Département d'ILLE-ET-VILAINE

Commune de Le Vivier-sur-Mer

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	21.03.2023	23.06.2025	26.01.2026

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2

Code affaire : 22-0188
Resp. étude : ALN

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

INTRODUCTION 7

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 8
1.1 Principes généraux 8
1.2 Les objectifs de la révision du PLU 8
1.3 La démarche d'evaluation environnementale 10
ELEMENTS CONTEXTUELS 10
1.4 Le contexte géographique 10
1.5 Le contexte géographique 10
PROFIL DEMOGRAPHIQUE 11
1.6 Une croissance démographique modérée depuis les années 1990 11
1.7 Une croissance récente portée par le solde migratoire 12
1.8 Une population âgée et vieillissante 13
1.9 Un desserement démographique important 15
1.10 Un territoire relativement attractif pour les ménages 15
EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS 16
1.11 Un parc de logements marqué par les résidences principales 16
1.12 Un rythme de construction modéré 21
1.13 Un parc de logements relativement homogène 22
1.14 Un prix de l'immobilier modéré 25
1.5 Des besoins spécifiques 26
LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE 27
1.6 Population active et emploi 27
1.7 Une offre commerciale satisfaisante organisée autour du tourisme et de la découverte des produits du terroir 29
1.8 Des activités diversifiées sur le territoire 30
1.9 Une bonne couverture en équipements 32
1.10 L'activité mytilicole et agricole 37
1.11 Une activité touristique tournée vers la pêche et la découverte du patrimoine local 42
1.12 Les réseaux 43
1.12.1 la gestion des eaux usées 43
1.12.2 la gestion des eaux pluviales 46
1.12.3 L'eau potable 46
1.12.4 La desserte numérique 49
LES SERVITUDES 51
MOBILITES ET ACCESSIBILITE 52
1.13 Les infrastructures routières 52
1.13.1 Une commune bien desservie par le réseau routier 52
1.13.2 L'inventaire des capacités de stationnement 54
1.14 Les transports collectifs 56
1.14.1 Les transports en commun : une offre existante en période estivale 56
1.14.2 Le covoiturage : une offre présente 56
1.15 Des liaisons douces à valoriser et à sécuriser 57

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 61

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS » 62
1.16 Le milieu physique 62
1.17 Le climat 65
1.17.1 Le type de climat 65
1.17.2 Le réchauffement climatique 66
DEVELOPPEMENT URBAIN 68
*1.18 Le paysage urbain, éléments **structurants** 68*
1.19 Une unité paysagère clairement identifiable 70
1.20 Le patrimoine bâti 71
Patrimoine archéologique 74
1.21 Consommation d'espace 75
1.22 Analyse de la densité 83
1.23 Analyse de la capacite de densification 85
MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE 90
1.24 Le Vivier sur Mer à l'interface terre-mer 90
1.25 Le patrimoine naturel reconnu 95
1.26 La trame verte et bleue 111
CYCLE DE L'EAU 117

1.27 Gestion de l'Eau ... 117
1.28 Place de l'eau sur le territoire ... 119
1.29 Usages de l'eau ... 120
1.30 Qualité de l'eau ... 128
2 LA QUALITÉ DE L'AIR & ENERGIE ... 130
2.1 Evaluation de la qualité de l'air ... 130
2.2 Les émissions de gaz à effet de serre ... 132
2.3 La sequestration carbone ... 133
2.4 L'énergie ... 133
2.4.1 Bilan de la consommation d'énergie du territoire ... 134
2.4.2 Consommation énergétique à l'échelle du SCOT du Pays de Saint-Malo ... 135
2.5 Bilan de la production d'énergie du territoire ... 138
LES DÉCHETS ... 142
RISQUES ET NUISANCES ... 143
2.6 Les risques majeurs recensés par le DDRM ... 143
2.7 Les risques naturels ... 143
2.8 Les risques technologiques ... 148

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ... 155

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ... 156
1.1 Préambule : du scénario « au fil de l'eau » au scenario communal. 156
1.1.1 Les principes du scénario « au fil de l'eau » ... 156
1.1.2 Construction du scénario « au fil de l'eau » ... 156
1.1.3 Conclusions du scénario au fil de l'eau ... 158
1.2 Synthèse du projet communal : les axes du PADD ... 159
1.3 Le scénario communal : population & logement ... 160
1.3.1 La dynamique démographique & les besoins en logements ... 160
1.3.2 La spatialisation des besoins en logement ... 164
1.3.3 La programmation de logements à vocation sociale ... 173
1.3.4 L'étalement dans le temps de l'offre en logements et objectifs de renouvellement urbain 174
1.4 Le scénario communal : équipements ... 175
1.5 Le scénario communal : activités économiques ... 176
1.5.1 Commerces et services de proximité ... 176
1.5.2 Artisanat et industrie ... 177
2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ... 179
2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ... 180
2.1.1 Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat a travers les objectifs de densite et le phasage des opérations ... 180
2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS . 182
2.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES 183
2.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX ... 183
2.5 Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ... 184
2.6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE ... 185
3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) 186
3.1 Cohérence entre les objectifs du padd et les oap et le règlement.... 186
3.2 Bilan des superficies ... 190
3.3 Exposé des motifs de délimitation des zones ... 191
3.3.1 Les zones U ... 191
3.3.2 Les zones AU ... 194
3.3.3 Les zones A ... 195
3.3.4 Les zones N ... 197
3.4 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit ... 203
3.4.1 Esprit du règlement écrit ... 203
3.5 Les autres outils réglementaires mobilisés ... 216
3.5.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ... 216
3.5.2 La préservation de l'identité locale et des paysages ... 220
3.5.3 Eléments relatifs à la programmation ... 231
3.5.4 Périmètre soumis à l'article L.151-14-1 su Code de l'urbanisme (Résidences PRINCIpales) ... 232
3.5.5 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités ... 233
3.5.6 La Prévention des Risques d'Inondation ... 233

3.6 Conformité du projet avec la loi littoral 234
3.6.1 Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire 234
3.6.2 Préservation du littoral 235
3.6.3 Le recul du trait de côte 235

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 238

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE" 238
1.1 Préambule : évaluation quantitative par rapport aux PLU antérieurs 238
1.2 Evaluation au regard du « ZAN » 239
1.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 242
1.3.1 Sur le plan de la localisation de l'habitat 242
1.3.2 Sur le plan de la consommation d'espace 243
1.3.3 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification 243
1.3.4 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés .. 244
1.3.5 Du point de vue temporel 245
1.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 245
1.5 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités 245
1.6 Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, intégration de l'objectif « ZAN » 247
2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE 247
2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 247
2.2 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 247
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 247
2.2.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 248
2.3 Une constructibilité encadrée en campagne 251
2.3.1 STECAL 251
2.3.2 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 252
2.3.3 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant 252
2.4 Conclusion 253
3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE 253
3.1 A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux 253
3.1.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 253
3.1.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 255
3.1.3 Concernant spécifiquement la trame noire 256
3.1.4 Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l'échelle communale 257
3.2 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés 257
3.2.2 Conclusion : Les secteurs à enjeux d'aménagement 266
3.3 Au niveau des bâtiments identifiés au titre du changement de destination, une absence d'incidences 266
3.4 Incidences sur Natura 2000 266
3.4.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre 267
3.4.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre 267
3.4.3 indicences sur Natura 2000 : synthèse 268
3.5 Trame verte, bleue et noire : conclusion 268
4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX 268
4.1 L'assainissement des eaux usées 268
4.2 La qualité des eaux 275
4.3 Le volet pluvial 275
4.4 L'eau potable 275
5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE 279
5.1 Préserver l'identité communale 279
5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET 280
5.3 Paysages & patrimoine : conclusion 281
6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE 281
7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS 282

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES 282
8.1 Le risque inondation par submersion marine 282
8.2 LeS risqueS Liés à la nature du sol et du sous-sol 283
8.2.1 Exposition au risque radon (risque naturel) 283
8.2.2 Exposition au risque sismique (risque naturel) 283
8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (risque naturel) 283
8.3 Les risques, nuisances et pollutions liés aux activités 283
8.4 Les risques et nuisances liés aux déplacements 284
8.4.1 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 284
8.4.2 Les nuisances sonores 284
9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 284
9.1 Appréciation des incidences sur la santé humaine 284
9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES 285
9.3 Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées 285
9.4 Conclusion de l'Evaluation environnementale 286

CHAPITRE 5 - ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 288

10 LE SRADDET 288
11 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS..... 292
12 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE 292
13 LE PGRI 295
14 LA SLGRI 296
15 LES PPRSM 298
16 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO 298

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 351

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE 353

1 INTRODUCTION 353
2 CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC 353
3 CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 354
4 CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 355
4.1 Synthèse du projet communal 355
4.2 Le scénario communal : population & logement 356
4.2.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 356
4.2.2 La spatialisation des besoins en logement 360
4.2.3 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 365
4.3 Le scénario communal : équipements 366
4.4 Le scénario communal : activités économiques 367
4.4.1 Commerces et services de proximité 367
4.4.2 Artisanat et industrie 368
4.5 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 369
4.6 Les choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique) 370
4.6.1 Bilan des superficies 370
4.7 Exposé des motifs de délimitation des zones 370
4.7.1 Exposé des motifs de délimitation des zones 370
4.8 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit 374
4.8.1 Esprit du règlement écrit 374
4.9 Les autres outils réglementaires mobilisés 374
4.9.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue 374
4.9.2 La préservation de l'identité locale et des paysages 375
4.9.3 Les éléments relatifs à la programmation 375
4.9.4 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités 375
4.9.5 Prise en compte du risque de submersion marine 375
5 CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 376
5.1 Evaluation au regard du « ZAN » 376
5.2 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 379
5.2.1 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain 379
5.2.2 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés ... 381
5.2.3 Du point de vue temporel 381
5.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 381

5.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités 382
5.5 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 383
5.5.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 383
5.5.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 383
5.6 Une constructibilité encadrée en campagne 384
5.6.1 STECAL 384
5.7 La préservation de la trame verte, bleue et noire 385
5.7.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 385
5.7.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 387
5.7.3 Concernant spécifiquement la trame noire 388
5.8 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés 389
5.9 Incidences sur Natura 2000 389
5.9.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre 390
5.9.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre 390
5.10 Cycle de l'eau 390
5.11 Paysages et patrimoine 395
5.12 Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre, déchets 396
5.13 Une intégration des risques et des nuisances 396
5.13.1 Exposition au risque de submersion marine 396
5.13.2 Exposition au risque radon 397
5.13.3 Exposition au risque sismique 397
5.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 397
5.13.5 Le risque nuisance et pollutions liés aux activités 397
5.13.6 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 398
5.13.7 Les nuisances sonores 398
6 CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 398
7 CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 399

INTRODUCTION

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPES GENERAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La commune du Vivier-sur-Mer est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 mars 2010. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 20 mars 2023.

La délibération de prescription précise les raisons pour lesquelles la révision du PLU a été prescrite :

- De fixer les objectifs poursuivis comme suit :
  - ⇨ Doter la commune d'un document de planification conforme aux prescriptions de la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2 et de la loi ALUR du 24 mars 2014, de la loi Climat et Résilience d'aout 2021, et en cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo ;
  - ⇨ Répondre aux enjeux d'un aménagement durable, et notamment : préserver à long terme les espaces naturels et agricoles qui constituent la richesse essentielle de la commune.
  - ⇨ Préserver la biodiversité et les continuités écologiques ;
  - ⇨ Prendre en compte les risques naturels ;
  - ⇨ Définir les modalités d'une répartition équilibrée des différentes composantes du développement, notamment par l'économie de la consommation foncière,
  - ⇨ Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en proposant une offre de logements diversifiée, dans un objectif de parcours résidentiel, de cohésion sociale et de mixité,
  - ⇨ Préserver l'identité paysagère de la commune et la qualité de son cadre de vie,
  - ⇨ Promouvoir et favoriser la cohérence des offres alternatives de déplacements avec les aménagements, l'habitat, les équipements et les activités économiques.

- De définir les objectifs de la concertation :
  - ⇨ Donner accès à l'information tout au long de la procédure,
  - ⇨ Sensibiliser la population aux enjeux du territoire,
  - ⇨ Permettre à la population de formuler des observations sur les travaux d'élaboration du projet de PLU,
  - ⇨ Favoriser l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs.

- De fixer les modalités de concertation avec le public suivantes :
  - ⇨ Organisation de réunions publiques ;
  - ⇨ Mise à disposition d'un registre laissant la possibilité aux habitants d'inscrire leurs observations aux heures et jours habituels d'ouverture de la Mairie. Ce registre sera mis à la disposition du public dès la publication de la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, et ce jusqu'à l'Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ;
  - ⇨ Mise à disposition d'un dossier contenant différents documents relatifs à la Révision générale du PLU, aux heures et jours habituels d'ouverture de la Mairie ;
  - ⇨ Possibilité d'adresser des observations par courrier à l'attention de Madame le Maire ;
  - ⇨ Tenue de permanences en mairie par Mme le Maire, l'adjoint délégué de l'urbanisme ou des techniciens dans la période d'un mois précédent l'arrêt du projet par le Conseil Municipal ;
  - ⇨ Organisation d'une exposition publique évolutive ;
  - ⇨ Communications dans la presse locale et dans le bulletin municipal ;

1.3 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 ajoute les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001. De ce fait, la révision du PLU de Le Vivier-sur-Mer est directement soumise à **Evaluation environnementale**.

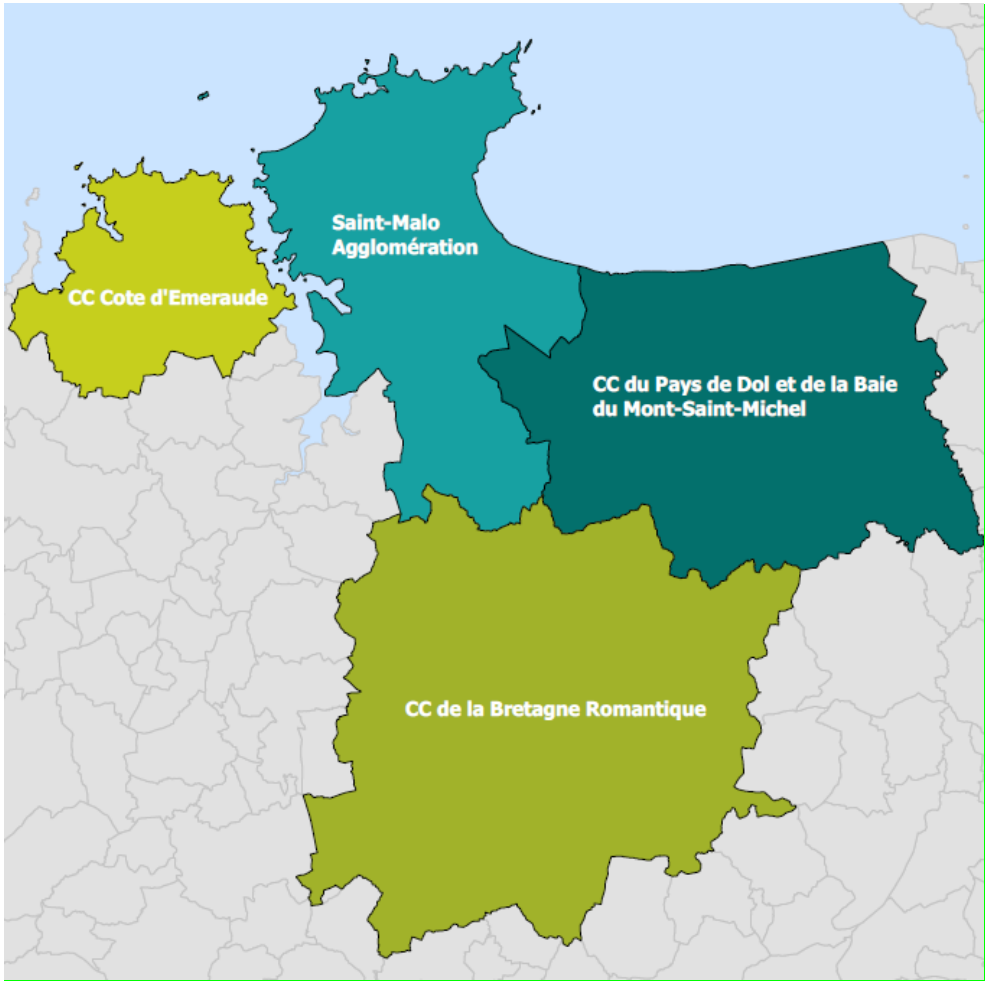
ELEMENTS CONTEXTUELS

1.4 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La Commune du Vivier-sur-Mer présente une superficie totale de 224 hectares. Les 1 063 habitants résidant sur le territoire communal sont entièrement répartis sur le bourg. La commune de Le Vivier-sur-Mer, dans le département d'Ille-et-Vilaine et au sein de la région Bretagne, est située à 7 km au nord de Dol-de-Bretagne, à 20 km de Saint-Malo et à 25 km de Pontorson. La RD155, passant dans le bourg de Le Vivier-sur-Mer, permet de relier Saint-Malo ou de rejoindre la N176 et Dol-de-Bretagne afin de rallier Dinan d'un côté et Pontorson de l'autre.

1.5 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune du Vivier-sur-Mer est membre de la **Communauté de Communes du pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes de la Baie du Mont St-Michel Porte de Bretagne (Pleine-Fougères), et du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont St-Michel (Dol-de-Bretagne). Le territoire compte 19 communes, soit près de 24000 habitants. Le Vivier-sur-Mer n'est pas concernée par un PLH mais s'inscrit dans le périmètre du **SCoT du Pays de Saint-Malo**, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020. La révision du SCoT a été prescrite en Conseil Communautaire le 3 mars 2023 avec pour objectif principal d'intégrer les dispositions de la loi dite Climat et Résilience. **Le 28 février 2025, le Schéma de cohérence territorial (SCOT) révisé des Communautés du Pays de Saint-Malo a été arrêté à l'unanimité par les élus du Comité Syndical.**



SCOT du Pays de Saint-Malo

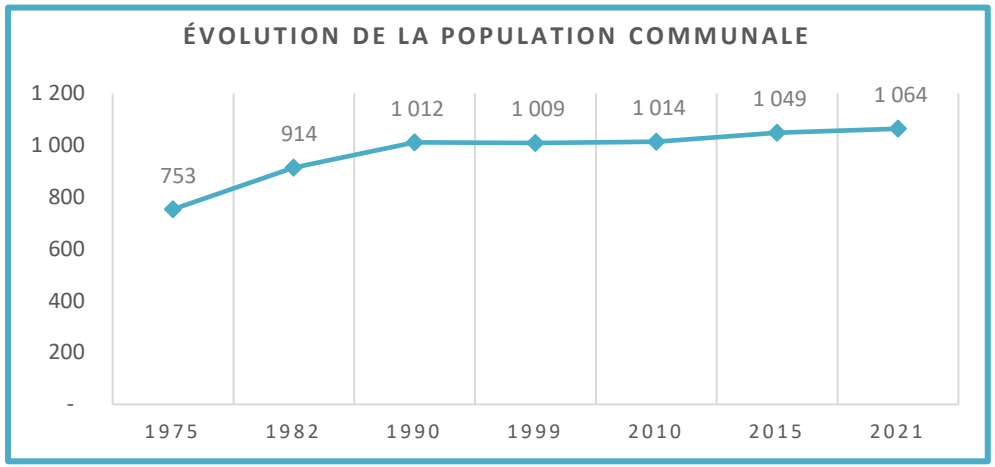
PROFIL DEMOGRAPHIQUE

1.6 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE DEPUIS LES ANNEES 1990

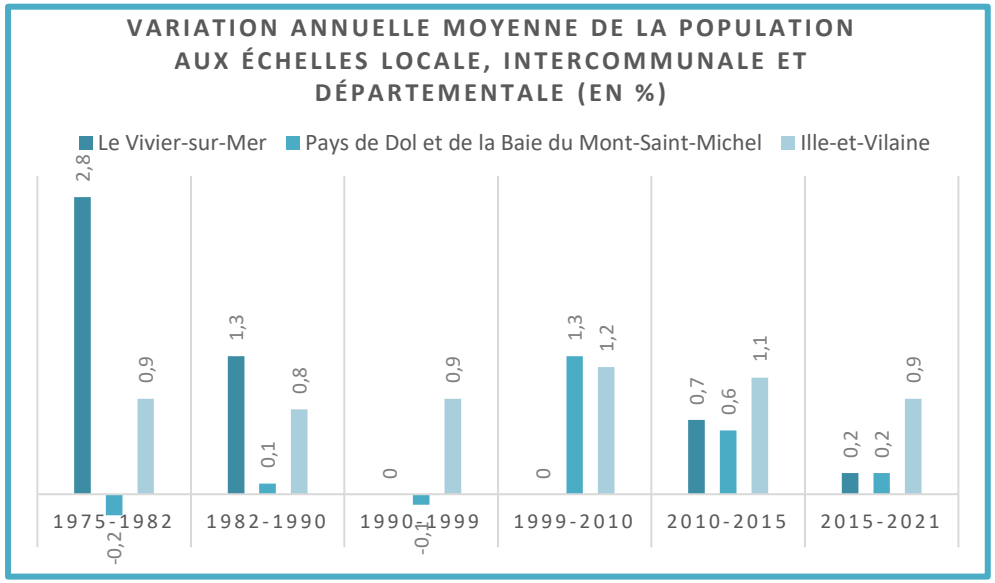
Après une hausse spectaculaire de sa population entre les années 1970 et 1980, la commune enregistre une stabilisation de sa population jusqu'aux années 2000. Entre 2000 et 2021, la commune de Le Vivier-sur-Mer croit de nouveau mais bien plus doucement que dans le passé. En effet, elle est passée de 753 habitants en 1975 à 1064 en 2021, représentant un gain de 311 habitants en plus, soit une moyenne d'environ 7 nouveaux habitants accueillis par an sur les 46 dernières années. Et sur les 21 dernières années, soit entre 1999 et 2021, la commune a accueilli 55 habitants supplémentaires sur le territoire communal, soit environ 3 habitants par an en moyenne, correspondant à une croissance plus modérée.

En 2021, la commune du Vivier-sur-Mer représente 4,5% de la population intercommunale de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Si le taux de variation était très important jusqu'aux années 1990, la variation annuelle moyenne de la population est plus stable et en légère augmentation depuis les années 2000 : **0,2% de croissance annuelle entre 2015 et 2021** contre une croissance autour de 0 entre 1990 et 2010. Cette dynamique est similaire à l'échelle de l'intercommunalité sur la période récente, alors qu'elle était bien plus importante entre 1999 et 2015.



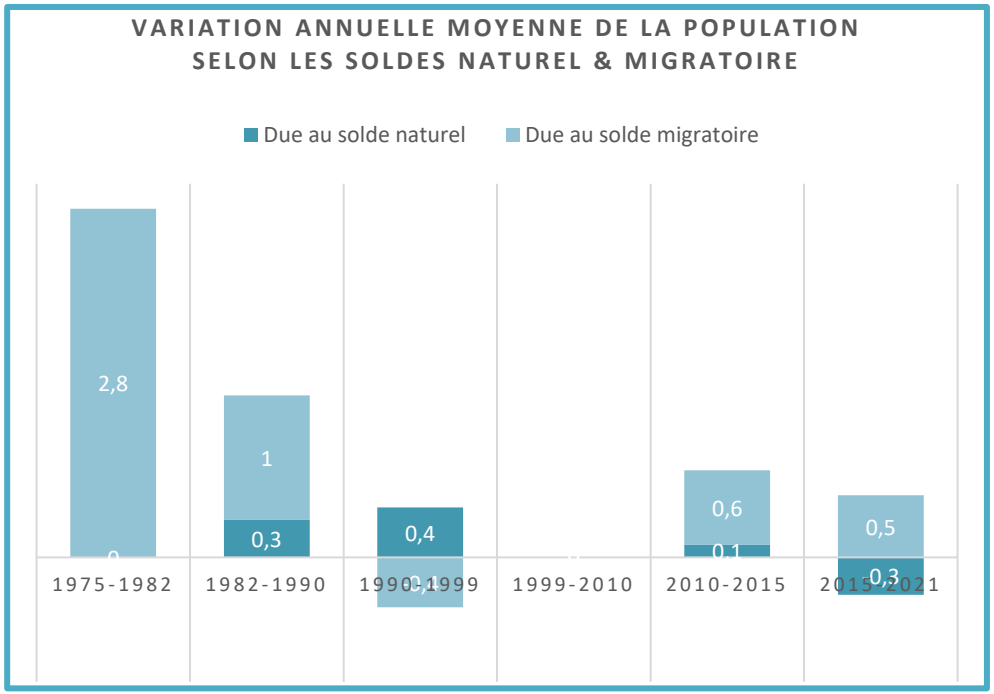
Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021

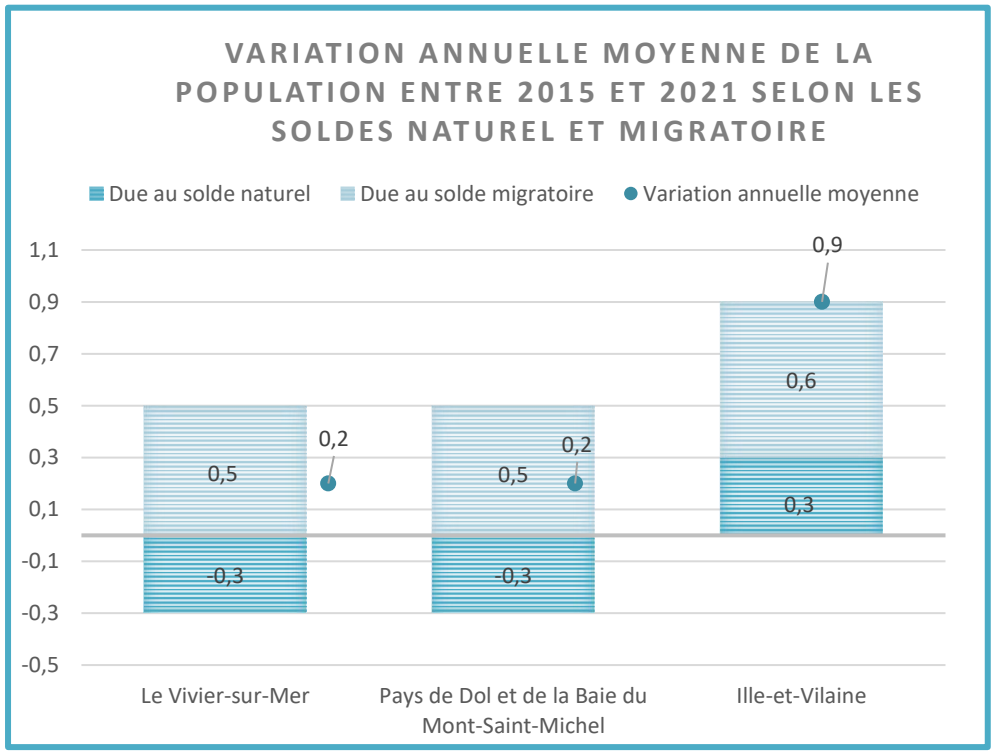
1.7 UNE CROISSANCE RECENTE PORTEE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

Si jusqu'aux années 1990, la hausse de la population est portée par un solde migratoire particulièrement élevé, ce taux diminue par la suite et est même négatif entre 1990 et 1999 et est nulle entre 1990 et 2010 du fait du départ de ménages du territoire. Le solde naturel fluctue et reste compris entre 0 et 0,4 avant d'être négatif sur la période récente (-0,3%). Sur la période récente, soit entre 2010 et 2021, la commune a vu son solde migratoire remonter, témoignant de l'accueil de nouveaux habitants permanents sur le territoire. En revanche, sur la même période, la commune enregistre une baisse du solde naturel.



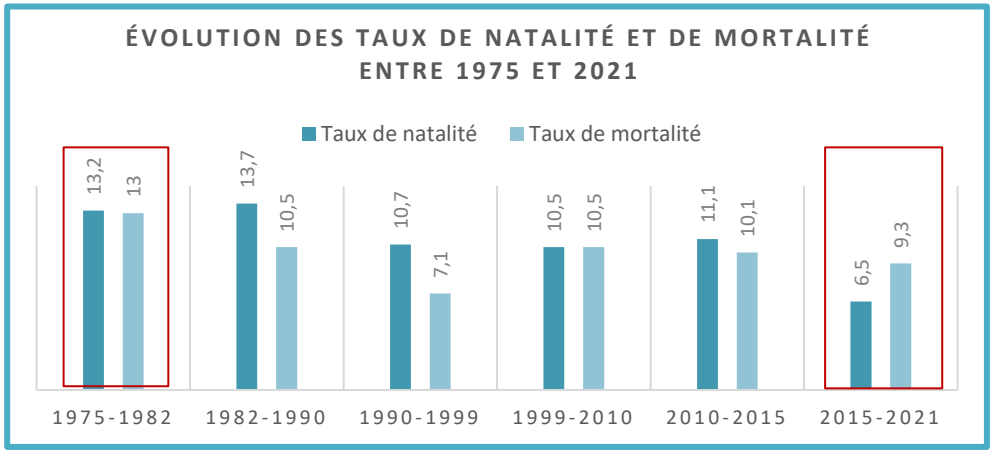
Source : INSEE – RP 2021

Entre 2015 et 2021, la variation annuelle moyenne de la population communale est similaire à celle observée à l'échelle intercommunale plus de 4 fois plus faible que celle du département. Cette situation est liée à un solde naturel négatif malgré un solde migratoire positif et presque similaire à celui enregistrée à l'échelle départementale.



Source : INSEE – RP 2021

Le graphique suivant met en évidence le vieillissement notable de la population de le Vivier-sur-Mer en comparant les taux de natalité et de mortalité de la population communale sur les dernières décennies. Tandis qu'il était en baisse entre 1982 et 2000, le taux de mortalité est de nouveau en hausse jusqu'en 2015 avant de baisser à nouveau sur la dernière période, alors que le taux de natalité fluctue grandement pour atteindre sa valeur la plus basse sur la période récente.

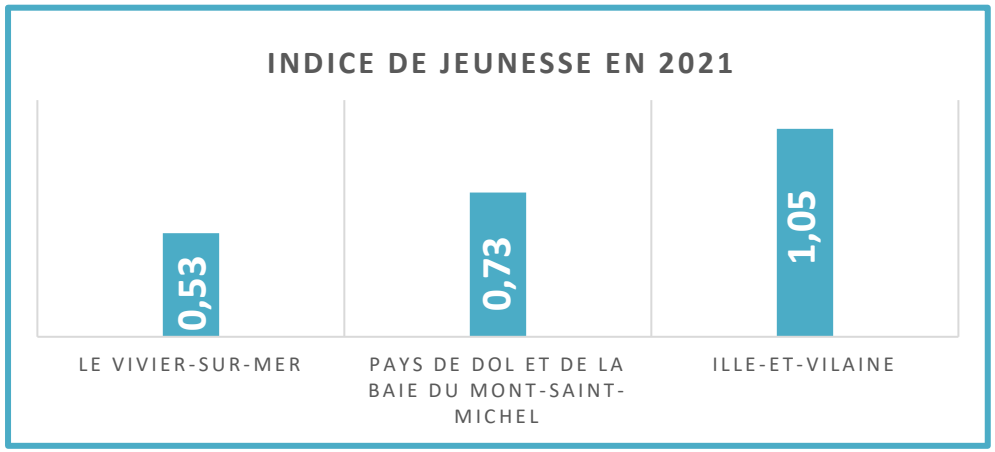


Source : INSEE – RP 2021

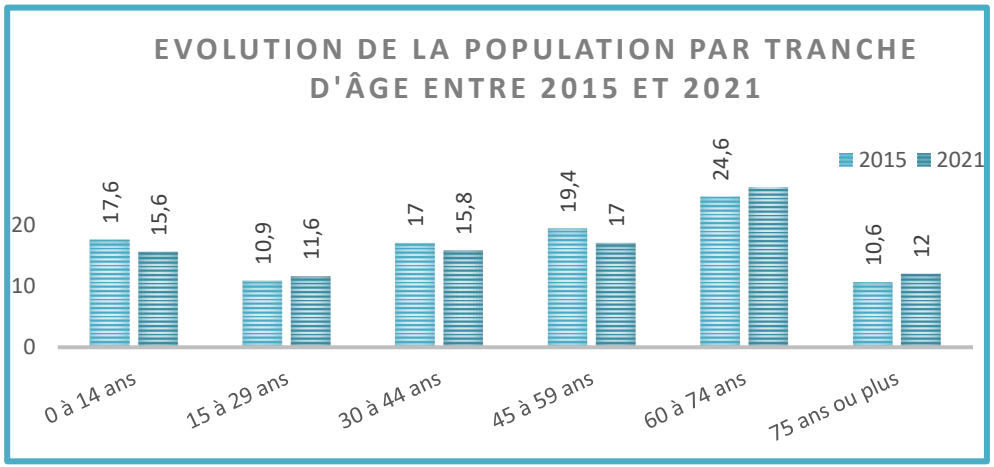
1.8 UNE POPULATION AGEE ET VIEILLISSANTE

La structure de la population de Le Vivier-sur-Mer enregistre un vieillissement notable : près de 40% de la population a plus de 60 ans sur la commune alors que 27% de la population a moins de 30 ans. Le territoire enregistre une part des 60 à 74 ans en hausse de 3,4 points sur les 6 dernières années, et celle des 75 ans ou plus de 1,4 point.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est de 0,53 soit un indice inférieur à 1, indiquant une part de plus de 60 ans bien supérieure aux personnes de moins de 20 ans. Cet indice de jeunesse est bien inférieur à ceux observés aux échelles supra-communales, témoignant d'une population communale âgée.



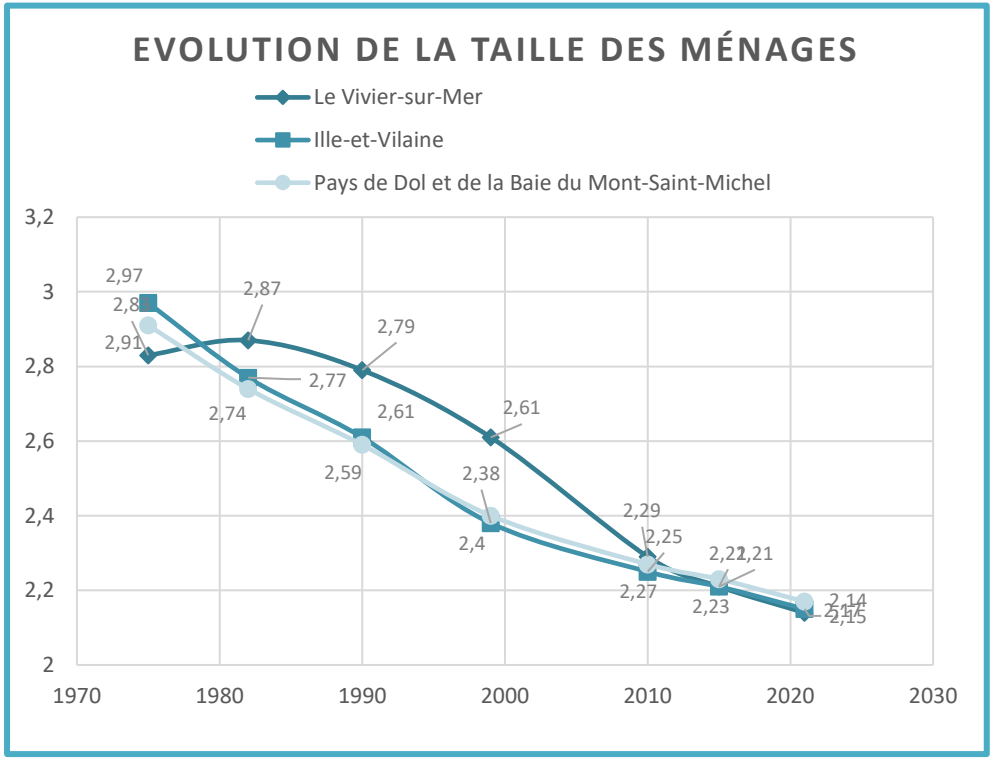
Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021

1.9 UN DESSEREMENT DEMOGRAPHIQUE IMPORTANT

La commune est concernée par le desserrement démographique. Entre 1975 et 2021, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,83 à 2,14 avec une période de desserrement particulièrement importante entre 1982 et 2010. La taille des ménages est similaire aux dynamiques supra communales depuis 2009 alors que celle-ci était nettement supérieure entre 1982 et 1999. Ce phénomène s'explique en partie par la présence d'une population âgée sur la commune (personne seule ou couple).

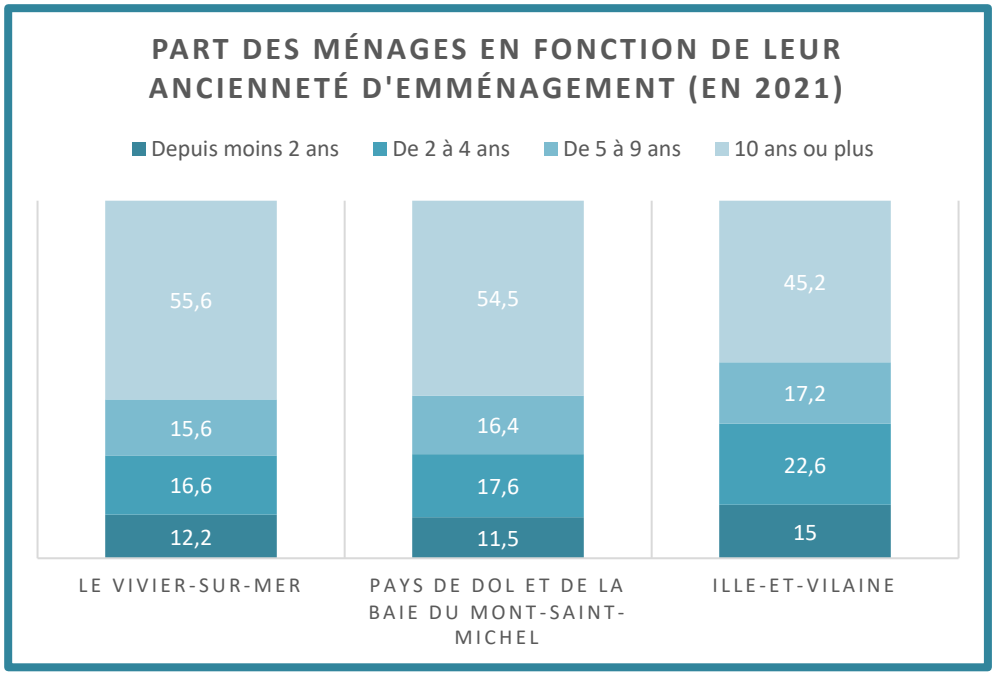


Source : INSEE – RP 2021

1.10 UN TERRITOIRE RELATIVEMENT ATTRACTIF POUR LES MENAGES

En 2021, 55,6% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune, témoignant d'une certaine stabilité des ménages. Le graphique illustre aussi une attractivité du territoire puisqu'environ 29% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont plus de 12% il y a moins de 2 ans.

De plus, la part de ménages ayant emménagé il y a moins de 5 ans sur Le Vivier-sur-Mer est inférieure à celles de l'intercommunalité, et du département. Ce résultat témoigne d'une population s'installant durablement sur la commune.



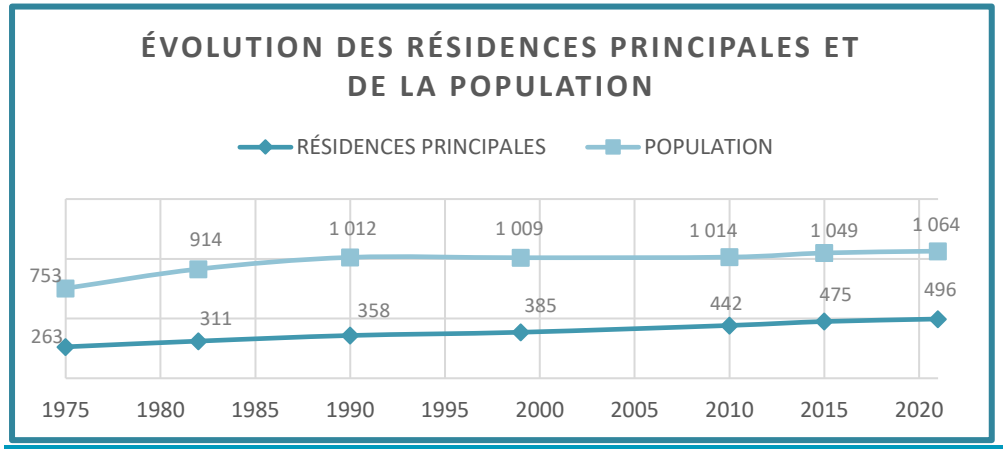
Source : INSEE – RP 2021

EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

1.11 UN PARC DE LOGEMENTS MARQUE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

Depuis 1975, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 263 logements en 1975 à 496 en 2021, soit un gain de 233 résidences principales. Cette évolution est notable et représente une augmentation de l'ordre de 89% sur le territoire entre 1975 et 2021. Cependant, sur la période plus récente (2015-2021), cette tendance est moins visible puisque le taux d'évolution des résidences principales est égal à 4% à l'échelle communale.

Le graphique ci-après illustre aussi le desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d'un écart plus important entre les deux courbes à partir des années 1980.



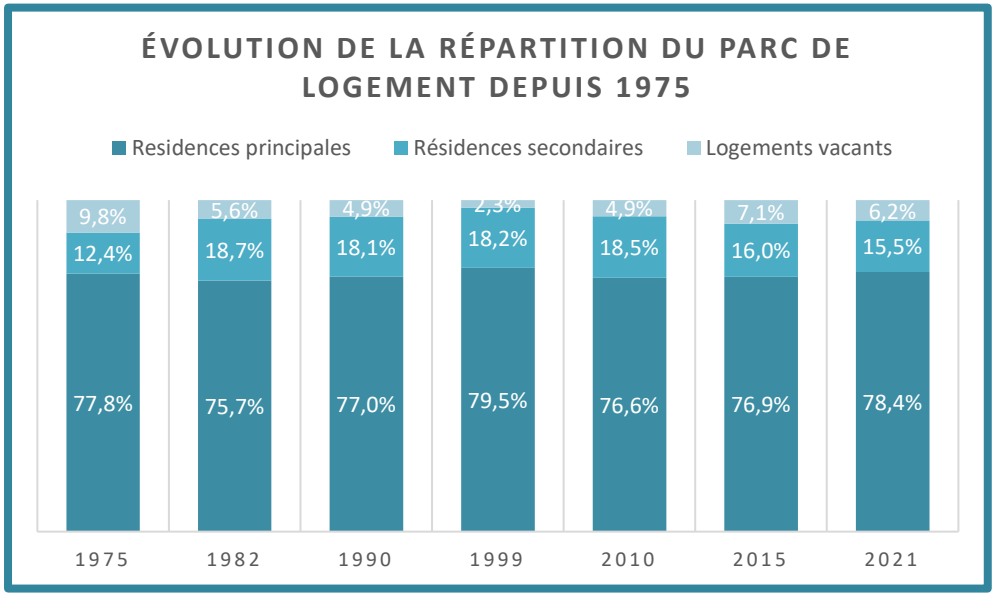
Source : INSEE – RP 2021

Sur la commune, en 2021, le parc de logement est composé de 3 catégories :

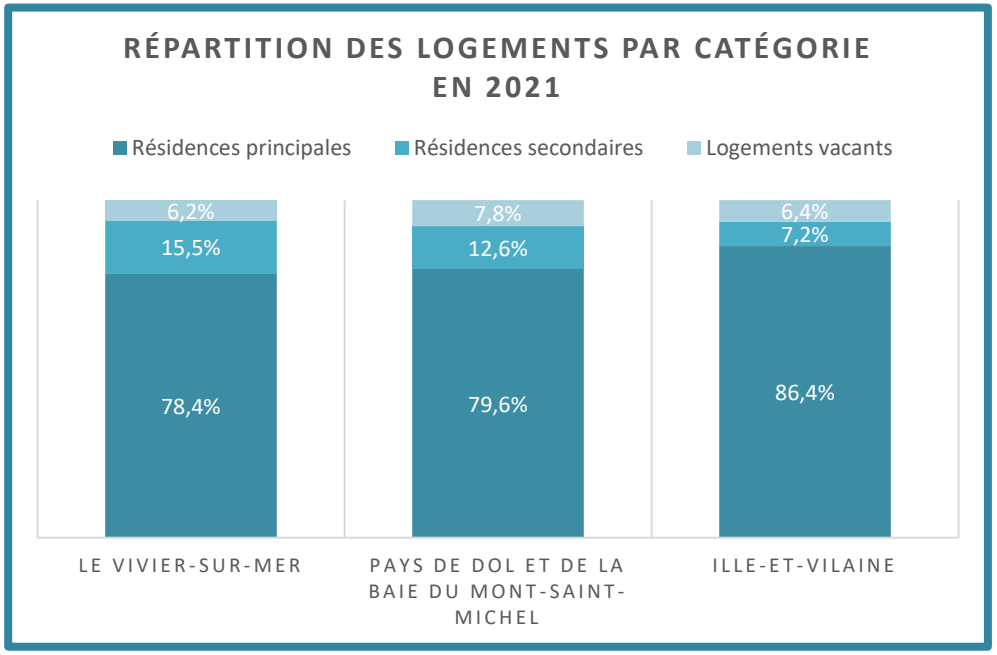
- Les résidences principales constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 78,4%. La part des résidences principales est en hausse par rapport à 2010.

- Les résidences secondaires représentent une part importante de 15,5% dans le parc de logements global en 2021. La part de ce type de résidence est à ce titre supérieure à celle de l'intercommunalité (12,6%) et du département (7,2%). En 2021, le Vivier-sur-Mer compte 98 résidences secondaires. L'écart entre la part de résidences secondaires sur la commune et les territoires supra-communaux s'explique par l'attrait du littoral. En ce sens, les capacités communales en matière d'équipements, de commerces et de services doivent intégrer cette fluctuation démographique saisonnière.

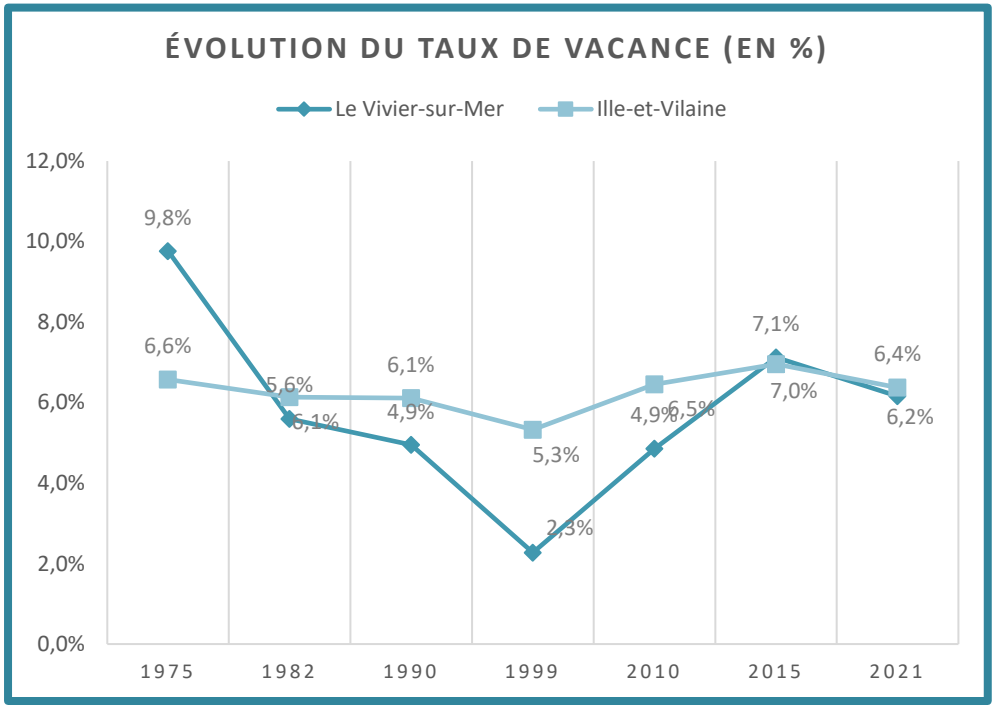
- Les logements vacants représentent 6,2% sur l'ensemble du parc en 2021. Ce taux, en baisse depuis 2015 et est inférieur aux taux observés sur le département (6,4%). La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 33 en 1975 à 39 en 2021, ce qui est peu au regard de l'évolution du parc global. Un taux de vacance de l'ordre de 6% est considéré comme satisfaisant afin d'assurer une bonne rotation du parc de logements sans provoquer une tension trop importante sur le marché.



Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021

Les données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) sont issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Elles ont permis d'identifier 34 logements vacants sur le territoire de Le Vivier sur Mer.

A partir de ces données, les élus ont affiné ces résultats en vérifiant chaque logement théoriquement vacant. En réalité, seulement 5 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Ces 5 logements vacants sont principalement des maisons d'habitation vacantes depuis plusieurs années, pour des problématiques de succession souvent ou car les propriétaires ne souhaitent pas nécessairement vendre leurs biens inoccupés.

Le tableau ci-après reprend l'analyse faite par les élus de Le Vivier-sur-Mer. Cette analyse précise sur l'identification des logements vacants de Le Vivier-sur-Mer témoigne d'une absence de problématique liée à la vacance sur le territoire et dévoile plutôt une tension immobilière sur la commune.

NUMERO	VACANT ?	RAISONS
1	NON	Habité
2	NON	Chapelle en pierre
3	NON	Logement locatif occupé
4	NON	Habité
5	NON	Habité
6	NON	Habité
7	**OUI**	Maison vacante
8	NON	Habité
9	NON	Vendu et habité
10	NON	Hangar utilisé pour le stockage de matériel professionnel conchylicole
11	NON	Habité
12	NON	Habité
13	NON	Habité
14	NON	Résidence secondaire habitée
15	NON	Habité
16	NON	Habité
17	NON	Habité
18	NON	Habité
19	NON	Habité
20	NON	Habité
21	NON	Habité
22	NON	Habité
23	NON	Habité
24	NON	Habité
25	**OUI**	Maison vacante depuis moins de 5 ans
26	NON	Habité
27	NON	Habité
28	NON	Habité
29	NON	Habité
30	**OUI**	Grange vacante depuis une dizaine d'année
31	NON	Non vacant
32	NON	Logement locatif occupé
33	**OUI**	Vacante depuis une dizaine d'années - en mauvais état - propriétaires non vendeurs
34	**OUI**	Maison vacante depuis près de 20 ans - problèmes de succession


Enveloppe urbaine
Logements vacants
LOGEMENTS VACANTS
250 m
0
250

1.12 UN RYTHME DE CONSTRUCTION MODERE

Le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté le 28 février 2025 désigne la commune de Le Vivier-sur-Mer en tant que « *commune rurale et périurbaine entre 1000 et 2000 habitants* ». Un objectif de production de logements est fixé à l'échelle de chaque communauté de communes : 150 logements sont à produire entre 2026 et 2030 et 135 logements entre 2031 et 2040 sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-St-Michel.

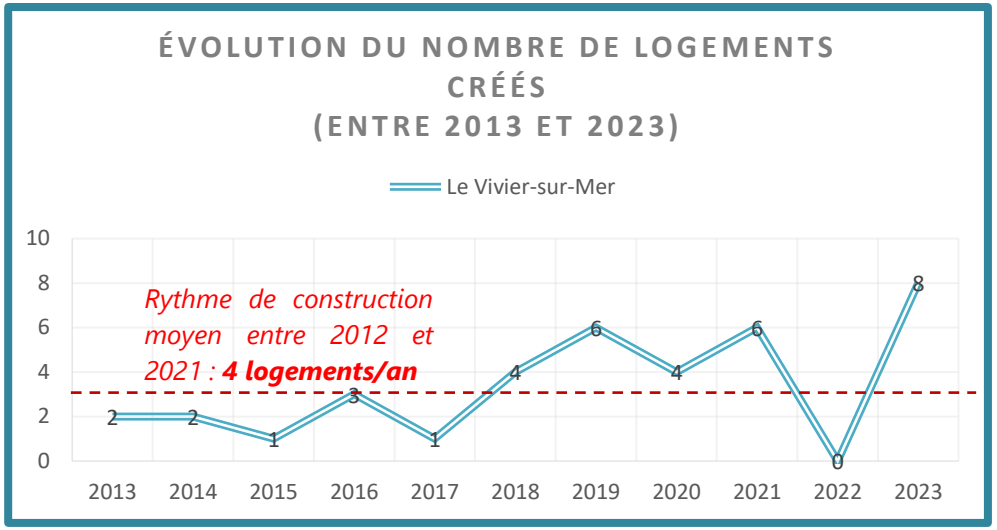
En observant les données Sitadel[1] sur le nombre de logements commencés par an entre 2013 et 2023, on constate que le rythme de production est assez stable, oscillant entre 0 et 6 logements commencés à l'exception de l'année 2023 qui enregistre 8 logements commencés. Entre 2013 et 2023, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 37 unités, soit une moyenne, sur la période 2013-2023, de 4 logements par an.

L'analyse des permis de construire accordés sur la commune depuis 2011 pour des logements indique également une moyenne de l'ordre de 3 logements réalisés par an entre 2011 et 2021.

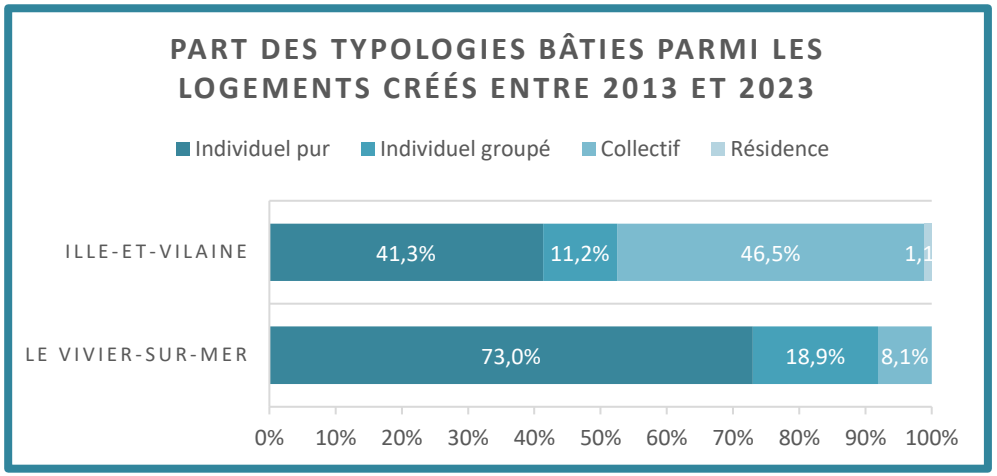
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de permis de construire accordés	2	3	2	2	2	1	1	3	8	3	2

Source : données communales

Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2013 et 2023, les données SITADEL indiquent qu'ils correspondent en grande partie à du logement de type individuel (dont environ 18,9% à de l'individuel groupé). En comparaison, le département enregistre, sur la même période, 46,5% des constructions en logements collectifs et 1,1% de logements en résidence.



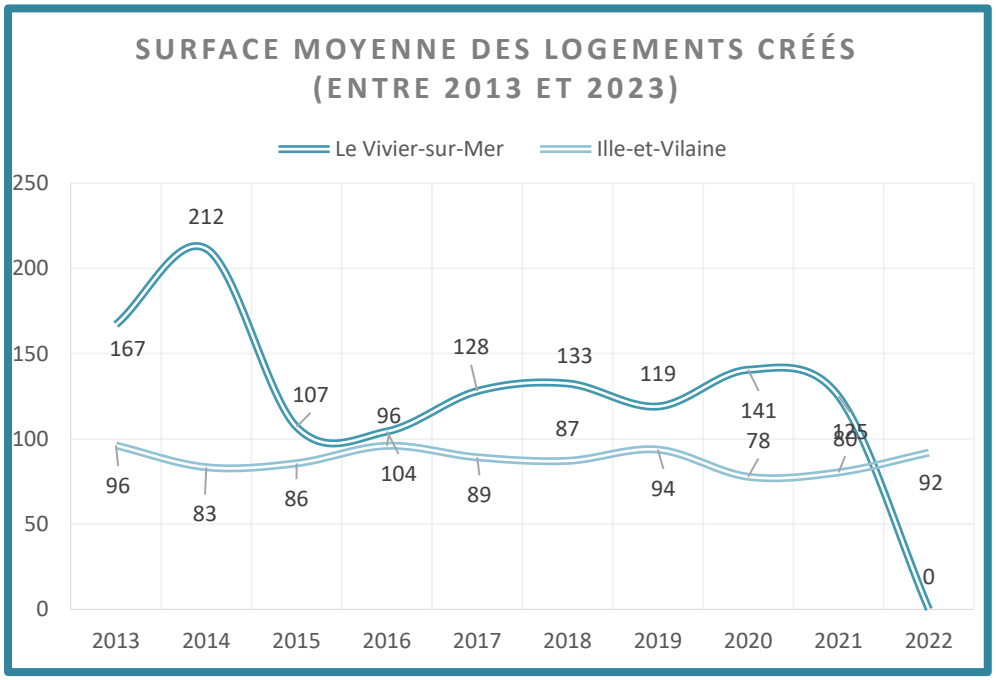
Source : SITADEL



Source : SITADEL

En lien avec le type de logements commencés, principalement de type individuel, sur Le Vivier-sur-Mer, la surface moyenne des logements entre 2013 et 2023 sur le territoire est bien supérieure aux résultats sur le département.

[1] La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

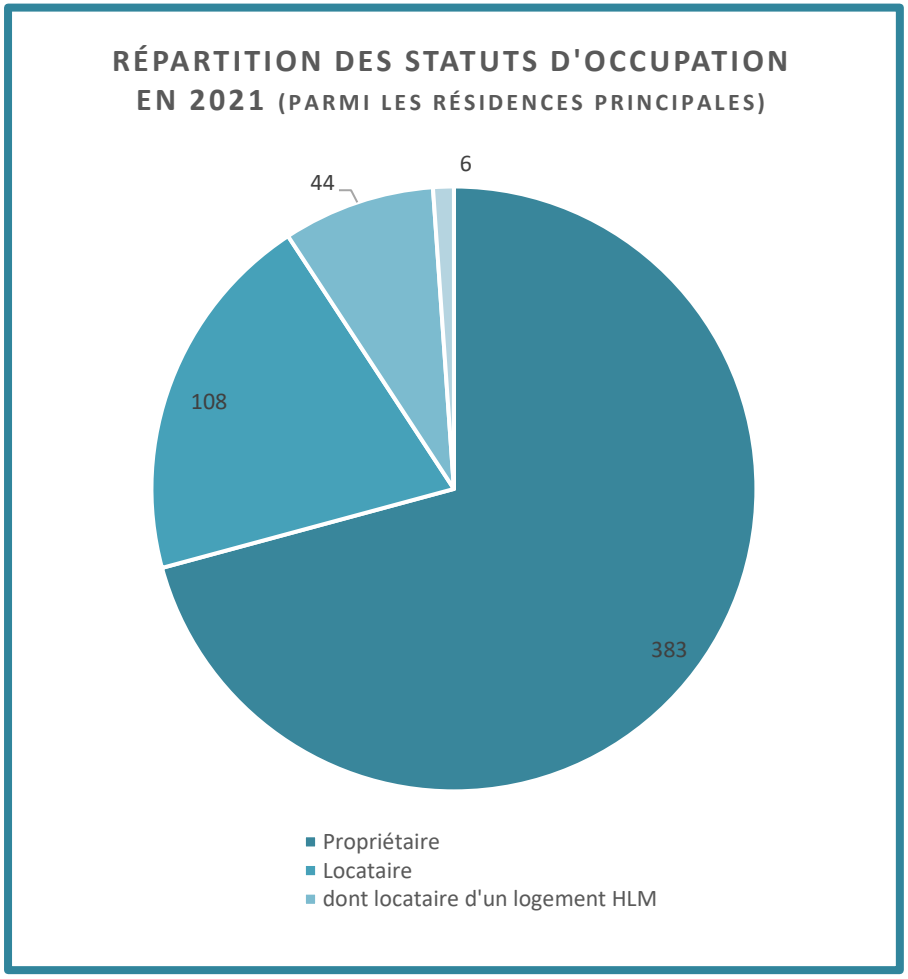


Source : SITADEL

1.13 UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT HOMOGENE

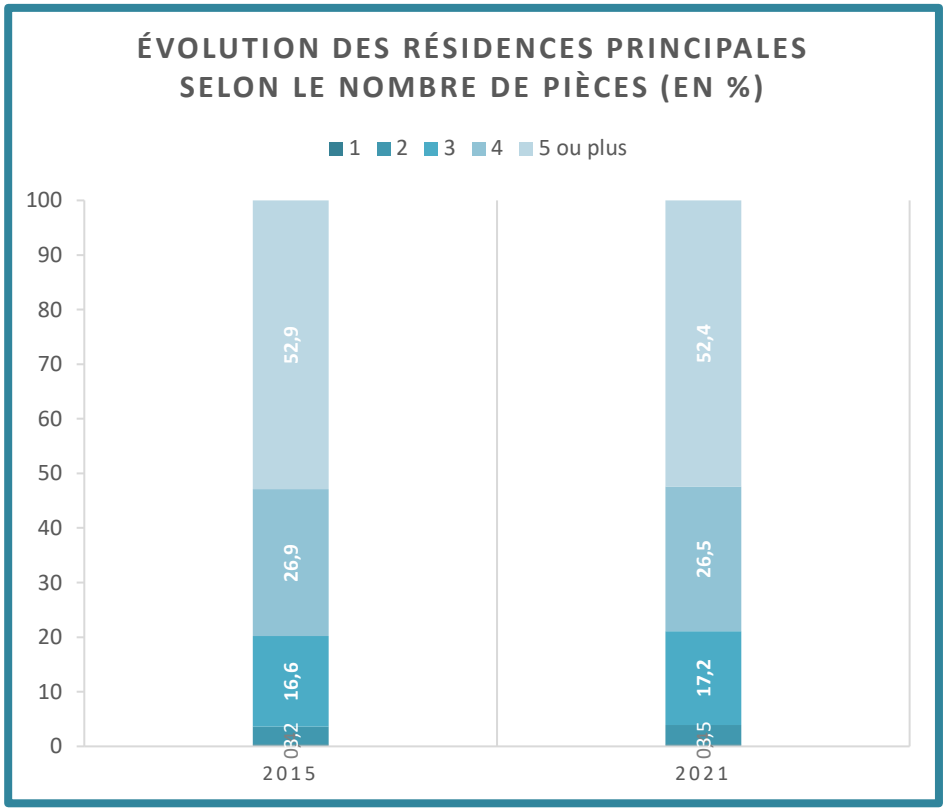
En 2021, sur l'ensemble des résidences principales de la commune, plus de 77% sont occupées par des propriétaires. Ce résultat est supérieur à celui observé sur l'intercommunalité (76%) et bien supérieur au département (61%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part de près de 22% sur Le Vivier-sur-Mer.

Parmi les 22% de résidences principales en locatif sur la commune, 9% correspondent à du logement HLM contre 7% à l'échelle intercommunale et plus de 12% sur le département. Le nombre de logements sociaux est stable sur la période récente puisqu'il est de 45 en 2015 et de 44 en 2021 (d'après les données INSEE). A cela s'ajoute 4 logements locatifs sociaux réalisé depuis 2019 (La Rance).



Source : INSEE – RP 2021

Le parc de logements est particulièrement homogène sur la commune. En 2021, près de 94,9% du parc de logements correspond à des maisons contre 4,8% pour les appartements. Sur le département, près de 38,7% du parc de logements correspond à des appartements et 12,5% sur l'intercommunalité.

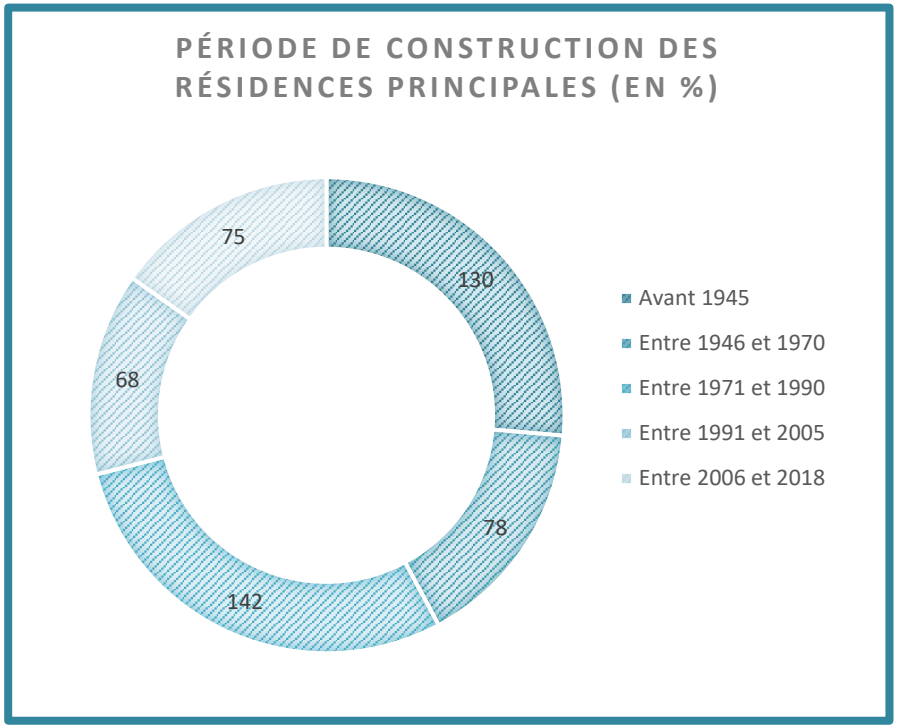


Source : INSEE – RP 2021

Sur le plan de la taille des logements, le caractère homogène est visible. 52,4% des résidences principales correspondent à des logements de 5 pièces ou plus.

La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) est de seulement 3,9% en 2021. On constate que sur les 5 dernières années la part des plus grands logements (4 et 5 pièces ou plus) a légèrement diminué au profit des logements de plus petite taille (2 et 3 pièces). Ces chiffres traduisent un manque dans l'offre en logements de petites tailles dans le sens où la taille moyenne des ménages est de 2,14 personnes alors que plus des ¾ des logements ont au moins 4 pièces.

Cette tendance a été confirmée lors de l'atelier de travail avec les acteurs économiques du territoire, qui ont pu confirmer qu'il est difficile voire très compliqué pour les employeurs, surtout du monde conchylicole, de loger les salariés, notamment les saisonniers car il y a un vrai manque de petits logements et en locatif sur le territoire. De plus, les loyers sont souvent très élevés.



Source : INSEE – RP 2021

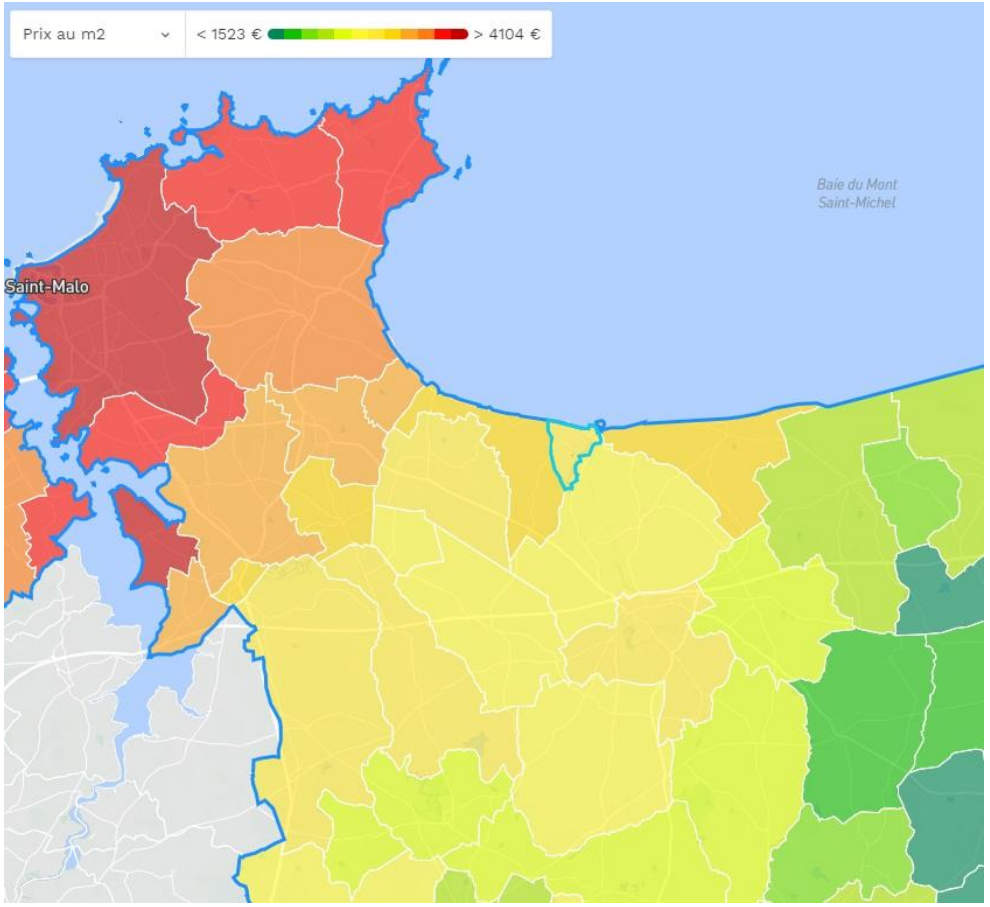
Les logements de résidences principales construits après 1990 représentent environ 29% de l'ensemble du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites depuis 2018) contre environ 42% pour les habitations d'avant 1970. Le parc des résidences principales de Le Vivier-sur-Mer est relativement ancien.

1.14 UN PRIX DE L'IMMOBILIER MODERE[2]

Le prix moyen de l'immobilier au m² est de 2 289 € sur la commune de Le Vivier-sur-Mer pour l'achat d'une maison. Il peut néanmoins valoir entre 1 773 € à 2 841 € en fonction des quartiers et des spécificités de la maison.

La carte ci-contre indique que plus on s'éloigne de la côte (et en particulier de l'agglomération de Saint-Malo) et plus le prix de l'immobilier diminue. Le prix de l'immobilier sur la commune est donc modéré au regard de la proximité du pôle de Saint-Malo et du prix plus élevé des communes périphériques (Hirel et Cherrueix).

On peut noter que le prix de l'immobilier a augmenté de plus de 43% sur les 10 dernières années sur le département d'Ille-et-Vilaine. Cette tendance est particulièrement marquante sur la période récente puisque depuis 5 ans, le prix de l'immobilier départemental a augmenté de plus de 40%, et a cru de 5% entre 2021 et 2022.



Source : meilleurs agents

[2] *meilleursagents.com*

1.5 DES BESOINS SPECIFIQUES

Le territoire communal ne dispose d'aucune structure d'accueil pour les personnes dépendantes. Les EHPAD les plus proches se situent sur les communes de Dol-de-Bretagne, Le Tronchet, Pleudihen-sur-Rance...

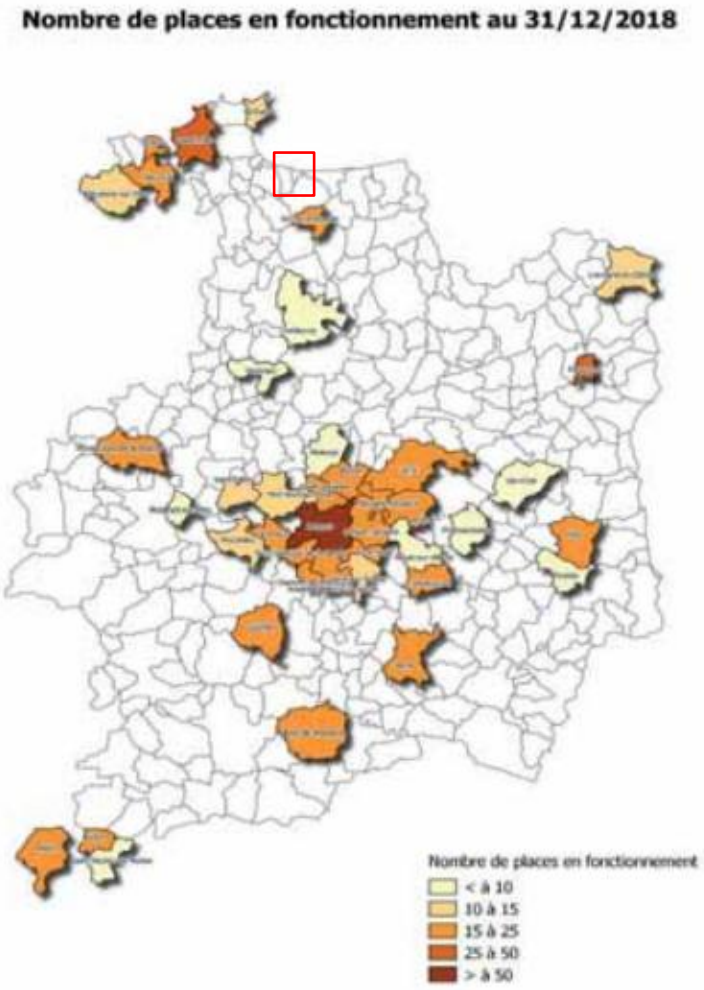
Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage d'Ille-et-Vilaine, approuvé le 16 janvier 2020 par le Préfet et le Président du Conseil général, définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre pour la période 2020-2025.

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation d'accueil au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (commune de moins de 5 000 habitants).

Au sein de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel, une aire d'accueil est recensée sur la commune de Dol-de-Bretagne.

L'aire est en bon état général. Les normes techniques sont respectées, tant dans la quantité que dans la qualité. 16 emplacements caravanes sont mis à disposition. Les 12 emplacements mesurent environ 150 m². Toutefois, des problématiques d'occupation sont régulièrement constatées ainsi que des stationnements ponctuels en dehors de l'aire d'accueil.

Pour pallier aux problèmes rencontrés, le SDAGV 2020-2025 prévoit la création d'une aire de petit passage ainsi que la création d'équipements spécifiques (terrains familiaux locatifs ou logements sociaux adaptés). Par ailleurs, il indique que des travaux de remise en état de l'aire actuelle devront être effectués. Enfin, il s'engage sur le plan social en incitant les projets sur la santé, l'illettrisme et la scolarisation.

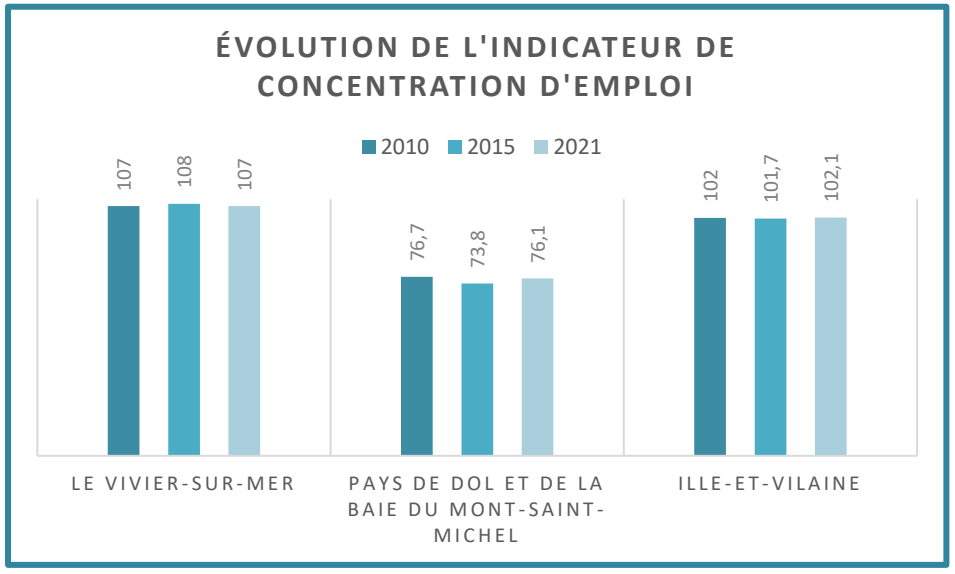


Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage d'Ille-et-Vilaine, 2020

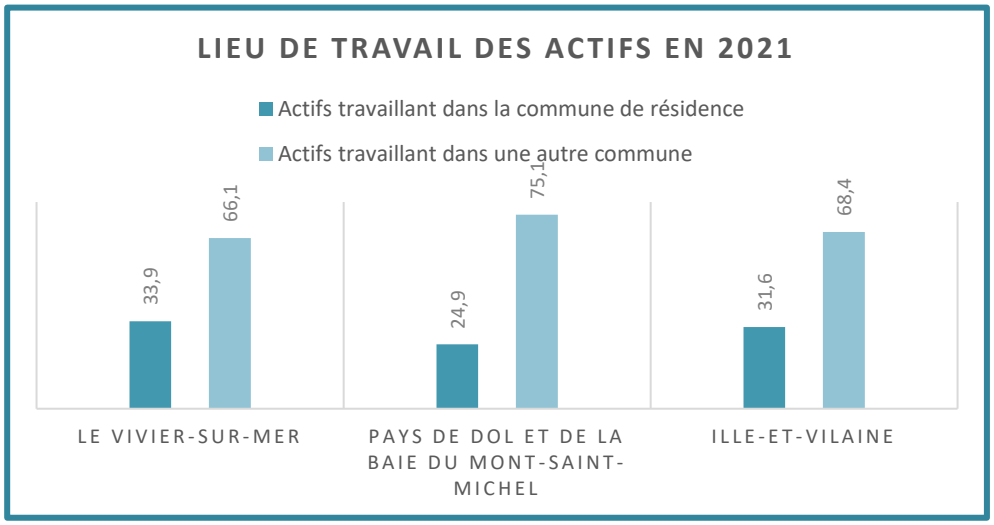
LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

1.6 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. Sur la commune, l'ICE a légèrement diminué sur les 5 dernières années (-1 points) pour représenter 107 en 2021. Cet ICE est bien supérieur à l'ICE intercommunal et proche de l'ICE départemental et est très élevé au regard d'une commune littorale du poids démographique de Le Vivier-sur-Mer. Cet indicateur s'explique par la présence d'une activité mytilicole et d'une activité touristique importantes et structurantes pour l'économie locale.



Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que plus d'un tiers des actifs de Le Vivier-sur-Mer travaillent sur la commune. Ce résultat, supérieur à celui enregistré sur l'intercommunalité et le département, témoigne aussi de la dynamique économique du territoire de Le Vivier sur Mer.

Le nombre élevé d'emplois sur la commune lié à des secteurs économiques bien développés, couplé à une taille communale modeste, explique qu'il y ait moins de déplacements qu'aux échelles supra-communales. Néanmoins, la proximité de bassins d'emplois structurants à proximité (Saint-Malo, Rennes, Dol-de-Bretagne) explique tout de même que 2/3 des actifs travaillent en dehors de la commune. Etant donné que l'offre en transports collectifs est relativement faible sur la commune, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

Au 31 décembre 2020, le territoire communal compte 68 établissements. On peut relever que les établissements liés aux activités de « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » sont particulièrement nombreux et représentent environ 41% des établissements communaux. Ces chiffres traduisent une spécificité communale sur ce secteur lié à son importante activité touristique.

Les seconds secteurs les plus développés en termes de nombre d'établissements sont deux de la construction et des activités spécialisées (environ 10% des établissements chacun).

A l'exception du secteur de l'information et de la communication qui ne compte qu'un établissement, la plupart des autres secteurs ont une part relativement équilibrée dans leur nombre d'établissements, puisqu'ils varient de 4 à 7 établissements par secteur.

Les données INSEE 2020 indiquent que la commune a enregistré 4 créations d'établissement en 2021, ce qui est moins élevé que les trois années précédentes qui enregistraient une dizaine de créations d'entreprises chaque année. Les 4 entreprises créées appartiennent aux secteurs de la construction, des activités spécialisées, immobilières et de services.

Au final, le territoire du Vivier-sur-Mer est caractérisé par un tissu de petites entreprises, appuyé par la présence de quelques établissements un peu plus importants qui structurent la dynamique économique communale.

Part des établissements par secteur d'activité (au 31 décembre 2020)

	Total établissements	
	Nombre	%
Ensemble	**68**	**100.0%**
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	6	8,8%
Construction	7	10,3%
Commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration	28	41,2%
Information et communication	1	1,5%
Activités financières et d'assurance	4	5,9%
Activités immobilières	5	7,4%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	7	10,3%
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	5	7,4%
Autres activités de services	5	7,4%

Source : INSEE 2019

1.7 UNE OFFRE COMMERCIALE SATISFAISANTE ORGANISEE AUTOUR DU TOURISME ET DE LA DECOUVERTE DES PRODUITS DU TERROIR

Le Vivier-sur-Mer dispose d'une **offre commerciale et de services bien développée** sur son territoire au regard du poids démographique de la commune. Cette offre permet de répondre aux besoins du quotidien en matière **commerciale** (boulangerie, épiceries, tabac-presse…). Cependant pour les commerces plus spécialisés, les habitants se rendent sur les communes de Dol de Bretagne ou Saint-Malo. Pour conforter l'offre commerciale, la commune dispose **de services** (salon de coiffure, poste, traiteur, agence immobilière) et de **restaurants et d'hébergements** (6 restaurants dont plusieurs commerces de dégustation, un restaurant traditionnel, une pizzeria, un thaï, un hôtel-restaurant, nombreux gîtes et chambres d'hôtes). En dehors du traiteur situé dans la zone d'activités, toutes ces activités se trouvent dans le cœur de bourg ou sur le front de mer. Lors d'un atelier de travail avec les acteurs économiques du territoire dédié aux questions économique, plusieurs éléments liés à l'offre commerciale ont été identifiés :

- La commune ne compte pas de bar sur son territoire,
- Un enjeu d'amélioration de la signalétique pour l'identification des commerces de la place de l'église.
- L'importance de conserver et développer l'offre de stationnement à proximité des commerces de proximité.

L'activité commerciale de Le Vivier-sur-Mer se caractérise également par la **vente de produits locaux et régionaux en circuits-courts**. Situées de part et d'autre de la RD155 sur le front de mer, deux épiceries locales se font face et proposent des produits variés. L'une est spécialisée dans la vente de produits du terroir régional (légumes, cidres et spiritueux, confitures, miels…) tandis que l'autre propose des dégustations et vend la production des mytiliculteurs de Le Vivier-sur-Mer : les moules de bouchots ; mais également d'autres produits de la mer : moules gratinées, huitres fraiches, soupes de poisson… D'autres points de vente de produits de la mer sont possibles chez un traiteur situé plus près du cœur de bourg sur le même axe. Il propose des produits artisanaux : moules de bouchots de Le Vivier-sur-Mer, saumon fumé artisanal, fruits de mer, crustacés… Enfin, sur le port côté ouest, il est possible d'acheter au détail des produits de la mer.

Un **marché hebdomadaire** a également lieu tous les mardis matin sur la place de l'église.



Epicerie spécialisée dans la vente de produits du terroir régional sur le front de mer



Traiteur spécialisé dans la vente de produits de la mer sur le front de mer

1.8 DES ACTIVITES DIVERSIFIEES SUR LE TERRITOIRE

En ce qui concerne l'activité économique, la commune compte deux zones d'Activités :

- Le **Port de Le Vivier-sur-Mer** constitue la principale zone d'activités de la commune. Mutualisée avec la commune de Cherrueix, il est le plus important complexe conchylicole d'Europe et exporte une large partie des moules de bouchots à l'échelle nationale. Un quart de la production conchylicole nationale est effectivement produite dans la Baie du Mont Saint-Michel. Il constitue un véritable poumon économique pour la commune de Le Vivier-sur-Mer. Une seule coopérative maritime est présente au port de Le Vivier-sur-Mer. Lors d'un atelier de travail avec les acteurs économiques du territoire, plusieurs éléments liés à l'activités conchylicole ont été identifiés :

  - Un manque de foncier pour le développement de l'activité. Récemment, de nouveaux bâtiments ont été réalisés mais ils ne permettent pas de répondre totalement aux besoins. L'idéal serait de créer une nouvelle zone, à proximité du port, pour les besoins de stockage notamment.

  - La vente directe de produits locaux s'est beaucoup développée sur les 5 dernières années. Cette diversification de l'activité est surtout présente le long de la rue de la Grève. Il n'y a pas de point de vente au sein du centre-bourg. Les participants s'accordent sur la pertinence de continuer le développement des points de vente le long de la rue de la Grève, à proximité de la mer

- La **Zone d'Activités des Créchettes** se situe au sud-ouest du centre-bourg le long de la RD78. 8 entreprises de tailles variables y sont implantées, spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, mytiliculture, conchyliculture... La commune compte aussi 3 maisons d'habitations implantée au sein du périmètre de la ZA des Créchettes. La zone est actuellement entièrement remplie et la commune ne dispose plus d'aucun foncier pour le développement à vocation artisanale. Le positionnement géographique de la zone offre un bon accès routier le long de la RD78. En revanche, cet axe ne permet pas aux entreprises de disposer d'une visibilité importante.



Port mutualisée de Le Vivier-sur-Mer/Cherrueix, plus grand port mytilicole d'Europe



Zone d'Activités des Créchettes

1.9 UNE BONNE COUVERTURE EN EQUIPEMENTS

La commune est relativement bien équipée, et notamment en termes d'équipements de loisirs et touristiques. Elle dispose en effet de plusieurs aires de jeux, de pique-nique et de camping-car, et d'un parc animalier. Les équipements sportifs sont également bien pourvus sur la commune : parcours santé le long de la côte, *city park*, terrains de tennis et de football et vestiaires.

Dans le bourg, rue de la Mairie, la commune compte également une école primaire équipée d'un service de garderie et d'un restaurant scolaire. Les effectifs scolaires de l'école enregistraient une stabilité entre 2010 et 2016 mais depuis la rentrée 2017, l'école observe une baisse progressive de ces effectifs. En effets, le nombre d'élèves inscrits à l'école de Le Vivier sur Mer est passé de 115 écoliers en 2017 à 84 écoliers en 2022.

En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, de deux ateliers municipaux, des équipements épuratoires, d'une salle communale, d'un espace jeunesse, d'une bibliothèque, d'une poste, d'une église et d'un cimetière.

La commune a plusieurs structures de santé : cabinet infirmier, kinésithérapeute, podologue, ambulance… Toutefois, la commune ne dispose pas de médecin ni de pharmacie sur son territoire.

Le tissu associatif de la commune est dense et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune. Elle compte également plusieurs associations qui promeuvent la découverte du patrimoine naturel et conchylicole de la Baie du Mont Saint Michel.



Parcours santé avec vue sur la mer à proximité du sentier côtier



Epicerie, suivie du salon de coiffure et de la boulangerie



Hôtel-restaurant et agence immobilière dans le cœur de bourg



Aire de pique-nique avec vue sur la mer

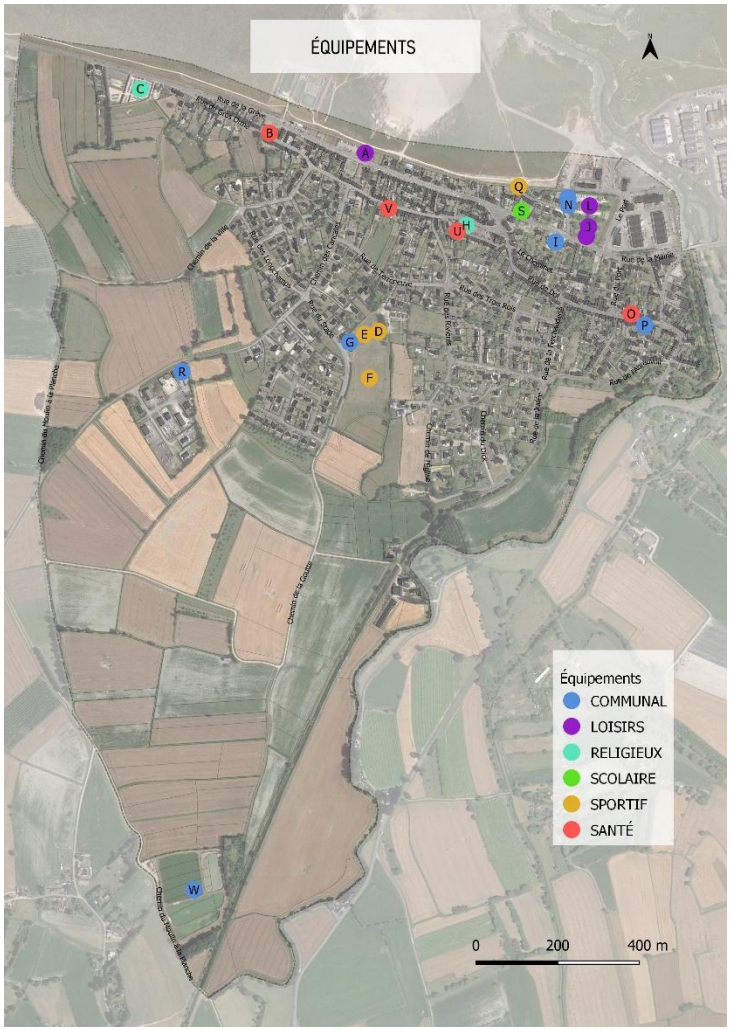


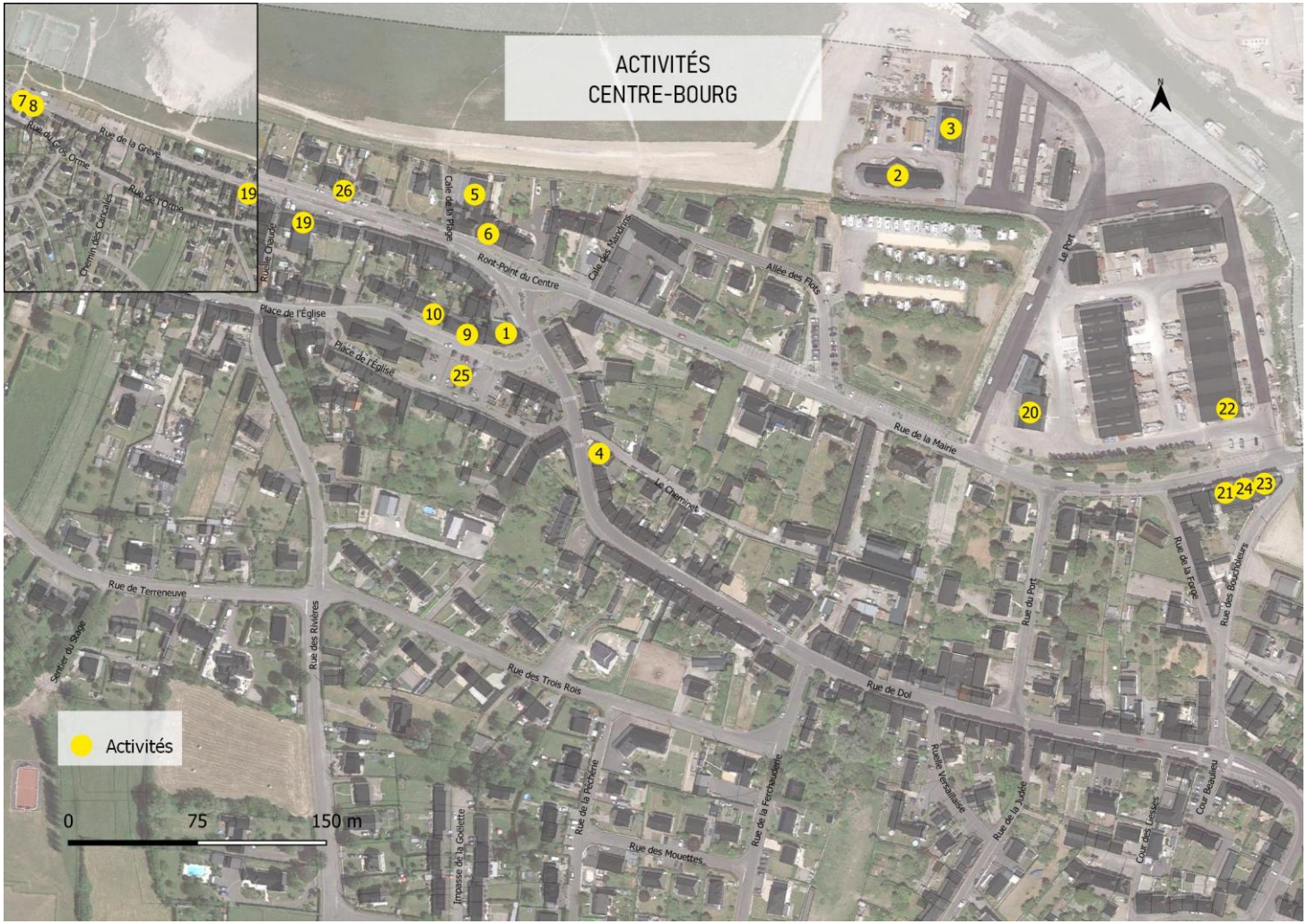
Espace jeunes à proximité du pôle sportif



Aire de camping-car jouxtant les services techniques et la salle communale pour associations


ÉQUIPEMENTS
Équipements
COMMUNAL
LOISIRS
RELIGIEUX
SCOLAIRE
SPORTIF
SANTÉ
Rue du Gros Orme
Rue de la Grève
Chemin de la Ville
Rue de l'Orme
Rue des Cours
Rue du Chalet
Cale des Hauturiers
Allée des Flots
Place de l'Église
Rue de la Mairie
Le Chemnet
Rue de la Fosse
Rue des Boucholeurs
Rue du Port
Rue des Longchamps
Chemin des Carolles
Rue de Terreneuve
Rue des Trois Rois
Rue de Dol
Rue du Stade
Rue des Rivières
Rue de la Pêcherie
Rue de la Ferchaudeuse
Rue des Mouettes
Rue du Petit Degré
Rue du Petit Pré
Rue de la Judée
Rue de l'Abervoir
Chemin du Dick
0
100
200 m


ÉQUIPEMENTS
Équipements
COMMUNAL
LOISIRS
RELIGIEUX
SCOLAIRE
SPORTIF
SANTÉ
0
200
400 m


ACTIVITÉS
CENTRE-BOURG
Activités
0
75
150 m
Rue de la Greve
Rue du Gros Orme
Rue de l'Orme
Chemin des Canalots
Ruelle Chaude
Rue de la Mairie
Le Chemin
Rue de Terreneuve
Rue des Rivières
Rue des Trois Rois
Rue de Dol
Rue du Port
Rue de la Forge
Rue des Boucholeurs
Rue de la Pêcherie
Rue de la Frenchaudière
Rue des Mouettes
Ruelle Versaillaise
Rue de la Jubée
Cour des Lessies
Cour Beaulieu
Impasse de la Goélette
Sentier du Sage
Cale des Mandrins
Allée des Flots
Le Port
Place de l'Église


ACTIVITÉS
Z.A. DES GRANDES CRECHETTES
Activités
0
40
80 m

Lettre	Nom
A	Aire de pique nique
B	Local ambulance
C	Cimetière
D	City Park
E	Terrains de tennis
F	Stade de football
G	Espace jeune
H	Eglise
I	Mairie
J	Aire de jeux
K	Parc animalier
L	Aire camping-car
M	Salle communale pour associations
N	Services techniques
O	Cabinet infirmier
P	Bibliothèque
Q	Parcours santé
R	Services Techniques
S	Ecole primaire publique
U	Kinésithérapeute
V	Podologue
W	Station d'épuration

Numéro	Nom
1	Epicerie tabac presse
2	Coopérative maritime
3	Coopérative maritime
4	Pizzeria restaurant
5	Hôtel restaurant
6	Agence immobilière
7	Epicerie produits locaux de la mer
8	Epicerie produits locaux du terroir
9	Salon de coiffure
10	Boulangerie
11	SCEM Les Merveilles de la Baie
12	Belon des Hermelles
13	SCEA Cap Gigas
14	EARL Delaunay Père et Fils
15	Amara Métallurgie
16	Chantier Naval Emeraude Services
17	La Vivaraise
18	Hirel Gaetan Maçonnerie
19	Traiteur et vente direct de produits de la mer
20	Restaurant Au bouchot
21	Restaurant l'éveil des sens
22	Marché aux poissons et fruits de mer
23	Restaurant de la mer
24	Hôtel Beau rivage
25	Marché hebdomadaire
26	Poste

1.10 L'ACTIVITE MYTILICOLE ET AGRICOLE

L'activité conchylicole, et agricole dans une moindre mesure, est très présente sur Le Vivier-sur-Mer. La mytiliculture marque une large partie du paysage local puisqu'une grande partie du bourg est située le long de la côte et à proximité immédiate du port de Le Vivier-sur-Mer/Cherrueix. Par ailleurs, une grande partie de l'activité économique et commerciale est structurée autour de la mytiliculture, comme le montre le nombre de points de vente de moules de bouchots ou encore la présence du marché hebdomadaire sur la place de l'église. Par ailleurs, le nom de certaines rues (rue des Boucholeurs, rue de la pêcherie, chemin des Cancales…) rappelle l'importance de cette activité dans l'identité communale.

La commune du Vivier-sur-Mer est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Moules de Bouchot de la Baie du Mont Saint Michel » et « Prés Salés du Mont Saint Michel ».

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) / Indications Géographiques (IG) « Whisky de Bretagne », « Cidre de Bretagne », « Farine de blé noir de Bretagne », « Pâté de campagne Breton » et « Volailles de Bretagne ».

Vingt-neuf opérateurs sont identifiés en production sur la commune : 26 en AOP « Moules de Bouchot de la Baie du Mont Saint Michel » et 3 en IGP « Cidre de Bretagne ».

Les données de cadrage sont tirées du RGA 2020. Le diagnostic agricole menée en 2022[3] a permis d'actualiser et d'affiner les données du RGA 2020. Celle-ci est ponctuellement mise en perspective à l'appui de données régionales issues de l'ABC Agriculture et agroalimentaire de Bretagne publié en 2019 par les Chambres d'Agriculture de Bretagne.

DOCUMENTS CADRE

Le plan agricole et agroalimentaire constitue le volet opérationnel du Pacte pour l'avenir de la Bretagne (signé le 13 décembre 2013 par le premier ministre) dans le domaine agricole et agroalimentaire. Il vaut PRAD au sens de la loi du 27 juillet 2010. Ce plan confirme la nécessité de préserver le foncier agricole dans une région à la démographie dynamique qui a tendance à consommer davantage de foncier que d'autres régions.

DONNEES DE CADRAGE

Evolution de l'activité agricole entre 1988 et 2020

	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal	3	1	1
Surface Agricole Utile (en ha)	105	75	81
Surface Agricole Utile moyenne par exploitation	66	75	81

Source : RGA 2020

En 2020, selon les données RGA, tout comme en 2010, le territoire communal compte 1 seule exploitation agricole qui utilise 81 hectares, soit 36% du territoire communal. Cette exploitation a acquis 6 ha entre 2010 et 2020, alors que la SAU communale était de 105 ha en 2000 et était partagée entre 3 exploitations. Au regard de la valeur de SAU moyenne communale et de l'évolution de leur nombre, la structure des exploitations de Le Vivier-sur-Mer se composait d'une grande exploitation et de deux petites en 2000.

[3] *Cf méthodologie*

Les données du RGA précisent que la grande majorité de la SAU représente des **cultures de maïs et de blé tendre**.

L'activité du secteur agricole fournit 4,4% des emplois bretons en 2018 (2,6% en France).

DIAGNOSTIC AGRICOLE DE 2022

Le territoire communal est exploité par 3 exploitations agricoles, sous diverses formes (individuelle, GAEC et EARL). Sur ces 3 exploitations, une seule a son siège sur le territoire communal et deux exploitent leurs terres à la fois sur la commune de Le Vivier sur Mer et sur les communes voisines : Hirel, La Fresnais, Roz Landrieux, Mont-Dol.

Les résultats présentés ci-après se fondent sur le retour des 3 questionnaires (sur les 3 établissements exploitant le territoire), soit un taux de réponse de 100%.

STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

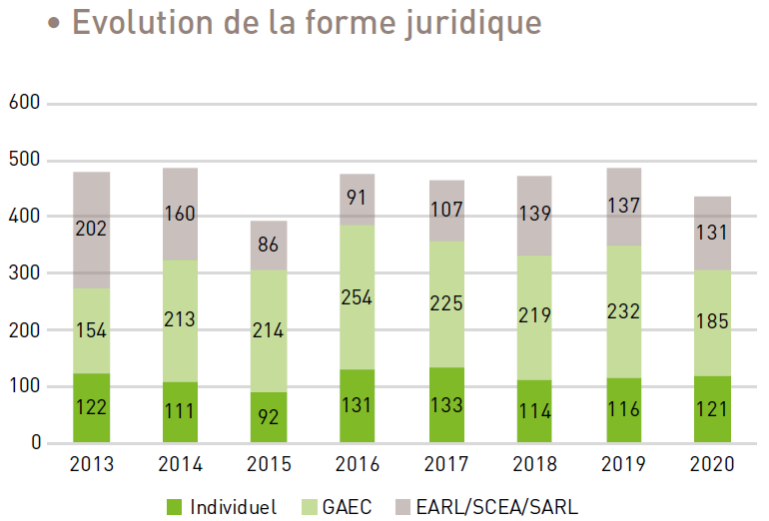
Sur les 3 exploitations, une est de type individuel (celle dont le siège est implanté sur la commune de Le Vivier sur Mer), et les deux autres sont pour l'une en GAEC et l'autre en EARL. Les exploitations de type GAEC représentent 42% des exploitations bretonnes et les exploitations individuelles représentent 28% des statuts à l'échelle de la Bretagne. Les exploitations de type EARL représentent quant à elles 30% des exploitations bretonnes.

Les données régionales issues de l'état des lieux de la Chambre d'Agriculture de 2021 révèlent une baisse des statuts de type EARL (-35% entre 2013 et 2020) au profit des exploitations « groupées » tels que les GAEC (+20% entre 2013 et 2020). Les exploitations de type individuel sont quant à elles constantes à l'échelle régionale.

Statuts juridiques des exploitations agricoles

Statut juridique	Nombre	Pourcentage	Moyenne régionale
GAEC	1	33%	42%
EARL/SCEA	1	33%	30%
Individuelle	1	33%	28%
TOTAL	3	100%	100,0%

Source : Diagnostic agricole 2022



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

CARACTERISIQUES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Surface agricole utile (SAU)

Sur les 3 exploitations ayant répondu, la SAU moyenne des exploitations est de 175 hectares. Cette moyenne est bien supérieure à la moyenne régionale (83 hectares en 2020)[4].

Cette moyenne cache cependant des disparités importantes. Ainsi, sur les 3 retours :

- 1 exploitation (EARL) a une SAU de 320 hectares,
- 1 exploitation (GAEC) a une SAU de 125 hectares,
- 1 exploitation a une SAU de 80 hectares (celle ayant son siège sur Le Vivier sur Mer, de type individuel),

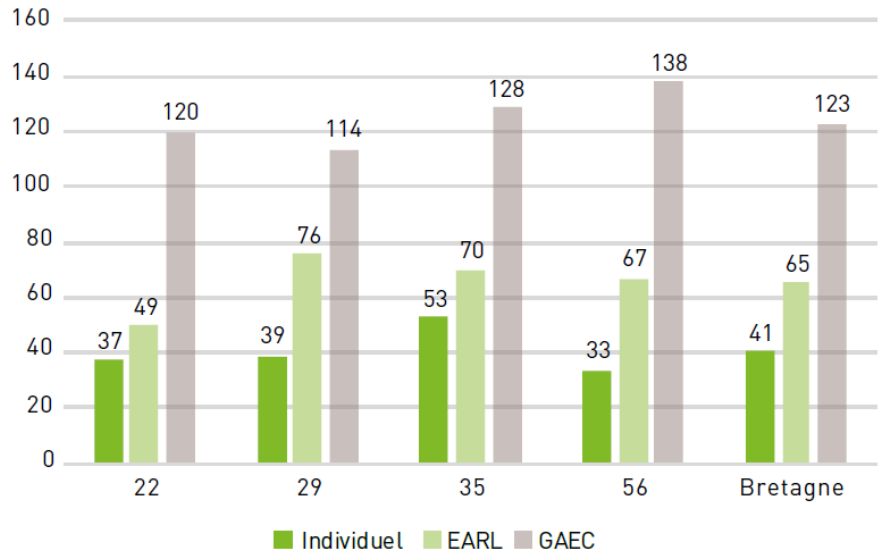
Sur le département d'Ille-et-Vilaine, les exploitations agricoles de statut individuel disposent en moyenne d'une SAU de 53 ha contre 80 ha à l'échelle de l'exploitation individuelle de Le Vivier sur Mer.

Concernant les exploitations de type EARL, elles ont une SAU moyenne de 70 ha sur l'Ille et Vilaine contre une SAU de 320 ha sur la commune.

Enfin, les GAEC enregistrent une SAU moyenne de 128 ha à l'échelle de la Bretagne alors qu'elle observe une SAU de 125 ha sur la commune.

Le total de la SAU des 3 exploitations ayant répondu au questionnaire correspond à 525 hectares. Parmi les 525 hectares, les 3 exploitations exploitent au total 94 hectares sur la commune de Le Vivier sur Mer, soit 42% du territoire communal. Le reste de leur SAU représente 431 ha répartis sur les communes voisines (Hirel, La Fresnais, Roz Landrieux, Mont-Dol).

• La SAU en 2020 : 83 ha en moyenne



Le diagnostic agricole de 2022 a permis de cartographier une très large partie des surfaces exploitées sur le territoire : 94 hectares exploités ont été cartographiés sur la commune, soit 42% de la surface totale du territoire.

[4] *Données agricoles de la Chambre d'agriculture de Bretagne, 2021.*

Modalités d'exploitation des sols

L'exploitation des sols peut s'effectuer par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace).

Sur les 3 retours du questionnaire agricole, 2 exploitations définissent leur parcellaire comme « groupé » et 1 exploitation comme « morcelé ».

Le risque d'un recul du système de haies bocagères est relativement limité par rapport à la pratique de culture sur des parcelles de grandes emprises. Ce type de parcellaire pose tout de même des difficultés en termes de déplacements des engins agricoles et donc des circulations aux abords et dans le bourg.

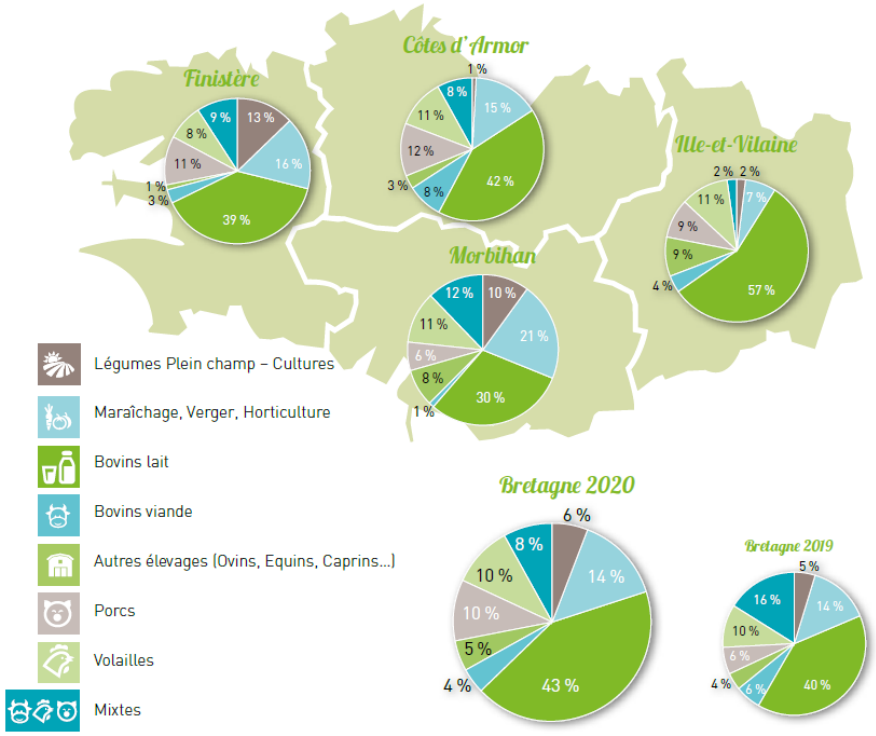
Orientation technico-économique

On peut relever que la production laitière est la production principale des exploitations de Le Vivier sur Mer ainsi que la production céréalière.

A l'échelle de la région Bretagne, 43% des exploitations agricoles sont principalement tournées sur l'élevage bovin (lait). La seconde production principale à l'échelle de l'ensemble des exploitations bretonnes concerne le maraîchage, les vergers et l'horticulture.

En termes de diversité de l'activité agricole, on note qu'une des trois exploitations a une activité annexe à l'agriculture : 2 gîtes et 5 chambres d'hôtes localisés sur la commune de Hirel.

En ce qui concerne les projets des exploitations du territoire, 1 seule des 3 exploitations a un projet d'agrandissement mais en dehors du territoire de Le Vivier sur Mer (sur Hirel).



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

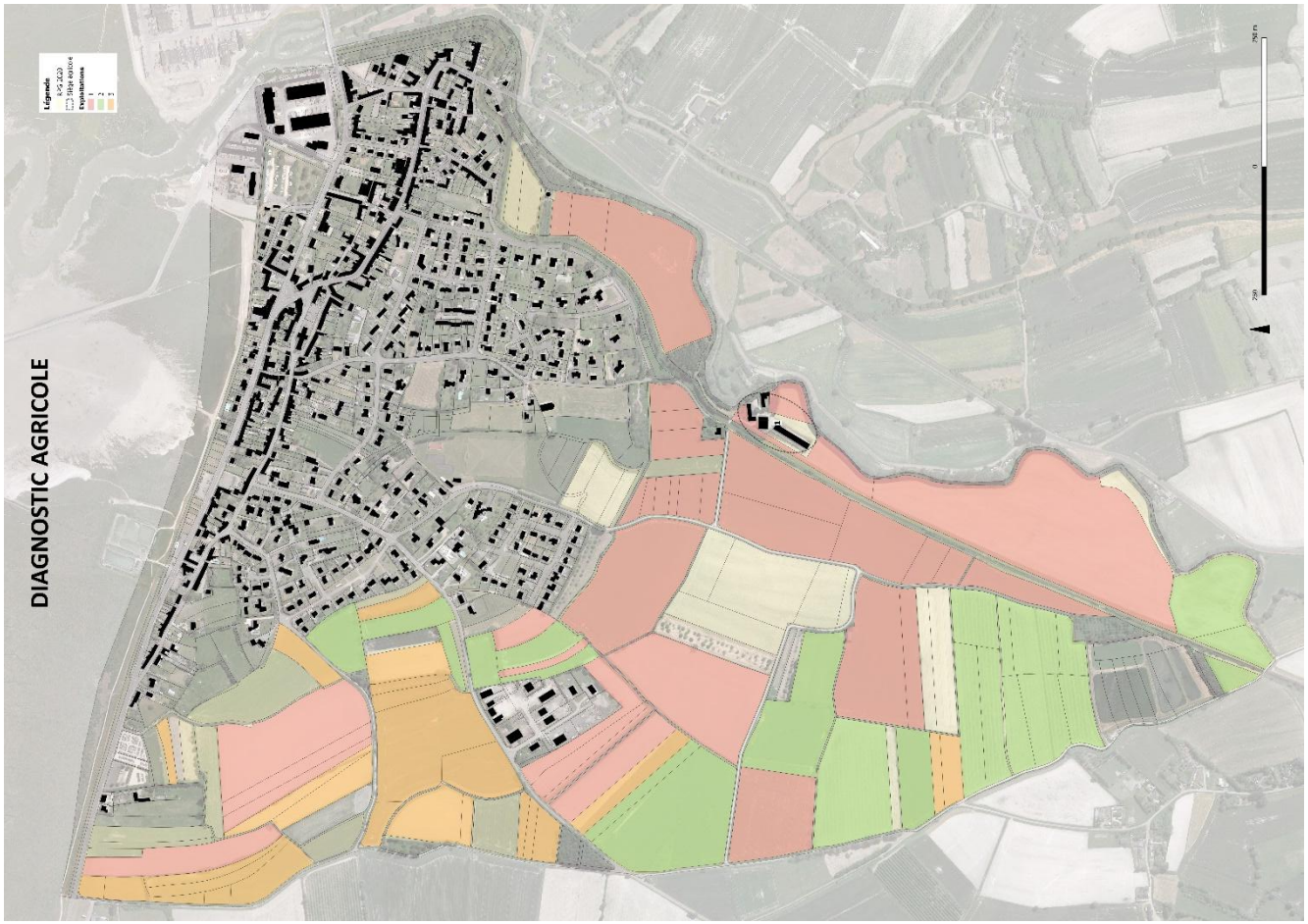
LES EXPLOITANTS

Sur les 3 retours, une seule exploitation est gérée par un chef d'exploitations de 55 ans ou plus. Dans ce cas précis, il ne garantit pas la reprise de l'exploitation (seule exploitation dont le siège est sur la commune). L'âge moyen des agriculteurs ayant exploitant le territoire communal (en prenant l'âge du plus jeune lors d'un groupement) est de 43 ans. L'année moyenne de création des exploitations est 1989, soit des exploitations qui existent depuis plus de 30 ans. Selon le retour des questionnaire, 2 définissent leurs locaux et bâtiments comme « récents et fonctionnels ».

REPARTITION TERRITORIALE ET COHABITATION AVEC LES TIERS

Les seuls bâtiments d'exploitations agricoles sont présents au sein de l'espace rural du territoire, sur le secteur Les Rivières. Il n'y a donc pas de bâtiments agricoles sur le Bourg ou en périphérie immédiate de celui-ci.

Il n'y a donc pas de proximité entre les exploitants et les non-exploitants (appelés « tiers ») en campagne, puisqu'aucun secteur où des bâtiments agricoles sont situés à moins de 100 mètres d'une habitation de tiers.



1.11 UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA PECHE ET LA DECOUVERTE DU PATRIMOINE LOCAL

La dynamique touristique locale est axée principalement autour de la **découverte du patrimoine maritime de la Baie du Mont Saint-Michel**. Dans cette optique, plusieurs associations visent à faire découvrir ce patrimoine par le biais de sorties pédagogiques et de balades nature. Ainsi, il est par exemple possible de prendre place à bord de la « mytilimobile », une remorque aménagée tirée par un tracteur permettant de rejoindre les sites d'animation et recevoir des explications sur la baie et la mytiliculture.

On dénombre ainsi les éléments touristiques suivant :

- La découverte du patrimoine naturel et maritime de la Baie du Mont Saint-Michel par le biais de sorties organisées ou des **circuits aménagés** : GR34, voie verte, circuits du Bec de l'âne (20 km) et du Guyoult (18 km) empruntables à pied, à vélo ou à cheval,
- La **pêche à pied** le long de la côte en fonction des marées,
- La **découverte du patrimoine bâti** composé notamment de l'église Saint-Nicolas, du pont d'Angoulême et des nombreuses bâtisses anciennes construites en granit local,
- Le **réseau des croix et calvaires** de la commune, dont la croix monumentale de la place de l'église.

Un atelier de travail avec les acteurs économiques du territoire a permis de mettre en avant les atouts et les contraintes du territoire pour l'activité touristique :

ATOUTS	CONTRAINTES
Accès au littoral, Activité mytilicole, Produits locaux, Chemins de randonnée, Pêche à pied, Positionnement géographique, Tranquillité, Balades en vélos…	Manque d'un distributeur automatique, Manque de transports en commun, Manque d'entretien et de signalétique de la voie verte…

L'offre d'hébergement sur la commune est bien développée. En effet, la commune dispose de deux hôtels-restaurants situés dans le cœur de bourg à proximité des commerces et des services, ainsi que d'une quinzaine de chambres d'hôtes et gîtes. Il est également possible de stationner avec un camping-car sur une aire dédiée à proximité immédiate de la mer et du port de Le Vivier-sur-Mer.



La mytilimobile, une expérience pour partir à la découverte de l'élevage des moules de Bouchot.
Source : maison-baie.com

1.12 LES RESEAUX

Contrairement à certaines communes de la CC du pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel qui ont choisi de déléguer la gestion de l'assainissement au Syndicat Intercommunal des Eaux de Landal, la commune de Le Vivier-sur-Mer gère l'assainissement collectif directement en régie via un délégataire : STSG.

1.12.1 LA GESTION DES EAUX USEES

L'assainissement collectif est géré directement par la commune via un réseau d'assainissement collectif séparatif. Quelques écarts à l'ouest du territoire communal ne sont pas raccordés. Le rejet des effluents après épuration dans le milieu naturel s'opère par un fossé qui rejoint le Biez de Cardequin, qui se jette dans le Guyoult une fois le pont d'Angoulême passé.

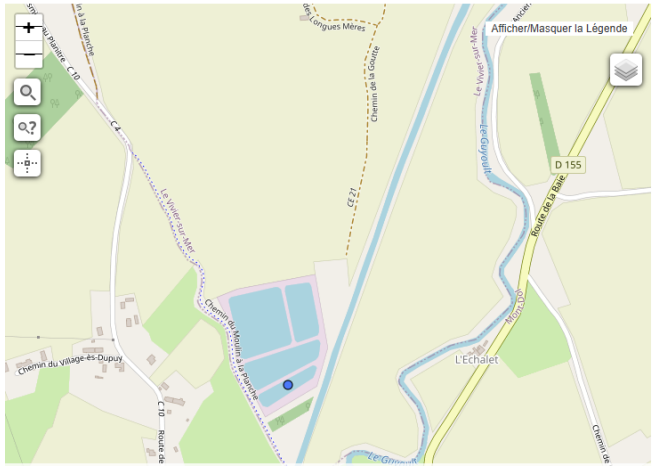
L'eau pluviale de la commune est collectée dans la zone agglomérée par des canalisations de diamètre 300 mm et sont évacuées vers le biez du Cardequin. Sur le reste du territoire, les eaux s'évacuent par les fossés et les canaux.

La majeure partie du territoire de Le Vivier-sur-Mer est drainée par ce Bief et ses affluents.

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type lagunage d'une capacité nominale de 1950 équivalent-habitants, située à l'extrême sud de la commune. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en janvier 1987.

La station a été identifiée comme non conforme au regard du contrôle de la Police de l'eau en date de 2022. Depuis, selon le site *assainissement.developpement-durable.gouv.fr,* la station est à nouveau conforme suite au contrôle de 2023.

En 2023, la STEP présente une charge en entrée de 1600 équivalents-habitants (sur une capacité de 1950 équivalents-habitants).



Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de LE VIVIER-SUR-MER

Charge maximale en entrée	1 600 EH
Capacité nominale	1 950 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	265 m3/j
Percentile95	738 m3/j
Débit de référence retenu	738 m3/j
Production de boues	0 TMS/an

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Date de mise en service	01/01/1987
Type de station / capacité	Eau – Lagunage naturel 1950 EH
Bassin versant du rejet	Eau douce de surface (Loire-Bretagne, Guyoult)
Conformité de la station	Bilan 2023 : Conforme
Capacité de la STEP à accepter de nouveaux raccordements	OUI (charge maximale en entrée de 1600 EH en 2023 pour une capacité de 1950 EH)

Le réseau de collecte dessert 696 branchements via 10 032 m de canalisation. 5 postes de refoulement permettent le refoulement d'une partie des eaux collectées vers la station d'épuration.

Paramètres	Concentration maximale des rejets (mg/l), moyenne journalière	Flux de pollution valeur limite en kg /j	Rendement minimum à atteindre (%), moyenne journalière	Valeur de rejet rédhibitoire (mg/l), moyenne journalière
DBO5 filtrée	35	10.5	60	70
DCO filtrée	125	37.5	60	400
MES	150	45	50	150
NTK	50	15		
E. Coli	10 000 (1)			

Conclusion et propositions du rapport annuel :

Lors du bilan d'autosurveillance, un flux moyen de 56,7 kgDBO5/j a été mesuré en entrée de station correspondant à 48,5% de la capacité de traitement de lagunage. La charge organique est variable d'une année sur l'autre. Les résultats d'analyses en sortie lagunage respectent les normes de rejet à cette période (hors étiage). Cependant, on observe des concentrations significatives pour les paramètres azotés NTK et N-NH4 mais les rendements épuratoires sont satisfaisants pour les paramètres carbonés. L'épuration est néanmoins impactée par l'afflux d'eaux claires parasites, particulièrement marqué en période hivernale, ce qui réduit le temps de séjour dans les bassins de lagunage et complique le maintien des rendements épuratoires, notamment pour les paramètres azotés (NTK et N-NH4). Le dernier diagnostic de réseau a mis en évidence des infiltrations au niveau de plusieurs tronçons, en particulier dans les secteurs de **Vildé Bidon**, **Longchamps** et du **Camping**, nécessitant des interventions ciblées d'étanchéification sur les regards concernés. Par ailleurs, les **quantités de boues évacuées** du décanteur ou digesteur n'ont toujours pas été transmises, ce qui limite l'analyse du fonctionnement global de la filière. Le site est propre et bien entretenu.

Proposition d'amélioration du rapport annuel :

Réseau :

- Un diagnostic du système d'assainissement a permis de prioriser les travaux nécessaires à l'amélioration de ce dernier. Les tronçons « Longchamps », « Camping » sont sujets aux infiltrations et aux entrées d'eau

Postes de relèvement :

- Une réflexion est à entreprendre concernant l'intégration dans le périmètre du contrat du nouveau poste du port et de son réseau de collecte. (Gestion du fonctionnement, des eaux claires, etc) parasites.

Station :

- Suite aux recommandations du département, il est nécessaire de clôturer l'ensemble du périmètre de la station ainsi que de sécuriser le chenal de sortie. Il serait opportun également d'installer une sonde de mesure sur le canal de sortie

La charge hydraulique moyenne représente 30 % du débit de référence (737 m3/j) avec un débit moyen de 223 m3/j sur l'année 2023. La charge hydraulique varie de 17% en septembre à 68% en janvier.

Par rapport à l'année 2022, l'année 2023 se distingue par une plus forte pluviométrie sur l'ensemble des mois avec des pluies souvent de forte intensité, excepté le mois de février anormalement sec.

Les nappes sont restées à un niveau plutôt bas tout au long de l'année sauf pendant les mois de janvier et décembre. A noter le passage de la tempête Ciaran le 1er novembre. Cette situation a permis de mettre en évidence l'influence de la pluviométrie sur le réseau.

Grâce à la mise en place des bâche tampon, aucun trop-plein A2 n'a été enregistré en 2023. De plus, à partir de mars 2023, suite à la refonte des berges, le lagunage a retrouvé un fonctionnement normal.

La charge organique moyenne s'établit à 9945 EH soit 50% de la capacité nominale.

Les résultats des bilans 24h d'auto surveillance en sortie du système de traitement (A4+A2) en concentration en mg/l et en flux indiquent qu'au regard des limites fixées, la station est qualifiée conforme au niveau local et national.

Assainissement non collectif :

La Communauté de Communes a choisi de déléguer son service pour les compétences obligatoires telles que définies dans l'Article L2224-8 du Code Général Collectivités Territoriales (CGCT).

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) est depuis le 1er juillet 2020 assuré par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (VEOLIA)

La délibération 2020-99 du 18 juin 2020, porte approbation du règlement de service.

La délibération 2021-127 du 23 septembre 2021, porte approbation de la modification du règlement de service.

La facturation des redevances d'assainissement non collectif pour les missions assurées par le délégataire est assurée directement par celui-ci.

Les compétences obligatoires du S.P.A.N.C. sont définies règlementairement et comprennent le contrôle de conception-réalisation sur les ouvrages neufs ou réhabilités, le contrôle diagnostic de l'existant et le contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien des ouvrages existants.

A noter que la commune de Le Vivier sur Mer est une zone à enjeux sanitaires conchylicoles (ZESC) liée à la sécurité sanitaire des produits de la mer (proximité de rejets urbains ou industriels, fréquentation touristique, contamination microbiologique ou chimique chronique ou récurrente...).

Lorsque qu'une zone est classée ZESC, la fréquence des contrôles sanitaires est doublée par rapport à une zone classique.

Cela signifie des analyses microbiologiques plus fréquentes et une surveillance renforcée pour garantir que les produits sont propres à la consommation. L'objectif est d'assurer la protection de la santé publique en identifiant et en surveillant de près les zones à risque, tout en permettant la poursuite de l'activité conchylicole sous conditions strictes.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2011 le vendeur d'une habitation en assainissement non collectif a l'obligation de justifier de l'état de son installation en annexant à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique, un document daté de moins de trois ans au moment de la vente établi et délivré par le S.P.A.N.C. à l'issue d'une vérification soit initiale soit périodique ou effectuée sur demande lorsque les autres vérifications ont plus de 3 ans.

Les diagnostics effectués sur le territoire ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'installation à risque qui doivent être réhabilitées.

Des contrôles de conception et d'exécution des installations neuves ou à réhabiliter sont effectués. Ces derniers interviennent au niveau des différents documents d'urbanisme (Certificat d'Urbanisme, Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration de Travaux) pour les logements neufs ou existants en fonction du type de demande mais également lorsque les propriétaires ont un projet de réhabilitation du dispositif sans demande d'urbanisme.

Dans le cas d'anomalies constatées liées à un manque d'entretien de l'installation, une contre visite peut être effectuée dans un délai de trois mois après la date du premier diagnostic de bon fonctionnement pour vérifier que l'occupant ou le propriétaire a remédié aux dysfonctionnements constatés lors de la visite de contrôle.

En cas d'absence d'installation le propriétaire est mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans les plus brefs délais.

En cas d'installations présentant des risques pour la santé des personnes, le délai avant le prochain contrôle périodique est ramené à 4 ans à compter de la date de réception de l'avis envoyé avec accusé de réception.

Sur la commune de Le Vivier sur Mer, selon le rapport d'activité 2023 du SPANC, la commune compte 21 dispositifs soit une estimation de population desservie de l'ordre de 46 habitants. Sur l'ensemble des contrôles périodique réalisés sur Le Vivier sur Mer : 7 conformes, 2 non conformes sans danger pour la santé des personnes ou l'environnement, 1 non conformes avec danger pour la sécurité des personnes ou l'environnement.

Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif :

Cet indicateur évalue le pourcentage d'installations d'assainissement non collectif conformes, après contrôle, à la réglementation sur l'ensemble des installations contrôlées depuis la création du service.

Méthode de calcul = (Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité + nombre d'installations jugées non conformes mais ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement) / Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service x 100.

Sur Le Vivier sur Mer, le taux de conformité strict est de 64%.

En cas de vente d'un bien dont le dernier contrôle de l'installation d'assainissement à plus de trois ans au moment de la vente le propriétaire pourra demander à ce que soit réalisé un contrôle périodique avant le délai de 8 années. Ce contrôle sera facturé directement au propriétaire dans les mêmes conditions tarifaires qu'un diagnostic de bon fonctionnement.

1.12.2 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'eau pluviale de la commune est collectée dans la zone agglomérée par des canalisations de diamètre 300 mm et sont évacuées vers le biez du Cardequin. Sur le reste du territoire, les eaux s'évacuent par les fossés et les canaux.

La majeure partie du territoire de Le Vivier-sur-Mer est drainée par ce Bief et ses affluents.

Une étude de Schéma de gestion des eaux pluviales est annexée au PLU.

1.12.3 L'EAU POTABLE

La Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel a repris la compétence Eau potable depuis le 1er janvier 2018. Celle-ci a été transférée aux syndicats de distributions compétents en la matière. Eux-mêmes adhèrent à des syndicats de production d'eau potable.
Le Syndicat des Eaux de Beaufort est le syndicat de distribution compétent. Il décide des investissements et des financements. Le Syndicat a choisi de déléguer la gestion du service public de l'eau à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone Véolia jusqu'au 31 décembre 2023. Il est adhérent du SEPSM (Syndicat des eaux du pays de Saint-Malo).
Le SEPSM a confié à la SAUR, par un marché de délégation de service public signé le 1er juillet 2014, la gestion des unités de production d'eau potable sur tout le territoire du syndicat. Elle assure la production d'eau potable, la maintenance des usines, la maintenance des réseaux jusqu'aux réservoirs et le contrôle des barrages. La production d'eau potable est assurée pas des prélèvements d'eaux de surfaces (plusieurs retenues et barrages utilisés).
Le territoire du syndicat mixte des eaux de Beaufort représente 35 communes, soit 36 277 abonnées. L'exploitation se fait en délégation de service public à Véolia. La Compagnie de l'Eau et de l'Ozone (Veolia Eau) a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien, de la permanence du service et de la gestion des abonnés.

Le Syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

2 903 763 m³ ont été facturés aux abonnés en 2022, soit une moyenne de 127 litres par habitant et par jour (toutes activités confondues).

En tenant compte des besoins des pompiers et des besoins du service, le rendement du réseau (indicateur du Maire) est de 90,4 %.

Le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité.

98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Commune	Abonnés 2021	Abonnés 2022	Evolution du nombre d'abonnés	Volume 2021	Volume 2022	Evolution des volumes
Le Vivier sur Mer	673	669	-0.6%	48852	45392	-7.1%

Source : RPQS 2023

Le Nord du Département étant régulièrement en sécheresse, les élus ont décidé de mutualiser les ressources en eau entre elles en créant un Syndicat de production dit "Eau du Pays de St Malo" (EPSM). La gestion des ressources en est ainsi simplifiée et optimisée puisque les prélèvements se font en fonction des disponibilités, en d'autres termes en fonction des pluviométries. Les collectivités adhérentes, dont le Syndicat des EAUX DE BEAUFORT, sont ainsi alimentées en intégralité par des achats d'eau auprès de ce Syndicat de production. Ce dernier dispose de 3 usines de production (usines de Beaufort, Landal et Bois Joli) et réalise également des achats d'eau au Syndicat Mixte d'Arguenon Penthièvre (SMAP). Le détail des éléments sera présenté dans le RPQS du Syndicat de Production Eau du Pays de St-Malo. Il existe également un petit achat d'eau auprès de Dinan Agglomération.

Le réseau d'eau potable comprend 20 réservoirs qui assurent l'approvisionnement du Syndicat. Leur capacité totale s'élève à 10 100 m3 (aucune n'est localisée sur Le Vivier sur Mer).

Après une stabilisation des pertes en eau entre 2014 et 2019, la baisse reprend grâce à la nouvelle organisation de l'exploitant qui s'est engagé dans une démarche d'enquête de fuite. L'objectif de 350 000m³ d'eau perdue « soutenable » est atteint en 2021. L'exercice consiste désormais à se rapprocher des 300 000m³.

Entre 2010 et 2022, étape par étape, le Syndicat des Eaux de Beaufort a économisé, par an, jusqu'à 828 943m³. Ce qui correspond à 104 jours de gagnés concrètement sur la sécheresse (besoins de Beaufort = 8 000m³/j), ou une contribution à hauteur de 35 jours à l'échelle d'EPSM (EPSM = 23 500m³/j).

Réduction des pertes en eau :

Mise en œuvre progressive des engagements du Délégataire dans le cadre du contrat de délégation signé en 2014 :

En juin 2018, les élus des Eaux de Beaufort ont demandé à l'exploitant d'approfondir son travail sur les pertes en eau. A ce titre, LES EAUX DE BEAUFORT ont investi 162 000€HT pour la : Poursuite de l'amélioration du rendement / diminution des pertes en eau, Poursuite de l'amélioration de la connaissance patrimoniale

En 2019-2020, le Syndicat dynamise l'activité de l'exploitant lors de la négociation de mi-contrat de la délégation de service, en le poussant vers l'enquête de fuite (niveau 3 de la recherche de fuite) et l'utilisation des 4 « itinéreaux » imaginés par LES EAUX DE BEAUFORT. Début 2020, l''exploitant a recruté un agent diagnostic et une équipe supplémentaire pour atteindre cet objectif.

Entre 2019 et 2022, les effets positifs se font ressentir puisque le rendement s'est nettement amélioré avec un résultat progressif de 89,8% sur un secteur rural, soit une économie annuelle de 173 961m³ par an.

Poursuite de la campagne de remplacement des compteurs par l'exploitant (2,8% du parc des compteurs, avec 1066 compteurs).

SAINT-MELOIR-DES-ONDES - Construction d'un réservoir sur tour de 1 500 m3, d'une bâche de 1 000 m3, et de leurs annexes : les travaux ont démarré fin novembre 2019, pour une mise en service mai 2022, et inauguré en juillet 2022.

Qualité de l'eau :

L'eau consommée doit être « propre à la consommation » (article L 1321-1 du Code de la Santé Publique). Afin de satisfaire à cette obligation, l'eau fait l'objet d'une surveillance constante de la part de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le programme analytique officiel confié aux ARS a été réalisé selon les critères définis par l'annexe 13-2 du code de la santé publique.

Sont désormais intégrés les analyses réalisées en sorties d'usines de production de Beaufort et Landal.

Le plan du réseau d'eau potable ainsi que le RPQSBE est annexé au PLU dans les annexes sanitaires. Ce dernier indique que le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité.
98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Besoin en eau potable :

Le projet de PLU de Le Vivier sur Mer estime un accueil de population sur les 15 prochaines années de l'ordre de 68 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 62 729 habitants. **L'accueil de population sur 15 ans de Le Vivier sur Mer représente donc seulement 0.11% de la desserte actuelle du réseau.**

Selon le rapport 2023 du syndicat, la consommation moyenne **par abonné** est stable à 80m3 par an. On peut noter que cet indicateur est élevé puisque le syndicat intègre un périmètre de commune très élargie et notamment de grands pôles touristiques et industriels qui impactent fortement la production. On peut prendre comme référence d'analyse la consommation d'eau potable par habitants, permettant d'avoir un point de repère plus réaliste pour se projeter sur la consommation d'eau potable sur la commune de Le Vivier sur Mer. En ce sens, la consommation moyenne par habitants sur le territoire est d'environ **46m3/an** (facturation de 2 903 763m² pour 62 729 habitants).

Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 68 nouveaux habitants sur 15 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 68*46*15 **= 46 920 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 15 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 68 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 15 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.4%, et le nombre d'habitants estimés en 2026 (soit 1096 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire.

	Population	Consommation estimée en eau potable
Population estimée 2026	1096	50421
Population estimée 2027	1100	50622
Population estimée 2028	1105	50825
Population estimée 2029	1109	51028
Population estimée 2030	1114	51232
Population estimée 2031	1118	51437
Population estimée 2032	1123	51643
Population estimée 2033	1127	51849
Population estimée 2034	1132	52057
Population estimée 2035	1136	52265
Population estimée 2036	1141	52474
Population estimée 2037	1145	52684
Population estimée 2038	1150	52895
Population estimée 2039	1154	53106
Population estimée 2040	1159	53319
Population estimée 2041	1164	53532

De plus, le syndicat des eaux de Beaufort a transmis à la commune un courrier indiquant que « *le Syndicat des eaux de Beaufort s'est organisé pour économiser 500 000m3 supplémentaires à travers son plan stratégique de résilience. Ainsi,*

- *Après avoir économisé 850 000m3/an sur son réseau entre 2010 et 2022 (90.4% de rendement en 2022), le syndicat finalise son engagement sur les 4 prochaines années avec 100 000m3 supplémentaires d'économies sur son réseau public,*
- *Le syndicat a posé, courant 2023, les bases nécessaires à son plan de résilience 2024-2030, destiné à faire baisser les consommations après compteurs d'eau de 10m3/an/abonnés, ce qui porte une économie supplémentaire de 400 000m3/an (-12%, contre -10% sollicités au niveau national) ; ce plan de 5.6M€HT est soutenu par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne à hauteur de 70%.*

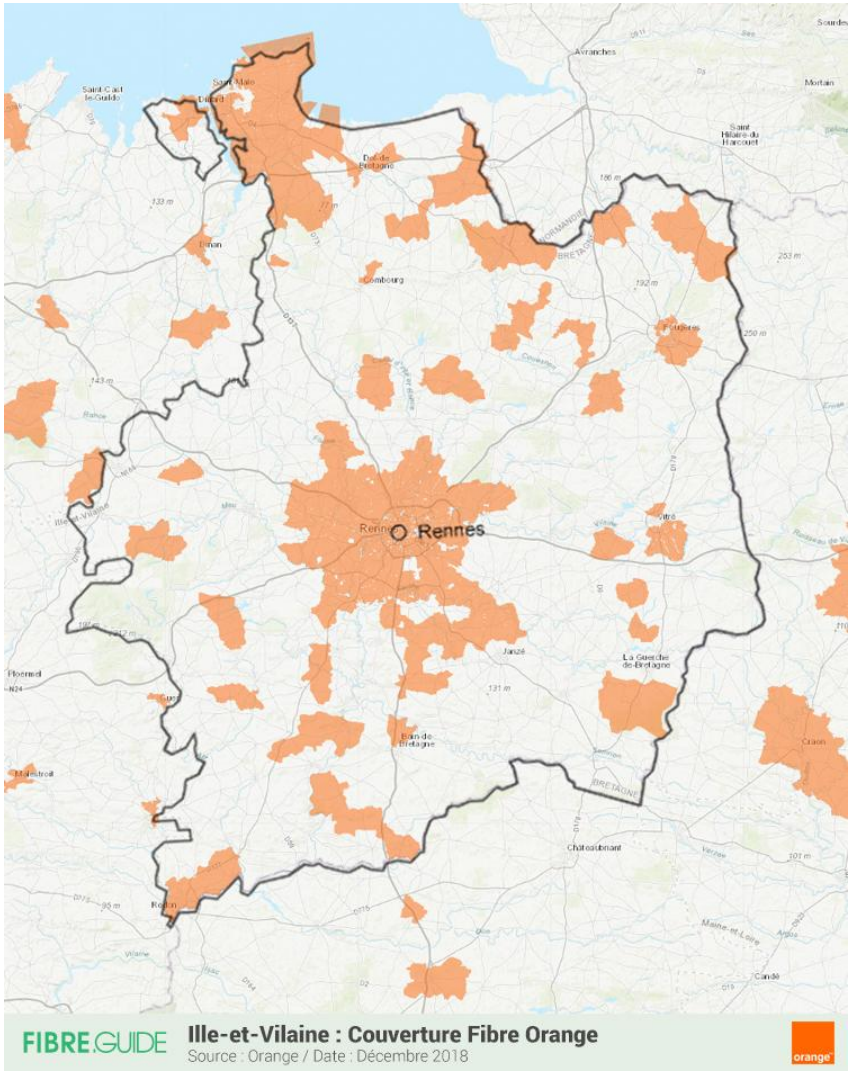
En parallèle, Eau du Pays de Saint Malo (EPSM) travaille sur des nouvelles ressources, notamment le REUT, pour une mise en service à compter de 2028-2029. Cette démarche est soutenue notamment par le SMG35 (source : schéma directeur 2024 du SMG35).

Au regard de ces éléments, et dans le contexte actuel, le syndicat des eaux de Beaufort est donc en mesure d'accueillir les 500 000 de consommation supplémentaire, sur l'ensemble de son territoire. Cet accueil sera renforcé par la nouvelle ressource réalisée par EPSM à compter de 2028-2029 ».

1.12.4 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) d'Ille-et-Vilaine a été approuvé en 2012 puis révisé en 2014. Ce document a pour objectifs de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé.



La majorité du département est classée en zone RIP (Réseau d'Initiative Publique), dont le réseau public est exploité par THD Bretagne et construit par le syndicat mixte Megalis. Le projet commun à quatre départements bretons prévoit la couverture à 100% du territoire en zone publique d'ici 2030, voire 2026. Le projet de déploiement de la fibre optique FTTH dans la zone RIP de la région se divise en plusieurs phases :

- Phase 1 (2014-2018) : raccordement de 240 000 foyers bretons à la fibre optique FTTH.
- Phase 2 (2019-2023) : raccordement de 400 000 foyers bretons à fibre optique FTTH.
- Phase 3 (2024-2026) : 100% de couverture à la fibre optique FTTH.

La construction du réseau fibre est conduite par Megalis Bretagne, dans la première phase par l'attribution de plusieurs lots et dans les phases 2 et 3 avec l'attribution d'un marché global à Axione – Bouygues Energies & Services. Le déploiement de la fibre optique dans le département d'Ille-et-Vilaine (35) est en cours, et 100% du territoire devrait être couvert d'ici 2030. Le plan prévoit que 93% du territoire soit couvert par la fibre optique en 2018. A cette date, 86% des lignes de la CC du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont Saint Michel seront raccordées à un réseau Haut Débit (4 Mbits/s) contre seulement 60% au lancement du plan en 2014).

En somme, le projet breton prévoit deux axes majeurs sur le département d'Ille-et-Vilaine :

- Le développement de 20 000 prises sur les communes de Redon et Dinard
- 25 000 prises sur les communes rurales retenues à l'échelle de chaque Communauté de communes

LES SERVITUDES

Les servitudes affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. La Commune de Le Vivier-sur-Mer est concernée par les servitudes suivantes[5] :

A4 – Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux (arrêté préfectoral du 25.03.1907). Cette servitude s'applique sur tout le département.
Service gestionnaire : DDTM.

A5 – Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement. Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers.
Service gestionnaire : Commune.

AC2 – Servitude de protection des sites et monuments naturels (décret du 26.05.1987). Cette servitude concerne le site classé et le site inscrit de la Baie du Mont Saint Michel.
Service gestionnaire : DREAL / STAP.

AS2 – Servitudes de protection des établissements ostreicoles et coquilliers et gisements naturels d'huitre et de coquillages. (Décret-loi du 30.10.1935). Cette servitude concerne la baie du Mont Saint Michel.
Service gestionnaire : DDTM/DT de Saint Malo.

EL9 – Servitude de passage des piétons sur le littoral (Art. L.160.6 du code de l'urbanisme). Cette servitude concerne une bande de 3 mètres de large par rapport au littoral.
Service gestionnaire : DDTM/DT de Saint Malo.

T7 – Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (arrêté et circulaire du 25.07.1990). Cette servitude concerne la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome (constructions de plus de 50m).
Service gestionnaire : Direction Générale de l'Aviation Civile – SNIA/OUEST.

[5] *PAC 2023*

MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements est assuré en voiture. D'après le DOO du SCOT du Pays de Saint-Malo, le bassin d'emploi principal correspond au bassin de vie de Saint-Malo.

1.13 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

1.13.1 UNE COMMUNE BIEN DESSERVIE PAR LE RESEAU ROUTIER

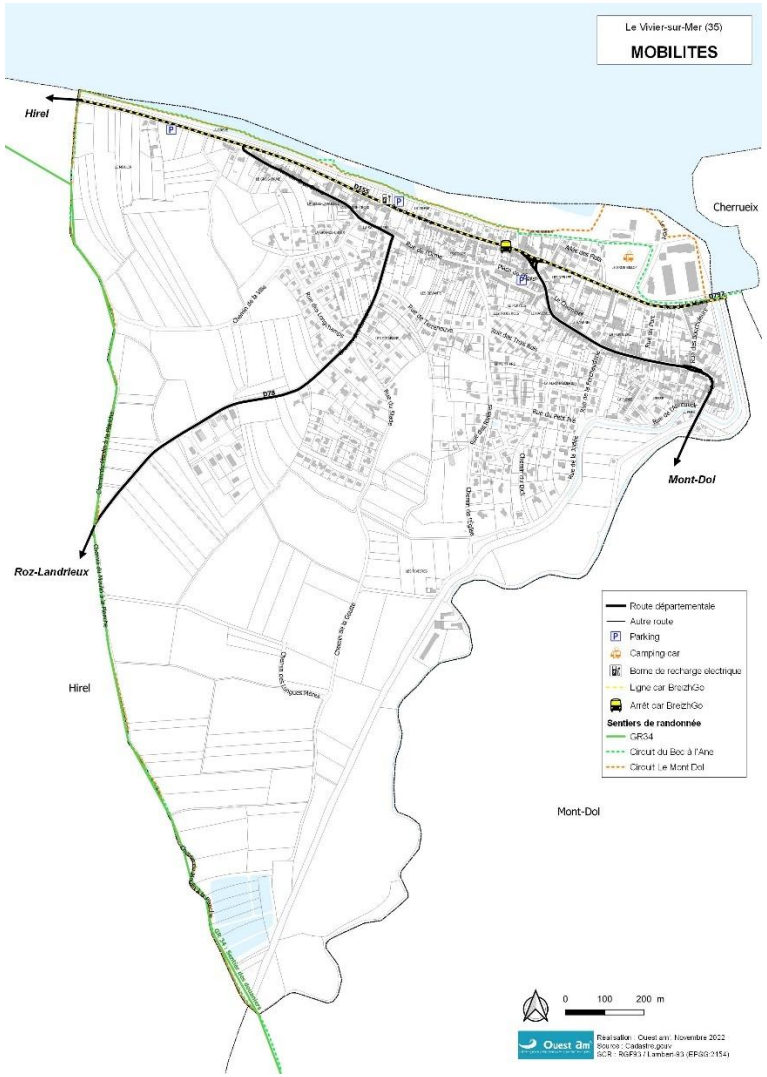
Le territoire de Le Vivier-sur-Mer est desservit par plusieurs axes départementaux bien reliés au reste du territoire.

La **RD155** traverse tout le centre-bourg et longe la côte en provenance d'Hirel avant de bifurquer au Sud en suivant les courbes du Guyoult pour rejoindre Dol-de-Bretagne. De là, il est possible de rattraper la RN176, important axe breton qui permet de relier Pontorson à Dinan.

La **RD797** long également la baie du Mont Saint-Michel en provenance de Cherrueix et rejoint la RD155 en plein cœur du bourg de Le Vivier-sur-Mer, à deux pas de la place de l'église.

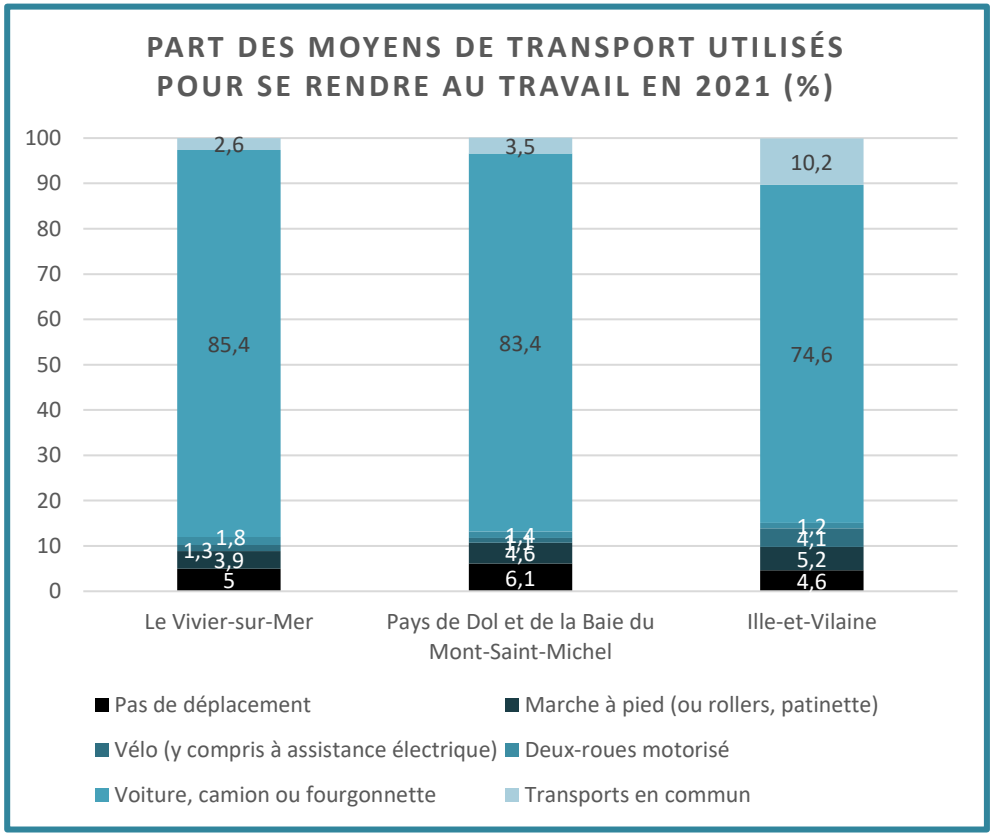
Par ailleurs, la **RD78** traverse le territoire communal selon un axe sud-ouest nord. Cette route départementale permet de relier la commune de Roz-Landrieux au Vivier-sur-Mer.

Plusieurs voies communales viennent compléter ce réseau départemental afin de desservir l'ensemble des zones habitées du centre-bourg et accéder aux différentes terres agricoles communales.



Le manque d'alternatives concrètes à la voiture explique son utilisation massive par les vivarais, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente plus de 85% des déplacements domicile – travail des habitants de Le Vivier-sur-Mer. A l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part reste très élevée mais légèrement plus réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé.

44 % des flux domicile-travail sortants (c'est-à-dire des actifs de Le Vivier-sur-Mer qui travaillent hors de la commune) se font vers Saint-Malo et 56 % des flux vers d'autres destinations, notamment vers Dol-de-Bretagne, Cherrueix... A noter que 20 % des flux sortants se font vers les communes de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel. Pour les trajets domicile-lieu d'études, 65 % des flux sortants vont à Dol-de-Bretagne et 20 % à Saint-Malo.



Source : INSEE RP 2021

MOBILITE BAS CARBONE

L'efficacité énergétique passe par le développement de nouvelles mobilités compatibles avec la transition énergétique. Le SDE35 mène une politique volontariste pour soutenir les mobilités alternatives au carburant fossile qu'elles soient électriques, gaz, hydrogène, etc.

Le SDE35 contribue également à la recherche et à l'innovation afin d'adapter les besoins de mobilité du territoire avec les vecteurs d'énergie disponibles.

En ce sens, le SDE35 a déployé depuis 2016 un réseau d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques sur son territoire. Ce réseau, appelé Béa (Bornes Électriques pour Automobiles) offre à ses utilisateurs l'accès à plus de 297 points de charge sur le département d'Ille-et-Vilaine. Depuis 2019, le réseau Béa a rejoint le réseau breton Ouest Charge qui permet à ses utilisateurs d'accéder à plus de 500 bornes de recharge.

1.13.2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le territoire de Le Vivier-sur-Mer compte environ **300 places de stationnement**. La commune dispose d'environ 250 places de stationnement pour voitures et de 50 places de stationnement sur l'aire de camping-car. Elles sont essentiellement localisées sur le bourg. Etant donnée l'absence d'équipement structurants en dehors du bourg et le stationnement sur parcelles privatives pour les riverains, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique en campagne.

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche dans le centre du bourg et au niveau du cimetière. Les quatre grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment de loisirs et des structures communales. Seul le pôle sportif ne dispose pas de grandes poches de stationnement mais est bien relié au centre-bourg par des liaisons douces.

Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent au niveau de la place de l'église, du cimetière et le long de la côte au niveau de l'aire de pique-nique. En ce qui concerne les camping-cars, il est possible de se stationner sur l'aire dédiée, située à côté du port et à proximité immédiate de la mer et des principaux équipements, services et commerces existant sur la commune.

Lors de l'ateliers de travail réalisé avec les acteurs économiques du territoire, le manque de places de stationnement dans le bourg a été évoqué. En effet, le nombre de places de stationnement n'est pas suffisant pour le cœur de ville et notamment pour les commerces de proximité. Ce manque engendre des problématiques avec du stationnement sur les trottoirs notamment.

Aussi, les capacités de stationnement sont relativement limitées autour de la place de l'église, d'autant plus en période de vacances avec l'apport de touristes et visiteurs. Cette situation s'explique aussi par la présence de nombreuses résidences secondaires aux abords de la place de l'église.

Localisation	Nombre de places
Rue de la Grève 1	**30**
Rue de la Grève 2	**40**
Place de l'église	**50**
Croix monumentale	**6**
Rue de la mairie 1	**10**
Rue de la mairie 2	**15**
Allée des flots 1	**10**
Allée des flots 2	**10**
Cimetière	**50**
Rue de la mairie 3	**7**
Le long de la place de l'église	**20**
Aire de camping-car	**50**
TOTAL (voiture)	**248**
TOTAL (camping-car)	**50**


STATIONNEMENT
N
Équipements
Stationnement
Camping-car
Voiture
50
40
30
50
20
6
10
10
10
50
15
7
0
100
200 m
Rue du Gros Orme
Rue de la Grève
Rue de l'Orme
Ruelle Chaude
Allée des Flots
Le Port
Place de l'Église
Rue de la Mairie
Le Chemin
Chemin de la Ville
Rue des Longchamps
Chemin des Chevalets
Rue de Terreneuve
Sentier du Stade
Rue des Rivières
Rue des Trois Rois
Rue de Dol
Rue du Port
Rue des Bouchoteurs
Ruelle Versaillaise
Rue de la Pêcherie
Rue de la Percheudière
Rue des Mouettes
Cour des Tisseurs
Rue du Petit Degré
Rue du Petit Pré
Rue de la Judée
Rue de l'Abreuvoir
Rue du Stade
Rue des Passerelles du Clos Herbet
Chemin de l'Église
Chemin du Dick

1.14 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

1.14.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE EXISTANTE EN PERIODE ESTIVALE

Le réseau de bus « **Breizhgo** » assure le transport interurbain sur l'ensemble de la région Bretagne. En été, la **ligne 17** reliant Saint-Malo à Pontorson en longeant la côte passe par la commune de Le Vivier-sur-Mer. En dehors de cette ligne, aucune ligne régulière du réseau Breizhgo ne traverse le territoire.

Le centre-bourg de Le Vivier-sur-Mer se situe à environ 8 kilomètres de la gare de Dol-de-Bretagne, soit 12 minutes en voiture. La Gare de Dol-de-Bretagne s'inscrit sur la ligne TGV-TER reliant Rennes à Saint-Malo. Aussi, le centre-bourg de Le Vivier-sur-Mer se situe à environ 6 kilomètres de la gare de La Fresnais, soit 12 minutes en voiture (20 minutes environ en vélo en longeant principalement la voie verte le long de la frange littorale – aménagements sécurisés pour les mobilités douces aux abords de la gare). Cela signifie que les habitants de Le Vivier sur Mer peuvent rejoindre la gare de Rennes en moins d'une heure (environ 45 minutes) et celle de Saint-Malo en une demi-heure. On note cependant une grande différence entre le TER Dol de Bretagne – Dinan et la ligne Saint-Malo – Rennes qui offre beaucoup plus d'horaire de passage.

Ainsi, la commune de Le Vivier-sur-Mer se trouve à proximité d'un grand axe ferroviaire régional. Pour autant, les vivarais sont contraints d'utiliser leur voiture pour bénéficier de ce dernier.

En lien avec l'absence de desserte directe par les transports en commun sur le territoire en dehors de la période estivale, les transports collectifs sont très peu utilisés dans la commune dans les liaisons domicile-travail puisqu'ils représentent une part très réduite, de l'ordre de 2,6% en 2021, soit un résultat légèrement inférieur à celui de l'intercommunalité qui dispose d'une offre de transports collectifs plus étoffée (3,5%). Il est nécessaire d'améliorer la connexion au réseau de transport en commun et de mettre en place une offre (notamment vers les communes disposant d'une desserte ferroviaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Le Vivier-sur-Mer et favoriser le développement des transports en communs.

Par ailleurs, l'intercommunalité propose le service de transport collectif « Gallo'bus » qui permet de se rendre depuis son domicile sur le marché de Pontorson le mercredi et celui de Dol-de-Bretagne le samedi. Le véhicule sillonne les 19 communes du territoire en fonction des demandes.

1.14.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE PRESENTE

La commune dispose d'une aire de covoiturage sur le territoire communal, le long de la rue de la Grève. Les autres aires de covoiturage les plus proches sont localisées sur les communes de Dol-de-Bretagne, Miniac-Morvan ou Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, soit les communes localisées au croisement des axes de communication départementaux reliant Saint-Malo à Rennes et Pontorson à Dinan.

1.15 DES LIAISONS DOUCES A VALORISER ET A SECURISER

Les continuités piétonnes sont relativement bien développées au sein des espaces urbanisés de Le Vivier-sur-Mer, notamment le long de la côte et dans le cœur de bourg. Une part de ces cheminements piétons sont localisés à l'intérieur des lotissements, au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé. En dehors du chemin côtier permettant de longer l'ensemble de la commune par la côte, la plupart des connexions permises sont locales.

Le bourg de Le Vivier-sur-Mer offre une bonne accessibilité piétonne aux différents commerces et équipements présents dans le bourg. En effet, des liaisons piétonnes sont assurées autour de la place de l'église, du port et de la rue de la Grève, longeant la côte. On note d'ailleurs la présence de cinq passages permettant d'accéder au chemin côtier depuis la rue de Grève.

Néanmoins, force est de constater que plusieurs rues présentent une chaussée encore très large associée à des trottoirs de taille réduite. Cela s'observe notamment le long de la RD155 en cœur de bourg. Par ailleurs, plusieurs rues sont concernées par le stationnement de nombreuses voitures sur les cheminements piétons, ce qui crée des fractures dans les continuités piétonnes, en particulier pour les PMR (personne à mobilité réduite). Cette problématique s'accentue en période estivale du fait de l'afflux touristique important sur la commune.

Les circuits et boucles de randonnées piétonnes et cyclistes offrent enfin une accessibilité au reste du territoire de la commune et permettent de découvrir son patrimoine naturel. Les circuits des douaniers du GR34 et du Bec à l'Âne longent la partie occidentale du territoire et la côte.

Les modes doux ne représentent cependant que 5,2% des déplacements domicile-travail, soit un taux inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (5,7%) tout comme sur le département (9,3%).

A noter qu'afin de développer et favoriser l'usage du vélo, la Communauté de communes a candidaté fin 2021 à l'Appel à projet AVELO2 et a été sélectionnée.
La communauté de communes est lauréate sur les 4 axes qui composent le programme :

- Axe 1 : soutenir la construction d'une stratégie de développement d'aménagement cyclables via le financement d'étude
- Axe 2 : soutenir l'expérimentation de services vélo dans les territoires
- Axe 3 : Soutenir l'animation et la promotion de politiques cyclables intégrées à l'échelle du territoire
- Axe 4 : soutenir l'ingénierie territoriale pour mettre en œuvre une politique intégrée à l'échelle du territoire en finançant le recrutement de chargé.es de mission vélo / mobilités actives

Avec le soutien de l'ADEME et du programme de Certificat d'Économie d'Énergie (CEE), la Communauté de Communes projette de développer plusieurs actions d'ici à 2025 et en premier lieu l'élaboration d'un Schéma Directeur Cyclable communautaire dont l'objectif est de relier les communes entre elles, sécuriser la pratique du vélo et favoriser son usage (stationnement, intermodalité, balisage…). La Communauté de Communes va ainsi lancer un Schéma Directeur Cyclable qui déterminera les infrastructures à aménager et les équipements vélos à installer pour faciliter l'usage du vélo, à court, moyen et long terme.



Cheminements doux qualitatifs du circuit du Bec à l'Âne le long de la côte, parallèle à la RD155



Stationnements « sauvages » sur les trottoirs dans le cœur de bourg, le long de la RD155

GRILLE AFOM

ATOUTS

- Une croissance démographique importante depuis les années 1970,
- Une stabilité des ménages ancrés sur le territoire,
- Une attractivité pour les nouveaux ménages sur la période récente,
- Une situation géographique à proximité de pôles urbains et bien relié aux grands axes routiers régionaux,
- Une hausse de l'indice de concentration d'emplois sur la commune sur les 5 dernières années,
- Une offre commerciale satisfaisante et une bonne couverture en équipements,
- Une activité touristique structurante, tournée vers la mer et la découverte du patrimoine local,
- Un réseau de déplacements doux relativement dense,
- Un tissu associatif riche et dynamique.

OPPORTUNITES

- Un territoire maritime qui satisfait et attire pour la qualité de son cadre de vie,
- Attractivité foncière et immobilière liée à des prix encore relativement modérés malgré une situation géographique favorable,
- Ancrage d'une activité portuaire structurante qui rayonne sur le reste de l'économie locale,
- Report du rayonnement des grandes entreprises sur les sociétés locales et renforcement de l'offre d'emplois pour attirer les actifs,
- Valorisation de l'offre touristique (communication) et captation des visiteurs.

FAIBLESSES

- Une croissance démographique légèrement ralentie sur la période récente (2013-2019) liée à une chute du solde naturel compensée par un fort solde migratoire,
- Un vieillissement de la population observé depuis 5 ans,
- Un rythme de production de logements récemment ralentit,
- Une offre en typologie de logement homogène : maisons individuelles de grande taille occupées par des propriétaires,
- Une faible taille des ménages,
- Des fractures existantes dans les continuités piétonnes liées aux problématiques de stationnement,
- Très peu d'alternatives à la voiture pour les déplacements en dehors du territoire

MENACES

- Aggravation du vieillissement de la population sans disposer d'une offre d'équipements et de services adaptés aux besoins,
- Renforcement du décalage entre l'offre de logements et les besoins des populations,
- Carence dans l'offre pour les personnes âgées,
- Augmentation du trafic national et départemental.

CHAPITRE 2 –
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

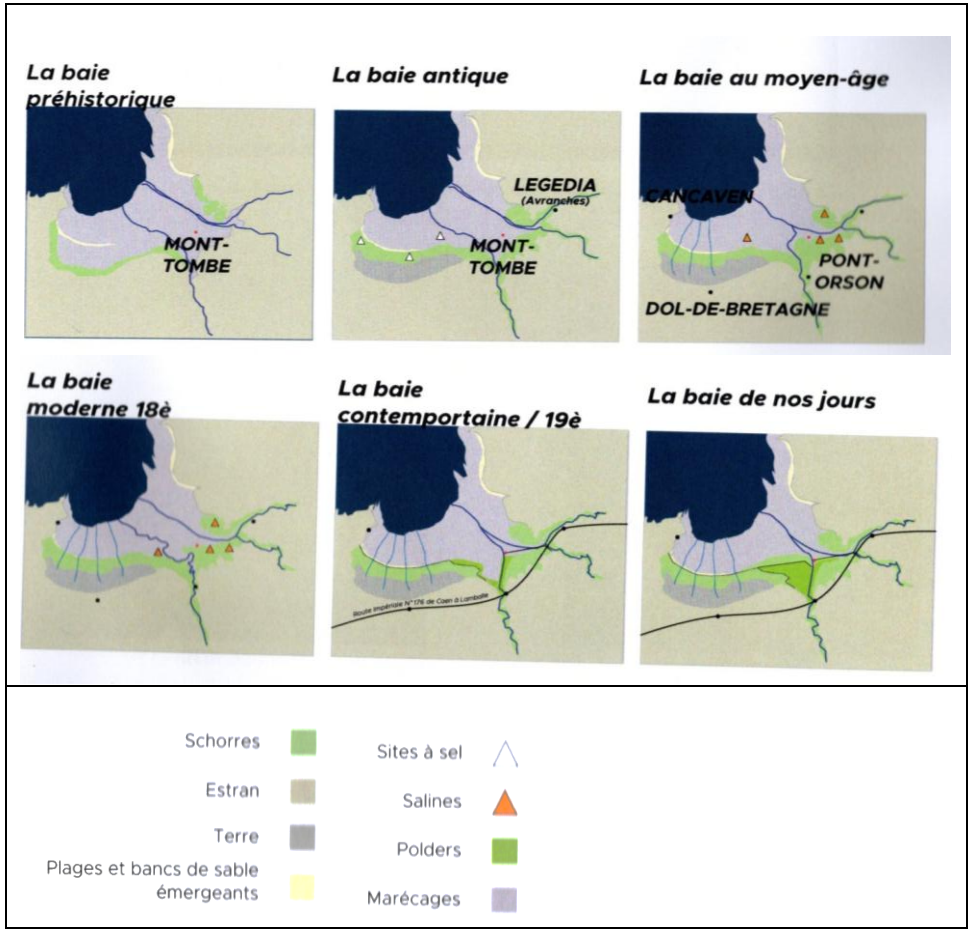
LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

1.16 LE MILIEU PHYSIQUE

GEOLOGIE ET ARCHEOLOGIE

« Un sol qui relève de l'histoire autant que de la nature"[6]

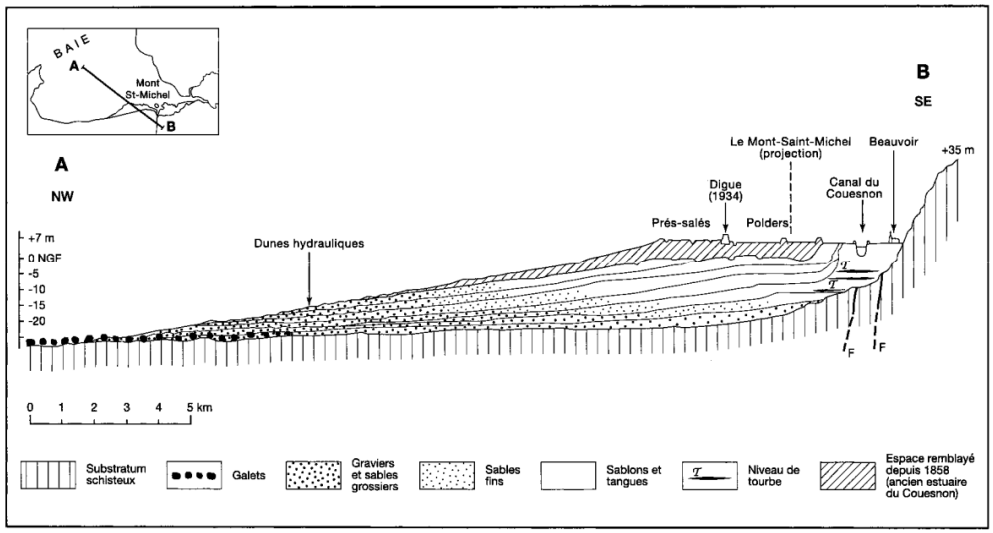
L'ensemble de la baie, marais inclus, était encore recouvert par la mer il y a 6000 ans, c'est-à-dire hier à l'échelle géologique. Les plus anciennes traces d'occupation humaines relevées dans la baie (ni les marais ni les polders n'existent encore) remontent au néolithique. Des productions de sel et de céramiques sont ainsi avérées à cette période[7], usant de polders temporaires souvent emportés par les rivières et les marées. La sédentarisation des hommes devra atteindre le XII et les débuts de la poldérisation tel qu'on la connait. Cette conquête de la baie se fera par l'installation et la mise en culture successive de l'herbus. Les herbus, prés-salés ou encore schorre se forment à la faveur des marées et des successions végétales qui piègent les sédiments à chaque marée. Cette mise en culture successive, souvent menacée et détruite par les divagations des trois principales rivières de la baie : Couesnon, Sélune et Sée, forcera les exploitants à bâtir une digue permanente, la digue de la duchesse Anne, dont la construction débute au XIème siècle, permettant enfin de sanctuariser les lieux.



[6] *Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine*

[7] *Collectif, De Sainte-Anne au Mont-Saint-Michel, Marais et polders de la baie du Mont-Saint-Michel. Communauté de Communes Baie du Mont-Saint-Michel, 2008.*

Cette histoire récente explique le sous-sol alluvionnaire et la position de Le Vivier-sur-Mer, directement sur la digue de la Duchesse Anne, en surplomb des zones basses exploitées par l'agriculture et encore touchées par des submersions lors de ruptures de digues jusqu'à la fin du 19ème siècle.



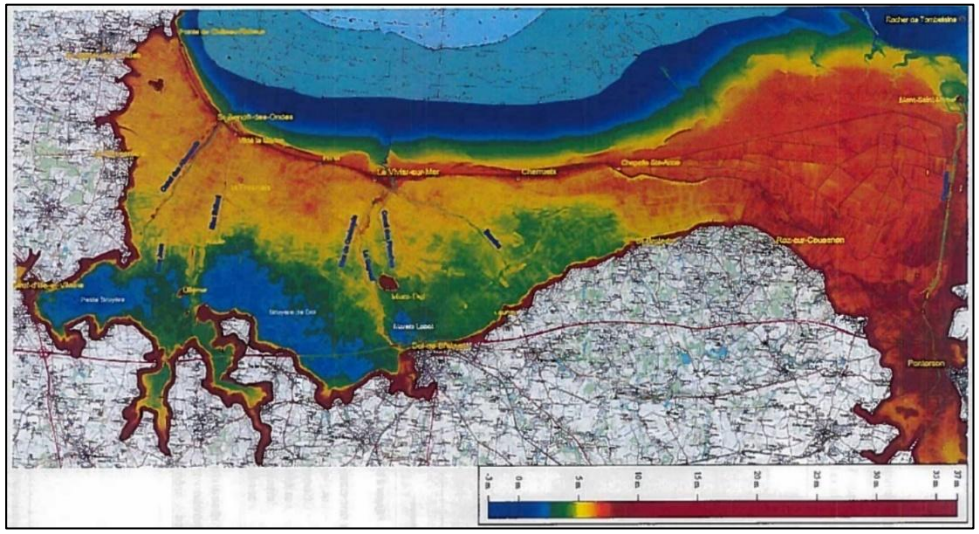
Coupe schématique à travers le prisme sédimentaire de la Baie (A. L'Homer).[8]

TOPOGRAPHIE et HYDROGRAPHIE :

Le relief général des marais de Dol de Bretagne présente une légère pente inverse depuis les falaises mortes de Dol de Bretagne jusqu'à distinguer deux parties différentes : marais noirs et marais blancs. Les marais noirs sont donc une cuvette tourbeuse pâturée et arborée là où les marais blancs mieux drainés sont d'une meilleure qualité agronomique. Le point le plus haut de la commune est situé au sommet de la digue, à environ 8 mètres NGF.



Coupe géologique entre Dol-de-Bretagne et le Vivier-sur-Mer [9]



[8] *A. Chomer, S. Courbouleix, J. Chantraine, ,J.P. Deroin, 1999. Notice explicative de la feuille baie du Mont-Saint-Michel à 1/50 000, Éditions du BRGM, 186p*

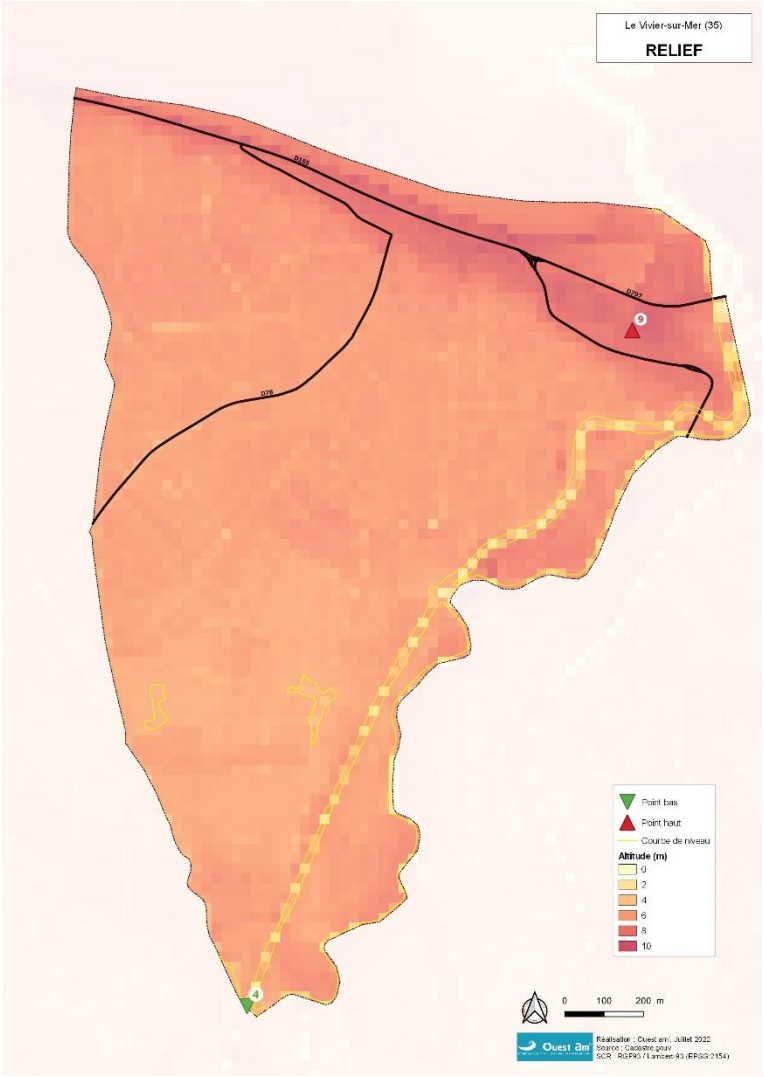
[9] *M. Saint-Paul, Les Polders de la baie du Mont-Saint-Michel, vers un apaisement des relations hommes-milieux, Institut National des Sciences Appliquées Centre Val de Loire, 2021, 108p*

*Carte topographique du marais de Dol réalisé à partie du levé LIDAR de 2011.*10 *Elle permet de voir le creux au sud-ouest, qui correspond à la dépression des marais noirs, et la situation surélevée du Vivier-sur-Mer, en appui sur l'ancien cordon littoral sur lequel s'est construit la digue de la Duchesse Anne.*

Cette disposition topographique des marais explique les efforts constants des populations à assainir et donc à drainer les marais. Le système et réseau hydrographique qui en résulte est complexe et tentaculaire. La partie orientale du marais composée de dépressions marécageuses (marais noirs) et de marais blancs est drainée en majeure partie par la Blanche et le canal des Planches situés à l'est du Guyoult, et qui se jettent dans la mer au Vivier-sur-Mer par des exutoires munis respectivement d'une vanne secteur automatisée et d'un clapet. Le Vivier-sur-Mer est donc à la confluence de nombreux canaux et biez de drainage des marais.

En ce sens, l'association syndicale des Digues et Marais et Dol (ASDMD) regroupe environ 7500 propriétaires et est en charge du bon fonctionnement de ce réseau de digue et de canal. Elle a pour charge notamment :

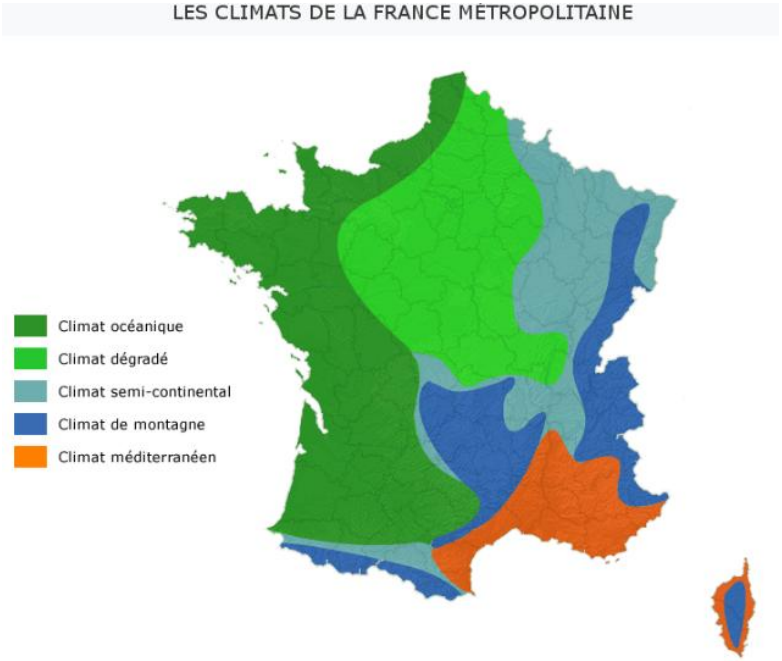
- De préserver les propriétés de l'invasion de la mer : la digue de la Duchesse Anne barre le flot des plus hautes mers de vives-eaux.
- De pourvoir au dénoiement du marais : évacuation des eaux douces par sept exutoires munis de vannes automatiques.
- De gérer le niveau d'eau douce en période estivale pour éviter les étiages sévères et ainsi garantir une hygrométrie favorable aux cultures même au plus fort de l'été.



1.17 LE CLIMAT

1.17.1 LE TYPE DE CLIMAT

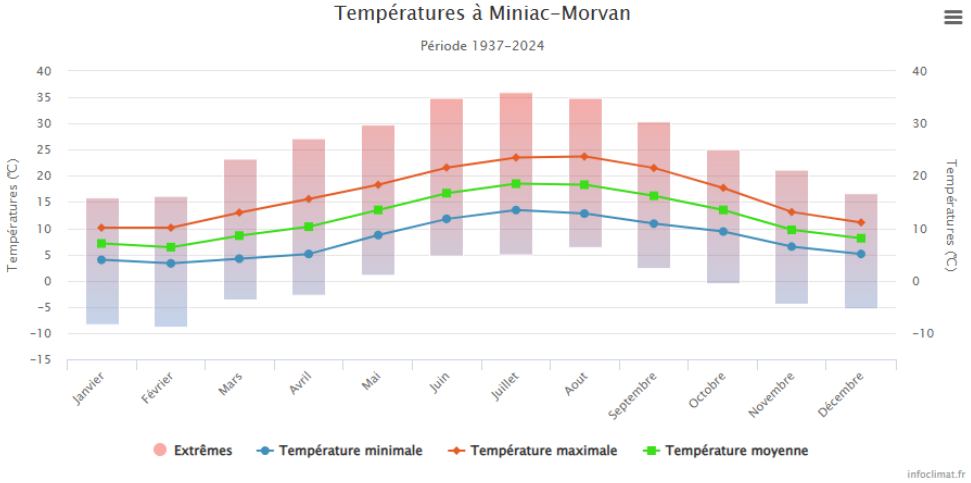
La commune de Le Vivier-sur-Mer s'inscrit dans un climat océanique qui se caractérise par ses faibles amplitudes thermiques et son nombre de jours froids et de jours chauds minimal. Les précipitations sont annuellement abondantes et fréquentes en hiver. L'été est également pluvieux mais avec des débits réduits.



Source : météo contact

La station météorologique de Miniac - Morvan située à proximité de la commune de Le Vivier-sur-Mer permet d'obtenir des données sur le climat de la commune.

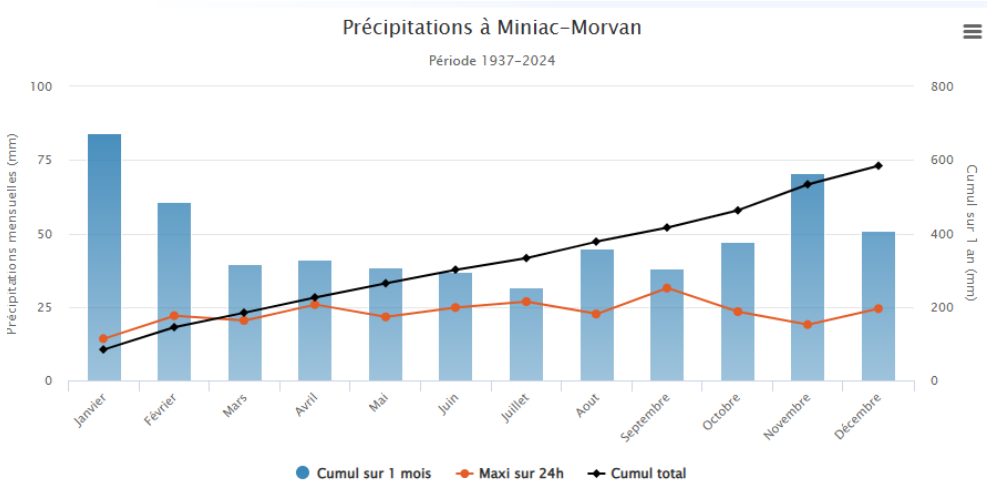
Sur la période de 1937 à 2024, les températures ont connu une amplitude relativement importante s'étendant de -8,9°c (11 février 2012) à 35,9°c (le 19 juillet 2016). La température moyenne se situe aux environs des 12,2°c.



Source : Info Climat

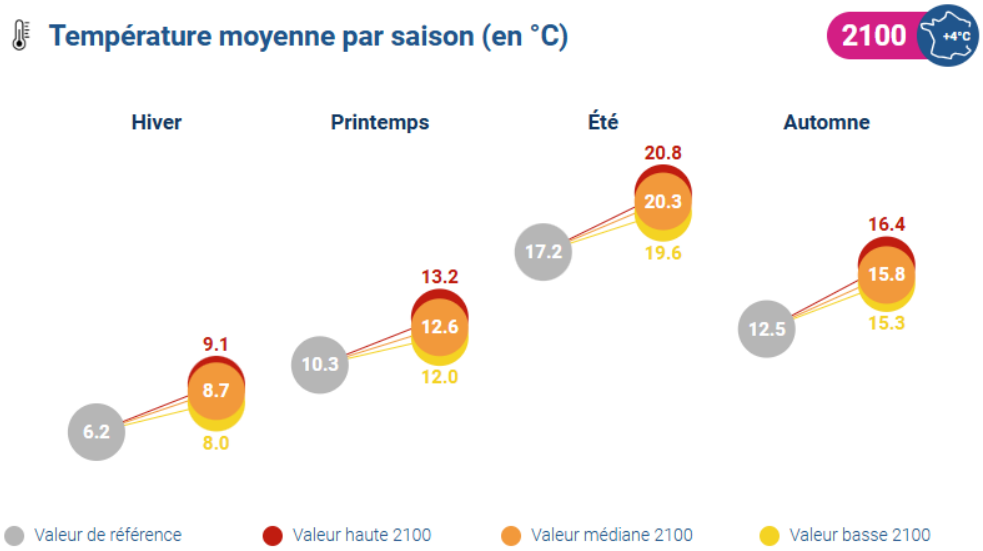
Les précipitations se mesurent en hauteur d'eau tombée au sol rapportée à une unité de surface (millimètre par m²). Ainsi, sur cette même période, les précipitations maximales en 24h avoisinent les 31,4mm (le 23 septembre2012). Les précipitations moyennes représentent 5,2mm.

[10] *Hydralec, PPRSMV du marais de Dol, 2017*



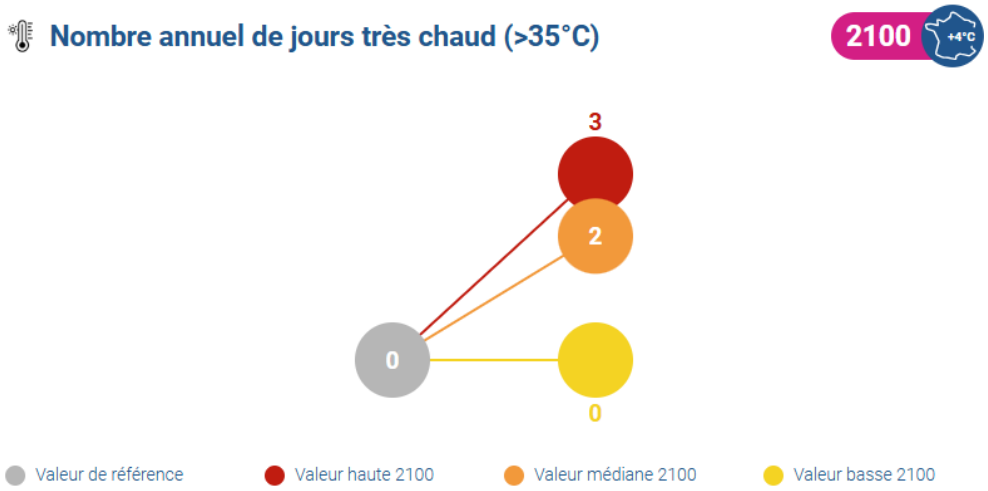
1.17.2 LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Dans le contexte actuel de changement climatique, les phénomènes météorologiques extrêmes tendent à se multiplier et le climat à se réchauffer. Les schémas suivants permettent de comparer une valeur de référence établie sur une moyenne des valeurs de la période allant de 1976 à 2005 à des projections pour l'année 2100. Les températures vont globalement augmenter de 3,5°c, ce réchauffement sera d'ailleurs plus marqué l'été que l'hiver.



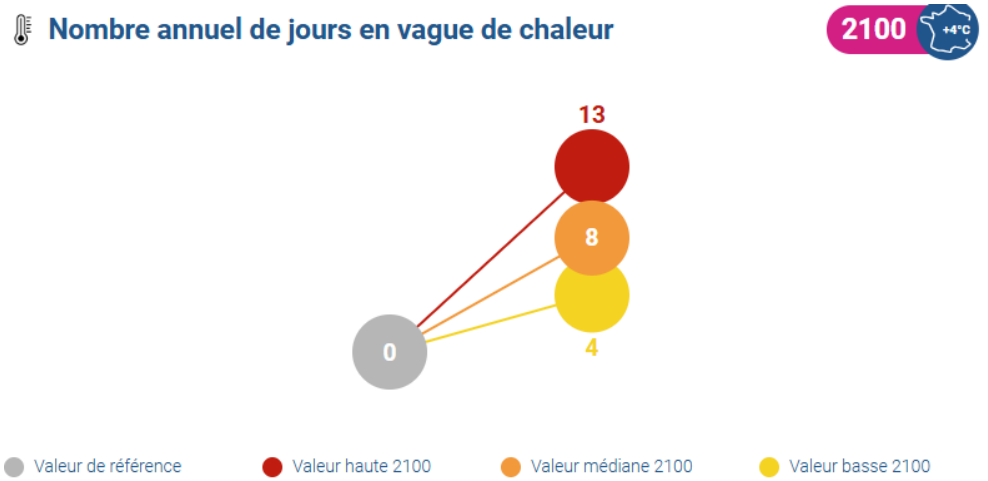
Source : Météo France

Le nombre de jours très chauds (température dépassant les 35°c) augmentera fortement induisant un accroissement des risques sanitaires.



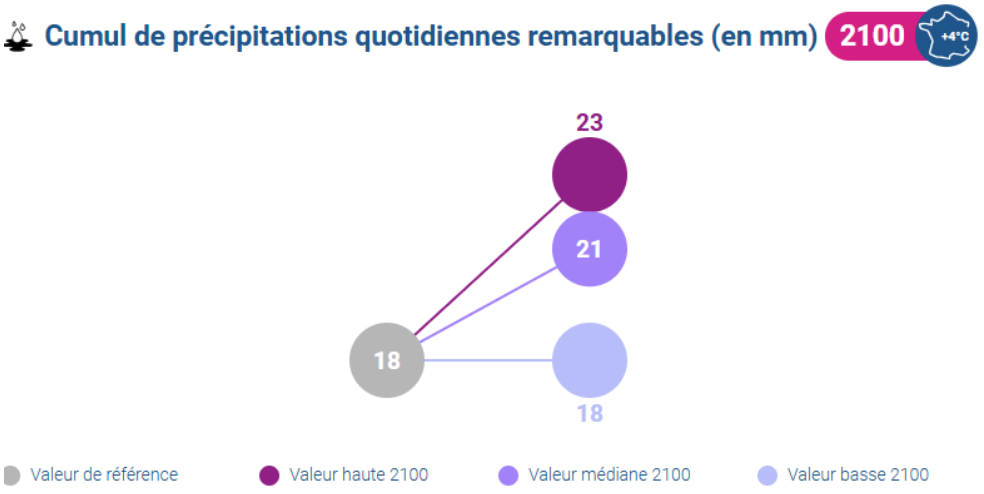
Source : Météo France

Conjointement à cela, le nombre de jours en vagues de chaleur va également augmenter. Un jour est considéré en vague de chaleur s'il s'inscrit dans un épisode, se produisant l'été, d'au moins cinq jours consécutifs pour lesquels la température maximale quotidienne excède la normale de plus de cinq degrés.



Source : Météo France

Les cumuls de précipitations quotidiennes remarquables augmenteront de manière modérée. Cette légère augmentation est tout de même à prendre en compte car il s'agit d'une aggravation potentielle du risque d'inondation par ruissellement.



Source : Météo France









DEVELOPPEMENT URBAIN

1.18 LE PAYSAGE URBAIN, ELEMENTS **STRUCTURANTS**

Les formes urbaines historiques : La rue de Dol et du Cheminet, les abords du pont du Vivier et la place de l'église forment le centre historique de Le Vivier-sur-Mer. Celui-ci est marqué par l'alignement mitoyen de la rue de Dol, qui débouche sur la respiration de la place de l'église. Le centre-bourg étalé en longueur et en rue parallèle disposent de certaines petites venelles perpendiculaires permettant de rejoindre le front de mer et ses maisons de pêcheurs en retrait de digue.

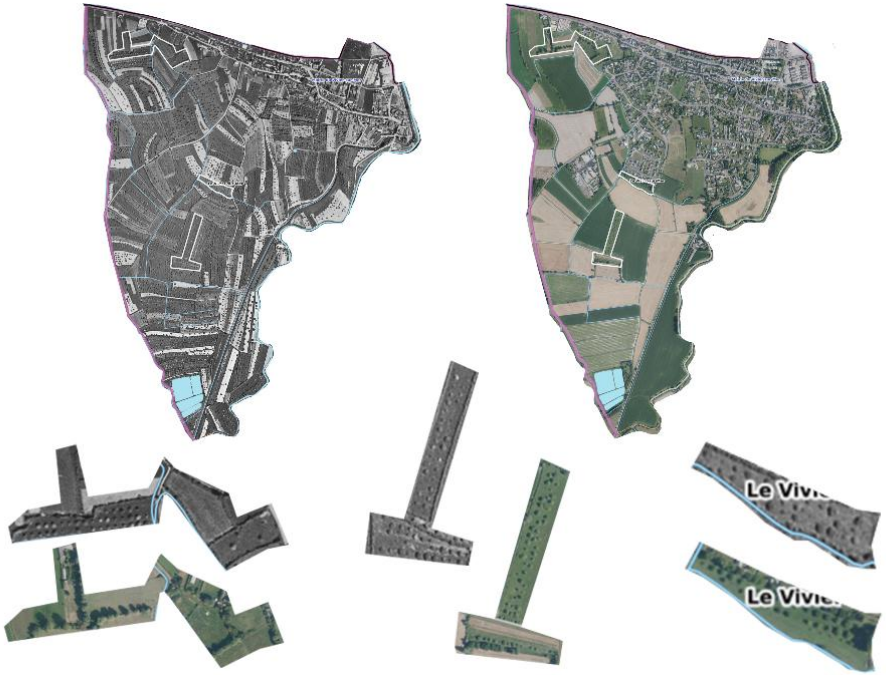


Les installations mytilicoles identitaires : les différents hangars, aux volumes répétés et de couleurs similaires animent la rue par le va et vient incessant des engins qui vont et viennent au gré de la marée. Ces installations, associées aux commerces adjacents, forment une deuxième polarité importante qui complète celle de l'église.

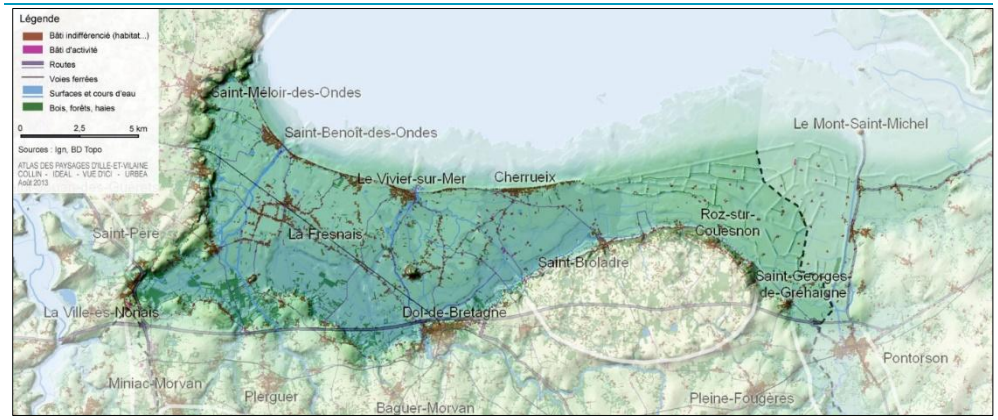
Le paysage du marais : les canaux et biez, le pont exutoire sur la D797, et l'estuaire vaseux qui ouvre vers l'estran forment l'identité de marais littoral de Le Vivier-sur-Mer. Le reste des espaces ruraux disposent également de cette ambiance de marais mais les canaux et biez en sont la représentation majeure.



Les formes agricoles historiques : Sur la partie rurale du territoire de Le Vivier-sur-Mer, de rares structures paysagères patrimoniales rendent encore compte de que qu'était « la mer de pommier » des marais de Dol. Trois espaces peuvent être repérés à ce titre, qui illustrent cette intrication entre le réseau de haies bocagères (saules, peupliers), le réseau de canaux et de fossés intermittents, et enfin la couverture presque intégrale des pommiers dans l'espace rural. La comparaison d'orthophoto met en évidence ces changements.



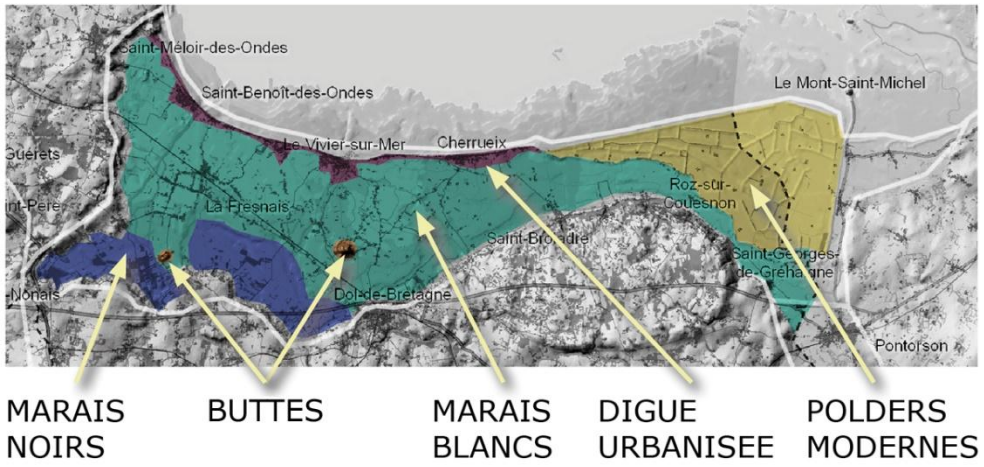
1.19 UNE UNITE PAYSAGERE CLAIREMENT IDENTIFIABLE



Carte de l'unité paysagère des marais de Dol, Atlas des paysages d'Ille et Vilaine.

Les limites des unités paysagères sont parfois diffuses et complexes à définir. Ici, la limite sud est formée par les falaises mortes du massif de Saint-Broladre et la remontée rapide du relief que l'on observe du côté de la Rance. Du côté littoral, la limite est fixée par la digue de la Duchesse Anne et celle des polders de l'ouest.

L'unité paysagère des marais de Dol est elle-même subdivisée en différentes sous unités qui la composent, et qui ont chacune leur identité propre. La commune du Vivier-sur-Mer est située sur la digue urbanisée, entre marais blanc et estran.



LES POLDERS

Espace emblématique de la baie du mont Saint-Michel, les polders se caractérisent par une rationalisation extrême de l'espace. Le dessin géométrique des ingénieurs se retrouve dans les formes et les tailles de parcelles, dans la hiérarchisation des canaux, dans les digues et contre-digues qui forment les polders.

PRES SALES

Les prés-salés sont des prairies permanentes halophytes situées en dessous de la digue, recouvertes par la mer lors des fortes marées. Par le phénomène de sédimentation de la baie, elles avancent à mesure de la colonisation de l'estran par la végétation. Les moutons de prés-salés y pacagent. Des plans de gestion spécifiques régissent ces espaces particuliers.

LES MARAIS NOIRS

Les marais noirs courent sur une surface d'une vingtaine de kilomètres carrés. C'est une zone agricole tourbeuse qui présente des prairie permanentes et des peupleraies. C'est un espace peu habité, gorgé d'eau et souvent inondé en hiver. Ils sont inscrits à la convention RAMSAR.

LE MARAIS BLANC ET LE VIVIER SUR MER

Composant l'essentiel des marais de la baie, le marais blanc est nommé ainsi en raison de la couleur des sols, teintés par la tangue, sable très calcaire du fait des débris de coquillages qu'il contient. C'est un espace agricole caractérisé par son réseau de canaux de drainages, qui présente un parcellaire en lanière dotés de haies bocagères à dominante de saules et de peupliers. Le tissu bâti est diffus en son sein, surtout représenté par des exploitations agricoles. Certaines buttes urbanisées ponctuent son paysage (Lillemer, le Mont-Dol, La Fresnais). Le Vivier-sur-Mer est pour sa part situé sur la digue urbanisé.

Les enjeux relevés dans l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine sont les suivants :

- Cultiver l'originalité des marais blanc : La standardisation des implantations et des architectures menace l'originalité des marais, notamment depuis les points de vue éminents comme sur le Mont-Dol. Une maîtrise des implantations, des volumes, des couleurs, des matériaux, est nécessaire au maintien du caractère singulier du site.

1.20 LE PATRIMOINE BATI

La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même de sites possédant une qualité architecturale forte notamment à travers la présence de différents types de patrimoine :

- L'église Saint-Nicolas d'inspiration néo-classique, reconstruite en 1848 (la tour du clocher date quant à elle de 1839).



- Le pont d'Angoulême (1817/1818) en granit du haut Pays de Dol.



- La grotte, localisée dans le bourg, le long de la rue des Rivières.



- Les ensembles bâtis localisés principalement le long de la rue de la Grève, rue du Gros Orme et rue de Dol qui structure le front urbain des axes principaux du centre-ville. Ces fronts bâtis implantés généralement à l'alignement de la voie se composent à la fois de demeures bourgeoises, de maisons de pêcheurs, d'anciennes fermes, d'anciens et actuels édifices publics… qui utilisent des matériaux tels que granit, schiste, moellon.

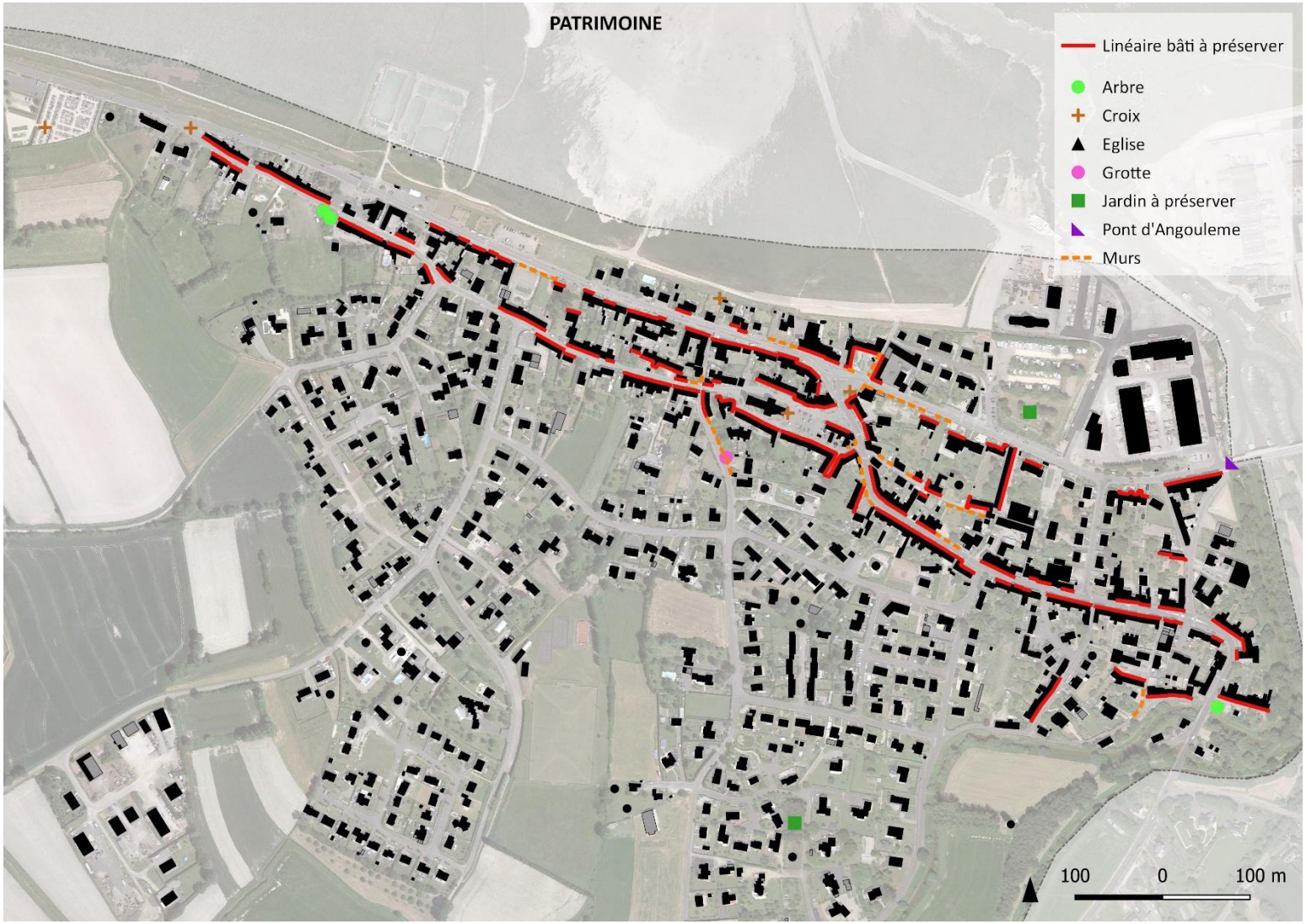


- L'ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les croix, calvaires... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement aux périphéries du tissu urbanisé.





- Les arbres remarquables et les jardins d'intérêt ont aussi été identifiés, même s'ils ne sont pas « bâti » à proprement dits, ils participent à l'harmonie architecturale et paysagère des édifices bâtis du territoire communal.


PATRIMOINE
Linéaire bâti à préserver
Arbre
Croix
Eglise
Grotte
Jardin à préserver
Pont d'Angouleme
Murs
100
0
100 m

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Plusieurs zones de présomption de Prescriptions Archéologiques sont recensées sur le territoire communal de Le Vivier sur Mer [11]:
N° de zone : 1
Nature de la zone demandée : 1
Parcelles : 2022 : B.107 ; B.108 ; B602.
Identification de l'EA : 26679 / 35 361 0003 / LE VIVIER SUR MER / EGLISE / PLACE DE L'EGLISE / 2GLISE / Moyen6âge classique - Epoque moderne.



[11] PAC 2023

1.21 CONSOMMATION D'ESPACE

Le développement initial du bourg de Le Vivier-sur-Mer s'est fait en village-rue le long de la digue de la Duchesse-Anne. Alors, l'arrivée au Guyoult de la grande route de Dol à Saint-Malo marquait la fin du village, et la rue repartait alors au sud vers le Mont-Dol et Dol-de-Bretagne en empruntant le pont du Vivier. La D797, qui longe aujourd'hui la mer sur la digue de Saint-Broladre à Cancale (actuelle rue de la mairie) n'existait alors pas encore. La partie entre cet axe et la grande rue de Dol à Saint-Malo a donc été construite petit à petit entre le 19ème et nos jours. Au nord de la D797, les terrains ont simplement été gagnés sur la mer (l'école actuelle, le camping et l'espace mytilicole.

L'organisation du village du 19ème siècle était donc équilibrée par un centre bourg qui rassemblait les principales polarités et une zone conchylicole et son port un peu isolés au Nord-Est, le seul pont pour enjamber le Guyoult étant alors le pont de la rue de Dol, au Sud.



Les travaux de canalisation du Guyoult, la création d'une route directe vers Cherrueix avec le pont d'Angoulême et l'arrivée de l'activité mytilicole au Vivier-sur-Mer vont alors accélérer et transformer les fonctionnements urbains de la ville dans la deuxième moitié du XXème siècle.



Le Pont d'Angoulême, jonction entre Le Vivier et Cherrueix inaugurée en 1817[12], est aujourd'hui reconstruit en béton (carte postale Images d'ici et d'avant, département d'Ille-et-Vilaine, début du 20ème siècle).

En effet, la D797 et la voie verte permettent désormais une mise en tourisme du territoire et sa valorisation foncière. La dynamique d'urbanisation de front de mer que l'on constate sur la commune est donc également à rapporter à ces axes structurants, bien qu'ils puissent également occasionner des nuisances pour les riverains. Des commerces de bouches et d'hébergements touristiques en lien avec l'activité mytilicole s'y sont développés, d'Est en Ouest. La majorité des commerces

[12] *Inventaire Général du Patrimoine Architectural, pop.culture.gouv.fr*

se sont reportés vers la D797 et la voie verte, les chantiers mytilicoles et leur attraction touristique favorisant un passage régulier de clients potentiels.

Des extensions urbaines pavillonnaires se sont ensuite poursuivies jusqu'à nos jours. Certaines d'entre-elles offrent des architectures notables, comme ci-contre, rue de la Judée.





D'une manière générale, les lotissements récents disposent de larges voiries et d'espaces publics conséquents. Des opérations récentes en densification de tissus urbains existants visent désormais à optimiser ce foncier.

Avant 1960



Avant 1980

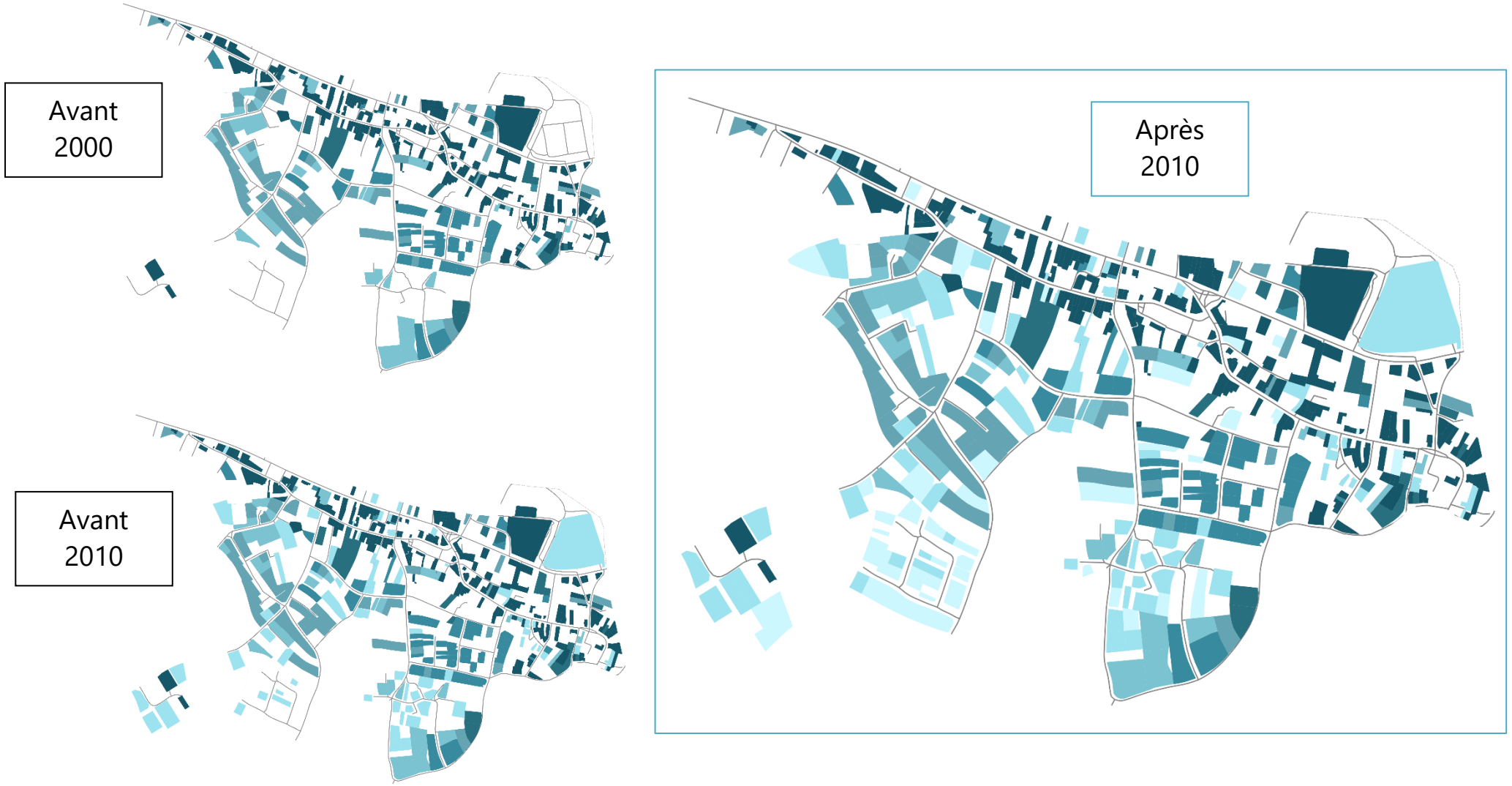


Avant 1970



Avant 1990




Avant
2000
Avant
2010
Après
2010

La base de données MAJIC[13] de la commune permet d'identifier les parcelles de la commune à vocation habitat et activités économiques ayant été construites entre 2011 et 2021. L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat et l'activité économique sur la commune entre 2011 et 2021. L'analyse permet de distinguer les surfaces artificialisées au sein de l'enveloppe urbaine (centre bourg et ZA des Créchettes) et les surfaces artificialisées sur le reste de la commune (hameaux et espaces rurales).

La base de données MAJIC n'identifie, en revanche pas, les espaces consommés par les équipements sur la commune. La détermination du foncier consommé à vocation équipement sur le territoire de Le Vivier sur Mer a donc été menée par le biais de la photo-interprétation, confrontée à une phase de terrain ainsi que des échanges avec les élus afin de procéder à des vérifications et ajustement.

Sur le territoire communal, sur les 10 années de référence, la consommation foncière s'élève à **2.01 hectares**, soit en moyenne 0,2 hectare consommé chaque année entre 2011 et 2021. Cette consommation concerne exclusivement le développement de l'habitat correspondant à la finalisation du lotissement du Clos Herbet ainsi qu'à des constructions au coup par coup au sein du bourg. Aucune surface consommée à vocation d'équipements et d'activités n'a été recensée sur les 10 dernières années.

Bilan de la consommation foncière sur la commune 2011-2021 :

	Surface (en hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière entre 2011 et 2021	**2.01 ha**	**100 %**
Consommation foncière estimée (habitat)	**2.01 ha**	**100 %**
Consommation foncière estimée (équipements)	**0 ha**	**0 %**
Consommation foncière estimée (activités)	**0 ha**	**0 %**

HABITAT :

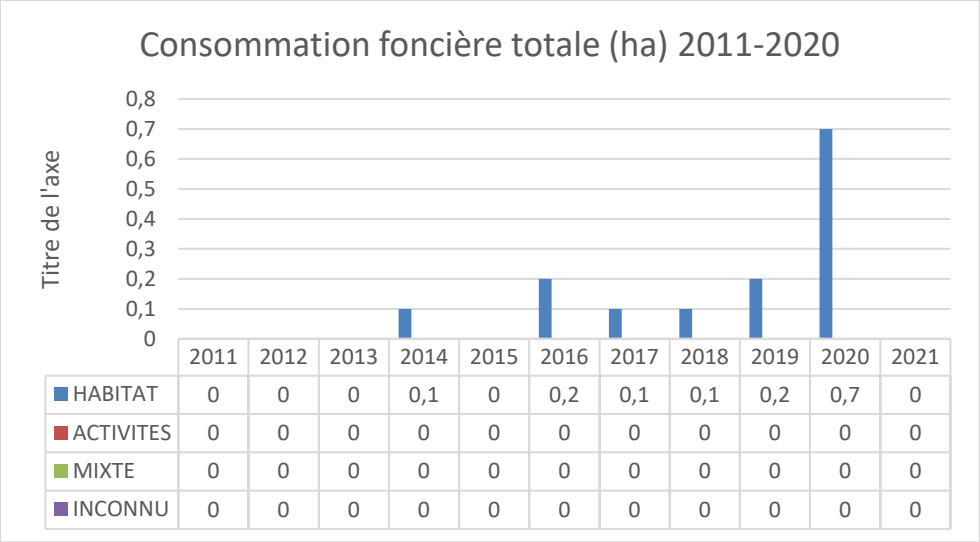
Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à **2.01 hectares** sur Le Vivier sur Mer, soit une moyenne annuelle de 0,2 hectare.

Il est intéressant de noter que la totalité de la consommation foncière a été réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, soit du tissu urbanisé en 2011. Aucune consommation n'a été réalisée au sein de l'espace rural ou en extension de l'enveloppe urbaine de 2011.

[13] *Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)*

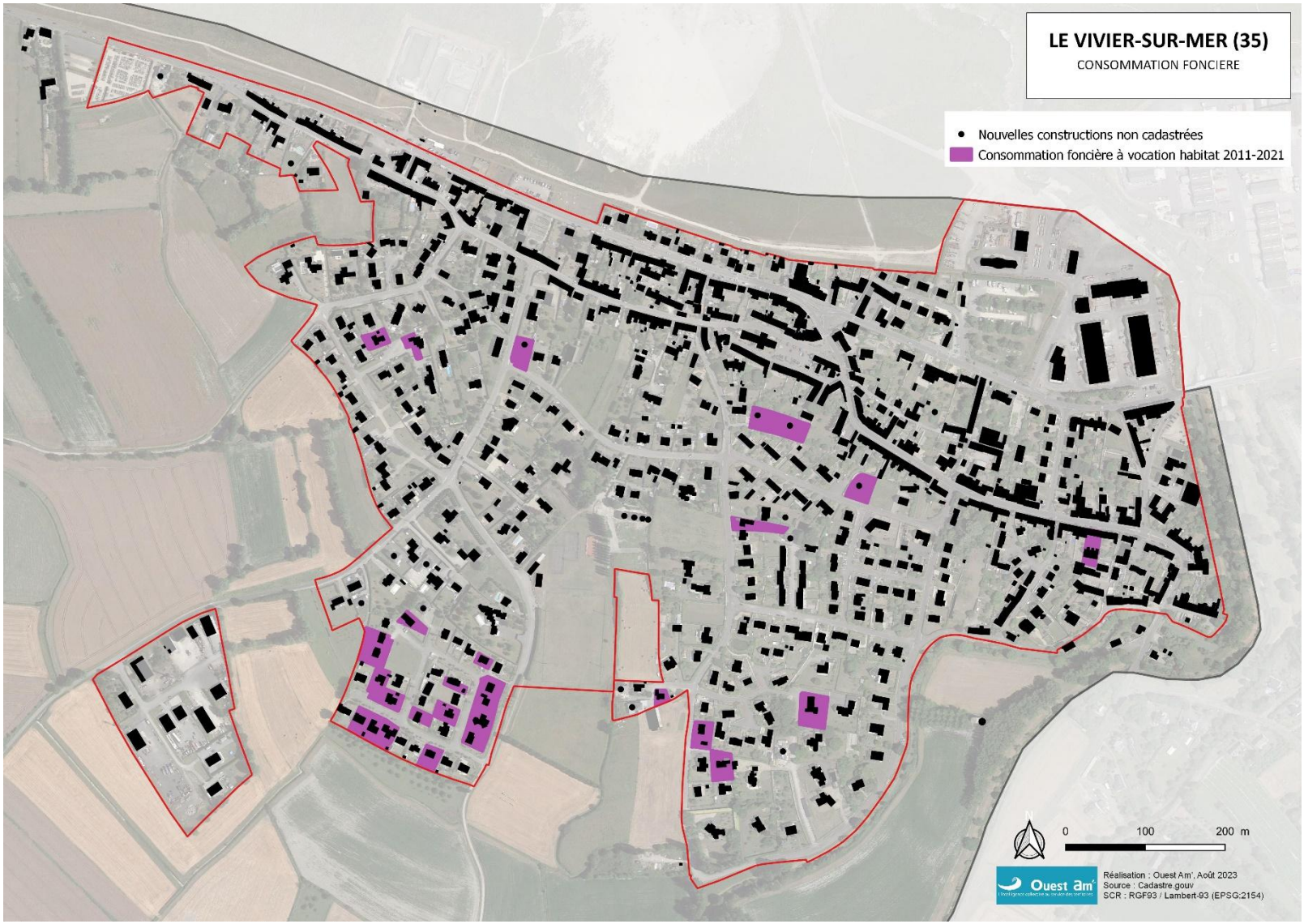
Cette première analyse de la consommation foncière a été réalisée par retraitement des données MAJIC. Un observatoire national de la consommation d'espace a été mis en place. En ce sens, tout en gardant les résultats de l'analyse des données MAJIC, nous avons étudié les données de l'observatoire à l'échelle de Le Vivier-sur-Mer entre 2011 et 2020 afin de confronter les résultats.

Au total, sur les 10 dernières années, et d'après l'observatoire national, la surface totale consommée correspond à **1.4 hectare** toute vocation confondue (habitat, activités, mixte, inconnu), soit une moyenne de **0.14 ha** par an. Ce résultat est légèrement inférieur mais cohérent avec celui observé d'après le traitement des données MAJIC (2ha soit 0 ,2 ha/an).



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
HABITAT	0	0	0	0,1	0	0,2	0,1	0,1	0,2	0,7	0
ACTIVITES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MIXTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INCONNU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

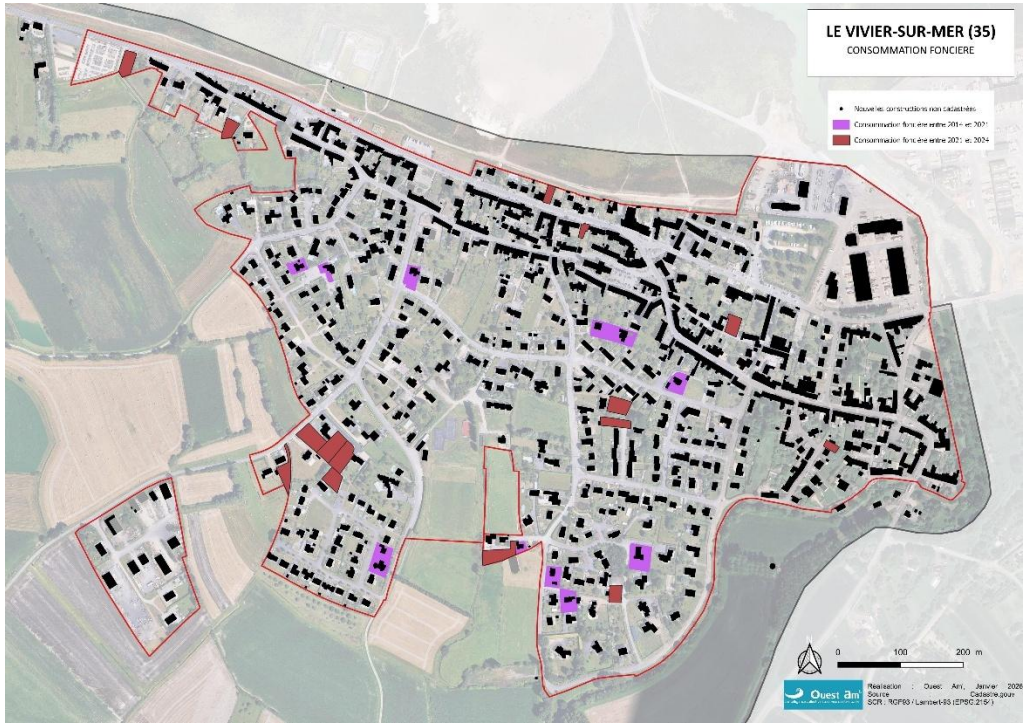
Source : SPARTE (Ministère de la Transition Ecologique)


LE VIVIER-SUR-MER (35)
CONSOMMATION FONCIERE
Nouvelles constructions non cadastrées
Consommation foncière à vocation habitat 2011-2021
0
100
200 m
Ouest am
Réalisation : Ouest Am', Août 2023
Source : Cadastre.gouv
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Bilan de la consommation foncière 2014-2024

L'analyse cartographique de la consommation foncière entre 2014 et 2024 est de **2.02 ha (0.95 ha entre 2014 et 2021 et 1.07 ha entre 2021 et 2024)**, elle permet de mettre en évidence une poursuite modérée de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante de Le Vivier-sur-Mer. Les secteurs bâtis révèlent une consommation d'espace à vocation principalement résidentielle, concentrée dans les secteurs sud-ouest du bourg, notamment autour du lotissement du Clos Herbet et dans les zones récemment urbanisées au sud de la commune. Quelques opérations ponctuelles sont également repérables dans les dents creuses du tissu existant, témoignant d'une logique de densification urbaine. Aucune extension significative en secteur agricole ou naturel n'est à noter, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière fixés par le SCoT.

Ainsi, à l'instar de la décennie précédente (2011-2021), la consommation foncière sur la période 2014-2024 reste contenue, essentiellement tournée vers l'habitat, sans développement identifié à vocation d'équipements publics ou d'activités économiques.



1.22 ANALYSE DE LA DENSITE

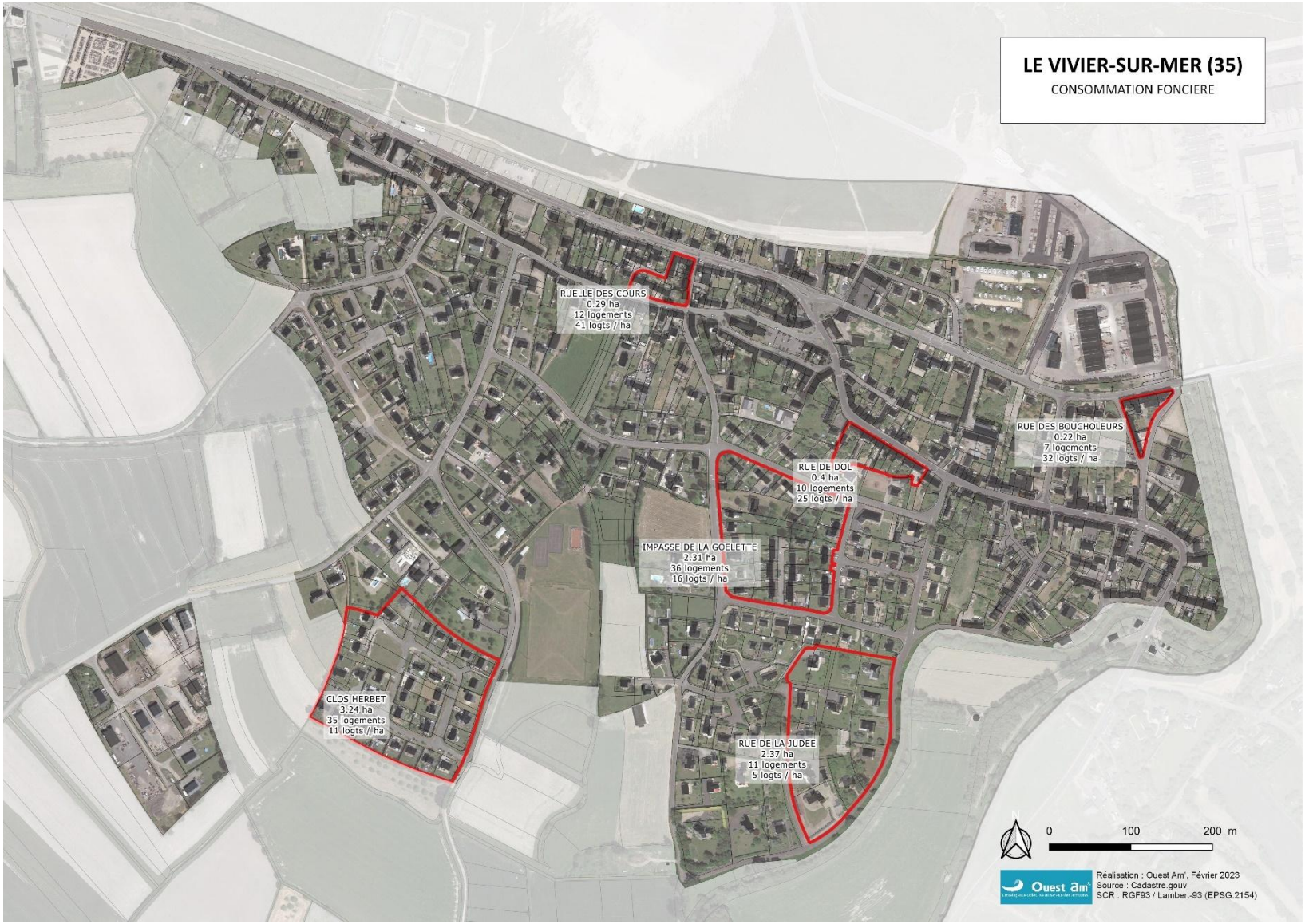
L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du Bourg : centre bourg historique, développement linéaire, opération d'ensemble… Quelles que soient les modalités d'aménagement retenues, les opérations les plus récentes présentent en général une densité plus faible que le centre-bourg historique.

Le SCOT du Pays de Saint-Malo fixe des objectifs de densité à respecter dans le cadre du développement à vocation habitat à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Le Vivier-sur-Mer, définie comme commune du secteur littoral, le SCOT attribue un objectif précis : respecter une densité moyenne minimale de **24 logements par** hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées en extension urbaine et en renouvellement urbain entre 2026 et 2031 et de 26 logements par hectare entre 2031 et 2041. Cette densité moyenne minimale s'applique à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées sur les 10 prochaines années, cela permet la mise en œuvre de formes urbaines variées sur le territoire, à travers la réalisation d'opérations denses et d'autres plus lâches. Le SCOT précise tout de même qu'une densité minimale de 20 logements par hectare devra être respectée à l'échelle de chaque opération en extension et de 17 logements par hectare pour les opérations en densification/renouvellement urbain.

On constate que les opérations urbaines du développement du bourg, réalisées sous la forme de lotissement, proposent des densités relativement faibles en comparaison avec l'objectif fixé par le SCOT. En ce qui concerne l'opération urbaine la plus récente au Clos Herbet, la densité est de seulement 11 logements par hectare. Cette densité, déjà faible, reste tout de même deux fois supérieure à celle rue de la Judée. Ces faibles densités s'expliquent en partie par des opérations d'ensemble présentant une totale homogénéité dans les formes urbaines : exclusivement de la maison individuelle. En effet, les opérations urbaines proposant des formes urbaines plus denses (notamment de l'individuel groupé) telles que sur le secteur de l'impasse de la Goélette permettent d'atteindre des densités plus importantes (16 logements par hectare).

Ces densités restent bien inférieures à celles fixées par le SCOT ainsi qu'à celles observables dans le tissu historique du bourg, qui s'élève à près de 40 logements par hectare Ruelle des Cours, non loin de l'église.

Pour réaliser de futures opérations plus denses et répondant aux objectifs de densité fixés par le SCOT du Pays de Saint-Malo, les prochaines opérations de développement à vocation d'habitat devront proposer des formes urbaines diversifiée, notamment de l'habitat groupé, du petit collectif…, permettant d'augmenter la densité à l'échelle de ces quartiers.


LE VIVIER-SUR-MER (35)
CONSOMMATION FONCIERE
RUELLE DES COURS
0.29 ha
12 logements
41 logts / ha
RUE DES BOUCHOLEURS
0.22 ha
7 logements
32 logts / ha
RUE DE DOL
0.4 ha
10 logements
25 logts / ha
IMPASSE DE LA GOELETTE
2.31 ha
36 logements
16 logts / ha
CLOS HERBET
3.24 ha
35 logements
11 logts / ha
RUE DE LA JUDEE
2.37 ha
11 logements
5 logts / ha
0
100
200 m
Réalisation : Ouest Am', Février 2023
Source : Cadastre.gouv
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

1.23 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration ou la révision du PLU. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCOT du Pays Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017, et en cours de révision (SCOT arrêté le 28 février 2025) auquel appartient la commune de Le Vivier sur Mer, indique que : « *Le renouvellement urbain et la densification consistent à faire évoluer l'espace urbanisé existant, d'une manière générale, sans consommer ou artificialiser des espaces naturels et agricoles. Il peut s'agir d'opérations d'optimisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, ou d'opérations de réhabilitation d'îlot bâti, de restructuration ou de démolition/reconstruction de bâtis existants.* ».

Dans le cadre de la révision du PLU, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé et affiné par le comité de pilotage qui a travaillé sur cette analyse afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, soit le bourg.

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme de cartes et d'un tableau statistique.

La carte : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leurs niveaux de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…) :

Simple : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

Moyenne : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

Complexe : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

Non exploitable : La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public, parcelles construites ou en cours de construction...

L'enveloppe urbaine correspond aux tissus urbanisés de la commune et est représentée par un contour rouge (bourg). Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant aux cartes pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- La seconde colonne précise le type de gisement identifié (DC = dent creuse, RP = remembrement parcellaire et NE = non exploitable).
- La troisième colonne renseigne la surface en hectare du gisement.
- La quatrième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.
- La cinquième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

Dans le tableau détaillé, les gisements dont la surface est surlignée en bleu, dépasse 1500m² et sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation pourrait être mise en place avec des disposition d'aménagement et spécifiquement des densités minimales fixées afin d'optimiser le foncier présent du centre-ville.

Le potentiel **théorique** exploitable au sein des gisements de **moins de 1500m²** correspond à **1.91 hectares** au sein des enveloppes urbaines dont **1.39 hectares** sur le bourg et **0.52 hectare** sur Vildé Bidon. Parmi ce potentiel identifié :

- 15.2% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **0.56 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **7 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- 52.2% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **1,59 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **24 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- 32.6% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **0.85 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **15 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- 75% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **5 logements**,
- 50% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **12 logements**,
- 20% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **3 logements**.

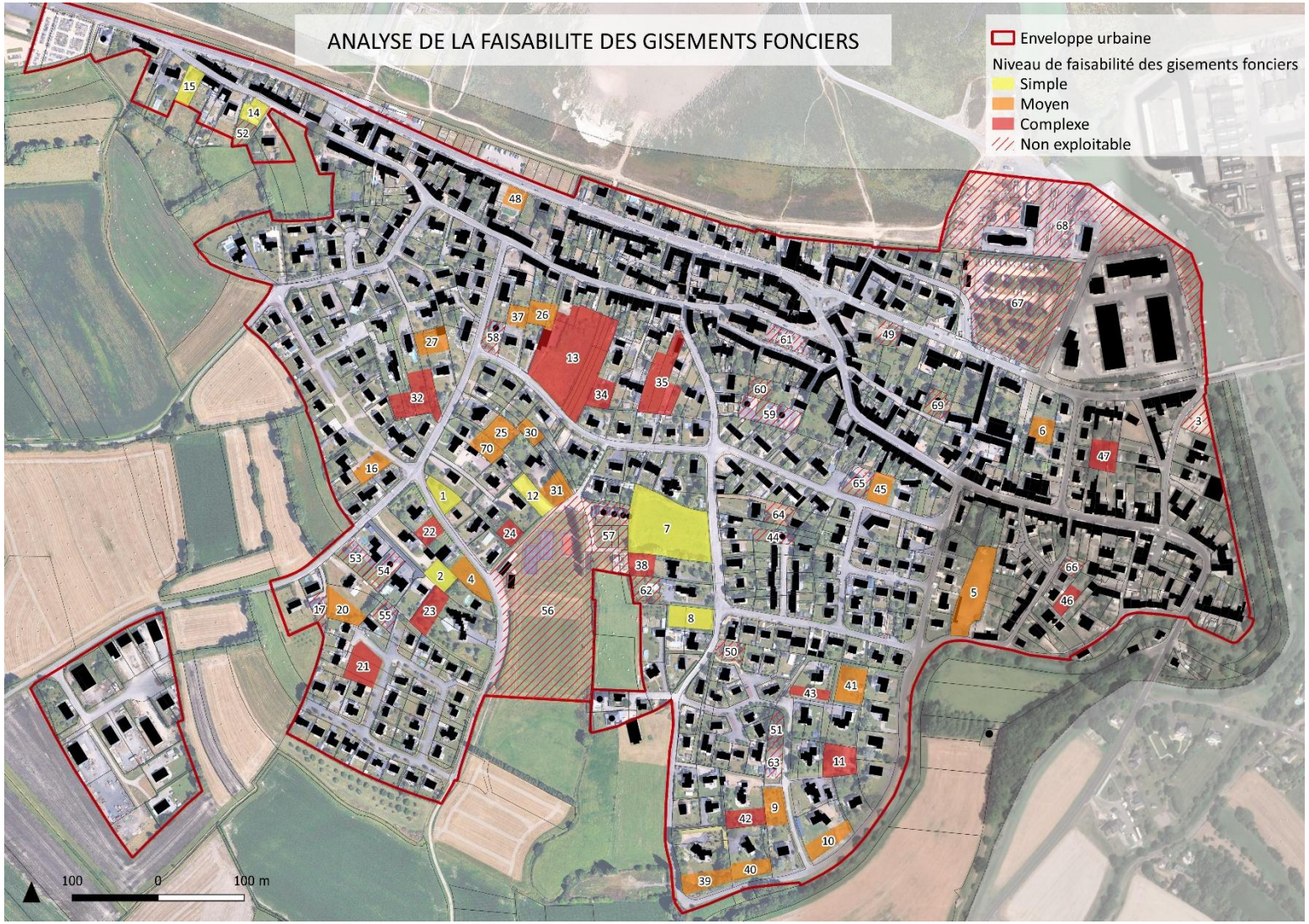
Au total, **environ 20 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de moins de 1500m².

Synthèse à l'échelle de Le Vivier sur Mer :

Niveau de faisabilité	Surface (ha)	Nombre de logements théoriques	Part de logements en %	Coefficient de dureté foncière	Nombre de logements "pratiques"
SIMPLE	0,56	7	15,2%	75%	5
MOYENNE	1,59	24	52,2%	50%	12
COMPLEXE	0,85	15	32,6%	20%	3
NON EXPLOITABLE	*7,38*				
	10,38	**46**	**100,0%**	**1,45**	**20**

A ces 20 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg sur les 10 prochaines années, s'ajoute les logements réalisables au sein des gisements fonciers de plus de 1500m².
Au total, 6 gisements de plus de 1500m² ont été identifiés dans le bourg. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **64 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant). Une fois le coefficient de dureté foncière attribué en fonction du niveau de faisabilité de chaque gisement (dureté foncière de 75% pour les gisements « simple », dureté foncière de 50% pour les gisements « moyenne », dureté foncière de 20% pour les gisements « complexe »).
Au total, **environ 27 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers de plus de 1500m². Ces gisements de plus de 1500m² seront soumis à une Opération d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur ces secteurs et assurer une optimisation du foncier en densification du bourg à travers notamment la mise en place d'objectif de densité à l'échelle de chaque gisement.

A l'échelle du territoire, environ 47 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés.


ANALYSE DE LA FAISABILITE DES GISEMENTS FONCIERS
Enveloppe urbaine
Niveau de faisabilité des gisements fonciers
Simple
Moyen
Complexe
Non exploitable
100
0
100 m

NUMERO	TYPE	SURFACE (ha)	FAISABILITE	REMARQUES / JUSTIFICATIONS	POTENTIEL DE LOGEMENTS REALISABLE
1	DC	0,09	SIMPLE	Déjà divisé pour recevoir une construction, pas de contrainte	1
2	DC	0,08	SIMPLE	Déjà divisé et accès existant	1
4	RP	0,11	MOYENNE	Division parcellaire à réaliser et chevaux présents sur la parcelle	2
5	RP	0,29	MOYENNE	Box à chevaux sur le site / Secteur étroit / difficulté d'aménagement	6
6	RP	0,07	MOYENNE	Division parcellaire	1
7	RP	0,63	SIMPLE	Accès direct	18
8	RP	0,14	SIMPLE	Pas de contrainte	1
9	RP	0,1	MOYENNE	Division parcellaire	1
10	RP	0,1	MOYENNE	Division parcellaire	1
11	RP	0,14	COMPLEXE	Division parcellaire et accès à créer pour accéder au fond de jardin	2
12	RP	0,1	SIMPLE	foncier communal et accès routier existant	2
13	RP	0,82	COMPLEXE	Plusieurs propriétaires, plusieurs divisions, un hangar à détruire	24
14	RP	0,07	SIMPLE	Jardin de la maison d'en face, accès direct	1
15	RP	0,08	SIMPLE	Pas de contrainte	1
16	RP	0,08	MOYENNE	densification lotissement - foncier communal - nécessité un réaménagement global	2
20	RP	0,12	MOYENNE	Division parcellaire, accès à créer	1
21	RP	0,15	COMPLEXE	Division parcellaire dans espace vert du lotissement de plus de 10 ans	4
22	RP	0,07	COMPLEXE	Division parcellaire et hangar et maison encadrant le gisement	1
23	RP	0,12	COMPLEXE	Division parcellaire voirie très longue pour création desserte	2
24	RP	0,06	COMPLEXE	Division parcellaire et accès possible seulement si aménagement d'une voirie le long du stac	1
25	RP	0,09	MOYENNE	Division parcellaire	1
26	RP	0,09	MOYENNE	Division parcellaire et accès possible par le nord	1
27	RP	0,1	MOYENNE	Division parcellaire	2
30	RP	0,05	MOYENNE	Division parcellaire et desserte à créer	1
31	RP	0,09	MOYENNE	Division parcellaire et accès existant	2
32	RP	0,22	COMPLEXE	Plusieurs propriétaires, plusieurs divisions, accès à créer	6
34	RP	0,08	COMPLEXE	Division parcellaire et accès possible seulement si oopération sur le gisement 13	1
35	RP	0,27	COMPLEXE	Division parcellaire et nécessite de détruire le hangar vacant au nord pour accès	9
37	RP	0,05	MOYENNE	Division parcellaire	1
38	RP	0,08	COMPLEXE	Division parcellaire et pas d'accès possible	2
39	RP	0,11	MOYENNE	Division parcellaire	2
40	RP	0,09	MOYENNE	Division parcellaire	1
41	RP	0,13	MOYENNE	Division réalisé, accès fait mais viabilisation très couteuse	2
42	RP	0,09	COMPLEXE	Division parcellaire et desserte très long pour atteindre fond de jardin	1
43	RP	0,05	COMPLEXE	Division parcellaire	1
45	RP	0,08	MOYENNE	Division parcellaire	1
46	RP	0,05	COMPLEXE	Division parcellaire et accès très compliqué	1
47	RP	0,11	COMPLEXE	Division de deux jardins mais pas d'accès	3
48	RP	0,06	MOYENNE	Division parcellaire	1
70	RP	0,07	MOYENNE	Division parcellaire	1

3	NE	0,1		Parking de l'hôtel	
17	RP	0,07		Déjà construit	
44	RP	0,06		Construction réalisée	
49	NE	0,08		gisement pour stationnement ?	
50	NE	0,07		bassin	
51	NE	0,06		boisé	
52	NE	0,06		Construit	
53	NE	0,11		Construit	
54	NE	0,11		Construit	
55	NE	0,07		Construit	
56	NE	2,28		Equipements sportifs	
57	NE	0,38		Projet en cours	
58	NE	0,08		Construit	
59	NE	0,19		Construit	
60	NE	0,06		Pas d'accès	
61	NE	0,1		Parking	
62	NE	0,11		Piscine	
63	NE	0,08		Construit	
64	NE	0,08		Construit	
65	NE	0,09		Construit	
66	NE	0,04		Construit	
67	NE	1,32		Camping	
68	NE	1,7		Port	
69	NE	0,08		Construit	

MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

1.24 LE VIVIER SUR MER A L'INTERFACE TERRE-MER

TRANSITION ET CONTINENTALISATION DE L'ESTRAN

La slikke, ou vasière, est la zone de sédimentation très fine des rivages subhorizontaux (côtes de mer à marée, estuaires, deltas et certaines bordures lacustres et lagunaires) dans l'espace intertidal moyen et inférieur. Elle est largement dénudée. Les slikkes, « entendues selon leur définition la plus restrictive, sont faites de vases très fines où la marée développe des réseaux dendritiques de chenaux » (Verger, 1995). La slikke est donc la partie basse d'un marais maritime, inondée à chaque marée haute, et comporte peu, voire pas, de végétation.

Le schorre, mot masculin d'origine néerlandaise, désigne la partie supérieure des étendues intertidales d'un marais maritime. Le schorre consiste en une accumulation littorale de matériaux fins mêlés de matériaux plus grossiers, stabilisés par l'installation de plantes supérieures halophiles. On parle alors de prés salés, également appelés *palues* par les Bretons, *molières* par les Picards, *mizottes* par les Poitevins ou encore *herbus* dans la baie du Mont-Saint-Michel. En cas de forte marée, le schorre peut être recouvert par l'eau. Sa conquête pour l'agriculture se traduit alors par la construction de digues les protégeant contre l'eau salée, ce qui en fait des prises, ou polders.

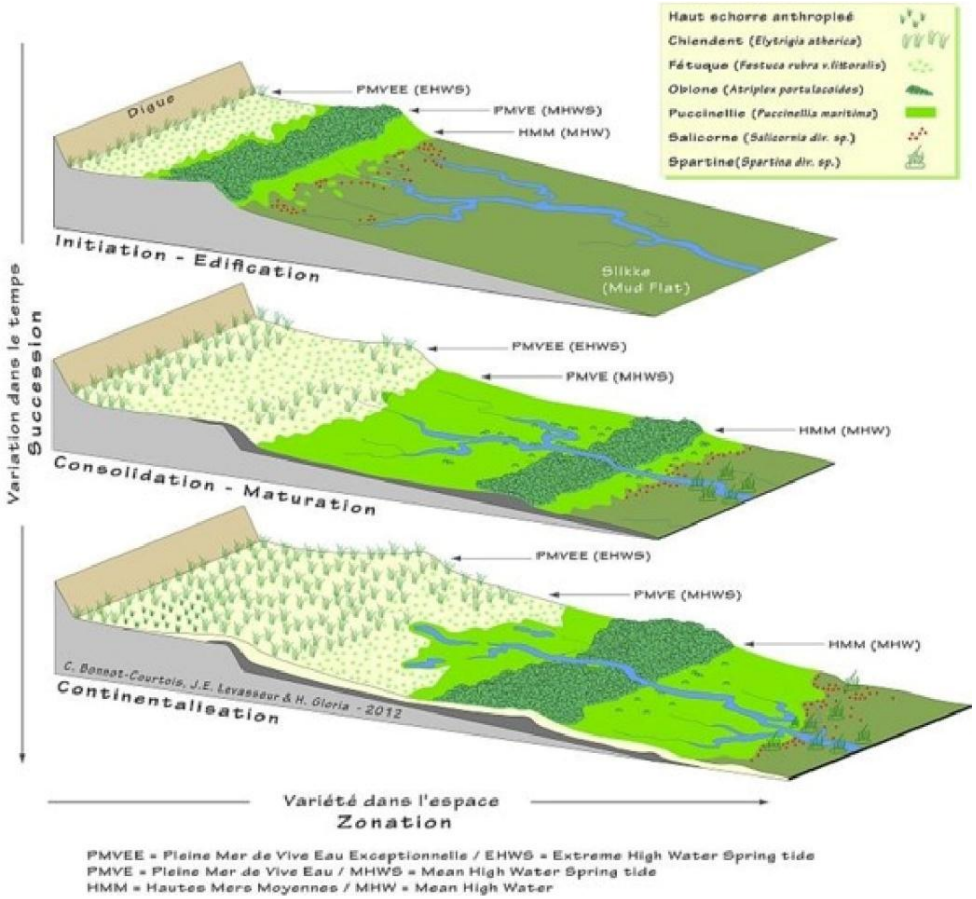


Figure 11. Les différentes phases d'évolution d'un schorre (BONNOT-COURTOIS &

RIVIERES, CANAUX ET BIEZ :

La constitution de l'ASDMD (association d'exploitants agricoles) et ses fonctions dans la gestion de l'eau dans le marais expliquent les formes rectilignes des canaux et rivières. L'eau doit être évacuée le plus rapidement possible pour éviter tout ennoiement du marais et menace sur les activités et propriétés. Il faut également noter que de nombreux fils d'eaux ne peuvent pas être considérés comme des rivières et sont à ce titre, exemptés de toute réglementation. Leur gestion est laissée à la libre appréciation de l'association des exploitants.

Leur valeur écologique est plutôt limitée de par la faible variété de profils existants. En outre, leur entretien et curage nécessite un passage régulier de machines sur leurs berges, qui empêchent l'installation d'une végétation des deux côtés. Aujourd'hui encore, les habitats écologiques sont donc limités de ce côté-là.

Certains de ces ouvrages hydrauliques ne sont donc pas pris en compte comme cours d'eau dans l'inventaire des services de l'état. La dernière mise à jour de 2022 répertorie comme cours d'eau sur la commune :

- Le Bas Marais (cours d'eau naturel) qui fait une courte incursion sur une centaine de mètre au Sud du territoire communal avant et se jette dans le biez du Cardequin
- Le Biez du Cardequin (canal) qui traverse la commune du Sud au Nord sur environ 2,5 km dans la partie Est du territoire et se jette dans l'embouchure du Vivier-sur-Mer à hauteur du port
- Le Guyoult, (fleuve côtier) qui longe la limite administrative Est de la commune du Sud au dernier quart Nord (soit sur environ 1,4 km sur le territoire communal) avant de rejoindre le Canal des Planches à environ 600 m en aval du port et 400 m avant que le canal rejoigne le Biez de Cardequin.
- Le canal des Planches qui parcourt une centaine de mètres sur le territoire communal pour rejoindre le Biez du Cardequin au Nord-est de la commune à proximité immédiate du port
- La bourbanière canal d'environ 350 qui rejoint le Biez de Cardequin au sud de la commune

Au total, la base de données répertorie un linéaire global de cours d'eau d'environ 6 km.

ZONES HUMIDES :

Les zones humides se caractérisent en France par leur richesse en habitats et en espèces, témoin d'une biodiversité exceptionnelle. Par leurs différentes fonctions, elles jouent un rôle primordial pour l'homme en matière d'adaptation au changement climatique à travers la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Les zones humides rendent aussi de nombreux services en matière de cadre de vie pour la population. Compte-tenu de leur importance environnementale, économique et sociétale, ces milieux menacés par les activités humaines font l'objet d'une attention particulière.

L'Ille et Vilaine se caractérise par la diversité des zones humides, au regard de leur taille et leur localisation. Les zones humides se situent en tête de bassin versant, aux changements de pente, en fond de vallée, en annexe des cours d'eau, près des mares, des tourbières, des marais, littoraux ou non ainsi qu'à proximité des cordons dunaires. Elles sont d'autant plus importantes pour la ressource en eaux dans le département que les nappes souterraines y sont rares et les débits des cours d'eau faibles en période sèche. Les principales causes locales de leur dégradation voire leur disparition sont la mise en culture, l'urbanisation et la création de plans d'eau.

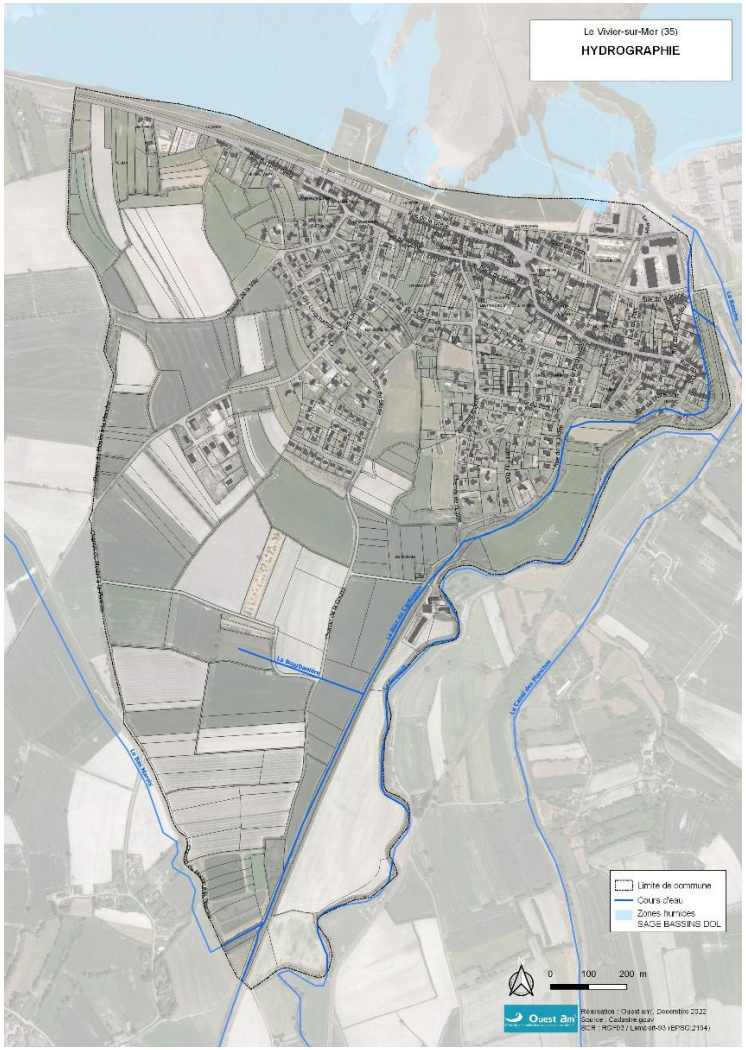
Les zones humides (marais, tourbières…) ont un rôle fondamental dans les équilibres écologiques :

- Elles constituent un habitat naturel très riche pour de nombreuses espèces animales et végétales.

- Elles assurent un rôle d'épuration des eaux.
- Elles alimentent les cours d'eau et les nappes d'eau, jouant ainsi un rôle de régulation du régime des eaux (« effet tampon » contre les crues).

Un **inventaire des zones humides sur l'ensemble du bassin versant des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne a été réalisé entre 2007 et 2009 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et validé par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009**.
Aucune zone humide n'est répertoriée par cet inventaire sur le territoire de la commune.
Les zones humides les plus proches se trouvent sur l'estran du littoral communal et correspondent à des prés-salés et habitats marins (salicornes) situé sur le Domaine Public Maritime.
Toutefois le SAGE précise :
« *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif.* ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique*** **»[14].**
Par ailleurs, la disposition 60 du SAGE demande aux communes de compléter les inventaires de zones humides dans les zones à urbaniser.

[14] *Sage-dol.fr*



RESEAU BOCAGER :

Pendant de nombreuses décennies, l'agriculture avait façonné son paysage traditionnel de champs séparés par des haies et des talus, le bocage. Le remembrement, conduit à partir des années 1950, a en partie détruit cette organisation.

En 2022, un travail d'inventaire mené à l'échelle régionale dans le cadre du programme Breizh Bocage a été réalisé par photo-interprétation, notamment sur le territoire de Le Vivier sur Mer afin d'identifier les haies bocagères existantes. Ces haies sont catégorisées par type :

- Ourlet de végétation, talus enherbé ou jeune haie non perceptible,
- Haie éparse avec + de 50% de trouées (considéré comme non fonctionnelle car très dégradé),
- Haie avec des trouées entre 25 et 50% et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle),
- Haie dense (<25% de trouées (haie fonctionnelle).

Il ressort de cet inventaire que les haies sont tout de même encore présentes par endroit et principalement en périphéries de la zone urbanisée où les haies restent plus nombreuses et plus denses. Au Nord-Est, le long du Biez de Cardequin et du Guyoult les haies sont également présentes bien que discontinues et parfois en mauvais état.

Sur les zones agricoles de l'Ouest et du Sud du territoire, les haies sont parcellaires et souvent en mauvais état.

Au total, les haies représentent sur le territoire de Le Vivier sur Mer, un linéaire **d'environ 11.9 kilomètres, principalement de type haies éparses (33%) et haies denses (31.4%).**

type	linéaire en km	part en %
Haie dense	3.73	31.4%
Haie avec des trouées	3.08	25.9%
Haies éparse	3.95	33.3%
Ourlet de végétation, talus ou jeune haie	1.11	9.3%
	11,87	**100,00%**

BOISEMENTS ET PATRIMOINE ARBORE

Les marais de Dol et particulièrement les marais blancs ont toujours été exploités à des fins agricoles. L'humidité très importante des lieux a surtout favorisé un bocage très léger constitué de saules, d'osier ou de peupliers. Le remembrement du marais, dans les années 1950-1960, lance une campagne d'arrachage massif des pommiers qui recouvraient alors l'entièreté des marais. Les sols, constitués de tangues, de débris d'organismes marins, peu soumis à la sècheresse, sont de bonne constitution. Ils vont alors subir les affres de la mécanisation et de l'intensification de l'agriculture. Aujourd'hui, de très rares vergers subsistent sur le territoire communal. La densité des haies a également été diminuée, la quantité de champs et donc de limites parcellaires ayant été réduite.

Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité et notamment sur le territoire de Le Vivier sur Mer, cet inventaire révèle la présence d'une superficie totale de 3 hectares de bosquets principalement en périphérie du territoire communal et notamment entre le Biez du Cardequin et le Guyoult.

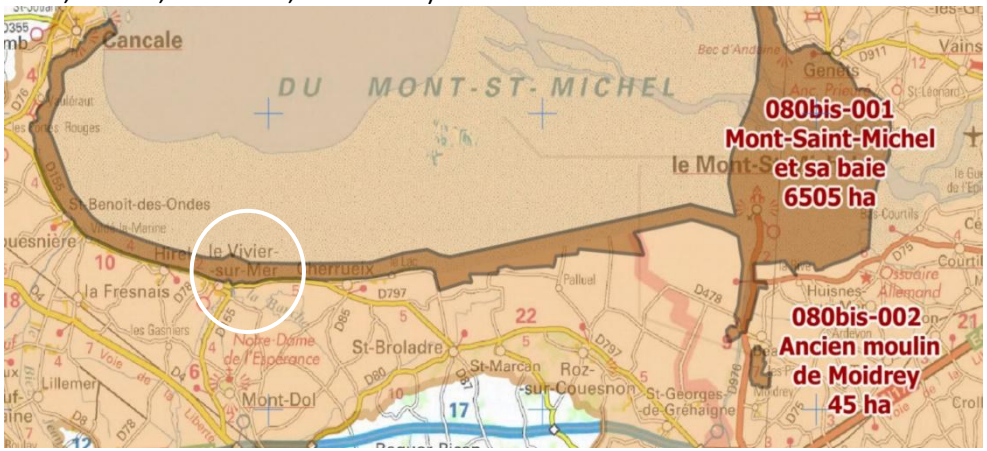


1.25 LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU

UNESCO

Le patrimoine mondial ou patrimoine mondial de l'UNESCO désigne un ensemble de biens culturels et naturels présentant un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun de l'humanité. **La baie du Mont Saint Michel est classée patrimoine mondial de l'UNESCO.**

La baie se caractérise par un grand nombre d'habitats, dont la spécificité et les échanges permanents déterminent la richesse écologique actuelle. Cette grande richesse repose sur la très forte productivité de cette zone humide littorale, sur la diversité des habitats et le nombre d'espèces végétales et animales présentes, certaines étant rares et/ou menacées. De plus, ces écosystèmes sont extrêmement productifs (deuxième plus forte production de biomasse après la forêt équatoriale). C'est à ce titre que la baie du Mont Saint Michel et par conséquent la commune de Le Vivier sur Mer, intègrent un certain nombre de protections, inventaires et autres engagements permettant de protéger la richesse de son environnement (Natura 2000, ZNIEFF, loi littoral, RAMSAR…).



NATURA 2000

La commune de Le Vivier-sur-Mer n'est concernée par aucune protection réglementaire sur le patrimoine naturel. Toutefois, sa situation dans la baie la place au cœur d'enjeux et d'interfaces écologiques très importants, dont les enjeux doivent être connus dans le cadre de la révision du PLU.

La démarche **Natura 2000** en baie du Mont-Saint-Michel pilotée par l'État et animée par le Syndicat Mixte Littoral Normand (SMLN) vise à préserver ce vaste ensemble de haute valeur paysagère et écologique présentant des espaces naturels aussi riches que variés et un littoral très diversifié qui participe étroitement au fonctionnement global de la baie. Située sur la grande voie de migration ouest-européenne, la baie constitue également un site d'importance internationale pour l'avifaune migratrice.

Le site **Natura 2000 FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel » (au sens de la directive oiseaux)**. L'arrêté préfectoral du 29 juillet 2016 porte désignation du site Natura 2000 « Baie du Mont Saint Michel » (ZPC) FR2500077.
Ce site s'étend sur une superficie de 39 480 hectares, avec une altitude située entre -12m et 68m. Il couvre 28 communes des régions Basse-Normandie et Bretagne. Le site Natura 2000 est principalement composé de mer (45%) et de rivières et estuaires (45%).

La baie du Mont Saint-Michel correspond à un vaste écocomplexe de haute valeur paysagère découvrant, à marée basse, plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable. Les phénomènes de sédimentation et de géomorphologie marines de grande ampleur lui confèrent un intérêt majeur. Le substratum profond, constitué de schistes, est recouvert de plusieurs mètres de sédiments meubles. Les étendues maritimes sont associées à des secteurs terrestres (cordon dunaire, falaises granitiques, marais et bois périphériques) qui s'inscrivent dans le contexte géologique et paysager de la baie.

La baie du Mont Saint-Michel constitue un site d'importance internationale abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau. Les prés salés atlantiques, par la diversité des groupements qui les composent et la surface qu'ils occupent, constituent un ensemble phytocoénotique de valeur internationale. La baie du Mont Saint-Michel abrite une population résidente de phoque veau-marin tout au long de l'année, avec reproduction annuelle. Enfin, une population côtière de Grand Dauphin est résidente dans le golfe normand-breton au sens large, dont ce SIC.

Eléments de vulnérabilité :

- Productivité biologique de la baie tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique des eaux,
- Maintien des habitats naturels de la directive directement lié à la non perturbation des phénomènes hydro-sédimentaires naturels, problématique d'envahissement des prés salés par le Chiendent maritime,
- Fréquentation touristique importante (principaux accès à la mer, panoramas) avec développement des activités et sports de nature,
- Intérêt éconologique des marais périphériques dépendant du maintien du niveau des eaux et des activités agricoles extensives,
- Déprise agricole au niveau de certaines parcelles marécageuses,
- Erosion marquée du cordon dunaire situé entre Saint-Jean-le-Thomas et Dragey.

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

Elle couvre une superficie de **39 480 ha** et vise à assurer la préservation durable des habitats naturels reconnus d'intérêt communautaire ainsi que les habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire (mammifères, amphibiens, poissons, invertébrés et plantes).

En baie du Mont-Saint-Michel, elle concerne **46 habitats et 23 espèces animales et végétales reconnus au niveau européen.**
L'emprise de la ZSC est principalement marine et suit essentiellement le trait de côte, intégrant ainsi les milieux régulièrement ou épisodiquement immergés tels que les prés salés et les cordons coquilliers. Elle déborde sur sa partie normande pour englober les falaises de Carolles-Champeaux et les dunes de Dragey. Par ailleurs, deux espaces périphériques sont également compris dans la ZSC pour leur haute valeur écologique, il s'agit du marais de Sougéal et du bois d'Ardennes.

La Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Elle couvre une superficie de **47 672 ha** et vise à assurer la préservation durable de toutes les espèces d'oiseaux les plus menacées pour lesquelles des mesures spéciales de conservation doivent être prises afin d'en assurer la survie et la reproduction. En baie du Mont-Saint-Michel, elle concerne **68 espèces d'oiseaux reconnues au niveau européen**, dont 25 au titre de l'annexe I de la directive « Oiseaux » et 43 en tant qu'espèces migratrices régulières visées par l'article 4.2 de la même directive.
L'emprise de la ZPS reprend majoritairement celle de la ZSC. Le périmètre est plus conséquent sur la partie terrestre de la baie avec la prise en compte de l'ensemble des marais périphériques qui jouent un rôle primordial dans la conservation des oiseaux d'eau, à savoir les marais de Dol – Châteauneuf, les marais du Couesnon, le marais du Vergon et la mare de Bouillon. Il faut également y ajouter les polders à l'ouest du Couesnon et les îlots de Cancale.

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES :

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune de Le Vivier sur Mer est concernée par un secteur de ZNIEFF de type I. Le site ZNIEFF I 250008126 « Estran sablo-vaseux de la baie du Mont Saint-Michel ». La commune de Le Vivier sur Mer est aussi concernée par un secteur de ZNIEFF de type II. Le site ZNIEFF II 250006479 « Baie du Mont Saint-Michel ».
Les ZNIEFF recouvrent uniquement la partie maritime de la commune et non la partie terrestre.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

Dans le cadre de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la politique des espaces naturels sensibles (ENS), les Conseils départementaux peuvent créer des zones de préemption à l'intérieur desquelles les départements bénéficient d'un droit de préemption pour acquérir prioritairement les biens mis en vente.
Les ENS des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme. **La commune de Le Vivier sur Mer n'est concernée par aucun Espace Naturel Sensible (ENS).**

ARRETES DE BIOTOPE

L'arrêté préfectoral de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il poursuit deux objectifs :

- La préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) des espèces protégées inscrites sur la liste prévue à l'article R.411-1 du code de l'environnement (article R.411-15 du code de l'environnement),
- La protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique (article R.411-17 du code de l'environnement).

Afin de préserver les habitats, l'arrêté peut interdire certaines activités ou pratiques pour maintenir l'équilibre biologique du milieu. **La commune de Le Vivier sur Mer n'est concernée par aucun arrêté de biotope.**

RAMSAR

La Convention sur les zones humides, signée à Ramsar, en Iran, en 1971, est un traité intergouvernemental qui sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources.
La Convention a, actuellement, 158 Parties contractantes qui ont inscrit 1755 zones humides pour une superficie totale de 161 millions d'hectares, sur la Liste de Ramsar des zones humides d'importance internationale. La France y adhère depuis 1986. Chaque Etat inscrit sur la liste des " zones Ramsar " les sites qui répondent aux critères biologiques établis par la Conférence des Parties. Cette inscription est faite sans préjudice des droits exclusifs de souveraineté des Etats et doit être relayée, pour être efficace, par une politique de préservation en droit interne.

La baie du Mont-Saint-Michel est inscrite sur la liste des " zones Ramsar " au même titre que la baie des Veys (Manche – Calvados), le Golfe du Morbihan, la Camargue, et plus de 1300 sites à travers le monde.

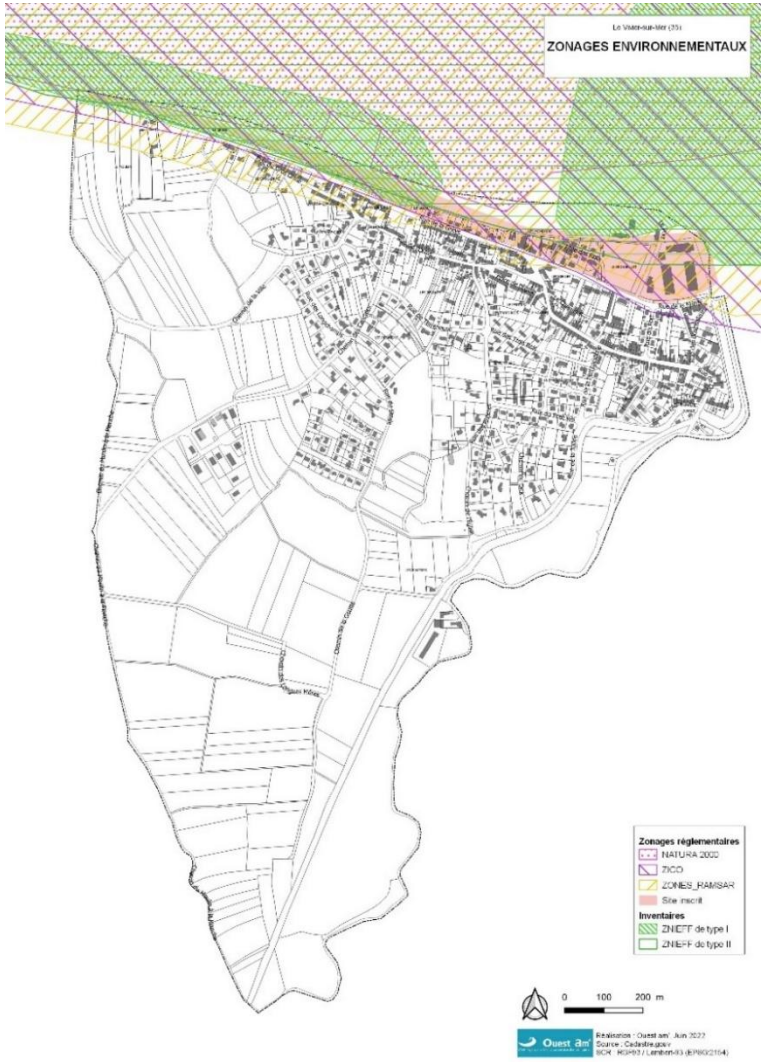
SITE INSCRIT

La loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L 341-1 à L 341- 22 du code de l'environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire". Le classement ou l'inscription d'un site ou

d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.
Il existe deux niveaux de protection : **Le classement** est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Généralement consacré à la protection de paysages remarquables, le classement peut intégrer des espaces bâtis qui présentent un intérêt architectural et sont parties constitutive du site. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

- **L'inscription** à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

Le Vivier sur Mer fait partie du site inscrit de la Baie du Mont Saint-Michel.



LA LOI LITTORAL

La loi no 86-2 du 3 janvier 1986, dite « loi littoral », protège les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Elle vise en particulier les espaces et milieux naturels à préserver en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent.

La loi littoral impose ainsi un certain nombre de dispositions de manière à protéger le paysage et notamment les espaces remarquables du littoral, les espaces proches du Rivage, la coupure d'urbanisation et la bande des 100 mètres.

<u>Les espaces remarquables :</u>

Ce sont les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

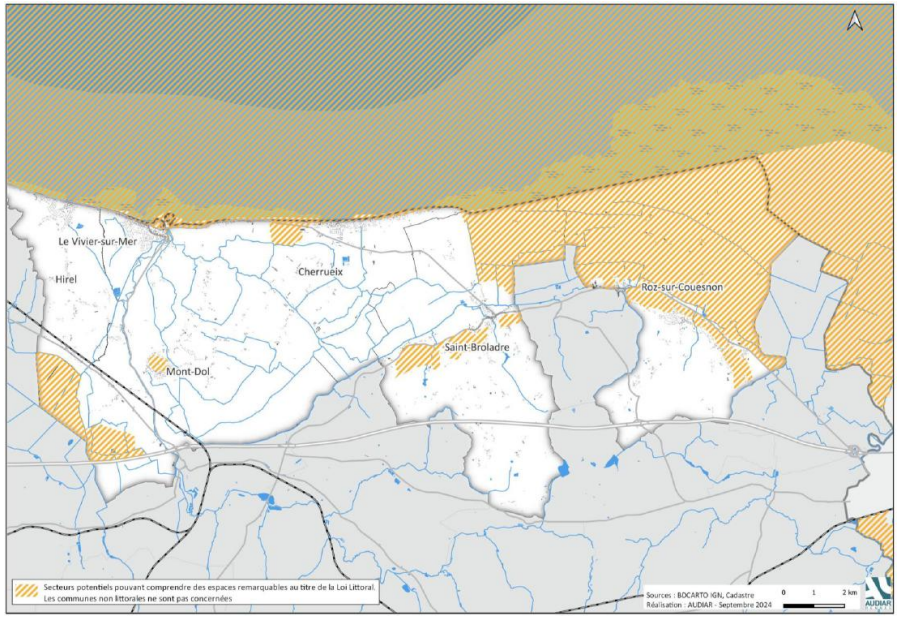
Ils doivent soit :

- Être des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral,
- Être nécessaire au maintien des équilibres biologiques,
- Présenter un intérêt écologique

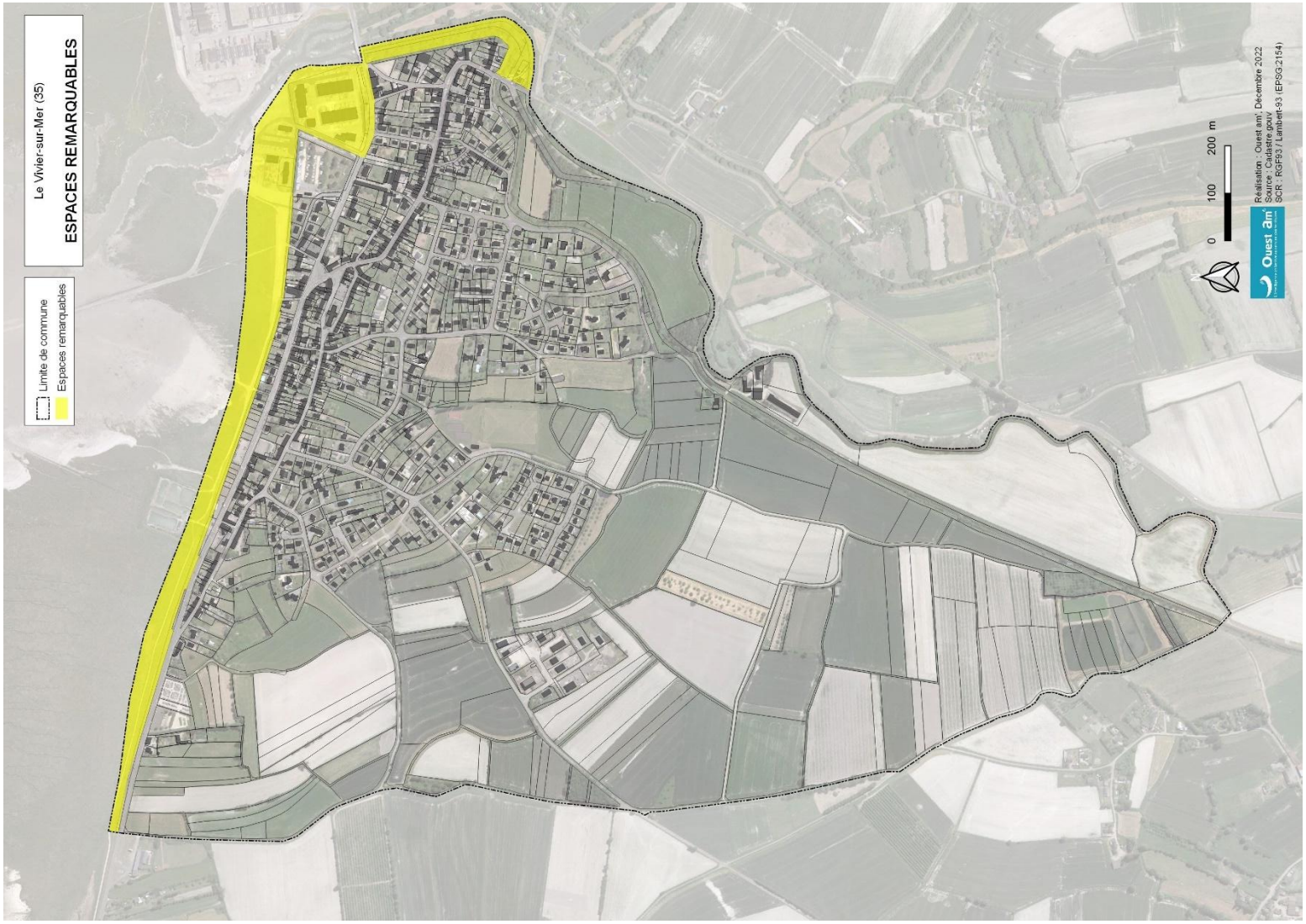
Ces espaces seront pris en compte dans le PLU et protégés par un zonage et un règlement adapté afin qu'ils conservent leurs intérêts. Le SCOT du pays de Saint-Malo donne un périmètre indicatif :

Particulièrement, il faut retenir sur Le Vivier-sur-Mer :

- La zone de chantier conchylicole, qui illustre un patrimoine naturel et culturel lié au littoral et désormais identitaire de Le Vivier-sur-Mer.
- Les canaux principaux et le pont à clapets, qui démontrent le lien entre marais et estran, via le dénoiement du marais et sa mise en culture. Ce secteur présente également des intérêts écologiques.
- La digue de la Duchesse, pour l'histoire qu'elle porte, les vues qu'elle propose sur les herbus et la slikke, qui sont des espaces de premier ordre dans les fonctionnements écologiques en baie.
-



Les espaces susceptibles d'être identifiés en espaces remarquables, tels que proposés dans le SCOT du pays de Saint-Malo

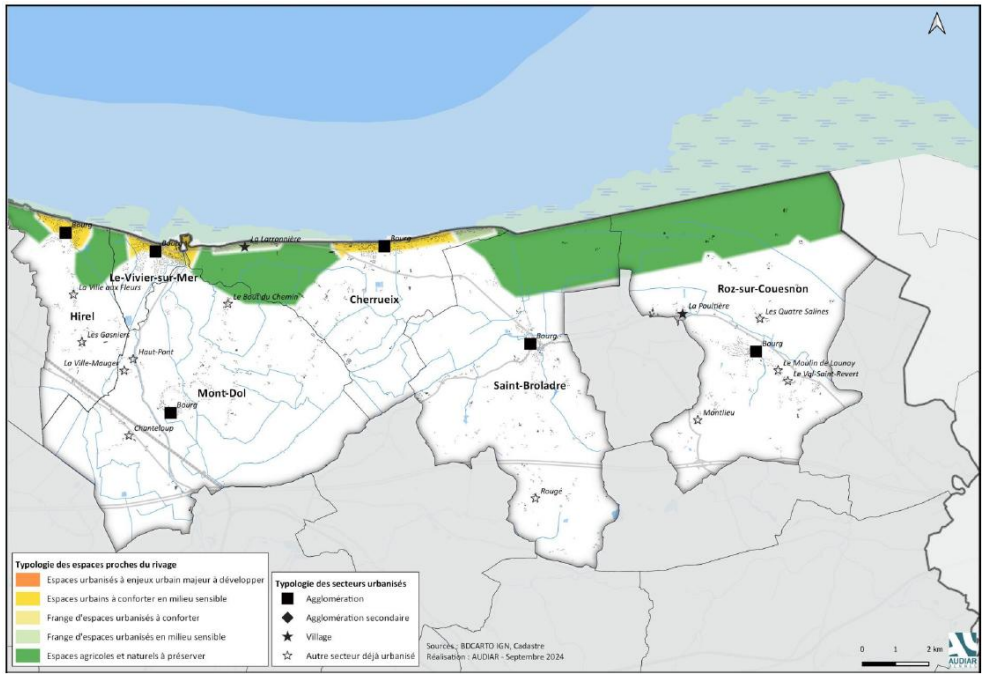

Le Vivier-sur-Mer (35)
ESPACES REMARQUABLES
Limite de commune
Espaces remarquables
0
100
200 m
Réalisation : Ouest am', Décembre 2022
Source : Cadastre.gouv
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Les espaces proches du rivage :

La commune de Le Vivier-sur-Mer est soumise au SCOT du pays de Saint-Malo arrêté le 28 février 2025.

Concernant les espaces proches du rivage (EPR), l'extension de l'urbanisation doit respecter un critère de fond, elle doit être limitée, et un critère de forme, elle doit être en compatibilité avec le SCoT.

Sur Le Vivier-sur-Mer, cette zone est donc déjà précisée selon des critères propres au SCOT. Il ne nous revient plus qu'à délimiter précisément l'EPR.



La typologie des espaces proches du rivage définie par le SCOT. Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Malo

2 zones sont visibles. En vert, des espaces agricoles et naturels à préserver. En jaune, des franges d'espace urbanisé à conforter en milieu sensible.

Toutefois, le SCOT précise que « Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter à la parcelle les espaces proches du rivage. »

Règles applicables :

L'extension de l'urbanisation doit y être limité :

- Dans les espaces urbanisés, constituent des extensions de l'urbanisation les opérations qui étendent ou renforcent de manière significative l'urbanisation des quartiers périphériques ou modifient de manière importante les caractéristiques d'un quartier (CE, 7 février 2005, Société Soleil d'Or, nº 264315);

- Dans les espaces non urbanisés, toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent respecter les critères de fond et de forme énumérés ci-dessous :

L'extension de l'urbanisation doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Cette justification figurera dans le rapport de présentation du PLU. Il conviendra alors d'expliciter le parti d'urbanisme sur ces secteurs et de préciser les raisons qui conduisent à urbaniser un secteur plutôt qu'un autre.

Cette délimitation s'est appuyée sur plusieurs critères, repris dans les différents arrêtés. Tous les critères sont analysés mais tous les critères ne doivent pas nécessairement être remplis.

- La distance par rapport au rivage ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer,

autoroute, route, etc), le relief et configuration des lieux ;

- L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Conformément à la loi Littoral et à l'article L146-4-2 du CU, la commune a donc défini, dans le cadre de la révision du PLU, ses Espaces Proches du Rivage (EPR). La carte ci-dessous présente la délimitation retenue. La localisation des clichés qui illustrent les arguments avancés est également présentée sur la carte. Cette dernière est suivie d'une analyse explicitant la délimitation de l'EPR retenu :



Cliché numéro 1 :
A l'Ouest de la rue du Gros Orme, l'EPR redescend largement vers le Sud car aucun obstacle ne vient fermer les perceptions vers la mer. En outre, ces espaces agricoles reprennent un vocabulaire propre aux marais, ils évoquent l'eau et le littoral par les occurrences de canaux et de haies basses caractéristiques des marais de Dol-de-Bretagne.



Cliché numéro 2 :
Depuis la dent creuse, les vues vers le littoral sont moins évidentes avec le front bâti de la rue du Gros Orme. Cet espace constitue une situation de transition entre espace agricole et espace urbain avec une atténuation des caractéristiques du marais. Cependant ce secteur reste proche de la mer, malgré un contexte urbain périphérique qui banalise l'espace.



Cliché numéro 3 :
Cette partie de la rue du gros Orme est davantage en lien avec le littoral. Une porosité importante existe du fait de l'implantation des bâtiments qui permet de saisir l'horizon littoral au Nord. Il faut aussi noter que la rue du Gros Orme est située sur la digue de la Duchesse Anne, ici à un niveau similaire à la rue de front de mer. La sensibilité liée au littoral est donc proche de cette dernière en front de mer. C'est pour cette raison que les bâtiments situés au Sud de la rue du Gros Orme ont été intégrés dans l'espace proche du rivage sur cet endroit, car ils en constituent la limite.



Cliché numéro 4 :
Au niveau du parking existant le long de la D155, la délimitation de l'EPR subit une modification : à l'Ouest, elle intègre partie des parcelles au Sud alors qu'à l'Est, elle se cantonne aux parcelles au Nord de la D155.
La raison de ce changement tient à la visibilité sur le littoral, très différente d'un côté à l'autre, en raison de l'absence de maison en front de littoral à l'Ouest. C'est pourquoi les maisons de pêcheurs, et une grande partie des terrains Ouest situés

au Sud de la D155 sont intégrés dans l'EPR : ils sont en visibilité directe sur le littoral, contrairement aux parcelles et maisons Sud, sur la partie Est de la D155.



Cliché numéro 5 :
Le long de la rue de la Grève, le caractère littoral du secteur s'exprime à travers les nombreux petits chemins piétons qui rejoignent la voie verte de front de mer en traversant le parcellaire d'habitation en front de mer. La rue est donc intégrée en EPR car une porosité importante existe entre la voie verte et cet axe. En outre, la rue de la Grève est située sur la digue, ce qui lui confère une situation en promontoire face au front de mer.



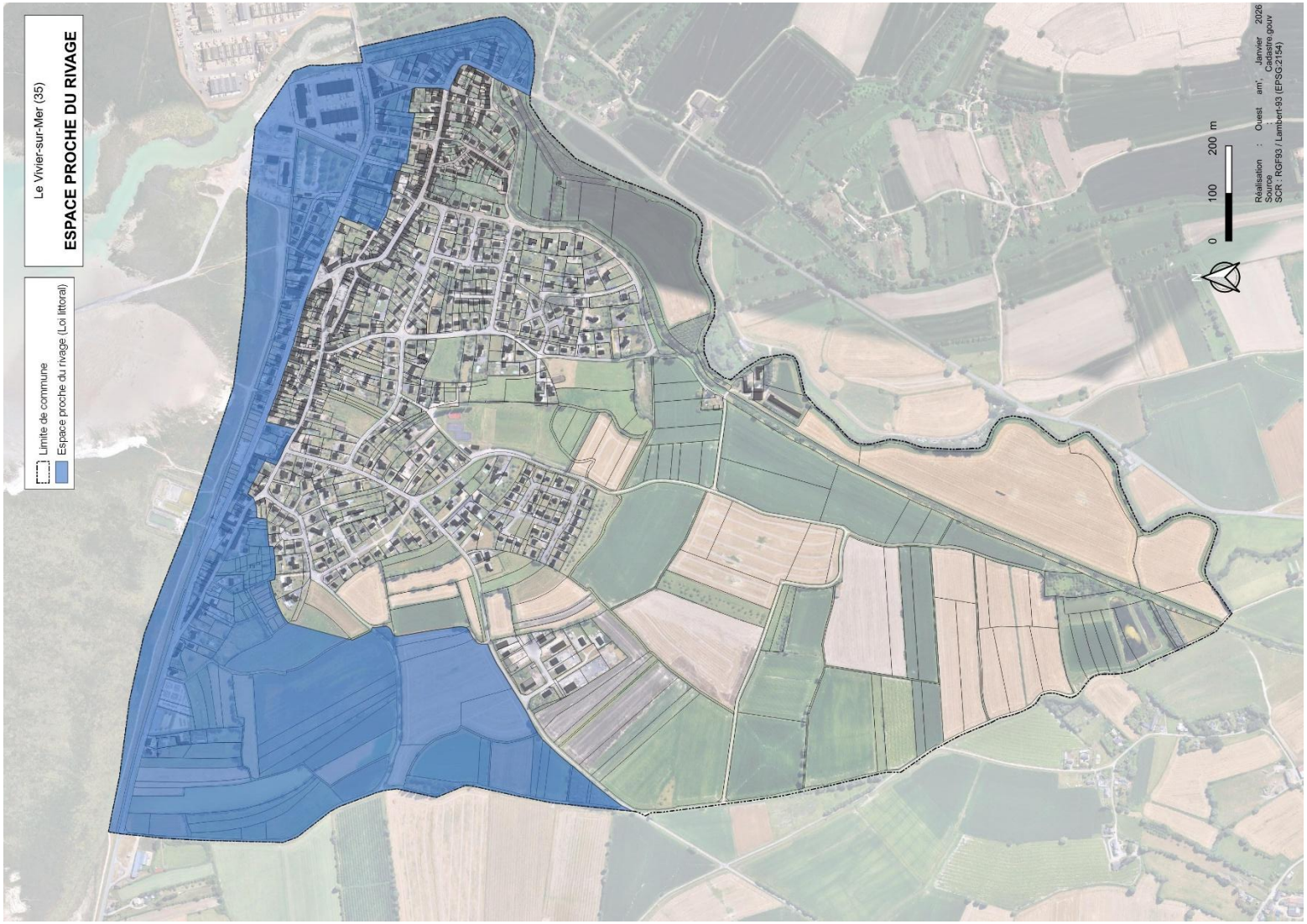
Cliché numéro 6 :
Rue de la Mairie, l'ensemble du secteur situé au Nord est inscrit en espaces proches du rivage par cohérence d'ensemble. Le parc ou l'aire de camping-car sont par exemple situés en contre-bas de la digue de la Duchesse Anne, et les premières habitations marquent au Sud la sortie de l'espace proche du rivage. L'ambiance littoral y est forte grâce aux chantiers conchylicoles tout proche.
L'îlot formé par les habitations et l'école peut quant à lui être considéré comme une extension d'urbanisation sur l'espace proche du rivage : les limites de l'îlot sont

en lien directe avec des espaces proches du rivage. C'est la raison pour laquelle il est intégré dans l'EPR et que la rue de la Marie forme la limite.



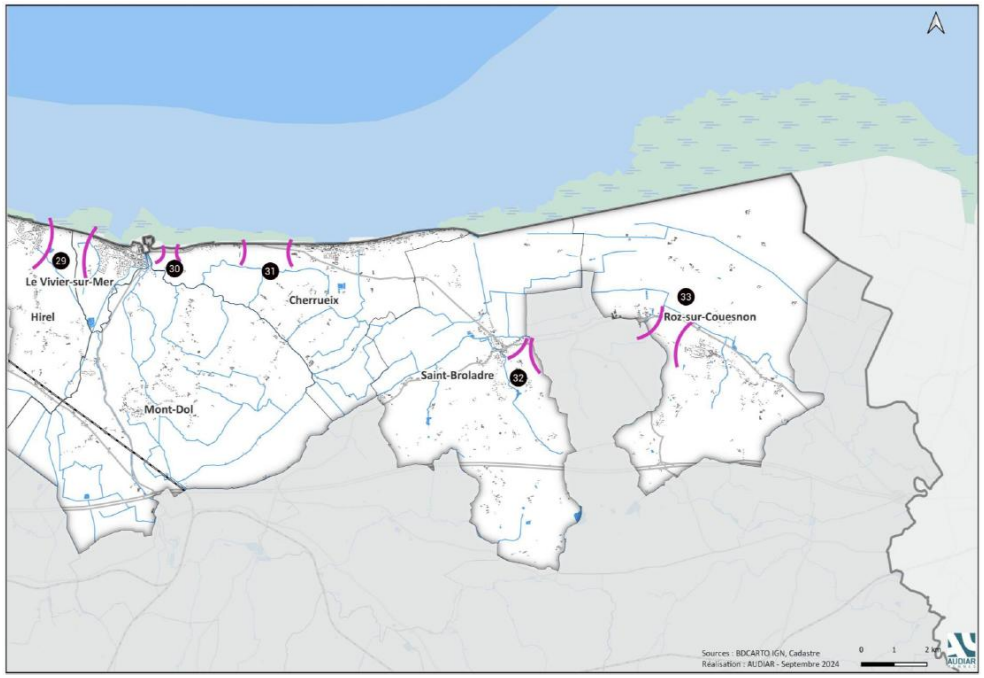


Cliché numéro 7 :
En face du chantier conchylicole, l'ambiance littoral est forte. Le barrage, les bâtiments d'activités, le port qualifie largement l'EPR, qui se poursuit ensuite en suivant le canal vers le Sud. En face du chantier, les parcelles d'habitations sont donc intégrées dans l'EPR.


Le Vivier-sur-Mer (35)
ESPACE PROCHE DU RIVAGE
Limite de commune
Espace proche du rivage (Loi littoral)
0
100
200 m
Réalisation : Ouest am' Janvier 2026
Source : Cadastre.gouv
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

La coupure d'urbanisation :

« L'identification de fenêtres paysagères, de points de vue panoramiques remarquables et de coupures d'urbanisation participent à assurer ces séquences paysagères et à éviter une certaine forme de « banalisation ». Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la délimitation de ces coupures d'urbanisation en vue d'en assurer leur maintien. »

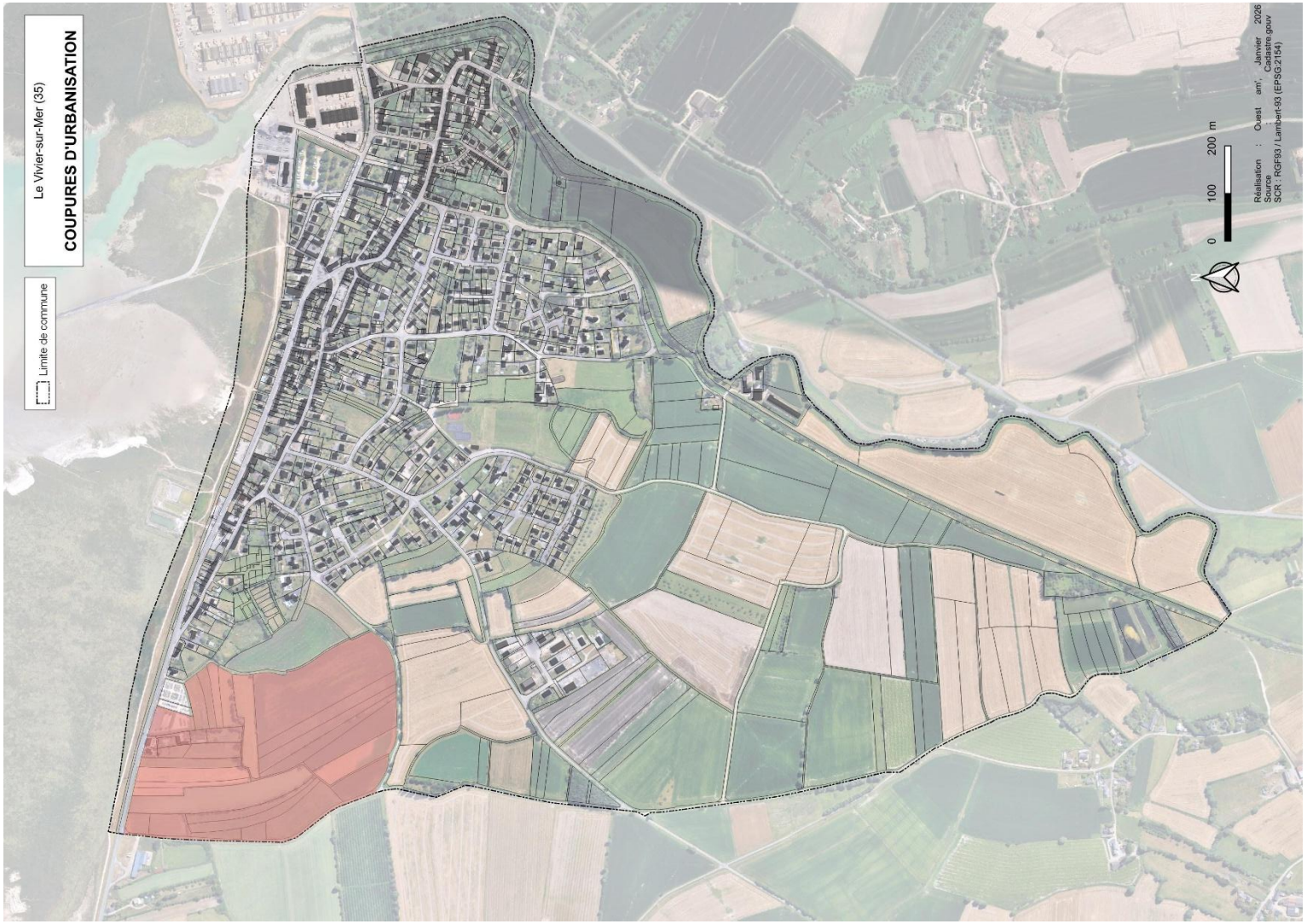


Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Malo

La coupure d'urbanisation longe l'enceinte urbaine de Le Vivier-sur-Mer, en laissant des dents creuses et espaces agricoles de l'aire urbaine en dehors de la coupure d'urbanisation. Cet espace doit être classé en espace naturel ou agricole : aucune urbanisation nouvelle ne peut y être réalisée : hormis les structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux)".

Aucune coupure d'urbanisation supplémentaire sur le territoire n'est nécessaire a mettre en place.

La limite précise est délimitée comme sur l'extrait de plan ci-dessus :


Le Vivier-sur-Mer (35)
COUPURES D'URBANISATION
Limite de commune
0
100
200 m
Réalisation : Ouest am', Janvier 2026
Source : Cadastre.gouv
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

La bande inconstructible des 100 mètres :

Conformément à l'article L.146-4-8 du CU, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés.

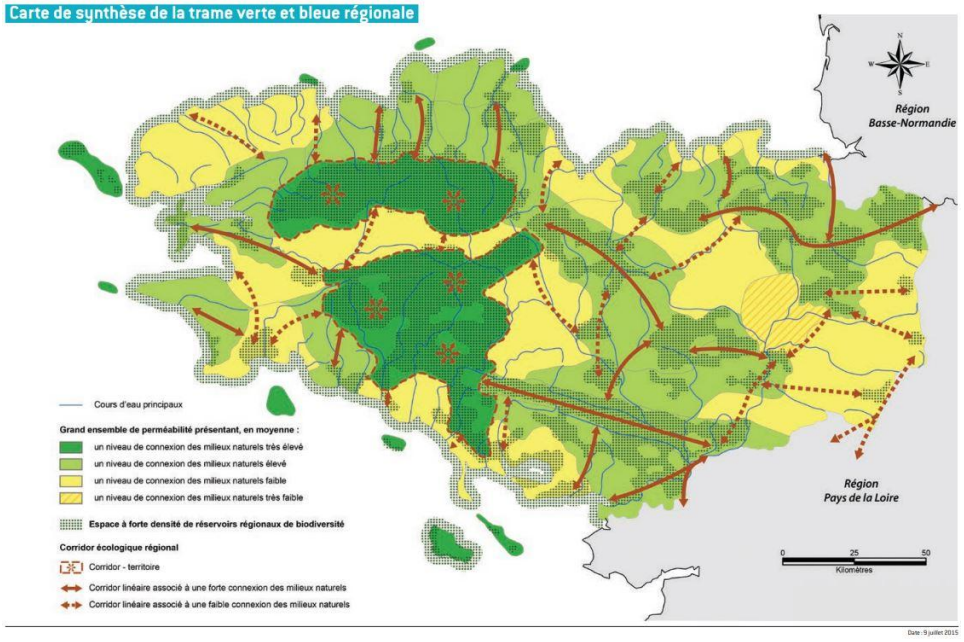
Sur la commune de Le Vivier sur Mer, l'espace urbanisé commence à partir du cimetière. Ainsi, la bande des 100 mètres s'applique uniquement à l'Ouest du cimetière.


Le Vivier-sur-Mer (35)
BANDE DES 100m
Limite de commune
Bande des 100 mètres (loi littoral)
0
100
200 m
Réalisation : Ouest am', Janvier 2026
Source : Cadastre.gouv
SCR: RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

1.26 LA TRAME VERTE ET BLEUE

« La trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »[15]

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015 après délibération du Conseil régional. Il est désormais intégré dans le SRADDE (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).



Source : SRCE Bretagne

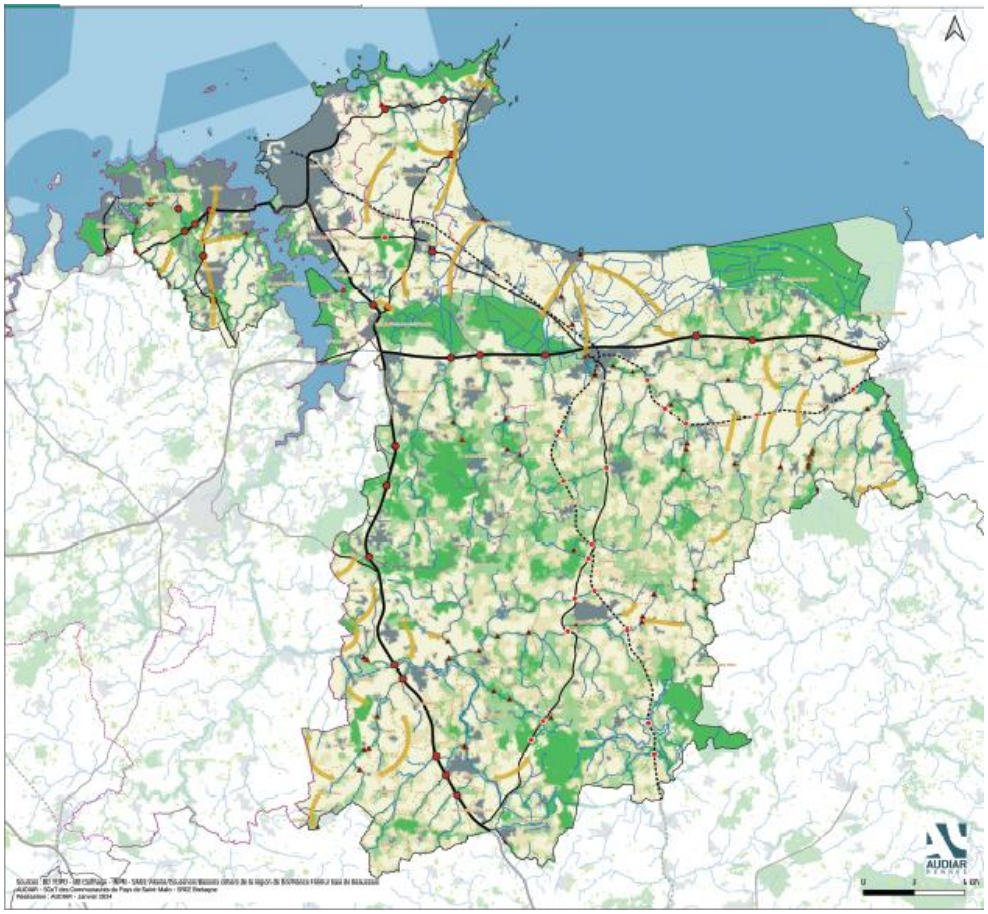


Cette carte issue du SRCE montre la commune de Le Vivier-sur-Mer, située sous le réservoir biologique (l'estran de la baie du Mont-Saint-Michel). La limite communale Est longe le Guyoult, qui forme ici un corridor écologique à conforter jusqu'au sud de la commune, qui dispose d'un petit réservoir ponctuel formé par des plans d'eau. On peut lire ensuite une fracture entre cet espace et le Mont-Dol. L'objectif serait ici d'user des cours d'eau comme de corridors afin d'encourager les porosités entre le littoral et les falaises mortes, puis les marais de Dol-de-Bretagne, situés au sud de cette ville.

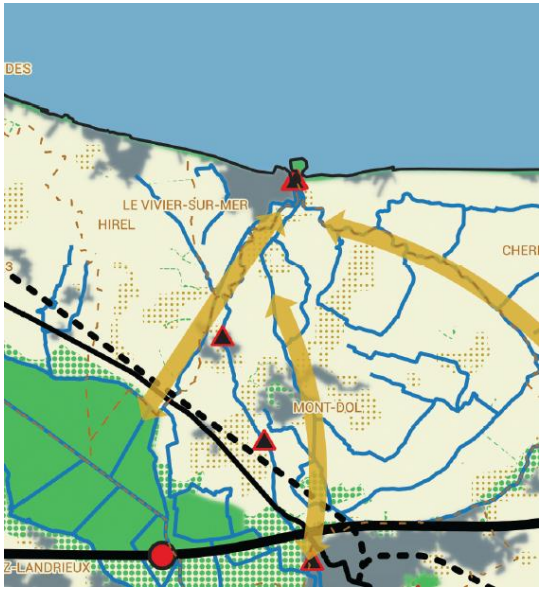
Aucun élément fracturant n'est répertorié sur le territoire communal de Le Vivier-sur-Mer. L'exutoire des canaux au Vivier-sur-Mer est toutefois noté comme élément bloquant à l'écoulement.

[15] *www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr*

IDENTIFICATION DE LA TVB A L'ECHELLE DU SCOT



Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Malo – Trame verte et bleue



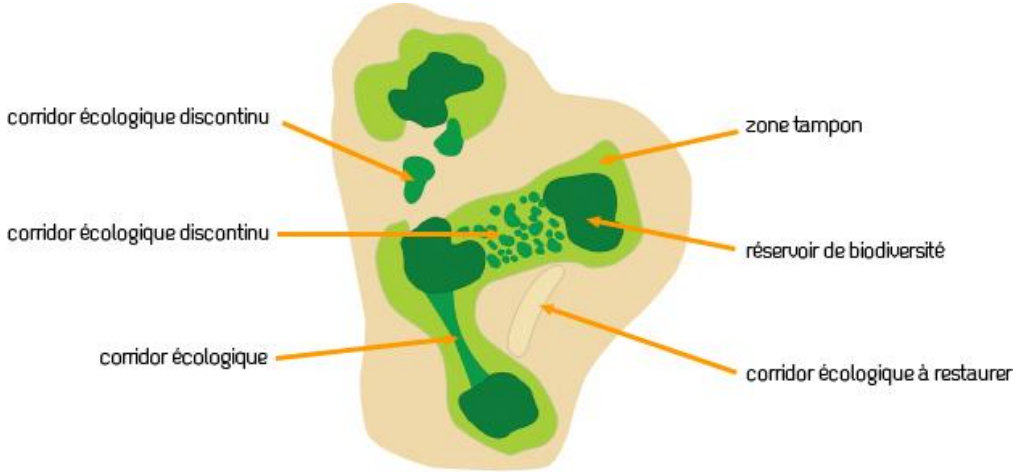
Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Malo – Trame verte et bleue

Au niveau du SCOT du pays de Saint-Malo, le constat s'affine sur le territoire communal. Sans surprise, les canaux et biez sont appelés à « favoriser la restauration des corridors écologique ». La nature en ville est encouragée dans les bourgs.

IDENTIFICATION DE LA TVB A L'ECHELLE COMMUNALE

La description d'un réseau écologique sur le territoire communal cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs :** milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement,** constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques,** formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension,** potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.



L'analyse des milieux naturels de la commune de Le Vivier sur Mer a montré différents espaces naturels remarquables telle la frange littorale, le réseaux hydrographique (biez du Cardequin, le Guyoult, le canal des Planches, …), les zones de densité bocagère plus importantes (notamment en périphérie du tissu urbanisé), les quelques petits bosquets disséminés sur le territoire communal...
Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.



Corridor écologique sur la frange est du territoire, caractérisé par les cours d'eau (Biez Cardequin et Guyoult), boisements et bocage.



Un réseau bocager plus dense et qualitatif en périphérie du tissu urbanisé.

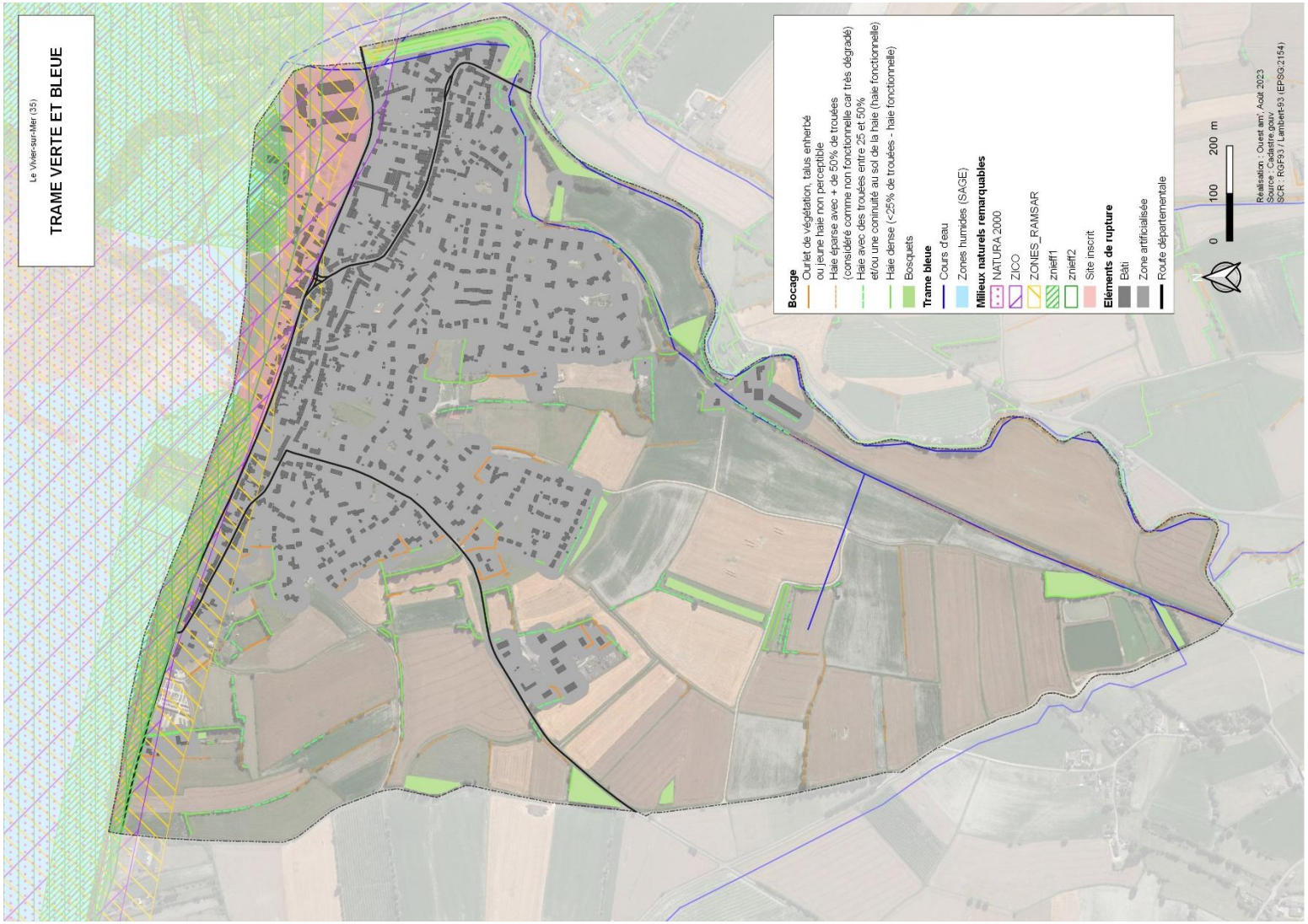


Quelques bosquets disséminés sur le territoire, notamment à l'extrémité sud.

La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture. La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau, des secteurs de marais et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux « éléments structurants », artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales (RD78, RD155) qui traversent le territoire communal.

Dans une moindre mesure, l'espace urbanisé génère également des coupures écologiques, cela est particulièrement vrai pour l'agglomération.


Le Vivier-sur-Mer (35)
TRAME VERTE ET BLEUE
Bocage
Ourlet de végétation, talus enherbé
ou jeune haie non perceptible
Haie éparse avec + de 50% de trouées
(considéré comme non fonctionnelle car très dégradé)
Haie avec des trouées entre 25 et 50%
et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle)
Haie dense (<25% de trouées - haie fonctionnelle)
Bosquets
Trame bleue
Cours d'eau
Zones humides (SAGE)
Milieux naturels remarquables
NATURA 2000
ZICO
ZONES_RAMSAR
znieff1
znieff2
Site inscrit
Eléments de rupture
Bâti
Zone artificialisée
Route départementale
0
100
200 m
Réalisation : Ouest am', Août 2023
Source : Cadastre.gouv
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

CYCLE DE L'EAU

1.27 GESTION DE L'EAU[16]

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) établis à l'échelle du district hydrographique et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le PADD devra être compatible avec les prescriptions du SDAGE et du SAGE Pour les masses d'eau qui le concernent.

SDAGE

La commune de Le Vivier-sur-Mer appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne dont le programme de mesure (PDM) 2022/2027 a été adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin et approuvé le 18 mars 2022 par arrêté du préfet coordonnateur de bassin.
Ce document stratégique pour les eaux du bassin Loire-Bretagne fixe comme objectif d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique d'ici 2027 et définit des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme.

SAGE

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique.

C'est un plan d'action à long terme constitué de 2 documents :

- Le PAGD (Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques qui exprime le projet politique, expose les enjeux et définit les priorités (document opposable à l'administration)
- Le règlement qui renforce les mesures prioritaires du PAGD par des règles opposables aux tiers et à l'administration

La commune de Le Vivier-sur-Mer s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Bassin côtier de la région de Dol » approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2015.

Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) qui ont des répercussions sur l'urbanisme sont :

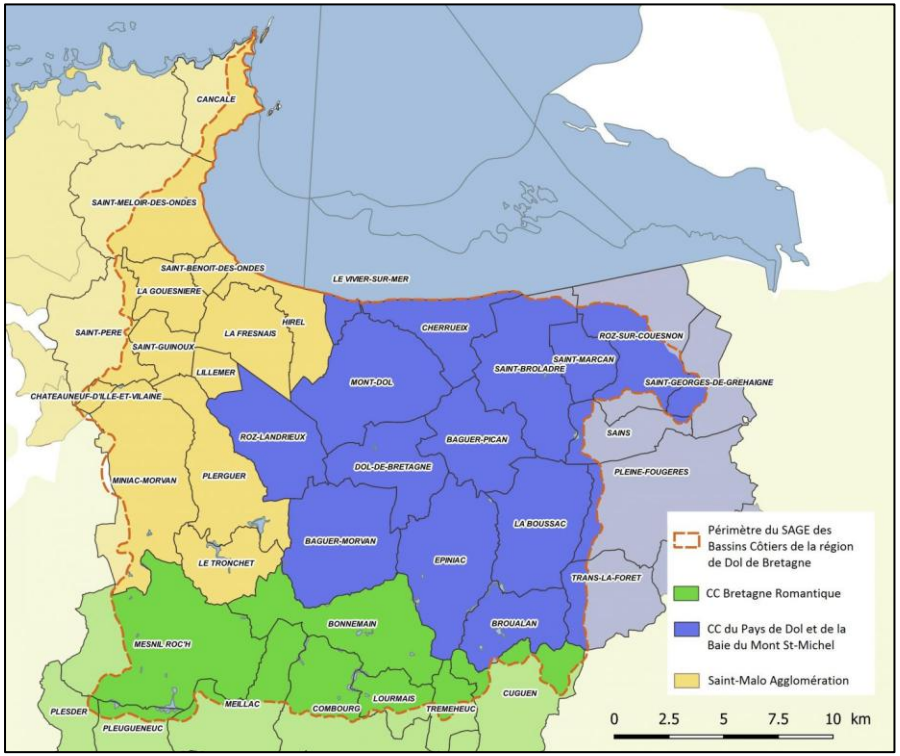
Dispositions :

- Orientation 5 : Améliorer la collecte et le transfert des eaux usées des assainissements collectifs
- Orientation 6 : Limiter l'impact des assainissements non collectifs
- Orientation 7 : Améliorer la gestion des eaux pluviales
- Orientation 12, disposition 28 : Améliorer les rendements des réseaux d'alimentation en eau potable
- Orientation 15 : Limiter les ruissellements en milieu urbain
- Orientation 16 : Limiter les ruissellements en milieu rural
- Orientation 20 : réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux (notamment éléments bocagers)
- Orientation 26 : Limiter l'impact des plans d'eau
- Orientation 30 : gérer et restaurer les zones Humides

[16] *Source : http://www.sage-dol.fr/*

Articles du règlement

- Règle 3 : Interdire la création de nouveaux plans d'eau



Périmètre du Sage - Source : SAGE bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne

A noter que la Baie du Mont-Saint-Michel est couverte par 4 SAGE (« Bassins Côtier de la région de Dol-de-Bretagne », « Couesnon », « Sélune », « Sée » et « Côtiers granvillais »). Pour favoriser les échanges et améliorer la gouvernance, les structures porteuses de chacun des SAGE se sont regroupées pour former « l'Inter-SAGE de la Baie du Mont-Saint-Michel », le 21 septembre 2012. L'Inter-SAGE a pour objectif d'aider ces structures à atteindre les objectifs européens de bonne qualité des eaux littorales. Il regroupe, depuis 2017, 246 communes réparties en 16 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

CONTRAT TERRITORIAL

SAGE et Contrat de Territorial sont deux outils complémentaires, l'un établissant un "projet commun pour l'eau" assorti de règles de bonne conduite, l'autre programmant concrètement des actions (au service de ce projet commun lorsqu'un Contrat Territorial fait suite à un SAGE) et permettant le financement de ces actions.

Le Contrat Territorial élaboré sur les bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne (SBCDol) comporte 3 volets :

- Un volet Milieux aquatiques porté par le SBCDol,
- Un volet « qualité de l'eau protection de la ressource » porté par le syndicat d'alimentation en eau potable du Pays de Saint-Malo,
- Un volet « Acquisitions Foncières et restauration des zones humides sur la mare de Saint-Coulban (marais de Dol-de-Bretagne » porté par la fédération des chasseurs d'Ille-et-Vilaine.

Le SBCDol est coordinateur du Contrat Territorial à l'échelle des bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne. Le Contrat Territorial a été signé le 14 juin 2019 à Epiniac.

1.28 PLACE DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE

HYDROGRAPHIE

La Commune est intégrée aux marais de Dol-de-Bretagne, vaste étendue plate gagnée sur la mer en partie Sud de la baie du Mont-Saint-Michel et protégée par une digue (digue de la Duchesse Anne). L'eau est omniprésente sur le territoire.

Traditionnellement, le drainage est assuré par des fossés et des canaux dénommés « biez » qui se dirigent vers la baie du Mont-Saint-Michel par deux embouchures : l'une à Saint-Benoît et l'autre à la limite Est du territoire du Vivier-sur-mer.

A l'embouchure de Le Vivier-sur-Mer il y a 4 exutoires : Le Cardequin, le Guyoult, la Banche et le canal des Planches.

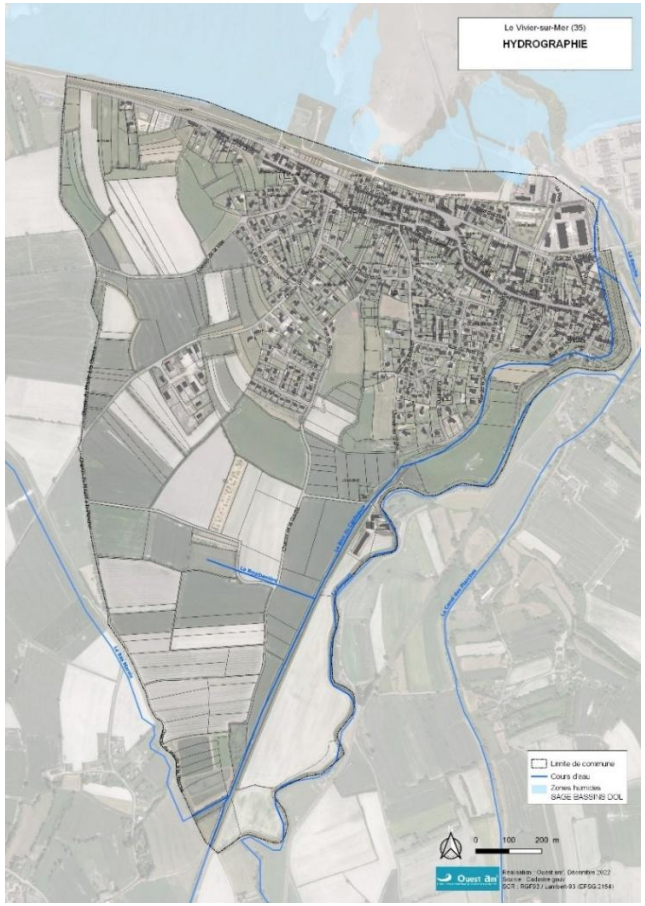
Le territoire de la commune, est marqué principalement par le Biez du Cardequin qui traverse l'Est de la commune et rejoint le Guyoult à l'Amont direct de son exutoire dans la baie du Mont-Saint-Michel. Ce Biez assure la collecte des eaux de ruissellement du territoire communal et l'évacuation des eaux vers le milieu naturel.

Le Guyoult est un cours d'eau naturel qui prend sa source à Cuguen et parcourt 33.2 Km avant de rejoindre la baie du Mont-Saint-Michel. Sur ce parcours, il suit l'ensemble de la limite communale Est de la commune de Le Vivier-sur-Mer et collecte les eaux du Biez du Cardequin.

A noter également à rejoindre le Biez du Cardequin sur le territoire communal de Le Vivier-sur-Mer, le Bas Marais au Sud après avoir traversé la commune voisine d'Hirel et le canal de la Bourbanière.

Au total, la Base de données Carthage[17] recense 5,89 km de cours d'eau sur la commune de Le Vivier-sur-Mer.

Un repérage des cours d'eau et des secteurs sensible a été effectué en 2009 par le SAGE sur les communes membres. Il apparaît que la commune de Le Vivier-sur-Mer est l'une des communes du SAGE dont la proportion de zones humides est la plus faible avec 1,4 ha de zones humides recensés lors des inventaires de 2009 soit environ 0.65% du territoire communal.



[17] *Base de données sur la cartographie thématique des Agences de l'eau et du Ministère chargé de l'environnement)*

La commune De Le Vivier-sur-Mer est concernée par les masses d'eau de surface suivantes :

- **FRGR0024 « Le Guyoult depuis Dol-de-Bretagne jusqu'à la mer » (cours d'eau)**
- **FRGC01 « Baie du Mont-Saint-Michel » (Côtière).**

HYDROLOGIE[18]

La commune de Le Vivier-sur-Mer s'inscrit dans le bassin versant des côtiers de la région de Dol de Bretagne d'une superficie de 452 km².

Le réseau hydrographique est caractérisé par une densité de 1,80 kml/km² de cours d'eau côtiers prenant leur source sur le plateau de Combourg assorti d'un maillage dense de canaux, biefs et fossés, qui permettent de gérer les niveaux d'eau du marais afin de faire perdurer l'activité agricole. L'ensemble de ces cours d'eau se jettent dans la Baie du Mont-Saint-Michel par 2 embouchures : Le Vivier-sur-Mer et Saint-Benoit-des-Ondes.

D'après les données de la Banque Hydro, une seule station de jaugeage est présente sur le Guyoult à Epiniac qui donne les résultats suivants :

l/s/km²	BV (km²)	Module inter annuel	Crue Q10	Étiage QMNA5 ans
Guyoult	63	7,30	95,2	0,95

La maîtrise de l'eau a façonné les cours d'eau et plus largement le paysage de ce territoire (biez, canaux, portes à flot, marais ...). Les débits naturels des cours d'eau sont influencés par des ouvrages hydrauliques. La gestion quantitative des niveaux d'eau suit le rythme des marées et est adapté en temps réel à la pluviométrie. Les portes à flots et les vannes sont automatisées. Les ouvrages sont gérés par l'association syndicale des digues et marais de Dol.

Une étude diagnostic (gestion hydraulique, recensement des ouvrages hydraulique, topographique, interactions avec l'ensemble des usages) du Marais de Dol doit être lancée par le SBCDol en 2023 afin d'accompagner les services de l'Etat pour la définition d'un règlement d'eau.

HYDROGEOLOGIE

La géologie influence le régime hydrographique des cours d'eau et donc les transferts de nutriments et de polluants.

La baie du Mont-Saint-Michel fait partie du domaine nord-armoricain dont socle est constitué de roches à faible perméabilité favorisant les écoulements de surface plutôt que l'infiltration, venant alors, densifier le réseau hydrographique des fleuves.

La commune du Vivier-sur-Mer se trouve sur la **masse d'eau souterraine FRGG123 « Bassin versant du Marais de Dol ».** Il s'agit d'une masse d'eau de type socle à écoulement libre d'une superficie de 480 m². Elle est affleurante à 100%.

1.29 USAGES DE L'EAU

EAU POTABLE

La Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel a repris la compétence Eau potable depuis le 1er janvier 2018. Celle-ci a été transférée aux syndicats de distributions compétents en la matière. Eux-mêmes adhèrent à des syndicats de production d'eau potable.
Le Syndicat des Eaux de Beaufort est le syndicat de distribution compétent. Il décide des investissements et des financements. Le Syndicat a choisi de déléguer la gestion du service public de l'eau à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone Véolia

[18] *Source : Inter-SAGE Baie du Mont-Saint-Michel « Profils de vulnérabilité des zones conchylicoles et des zones de pêche à pied » - janvier 2021*

jusqu'au 31 décembre 2023. Il est adhérent du SEPSM (Syndicat des eaux du pays de Saint-Malo).
Le SEPSM a confié à la SAUR, par un marché de délégation de service public signé le 1er juillet 2014, la gestion des unités de production d'eau potable sur tout le territoire du syndicat. Elle assure la production d'eau potable, la maintenance des usines, la maintenance des réseaux jusqu'aux réservoirs et le contrôle des barrages. La production d'eau potable est assurée pas des prélèvements d'eaux de surfaces (plusieurs retenues et barrages utilisés).
Le territoire du syndicat mixte des eaux de Beaufort représente 35 communes, soit 36 277 abonnées. L'exploitation se fait en délégation de service public à Véolia. La Compagnie de l'Eau et de l'Ozone (Veolia Eau) a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien, de la permanence du service et de la gestion des abonnés.

Le Syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

2 903 763 m³ ont été facturés aux abonnés en 2022, soit une moyenne de 127 litres par habitant et par jour (toutes activités confondues).

En tenant compte des besoins des pompiers et des besoins du service, le rendement du réseau (indicateur du Maire) est de 90,4 %.

Le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité.

98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Commune	Abonnés 2021	Abonnés 2022	Evolution du nombre d'abonnés	Volume 2021	Volume 2022	Evolution des volumes
Le Vivier sur Mer	673	669	-0.6%	48852	45392	-7.1%

Source : RPQS 2023

Le Nord du Département étant régulièrement en sécheresse, les élus ont décidé de mutualiser les ressources en eau entre elles en créant un Syndicat de production dit "Eau du Pays de St Malo" (EPSM). La gestion des ressources en est ainsi simplifiée et optimisée puisque les prélèvements se font en fonction des disponibilités, en d'autres termes en fonction des pluviométries. Les collectivités adhérentes, dont le Syndicat des EAUX DE BEAUFORT, sont ainsi alimentées en intégralité par des achats d'eau auprès de ce Syndicat de production. Ce dernier dispose de 3 usines de production (usines de Beaufort, Landal et Bois Joli) et réalise également des achats d'eau au Syndicat Mixte d'Arguenon Penthièvre (SMAP). Le détail des éléments sera présenté dans le RPQS du Syndicat de Production Eau du Pays de St-Malo. Il existe également un petit achat d'eau auprès de Dinan Agglomération.

Le réseau d'eau potable comprend 20 réservoirs qui assurent l'approvisionnement du Syndicat. Leur capacité totale s'élève à 10 100 m3 (aucune n'est localisée sur Le Vivier sur Mer).

Après une stabilisation des pertes en eau entre 2014 et 2019, la baisse reprend grâce à la nouvelle organisation de l'exploitant qui s'est engagé dans une démarche d'enquête de fuite. L'objectif de 350 000m³ d'eau perdue « soutenable » est atteint en 2021. L'exercice consiste désormais à se rapprocher des 300 000m³.

Entre 2010 et 2022, étape par étape, le Syndicat des Eaux de Beaufort a économisé, par an, jusqu'à 828 943m³. Ce qui correspond à 104 jours de gagnés concrètement sur la sécheresse (besoins de Beaufort = 8 000m³/j), ou une contribution à hauteur de 35 jours à l'échelle d'EPSM (EPSM = 23 500m³/j).

Réduction des pertes en eau :

Mise en œuvre progressive des engagements du Délégataire dans le cadre du contrat de délégation signé en 2014 :

En juin 2018, les élus des Eaux de Beaufort ont demandé à l'exploitant d'approfondir son travail sur les pertes en eau. A ce titre, LES EAUX DE BEAUFORT ont investi 162 000€HT pour la : Poursuite de l'amélioration du rendement / diminution des pertes en eau, Poursuite de l'amélioration de la connaissance patrimoniale

En 2019-2020, le Syndicat dynamise l'activité de l'exploitant lors de la négociation de mi-contrat de la délégation de service, en le poussant vers l'enquête de fuite (niveau 3 de la recherche de fuite) et l'utilisation des 4 « itinéreaux » imaginés par LES EAUX DE BEAUFORT. Début 2020, l''exploitant a recruté un agent diagnostic et une équipe supplémentaire pour atteindre cet objectif.

Entre 2019 et 2022, les effets positifs se font ressentir puisque le rendement s'est nettement amélioré avec un résultat progressif de 89,8% sur un secteur rural, soit une économie annuelle de 173 961m³ par an.

Poursuite de la campagne de remplacement des compteurs par l'exploitant (2,8% du parc des compteurs, avec 1066 compteurs).

SAINT-MELOIR-DES-ONDES - Construction d'un réservoir sur tour de 1 500 m3, d'une bâche de 1 000 m3, et de leurs annexes : les travaux ont démarré fin novembre 2019, pour une mise en service mai 2022, et inauguré en juillet 2022.

Qualité de l'eau :

L'eau consommée doit être « propre à la consommation » (article L 1321-1 du Code de la Santé Publique). Afin de satisfaire à cette obligation, l'eau fait l'objet d'une surveillance constante de la part de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le programme analytique officiel confié aux ARS a été réalisé selon les critères définis par l'annexe 13-2 du code de la santé publique.

Sont désormais intégrés les analyses réalisées en sorties d'usines de production de Beaufort et Landal. Le plan du réseau d'eau potable ainsi que le RPQSBE sont annexés au PLU dans les annexes sanitaires.

Le plan du réseau d'eau potable ainsi que le RPQSBE sont annexés au PLU dans les annexes sanitaires. Ce dernier indique que le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité.
98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Besoin en eau potable :

Le projet de PLU de Le Vivier sur Mer estime un accueil de population sur les 15 prochaines années de l'ordre de 68 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 62 729 habitants. **L'accueil de population sur 15 ans de Le Vivier sur Mer représente donc seulement 0.11% de la desserte actuelle du réseau.**

Selon le rapport 2023 du syndicat, la consommation moyenne **par abonné** est stable à 80m3 par an. On peut noter que cet indicateur est élevé puisque le syndicat intègre un périmètre de commune très élargie et notamment de grands pôles touristiques et industriels qui impactent fortement la production. On peut prendre comme référence d'analyse la consommation d'eau potable par habitants, permettant d'avoir un point de repère plus réaliste pour se projeter sur la consommation d'eau potable sur la commune de Le Vivier sur Mer. En ce sens, la consommation moyenne par habitants sur le territoire est d'environ **46m3/an** (facturation de 2 903 763m² pour 62 729 habitants).

Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 68 nouveaux habitants sur 15 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 68*46*15 **= 46 920 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 15 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 68 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 15 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.4%, et le nombre d'habitants estimés en 2026 (soit 1096 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire.

	Population	Consommation estimée en eau potable
Population estimée 2026	1096	50421
Population estimée 2027	1100	50622
Population estimée 2028	1105	50825
Population estimée 2029	1109	51028
Population estimée 2030	1114	51232
Population estimée 2031	1118	51437
Population estimée 2032	1123	51643
Population estimée 2033	1127	51849
Population estimée 2034	1132	52057
Population estimée 2035	1136	52265
Population estimée 2036	1141	52474
Population estimée 2037	1145	52684
Population estimée 2038	1150	52895
Population estimée 2039	1154	53106
Population estimée 2040	1159	53319
Population estimée 2041	1164	53532

De plus, le syndicat des eaux de Beaufort a transmis à la commune un courrier indiquant que « *le Syndicat des eaux de Beaufort s'est organisé pour économiser 500 000m3 supplémentaires à travers son plan stratégique de résilience. Ainsi,*

- *Après avoir économisé 850 000m3/an sur son réseau entre 2010 et 2022 (90.4% de rendement en 2022), le syndicat finalise son engagement sur les 4 prochaines années avec 100 000m3 supplémentaires d'économies sur son réseau public,*

- *Le syndicat a posé, courant 2023, les bases nécessaires à son plan de résilience 2024-2030, destiné à faire baisser les consommations après compteurs d'eau de 10m3/an/abonnés, ce qui porte une économie supplémentaire de 400 000m3/an (-12%, contre -10% sollicités au niveau national) ; ce plan de 5.6M€HT est soutenu par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne à hauteur de 70%.*

En parallèle, Eau du Pays de Saint Malo (EPSM) travaille sur des nouvelles ressources, notamment le REUT, pour une mise en service à compter de 2028-2029. Cette démarche est soutenue notamment par le SMG35 (source : schéma directeur 2024 du SMG35).

Au regard de ces éléments, et dans le contexte actuel, le syndicat des eaux de Beaufort est donc en mesure d'accueillir les 500 000 de consommation supplémentaire, sur l'ensemble de son territoire. Cet accueil sera renforcé par la nouvelle ressource réalisée par EPSM à compter de 2028-2029 ».

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

L'assainissement collectif est géré directement par la commune via un réseau d'assainissement collectif séparatif. Quelques écarts à l'ouest du territoire communal ne sont pas raccordés. Le rejet des effluents après épuration dans le milieu naturel s'opère par un fossé qui rejoint le Biez de Cardequin, qui se jette dans le Guyoult une fois le pont d'Angoulême passé.

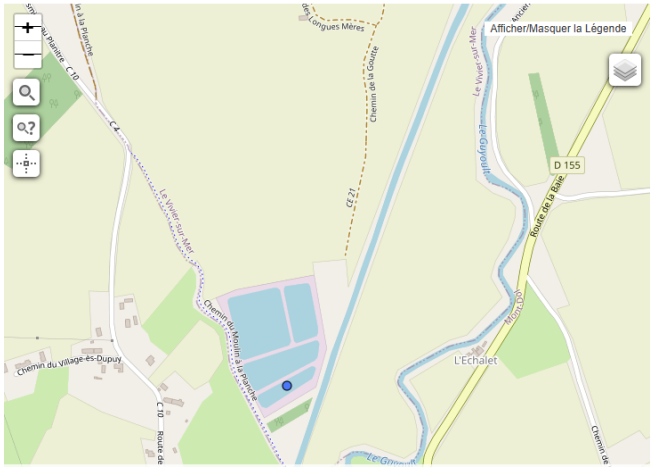
L'eau pluviale de la commune est collectée dans la zone agglomérée par des canalisations de diamètre 300 mm et sont évacuées vers le biez du Cardequin. Sur le reste du territoire, les eaux s'évacuent par les fossés et les canaux.

La majeure partie du territoire de Le Vivier-sur-Mer est drainée par ce Bief et ses affluents.

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type lagunage d'une capacité nominale de 1950 équivalent-habitants, située à l'extrême sud de la commune. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en janvier 1987.

La station a été identifiée comme non conforme au regard du contrôle de la Police de l'eau en date de 2022. Depuis, selon le site *assainissement.developpement-durable.gouv.fr,* la station est à nouveau conforme suite au contrôle de 2023.

En 2023, la STEP présente une charge en entrée de 1600 équivalents-habitants (sur une capacité de 1950 équivalents-habitants).



Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Date de mise en service	01/01/1987
Type de station / capacité	Eau – Lagunage naturel 1950 EH
Bassin versant du rejet	Eau douce de surface (Loire-Bretagne, Guyoult)
Conformité de la station	Bilan 2023 : Conforme

Capacité de la STEP à accepter de nouveaux raccordements	OUI (charge maximale en entrée de 1600 EH en 2023 pour une capacité de 1950 EH)

Le réseau de collecte dessert 696 branchements via 10 032 m de canalisation. 5 postes de refoulement permettent le refoulement d'une partie des eaux collectées vers la station d'épuration.

Paramètres	Concentration maximale des rejets (mg/l), moyenne journalière	Flux de pollution valeur limite en kg /j	Rendement minimum à atteindre (%), moyenne journalière	Valeur de rejet rédhibitoire (mg/l), moyenne journalière
DBO5 filtrée	*35*	*10.5*	*60*	*70*
DCO filtrée	*125*	*37.5*	*60*	*400*
MES	*150*	*45*	*50*	*150*
NTK	*50*	*15*		
E. Coli	*10 000 (1)*			

Conclusion et propositions du rapport annuel :

Lors du bilan d'autosurveillance, un flux moyen de 56,7 kgDBO5/j a été mesuré en entrée de station correspondant à 48,5% de la capacité de traitement de lagunage. La charge organique est variable d'une année sur l'autre. Les résultats d'analyses en sortie lagunage respectent les normes de rejet à cette période (hors étiage). Cependant, on observe des concentrations significatives pour les paramètres azotés NTK et N-NH4 mais les rendements épuratoires sont satisfaisants pour les paramètres carbonés. L'épuration est néanmoins impactée par l'afflux d'eaux claires parasites, particulièrement marqué en période hivernale, ce qui réduit le temps de séjour dans les bassins de lagunage et complique le maintien des rendements épuratoires, notamment pour les paramètres azotés (NTK et N-NH4). Le dernier diagnostic de réseau a mis en évidence des infiltrations au niveau de plusieurs tronçons, en particulier dans les secteurs de **Vildé Bidon**, **Longchamps** et du **Camping**, nécessitant des interventions ciblées d'étanchéification sur les regards concernés. Par ailleurs, les **quantités de boues évacuées** du décanteur ou digesteur n'ont toujours pas été transmises, ce qui limite l'analyse du fonctionnement global de la filière. Le site est propre et bien entretenu.

Proposition d'amélioration du rapport annuel :

Réseau :

- Un diagnostic du système d'assainissement a permis de prioriser les travaux nécessaires à l'amélioration de ce dernier. Les tronçons « Longchamps », « Camping » sont sujets aux infiltrations et aux entrées d'eau

Postes de relèvement :

- Une réflexion est à entreprendre concernant l'intégration dans le périmètre du contrat du nouveau poste du port et de son réseau de collecte. (Gestion du fonctionnement, des eaux claires, etc) parasites.

Station :

- Suite aux recommandations du département, il est nécessaire de clôturer l'ensemble du périmètre de la station ainsi que de sécuriser le chenal de sortie. Il serait opportun également d'installer une sonde de mesure sur le canal de sortie

La charge hydraulique moyenne représente 30 % du débit de référence (737 m3/j) avec un débit moyen de 223 m3/j sur l'année 2023. La charge hydraulique varie de 17% en septembre à 68% en janvier.

Par rapport à l'année 2022, l'année 2023 se distingue par une plus forte pluviométrie sur l'ensemble des mois avec des pluies souvent de forte intensité, excepté le mois de février anormalement sec.

Les nappes sont restées à un niveau plutôt bas tout au long de l'année sauf pendant les mois de janvier et décembre. A noter le passage de la tempête Ciaran le 1er novembre. Cette situation a permis de mettre en évidence l'influence de la pluviométrie sur le réseau.

Grâce à la mise en place des bâche tampon, aucun trop-plein A2 n'a été enregistré en 2023. De plus, à partir de mars 2023, suite à la refonte des berges, le lagunage a retrouvé un fonctionnement normal.

La charge organique moyenne s'établit à 9945 EH soit 50% de la capacité nominale.

Les résultats des bilans 24h d'auto surveillance en sortie du système de traitement (A4+A2) en concentration en mg/l et en flux indiquent qu'au regard des limites fixées, la station est qualifiée conforme au niveau local et national.

Assainissement non collectif :

La Communauté de Communes a choisi de déléguer son service pour les compétences obligatoires telles que définies dans l'Article L2224-8 du Code Général Collectivités Territoriales (CGCT).

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) est depuis le 1er juillet 2020 assuré par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (VEOLIA)

La délibération 2020-99 du 18 juin 2020, porte approbation du règlement de service.

La délibération 2021-127 du 23 septembre 2021, porte approbation de la modification du règlement de service.

La facturation des redevances d'assainissement non collectif pour les missions assurées par le délégataire est assurée directement par celui-ci.

Les compétences obligatoires du S.P.A.N.C. sont définies règlementairement et comprennent le contrôle de conception-réalisation sur les ouvrages neufs ou réhabilités, le contrôle diagnostic de l'existant et le contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien des ouvrages existants.

A noter que la commune de Le Vivier sur Mer est une zone à enjeux sanitaires conchylicoles (ZESC) liée à la sécurité sanitaire des produits de la mer (proximité de rejets urbains ou industriels, fréquentation touristique, contamination microbiologique ou chimique chronique ou récurrente...).

Lorsque qu'une zone est classée ZESC, la fréquence des contrôles sanitaires est doublée par rapport à une zone classique.

Cela signifie des analyses microbiologiques plus fréquentes et une surveillance renforcée pour garantir que les produits sont propres à la consommation. L'objectif est d'assurer la protection de la santé publique en identifiant et en surveillant de près les zones à risque, tout en permettant la poursuite de l'activité conchylicole sous conditions strictes.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2011 le vendeur d'une habitation en assainissement non collectif a l'obligation de justifier de l'état de son installation en annexant à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique, un document daté de moins de trois ans au moment de la vente établi et délivré par le S.P.A.N.C. à l'issue d'une vérification soit initiale soit périodique ou effectuée sur demande lorsque les autres vérifications ont plus de 3 ans.

Les diagnostics effectués sur le territoire ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'installation à risque qui doivent être réhabilitées.

Des contrôles de conception et d'exécution des installations neuves ou à réhabiliter sont effectués. Ces derniers interviennent au niveau des différents documents d'urbanisme (Certificat d'Urbanisme, Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration de Travaux) pour les logements neufs ou existants en fonction du type de demande mais également lorsque les propriétaires ont un projet de réhabilitation du dispositif sans demande d'urbanisme.

Dans le cas d'anomalies constatées liées à un manque d'entretien de l'installation, une contre visite peut être effectuée dans un délai de trois mois après la date du premier diagnostic de bon fonctionnement pour vérifier que l'occupant ou le propriétaire a remédié aux dysfonctionnements constatés lors de la visite de contrôle.

En cas d'absence d'installation le propriétaire est mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans les plus brefs délais.

En cas d'installations présentant des risques pour la santé des personnes, le délai avant le prochain contrôle périodique est ramené à 4 ans à compter de la date de réception de l'avis envoyé avec accusé de réception.

Sur la commune de Le Vivier sur Mer, selon le rapport d'activité 2023 du SPANC, la commune compte 21 dispositifs soit une estimation de population desservie de l'ordre de 46 habitants. Sur l'ensemble des contrôles périodique réalisés sur Le Vivier sur Mer : 7 conformes, 2 non conformes sans danger pour la santé des personnes ou l'environnement, 1 non conformes avec danger pour la sécurité des personnes ou l'environnement.

Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif :

Cet indicateur évalue le pourcentage d'installations d'assainissement non collectif conformes, après contrôle, à la réglementation sur l'ensemble des installations contrôlées depuis la création du service.

Méthode de calcul = (Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité + nombre d'installations jugées non conformes mais ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement) / Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service x 100.

Sur Le Vivier sur Mer, le taux de conformité strict est de 64%.

En cas de vente d'un bien dont le dernier contrôle de l'installation d'assainissement à plus de trois ans au moment de la vente le propriétaire pourra demander à ce que soit réalisé un contrôle périodique avant le délai de 8 années. Ce contrôle sera facturé directement au propriétaire dans les mêmes conditions tarifaires qu'un diagnostic de bon fonctionnement.

EAUX PLUVIALES

L'eau pluviale de la commune est collectée dans la zone agglomérée par des canalisations de diamètre 300 mm et sont évacuées vers le biez du Cardequin. Sur le reste du territoire, les eaux s'évacuent par les fossés et les canaux.

La majeure partie du territoire de Le Vivier-sur-Mer est drainée par ce Bief et ses affluents.

Une étude de Schéma de gestion des eaux pluviales a été réalisée sur le territoire de Le Vivier-sur-Mer et est annexée au PLU.

ACTIVITES DE LOISIRS

- La pêche à pied est pratiquée toute l'année par les locaux. Les habitants des résidences secondaires et les touristes viennent augmenter la population pratiquant cette activité pendant la période estivale.
- La maison de la Baie située sur le port propose des sorties pédagogiques, des expositions et balades nature pour découvrir la baie du Mont-Saint-Michel.

- Baignade et nautisme : Le cordon littoral offre 21 plages aux habitants et aux touristes de la Baie du Mont. La fréquentation de chaque plage en période estivale varie de 100 à 1000 personnes par jour. Le site du ministère de la Santé précise que la qualité des eaux de baignade à Saint-Benoît-des-Ondes est bonne. Aucune zone de baignade disposant d'un suivi de qualité n'est recensée sur le littoral de la commune. Par ailleurs, les activités nautiques sont nombreuses le long du littoral de la Baie du Mont-Saint-Michel. Les activités prisées sont la planche à voile, le canoë-kayak, l'aviron et, principalement la voile légère.

ACTIVITES PROFESSIONNELLES

- L'agriculture a un impact à la fois sur les prélèvements d'eau et sur la qualité des eaux. Le pourcentage de SAU (surface agricole utile) s'élève à 63% pour le bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne. Zones agricoles et terres arables couvrent environ 67% du territoire communal.
- La conchyliculture : Les concessions ostréicoles et mytilicoles, localisées sur le domaine public maritime, se trouvent essentiellement sur le littoral du SAGE des côtiers de Dol.
  Le territoire de la commune abrite une partie des infrastructures du plus important complexe conchylicole d'Europe (le port de Le Vivier Sur Mer/Cherrueix)
- La pêche professionnelle : Les activités de pêche sont très présentes dans le Golf normano-breton, et ponctuellement en Baie du Mont-Saint-Michel selon la période et l'espèce pêchée. La pêche à pied professionnelle est exercée par une trentaine de professionnels sur le secteur de l'Ille et Vilaine.

1.30 QUALITE DE L'EAU[19]

La Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 fixe à tous les Etats membres, l'obligation d'atteindre **un bon état des eaux et des milieux aquatiques en 2015, 2021 ou 2027.**

Le programme d'action 2022-2027 du SDAGE Loire-Bretagne a mis en place des objectifs de qualité pour les cours d'eau en accord avec la Directive Cadre sur l'Eau qui fixe un objectif de bon état écologique (équivalent à l'objectif de qualité 1B du SEQ-Eau pour l'aspect physico-chimique).

Les cours d'eau qui alimentent la Baie du Mont Saint Michel présentent des qualités physico chimiques et bactériologique particulières, fonction de la nature des activités humaines sur leur bassin versant, mais également fonction de la taille de ce bassin versant, et de la gestion des écoulements par les ouvrages de régulation. La qualité physico-chimique permet de caractériser rapidement les grandes pressions sur le territoire.

Les flux contaminants seront influencés par la gestion des différents ouvrages hydrauliques qui créent de nombreuses zones de décantation avant le rejet en baie.

La Commission Locale de l'Eau travaille activement sur l'identification et la réduction des sources de pollution bactériologique sur les fleuves côtiers de la région de Dol de Bretagne afin d'assurer le maintien et la pérennisation des usages et activités économiques.

Le tableau suivant donne la synthèse des résultats de qualité des eaux pour les masses d'eau concernée par la commune :

[19] *Sources : Inter-SAGE Baie du Mont-Saint-Michel et SAGE bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne*

MASSE D'EAU	Etat des lieux DCE du bassin 2019	Evaluation de l'état des eaux 2019	Objectifs environnementaux SDAGE 2022 - 2027	
	Pressions significatives *risque de non atteinte (1)*	Classe d'état de la masse d'eau	Type d'objectif	Délai
COURS D'EAU				
FRGR0024 - Le Guyoult depuis Dol de Bretagne jusqu'à la mer	**Ponctuelles** : macropolluants. **Diffuses** : pesticides. **Hydrologiques** : prélèvements et interception des flux. **Morphologie et continuité** : obstacles à l'écoulement.	Moyen	Bon potentiel	2039
COTIERE				
FRGC01 – Baie du Mont Saint-Michel	-	Bon	Maintien du bon état	-
SOUTERRAINE				
FRGG123 – Bassin versant du Marais de Dol	-	Bon	Maintien du bon état	-

Source : SAGE bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne

On constate donc que les masses d'eaux souterraines et côtières ont atteint leur objectif de bon état.

Par contre, l'état global de la masse d'eau cours d'eau FRGR0024 est moyen. En cause notamment au regard de l'état biologique, les obstacles à l'écoulement et les pressions sur les régimes hydrologiques.

D'un point de vue chimique, les risques de non atteinte du bon état écologique de cette masse d'eau concernent les macro-polluants ponctuels les pollutions diffuses aux pesticides.

Au titre du SDAGE, le Guyoult est qualifié de masse d'eau fortement modifiée en raison de modifications physiques du cours d'eau de type « rectifications et recalibrage de grande ampleur ».

Le programme de mesure 2022-2027 du SDAGE propose un aménagement des objectifs pour cette masse d'eau avec l'atteinte d'un bon potentiel pour 2027 pour l'état écologique. L'atteinte du bon état chimique est repoussé à 2039 en considérant la faisabilité technique des actions nécessaires.

Il est à souligner que la Commission Locale de l'Eau (CLE) accompagne l'Association pour **restaurer la continuité écologique sur les cours d'eau du Marais,** c'est-à-dire permettre la « circulation des poissons migrateurs et le transport suffisant des sédiments », en particulier pour l'anguille, espèce migratrice emblématique en voie de disparition.

Ainsi, plusieurs opérations de restauration du Guyoult ont déjà été effectuées.

Conjointement, la Fédération de pêche a réalisé des pêches électriques et autres suivis complémentaires afin de vérifier les effectifs d'anguilles dans ces cours d'eau.

2 LA QUALITÉ DE L'AIR & ENERGIE[20]

La loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) du 18 août 2015 impose, au titre des articles L. 229-25 et 26 du Code de l'environnement, l'établissement d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'approbation d'un **Plan Climat-Énergie Territorial (PCET**) pour les collectivités de plus de 20 000 habitants.

Ce document cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire, ainsi que la préservation de l'environnement et le renforcement d'une indépendance énergétique du territoire français avec des objectifs chiffrés :

- Réduction de 40% des gaz à effets de serre émis sur le territoire par rapport à 1990
- La baisse de 20% de notre consommation d'énergie sur le territoire par rapport à 2012
- 32% des énergies consommées devront être des énergies renouvelables

2.1 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR[21]

L'indice de la Qualité de l'air est un indicateur chiffré de 1 à 10 qui permet de caractériser de manière simple et globale la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Deux indices de qualité de l'air peuvent être distingués selon la taille de l'agglomération :

- L'indice ATMO, obligatoirement calculé dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants,
- L'indice de qualité de l'air "simplifié" (IQA), calculé dans les agglomérations ou les zones géographiques de moins de 100 000 habitants.

Ces indices sont calculés conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 22 juillet 2004, modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011. Ils sont déterminés à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond représentatives de la pollution générale de l'agglomération et ne prennent donc pas en compte les stations de mesure directement liées au trafic. Ils intègrent les polluants atmosphériques réglementés et mesurés en continu sur les stations, traceurs des activités urbaines : transport, tertiaire (chauffage), industries…

- Le dioxyde d'azote (NO2) : émis essentiellement par les transports,
- Les particules fines (PM10) : d'origine agricoles, résidentielles ou tertiaires,
- L'ozone (O3) : polluant secondaire, photochimique, formé sous l'action des Ultra-Violets en périodes d'ensoleillement et de chaleur élevés.

L'indice est ainsi déterminé, pour chaque agglomération disposant d'une station de mesure, à partir des 3 polluants considérés : NO2 (valeur horaire maximale du jour), PM10 (valeur moyenne journalière) et O3 (valeur horaire maximale du jour).

- Un sous-indice est calculé pour chacun des 3 polluants définis, à partir de la moyenne des concentrations maximales relevées aux stations, et ajusté en fonction de l'évolution à venir pour la journée (J) et le lendemain (J+1).
- Ces valeurs moyennes sont classées sur une échelle spécifique à chacun des polluants, comportant 10 paliers dont les niveaux sont fixés par la réglementation en vigueur.

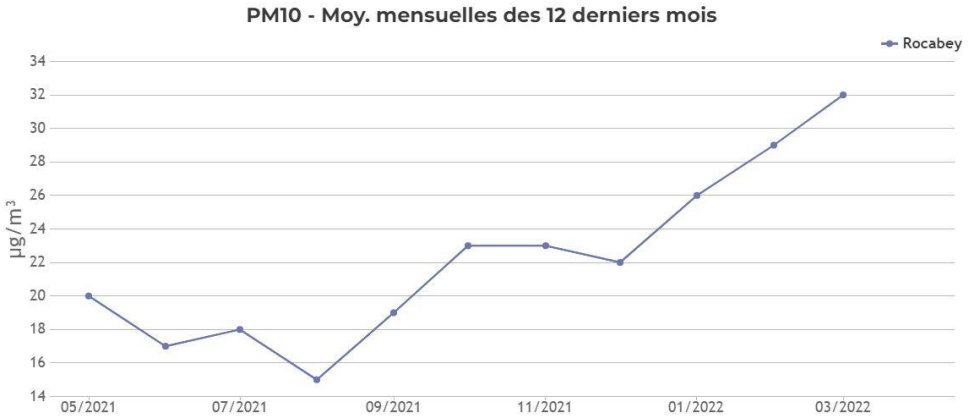
[20] ***Un PCAET est en cours de réalisation sur l'intercommunalité. A la date d'approbation du PLU, aucun document n'a encore été publié.***

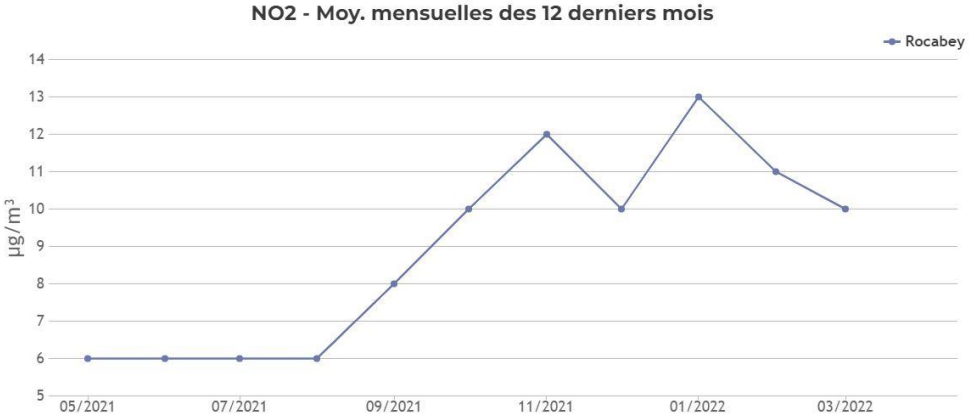
[21] *Airbreizh.asso.fr*

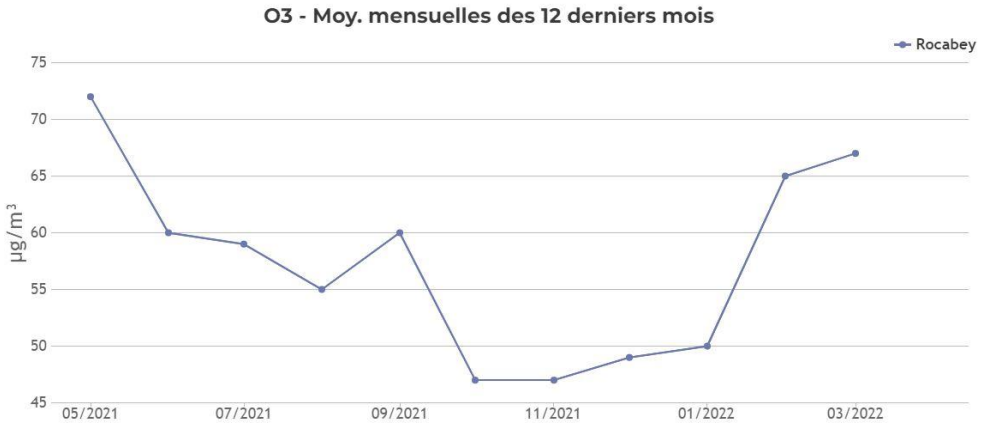
Tableau des indices selon arrêté du 22 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011

Grilles de calcul des sous-indices				
Qualificatif	Indice	PM 10	NO2	O3
		Moyenne des moyennes journalières des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites
		Concentrations en µg/m3		
Très bon	1	0-6	0-29	0-29
Très bon	2	7-13	30-54	30-54
Bon	3	14-20	55-84	55-79
Bon	4	21-27	85-109	80-104
Moyen	5	28-34	110-134	105-129
Médiocre	6	35-41	135-164	130-149
Médiocre	7	42-49	165-199	150-179
Mauvais	8	50-64	200-274	180-209
Mauvais	9	65-79	275-399	210-239
Très mauvais	10	> = 80	> = 400	> = 240

Les graphiques suivants indiquent les concentrations moyennes des 3 polluants atmosphériques sur les 12 derniers mois sur la station de Rocabey implantée à Saint-Malo. La station Rocabey, mise en service en 2018, est implantée au nord du centre de Saint-Malo, au niveau du cimetière de Rocabey. L'objectif de cette station est donc de mesurer en continu la qualité de l'air en milieu urbain assez dense.







Ces graphiques montrent que les concentrations moyennes enregistrées à Saint-Malo pour la donnée PM10 sont inclues dans des indices entre 3 et 5, soit moyen à bon, témoignant d'une qualité de l'air correcte. Les résultats pour les polluants ozone (O3) montrent un indice de 1 (très bon) et un indice compris entre 2 et 3 pour le dioxyde de carbone (NO2), soit bon à très bon.

Aucune donnée plus précise n'est disponible à l'échelle de Le Vivier sur Mer mais les indicateurs sur Saint-Malo permettent d'extrapoler une qualité de l'air bonne sur le territoire communal, d'autant plus au regard du positionnement géographique de Le Vivier sur Mer, caractérisé par un tissu urbain beaucoup moins dense que celui de l'agglomération de Saint-Malo.

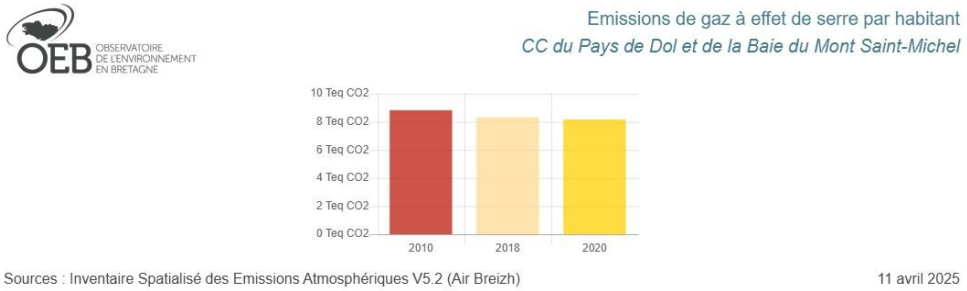
2.2 LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Les gaz à effet de serre (GES) sont les gaz qui absorbent et redistribuent une partie des rayons solaires sous forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre (phénomène de l'effet de serre). L'augmentation de leurs concentrations dans l'atmosphère terrestre, principalement en lien avec les activités anthropiques est à l'origine du réchauffement climatique.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et la stratégie nationale bas carbone fixent des objectifs de réduction des émissions de GES au niveau national :

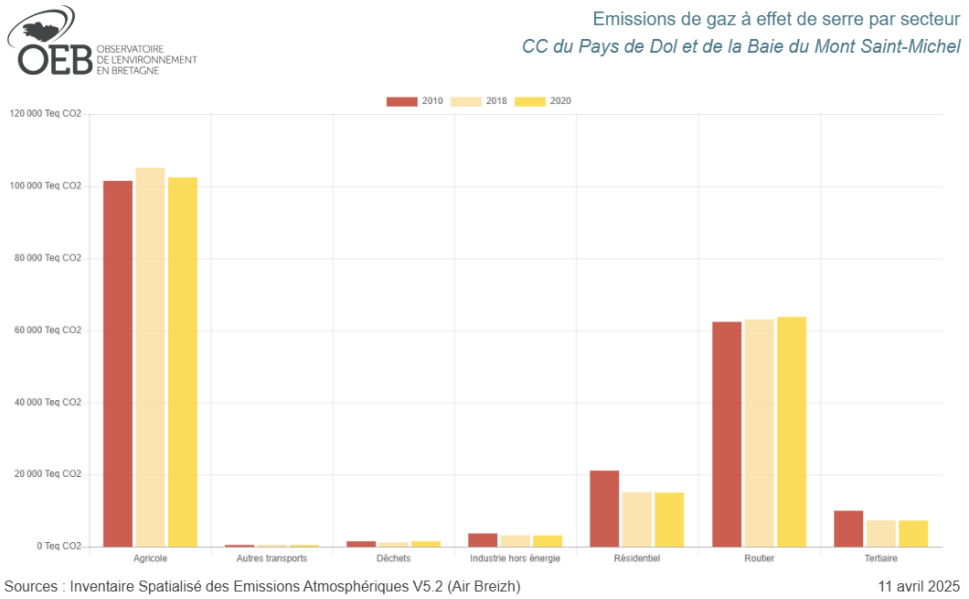
- Réduction de 40% des émissions de GES à l'horizon 2030,
- Atteinte de la neutralité carbone en 2050 (zéro émissions nettes).

Sur le territoire communal, les émissions de gaz à effet de serre sont estimées à 193 883 tonnes équivalent CO2 (chiffres 2020) soit 8,17 teqCO2 par habitant. Ces émissions ont baissé de -3,48% entre 2010 et 2020.[22]



[22] *CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel*

L'agriculture est le principal émetteur de GES (102 524 teq CO2 en 2020. Le secteur routier est responsable de 63 782 teqCO2 en 2020 en raison de l'utilisation quasi-exclusive de produits pétroliers. Le secteur résidentiel est à l'origine de de l'émission de 15056 teqCO2 en 2020.



2.3 LA SEQUESTRATION CARBONE

La séquestration carbone correspond au captage et au stockage du CO2 dans les écosystèmes (sols, haies et forêts). Chaque type de sol a une capacité de stockage différente (en tonnes de carbone par ha).

Les principaux enjeux autour de la séquestration carbone se situe autour :

- Du maintien, de l'entretien et de la gestion des forêts du territoire,
- De la limitation de l'artificialisation des sols,
- De la modification des pratiques agricoles intensives (mise en culture de prairies permanentes, destruction du bocage, labours fréquents…),

De l'introduction de nouvelles pratiques agricoles (agroforesterie, limitation du labour, couverture permanente des sols, agriculture paysanne…).

2.4 L'ENERGIE

Le **SRCAE de Bretagne pour la période 2013-2018** (intégré au SRADDET) a été arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, après approbation par le Conseil régional lors de sa session des 17 et 18 octobre 2013. Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et enfin d'adaptation au changement climatique.

Le SRCAE définit ainsi 7 enjeux pour engager la Bretagne dans une transition énergétique bas-carbone :

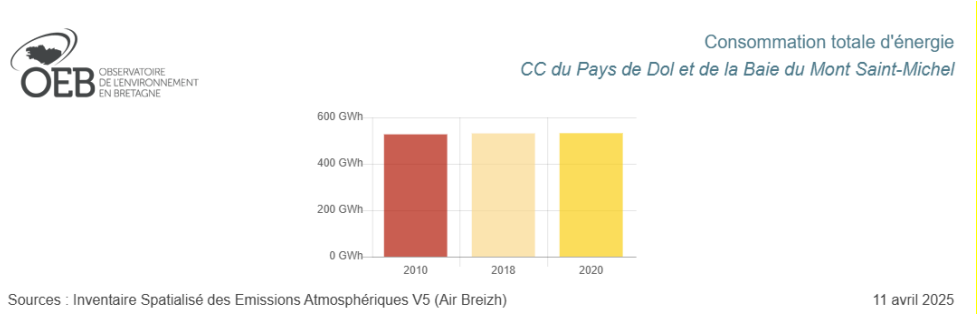
- Agir sur les consommations énergétiques des secteurs du bâtiment, du transport, et des activités économiques pour limiter la vulnérabilité de l'économie à sa dépendance aux énergies fossiles, d'une part, et des populations aux coûts croissants de l'énergie, d'autre part,
- Réduire la fragilité du système électrique breton,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre des secteurs du transport, de l'agriculture et du bâtiment pour atténuer l'impact des activités bretonnes sur le changement climatique,

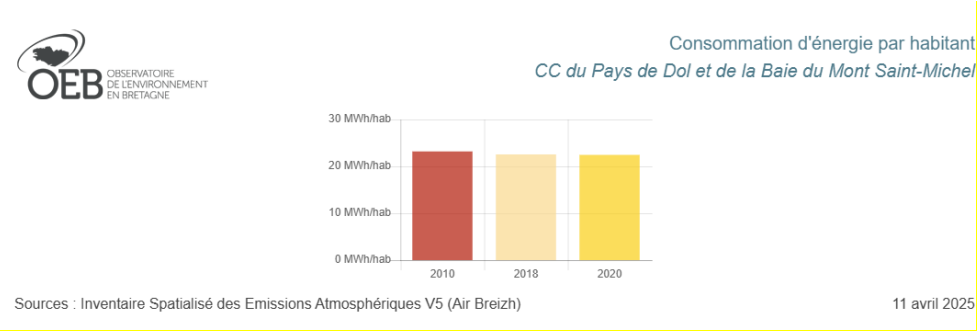
- Poursuivre et intensifier le développement des énergies renouvelables en favorisant leur meilleure intégration et leur valorisation aux échelles locales et régionales,
- Adapter l'agriculture au changement climatique. L'agriculture dépend directement des conditions climatiques et reste vulnérable à ses effets. De plus, par sa place primordiale dans le système économique breton, cette vulnérabilité peut impacter de nombreuses autres activités qui y sont liées,
- Anticiper les effets du changement climatique plus globalement par la déclinaison du Plan national d'adaptation au changement climatique en privilégiant la connaissance et les mesures dites « sans regrets »,
- Prendre davantage en compte l'amélioration de la qualité de l'air.

La consommation d'énergie en Bretagne, relativement stable depuis 2000, est dominée par les produits pétroliers (carburants et fioul) suivis de l'électricité et du gaz. Alors que les produits pétroliers font l'objet d'une tendance de consommation à la baisse, les consommations d'électricité et de gaz augmentent. Le bâtiment est le premier secteur consommateur d'énergie (45 %), devant le transport (34 %), l'industrie (12 %), puis dans de moindres proportions, l'agriculture et la pêche.
En 2010, les moyens de production thermique et électrique installés en Bretagne ont fourni 8,3 % des besoins régionaux en énergie. En hausse régulière depuis une dizaine d'années, cette production bretonne est issue à 87 % de sources renouvelables. La production d'énergies renouvelables est en forte hausse depuis le début des années 2000 ; elle représente 9,9 % de la consommation d'énergie en Bretagne. La production de chaleur d'origine renouvelable provient du bois, du solaire thermique et du biogaz. La production d'électricité d'origine renouvelable est également en forte hausse, tirée notamment par l'éolien terrestre.

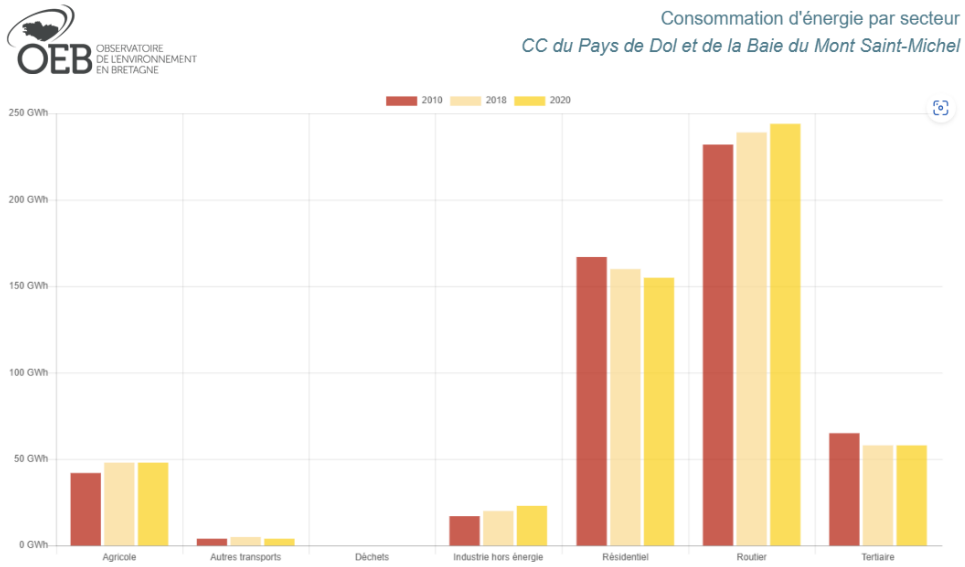
2.4.1 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE DU TERRITOIRE

En 2020, la consommation d'énergie était estimée à 525GWh sur l'ensemble du territoire correspondant ainsi à une consommation de 22,45 MWh/hab. Si la consommation d'énergie globale sur le territoire a augmenté de +0,94% entre 2010 et 2020, la consommation d'énergie par habitant à toutefois diminué.





Le secteur du transport routier et le secteur résidentiel sont à la l'origine de la grande partie de la consommation d'énergie du territoire. Ils sont suivis par le secteur tertiaire et le secteur agricole.



Le diagnostic de Le Vivier-sur-Mer portant sur le parc de logements a permis de constater que les résidences principales sont anciennes :

- 26.3% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- 44.9% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- 28.8% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, 28.8% du parc de résidences principales a moins de 30 ans (données INSEE de 2021) et 71.2% du parc a plus de 30 ans : ces résultats indiquent que le parc est relativement énergivore.

L'équipement automobile des ménages de Le Vivier-sur-Mer est particulièrement élevé :

- Environ 94.3% des ménages ont au moins une voiture ;
- Environ 42.5% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi.

En effet, malgré la forte attractivité économique de la commune, 33,9% des actifs résidant sur Le Vivier-sur-Mer travaillent sur le territoire communal, tandis que 66,1% travaillent à l'extérieur de la commune. Etant donné que l'offre en transports collectifs est absente, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

Sur le territoire de Le Vivier-sur-Mer, les émissions sont en grande majorité liées au résidentiel et dans une moindre mesure à l'agriculture. En dehors de l'activité agricole, les logements ainsi que les déplacements quotidiens représentent les principaux pôles d'émission GES sur la commune du Vivier-sur-Mer.

2.4.2 CONSOMMATION ENERGETIQUE A L'ECHELLE DU SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO

Consommation énergétique :

- La consommation énergétique du Pays de Saint-Malo s'élève à près de 4 000 GWh/an (Tableau 18).
- Avec un peu moins de 25 MWh/an par habitant, la consommation énergétique du Pays de Saint-Malo est sensiblement inférieure à la moyenne nationale (proche de 30 MWh/hab/an).

Secteur	Pétrole	Electricité	Gaz	GPL	Bois	Réseau de chaleur	Total	%
Résidentiel	259	496	403	61	226	3	1 447	36%
Tertiaire	110	230	165	19	1	8	532	13%
Transport	1 293	19	-	-	-	-	1 312	33%
Industrie	34	161	311	12	4	-	523	13%
Agriculture	82	25	18	13	-	-	138	3%
Pêche	29	-	-	-	-	-	29	1%
Total	1 808	930	896	105	232	11	3 982	100%
%	45%	23%	23%	3%	6%	0,3%	100%	

Tableau 18 : Consommations annuelles d'énergie finale (en GWh) du Pays de Saint-Malo réparties par secteurs de consommation et par types d'énergie (Source : GIPBE – Ener'GES)

SCOT Pays de Saint-Malo

Le Pays de Saint-Malo dépend à plus de 70% des énergies fossiles pour son approvisionnement

- La consommation électrique du Pays de Saint-Malo correspond à 1,7 fois la production de l'usine marémotrice de la Rance.
- Plus de 80% des consommations d'énergie du Pays de Saint-Malo proviennent de secteurs sur lequel le SCoT a un impact direct : les bâtiments (49%) et les transports (33%).

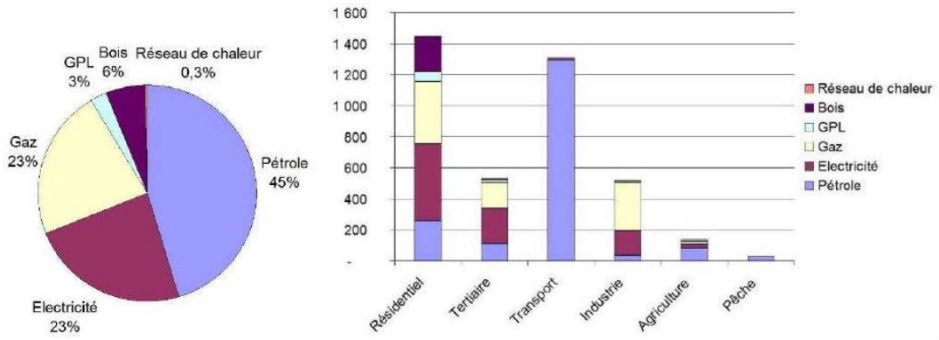


Figure 107 : Répartition des consommations d'énergie finale du Pays de Saint-Malo par énergies et par secteurs de consommation (Source : GIPBE – Ener'GES)

SCOT Pays de Saint-Malo

2.4.2.1 EMISSIONS DE GES :

- Les émissions de GES du Pays de Saint-Malo sont inférieures à la moyenne nationale (par habitant).
- Le transport est le principal émetteur de GES (31%) en raison de l'utilisation quasi-exclusive de produits pétroliers.
- La part de l'agriculture dans les émissions de GES du Pays de Saint-Malo est moindre que pour la plupart des territoires bretons. Elle représente cependant 30% des émissions du Pays.
- Les bâtiments sont responsables de plus d'1/4 des émissions du territoire.
- 1/5 des GES émis sur le Pays de Saint-Malo sont absorbés par les puits de carbone du territoire (forêts principalement).

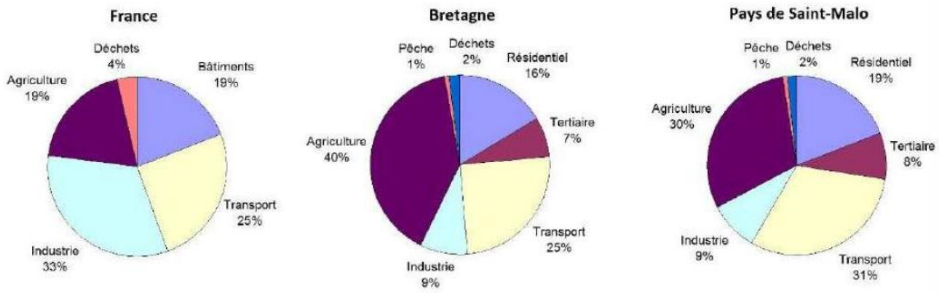


Figure 108 : Répartition des émissions de GES par secteur en France (source : CITEPA), en Bretagne (source : SRCAE – GIPBE) et sur le Pays de Saint-Malo (Source : GIPBE – Ener'GES)

SCOT Pays de Saint-Malo

2.4.2.2 LE SECTEUR RESIDENTIEL :

- La consommation surfacique moyenne des logements du Pays de Saint-Malo est inférieure à la moyenne nationale. Un logement moyen du Pays

de Saint-Malo consomme plus de 6 fois plus d'énergie qu'un logement RT2012.

- Un parc de logements ancien (56% construit avant 1975) dominé par les maisons individuelles (près de 70% des logements). Les logements anciens (avant 1975) sont les plus gros consommateurs d'énergie. L'électricité représente plus d'1/3 des consommations d'énergie résidentielles.
- Le secteur résidentiel du Pays de Saint-Malo marque un recours au gaz plus important que la moyenne des territoires « rurbains », au détriment principalement du fioul. Le fioul et le bois énergie alimentent de nombreux logements anciens et sont peu utilisés dans les logements plus récents.
- Plus d'1/5 des logements du Pays sont des résidences secondaires. Malgré un taux d'occupation faible, celles-ci représentent une part non négligeable des consommations d'énergie de chauffage du secteur (10%).
- Le SRCAE (intégré au SRADDET) de Bretagne fixe un objectif minimum de réduction de près de 20% des consommations d'énergie dans le secteur résidentiel d'ici 2020.

2.4.2.3 LE SECTEUR TERTIAIRE :

- Le faible recours au bois-énergie rend le secteur tertiaire du Pays de Saint-Malo très fortement dépendant des énergies fossiles et fissiles qui représentent plus de 90% de l'approvisionnement du secteur.
- En raison du fort développement touristique du Pays de Saint-Malo, les cafés, hôtels et restaurants, traditionnellement fortement énergivores, représentent une part importante des consommations du secteur tertiaire (20%).
- Les commerces représentent un enjeu important en termes de consommation d'électricité.
- Bien que les bâtiments d'enseignement soient moins énergivores que les autres bâtiments tertiaires, ils représentent un enjeu fort en termes de chauffage, avec notamment un recours important au fioul.
- Le SRCAE (intégré au SRADDET) de Bretagne fixe un objectif minimum de réduction des émissions de GES de 12% dans le secteur tertiaire d'ici 2020.

2.4.2.4 LA MOBILITE :

- Le secteur transport du Pays de Saint-Malo dépend à 99% des produits pétroliers.
- Les déplacements quotidiens en voiture représentent une consommation annuelle de 54 millions de litres d'essence. En raison d'une part importante d'auto-solisme (personne seule en voiture), les déplacements domicile-travail ont un impact particulièrement important sur les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.
- Les transports en commun du Pays de Saint-Malo sont utilisés principalement pour le transport scolaire. Les touristes utilisent principalement la voiture pour découvrir le Pays de Saint-Malo, cependant ils utilisent les modes doux (vélo, marche à pied) pour leurs déplacements courts.
- Le SRCAE (intégré au SRADDET) de Bretagne fixe un objectif minimum de réduction de 17% des consommations d'énergie et de 20% des émissions de GES pour le transport de voyageurs d'ici 2020.

MOBILITE BAS CARBONE

L'efficacité énergétique passe par le développement de nouvelles mobilités compatibles avec la transition énergétique. Le SDE35 mène une politique volontariste pour soutenir les mobilités alternatives au carburant fossile qu'elles soient électriques, gaz, hydrogène, etc.

Le SDE35 contribue également à la recherche et à l'innovation afin d'adapter les besoins de mobilité du territoire avec les vecteurs d'énergie disponibles.

En ce sens, le SDE35 a déployé depuis 2016 un réseau d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques sur son territoire. Ce réseau, appelé Béa (Bornes

Électriques pour Automobiles) offre à ses utilisateurs l'accès à plus de 297 points de charge sur le département d'Ille-et-Vilaine. Depuis 2019, le réseau Béa a rejoint le réseau breton Ouest Charge qui permet à ses utilisateurs d'accéder à plus de 500 bornes de recharge.

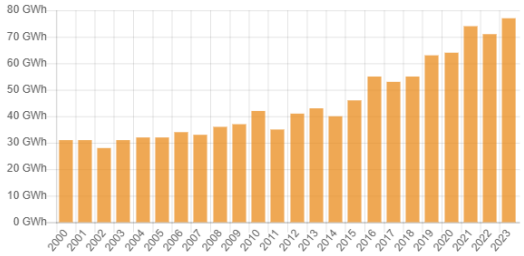
2.5 BILAN DE LA PRODUCTION D'ENERGIE DU TERRITOIRE

Le territoire a doublé sa production en énergie sur la période 2000 – 2023.

OEB OBSERVATOIRE DE L'ENVIRONNEMENT EN BRETAGNE

Production totale d'énergie

CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel



Sources : ADEME, AFPG, Agence ORE, AILE, Association Météo Bretagne, Brest Métropole, CEREN, DREAL, EDF, EDF SEI, Enedis, Fibois, GRDF, GRT Gaz, INSEE, Observ'ER, ODRE, OEB, Registre ICPE, Rennes Métropole, SDES, SINOE, Solagro, Uniclima.

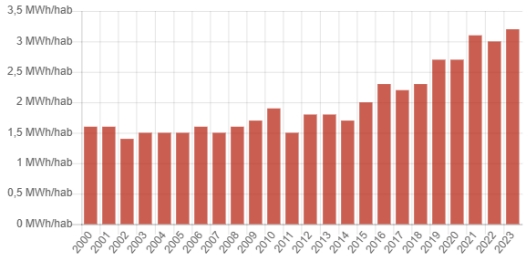
11 avril 2025

Cette augmentation va de pair avec une augmentation de la production d'énergie par habitant.

OEB OBSERVATOIRE DE L'ENVIRONNEMENT EN BRETAGNE

Production d'énergie par habitant

CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel



Sources : ADEME, AFPG, Agence ORE, AILE, Association Météo Bretagne, Brest Métropole, CEREN, DREAL, EDF, EDF SEI, Enedis, Fibois, GRDF, GRT Gaz, INSEE, Observ'ER, ODRE, OEB, Registre ICPE, Rennes Métropole, SDES, SINOE, Solagro, Uniclima.

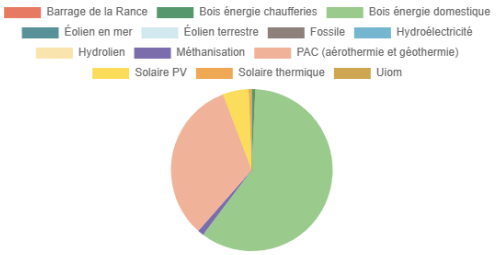
11 avril 2025

Les énergies renouvelables représentent 100% de la production totale en 2023. La filière bois énergie domestique présentait la part la plus importante dans la production d'énergie suivi par l'aérothermie et la géothermie.

OEB OBSERVATOIRE DE L'ENVIRONNEMENT EN BRETAGNE

Puissance par filière en 2022

CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel



Sources : ADEME, AFPG, Agence ORE, AILE, Association Météo Bretagne, Brest Métropole, CEREN, DREAL, EDF, EDF SEI, Enedis, Fibois, GRDF, GRT Gaz, INSEE, Observ'ER, ODRE, OEB, Registre ICPE, Rennes Métropole, SDES, SINOE, Solagro, Uniclima.

11 avril 2025

2.5.1.1 LE SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE

- Le parc photovoltaïque du Pays de Saint-Malo a été multiplié par 13 entre 2009 et 2012.
- Fin 2012, le Pays de Saint-Malo comptait près de 700 installations photovoltaïques cumulant une puissance de 8,7 MW et répondant aux besoins électriques domestiques (hors chauffage et ECS) de 4% de la population.
- Le développement du parc photovoltaïque du Pays de Saint-Malo est limité uniquement par des contraintes économiques.
- Il serait intéressant d'identifier les zones pouvant accueillir des centrales photovoltaïques au sol sans risque de conflit d'usage.
- L'objectif de développement du photovoltaïque sur toiture fixé par le SRCAE de Bretagne correspond sur le Pays de Saint-Malo à un maintien du rythme d'installation de 2012 (1,2 MW/an). Ceci représente un doublement du parc actuel à l'horizon 2020, permettant au territoire de couvrir les besoins d'électricité domestique de 6 000 ménages grâce à des panneaux solaires.

2.5.1.2 LE SOLAIRE THERMIQUE

Le Pays de Saint-Malo compte 1 500 m² de panneaux solaires thermiques produisant 730 MWh de chaleur, soit 5,8% de la production solaire thermique bretonne.

Les systèmes solaires thermiques sont particulièrement adaptés pour des bâtiments tertiaires nécessitant de l'eau chaude toute l'année (vestiaires de sport, centres de thalassothérapie, établissements de santé…).

L'atteinte des objectifs fixés par le SRCAE (intégré au SRADDET) correspondrait à une multiplication par 5 à 10 du parc solaire thermique du Pays de Saint-Malo.

La carte ci-après révèle une production annuelle d'énergie solaire thermique de l'ordre de 2,90 à 5,12MWh sur Le Vivier-sur-Mer.

2.5.1.3 L'EOLIEN TERRESTRE

Le Pays de Saint-Malo compte un parc éolien sur la commune de Trémeheuc permettant de couvrir les besoins électriques de 6 500 ménages (hors chauffage et ECS) Le territoire bénéficie d'un potentiel de vent intéressant pour le développement de l'éolien mais de nombreuses contraintes limitent ce développement. Le Schéma Territorial Eolien du Pays de Saint-Malo, élaboré en 2008, identifie 7 secteurs potentiels pour une puissance de 30 à 185 MW (aucun ne concerne la commune du Vivier-sur-Mer). Sur le Pays de Saint-Malo, l'objectif de développement de l'éolien fixé par le SRCAE correspond à l'installation de 3 à 6 parcs d'ici 2020. Ceci permettrait à l'éolien de répondre à 9 à 15% des besoins électriques actuels du Pays.

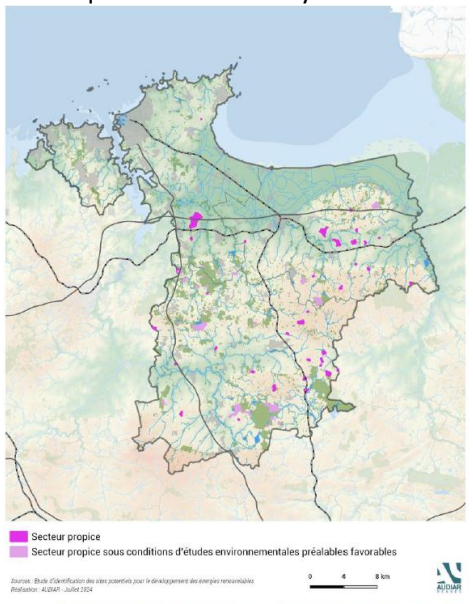


Illustration 1 : Secteurs propices pour le développement de projets de grand éolien.

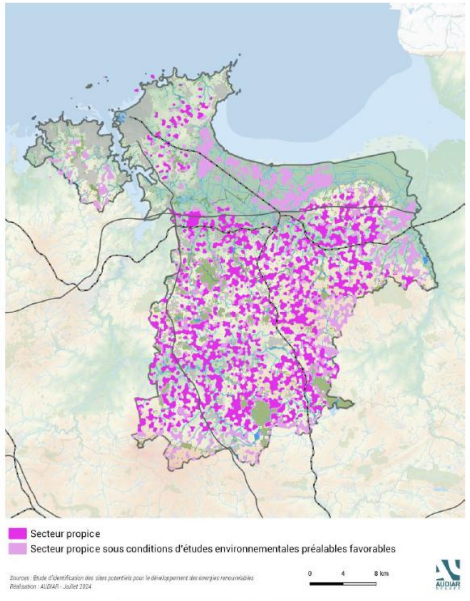


Illustration 2 : Secteurs propices pour le développement de projets de moyen éolien.

SCOT Pays de Saint-Malo

2.5.1.4 LE BOIS ENERGIE

Le bois-énergie représente environ 6% de l'énergie consommée sur le Pays de Saint-Malo. 85% est utilisé par les particuliers dont 40% pour du chauffage d'appoint. Le Pays de Saint-Malo compte une dizaine de chaufferies bois-énergies collectives et industrielles. Le gisement de bois-énergie disponible sur le Pays de Saint-Malo s'élève à près de 12 000 t/an (soit 300 fois la chaufferie de Broualan ou 120 fois la chaufferie du quartier de Paramé à Saint-Malo). L'atteinte des objectifs du SRCAE (intégré au SRADDET) correspondrait à l'installation de 2,5 à 7MW de chaufferies bois supplémentaires sur le Pays de Saint-Malo.

Commune	Type installation	Bâtiments approvisionnés	Puissance (kW)
Broualan	Collective	Ecole, salle communale, 2 logements sociaux	60
Saint Lunaire	Collective	Ecole	100
Dol de Bretagne	Collective	Maison de la famille	70
La Chapelle-aux-Filtzméens	Collective	Bureaux de la communauté de commune	60
Plerguer	Collective	Monastère	150
Saint-Malo (Paramé)	Collective	Réseau de chaleur (Ecole, salle de sport, maison de quartier)	220
Saint-Malo	Collective	Collège la Mézière	300
Saint-Malo	Industrielle	Industrie hors bois	11 600
Saint-Malo	Industrielle	Industrie du bois	230
Saint-Malo	Industrielle	Industrie du bois	60
12 chaufferies agricoles			590

Tableau 32 : Chaufferies bois sur le Pays de Saint-Malo

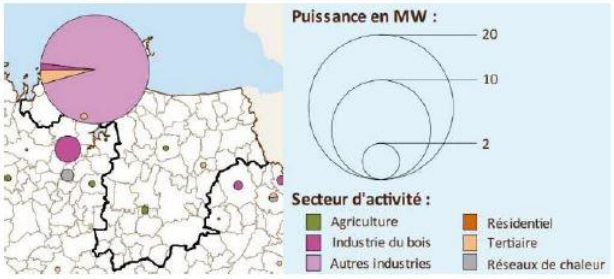


Figure 145 : Puissance des chaufferies bois déchiqueté par commune bretonne fin 2012 (Source : GIPBE - Ener'GES)

SCOT Pays de Saint-Malo

2.5.1.5 LA METHANISATION

Le Pays de Saint-Malo compte actuellement plusieurs unités de méthanisation en fonctionnement, notamment en injection sur le réseau de gaz naturel exploité par GRDF. Parmi celles-ci :

- **Baguer-Pican** : Unité de méthanisation agricole en injection.
- **Plesder** : Unité de méthanisation agricole en injection.
- **Saint-Domineuc** : Unité de méthanisation agricole en injection.
- **Pleugueneuc** : Unité de méthanisation agricole en injection.
- **Maillac** : Unité de méthanisation agricole en injection.

Ces installations valorisent principalement des effluents d'élevage et des déchets agricoles pour produire du biométhane injecté dans le réseau de distribution.

Le Pays de Saint-Malo dispose d'un gisement d'intrants méthanogènes important pouvant permettre le développement d'une filière méthanisation locale. Plusieurs actions peuvent être menées par les collectivités afin de contribuer au développement de la méthanisation sur leur territoire :

- Identifier la localisation des points d'injection potentiels dans le réseau de gaz,
- Identifier les besoins de chaleur sur le territoire,
- Mener une réflexion sur l'utilisation des gisements qu'elles ont à gérer (tontes de pelouses, déchets de restauration collective, boues de stations d'épuration, fraction fermentescible des ordures ménagères…),
- Soutenir la coordination des différents acteurs (porteurs de projets, chambre d'agriculture, industriels, collectivités…) afin d'assurer un développement cohérent de la filière et une sécurisation des intrants pour les porteurs de projets.

2.5.1.6 POTENTIEL ENERGIE RENOUVELABLE

A l'échelle du Pays, un inventaire des sites potentiels pour le développement d'énergies renouvelables a été réalisée. 2 sites sur la commune de Le Vivier sur Mer ont été retenus. Ces sites sont présentés dans les fiches suivantes :



Centrale photovoltaïque au sol

PV au sol_35361_Projet prioritaire_35SIS02701

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Ancienne décharge du Chemin des moulins

Le Vivier-sur-Mer, 35361

Friche de type SIS

Coordonnées GPS : 48.6001 ; -1.7891

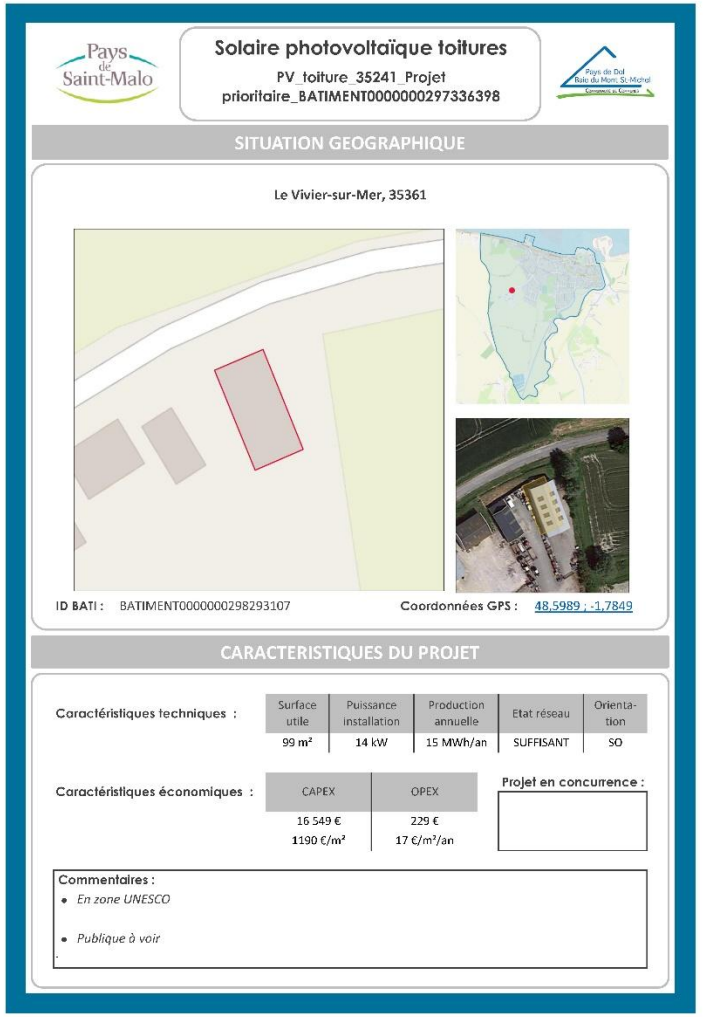
CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :	Surface friche	Surface utile	Puissance installable	Production annuelle	Etat du réseau
	2 968 m²	891 m²	106 kW	138 MWh/an	SUFFISANT

Caractéristiques économiques :	CAPEX	OPEX	Prix achat moyen	Revenus annuels
- Appels d'offres de la CRE - Tarif d'achat	95 k€ 895 €/kWc	2 k€ 18 €/kWc	66 €	7 k€

Commentaires :

- Pas de contraintes environnementales et patrimoniales particulières
- végétation présente sur la friche (arbres)



Solaire photovoltaïque toitures

PV_toiture_35241_Projet prioritaire_BATIMENT0000000297336398

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le Vivier-sur-Mer, 35361

ID BATI : BATIMENT0000000298293107

Coordonnées GPS : 48.5989 ; -1.7849

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Caractéristiques techniques :	Surface utile	Puissance installation	Production annuelle	Etat réseau	Orientation
	99 m²	14 kW	15 MWh/an	SUFFISANT	SO

Caractéristiques économiques :	CAPEX	OPEX	Projet en concurrence :
	16 549 € 1190 €/m²	229 € 17 €/m²/an	

Commentaires :

- En zone UNESCO
- Publique à voir

LES DÉCHETS

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, l'ordonnance du 17 décembre 2010 transposant la directive cadre sur les déchets de 2008 et le décret du 11 juillet 2011, intégrés dans le code de l'environnement, précisent les notions de déchet et visent la prévention de la production de déchets, l'amélioration du recyclage, une meilleure valorisation des déchets organiques, le développement de celle des déchets du bâtiment et des travaux publics et la réduction des déchets stockés et incinérés.

Un plan régional de prévention et de gestion des déchets (ou PRPGD) organise **la collecte et le traitement de tous les déchets produits en Bretagne**, qu'ils soient dangereux ou non. Il est constitué de deux documents :

- Un état des lieux de l'origine, la nature, la composition et les modalités de transport des déchets en Bretagne basé sur les données de l'année **2016**, avec **18 objectifs** régionaux à atteindre avant 2025 ;
- Un plan d'actions qui porte sur les mesures à prendre sur la durée du plan en matière de prévention, de gestion et de traitement des déchets pour d'atteindre les objectifs.

Le plan régional de prévention et de gestion des déchets de la Bretagne doit **permettre une planification à 6 (2025) et 12 ans (2030)**. Le plan breton repose sur **deux trajectoires fortes : réduire à zéro l'enfouissement des déchets en 2030, et valoriser l'ensemble des déchets bretons en 2040**.

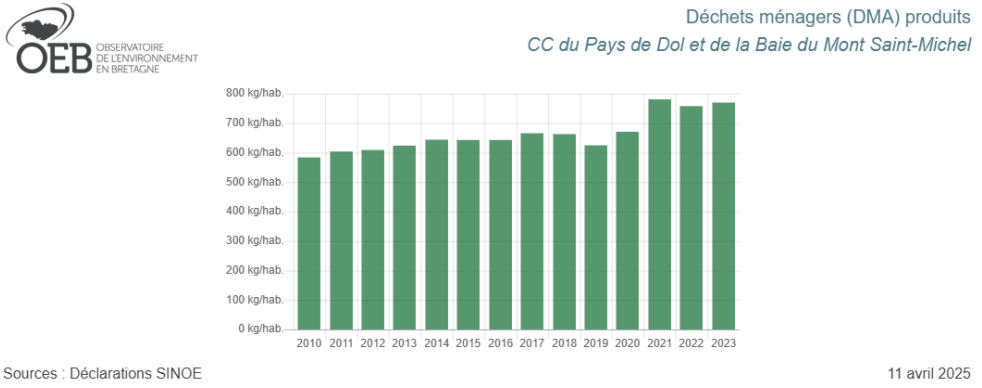
la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont St-Michel est chargée de la collecte, du traitement et de la valorisation des déchets pour une population de près de 23 000 habitants.

Sur Le Vivier-sur-Mer, La collecte sélective se fait tous les vendredis et la collecte des ordures ménagères se fait tous les lundis. Deux déchèteries sont à disposition des habitants et entreprises du territoire de l'intercommunalité

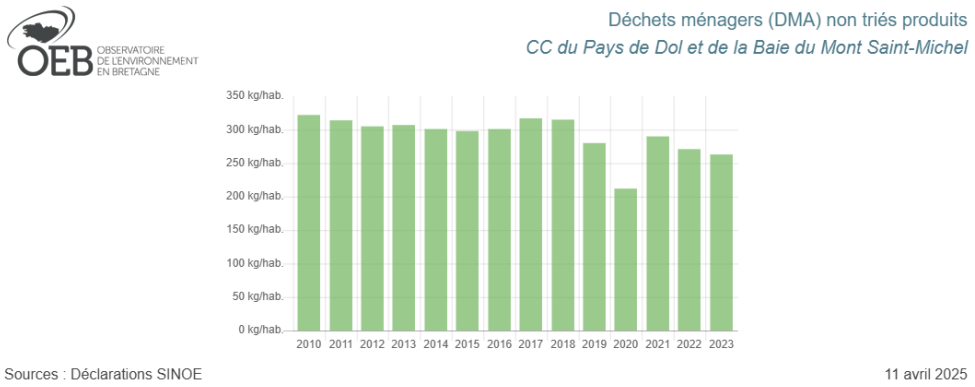
- Déchèterie de Dol de Bretagne – La Janaie,
- Déchèterie de Pleine Fougères – ZA Budan,

Les déchèteries sont accessibles avec une carte d'accès.

En 2023, le territoire enregistrait une production de 770 kg/hab, une baisse de 273 kg/hab est nécessaire pour atteindre l'objectif 2030 fixé par la loi Agec (-15% de déchets ménagers et assimilés).



Si la quantité de déchets ménagers produites reste assez stable depuis 2020, les déchets ménagers non triés produits connaissent une baisse.



RISQUES ET NUISANCES

2.6 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) d'Ille-et-Vilaine a été mis à jour en 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau suivant précise dans quelle mesure la commune de Le Vivier-sur-Mer est concernée.

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Submersion marine	**Moyen**	PPRSM – TRI – PGRI - SLGRI
Risque mouvement de terrain / retrait – gonflement des argiles	**Moyen**	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles – pas de cavité/mouvement de terrain recensée
Feu d'espaces naturels	**Très Faible**	Tout le département – Commune non inscrite dans les communes directement concernée
Sismique	**Faible**	Aléa faible (zone 2)
Tempête	**Faible**	Tout le département concerné
Radon	**Faible**	Catégorie 1

2.7 LES RISQUES NATURELS[23]

RISQUE INONDATION ET SUBMERSION MARINE

[23] *Source : Géorisques et DDRM 35*

La commune de Le Vivier-sur-Mer, située sur des territoires en dessous du niveau des pleines mers de vives eaux (le marais de Dol), est concernée par le risque inondation et plus particulièrement par submersion marine. En effet, la commune est caractérisée par un réseau hydraulique de canaux et un système d'endiguement géré par l'association digue et marais. A ce titre, elle est couverte par les documents suivants :

PGRI :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation dite « Directive inondations », la préfète coordonnatrice de bassin a adopté le 15 mars 2022 le **PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027**, qui vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation. Il s'agit d'un document de planification qui prend en compte tous les types d'inondations, par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, lente ou rapide…, et s'applique sur l'ensemble du bassin.

Le PGRI répond aux objectifs suivants :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Ses dispositions s'imposent notamment aux plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) et de submersion marine (PPRL), ainsi qu'aux documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i)).

PAPI :

Les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) sont des outils à disposition des collectivités locales, notamment des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en charge de la compétence « gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » (GEMAPI). Élaborés à travers une approche globale du risque sur un bassin versant, autour des acteurs concernés (services de l'État et acteurs locaux), ils intègrent un ensemble d'actions et mesures complémentaires. En mars 2017, l'État, le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, Saint-Malo Agglomération, la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, et l'Association syndicale des Digues et Marais de Dol se sont engagés dans l'élaboration d'un PAPI du marais de Dol. Ce PAPI qui couvrira le territoire de Le Vivier-sur-Mer est en cours d'élaboration.

La stratégie locale de gestion des risques inondation (SLGRI) de Saint-Malo (35) à la Baie du Mont-Saint-Michel (50) a été approuvée le 26 novembre 2018 par arrêté conjoint de Mme la Préfète de l'Ille-et-Vilaine et de M. le Préfet de la Manche.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Inondation, des Stratégies Locales de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) doivent être élaborées a minima sur le périmètre des Territoires à Risque Important d'inondation (TRI). Sur le bassin Loire-Bretagne, 22 TRI ont été caractérisés par arrêté de Préfet coordonnateur de bassin en date du 26 novembre 2012. Ces TRI doivent permettre de répondre localement aux six grands objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

La SLGRI est un document intégrateur permettant de faire le bilan des actions existantes sur le territoire en vue de prévenir et de gérer le risque d'inondation, mais propose aussi un lieu de gouvernance et de concertation sur le territoire concerné.

La SLGRI comporte 5 grands objectifs en déclinaison des 6 objectifs du PGRI :

- Pour connaître les risques : améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation ;
- Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : planifier l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : intégrer les ouvrages de protection dans une approche globale et structurée du territoire à risques ;
- Pour gérer les risques d'inondation : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Pour réagir face aux risques : se préparer à la gestion de crise et favoriser le retour à la normale.

Les objectifs de la SLGRI ont été décliné en 17 orientations spécifiques à la SLGRI Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel. La commune de Le Vivier sur Mer est intégrée dans le périmètre de la SLGRI.

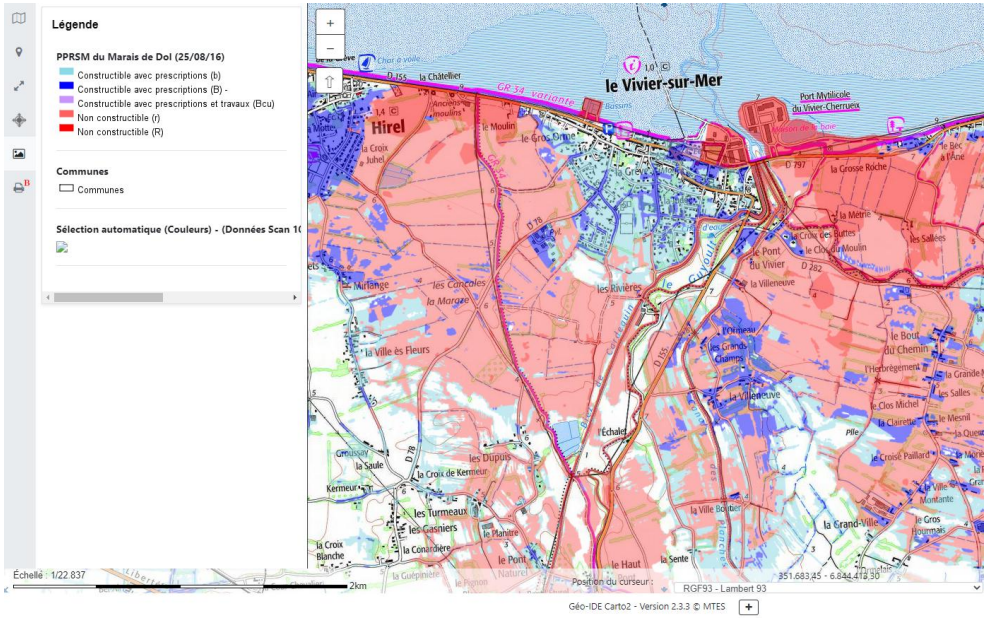
PPRSM

La vulnérabilité d'une grande partie du littoral français s'illustre à travers des phénomènes tels que le recul du trait de côte, la submersion marine ou l'érosion.

Le territoire de la commune est couvert par un **plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « 35DREAL20100004 – PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.**

Ce PPRsm est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

La majeure partie du territoire de la commune se trouve en zone de prescription ou d'interdiction de construction du PPRsm réglementant les projets.



Cartographie des zones de prescription du PPRsm (source : DDTM35)

Sur les 10 derniers évènements inondation répertoriés par la base de données historique d'inondation sur le département, quatre concernent les types d'inondation Mer/marée ou action des vagues.

TRI

La commune de Le Vivier-sur-Mer est répertoriée dans le **TRI (territoire à risque important d'inondation) « Saint-Malo – Baie du Mont Saint-Michel »** arrêté le 22/10/2018.

L'identification de Territoires à Risque d'inondation Important (TRI) s'effectue à partir de l'EPRI (évaluation préliminaire des risques d'inondation), sur la base de critères arrêtés par le ministère. Il en résulte l'élaboration des cartes de surfaces inondables et des cartes des risques d'inondation du TRI pour 3 niveaux d'inondation (événement fréquent, moyen et extrême).

La qualification d'un territoire en TRI implique une nécessaire réduction de son exposition au risque d'inondation et engage l'ensemble des pouvoirs publics présents dans la recherche de cet objectif.

A ce titre la commune est couverte par une Stratégie Locale de Gestion du Risque inondation (SLGRI Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel) élaborée en concertation avec les acteurs locaux pour réduire les conséquences négatives des inondations, en cohérence avec le PGRI et approuvé le 21/06/2018.

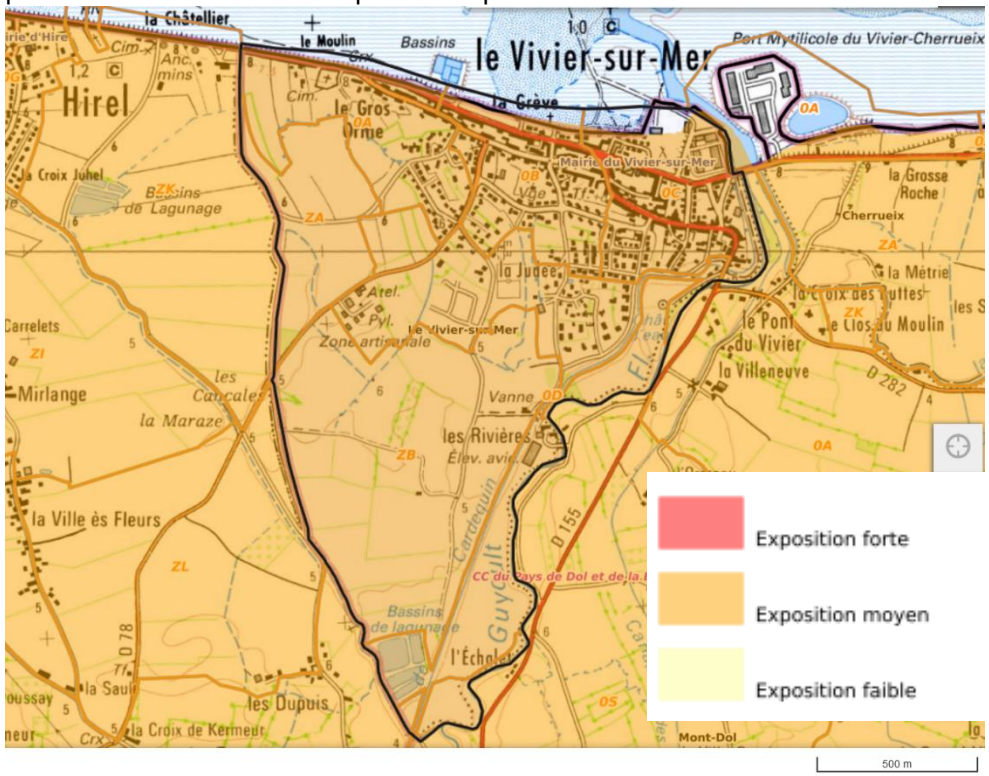
La commune de Le Vivier-sur-Mer n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) complémentaire au PPRSM et établi par l'État sur la base de la crue des plus hautes eaux connues (PHEC) ou la crue centennale (si cette dernière est plus importante).

Un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle a été pris pour la commune de Le Vivier-sur-Mer pour inondation et coulée de boue pour un évènement du 25/12/1999 (publié le 29/12/1999).

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. D'origine naturelle ou anthropique, ce phénomène est lié à la nature et à la structure géologique, et se manifeste de différentes manières. Le risque mouvement de terrain englobe plusieurs phénomènes : l'effondrement de cavités souterraines, la chute de blocs et l'éboulement de coteaux, le retrait gonflement des argiles.

Sur la commune de Le Vivier-sur-Mer **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). En revanche, le territoire de la commune, **classé en aléa moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement d'argiles (Source : géorisques)

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.
Il faut noter que les zones d'exposition moyenne et forte sont soumises à des prescriptions réglementaires visant à limiter les risques de dommages liés à ce phénomène (loi Élan en 2019). Ces dispositions sont renforcées depuis le 1er janvier 2024, avec notamment l'obligation pour le vendeur d'un terrain de fournir une étude géotechnique préalable à la vente, l'application de techniques particulières pour limiter l'impact du phénomène, la remise d'une attestation à l'achèvement des travaux sur le respect des règles de prévention…

RISQUE FEU D'ESPACES NATURELS

Les incendies qui intéressent le milieu végétal sont communément appelés feux de forêts et d'espaces naturels. Le feu de forêts et d'espaces naturels est un sinistre qui se déclare dans une formation naturelle qui peut être de type forestière (forêt de feuillus, de conifères ou mixtes), subforestière (maquis, garrigues ou landes) ou encore de type herbacée (prairies, pelouses…).

Si le risque feux de forêts peut être considéré comme faible au regard de la situation des départements du Sud de la France, il convient toutefois de prendre en compte le risque général des feux de végétation qui intègrent les feux de landes et les feux de culture sur pied. Ce type d'incendie représente la part la plus importante de la sollicitation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Vestiges de l'ancien massif forestier armoricain, les bois et forêts sont nombreux et épars sur l'ensemble du territoire départemental, et couvrent environ 60 000 hectares. Les trois plus grandes forêts sont celles de Paimpont, de Rennes et de la Guerche de Bretagne. Les essences sont à dominante de type feuillu, les résineux étant plus nombreux dans le quart Sud-ouest du département.

L'Union Européenne classe les départements bretons à risque « moyen » parmi ceux qui ont des massifs classés sensibles aux incendies. En Ille-et-Vilaine, la ligne de partage des eaux délimite 2 zones forestières : celle présentant un risque très faible et celle un risque faible. La limite de la zone sèche délimite quant à elle la zone à risque modéré qui se situe au sud**. La commune de Le Vivier-sur-Mer se trouve dans la zone à risque très faible.**
Les massifs à risque sont ainsi majoritairement situés au Sud du département. Néanmoins le massif de la forêt de Rennes-Liffré est jugé également à risque modéré compte-tenu de sa superficie et de la population menacée.

La base de données sur les incendies de forêt (BDIFF) centralise des informations sur les incendies de forêt sur le territoire français depuis 2006. Aucun n'est recensé sur la commune de Le Vivier-sur-Mer.

RISQUE TEMPETE

Une tempête est une zone étendue de vents violents générés aux moyennes latitudes par un système de basses pressions (dépression). En France, le terme tempête n'est rigoureusement défini qu'en météorologie marine (89 km/h soit 48 nœuds, force 10 sur l'échelle de Beaufort). Néanmoins, l'usage veut que les météorologues nomment « tempêtes » les rafales de vent approchant les 100 km/h dans l'intérieur des terres et 120 km/h, voire 130 km/h, sur les côtes.

En moyenne et par an, on observe 3 à 4 situations donnant des rafales de vent dépassant les 100 km/h. Les dernières tempêtes ayant provoqué des dégâts importants dans la région sont :

- L'ouragan de la nuit du 15 au 16 octobre 1987
- Des tempêtes de début 1990 les 25 janvier et 11 février 1990
- La tempête du 26 décembre 1999

- La tempête Xynthia du 28 février 2010 : des vents de 80 à 100 km/h et de fortes précipitations ont conduit à des inondations dans plusieurs communes.
- Plusieurs évènements tempétueux sont survenus entre le 23 décembre 2013 et le 3 mars 2014 (Dirk, Petra, Qumaira, Ruth, Ulla, Andrea et Christine) : ces évènements ont cause de nombreux dommages sur le littoral du fait de leur fréquence et des coefficients de marée importants.

Toutes les communes du département sont exposées au risque tempête, cependant, les communes littorales, directement exposées aux vents les plus forts et à des risques connexes (submersion marine notamment), nécessitent une vigilance toute particulière de la part des populations y habitant. En ce sens, la commune de Le Vivier-sur-Mer est concernée par le risque tempête.

LE RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes du département sont concernées par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme est caractérisé par un foyer d'où partent les premières ondes sismiques, d'un épicentre, soit le point en surface à la verticale du foyer, d'une magnitude, d'une intensité et d'une fréquence. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.

Il n'existe aujourd'hui pas de moyen fiable afin de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l'ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L'application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

La commune de Le Vivier-sur-Mer est **classée en aléa sismique faible (zone 2)**.

2.8 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LE RISQUE RADON

Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croute terrestre.

Une fois produite dans la roche, sont état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

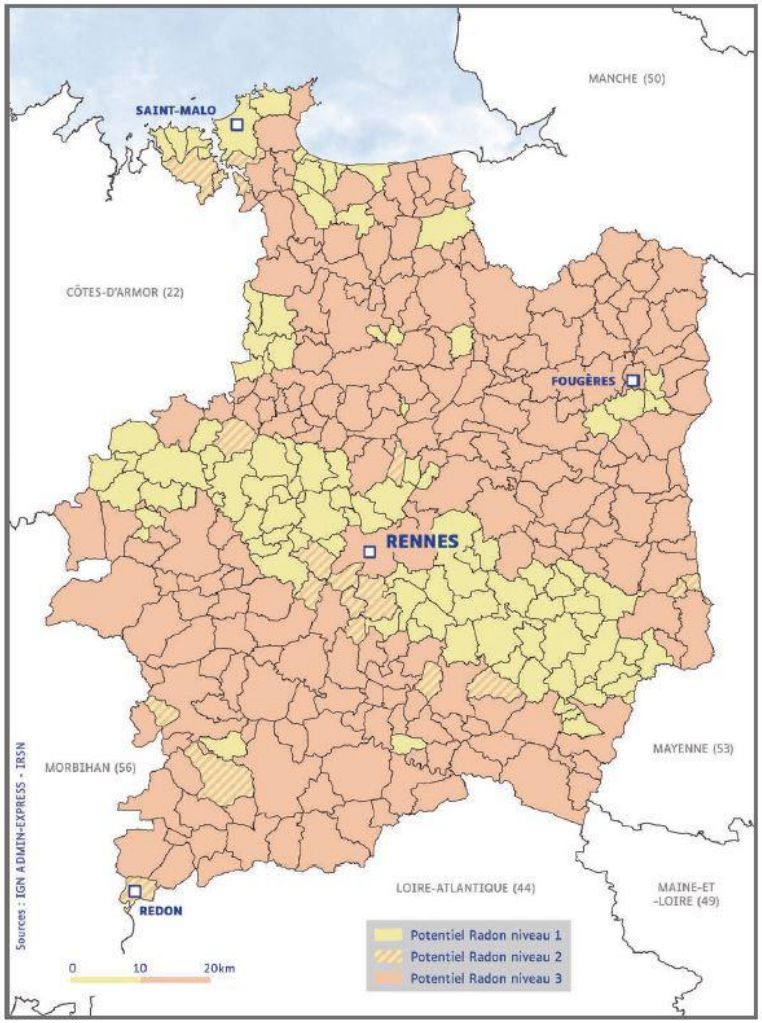
La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs).

Le potentiel Radon de la commune de Le Vivier-sur-Mer est faible (catégorie 1).

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.



DDRM Ille et Vilaine

LES RAYONNEMENTS ELECTROMAGNETIQUES DES LIGNES A HAUTE TENSION

La loi du 15 juin 1906 sur le transport de l'électricité a introduit le principe de servitudes à proximité des lignes de transport électrique. Le décret n° 2004-835 du 19 août 2004 a précisé des distances de ces servitudes par rapport aux lignes à haute tension supérieures ou égales à 130 kilovolts et à leurs supports. Toutefois ces périmètres de sécurité réglementaires paraissent insuffisants pour assurer la protection des personnes au regard des connaissances scientifiques actuelles sur les effets sanitaires des champs magnétiques, car prioritairement basés sur des considérations d'implantation et de gestion de lignes.

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'ERP qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

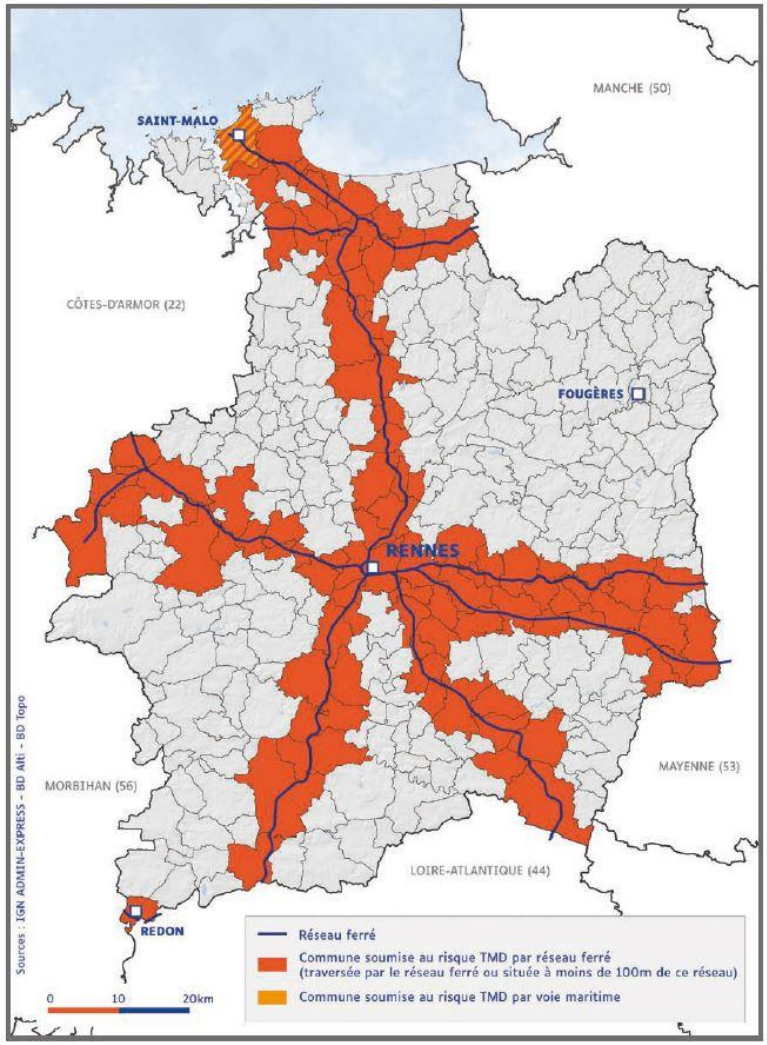
Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

Aucune ligne à haute tension supérieures ou égales à 50 kilovolts et gérée par RTE n'est répertoriée par leur site sur la commune de Le Vivier-sur-Mer. Toutefois, pour toute autorisation d'urbanisme, RTE devra être consulté pour assurer la réalisation du projet.

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérien, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

Le transport de matières dangereuses par voie routière est le mode d'acheminement le plus usité. Les communes situées sur les grands axes, à proximité de sites industriels, complexes portuaires ou autres sont les plus concernées. Néanmoins, toute zone urbanisée est potentiellement exposée à ce risque en raison des approvisionnements qui s'y effectuent en permanence (livraisons d'hydrocarbures dans les stations-services, de chlore dans les usines de traitement des eaux, des produits sanitaires dans les coopératives agricoles, livraison de fioul domestique ou de gaz auprès de la population…).
Le DDRM 35 ne répertorie pas la commune de Le Vivier-sur-Mer parmi les communes concernées par ce risque car éloignée des grands axes et des sites industriels.
Par ailleurs, aucune canalisation de transport d'hydrocarbure ne traverse le territoire communal.



DDRM Ille et Vilaine

RISQUE RUPTURE DE BARRAGE

Un barrage est un ouvrage artificiel, établi le plus souvent en travers du lit d'un cours d'eau, retenant ou pouvant retenir de l'eau. Les barrages artificiels ont plusieurs fonctions qui peuvent s'associer : la régulation de cours d'eau (écrêteur de crue en période de crue, maintien d'un niveau minimum des eaux en période de sécheresse), l'irrigation des cultures, l'alimentation en eau potable, la production d'énergie électrique, la retenue de rejets de mines ou de chantiers, le tourisme et les loisirs, la lutte contre les incendies, etc.

La rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses : techniques, naturelles, humaines.

Barrages : Le département de l'Ille-et-Vilaine comporte plus de 500 barrages sur son territoire. 9 barrages sont classés en catégorie A et B, 23 barrages sont classés en catégorie C. La commune de Le Vivier-sur-Mer n'est pas concernée par le risque rupture de barrage.

LES AXES DE COMMUNICATION, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 ont imposé au préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les infrastructures concernées sont :

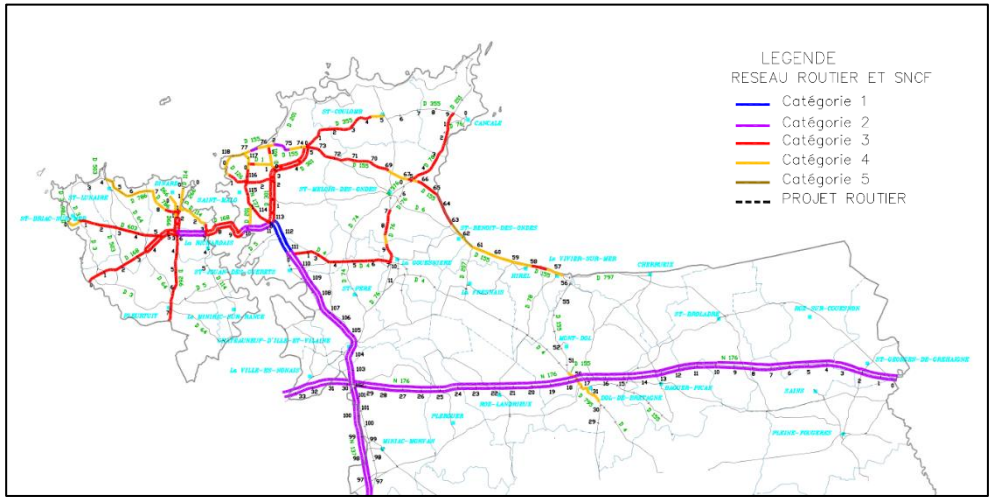
- Les routes qui supportent plus de 5 000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5 000 véhicules/jour.
- Les voies ferrées qui supportent plus de 50 trains par jour

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 mètres pour la catégorie 2, 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4.

Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitation, enseignement, établissement de soins et d'action sociale).

La commune de Le Vivier-sur-Mer est concernée par la RD155 classée route a grande circulation pour laquelle un recul de 75 m est applicable en dehors des espaces urbanisés[24]. La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres en date du 17 décembre 2000. La route départementale 155 est catégorisée 3 à 4.

Le projet de territoire doit veiller à ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances sonores et inciter la commune à mettre en œuvre des mesures urbanistiques préventives telles que des zones tampons, des règles sur la hauteur des constructions, sur la densification, sur des implantations préférentielles. Cet enjeu ne limite pas le développement du territoire mais veille à son organisation cohérente.



Extrait de la cartographie du classement des voies bruyantes d'Ille et Vilaine (source : Ille-et-vilaine.gouv.fr)

LES ICPE ET SITES INDUSTRIELS

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de règlementation, de contrôle, de sanction… La commune de Le Vivier-sur-Mer ne compte aucune ICPE sur son territoire ni aucun établissement déclarant des rejets ou transferts de polluants.

[24] *PAC 2023*

LES SITES ET SOLS POLLUES

Les démarches de gestions des sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont notamment pour objet de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites découverts, traiter et réhabiliter en fonction de l'usage…

Deux bases de données recueillent les informations sur les sites et sols pollués :

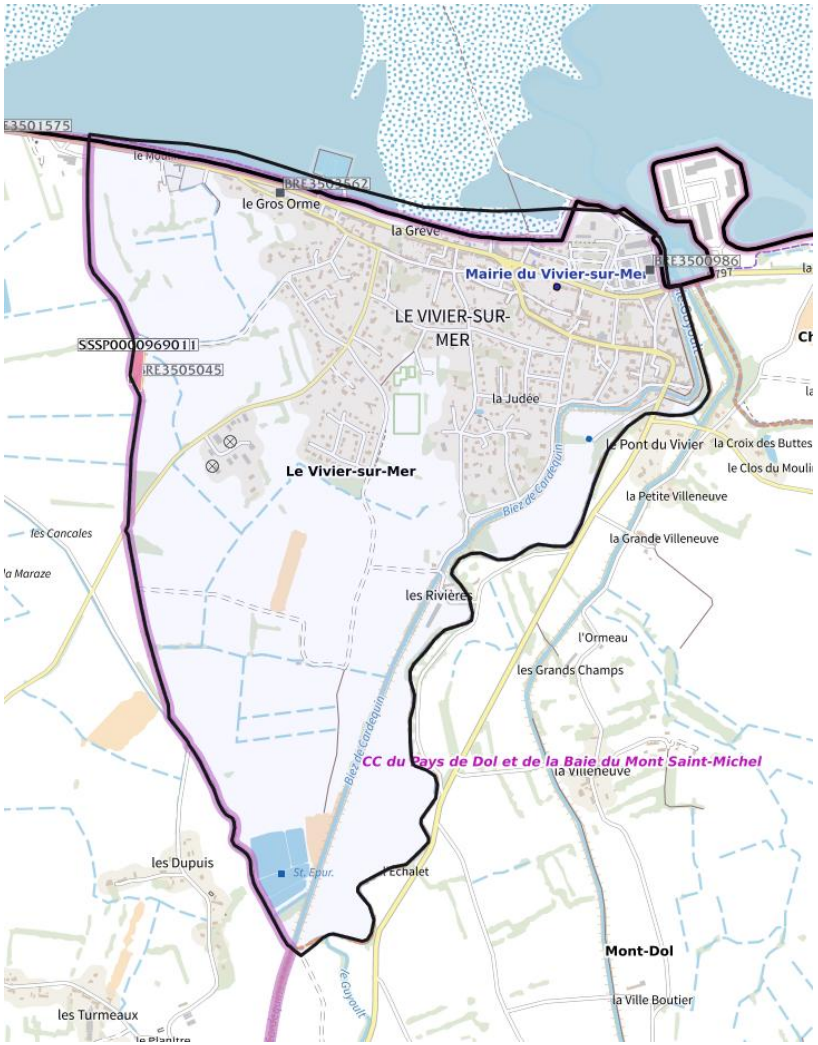
- La base de données BASIAS est l'inventaire historique des sites et activités de service qui recense tous les anciens sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer une pollution
- La base de données BASOL qui recense les sites pollués

Enfin, les Secteurs d'Information des Sols (SIS) correspondent aux terrains ou la connaissance de pollution justifie la réalisation d'étude de sols ou la mise en place de mesures de gestion de la pollution.

Sur la commune de Le Vivier-sur-Mer, trois anciens sites industriels sont recensés par la base de données Basias (cf. Tableau ci-dessous) et un SIS / sols pollués a été répertorié. Il s'agit de l'ancienne décharge du chemin des moulins – ID SSP0000969011 (à la limite Ouest du territoire) : ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères. Les dépôts ont cessé en 1993. Le site a été remblayé et planté.

Identifiant	Raison sociale	Etat occupation	Site réaménagé	Site en friche	Parcelle cadastrale
BRE3505045	Le Vivier-sur-Mer (décharge brute)	Activité terminée	Oui	Non	ZA17
BRE3500986	Sté des Pétroles SHELL Berre (station-service)	Activité terminée	Oui	Non	OC510
BRE3503562	Vaugon Bernard / Bertrand René (dépôt de carburant)	Activité terminée	Oui	Non	A 116

Source : georisque.gouv.fr



Anciens sites industriels BASIAS (Source : georisque.gouv.fr)

GRILLE AFOM

ATOUTS

- Quelques grands secteurs de densification identifiés dans le tissu urbanisé du centre de Le Vivier sur Mer,
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes (littoral, tissus urbanisés…),
- De nombreux édifices présentant une qualité architecturale forte complété par de nombreux éléments du petit patrimoine,
- Des risques naturels bien identifiés et des risques technologiques limités sur le territoire.

FAIBLESSES

- Des densités pratiquées sur les récentes opérations d'aménagement inférieures aux objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo et présentant une homogénéité bâtie,
- Une surface boisée et un réseau bocager relativement réduits.

OPPORTUNITES

- Une bonne capacité de développement en densification sur le tissu urbain,
- Intégration des espaces à caractère d'intérêt écologique dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (signalisation, découverte, accessibilité, promotion...) dans le cadre du développement touristique,
- Bonne connaissance des risques technologiques et naturels et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

MENACES

- Immodération d'une consommation foncière ne favorisant pas une diversification des formes urbaines,
- Exposition des espaces naturels les plus remarquables à des détériorations ou destructions.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 PREAMBULE : DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » AU SCENARIO COMMUNAL

1.1.1 LES PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours de la dernière décennie**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace…

Ce scénario se projette sur une quinzaine (PLU à 15 ans) d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel…). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

1.1.2 CONSTRUCTION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

1.1.2.1 ETABLISSEMENT DU « POINT DE DEPART » AU PLAN DEMOGRAPHIQUE

Selon les données du recensement 2021, l'Insee estimait la population communale à 1064 habitants, chaque logement étant occupé en moyenne par 2.14 habitants.

Par ailleurs, entre 2013 et 2023, selon les données SITADEL, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 37 unités, soit une moyenne, sur la période 2013-2023, de 4 logements par an.

L'analyse des permis de construire accordés sur la commune depuis 2011 pour des logements indique une moyenne de l'ordre de 3 logements réalisés par an entre 2011 et 2021.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de permis de construire accordés	2	3	2	2	2	1	1	3	8	3	2

Source : données communales

Sur ces bases, un calcul théorique a été réalisé :

- En appliquant un nombre théorique de 2.14 habitants/logements, on peut supposer que le territoire a connu un gain de 32 habitants entre le 2021 et le 2026, soit à l'approbation du PLU (3 logements/an x 2.14 habitants/logement x 5 ans) ;
- **En 2026, année prévisionnelle d'entrée en vigueur du nouveau PLU, on peut estimer que le territoire devrait compter 1096 habitants.**

Cette donnée démographique de 1096 habitants constitue un « point de départ » raisonnable pour établir les hypothèses en matière démographique et résidentielle.

1.1.2.2 APPROCHE THEMATIQUE

Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
DEMOGRAPHIE / LOGEMENT	Croissance nulle sur la période 1999-2010 (+0% /an), puis légère accélération sur 2010-2015 (+0,7%/an) et 2015-2021 (+0,2%/an) : résultat d'un solde naturel en diminution et d'une augmentation du solde migratoire. Moyenne 1999-2010 : 0%/an. Moyenne 2010-2015 : +0.7%/an. Moyenne 2015-2021 : +0.2%/an. Population 2010 : 1014 habitants Population 2015 : 1049 habitants Population 2021 : 1064 habitants **Pop.2026 (estimation) : 1096 habitants**	**Hypothèse 1 de prolongement des tendances courtes : poursuite de la tendance récente 2015-2021 (+0.2%/an)** ⇨ Induisant un total de 1129 habitants en 2041 (PLU à horizon 15 ans) **Gain : +33 habitants** **Hypothèse 2 de prolongement des tendances de la dernière décennie : poursuite de la tendance de la période 2010-2021 (+0.45%/an)**, à la fois portée par un mouvement migratoire en hausse et un solde naturel très faible : ⇨ Induisant un total de 1172 habitants en 2041 (PLU à horizon 15 ans) **Gain : +76 habitants**
	2010 : 2.29 habitants/logement 2015 : 2.21 habitants/logement 2021 : 2.14 habitants /logement	**Desserrement des ménages : hypothèse d'un passage à 1.9 habitants/logement d'ici 2041** **Hypothèse 1 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+65 logements** supplémentaires d'ici 2041 ▪ Gain de **+33 habitants** : besoin théorique de **+18 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ **Soit un besoin de +82 logements** **Hypothèse 2 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+65 logements** supplémentaires d'ici 2041 ▪ Gain de **+76 habitants** : besoin théorique de **+40 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ **Soit un besoin de +105 logements**
ACTIVITES	Agriculture : diminution du nombre d'exploitation depuis 2000 (3 exploitations en 2000 et 1 exploitation en 2022)	2041 (estimation) : maintien d'une exploitation sur le territoire en cas de reprise (exploitation restante gérée par une exploitation proche de la retraite).
	Activités artisanales : présence sur le pôle urbain et en campagne, confortation de la Zone d'Activités dans son périmètre actuel	Maintien des activités sur le territoire, mais sans développement (faibles capacités résiduelles dans la Zone d'Activités sauf en cas de reconversion à long terme des maisons présente sur la zone).
	Activités commerciales et de services : une offre riche et diversifiée	Maintien de l'offre, mais avec un risque de fragilisation notamment dans les hypothèses 1 et 2 avec un faible accueil d'habitants.
EQUIPEMENTS	Un pôle bien pourvu en équipements notamment de loisirs et touristiques. Baisse des effectifs scolaires depuis 2017 Une station d'épuration conforme en performance et en équipement (charge maximale en entrée correspondant à 82% de la capacité nominale)	Maintien des équipements de loisirs et touristiques, mais avec un risque de fragilisation notamment dans les hypothèses 1 et 2 avec faible accueil pour maintenir les équipements scolaires. Station d'épuration permettant d'anticiper le développement démographique de la commune.

Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
CONSOMMATION D'ESPACE	Habitat 2011-2021 : 1.4 ha (données MOS) et 2.01 ha (analyse COPIL et photo interprétation) 2014-2024 : 3.74 ha (analyse COPIL et photo interprétation) Densité de la dernière opération d'ensemble engagée (Clos Herbet) : 11 logements/ha Densité moyenne minimale fixée par le SCOT en extension : 24 logements/hectare en moyenne sur toutes les opérations entre 2026 et 2031 et 26 logements par hectare en moyenne pour toutes les opérations réalisées entre 2031 et 2041.	Quelle que soit l'hypothèse retenue, les scénarios au fil de l'eau verraient une consommation de l'ordre de 3.09 hectares dont 0.63ha en densification de l'enveloppe urbaine et 2.46 ha en extension de l'enveloppe urbaine, correspondant aux secteurs qui disposent de permis d'aménager déjà accordés sur la base du PLU en vigueur (69 logements au total). Au regard de l'analyse des gisements fonciers, une part plus ou moins importante des autres logements (**hypothèses 1 et 2**) pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup, sans obligation en termes de densité et donc une optimisation foncière réduite.
	Activités 2011-2021 et 2014-2024 : 0 ha	Pas de réel besoin identifié : faibles capacités résiduelles dans la Zone d'Activités sauf en cas de reconversion à long terme des maisons présente sur la zone.
	Equipements 2011-2021 et 2014-2024 : 0 ha	La capacité de l'enveloppe urbaine permettra d'absorber les éventuels projets de confortation ou de restructuration des équipements.
ENVIRONNEMENT NATUREL	Un environnement et un cadre de vie de très grande qualité	Préservation des secteurs d'intérêt.
DONNEES A PRENDRE EN COMPTE	SCOT du Pays de Saint Malo	Compatibilité globale avec le SCOT mais le SCOT est en cours de révision afin, principalement, d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience (arrêté depuis février 2025).
	SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Bassin côtier de la région de Dol	Protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées

1.1.3 CONCLUSIONS DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario au fil de l'eau permet de fixer un cadre sur un fil de l'eau basé sur la dernière décennie (2010-2021) et un fil de l'eau basé sur les 6 dernières années (2015-2021).

Le décalage entre le scénario au fil de l'eau sur la dernière période d'analyse (2015-2021) et le scénario au fil de l'eau sur plus d'une décennie, met en avant le fait que le contexte territorial peut évoluer rapidement (0.2% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021 et 0.45% entre 2010 et 2021) et que se projeter sur 15 ans nécessite de prendre en compte toutes ces éventuelles variations.

De plus, un élément considérable doit être pris en compte dans le scénario à retenir sur les 15 prochaines années : 3 permis d'aménager ont été accordés sur la base du PLU actuellement en vigueur. Es 3 permis correspondent à :

- Le secteur du Ligot (au nord-ouest du bourg) sur une surface de 1.38ha pour la création de 28 logements, soit une densité de l'ordre de 20 logements par hectare (en extension de l'enveloppe urbaine du bourg).
- Le secteur Les Rivières (au sud-est du bourg) sur une surface de 1.08ha pour la création de 26 logements, soit une densité de l'ordre de 24 logements par hectare (en extension de l'enveloppe urbaine du bourg).
- Le secteur Sillon Gaulay (en cœur du bourg) sur une surface de 0.63ha pour la création de 15 logements, soit une densité de l'ordre de 24 logements par hectare (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg mais sur un secteur défini comme Espace Naturel Agricole et Forestier selon le MOS, soit représentant une consommation foncière).

Ces 3 secteurs représentent au total **69 logements couverts par un permis d'aménager**. Ils doivent donc être intégré dans les projections de la commune puisqu'ils ont un impact significatif sur le projet en termes de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants.

Conscients de l'impact de ces 3 projets, les élus ont longuement travaillé et échangé avec les porteurs de projet afin que ces projets puissent proposer des densités plus importantes qu'initialement proposées et être cohérents avec les objectifs proposés par le SCOT en cours de révision ainsi que dans une logique d'optimisation foncière et de diversification des formes urbaines.

Aussi, une étude de densification a été réalisé précisément avec les membres du comité de pilotage. Il en est ressorti des possibilités intéressantes pour la création de projets denses et diversifiés. L'objectif des élus était d'intégrer ces secteurs dans leur réflexion en travaillant sur la densification du bourg.
Ainsi, au regard du contexte particulier avec ces 3 projets disposant de permis d'aménager accordés ainsi que les nombreuses possibilités au sein de l'enveloppe urbaine, le scénario au fil de l'eau par rapport à 2015-2021 n'a pas pu être retenu puisqu'il ne permettait pas, en plus des secteurs soumis à PA accordés (représentant de la consommation foncière) de pouvoir densifier suffisamment les tissus urbanisés du bourg qui eux permettent de renforcer davantage la dynamique notamment commerciale.

La commune a souhaité privilégier un scénario démographique plus optimiste que le scénario tendanciel de 2015-2021 (0.2%), tout en restant réaliste sur le plan de la dynamique démographique par rapport au rythme observé sur les 10 dernières années (0.45% entre 2010 et 2021), en poursuivant les dynamiques enclenchées depuis les années 2010 (croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2015 : 0.7% et entre 2015 et 2021 : 0.2%). A noter que depuis les années 1990, la croissance démographie est entièrement portée par le solde migratoire, témoignant de l'attractivité du territoire pour les nouveaux habitants.

De ce point de vue, la commune vise une dynamique démographique modérée tout en identifiant des marges de manœuvre claires pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement territorial, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace (dépasser les objectifs de densité et de renouvellement urbain fixés par le SCOT, optimiser les espaces résiduels au sein des enveloppes urbaines à travers une analyse fine des capacités de densification).
La commune s'est positionnée en faveur d'un développement urbain à vocation d'habitat au plus près des commerces, services et équipements afin de renforcer la vitalité du bourg et encourager les déplacements doux.

1.2 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Adapter les modes d'urbanisation aux spécificités communales**
  - 1.1 Conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité du territoire
  - 1.2 Développer de nouveaux modes d'habiter sur la commune en réponse aux évolutions sociétales
  - 1.3 Développer les solutions alternatives à l'autosolisme
  - 1.4 Intégrer la gestion et l'anticipation des risques dans les réflexions urbaines
- **Axe 2 : Conforter la vie économique locale**
  - 2.1 Optimiser le foncier économique pour l'accueil de nouvelles entreprises
  - 2.2 Maintenir et développer l'offre commercial
  - 2.3 Veiller à la préservation de l'espace rural
  - 2.4 Renforcer la dynamique touristique autour des éléments identitaires du territoire
- **Axe 3 : Valoriser le cadre de vie remarquable du territoire et sa sobriété foncière**
  - 3.1 Economiser et gérer les ressources locales de manière durable
  - 3.2 Protéger le cadre environnemental et paysager d'exception

1.3 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

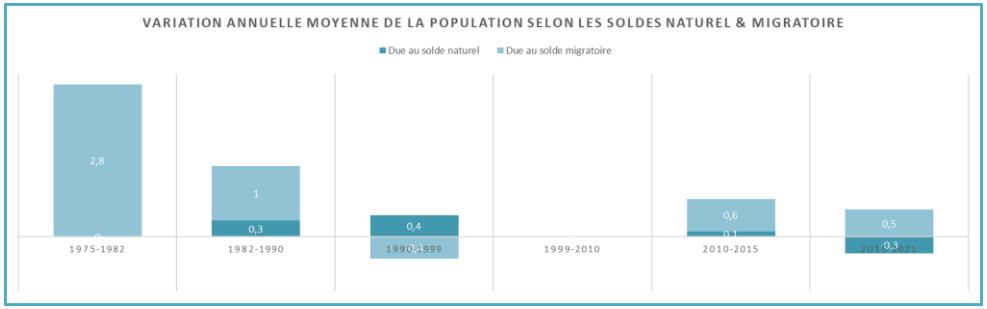
1.3.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des tendances démographiques passées

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par les scénarios au fil de l'eau correspondent à un gain de l'ordre de 33 à 76 habitants, et à une production de l'ordre de 82 à 105 logements (soit 8 à 10 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 15 prochaines années.

Les données sur la période 2015-2021 sont moins dynamiques notamment en lien avec la période de crise sanitaire et le ralentissement global qu'a connu le secteur de la construction.

Les données INSEE de la dernières décennie (2010-2021) permettent de mieux comparer l'historique par rapport à la projection sur l'horizon de 15 ans du PLU puis qu'elle représente une période d'analyse plus proche, intégrant de manière plus linéaire les évolutions sociétales, économiques… Entre 2010 et 2021, la croissance démographique moyenne annuelle correspond à 0.45% (intégrant la période 2010-2021 avec une croissance de 0.7% et la période 2015-2021 de 0.25% de croissance moyenne annuelle).



Source : RP INSEE 2021

On note que les données INSEE indiquent que depuis les années 1990, la croissance démographique est entièrement portée par le solde migratoire, soit l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire. Ce taux est stable et oscille entre 0.6 et 0.5% sur la dernière décennie. Cet élément permet de comprendre que la commune continue d'accueillir de nouveaux habitants attirer par le cadre de vie mais que la croissance démographique globale est freinée par un solde naturel faible voire négatif sur la dernière période d'analyse (2015-2021).

Sur la dernière décennie, la commune enregistre une croissance démographique annuelle égale voire supérieure à celle de l'intercommunalité, témoignant que la commune, au sein de son intercommunalité, attire particulièrement les nouveaux ménages.

Développement de l'offre de logements : des opérations à intégrer dans les projections démographiques :

Un élément considérable doit être pris en compte dans le scénario à retenir sur les 15 prochaines années : 3 permis d'aménager ont été accordés sur la base du PLU actuellement en vigueur. Ces 3 permis correspondent à :

- Le secteur du Ligot (au nord-ouest du bourg) sur une surface de 1.38ha pour la création de 28 logements, soit une densité de l'ordre de 20 logements par hectare (en extension de l'enveloppe urbaine du bourg).
- Le secteur Les Rivières (au sud-est du bourg) sur une surface de 1.08ha pour la création de 26 logements, soit une densité de l'ordre de 24 logements par hectare (en extension de l'enveloppe urbaine du bourg).
- Le secteur Sillon Gaulay (en cœur du bourg) sur une surface de 0.63ha pour la création de 15 logements, soit une densité de l'ordre de 24 logements par hectare (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg mais sur un secteur défini comme Espace Naturel Agricole et Forestier selon le MOS, soit représentant une consommation foncière).

Ces 3 secteurs représentent au total **69 logements couverts par un permis d'aménager**. Ils doivent donc être intégré dans les projections de la commune puisqu'ils ont un impact significatif sur le projet en termes de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants.

Conscients de l'impact de ces 3 projets, les élus ont longuement travaillé et échangé avec les porteurs de projet afin que ces projets puissent proposer des densités plus importantes qu'initialement proposées et être cohérents avec les objectifs proposés par le SCOT en cours de révision ainsi que dans une logique d'optimisation foncière et de diversification des formes urbaines.

Développement économique :

L'indicateur de concentration d'emploi sur la commune représente 107 en 2021. Cet ICE est bien supérieur à l'ICE intercommunal et proche de l'ICE départemental et est très élevé au regard d'une commune littorale du poids démographique de Le Vivier-sur-Mer. Cet indicateur s'explique par la présence d'une activité mytilicole et d'une activité touristique importantes et structurantes pour l'économie locale.

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que plus d'un tiers des actifs de Le Vivier-sur-Mer travaillent sur la commune. Ce résultat, supérieur à celui enregistré sur l'intercommunalité et le département, témoigne aussi de la dynamique économique du territoire de Le Vivier sur Mer.

- La commune dispose d'une zone d'activités, les Créchettes, qui accueille actuellement 8 entreprises de tailles variables spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, myticulture, conchyliculture…
- Le Port de Le Vivier-sur-Mer constitue la principale zone d'activités de la commune. Mutualisée avec la commune de Cherrueix, il est le plus important complexe conchylicole d'Europe et exporte une large partie des moules de bouchots à l'échelle nationale. Un quart de la production conchylicole nationale est effectivement produite dans la Baie du Mont Saint-Michel. Il constitue un véritable poumon économique pour la commune de Le Vivier-sur-Mer.
- Le Vivier-sur-Mer dispose d'une offre commerciale et de services bien développée sur son territoire au regard du poids démographique de la commune. Cette offre permet de répondre aux besoins du quotidien en matière commerciale (boulangerie, épiceries, tabac-presse…).
- Pour conforter l'offre commerciale, la commune dispose de services (salon de coiffure, poste, traiteur, agence immobilière) et de restaurants et d'hébergements (6 restaurants dont plusieurs commerces de dégustation, un restaurant traditionnel, une pizzeria, un thaï, un hôtel-restaurant, nombreux gîtes et chambres d'hôtes). En dehors du traiteur situé dans la zone d'activités, toutes ces activités se trouvent dans le cœur de bourg ou sur le front de mer. L'activité commerciale de Le Vivier-sur-Mer se caractérise également par la vente de produits locaux et régionaux en circuits-courts.

On peut donc dire **qu'économiquement, la commune de Le Vivier sur Mer est particulièrement dynamique**. Ce contexte et les nombreux emplois générés attirent donc de nouveaux habitants, notamment de jeunes travailleurs qui souhaitent vivre à proximité de leur lieu de travail.

Qualité de vie et offre en équipements :

La commune de Le Vivier sur Mer dispose d'une situation géographique privilégiée, dans la Baie du Mont Saint-Michel, le long du littoral, à proximité de pôles urbains structurants tels que Dol de Bretagne, Pontorson ou Saint-Malo. Cette localisation stratégique attire de nouveaux ménages et actifs séduits par un territoire pourvoyeur d'emplois et au cadre de vie qualitatif au bord de la mer.

De nombreux objectifs et éléments mis en place dans le projet de PLU visent une conservation et une amélioration de la qualité du cadre de vie de Le Vivier sur Mer, en lien avec son offre en équipements (amélioration et sécurisation des circuits doux, valorisation de la voie verte, création d'une aire de covoiturage, raccordement à la fibre, développement du réseau de bus MAT, réorganisation et développement de l'offre de stationnement, amélioration de la visibilité des commerces, agrandissement de la capacité d'accueil de l'aire de camping-car (sur site), préservation du cadre environnemental d'exception…) Ces éléments vont aussi participer à l'attrait de nouveaux habitants sur la commune sur la prochaine décennie.

Conclusion :

A travers les éléments précédemment cités, la commune démontre une volonté claire pour favoriser une croissance démographique maîtrisée et dynamique. Pour ces raisons et en lien avec le contexte de programmation de logements (3PA accordés pour 69 logements), le scénario au fil de l'eau de la période récente (2015-2021), soit 0.2% de moyenne annuelle n'a pas été retenu.

Enfin, le scénario au fil de l'eau sur la dernière décennie a aussi été étudié (2010-2021) : une hypothèse plus réaliste puisque basée sur une échelle de temps d'analyse (11 ans) comparable à celle sur laquelle se projette le PLU (15 ans). Sur la période 2010-2021, la commune a enregistré une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.45%, intégrant une période particulièrement dynamique (2010-2015) et une période plus ralentie en termes de croissance, soit 2015-2021 (0.2%).

A l'appui de ces scénarios, un scénario final a été établi autour de 0.4%/an, correspondant au rythme de croissance démographique observé sur les 11 dernières années et en lien avec l'intégration des 3 secteurs avec permis d'aménager (correspondant à la production de 69 logements). Il induit, à 15 ans, un gain de population de l'ordre de 68 habitants et un besoin en logements d'environ 100 unités (soit 10 logements/an).

Evolution de la population	Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2015-2021 » 0.2%/an	Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2010-2021 » 0.45%/an	Scénario communal retenu 0.4%/an (se rapprochant du fil de l'eau 2010-2021)
2026*	1096 habitants	1096 habitants	1096 habitants
2041 (PLU à 15 ans)	1129 habitants	1172 habitants	1164 habitants
Différence de population 2026-2041	**+33 habitants**	**+76 habitants**	**+68 habitants**
Besoin en logements liés au desserrement des ménages (passage de 2.14 en 2021 à 1.9 d'ici 2041)**	+65 logements	+65 logements	+65 logements

Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+18 logements	+40 logements	+36 logements
Besoins en logements 2026-2041 *En moyenne annuelle*	**+82logements** *8 logements/an*	**+105 logements** *10-11 logements/an*	**+100 logements** *10 logements/an*

*Le point de départ 2026 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »).

****Projection du desserrement démographique :**

En 2021, selon les données INSEE, la taille des ménages est de l'ordre de 2.14 personnes par résidence principale. Elle était de 3.21 personnes par ménage en 1968. Ce phénomène de desserrement démographique est courant et s'applique à l'échelle de l'ensemble du territoire national. En s'intéressant à l'historique de l'évolution de la taille des ménages depuis 1968 sur Le Vivier sur Mer, on constate qu'en moyenne, par an, la taille des ménages à diminué de l'ordre de 0.02 personnes par ménage avec des périodes de baisses plus fortes que d'autres (*Cf tableau*).

Année	Taille des ménages	Evolution taille des ménages par an
1968	3,21	
1975	2,83	0,05
1982	2,87	-0,01
1990	2,79	0,01
1999	2,61	0,02
2010	2,29	0,03
2015	2,21	0,02
2021	2,14	0,01
		0,02

Si on projette cette diminution annuelle moyenne de la taille des ménages à l'horizon PLU, soit 15 ans, selon les tendances sur les périodes d'analyse fixées dans le tableau suivant, cela représente une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0.3 (15 x 0.02) soit une taille des ménages d'ici 2041 de l'ordre de 1.85 à 1.93 personnes par ménage.

Afin d'être plus réalistes, la commune a souhaité se projeter sur une diminution ajustée par rapport à la période du projet de PLU soit 15 ans. En ce sens, elle a estimé que la projection serait entre la moyenne réalisée entre 1999 et 2021 qui représente un pas de temps de 22 ans, soit un peu plus long que les 15 années du PLU et la période 2015-2021, soit sur une période réduite de 6 ans mais plus proche du contexte social actuel et futur. En ce sens, elle a statué sur une taille des ménages estimée à **1.9 personne par ménage d'ici à 2041**.

Période	Moyenne **annuelle** évolution taille des ménages	Projection échéance PLU (**15 ans**)	Projection à 15 (2041) sur la base de taille des ménage en 2021 (INSEE)
1975-2021 (46 ans)	0,02	0,29	1,85
1999-2021 (22 ans)	0,02	0,29	1,85
2010-2021 (11 ans)	0,02	0,28	1,86
2015-2021 (6 ans)	0,01	0,21	1,93

Concernant les **logements vacants,** estimés à 39 logements en 2021 selon l'INSEE (soit 6.2% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même ancienne (2021).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2024. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants (34 logements vacants identifiés par MAJIC – en cohérence avec les données INSEE), les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, seulement 5 logements ont été identifiés vacants sur la commune (les autres logements sont bien habités). Ces 5 logements vacants sont principalement des maisons d'habitation vacantes depuis plusieurs années, pour des problématiques de succession souvent ou car les propriétaires ne souhaitent pas nécessairement vendre leurs biens inoccupés. Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations. Au regard de la tension importante, celui-ci ne peut contribuer de manière significative à l'accueil de nouveaux habitants, expliquant le fait que cet élément n'est pas intégré dans les scénarios travaillés.

1.3.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

1.3.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de quatre éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne ;
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;
- Enfin, **la prise en compte des opérations disposant de permis d'aménager accordés** a été intégrée (secteur Le Ligot, secteur Les Rivières et secteur Sillon Gaulay).

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur les 15 prochaines années. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :
  - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **(secteur avec une surface égale ou supérieure à 1500m²) ;**
  - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 1500m²).**

1.3.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg.

L'analyse des gisements fonciers a été mené en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement **à vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour les gisements à vocation habitat :**

- Simple : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 75% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur des 15 années que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;
- Moyenne : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles…). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 50% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur des 15 années que couvre le PLU (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)** ;

- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 20% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur des 15 années que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)**.
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public…). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une conservation des espaces verts stratégiques et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **75%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- **50%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- **20%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **3 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 15.2 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.56 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 7 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 52.2 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (1.59 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 24 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 32.6 % disposent d'une **faisabilité complexe** (0.85 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 15 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **75%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **5 logements**,
- **50%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **12 logements**.
- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **3 logements**.

Au total, environ 20 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

1.3.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 1500m²). Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **2.38 hectares**. Ces 2.38 hectares sont répartis en **6 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 1500m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°5 (0,29 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **50%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 21logts/ha), soit **3 logements.**
- Gisement n°7 (0,63 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple** (Permis d'aménager accordé sur ce secteur), cela signifie qu'on peut considérer que **100%** des 15 logements « théoriques » seront réalisés (densité de 24 logts/ha), soit **15 logements.**
- Gisement n°13 (0,82 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 24 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 29 logts/ha), soit **5 logements.**
- Gisement n°21 (0,15 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de19logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°32 (0,22 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 27 logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°35 (0,27 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 9 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 33 logts/ha), soit **2 logements.**

Au total, **27 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 15 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **21 à 33 logements pas hectare**.

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 1500m² et les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 1500m²) représente **47 logements**.

1.3.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 1 seul bâtiment. Ce bâtiment inventorié cible un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. La fiche présentant le bâtiment susceptible de changer de destination est annexée au règlement écrit.

Ainsi, 1 bâtiment pourra changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable ce changement de destination se réalise au cours de la prochaine décennie, soit **1 logement**.

1.3.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre le changement de destination, le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.4% sur les 15 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 70 habitants supplémentaires d'ici 2041 et la production d'environ une centaine de nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **48 logements.**

Pour cette raison, au démarrage de la mission de révision du PLU, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements.

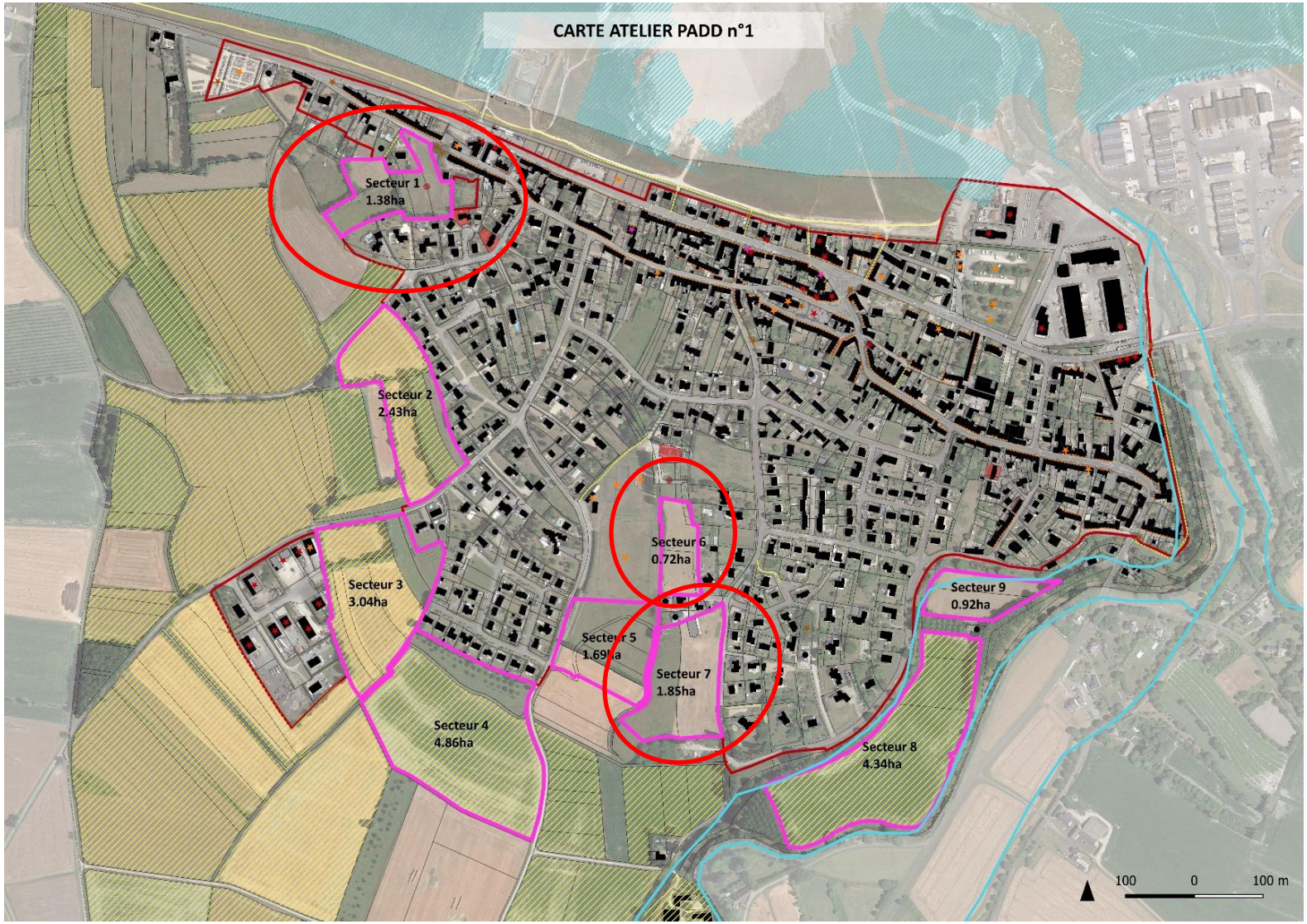
Le travail a consisté à comparer l'ensemble des secteurs d'extension envisageables aux abords de l'enveloppe urbaine du bourg à l'appui de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. 7 critères au total ont été traités pour chaque site. Chaque critère disposait de 3 niveaux de notation, sachant que 1 point signifie que le secteur ne répond que partiellement au critère et 3 points que le secteur respecte le critère. Sur les 9 secteurs envisagés, trois secteurs se sont distingués avec les notations les plus élevées, correspondant aux secteurs avec le moins de contraintes et répondant le mieux aux critères définis.

Ces quatre secteurs sont :

- **Le secteur n°1 Le Gros Orme,**
- **Le secteur n°6 Van,**
- **Le secteur n°7 Les Rivières.**

Critères de comparaison des secteurs éventuels de développement

CRITERES	MODE DE NOTATION	
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points
	proche (rayon 500m) :	2 points
	éloigné (plus de 500m) :	1 point
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points
	accessibilité moyenne :	2 points
	acces dangereux :	1 point
Réseaux	déjà raccordé :	3 points
	raccordement possible :	2 points
	raccordement complexe :	1 point
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points
	en partie :	2 points
	total :	1 point
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points
	impact moyen :	2 points
	fort impact :	1 point
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points
	mobilisation simple :	2 points
	mobilisation complexe :	1 point
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points
	une contrainte :	2 points
	plusieurs contraintes :	1 point


CARTE ATELIER PADD n°1
Secteur 1
1.38ha
Secteur 2
2.43ha
Secteur 3
3.04ha
Secteur 4
4.86ha
Secteur 5
1.69ha
Secteur 6
0.72ha
Secteur 7
1.85ha
Secteur 8
4.34ha
Secteur 9
0.92ha
100
0
100 m

Numéro secteur	Nom du secteur	Proximité services et équipements	accessibilité au site	Réseaux	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage et l'environnement	Mobilisation du foncier	contraintes techniques ou règlementaires	NOTE	Remarques
1	Le Gros Orme								20	Proximité commerces et littoral, mobilisation en cours, non exploité
2	Longchamps								15	Exploité et éloigné des commerces
3	Les Créchettes								13	Proximité de la zone d'activités, éloignement des commerces
4	Les Passerelles								11	Fort éloignement / verger de pommier
5	Stade								14	Proximité pôle sportif
6	Van								18	2 accès possibles, proximité pôle sportif et bourg historique
7	Les Rivières								16	1 accès, proximité équipement mais léger éloignement commerces
8	La Judé								7	Cadre naturel à préserver (biez et boisement encadrant secteur)
9	Château d'eau								15	Eloignement commerces et équipements / cadre naturel

A la suite de cette réunion, 2 permis d'aménager sur les secteurs n°1 (Le Gros Orme) et n°7 (Les Rivières) ont été déposé sur la base du PLU en vigueur, soit deux des 3 secteurs qui avaient obtenu la meilleure notation dans l'analyse multicritères pour identifier les secteurs les plus favorables à accueillir le développement urbain du territoire sur les prochaines années.

Au regard de ces deux permis d'aménager déposés sur des secteurs localisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, la commune a donc intégré ces deux secteurs dans ses réflexions afin de définir son projet de PLU en termes de programmation en logements :

- Les besoins en logements identifiés sur les 15 prochaines années au regard des ambitions démographiques projetées (**environ 100 logements calculés selon les ambitions démographiques projetées :** *Cf partie 1.3 scénario communal*).
- Les possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (**environ 47 logements**) dont un secteur (le 3ème secteur, celui du Sillon Gaulay, au sein de l'enveloppe urbaine, avec un PA accordé de 15 logements),
- Les possibilités de création de logements à travers le changement de destination (**1 logement**),

Cela a permis à la commune de définir **son besoin de réalisation de logements en extension de l'ordre de 52 logements** (100 logements nécessaires auxquels on retire les 48 réalisables en densification et en changements de destination, soit 100 – 48 = 52). En intégrant l'objectif de densité moyenne minimale fixée par le SCOT du Pays de Saint-Malo (22 logements par hectare pour l'ensemble des secteurs entre 2026 et 2031 et 26 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs entre 2031 et 2041).

Conscients de l'impact de ces projets, les élus ont longuement travaillé et échangé avec les porteurs de projet afin que ces projets puissent proposer des densités plus importantes qu'initialement proposées et être cohérents avec les objectifs proposés par le SCOT en cours de révision ainsi que dans une logique d'optimisation foncière et de diversification des formes urbaines.

Au final, suite au travail avec le comité de pilotage, les permis ont proposé des densités proches de celles fixé par le SCOT.
Le PLU en vigueur classait ces secteurs en zone constructible. Ainsi, au regard de la constructibilité dans le PLU en vigueur au moment du dépôt du permis ainsi qu'en l'absence d'enjeux environnementaux, les permis d'aménager ont été accordés.
Au regard de ce contexte et de la consommation foncière déjà généré par ces secteurs, la commune a donc jugé nécessaire de ne pas identifier d'autres secteurs pour le développement urbain et de se concentrer sur le travail de densification de l'enveloppe urbaine pour travailler sur des formes urbaines plus denses et renouvelées.

Au final, la commune a donc intégré dans son projet **2 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **54 logements**, soit environ **53% des besoins en logements** pour les 15 ans à venir :

- Le secteur « **Le Ligot** » (*initialement nommé « Le Gros Orme » dans l'étude des secteurs d'extension potentielle*) au nord-ouest du bourg, représentant une surface de **1,38 hectares**, pouvant accueillir **28 logements** (densité de **20 logements par hectare**).
- Le secteur « **Les Rivières** » au sud du bourg représentant une surface de **1.08 hectare**, pouvant accueillir **26 logements** (densité de 24 logements par hectare).

1.3.2.6 SYNTHESE DE LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la **traduction règlementaire** du projet, suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des secteurs de développement urbain… la répartition précise de la production de logements sur les 15 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **20 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 1500m²), **27 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques (gisement de plus de 1500m²) : permettant de répondre à environ **46% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (47 logements)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **1% des besoins dans le cadre du projet de PLU (1 logement)**.
- **54 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (28 logements sur le secteur « Le Ligot » et 26 logements sur le secteur « Les Rivières ») : permettant de répondre à environ **53% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 102 logements (en extension, en changement de destination et en densification de l'enveloppe urbaine), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisement n°5 (moyenne)	0,29	20,7	6	50%	3	**33%**
Gisement n°7 - Sillon Gaulay (simple	0,63	23,8	15	100%	15	
Gisement n°13 (complexe)	0,82	29,3	24	20%	5	
Gisement n°21 (complexe)	0,15	26,7	4	20%	1	
Gisement n°32 (complexe)	0,22	27,3	6	20%	1	
Gisement n°35 (complexe)	0,27	33,3	9	20%	2	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**2,38**	**26,9**	**64**	**-**	**27**	
Synthèse concernant les OAP en densification / renouvellement urbain	*2,38*	*26,9*	*64*			
Secteur 1 : Le Ligot	1,38	20,3	28	100%	28	**67%**
Secteur 2 : Les Rivières	1,08	24,1	26	100%	26	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAI	**2,46**	**22,0**	**54**	**-**	**54**	
				TOTAL	**81**	

Court terme - 2026-2031

Moyen - long terme - 2031-2041

En vert : secteur d'urbanisation à court terme soumis à OAP (2026-2031).

En orangé : secteur d'urbanisation en extension à moyen-long terme soumis à OAP (2031-2041).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisement n°5 (moyenne)	0,29	20,7	6	50%	3	
Gisement n°7 - Sillon Gaulay (simpl	0,63	23,8	15	100%	15	
Gisement n°13 (complexe)	0,82	29,3	24	20%	5	
Gisement n°21 (complexe)	0,15	26,7	4	20%	1	33%
Gisement n°32 (complexe)	0,22	27,3	6	20%	1	
Gisement n°35 (complexe)	0,27	33,3	9	20%	2	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**2,38**	**26,9**	**64**	**-**	**27**	
Synthèse concernant les OAP en densification / renouvellement urbain	*2,38*	*26,9*	*64*			
Secteur 1 : Le Ligot	1,38	20,3	28	100%	28	
Secteur 2 : Les Rivières	1,08	24,1	26	100%	26	67%
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAI	**2,46**	**22,0**	**54**	**-**	**54**	
				TOTAL	**81**	

Faisabilité "simple"
Faisabilité "moyenne"
Faisabilité "complexe"

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 70%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 50%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 20%).

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace de l'ordre de 2.46 hectares en extension de l'enveloppe urbaine**, répartis sur 2 secteurs en continuité du tissu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble sur les 2 secteurs d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine.

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 20 logements par hectare à 33 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en individuel groupé ou collectif (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

1.3.3 LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE

Le projet de PLU prévoit la réalisation de **20 logements abordables** sur l'ensemble des nouveaux logements créés sur les 10 prochaines années (102 logements), soit un taux de logements sociaux de l'ordre de **20% sur l'ensemble du nombre de logements « pratiques »**. Plus précisément, ces logements abordables seront réalisés au sein des deux secteurs d'extension du bourg ainsi que sur 2 secteurs de gisements fonciers (gisement n°5 et n°13), soit au cœur du centre-bourg, à proximité des équipements, commerces et services de la commune et qui se caractérisent par un ancrage fort avec le tissu historique du bourg (les OAP de ses secteurs prévoient notamment plusieurs connexions douces avec la rue de Dol ou avec la rue du Gros Orme, soit les deux principaux axes commerciaux du centre-ville.

1.3.4 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET OBJECTIFS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2041) :

- La notion de «court terme» correspond à une première période de 5 années (2026-2031),
- La notion de «moyen - long terme» correspond à une période de 10 années (2031-2041). Ce pas de temps permet de s'articuler avec la première échéance de la trajectoire de sobriété foncière

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de PC), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2026-2031), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2041), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur 1 : Le Ligot (PA accordé pour 28 logements)** – *générant de la consommation foncière*
- **Secteur 2 : Les Rivières (PA accordé pour 26 logements)** - *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°7 - Sillon Gaulay (PA accordé pour 15 logements)** - *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°13 (estimation de 24 logements « théorique »)** - *ne générant aucune consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.91 hectares et la réalisation de 93 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2026-2031, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 26% (24 logements du gisement n°7 / les 93 logements dans les OAP à court terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (23%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°5 (estimation de 6 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°21 (estimation de 4 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°32 (estimation de 6 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°35 (estimation de 9 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 0.93 hectares et la réalisation de 25 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2041, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100%. **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (45%).**

La maîtrise du devenir des gisements fonciers de moins de 1500m² au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux.

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et qu'un seul bâtiment à été identifié pour le changement de destination, réduisant ainsi considérablement les enjeux.

Dans cette perspective, la commune maîtrise le devenir des espaces soumis à OAP, soit environ 80% de la production de logements à 15 ans, dans le temps de manière indirecte.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS ABORDABLES
Gisements "simples"	0,56	12,5	7	75%	5		
Gisements "moyens"	1,59	15,1	24	50%	12		
Gisements "complexes"	0,85	17,6	15	20%	3		
Gisement n°5 (moyenne)	0,29	20,7	6	50%	3		3
Gisement n°7 - Sillon Gaulay (simple)	0,63	23,8	15	100%	15		
Gisement n°13 (complexe)	0,82	29,3	24	20%	5	46%	8
Gisement n°21 (complexe)	0,15	26,7	4	20%	1		
Gisement n°32 (complexe)	0,22	27,3	6	20%	1		
Gisement n°35 (complexe)	0,27	33,3	9	20%	2		
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**5,38**	**20,4**	**110**	**-**	**47**		**11**
Synthèse concernant les OAP en densification / renouvellement urbain	*2,38*	*26,9*	*64*		27		
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**1**	**100%**	**1**	**1%**	
Secteur 1 : Le Ligot	1,38	20,3	28	100%	28		6
Secteur 2 : Les Rivières	1,08	24,1	26	100%	26	53%	3
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**2,46**	**22,0**	**54**	**-**	**54**		**9**
							20
				TOTAL	**102**		**19,6%**

Court terme - 2026-2031

Moyen - long terme - 2031-2041

1.4 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune est relativement bien équipée, et notamment en termes d'équipements de loisirs et touristiques. Elle dispose en effet de plusieurs aires de jeux, de pique-nique et de camping-car, et d'un parc animalier. Les équipements sportifs sont également bien pourvus sur la commune : parcours santé le long de la côte, *city park*, terrains de tennis et de football et vestiaires.

Dans le bourg, rue de la Mairie, la commune compte également une école primaire équipée d'un service de garderie et d'un restaurant scolaire. Les effectifs scolaires de l'école enregistraient une stabilité entre 2010 et 2016 mais depuis la rentrée 2017, l'école observe une baisse progressive de ces effectifs. En effets, le nombre d'élèves inscrits à l'école de Le Vivier sur Mer est passé de 115 écoliers en 2017 à 84 écoliers en 2022.

En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, de deux ateliers municipaux, des équipements épuratoires, d'une salle communale, d'un espace jeunesse, d'une bibliothèque, d'une poste, d'une église et d'un cimetière.
La commune a plusieurs structures de santé : cabinet infirmier, kinésithérapeute, podologue, ambulance…

Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- Concernant le site de l'école : Une partie des bâtiments de l'école étant vétustes, la commune souhaite réfléchir à la rénovation des locaux sur le long terme (La rénovation énergétique des deux bâtiments anciens réalisée en deux tranches : 2024 et 2025). **L'école dispose d'une large capacité d'accueil de nouveaux écoliers compatible avec l'augmentation de population envisagée sur les 15 prochaines années : en 2020, un bâtiment neuf comprenant 2 classes supplémentaires a été construit.**
- **Conserver et étoffer le maillage à l'échelle du bourg et de son environnement immédiat, dans une logique de liaisons inter-quartiers** (amélioration de l'itinéraire doux au sud du stade en termes de revêtement, intégration des modes doux dans les futurs secteurs de développement en densification et en extension du bourg…) ;
- **Valorisation de la voie verte en frange littorale ;**
- **Améliorer la sécurité des déplacements doux** ;
- **La réorganisation de l'offre de stationnement existante sur le bourg** notamment aux abords de la place de l'église (mise en place d'un emplacement réservé) ;
- **Envisager l'agrandissement de l'aire de camping-car**, présente à proximité du port, dans sa partie nord-est (sur site), pour permettre d'augmenter la capacité d'hébergement du site (agrandissement sur site existant, sans extension ni consommation foncière).

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation des tissus urbanisés du bourg de Le Vivier sur Mer.

L'**ensemble de ces projets à vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine**.

1.5 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

L'indicateur de concentration d'emploi sur la commune représente 107 en 2021. Cet ICE est bien supérieur à l'ICE intercommunal et proche de l'ICE départemental et est très élevé au regard d'une commune littorale du poids démographique de Le Vivier-sur-Mer. Cet indicateur s'explique par la présence d'une activité mytilicole et d'une activité touristique importantes et structurantes pour l'économie locale.
En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que plus d'un tiers des actifs de Le Vivier-sur-Mer travaillent sur la commune. Ce résultat, supérieur à celui enregistré sur l'intercommunalité et le département, témoigne aussi de la dynamique économique du territoire de Le Vivier sur Mer.

1.5.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Le Vivier-sur-Mer dispose d'une offre commerciale et de services bien développée sur son territoire au regard du poids démographique de la commune. Cette offre permet de répondre aux besoins du quotidien en matière commerciale (boulangerie, épiceries, tabac-presse…).
- Pour conforter l'offre commerciale, la commune dispose de services (salon de coiffure, poste, traiteur, agence immobilière) et de restaurants et d'hébergements (6 restaurants dont plusieurs commerces de dégustation,

un restaurant traditionnel, une pizzeria, un thaï, un hôtel-restaurant, nombreux gîtes et chambres d'hôtes). En dehors du traiteur situé dans la zone d'activités, toutes ces activités se trouvent dans le cœur de bourg ou sur le front de mer. L'activité commerciale de Le Vivier-sur-Mer se caractérise également par la vente de produits locaux et régionaux en circuits-courts.

Au niveau commercial, la Commune souhaite conserver les commerces existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune a identifié les linéaires commerciaux pour les préserver de changement de destination au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. La règle suivante s'applique sur les linéaires identifiés dans le plan de zonage : « *Les locaux commerciaux identifiés dans le document graphique au titre du L151-16 sont protégés. Le changement de destination des locaux concernés est interdit à l'exception d'un changement de destination entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » (à l'exception des sous-destination : commerce de gros). Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce* ».

De plus, le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « cinéma ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond à la délimitation du secteur Uc.

Enfin, en lien avec les éléments relevés précédemment, il s'agit de conforter la centralité commerciale et de services pour maintenir un bourg vivant et attractif. La localisation de la très grande partie de l'habitat futur contribue à cette orientation.

1.5.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

- La commune dispose d'une zone d'activités, les Créchettes, qui accueille actuellement 8 entreprises de tailles variables spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, myticulture, conchyliculture…
- Le Port de Le Vivier-sur-Mer constitue la principale zone d'activités de la commune. Mutualisée avec la commune de Cherrueix, il est le plus important complexe conchylicole d'Europe et exporte une large partie des moules de bouchots à l'échelle nationale. Un quart de la production conchylicole nationale est effectivement produite dans la Baie du Mont Saint-Michel. Il constitue un véritable poumon économique pour la commune de Le Vivier-sur-Mer.

La zone d'activités bénéficie d'une localisation géographique intéressante le long de la RD78, offrant une excellente accessibilité aux entreprises installées. La commune s'inscrit dans une stratégie de développement économique intercommunale qui privilégie le comblement des zones d'activités existantes avant d'étendre les zones ou d'en créer de nouvelles. Malgré la présence d'une réserve foncière en continuité de la zone, la commune ne peut **accueillir de nouvelles entreprises qu'à travers l'optimisation de la zone d'activités des Créchettes**. Dans le cadre de cette densification, il s'agira d'accueillir exclusivement des entreprises à vocation artisanale, industrielle et/ou conchylicole.

La zone d'activités des Créchettes, gérée par l'intercommunalité, se caractérise par une imbrication avec un tissu résidentiel (3 maisons d'habitations présentes au sein de la zone d'activités). La commune ne souhaite pas permettre le confortement de cette situation qui peut générer des difficultés en termes de nuisances. Il s'agira

donc d'entamer une stratégie sur le long terme de conversion de ces espaces d'habitation vers de l'activité.
Au regard de la localisation de la zone d'activités des Créchettes en discontinuité du tissu urbanisé du bourg, un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) a été mis en place sur le périmètre de la zone d'activités. Ce dernier encadre strictement les droits à construire sur le secteur Aa.

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique n'a été identifié : le confortement de l'activité artisanale et industrielle se fera dans le cadre de la densification de la zone d'activités et éventuellement du tissu urbanisé (le règlement écrit autorise l'implantation d'activités artisanale et industrielles dans le tissu urbain sous réserve qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le caractère du secteur, qu'elle ne génère pas de nuisances supplémentaires.

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

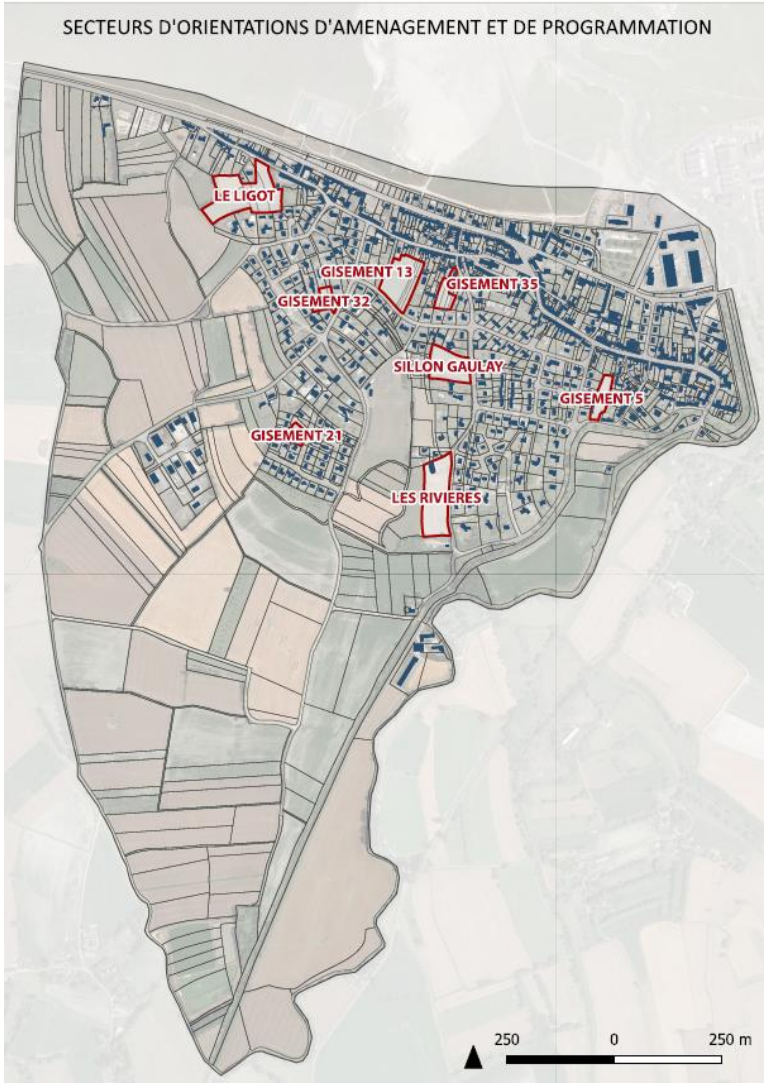
- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le pôle urbain, essentiellement à vocation résidentielle ou d'équipements ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, **8 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après).

Concernant les OAP « thématiques », 7 objets peuvent être distingués :

- Habitat
- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire,
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères pour la zone portuaire,
- Recommandations paysagères pour la zone d'activités des Créchettes,
- Entrées de bourg,
- Nature en ville.



En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les risques et nuisances,
- Renforcer la place du végétal et des sols vivants dans l'espace urbain,
- Accompagner la transition progressive des entrées de bourg,
- Assurer l'insertion paysagère des secteurs économiques,
- Rechercher en priorité la limitation de la minéralisation et la désimperméabilisation des sols existants.

2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que plusieurs sites localisés au sein de la zone U ; les OAP portent sur deux typologies de sites : secteurs de densification, secteurs de renouvellement urbain, secteurs d'extension.

2.1.1 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT A TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITE ET LE PHASAGE DES OPERATIONS

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en densité minimale moyenne à respecter et en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité fixées par le SCOT du Pays de Saint-Malo sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine (22 logements par hectare sur l'ensemble des opérations projetées entre 2026 et 2031 et 26 logements par hectare sur l'ensemble des opérations projetées entre 2031 et 2041) ;
- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée (autres secteurs d'OAP, variant entre 20 et 33 logements/ha).

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2041) :

- La notion de «court terme» correspond à une première période de 5 années (2026-2031),
- La notion de «moyen - long terme» correspond à une période de 10 années (2031-2041). Ce pas de temps permet de s'articuler avec la première échéance de la trajectoire de sobriété foncière

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de PC), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2026-2031), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2041), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur 1 : Le Ligot (PA accordé pour 28 logements sur 1.38ha soit une densité de 20 logts/ha)**
- **Secteur 2 : Les Rivières (PA accordé pour 26 logements sur 1.08ha, soit une densité de 24 logts/ha)**
- **Gisement n°7 - Sillon Gaulay (PA accordé pour 15 logements sur 0.63ha, soit une densité de 24 logts/ha)**
- **Gisement n°13 (estimation de 24 logements « théorique » sur 0.82ha soit une densité de 29 logts/ha)**

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.91 hectares et la réalisation de 93 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2026-2031, la densité est de l'ordre de 24 logements par hectare. **Soit une densité compatible avec l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (24 logts/ha pour les secteurs entre 2026 et 2031).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°5 (estimation de 6 logements théoriques sur 0.29ha soit une densité de 21 logts/ha)**
- **Gisement n°21 (estimation de 4 logements théoriques sur 0.15ha soit une densité de 27 logts/ha)**
- **Gisement n°32 (estimation de 6 logements théoriques sur 0.22ha soit une densité de 27 logts/ha)**
- **Gisement n°35 (estimation de 9 logements théoriques sur 0.27ha soit une densité de 33 logts/ha)**

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 0.93 hectares et la réalisation de 25 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2041, la densité est de l'ordre de 27 logements par hectare. **Soit une densité supérieure avec l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (26 logts/ha pour les secteurs entre 2026 et 2031).**

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase :**
  - Secteurs « Sillon Gaulay » et « Les Rivières » afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement, notamment dans le cadre de la desserte routière traversante.
  - Secteur « gisement n°5, n°21, n°32, » pour tenir compte de la superficie très réduite des secteurs et des dessertes mutualisées aux lots des secteurs ;
- **Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases :**

- Secteur « Gisement n°13, n°35 », aux vues de la réalisation sur un même secteur de formes urbaines différenciées, d'une opération à la fois de logements collectifs ou intermédiaires et de petits logements.
- Secteur « Le Ligot » afin de permettre une souplesse dans la réalisation de l'opération.

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage…) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire.

2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif) **en orientant les perspectives selon les secteurs** :

- Le secteur « Gisement n°5 » prévoit la création d'une part de maisons groupées et d'un minimum de 4 logements en habitat intermédiaire et/ou d'habitat collectif, il demande aussi de privilégier les petits logements tels que les appartements de type T1 au T3.
- Le secteur « Gisement n°13 » prévoit la création d'un minimum de 12 logements au sein de formes urbaines denses c'est-à-dire de l'intermédiaire ou du collectif avec des petits logements de 1 à 3 pièces.
- Le secteur « Gisement n°35 » propose la création d'une offre en petits logements à proximité des commerces et services pour accueillir les séniors et les petits ménages.
- Le secteur « Le Ligot » (*au moins 6 logements en logements intermédiaire et/ou collectifs incluant des appartements, notamment de type T1, T2 ou T3*).
- Le secteur « Les Rivières » (*Deux sous-secteurs présenteront une densité bâtie plus importante avec des formes urbaines plus denses telles que des maisons groupées ou de l'habitat intermédiaire / collectif incluant des appartements de type T1, T2, T3*).

Les OAP de secteurs localisés de manière diffuse dans le tissu urbain ne préconisent pas automatiquement des formes de type individuel et laisse une certaine souplesse en cas de possibilité de logements plus denses.

Complémentairement, les objectifs de diversification de mixité sociale de l'habitat sont portés par l'intégration d'objectifs en termes de **production de logements locatifs sociaux**, avec 6 logements sur l'OAP « Le Ligot » (soit 21% des logements à produire sur le secteur) et 3 logements à caractère social à réaliser sur les 26 prévus sur le secteur « Les Rivières » soit une part de logements sociaux de 11% sur le secteur) et 8 logements à caractère social à réaliser sur les 24 prévus sur le secteur « Gisement n°13 » soit une part de logements sociaux de 33% sur le secteur. Ainsi que 3 logements abordables à réaliser sur le gisement n°5. **Au total, ces objectifs correspondent à la réalisation de 20 logements à caractère social sur le territoire sur la centaine de logements à produire sur les 15 prochaines années, soit une part globale de l'ordre de 20% de logements sociaux.**

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

2.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne trois axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité**. Cette démarche se traduit dans les OAP par :
  - **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes ;
- **L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces :**
  - **En favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain avec de renforcer la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes dans de nombreuses OAP) ;
  - **En poursuivant le maillage du territoire par les modes doux de déplacement** dans le prolongement des actions engagées ces dernières années par la commune.

2.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, **des haies à préserver** (Sillon Gaulay, Le Ligot, Les Rivières, Gisement n°5, Gisement n°13) **et des principes de transition paysagère à mettre en œuvre** (secteur « Sillon Gaulay », secteur « Le Ligot », secteur « Les Rivières », gisement n°13, gisement n°21, gisement n°35) sont définis, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;
- **Des espaces de respiration, de végétation à préserver ou à créer** au sein des sites d'OAP afin d'assurer un cadre paysager et environnemental qualitatif sur les nouveaux quartiers d'habitation (création d'un espace vert sur les secteurs « Le Ligot », « Les Rivières », le gisement n°13 et gisement n°35)

Complémentairement, afin de **favoriser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants**, les OAP fixent des principes pour la mise en œuvre des opérations futures :

- Une **diversité de formes urbaines**, et ponctuellement l'identification d'espaces à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs, afin de venir ou requalifier le **paysage urbain**. En ce sens, une OAP thématique habitat donne des recommandations dans le découpage

parcellaire, les formes urbaines renouvelées, la gestion des accès… qui permettent de renforcer la qualité des projets d'habitat.

- Une OAP « Cahier de recommandations architecturales et paysagères pour la zone portuaire » portant des recommandations de recommandations paysagères pour la zone portuaire.
- Une OAP thématique fixe des recommandations afin de progressivement transformer les espaces économiques qui correspondent aussi à des lieux de vie et d'échanges, en espaces attrayants et qualitatifs.
- Une OAP thématique vise à accompagner la transformation progressive des entrées de bourg, en conciliant les enjeux de lisibilité urbaine, de qualité des aménagements, d'identité locale, et de transition écologique.
- Une OAP thématique nature en ville à faire de la présence du vivant un principe structurant du projet urbain.
- Une OAP thématique trame verte et bleue est développée pour fixer des recommandations en termes de gestion et de plantation du maillage bocager sur le territoire.

2.5 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **La préservation d'îlots de fraîcheur** dans le cadre des opérations les plus ambitieuses, que ce soit par exemple sur le secteur « Le Ligot », le gisement n°35, le gisement n°13, les rivières avec la création d'espaces verts publics (Cf recommandations dans l'OAP nature en ville) ;
- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présentera également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;
- **La préservation des haies existantes** sur les franges de certains secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- **L'intégration des eaux pluviales dans les futurs secteurs de développement urbain : l'introduction des OAP fixe pour disposition générale applicable à tous les secteurs d'OAP : «** *Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...* **».**
- **L'intégration de la nature dans l'ensemble des projets d'aménagement, de construction et de requalification**, de l'échelle de la parcelle à celle du quartier (L'OAP thématique encourage la renaturation des surfaces urbaines, le renforcement des espaces végétalisés dans les projets d'aménagement… à travers des propositions concrètes).

2.6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les OAP « sectorielles » intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies ou encore l'identification des zones humides. La disposition de création d'espace vert public ou la préservation des sujets végétaux de certains sites d'OAP, ou encore le traitement paysager des franges de plusieurs OAP constituent des éléments-clés de nature en ville et visent à favoriser la biodiversité en milieu urbain.

Deux OAP « thématique » vise la protection de la trame verte, bleue et de la trame noire à travers :

- La préservation de la fonctionnalité du bocage, en développant deux types de recommandations :
  - Des recommandations relatives à la **replantation du bocage** (notamment dans le cadre de **compensations à prévoir** en cas d'arrachage de haie inventoriée et des actions de restauration à engager dans le cadre des espaces à privilégier pour replantage sur les haies non fonctionnelles identifiées) ;
  - Des recommandations relatives à l'**entretien du bocage** (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de **valorisation de la ressource bois-énergie.**
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame noire, avec :
  - La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologique nocturnes** ;
  - La gestion de **l'éclairage artificiel**.
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame verte, avec :

- Les recommandations de l'OAP nature en ville sur les solutions favorisant la perméabilité des sols et la renaturation des surfaces urbaines et le renforcement des espaces végétalisés dans les projets urbains ;

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

3.1 COHERENCE ENTRE LES OBJECTIFS DU PADD ET LES OAP ET LE REGLEMENT

En cohérence avec les objectifs du PADD de Le Vivier-sur-Mer, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définis pour constituer deux outils complémentaires comme le montre le tableau à entrées thématiques ci-après.

Objectifs du PADD	Traduction règlementaire	Traduction dans les OAP
Axe 1 : Adapter les modes d'urbanisation aux spécificités communales		
Conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité du territoire	• Identification d'un périmètre à vocation de résidences principales sur tout le bourg. • Identification de 2 secteurs d'extension dimensionnés au regard des besoins de la commune avec des PA accordés.	• Dans les OAP sectorielles : o Définition de densités à respecter, o Définition d'un nombre minimum de logements à caractère social à produire par OAP o Préconisations sur les formes urbaines et sur les typologies de logements à réaliser
Développer de nouveaux modes d'habiter sur la commune en réponse aux évolutions sociétales	• Identification d'un périmètre à vocation de résidences principales sur tout le bourg.	• OAP thématique « Habitat » portant des préconisations sur les formes urbaines. • Dans les OAP sectorielles : o Définition de densités à respecter, o Définition d'un nombre minimum de logements à caractère social à produire par OAP o Préconisations sur les formes urbaines et sur les typologies de logements à réaliser
Développer les solutions alternatives à l'autosolisme	• Identification d'emplacement réservé pour : o L'élargissement d'une voie pour la réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable sécurisée o L'aménagement de cheminements doux o L'aménagement d'aires de stationnement	• Dans les OAP sectorielles identification de principes de : o De continuité douce à créer o Desserte routière à créer
Intégrer la gestion et l'anticipation des risques dans les réflexions urbaines	• Intégration du PPRsm dans les annexes et de son respect dans le règlement écrit	• OAP sectorielle Le Ligot inscrit dans les espaces proches du rivage (préconisations intégrées dans l'OAP)
Axe 2 : Conforter la vie économique locale		
Optimiser le foncier économique pour l'accueil de nouvelles entreprises	• Identification de la zone d'activité des Créchettes dans le zonage en tant que STECAL Aa et règlementation spécifique dans le règlement écrit	

Maintenir et développer l'offre commerciale	• Identification d'un emplacement réservé pour : ○ La création de cellules commerciales • Identification de linéaires commerciaux à protéger et d'un périmètre de centralité pour l'implantation de nouveaux commerces • Identification de la zone d'activité des Créchettes dans le zonage (STECAL Aa)	
Veiller à la préservation de l'espace rural	• Extensions limitées des constructions de la zone A. • Identification d'un seul bâtiment susceptible de changer de destination dans le zonage	• Densité minimale imposée permettant de limiter l'artificialisation des sols

Renforcer la dynamique touristique autour des éléments identitaires du territoire	• Dans le zonage, identification d'éléments à protéger :
	  ○ Mur/muret,
	  ○ Patrimoine bâti,
	  ○ Ensemble de bâtiments remarquables protégés
	  ○ Petit patrimoine.
	• Dans le zonage, identification de linéaires d'éléments patrimoniaux à préserver dans le bourg	

Axe 3 : Valoriser le cadre de vie remarquable du territoire et sa sobriété foncière		
Economiser et gérer les ressources locales de manière durable	• Identification du bocage à protéger dans le zonage	• Dans les OAP sectorielles : ○ Identification de linéaires végétaux à conserver,

Protéger le cadre environnemental et paysager d'exception	• Protection des réservoirs de biodiversités par un zonage N.
	• Identification des zones humides et du bocage à protéger dans le zonage
	• Les cours d'eau sont identifiés par le règlement graphique. Le règlement écrit prévoit des marges de recul de 10 à 20m.
	• Identification des boisements au titre des EBC ou de leur intérêt paysager
	• Identification d'emplacement réservé pour :
	  ○ L'aménagement d'espaces naturels publics.
	• Dans le zonage, identification d'éléments à protéger :
	  ○ Mur/muret,
	  ○ Patrimoine bâti,
	  ○ Ensemble de bâtiments remarquables protégés
	  ○ Petit patrimoine.
	• Dans le zonage, indentification d'une zone Nlt et Nlm protégeant les espaces remarquables
	• Identification d'un secteur Ncu dans le zonage préservant la coupure d'urbanisation.
		• OAP thématique « Trame, verte et bleue » et « trame noire » donnant des préconisations sur la protection de la fonctionnalité des milieux et espaces protéger, sur le renforcement des perméabilité écologiques ainsi que la protection de la trame noire.
		• Dans les OAP sectorielles identification de principes de :
		  ○ Transition paysagère,
		  ○ Frange à traiter,
		  ○ Espace vert à créer,
		  ○ Zone humide à préserver,
		  ○ Implantation des jardins privatifs à privilégier.

3.2 BILAN DES SUPERFICIES

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat se font à stricte hauteur des besoins identifiés ainsi qu'au regard du contexte avec des permis d'aménager accordés en extension**, en intégrant notamment des objectifs de densité au-delà des objectifs fixés par le SCOT en vigueur : ils sont donc mesurés.

On remarque donc qu'il y a un écart considérable entre la surface allouée aux zones « à urbaniser » dans le PLU en vigueur (près de 17 hectares) par rapport au projet de PLU (environ 2.5 hectares). Cet écart est principalement lié à des secteurs d'extension prévus pour l'extension de la zone d'activités des Vignes Chasles, des secteurs à vocation d'habitat et de zone de loisirs.

Par rapport au PLU de 2011 modifié en 2019, on peut relever que les zones agricoles et naturelles ont augmenté, passant de 133 ha au PLU de 2011 (59% de la superficie communale) à 152 ha au projet de PLU 2024 (67% de la superficie communale). On note surtout que la différence entre le PLU de 2011 et le PLU de 2026 réside dans la surface allouée à un classement en zone Agricole (la zone A représentait environ 95 hectares dans le PLU de 2011 contre plus de 114 hectares dans le projet de PLU 2026).

Zonage PLU 2011 modifié en 2019	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**76,48**	**ZONES URBAINES (U)**	**73,28**	**-3,2**
Uca	18,76	UC	20,96	-3,24
Ucb	5,44			
UE	39,11	UE	41,25	1,28
UEi	0,86			
ULa	3,1	UL	2,31	-2,28
ULb	1,49			
UP	4,59	UP	4,49	-0,1
UA	3,13	Aa (STECAL)	3,13	0
		UT	1,14	1,14
ZONES A URBANISER (AU)	**16,71**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**2,47**	**-14,24**
1AUE	5,84	1AU	2,47	-3,37
1AUA	2,69			-2,69
1AULa	1,54			-1,54
1AULb	1,15			-1,15
2AU	5,49			-5,49
ZONES AGRICOLES (A)	**94,56**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**114,21**	**19,65**
A	73,79	A	114,21	40,42
Ai	20,77			
ZONES NATURELLES (N)	**38,55**	**ZONES NATURELLES (N)**	**37,33**	**-1,22**
NA	1,45	N	9,81	-18,21
NPa	19,73			
NPb	6,84			
NPLm	8,05	Nlm	7,63	-0,42
NPLt	2,21	Nlt	2,23	0,02
Nu	0,27	Ncu	17,66	17,39
TOTAL	**226**	**TOTAL**	**227,3**	**0,99**

3.3 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.3.1 LES ZONES U

La zone U est composée de 4 types de secteurs : UC, UE, UL, UT et UP.

3.3.1.1 LE SECTEUR UC, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

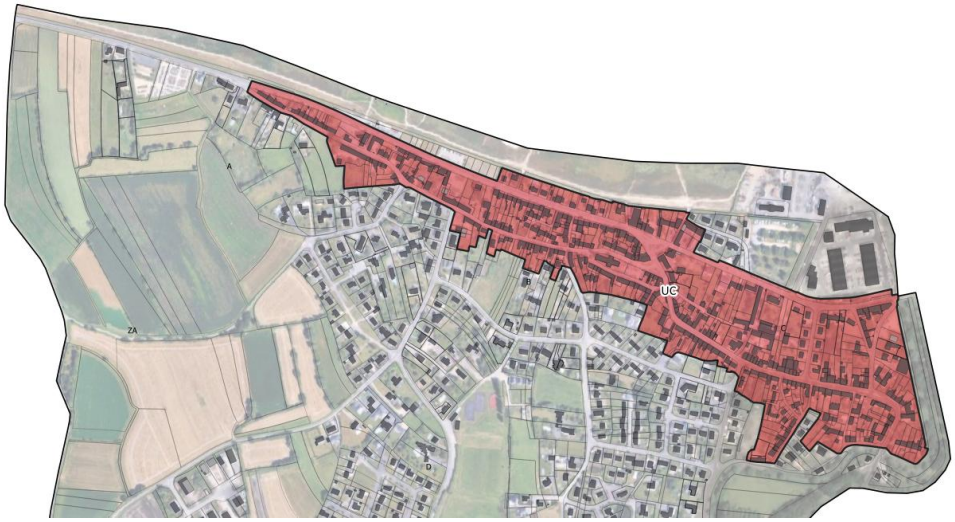
Le secteur UC correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur UC est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement implantées à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UC s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.



Secteur UC dans le zonage

3.3.1.2 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur UE correspond au tissu urbain contemporain de la commune, sur le bourg.

Le secteur UE est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur UC. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UE s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du

bourg, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.

- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.



Secteur UE dans le zonage

3.3.1.3 LE SECTEUR UL, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur UL est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Le secteur UL est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, établissements scolaires… Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre le complexe sportif existant.



Secteur UL dans le zonage

3.3.1.4 Le secteur UT, correspondant au secteur de l'aire de camping-cars

Vocation principale du secteur

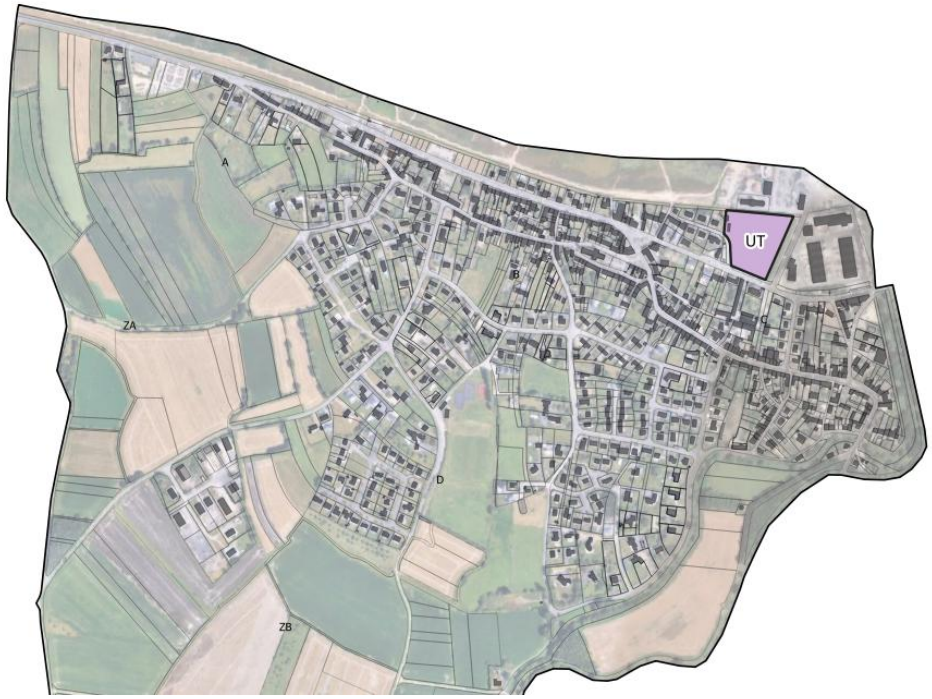
Le secteur UT correspond au secteur de l'aire de camping-cars.

Exposé des motifs de délimitation

Le DOO du SCOT précise « Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs font l'objet d'un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme locaux. »

Ainsi, ce secteur intègre le secteur de l'aire de camping-cars existante sur la commune.

A noter que le PADD précise que la commune « envisage » l'agrandissement de l'aire de camping-car, présente à proximité du port, dans sa partie nord-est (sur site), pour permettre d'augmenter la capacité d'hébergement du site : cet agrandissement serait réalisé à l'intérieur du périmètre délimité du site actuel, sans extension ni consommation foncière.



Secteur UT dans le zonage

3.3.1.5 Le secteur UP correspondant aux espaces a vocation portuaire

Vocation principale du secteur

Le secteur UP correspond au secteur du Port.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre le secteur actuel du Port.



Secteur UP dans le zonage

3.3.2 LES ZONES AU

La zone AU est composée du secteur 1AU destiné à l'urbanisation future.

3.3.2.1 LES SECTEURS 1AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'aménagement du secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AU se situent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion des opérations dans leur environnement.

Par ailleurs, les secteurs 1 AU s'inscrivent en continuité de l'agglomération existante du Vivier-sur-Mer identifié au titre de la loi littoral au sein du SCOT. Ce dernier précise que « Des extensions dans la continuité de ces agglomérations sont donc possibles, y compris sur le territoire de communes littorales. » Aucun village, ni secteur déjà urbanisé n'est identifié sur la commune.

Deux secteurs 1AU sont identifiés :

- Le secteur 1AU « Le Ligot » localisé à l'ouest du bourg, au sud de la rue du Gros Orme entre. Il représente une superficie de 1.38 hectares ;
- Le secteur 1AU « Les Rivières » localisé au sud du bourg, à l'ouest de la rue des Rivières. Il représente une superficie de 1,08 ha.

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation des secteurs 1AU correspond aux périmètres des permis d'aménager accordés sur les deux sites. Ils sont également dimensionnés aux regards des besoins en termes d'habitat pour les 15 prochaines années, tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Le Vivier-Sur-Mer.



Secteur 1AU dans le zonage

3.3.3 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ».

Vocation principale de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »* (R151-23).

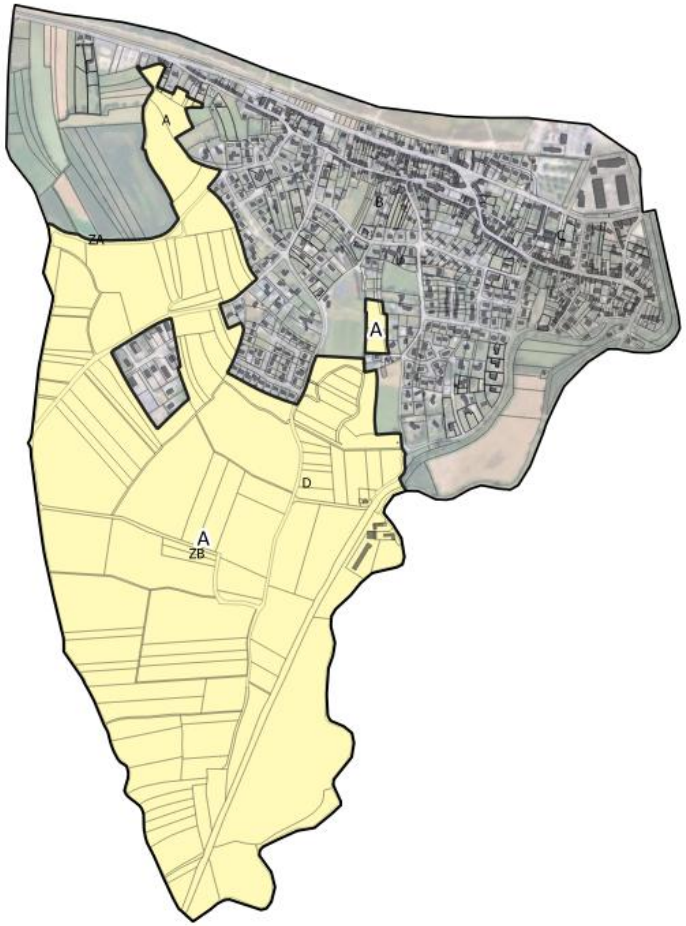
Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes**.

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.



Secteur A dans le zonage

STECAL à vocation d'activités :

Le projet de PLU identifie un STECAL à vocation économique : il s'agit de la zone d'activités des Créchettes. En lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg et dans le cadre de la loi Littoral, le périmètre a été classé en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) Aa.

Le secteur Aa correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le confortement de la zone d'activités des Créchettes de manière encadrée (loi littoral).

La **Zone d'Activités des Créchettes** se situe au sud-ouest du centre-bourg le long de la RD78. 8 entreprises de tailles variables y sont implantées, spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, mytiliculture, conchyliculture... La commune compte aussi 3 maisons d'habitations implantée au sein du périmètre de la ZA des Créchettes. Le positionnement géographique de la zone offre un bon accès routier le long de la RD78.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (3.13 hectares) et correspond au périmètre strict de la zone d'activités existante. Pour permettre le maintien et le confortement des entreprises présentes, le règlement prévoit les règles suivantes :

- Pour chaque unité foncière du périmètre du STECAL Aa, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière,
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments),
- Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.



Périmètre du STECAL à vocation économique Aa (ZA des Créchettes)

3.3.4 LES ZONES N

Le secteur N présente 4 types de secteurs : N, Nlt, Nlm et Ncu.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*. (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

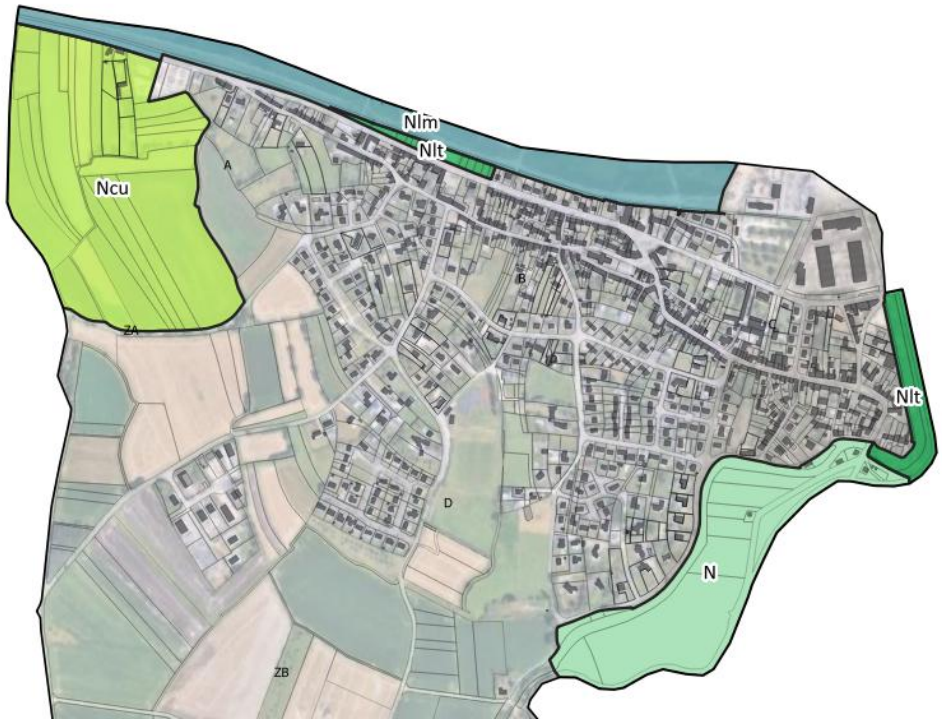
La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur Nlt correspondant au secteur aux espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.
- Le secteur Nlm correspondant aux espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.
- Le secteur Ncu correspondant à une coupure d'urbanisation correspondant à une fenêtre paysagère à préserver.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**.



Ensemble des secteurs N dans le zonage

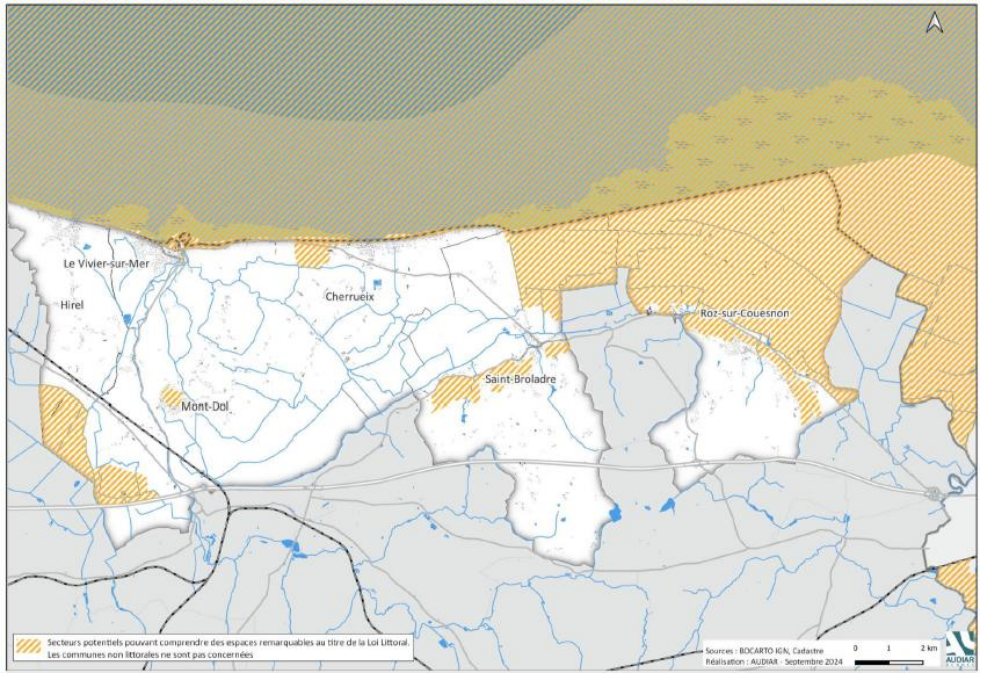
3.3.4.1 Le secteur Nlm, correspondant aux espaces maritimes inscrits au titre de la loi Littoral

Vocation principale du secteur

Le secteur Nlm est un secteur regroupant les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur Nlm correspond aux « espaces remarquables » maritimes à protéger au titre de la Loi Littoral. Sa délimitation s'appuie sur la cartographie des espaces littoraux remarquables présente dans le SCOT.



Carte des espaces remarquables du DOO du SCOT

Le périmètre est identique au secteur NPLm identifié dans le PLU de 2011.



Secteur Nlm dans le zonage

Le règlement écrit précise :

« Dans la zone Nlm regroupant les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral :

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée, sont autorisés :

- *Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers…).*
- *Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 ars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.*
- *Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes.*
- *Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaires on nautiques et de loisirs.*
- *Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.* »

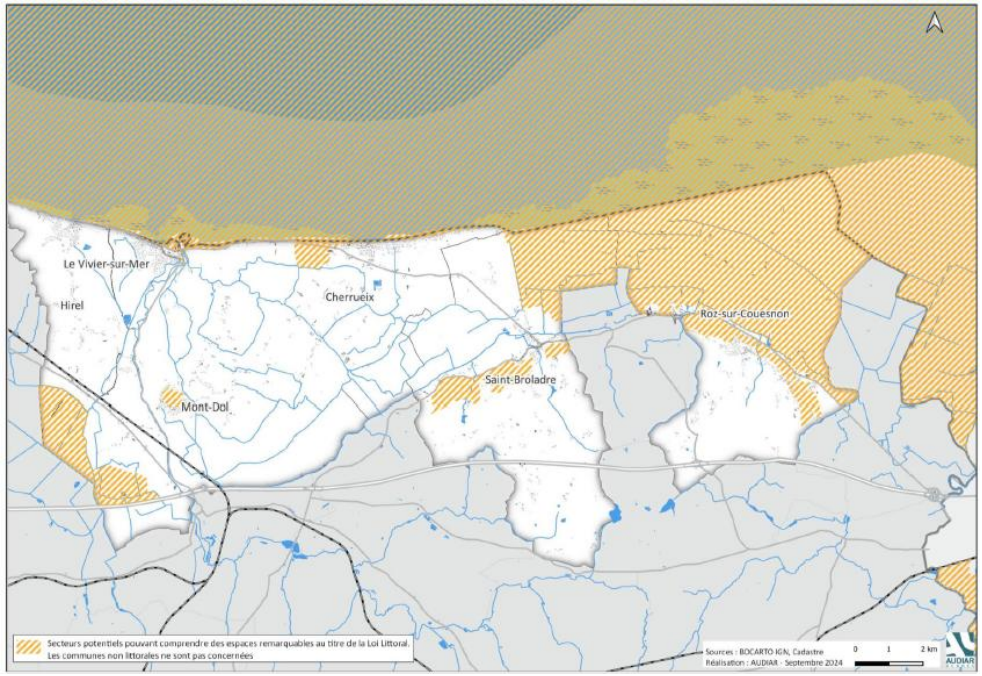
3.3.4.2 Le secteur Nlt, correspondant aux espaces terrestres remarquables au titre de la loi Littoral

Vocation principale du secteur

Le secteur Nlt est un secteur regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur Nlt correspond aux « espaces remarquables » terrestres à protéger au titre de la Loi Littoral. Sa délimitation s'appuie sur la cartographie des espaces littoraux remarquables présente dans le SCOT.



Carte des espaces remarquables du DOO du SCOT



Secteur Nlt dans le zonage

Le règlement écrit précise :

« En application l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-3 du Code de l'environnement, les aménagements légers suivants sont autorisés, à la condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher ;
    - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du dite à l'état naturel.
    - Les mesures de conservation ou de protection des espaces et milieux naturels (stabilisation des dunes, remise en état de digues…), après enquête publiques, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptées à l'état des lieux (article L. 121-26 du Code de l'Urbanisme).
    - L'atterrage des canalisations et leurs jonctions à condition d'être nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-25 du Code de l'Urbanisme) après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement.
    - Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications…) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
    - Les installations, constructions, aménagements, de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes, au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. »

3.3.4.3 LE SECTEUR NCU, CORRESPONDANT A UNE COUPURE D'URBANISATION CORRESPONDANT A UNE FENETRE PAYSAGERE A PRESERVER

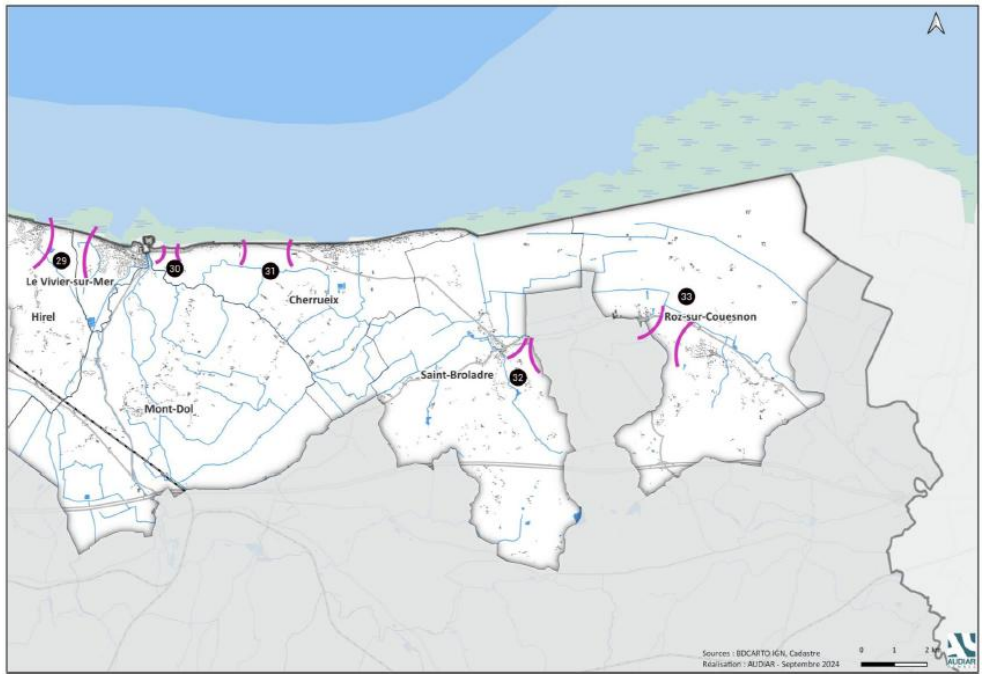
Vocation principale du secteur

Le secteur Ncu est un secteur correspondant à une coupure d'urbanisation correspondant à une fenêtre paysagère à préserver.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur repose sur l'identification de fenêtres paysagères à préserver.

Le DOO du SCoT identifie une coupure d'urbanisation sur la commune de le Vivier-sur-Mer entre le tissu urbanisé du bourg et le bourg de Hirel.



Coupures d'urbanisation, DOO du SCoT

Le zonage traduit cette prescription par l'identification de la zone Ncu. Aucune autre coupure d'urbanisation n'est nécessaire à identifier sur le territoire.



Ncu

Coupure d'urbanisation dans le zonage

3.4 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

3.4.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;

- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

3.4.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UC UE	Ces secteurs ont une vocation généraliste : **l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter**. Les restaurants, hôtels et cinéma ne sont autorisés qu'en zone UC afin de renforcer la centralité historique. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont également uniquement autorisés en zone UC. Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle sont autorisées en UC mais en zone UE seulement si l'emprise est inférieur à 300m². Les salles d'arts et de spectacles sont autorisées sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur. **Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs** : la sous-destination « artisanat et le commerce de détail » n'est autorisée en zone UC qu'en cas de compatibilité avec l'habitat. La sous destinations	La compatibilité avec les OAP est obligatoire (**enjeu de définition d'une organisation spatiale cohérente, logique d'optimisation du foncier**).
	« industrie » est autorisée à condition qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, qu'il ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les riverains et qu'il soit compatible avec le caractère habité du secteur. La sous-destinations « entrepôt » seulement dans le cas de l'extension d'un entrepôt existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les dangers ou nuisances pour le voisinage. Les bureaux sont autorisés à condition qu'il s'agisse de bâtiments mixtes avec une ou plusieurs autres activités autorisées sur la zone en rez-de-chaussée et bureaux en R+1.	
1AU	Globalement idem que pour les secteurs UE et UE à l'exception de la destination « activités de services avec l'accueil d'une clientèle » qui est interdite en zone 1AU.	
UL	Permettre la réalisation que des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ces secteurs.	
A	La vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permises **les constructions et installations liées à cette activité et à sa diversification, dans le respect de la Charte agricole** (encadrement du logement de fonction notamment). Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : - Emprise au sol cumulée des annexes ne devant pas dépasser 60m² à partir de la date d'Approbation du PLU cumulé à d'autres règles (distance, hauteur...) afin de **limiter le mitage**. - Emprise au sol cumulée des extensions ne devant pas dépasser 60m² à partir de la date d'Approbation du PLU cumulé à d'autres règles (distance, hauteur...) afin de **limiter le mitage**.	

	Le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés. La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve qu'ils ne sont pas compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Aa	Les commerce de détail ainsi que les activités de services sont autorisés, sous réserve qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale autorisée sur la zone et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante. Les sous-destinations « commerce de gros », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « entrepôt » sont autorisées. L'industrie est autorisée sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire et les bureaux sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments mixtes avec une ou plusieurs autres activités autorisées sur la zone en rez-de-chaussée et bureaux en R+1.
N	Les constructions et installations liés à l'activité agricole ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension d'une exploitation existante. La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous réserve qu'ils ne sont pas compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour le secteur A,
	dans une logique **d'équité et d'harmonisation des règles applicables en campagne, sachant que seules quelques rares habitations sont concernées et qu'aucun bâtiment n'est identifié au titre du changement de destination** ;

3.4.1.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EMPRISE AU SOL

Zones	Emprise au sol
UC, UE, UL, UT, 1AU, UP, Nlm, Nlt	Non réglementé (**favoriser la densification**).
A, N, Ncu	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 120m² à compter de la date d'approbation du PLU. Dans cette emprise au sol de 120m², que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 60m² (incluant les piscines couvertes ou non ainsi que les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements) et que l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 60m².
Aa	Pour chaque unité foncière du périmètre du STECAL Aa, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones	Hauteur maximale autorisée
UC, UE, 1AU	R+1+comble pour toutes les constructions dont les maisons individuelles et R+2+c pour les bâtiments d'habitat

	intermédiaire ou collectif. En plus de ces dispositions, dans la bande secondaire (au-delà de 25 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement), les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives.
UL, UT, Nlm, NLt Nlt	Non règlementé
Aa et UP	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments).
A, N, Ncu	R+1+comble
Toutes zones	• La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • La hauteur maximale des annexes à la constructions principale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère. • Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale.

RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile
UC	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit librement si la continuité visuelle avec le bâti environnant est assurée.
UE, 1AU	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'un minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
UL, UT, Nlm, Nlt, Ncu	Non règlementé.
Aa	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

UP	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'un minimum de 20 mètres de l'axe de RD797.
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait d'un minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques soit en respectant les reculs des voies départementales.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitations agricoles et forestières » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • Le recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas aux lignes de transport d'électricité HTP. • L'implantation des bâtiments nouveaux par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas règlementée. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de cul précisées précédemment.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
UC, UE, 1AU	Dans la bande principale (de 0 à 25 mètres mesuré depuis l'alignement), les bâtiments nouveaux doivent s'implanter : • Soit d'une limite séparative à l'autre, • Soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative, • Soit sur aucune limite séparative mais en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives. Dans la bande secondaire (au-delà de 25 mètres mesurés depuis l'alignement), les règles d'implantation sont les mêmes que pour la bande principale, mais en cas d'implantation en limite séparative, les nouvelles constructions doivent respecter une hauteur définie dans la partie « ***HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*** * ») dans une bande de 2 mètres mesurée depuis les limites séparatives.
UL, UT, UP, Nlm, Nlt, Ncu	Non règlementé.
Aa	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en respectant un retrait minimum d'au moins 5 mètres, soit en limite séparative, sous réserve de respecter les normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu notamment).
A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

	• Soit d'une limite séparative à l'autre, • Soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative, Soit sur aucune limite séparative mais en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitations agricoles et forestières » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions et annexes en continuité d'une construction existante ne respectant pas les retraits précisés précédemment.

DISTANCE ENTRE LES FUTURES CONSTRUCTIONS

Zones	Distance entre les futures constructions
Aa	Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.
UC, UE, 1AU, UL, UT, UP, Nlm, Nlt, Ncu, A, N	Non règlementé.

3.4.1.3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, couleurs, formes, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.
- Toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration. En effet, les spécificités architecturales d'origine devront être respectées (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures,

coloration, menuiseries…)

- Les murs en pierres existants sur l'ensemble du territoire doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet architectural le justifiant et/ou d'un projet redéfinissant les emprises publiques et/ou de percements pour la réalisation d'accès.

Ces principes généraux concernent aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants ainsi que pour des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

FAÇADES

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. Le choix des couleurs pour le traitement des façades doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS

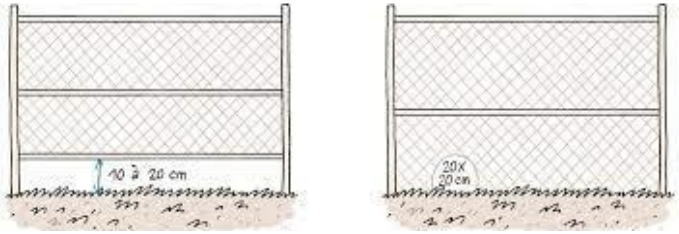
Zones	Règlementation des toitures
UC	Les toitures des constructions principales, annexes et extensions, doivent être à double pente et être réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Les toits-terrasse et courbes sont interdits sur la construction principale, les extensions et annexes.
UE, 1AU, N, A, Ncu	Les toitures des constructions principales, annexes et extensions, peuvent être à une ou plusieurs pentes, en terrasse, en courbe. Les toitures terrasse ou en courbe seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à pente, elles seront réalisées en ardoises ou en matériaux présentant l'aspect et la teinte ardoise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier…) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.
UL, UT, UP, Aa, Nlm, Nlt	Non règlementé
Toutes zones	• Les toitures des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitations agricoles et forestières » autorisés dans ces zones, ne sont pas règlementées. • Les toitures des annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale à laquelle elles sont rattachées. • Dans le cas d'une construction existante avec une couverture autre que couleur ardoise, il est autorisé que l'extension ou l'annexe de cette construction principale dispose d'une couverture similaire.

CLOTURES

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures
UC	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètre.

	En cas de clôture, **en façade sur voie**, celle-ci sera constituée : • Soit d'un mur en pierre ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.80 mètres, • Soit d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. En cas de clôture, **en limite séparative**, celle-ci sera constituée : • Soit d'un mur en pierre ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.80 mètres, • Soit d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. • Soit d'une haie vive d'essences locales. Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.
UE, 1AU, A	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètre. En cas de clôture, **en façade sur voie**, celle-ci sera constituée : • Soit d'un mur en pierre ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.80 mètres, • Soit d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. • Soit d'une haie vive d'essences locales. • Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie. En cas de clôture, **en limite séparative**, celle-ci sera constituée : • Soit d'un mur en pierre ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.80 mètres, • Soit d'un mur en pierre ou enduit éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. • Soit d'une haie vive d'essences locales. Soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie.
N, Ncu	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,20 mètre. En cas de clôture, celle-ci devra • Être posée à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, • N'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, • Être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le schéma régional d'aménagement déterminera selon le territoire concerné. *Cette règle ne s'applique pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, aux clôtures des élevages équins, aux clôtures érigées dans un cadre scientifique, aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial, aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine, aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime, aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières, aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public, aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.*
UL, UT, UP,	Non règlementé

Nlm, Nlt	
Aa	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 2 mètres.
Toutes zones	Il s'agira de : - Privilégier un choix de clôture qui ne soit ni vulnérant ni constituer un piège pour la faune et qui permet d'assurer la circulation de la petite faune. - Favoriser des matériaux naturels ou traditionnels, - Laisse passer l'eau au niveau du sol pour ne pas être inondé et inonder les voisins.   *Exemple d'aménagement de clôture propice au passage de la petite faune* ▪ Dans le cadre des clôtures réalisées et constituées d'une haie vive, celle-ci devra être entretenue et ne pas déborder sur la voie publique. ▪ L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les barbelés, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite. ▪ Les clôtures concernant les parcelles bâties de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitations agricoles et forestières » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. ▪ En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché. • Des clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques…), - Pour la préservation d'éléments végétaux, - Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération, Pour la création d'une clôture aux abords d'un monument

	remarquable existant présentant un intérêt historique et patrimonial.

3.4.1.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

	Toutes zones
Obligation en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	▪ Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. ▪ Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres… ▪ Dans toutes les zones U : pour toute unité foncière dont la surface est inférieure à 300m², un taux minimum de 15% de surface perméable devra être respecté. Ce taux sera de 25% de surface perméable pour les unités foncières dont la surface est égale ou supérieure à 300m². ▪ Dans toutes les zones AU : pour toute unité foncière, quel que soit sa surface, un taux minimum de 25% de surface perméable devra être respecté.
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs	▪ Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*). Concernant les espèces interdites, la liste en vigueur du Conservatoire Botanique National de Brest fait fois, la dernière version (2017) est en annexe du présent règlement. Il est à noter que celle liste du CBNC est vouer à évoluer, il faut donc se référer à la liste en vigueur. ▪ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. ▪ Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Obligation en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour tout projet de construction neuve ou d'extension d'une construction sur tout le territoire. Le système mis en place devra prévoir un système pour gérer sur place une pluie d'occurrence 20 ans. Il faudra donc créer un volume de stockage et/ou d'infiltration capable de retenir 31 litres d'eau pour chaque mètre carré de nouvelle surface imperméabilisée (toiture, terrasse, allée…). Ce stockage peut prendre la forme d'un jardin de pluie, d'une noue d'infiltration, d'un massif enterré… Seul le trop-plein de ce système pourra être rejeté vers le réseau public. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.4.1.5 STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.
- La réalisation de stationnement utilisant des revêtements de sols perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie dans les stationnements des zones urbaines est à privilégier dans les zones urbaines, et à réaliser dans les zones naturelles et agricoles.
- Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.
- Privilégier l'installation d'ombrière photovoltaïques sur les espaces de stationnement.

REGLES QUANTITATIVES

- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.
- La mutualisation des places de stationnement pourra être envisagée : la règle la plus contraignante sera appliquée.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	*En secteur UC* ▪ Pour la réalisation d'un logement nouveau (construction neuve ou par division d'un logement existant ou changement de destination), obligation de réalisation d'une place de stationnement. *En secteurs UE et 1AU*

	▪ 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou d'un changement de destination (1 seule place de stationnement à créer en cas de nouveau logement à caractère social). ▪ 2 places à réaliser par logement en cas de division de logement existant. ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. *En zone A et N* ▪ 2 places par logement créé en cas de changement de destination ou de logement de fonction agricole. *Hébergements séniors* 0.5 place par logement pour hébergement des personnes âgées indépendantes et 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes.
Toutes les autres destinations	Dans l'ensemble des zones du PLU : Les stationnements concernant les constructions autre qu'à destination de logement seront dimensionnés en fonction d'une étude : - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP (établissement recevant du public). Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.
Commerces	*En zone Uc* Les implantations commerciales dont la surface de vente est inférieure à 300m² : aucun minimum de place exigé.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat

3.4.1.6 STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexe à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de là ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment.

3.5 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

3.5.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.5.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Le PLU met en place des mesures de protection strictes :

- Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. A partir de cet inventaire, la commune a retravaillé cette identification au regard de la réalité du terrain (certaines erreurs d'identification de boisements inexistants ou bâtiments intégrés dans le détourage des bosquets ou boisements identifiés sur des

bâtiments) pour avoir une couche localisant l'ensemble des boisements de la commune. A partir de cette base, elle a identifié les boisements qui nécessitent une protection stricte et ceux qui nécessitent une protection plus souple. De plus, une attention a été porté à laisser une marge de recul de 2 mètres des EBC identifiés le long des axes départementaux et de 30mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aérienne à haute tension.

- Au total, **3.76 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
- De plus, 0.55 hectare sont identifiés et protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme puisqu'ils correspondent à des espaces arborés de pommiers / verger, ne nécessitant pas une protection aussi stricte que l'EBC.
- Ces 4.3 ha (3.76 + 0.55) correspondent à l'ensemble des boisements identifiés sur le territoire communal sur la base de l'inventaire réalisé par l'EPCI après revérification.
- Il est à noter que les boisements sont aussi protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département d'Ille et Vilaine, l'arrêté préfectoral du 28 février 2003 fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **1 hectare**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à un hectare sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier. Mais tous les boisements, y compris ceux d'une superficie inférieure à 1 hectares sont identifiés en EBC.
- De plus, l'ensemble des boisements (identifiés en EBC ou au titre du L151-23 du CU), sont inscrits soit au sein de la zone Agricole, soit dans la zone Naturelle stricte, soit dans la zone Nlt au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux.
    - Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, aucun bâtiment pouvant changer de destination n'est identifié en zone N) et n'autorisent que l'extension de bâtiments à vocation agricole. A noter que cette règle est instituée par principe mais aucune exploitation n'est localisée en zone Naturelle.
    - Au sein de la zone Nlt, les droits à construire sont particulièrement réduits puisqu'ils sont régis par la loi littoral (regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables)
    - Au sein de la zone Agricole, les droits à construire concernent uniquement la création ou l'extension de bâtiments agricoles. A noter qu'une seule exploitation agricole est actuellement implanté sur la zone Agricole de Le Vivier sur Mer.
    - Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein des zones dans lesquelles sont identifiés les boisements, déjà couvert par l'article L113-1 (Espaces boisés classés) ou le L151-23 du CU renforce d'autant plus la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent l'ensemble des boisements communaux.

3.5.1.2 LE BOCAGE

Les haies bocagères existantes à partir des photos aériennes 2020. Ces haies sont catégorisées par type :

- Ourlet de végétation, talus enherbé ou jeune haie non perceptible,
- Haie éparse avec plus de 50% de trouées (considéré comme non fonctionnelle car très dégradé),
- Haie avec des trouées entre 25 et 50% et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle),
- Haie dense (<25% de trouées (haie fonctionnelle)

Au total, les haies représentent sur le territoire de Le Vivier sur Mer, un linéaire **d'environ 11.9 kilomètres, principalement de type haies éparses (33%) et haies denses (31.4%).**

Type	Linéaire en km	Part en %
Ourlet de végétation, talus enherbé ou jeune haie non perceptible	**1.11**	**9.3 %**
Haie éparse avec plus de 50% de trouées (considéré comme non fonctionnelle car très dégradé)	**3.95**	**33.3%**
Haie avec des trouées entre 25 et 50% et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle)	**3.08**	**25.9%**
Haie dense (<25% de trouées (haie fonctionnelle)	**3.73**	**31.4%**
TOTAL	**11.87**	**100%**

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. En ce sens, elle a souhaité strictement protéger les haies les plus fonctionnelles c'est-à-dire les haies denses (<25% de trouées (haie fonctionnelle) et les haies avec des trouées entre 25 et 50% et/ou une continuité au sol de la haie (haie fonctionnelle). A partir de cette base, les membres du comité de pilotage ont revérifié l'ensemble des linéaires identifiés et ont procédé à quelques ajustements en retirant les haies identifiées par l'inventaire par photo-interprétation qui n'existaient plus sur le territoire ou qui étaient erronées (présentes sur des bâtiments par exemple), cela explique la différence entre les données du tableau précédent et les haies finalement protégées. **Au total, les haies identifiées dans le cadre du PLU représente 6.76 km linéaires.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« ***Les haies*** *identifiées sur les documents graphiques sont protégées :*

- *En-dehors de leur entretien (recépage, taille, taille en têtard…), la suppression d'éléments identifiés au L151-23 du CU, par toute technique qui soit, est soumise à Déclaration préalable ;*
- *La suppression est soumise à déclaration préalable. Lorsque la suppression est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique, paysager et ou patrimonial au moins équivalent à ceux supprimés. Cette compensation fera elle aussi l'objet d'une autorisation dans le cadre de la déclaration préalable et fera l'objet d'échanges entre le demandeur et la commune ou l'expert sollicité par la commune ».*

3.5.1.3 LES ARBRES

3 arbres sont identifiés et protégés dans le PLU pour leur intérêt écologique et paysager (2 le long de la rue du Gros Orme, à proximité du futur secteur d'extension, permettant de conserver une végétation à l'entrée de l'opération ainsi qu'un arbre à l'entrée de la rue de Dol à proximité du corridor écologique longeant la frange est du territoire communal).

La traduction réglementaire associée à la protection de ces arbres, est la suivante :

« Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre arbre d'essence locale (Cf annexe n°3 - plantations recommandées) qui jouera un rôle écologique, paysager, patrimonial et ou historique au moins équivalent à celui supprimé et sera localisé au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra le remplacer. La liste des arbres identifiés et protégés est annexée au présent règlement (annexe n°5) ».

3.5.1.4 LES ZONES HUMIDES

Une **pré-localisation** des zones humides sur l'ensemble du bassin versant des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne a été réalisé entre 2007 et 2009 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et validé par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le territoire à l'exception de la frange nord du territoire, soit le long du littoral ainsi que sur la zone portuaire. Ces zones humides se trouvent sur l'estran du littoral communal et correspondent à des prés-salés et habitats marins (salicornes) situé sur le Domaine Public Maritime. Ces zones humides prélocalisées correspondent à une surface sur le territoire communal de l'ordre de **0.5 hectare**.
« *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif. Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique* »[25].

En ce sens, cette étude est intégrée dans le plan de zonage, seulement à titre informatif (hachures bleues) et non à titre protecteur. En effet, au regard de l'imprécision de cette étude, elle ne permet pas l'application d'une protection stricte des secteur identifiés en zone humide.
Des inventaires précis, ont été réalisés sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) dans le cadre des Permis d'Aménager sur les secteurs concernés (aucune zone humide identifiée – détails dans la partie 3.2.1.1 de l'évaluation environnementale).
La traduction réglementaire s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriées (suite à l'approbation du PLU, en cas de projet) est inscrite dans les Dispositions générales du règlement écrit :

« *Dans les zones humides identifiées dans le document graphique* ***(ne correspondant pas aux zones humides prélocalisées par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009[26] : cette prélocalisation n'étant pas suffisamment précise, aucune protection n'est appliquée sur ces zones humides prélocalisées)*** *sont interdits :*

- *Toutes constructions et activités, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

Par exception, dans les zones humides identifiées dans le cadre de projets d'aménagement, peuvent être autorisés sous conditions :

[25] *Sage-dol.fr*

[26] *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif.* ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique (source : SAGE).***

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci :*
  - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
  - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;*
  - *Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*

L'absence d'identification du caractère humide sur le document graphique ne signifie pas que la zone n'est pas considérée comme humide. Il est de la responsabilité du porteur de projet, ainsi que du propriétaire de la parcelle, de s'assurer de l'absence d'impact du projet sur les zones humides ».

3.5.1.5 LES COURS D'EAU

Les inventaires des cours d'eau 2022 de la DDT35 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **4.6 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune (il s'agit des données des services de l'état).

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles ainsi que les opérations de terrassement, d'affouillement et de drainage doivent être implantées en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N ».*

3.5.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

3.5.2.1 LES ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments de à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :

- 8 éléments patrimoniaux (église, croix, bâtisse d'intérêt…) ainsi que le changement de destination identifié ;
- 1 secteur de jardins représentant une surface de 0.4 hectare correspondant au jardin public présent au sud de l'aire de camping-car que la commune souhaite préserver afin d'assurer la présence d'un îlot de fraicheur au sein du bourg ;
- 2,9 kml d'éléments patrimoniaux à préserver (des rues entières du bourg sont ainsi identifiées afin de préserver le caractère architectural identitaire du cœur de bourg) ;
- 514 ml de mur à préserver ;

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que : *« Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.*

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles…) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : proportions, dimensions, matériaux, matériaux et finition des encadrements, position. La suppression de lucarnes anciennes est interdite.

La couleur des façades devra respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.
Les nouvelles constructions projetées sur l'unité foncière d'un immeuble ou site identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, seront contigües aux bâtiments existants, devront respecter la volumétrie des bâtiments existants et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

***Les éléments de petit patrimoine** (calvaires, croix, statues…) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.*

Les ensemble bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. La liste des édifices concernés par cette protection est annexée au présent document (annexe n°4).

*Les **murs** en pierres identifiés doivent être strictement protégés. Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration Préalable.*

*Les **secteurs de jardins** identifiés doivent être préservés. Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :*

- *Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois ou d'aspect bois,*
- *D'une hauteur maximale de 2,50 m au point le plus haut de la construction,*
- *D'une emprise maximum de 20 m² par jardin,*
- *De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager. ».*

3.5.2.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application de l'article 151-11 2, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un aplat rouge sur le règlement graphique (zonage). Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

Le seul bâtiment concerné est localisé au sein de la zone agricole A. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de

valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés permettront notamment de diversifier l'offre en logements à l'échelle du territoire.

Les Dispositions générales du règlement écrit précisent que « *Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDPS). Des fiches (en annexe n°3 du présent document) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*

- *Bâtiment d'intérêt patrimonial ;*
- *Respect d'une distance minimale de 100 mètres par rapport aux exploitations et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;*
- *Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;*
- *Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;*
- *Emprise au sol d'au moins 50 m² ;*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;*
- *Bon état du bâtiment ;*
- *Bâtiment non isolé ».*

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A) ou de la CDNPS (bâti en zone N).

3.5.2.3 LES LIAISONS DOUCES A PRESERVER

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **5.9 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale**.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« *Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial ».*

3.5.2.4 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La délimitation des espaces proches du rivage, telle que prévue à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme et précisée par la jurisprudence, a été établie dans le cadre du SCOT du Pays de Saint-Malo. Ce document intègre en effet les dispositions de la loi Littoral dans son Document d'Orientation et d'Objectifs.

Cette délimitation repose sur les critères suivants :

- La distance séparant le secteur en cause du rivage,
- La co visibilité entre ce secteur et la mer,
- Le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage.

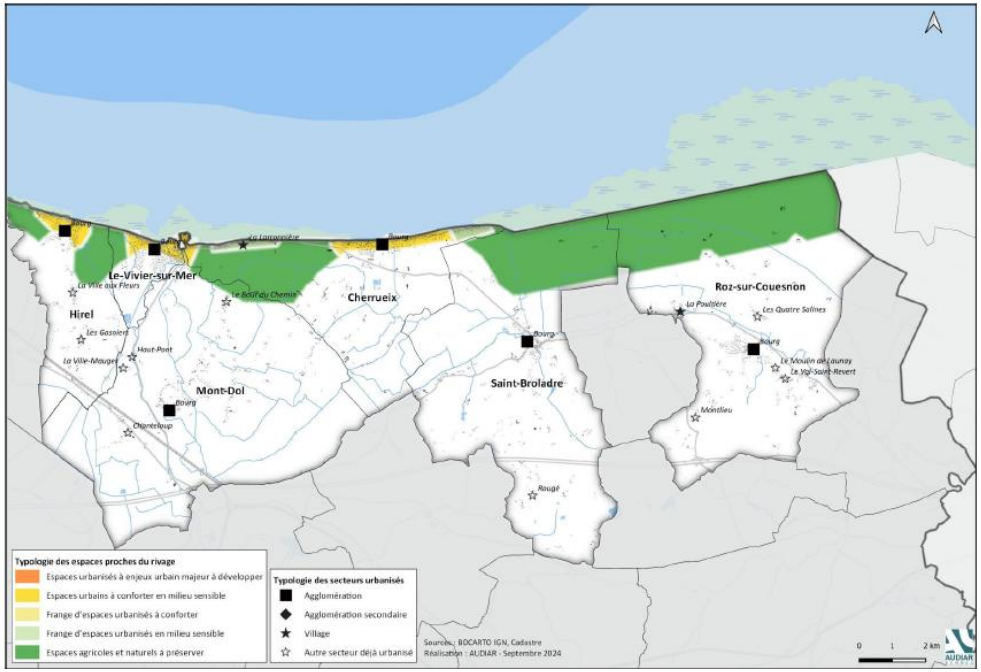
Elle peut également prendre en compte la topographie, le relief et la présence d'infrastructures majeures en plus des trois critères précédents.

Le SCOT définis 5 catégories différents pour les espaces proches du rivage :

- **Dans les espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer**, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie au regard du caractère du tissu déjà artificialisé (densité des constructions, présence

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

- **Dans les espaces urbanisés à conforter en milieu sensible**, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation permet de renforcer les centralités urbaines tout en tenant compte des enjeux paysagers, écologiques et de sécurité pour assurer une bonne intégration des nouvelles constructions, qu'il s'agisse de renouvellement urbain, d'interstices non construits ou d'extension sur des secteurs non bâtis. Du fait des enjeux associés à la sensibilité des milieux et des paysages, les nouvelles constructions ne dépassent pas les gabarits des constructions d'habitation existantes dans les centralités des communes concernées (Hirel, Le Vivier-sur-Mer, Saint-Benoit-des-Ondes, Cherrueix). Elles s'implantent, comme dans les centralités, prioritairement au plus près de la rue et des limites latérales de la parcelle de manière à favoriser la densité, à affirmer l'identité du bourg et à préserver les fonds de jardins qui doivent rester faiblement construits. Ainsi, une réflexion fine sur les besoins en équipements et en diversité des logements sur le long terme permet de s'assurer de la pertinence des formes urbaines et des destinations du développement urbain au regard du potentiel foncier identifié.
- **Dans les franges d'espaces urbanisés à conforter**, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation se réalise par des nouvelles opérations dont les enjeux en matière de cohérence vis-à-vis des formes urbaines existantes, d'intégration au tissu environnant et d'optimisation permettent un renforcement des centralités et non pas une dilution. Les développements sont néanmoins privilégiés en dehors des espaces proches du rivage, lorsque les possibilités foncières et la cohérence urbaine le permettent.
- **Dans les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible**, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation ne conduit pas à changer la physionomie des espaces construits mais peut permettre dans le cadre des dispositions de la loi Littoral et des autres objectifs du document d'orientation et d'objectifs, d'accueillir de nouvelles constructions dans les parcelles interstitielles du tissu urbain, dans les dents creuses des îlots bâtis, ainsi que potentiellement sur les franges pour les villages identifiés à l'Objectif 113. La reconstruction ou réhabilitation des constructions existantes est également permise. La densification très mesurée du tissu urbain se fait dans un objectif de valorisation du patrimoine architectural et paysager.
- **Dans les espaces agricoles et naturels à préserver**, l'agriculture joue un rôle essentiel d'entretien et de valorisation. L'agriculture y est confortée. L'adaptation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants sont autorisées. Peuvent également être autorisés à proximité des espaces urbanisés, des aménagements légers permettant la valorisation tourisme et loisirs.



Limite des Espaces Porches du Rivage, DOO du SCoT

En ce qui concerne le territoire de Le Vivier sur Mer, la cartographie du SCOT indique que le territoire est concerné par deux types d'espaces proches du rivage : **les espaces urbains à conforter en milieu sensible** (correspondant à toute la partie le long de la frange littoral où se trouve la partie urbanisée du bourg) **et aux espaces agricoles et naturels à préserver** sur la frange littorale ouest de la commune.

Le SCOT précise que « *les documents d'urbanisme locaux délimitent les **espaces proches du rivage** selon leur localisation et leur étendue définies à l'échelle du territoire. Cette délimitation s'effectue au sein des enveloppes proposées ou au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis* ».

En ce sens, l'étude suivante explique, au regard des critères de délimitation fixées par la loi littoral et repris dans le SCOT, de quelle manière a été délimitée précisément l'espace proche du rivage sur le territoire de Le Vivier sur Mer :

Délimitation de l'espace proche du rivage

La carte ci-dessous présente la délimitation retenue. La localisation des clichés qui illustrent les arguments avancés est également présentée sur la carte. Cette dernière est suivie d'une analyse explicitant la délimitation de l'EPR retenu :



Cliché numéro 1 :
A l'Ouest de la rue du Gros Orme, l'EPR redescend largement vers le Sud car aucun obstacle ne vient fermer les perceptions vers la mer. En outre, ces espaces agricoles reprennent un vocabulaire propre aux marais, ils évoquent l'eau et le littoral par les occurrences de canaux et de haies basses caractéristiques des marais de Dol-de-Bretagne.



Cliché numéro 2 :
Depuis la dent creuse, les vues vers le littoral sont moins évidentes avec le front bâti de la rue du Gros Orme. Cet espace constitue une situation de transition entre espace agricole et espace urbain avec une atténuation des caractéristiques du marais. Cependant ce secteur reste proche de la mer, malgré un contexte urbain périphérique qui banalise l'espace.



Cliché numéro 3 :
Cette partie de la rue du gros Orme est davantage en lien avec le littoral. Une porosité importante existe du fait de l'implantation des bâtiments qui permet de saisir l'horizon littoral au Nord. Il faut aussi noter que la rue du Gros Orme est située sur la digue de la Duchesse Anne, ici à un niveau similaire à la rue de front de mer. La sensibilité liée au littoral est donc proche de cette dernière en front de mer. C'est pour cette raison que les bâtiments situés au Sud de la rue du Gros Orme ont

été intégrés dans l'espace proche du rivage sur cet endroit, car ils en constituent la limite.



Cliché numéro 4 :
Au niveau du parking existant le long de la D155, la délimitation de l'EPR subit une modification : à l'Ouest, elle intègre partie des parcelles au Sud alors qu'à l'Est, elle se cantonne aux parcelles au Nord de la D155.
La raison de ce changement tient à la visibilité sur le littoral, très différente d'un côté à l'autre, en raison de l'absence de maison en front de littoral à l'Ouest. C'est pourquoi les maisons de pêcheurs, et une grande partie des terrains Ouest situés au Sud de la D155 sont intégrés dans l'EPR : ils sont en visibilité directe sur le littoral, contrairement aux parcelles et maisons Sud, sur la partie Est de la D155.



Cliché numéro 5 :
Le long de la rue de la Grève, le caractère littoral du secteur s'exprime à travers les nombreux petits chemins piétons qui rejoignent la voie verte de front de mer en traversant le parcellaire d'habitation en front de mer. La rue est donc intégrée en EPR car une porosité importante existe entre la voie verte et cet axe. En outre, la rue de la Grève est située sur la digue, ce qui lui confère une situation en promontoire face au front de mer.



Cliché numéro 6 :
Rue de la Mairie, l'ensemble du secteur situé au Nord est inscrit en espaces proches du rivage par cohérence d'ensemble. Le parc ou l'aire de camping-car sont par exemple situés en contre-bas de la digue de la Duchesse Anne, et les premières habitations marquent au Sud la sortie de l'espace proche du rivage. L'ambiance littoral y est forte grâce aux chantiers conchylicoles tout proche.
L'îlot formé par les habitations et l'école peut quant à lui être considéré comme une extension d'urbanisation sur l'espace proche du rivage : les limites de l'îlot sont en lien directe avec des espaces proches du rivage. C'est la raison pour laquelle il est intégré dans l'EPR et que la rue de la Marie forme la limite.



Cliché numéro 7 :
En face du chantier conchylicole, l'ambiance littoral est forte. Le barrage, les bâtiments d'activités, le port qualifie largement l'EPR, qui se poursuit ensuite en suivant le canal vers le Sud. En face du chantier, les parcelles d'habitations sont donc intégrées dans l'EPR.





Espace proche du rivage (L.121-1 du CU)

Limite des Espaces Proches du Rivage

Les dispositions générales du règlement écrit précisent que dans ce secteur :

« *Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (Les espaces proches du rivage sont spécifiquement délimités dans le plan le zonage du PLU)* »

Dans le projet de PLU, la partie identifiée par le SCOT en tant qu'**espaces urbains à conforter en milieu sensible** (correspondant à toute la partie le long de la frange littoral où se trouve la partie urbanisée du bourg) est classée (pour la partie urbanisée) en zone UC ou UE. Un secteur d'extension d'habitat est présent dans ce périmètre : l'OAP concernée intègre une disposition assurant la prise en compte de

sa localisation en EPR dans la définition du projet, notamment en termes de gabarit en cohérence avec le tissu environnant. Des gisements fonciers de petites surfaces sont identifiés dans l'étude des capacités de densification. Le développement y sera donc réduit.

La partie identifiée par le SCOT en tant **qu'espaces agricoles et naturels à préserver** sur la frange littorale ouest de la commune est majoritairement classée en zone Ncu puisqu'elle correspond aussi à une coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT. En ce sens, la constructibilité y est donc clairement limitée (seules les extensions et annexes de maisons d'habitation y sont permises – aucun changement de destination n'est identifié dans cette zone et aucune exploitation agricole n'y est présente).

3.5.2.5 BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE DE 100M

En application de l'article L.121-16, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement en dehors des tissus urbanisés du bourg de Le Vivier sur Mer.

L'article L.121-17 précise cependant que cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.



Bande d'inconstructibilité des 100m

Sur la commune de Le Vivier sur Mer, l'espace urbanisé commence à partir du cimetière. Ainsi, la bande des 100 mètres s'applique uniquement à l'Ouest du cimetière.

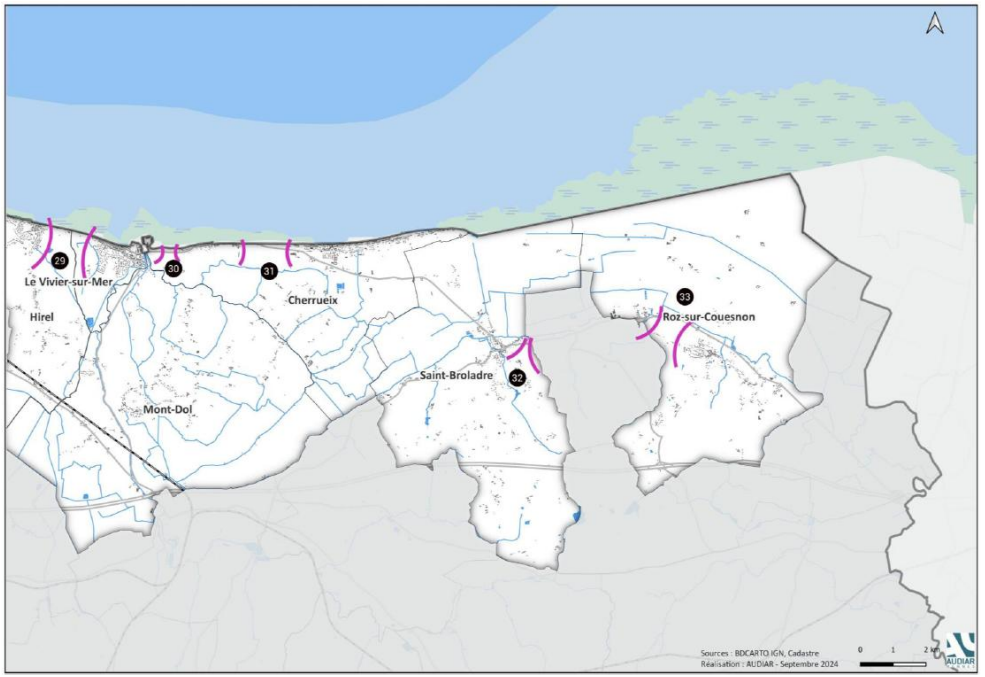
Les dispositions générales du règlement écrit précisent que :

« *Urbanisation interdite dans la bande littorale en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg. En effet, dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du Code de l'Urbanisme), après enquête publique ou mise à disposition du*

public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par un technique de moindre impact sur l'environnement »

3.5.2.6 COUPURE D'URBANISATION

Le SCOT identifie 33 coupures d'urbanisation aux abords des agglomérations et villages afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la trame verte et bleue.
Il précise que « *Les coupures d'urbanisation sont délimitées dans les documents d'urbanisme locaux, et ce zonage fait l'objet d'un règlement garantissant le maintien des caractéristiques de ces coupures* ».
L'identification de fenêtres paysagères, de points de vue panoramiques remarquables et de coupures d'urbanisation participent à assurer ces séquences paysagères et à éviter une certaine forme de « banalisation ».



Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Malo

La limite précise est délimitée comme sur l'extrait de plan ci-dessus :
La coupure d'urbanisation longe l'enceinte urbaine de Le Vivier-sur-Mer, en laissant des dents creuses et espaces agricoles de l'aire urbaine en dehors de la coupure d'urbanisation. Cet espace est spécifique classé en espace naturel (Ncu) : la constructibilité y est donc clairement limitée (seules les extensions et annexes de maisons d'habitation y sont permises – aucun changement de destination n'est identifié dans cette zone et aucune exploitation agricole n'y est présente).

Aucune coupure d'urbanisation supplémentaire sur le territoire n'est nécessaire à mettre en place.



3.5.3 ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

3.5.3.1 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement. Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que : « *Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur* ».

3.5.3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

11 emplacements réservés ont été mis en place (**cf. détail sur les plans de zonage**).

Ces emplacements réservés sont au bénéfice de la commune, que ce soit pour des sujets de mobilité (aménagement de voirie, cheminement piéton, stationnement, sécurisation).

L'emplacement réservé n°10 a pour objectif de permettre Aménagement d'une aire de stationnement. En effet, un atelier de travail mené dans le cadre de la révision du PLU avec l'ensemble des acteurs économiques du territoire et notamment les commerçants, a révélé le manque de place de stationnement dans le cœur de bourg, et notamment à proximité des commerces de proximité, engendrant des problématiques de stationnement sur les trottoirs. Cette problématique est d'autant plus observée lors des périodes de vacances avec l'apport de touristes et visiteurs qui se garent aux abords de la place de l'église (beaucoup de résidences secondaires à proximité de la place de l'église).

L'emplacement réservé n°11 a pour objectif de permettre la création de cellules commerciales au regard de sa localisation stratégique en cœur de bourg et au regard de l'objectif de la commune affiché dans le PADD de favoriser le développement de nouveaux commerces.

Numéro	Bénéficiaire	Nature	Surface (m²)
1	Commune	Elargissement de la voie pour la réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable sécurisée	1920
2	Commune	Aménagement d'espaces naturels publics	1307
3	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	143
4	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	161
5	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	180
6	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	125
7	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	389
8	Commune	Elargissement de la voie pour sécurisation routière	256
9	Commune	Aménagement d'une aire de stationnement et d'une voie de desserte	567
10	Commune	Aménagement d'une aire de stationnement	1159
11	Commune	Création de cellules commerciales	463

3.5.4 PERIMETRE SOUMIS A L'ARTICLE L.151-14-1 DU CODE DE L'URBANISME (RESIDENCES PRINCIPALES)

L'ensemble du secteur du bourg (zone UC, UE, 1AU) est couvert par un périmètre où toute nouvelle construction doit être à usage de résidence principale.

Les dispositions générales du règlement écrit précisent :

« *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. »

La mise en place de cette servitude a pour objectif de :

- Lutter contre le manque de logements sur le territoire (beaucoup de logements habités en tant que résidences secondaires mais aussi des résidences secondaires mises en location de courtes durée),
- Renforcer l'accueil d'habitants permanents qui font vivre le territoire tout au long de l'année,
- Renforcer l'économie locale par l'accueil privilégié d'habitants permanents sur le territoire (actifs) et réduire la désertification de certains quartiers en dehors des périodes estivales.

La mise en place de cette servitude est possible puisque la commune est une commune littorale et que la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable.

La mise en place de cette servitude permet de répondre à l'objectif affiché dans le PADD du PLU de Le Vivier sur Mer : « *Favoriser l'accueil d'habitants permanents sur la commune qui font vivre le territoire tout au long de l'année à travers la mise en place de secteurs spécifiquement dédiés à l'accueil de résidences principales.* »

3.5.5 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

3.5.5.1 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Les marge de recul liée à la route départemental 155 sont reportées sur le plan de zonage.

3.5.5.2 ENJEUX ACOUSTIQUES

En lien avec l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, le plan de zonage reporte les éléments relatifs au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la route départementale 155.

L'arrêté préfectoral et les dispositions applicables figurent en Annexes du PLU.

3.5.6 LA PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

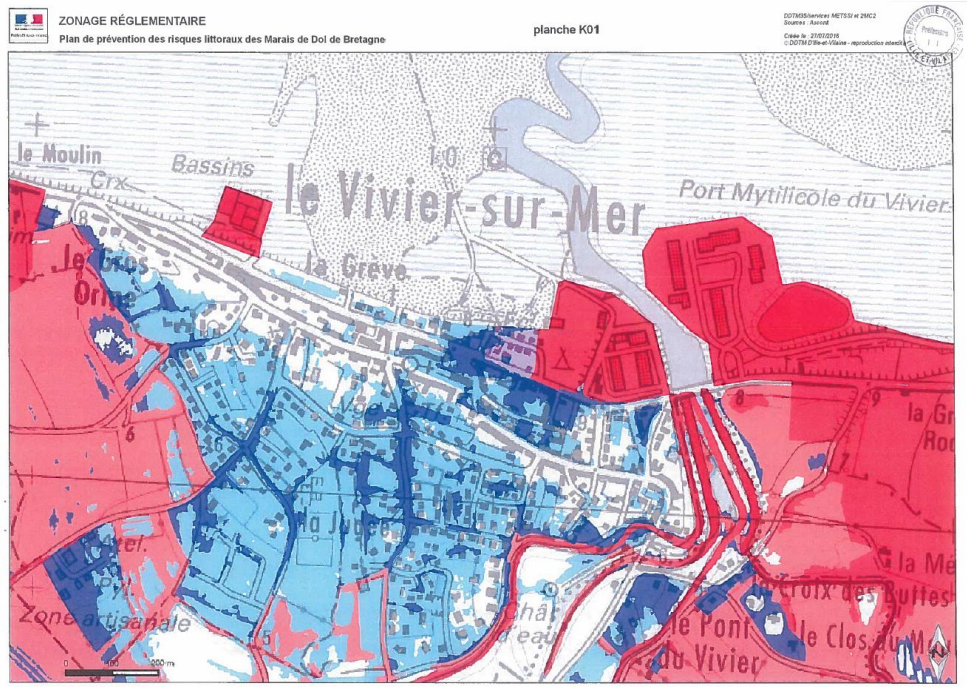
Le territoire de la commune est couvert par un plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.

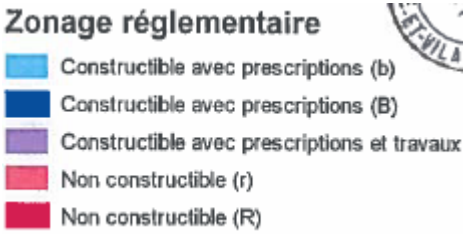
La très grande majorité du territoire de la commune se trouve en zone de prescription ou d'interdiction du PPRsm réglementant les projets.

Le bourg de la commune est en sa majeur partie concerné par un zonage en secteur constructible avec prescriptions. Il est toutefois cerné d'espaces non constructibles contraignant fortement ses possibilités d'extension de son urbanisation.

Le PPRsm actuellement en vigueur est annexé au PLU. Le règlement écrit, dans ses Dispositions générales, précise que :

« *Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU* ».





Carte règlementaire issue du PPRsm

3.6 CONFORMITE DU PROJET AVEC LA LOI LITTORAL

3.6.1 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES ZONES URBANISEES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Article L.121-8 du code de l'urbanisme : L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

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

L'ensemble des secteurs à urbanisés, identifiés en zone à urbaniser (1AU) ou par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sont situés au sein ou en continuité de l'agglomération de le Vivier-sur-Mer.

Aucun Secteur déjà urbanisé ni aucun village n'est identifié sur le territoire de Le Vivier sur Mer.

Article L121-9 du CU - L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes *en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.*

La commune de le Vivier-sur-Mer a identifié sur le zonage l'aire de camping-car déjà existante sur la commune en secteur UT. Aucune extension n'est envisagée. A noter, que l'*agrandissement des capacités d'accueil évoqué dans le PADD correspond à un agrandissement à l'intérieur du périmètre actuel du site, correspondant à une optimisation du foncier actuellement disponible sur le secteur, sans extension ni consommation foncière.*

3.6.2 PRESERVATION DU LITTORAL

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme : les coupures d'urbanisation

« *Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU(i)) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.* »

La coupure d'urbanisation identifiée dans le DOO du SCOT fait l'objet d'un secteur Ncu dans le zonage. Aucune autre coupure d'urbanisation supplémentaire n'est nécessaire sur le territoire.

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme : La bande littorale de 100 mètres

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou, pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, à compter de la limite des plus hautes eaux.

Aucune construction n'est envisagée en dehors de l'espace urbanisé dans la bande des 100 mètres.

L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : Les Espaces remarquables

« *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

La protection des espaces remarquables et caractéristiques du littoral instituée par l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme est très large et dépasse le champ des seules autorisations d'occupation et d'utilisation du sol (1).

La qualification d'espace remarquable au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme suppose la réunion de plusieurs critères (2).

Les espaces protégés au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme sont soumis à une inconstructibilité de principe sous réserve des quelques exceptions, limitativement prévues par le code de l'urbanisme (3) »

Le zonage identifie des secteurs Nlm et Nlt protégeant les espaces remarquables.

3.6.3 LE RECUL DU TRAIT DE COTE

L'érosion côtière est une perte de matériaux sur une portion du littoral sous l'effet des phénomènes hydro-sédimentaires marins, combinée parfois à des actions continentales, ou accélérée par l'Homme. Celle-ci peut entraîner le déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental, c'est le recul du trait de côte. Une analyse cartographique du recul du trait de côté est en cours de travail à l'échelle du territoire du Pays de Saint-Malo.

Au sein de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans, seules peuvent être autorisés :

- Dans les espaces urbanisés :
  - Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones définies ;
  - Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable ;

- Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones définies, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

• Dans les espaces non urbanisés et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse répondant aux principes de la loi Littoral, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent être autorisées, en dehors des espaces remarquables du littoral et à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

Au sein de la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans, les deux dispositions phares sont :

• Démolition et remise en état du terrain obligatoires lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans.

• Consignation préalable des coûts : les projets nécessitant un permis ou une déclaration préalable sont soumis à la consignation d'une somme correspondant aux coûts prévisionnels de démolition et de remise en état.

« *La loi Climat et résilience, adoptée le 22 août 2021, introduit l'établissement d'une carte locale d'exposition au recul du trait de côte sur le territoire des communes devant ou souhaitant adapter leur stratégie locale d'aménagement au recul du trait de côte. La production de cette carte locale est obligatoire pour les communes listées dont le territoire n'est pas couvert, à la date d'entrée en vigueur de la liste, par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) prescrit ou approuvé comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte. Cette cartographie – et l'intégration de ces zonages dans les documents d'urbanisme – est en revanche facultative pour les communes couvertes par ce type de PPRL, qu'il soit prescrit ou approuvé* »[27].

La commune de Le Vivier sur Mer ne fait pas partie des 93 communes bretonnes vulnérables à l'érosion côtière.

On note cependant, que toute la frange ouest du territoire est identifiée en zone Ncu en dans une bande de 100m loi littoral, avec des droits à construire particulièrement limités.

Toute la frange littorale identifiée dans le tissu urbanisé est intégrée dans les espaces proches du rivage au sein des quels l'extension de l'urbanisation est limitée, justifiée et motivée.

Enfin, le territoire est couvert par un plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.

La très grande majorité du territoire de la commune se trouve en zone de prescription ou d'interdiction du PPRsm réglementant les projets.

Le bourg de la commune est en sa majeur partie concerné par un zonage en secteur constructible avec prescriptions. Il est toutefois cerné d'espaces non constructibles contraignant fortement ses possibilités d'extension de son urbanisation.

Le périmètre des PPRsm actuellement en vigueur est repris sur le zonage par un aplat global renvoyant explicitement aux PPRsm annexés au PLU. Le règlement écrit, dans ses Dispositions générales, précise que :

« *Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives*

[27] *Recommandations pour l'élaboration de la carte locale d'exposition au recul du trait de côte – Etat, Cerema et BRGM*

aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU ».

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE"

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AUX PLU ANTERIEURS

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat se font à stricte hauteur des besoins identifiés ainsi qu'au regard du contexte avec des permis d'aménager accordés en extension**, en intégrant notamment des objectifs de densité au-delà des objectifs fixés par le SCOT en vigueur : ils sont donc mesurés.

On remarque donc qu'il y a un écart considérable entre la surface allouée aux zones « à urbaniser » dans le PLU en vigueur (près de 17 hectares) par rapport au projet de PLU (environ 2.5 hectares). Cet écart est principalement lié à des secteurs d'extension prévus pour l'extension de la zone d'activités des Vignes Chasles, des secteurs à vocation d'habitat et de zone de loisirs.

Par rapport au PLU de 2011 modifié en 2019, on peut relever que les zones agricoles et naturelles ont augmenté, passant de 133 ha au PLU de 2011 (59% de la superficie communale) à 152 ha au projet de PLU 2024 (67% de la superficie communale). On note surtout que la différence entre le PLU de 2011 et le PLU de 2026 réside dans la surface allouée à un classement en zone Agricole (la zone A représentait environ 95 hectares dans le PLU de 2011 contre plus de 114 hectares dans le projet de PLU 2026).

Ces évolutions laissent augurer une volonté claire de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Zonage PLU 2011 modifié en 2019	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**76,48**	**ZONES URBAINES (U)**	**73,28**	**-3,2**
Uca	18,76	UC	20,96	-3,24
Ucb	5,44			
UE	39,11	UE	41,25	1,28
UEi	0,86			
ULa	3,1	UL	2,31	-2,28
ULb	1,49			
UP	4,59	UP	4,49	-0,1
UA	3,13	Aa (STECAL)	3,13	0
		UT	1,14	1,14
ZONES A URBANISER (AU)	**16,71**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**2,47**	**-14,24**
1AUE	5,84	1AU	2,47	-3,37
1AUA	2,69			-2,69
1AULa	1,54			-1,54
1AULb	1,15			-1,15
2AU	5,49			-5,49
ZONES AGRICOLES (A)	**94,56**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**114,21**	**19,65**
A	73,79	A	114,21	40,42
Ai	20,77			
ZONES NATURELLES (N)	**38,55**	**ZONES NATURELLES (N)**	**37,33**	**-1,22**
NA	1,45	N	9,81	-18,21
NPa	19,73			
NPb	6,84			
NPLm	8,05	Nlm	7,63	-0,42
NPLt	2,21	Nlt	2,23	0,02
Nu	0,27	Ncu	17,66	17,39
TOTAL	**226**	**TOTAL**	**227,3**	**0,99**

1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

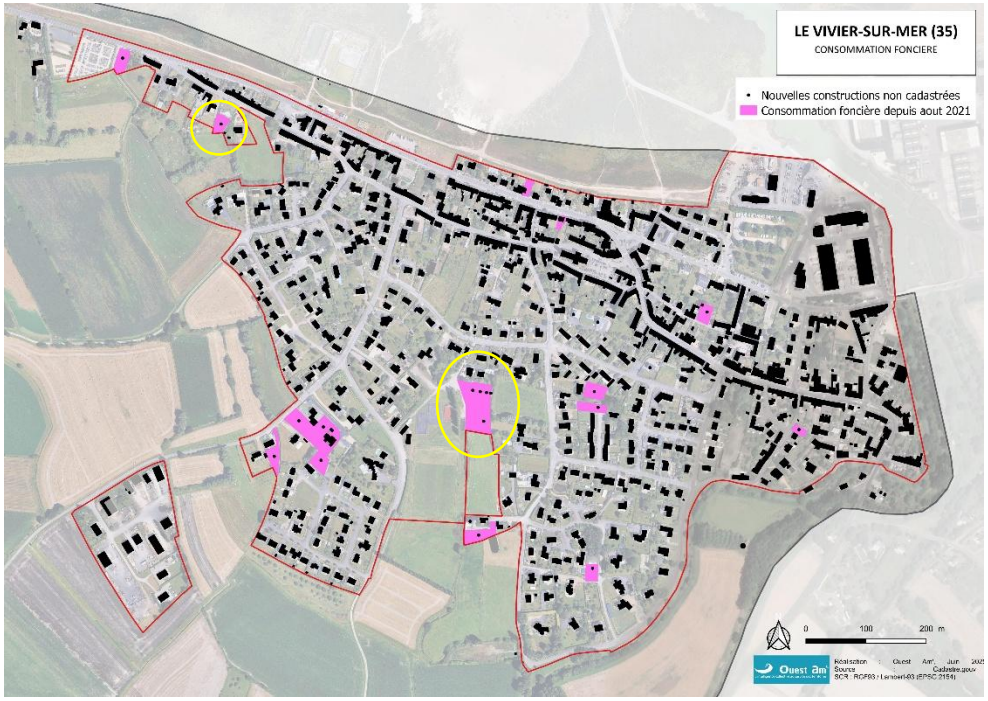
Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021, il ne présente pas encore les éléments d'application en direction des SCOT. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Malo est en cours de Révision (prescription en date du 3 mars 2023 et arrêt en février 2025), sachant que le SCOT actuellement en vigueur est antérieur à la Loi « Climat & Résilience ».

Au cours de la période de référence, soit 2011-2021, la consommation d'espace s'est élevée à **1.4 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

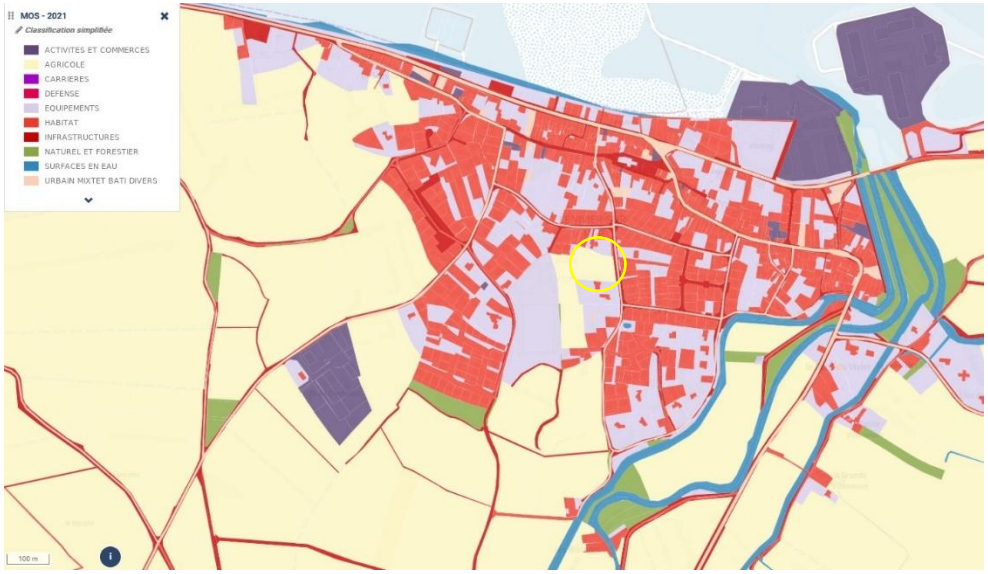
Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements à l'intérieur du tissu urbanisé du bourg. Au total, depuis aout 2021, une quinzaine de nouvelles constructions à vocation résidentielles ont été réalisées et représentent une surface de 1.43 hectares. Parmi ces 1.43 hectares, selon le MOS, seules 2 zones ont généré de la consommation foncière (puisqu'identifié en Espace Naturel Agricole et Forestier) : il s'agit de la construction d'une maison individuelle en périphérie du tissu urbanisé, rue du Gros Orme ainsi que du projet de logements récemment réalisé quartier Clos Gilles Bedel. Ces deux zones ont généré une consommation foncière de l'ordre de **0.42 hectare**.

Les autres constructions réalisées ne représentent pas de consommation foncière puisqu'elles sont localisées sur des tissus définis comme déjà consommés selon le MOS breton.



Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés des enveloppes urbaines. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Le Vivier sur Mer sur la prochaine décennie. Le seul secteur concerné est le gisement n°7 sur lequel un permis d'aménager est accordé (il correspond à l'OAP « Sillon Gaulay », localisé le long de la rue des Rivières. Il correspond à une consommation foncière de l'ordre de 0.63 hectare.
Soit un total de **0.63 hectare** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.



Source : geobretagne.fr – Les surfaces en jaune et verte sont les surfaces considérées comme ENAF (Espace naturel agricole et forestier) selon le MOS. En dehors de ces secteurs, le MOS considère que les tissus sont artificialisés.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Le Vivier sur Mer prévoit 2.46 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.25 ha/an) :

- 2.46 hectares en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat :
  - 1.38 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Le Ligot » **dont le permis d'aménager est accordé.**
  - 1.08 hectare à vocation d'habitat pour le secteur « Les Rivières » **dont le permis d'aménager est accordé.**

La totalité de ces 2.46 hectares, sont selon le MOS considérés comme des espaces ENAF (espace naturel agricole et forestier).
Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **2.46 hectares** (à vocation d'habitat).

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU identifie un STECAL à vocation économique : il s'agit de la zone d'activités des Créchettes. En lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg et dans le cadre de la loi Littoral, le périmètre a été classé en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) Aa.
Le secteur Aa correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le confortement de la zone d'activités des Créchettes de manière encadrée (loi littoral).
La **Zone d'Activités des Créchettes** se situe au sud-ouest du centre-bourg le long de la RD78. 8 entreprises de tailles variables y sont implantées, spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, mytiliculture, conchyliculture... La commune compte aussi 3 maisons d'habitations implantée au sein du périmètre de la ZA des Créchettes. Le positionnement géographique de la zone offre un bon accès routier le long de la RD78.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (3.13 hectares) et correspond au périmètre strict de la zone d'activités existante. Pour permettre le maintien et le confortement des entreprises présentes, le règlement prévoit des règles de constructibilité très strictes (hauteur, distance entre les construction et emprise au sol).
Au titre du MOS, le périmètre est considéré comme déjà consommé, en effet, le périmètre est construit. Il ne représente donc pas de consommation foncière sur les 15 prochaines années.



Périmètre du STECAL à vocation économique Aa (ZA des Créchettes)

Tableau de synthèse de la consommation foncière :

Type de consommation	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	0.42 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.63 hectare
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	2.46 hectares
Consommation du STECAL	0 hectare
TOTAL	**3.5 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de 3.5 hectares. Parmi ces 3.5 hectares, 1.05 hectares correspondent à la consommation foncière réalisé depuis 2021 (en totalité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg) ainsi que la consommation foncière des espaces ENAF à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La commune a consommé 1.4 hectare sur la période de référence de la loi Climat et Résilience 2011-2021. De ce fait, dans tous les cas, la commune pouvait envisager le principe d'un développement impactant une consommation foncière de l'ordre d'un hectare (le principe du 1 hectare minimum à artificialiser pour les plus petites communes).

Le restant de la consommation foncière, soit 2.4 hectares environ, correspondent à l'artificialisation de secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces deux secteurs sont couverts par des permis d'aménager déjà accordés sur la base du PLU en vigueur qui classe ces zones directement ouvertes à l'urbanisation. En effet, ces secteurs impactent considérablement la consommation foncière du projet de PLU à 15 ans mais sur lesquels la commune ne maîtrise pas le foncier.

On notera aussi que la consommation foncière de l'ordre de 3.5 hectares s'étend de 2021 à 2041 (PLU à horizon 2041, soit sur 15 ans).

A noter qu'au regard de la consommation foncière projetée à 15 ans (3.5 hectares) au-dessus des objectifs et des principes de la loi Climat et résilience, du SCOT arrêté et du code de l'urbanisme, qui incombe à la commune par le fait de PA accordés au titre du PLU en vigueur, la commune a particulièrement travaillé le projet de PLU et notamment ses Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une densification pertinente et qualitative sur les secteurs situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : moyenne des densités au-dessus des objectifs fixés par le SCOT arrêté, part de renouvellement urbain au-dessus des objectifs du SCOT arrêté, fixation d'une servitude des résidences principales sur les 4 principaux secteurs de développement urbain, dispositions et OAP thématique afin d'optimiser le foncier tout en améliorant le cadre de vie des habitants… Au-delà de la consommation foncière, qui est de toute façon actée au regard des PA accordés, il s'agit donc de permettre un développement qualitatif au sein des tissus déjà urbanisés.

1.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

1.3.1 SUR LE PLAN DE LA LOCALISATION DE L'HABITAT

La spatialisation de l'offre en logements vise à conforter le bourg, dans l'optique de maintenir sa vitalité et d'assurer la fréquentation des commerces, services et équipements (en lien avec le PADD). A cet égard, **99% de la production de logements se fera sur le pôle**.

Le reliquat de 1% correspond aux bâtiments susceptibles de changer de destination dans l'espace rural. Il convient à ce titre de relever que la possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. Même si l'apport reste modeste au regard des besoins en logements (estimation à 1 logement sur 102 logements à produire sur la prochaine décennie), **leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer** (ce qui peut être générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).

1.3.2 SUR LE PLAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comme mentionné ci-dessus, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de 2.46 hectares en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat (considérés comme ENAF par le MOS). De plus, depuis la promulgation de la loi Climat et résilience en aout 2021, **0.42 hectare** ont été consommés à vocation habitat au sein du bourg, représentant une consommation ENAF. Enfin, parmi les tissus urbanisés du bourg, **0.63 hectares** représentent de la consommation ENAF (au sein des gisements fonciers).

Au global, la consommation d'espace sera de l'ordre de **3.5 hectares** pour l'habitat.

1.3.3 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **46% de la production de logements est prévue dans l'enveloppe urbaine du bourg**. **L'effort est donc particulièrement important**.

Plus précisément, afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2041) :

- La notion de « court terme » correspond à une première période de 5 années (2026-2031),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 10 années (2031-2041). Ce pas de temps permet de s'articuler avec la première échéance de la trajectoire de sobriété foncière

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de PC), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2026-2031), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2041), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur 1 : Le Ligot (PA accordé pour 28 logements)** – *générant de la consommation foncière*
- **Secteur 2 : Les Rivières (PA accordé pour 26 logements)** - *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°7 - Sillon Gaulay (PA accordé pour 15 logements)** - *générant de la consommation foncière*

- **Gisement n°13 (estimation de 24 logements « théorique »)** - *ne générant aucune consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.91 hectares et la réalisation de 93 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2026-2031, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 26% (24 logements du gisement n°7 / les 93 logements dans les OAP à court terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (23%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°5 (estimation de 6 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°21 (estimation de 4 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°32 (estimation de 6 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°35 (estimation de 9 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 0.93 hectares et la réalisation de 25 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2041, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100%. **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (45%).**

1.3.4 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 1500 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 20 et 33 logements/ha. Les densités les plus fortes concernent les secteurs d'OAP localisés dans le cœur historique. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire plus lâche.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *a minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 24.4 logements/ha. Plus précisément :

- Sur les secteurs d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 22 logements/ha (PA accordés) ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 27 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelle formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.
En effet, le projet de PLU va au-delà des objectifs du SCOT arrêté :
Ce dernier fixe un objectif d'une densité minimale moyenne de 24 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement en densification

et en extension entre 2026 et 2031 et de 26 logements par hectare entre 2031 et 2041.
Le projet de PLU, va au-delà de ces objectifs puisque les opérations réalisées en extension et densification représentent une densité moyenne de 24 logements par hectare entre 2026 et 2031 (en compatibilité avec le SCOT arrêté) et de 27 logements par hectare pour les opérations de densification et d'extension entre 2031 et 2041 (au-dessus de l'objectif du SCOT).

1.3.5 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La Commune a mis en œuvre un échéancier de programmation prescriptif, *via* les OAP qui constitue l'élément principal en termes de maîtrise de la constructibilité dans le temps puisque cet échéancier concerne 80% de la production de logements sur les 15 prochaines années.

1.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLU n'identifie aucun espace spécifique à vocation d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine.
Les projets à vocation d'équipements seront réalisés dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés.
A noter que le projet de PLU ne prévoit pas la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation équipement.

1.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises à la fois :

Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances, de surfaces…).

Dans le cadre de la densification de la zone d'activités des Créchettes, au sud-ouest du bourg. En lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg et dans le cadre de la loi Littoral, le périmètre a été classé en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) Aa.

Le secteur Aa correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le confortement de la zone d'activités des Créchettes de manière encadrée (loi littoral).
La **Zone d'Activités des Créchettes** se situe au sud-ouest du centre-bourg le long de la RD78. 8 entreprises de tailles variables y sont implantées, spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, mytiliculture, conchyliculture... La commune compte aussi 3 maisons d'habitations implantée au sein du périmètre de la ZA des Créchettes. Le positionnement géographique de la zone offre un bon accès routier le long de la RD78.
Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (3.13 hectares) et correspond au périmètre strict de la zone d'activités existante. Pour permettre le maintien et le confortement des entreprises présentes, le règlement prévoit les règles suivantes :

- Pour chaque unité foncière du périmètre du STECAL Aa, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière,
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments),
- Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.

A noter que le projet de PLU ne prévoit pas la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique.



Périmètre du STECAL à vocation économique Aa (ZA des Créchettes)

1.6 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, INTEGRATION DE L'OBJECTIF « ZAN »

A travers le zonage comme à travers les OAP, la commune cherche à se donner les moyens pour garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, notamment dans le temps à travers la mise en place d'un échéancier de programmation prescriptif à vocation d'habitat. Les projets à vocation économique ou d'équipement n'auront pas d'impact en termes de consommation foncière et seront réalisés à l'intérieur des tissus déjà urbanisés.

Au regard de la consommation foncière projetée à 15 ans (3.5 hectares) au-dessus des objectifs et des principes de la loi Climat et résilience, du SCOT arrêté et du code de l'urbanisme, qui incombe à la commune par le fait de PA accordés au titre du PLU en vigueur, la commune a particulièrement travaillé le projet de PLU et notamment ses Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une densification pertinente et qualitative sur les secteurs situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : moyenne des densités au-dessus des objectifs fixés par le SCOT arrêté, part de renouvellement urbain au-dessus des objectifs du SCOT arrêté, fixation d'une servitude des résidences principales sur l'ensemble du bourg, dispositions et OAP thématique afin d'optimiser le foncier tout en améliorant le cadre de vie des habitants… Au-delà de la consommation foncière, qui est de toute façon actée au regard des PA accordés, il s'agit donc de permettre un développement qualitatif au sein des tissus déjà urbanisés.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Sur le territoire communal :

- 114 hectares sont classés en zone agricole A (soit 51% du territoire),
- 37 hectares sont classés en zone naturelle N (soit 16,5% du territoire)

Le PLU identifie donc **151 hectares de « zone agricole et naturelle »** (soit 67,4% du territoire communal).

A noter que le STECAL Aa à vocation économique (zone d'activités des Créchettes) n'est pas comptée dans la zone agricole (pour plus de lisibilité et de cohérence puisqu'il s'agit d'une zone urbanisée véritablement).

2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

L'unique siège d'exploitation agricole a été classé en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **il n'est pas contraint par la proximité d'une zone naturelle** : en effet, le règlement écrit de la zone N permet l'agrandissement d'un site agricole existant pour la création ou l'extension d'un bâtiment sous réserve d'une inscription en continuité du site et d'une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations. De plus, le règlement précise que les bâtiments agricoles nouveaux en zone naturelle devront s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage. **A noter que le siège d'exploitation n'est pas non plus contraint par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

Enfin, l'unique bâtiment identifié pour faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui implique l'installation d'un nouveau tiers à proximité immédiate de bâtiments agricoles. En effet, ce bâtiment a été identifié, principalement pour son intérêt patrimonial et pour sa réponse positive aux autres critères. Il est localisé à moins de 100 mètres d'un bâtiments agricoles dont l'activité a cessé depuis environ 1 an. En cas de reprise de l'activité, le changement de destination ne pourra être autorisé au regard de sa proximité avec les bâtiments d'exploitation. Cependant, dans le cas où l'activité serait en cessation d'activité pendant plusieurs années, ce bâtiment a été identifié afin de personne une valorisation vers du logements puis le PLU est à horizon 15 ans.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègrent, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *l'implantation de l'annexe / l'extension n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations)* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

2.2.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
MAURICE FORTIN	80	0	0%	1,18	1,47%
EARL DE LA VILLE MARIE	320	0	0%	0	0%
GAEC LEMARANE	125	0	0%	0,26	0,20%
REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE		0,002		2,89	

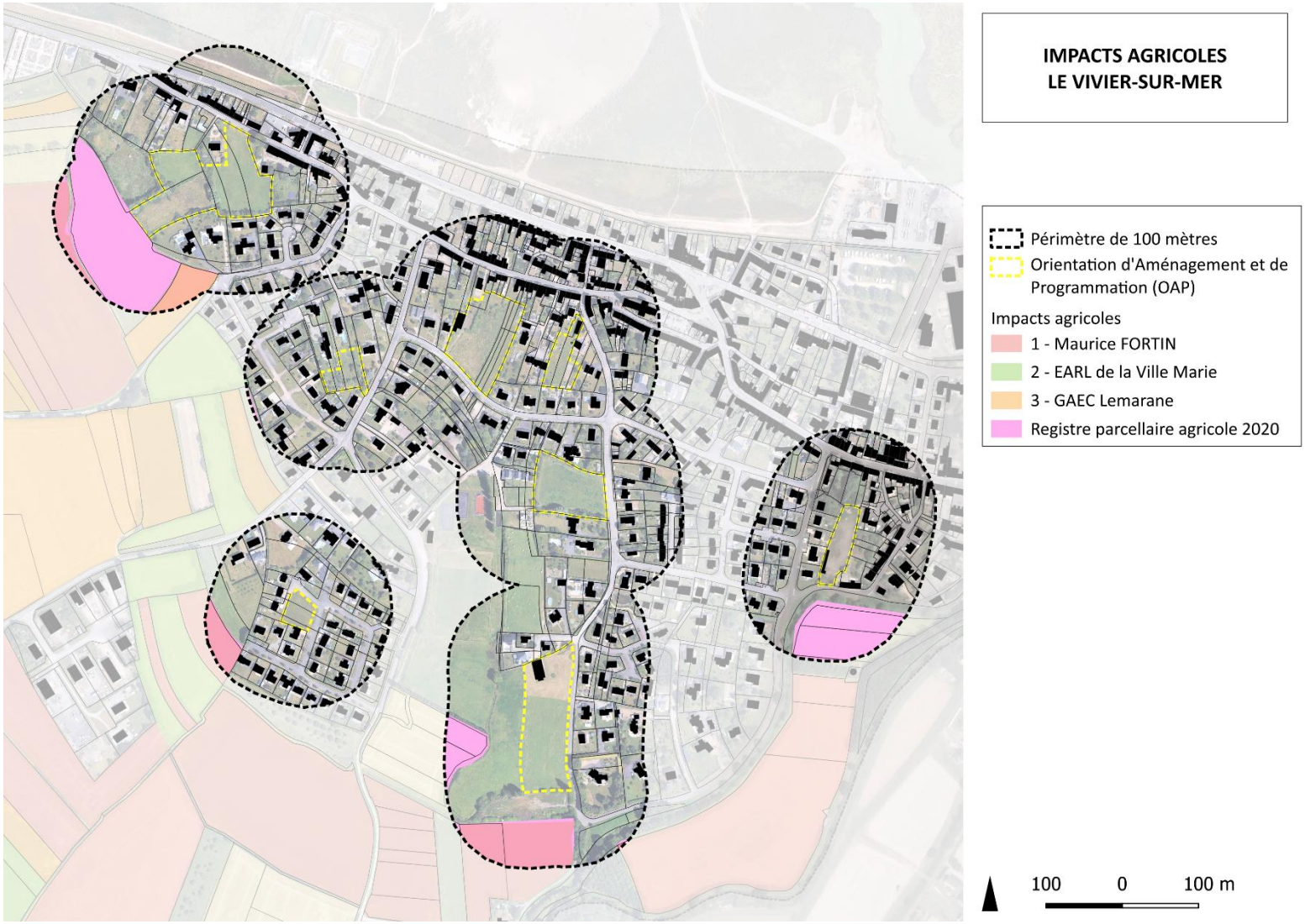
Sur un plan quantitatif, les impacts peuvent être directs ou indirects et concernent plusieurs exploitations :

- L'exploitation individuelle de M. Fortin est indirectement impactée (périmètre d'épandage) par un prélèvement de foncier représentant 1,18 hectares, soit près de **1,47% de la SAU totale** de l'exploitation. Ces impacts indirects sont liés aux secteurs d'extension « Le Ligot » et « Les Rivières » ainsi que l'opérations de renouvellement urbain présente au sud-ouest du bourg (gisement n°21). A noter que les bâtiments de cette exploitation sont localisés à 230mètres au point le plus proche de la zone 1AU Les Rivières (seul siège d'exploitation du territoire) et que l'activité de cette exploitation est aujourd'hui arrêtée.
- L'exploitation GAEC Lemarane (production laitière principale) est concernée par un prélèvement indirect de l'ordre de 0.26ha, représentant **0.2% de sa SAU totale** qui est de 125 hectares. Ce prélèvement est lié au projet d'extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat sur le secteur « Le Ligot ».
- Une partie des secteurs exploités et concernés par un projet de développement, notamment à vocation habitat, n'ont pas fait l'objet d'une identification en termes d'exploitation agricole. En ce sens, on se basera sur les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG). Au total, selon les données du RPG, le projet affecterait (en plus des prélèvements précédemment cités), environ 2,892 hectares de surface agricole dont seulement 0,002 hectares en impact direct (prélèvement de foncier) et 2,89 hectares indirectement à travers le recul du périmètre d'épandage.

En synthèse :

0,002 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 15 ans.

Sur le plan des **impacts indirects**, le principal exploitant concerné est **Monsieur Fortin** (avec un impact en termes d'épandage de 1,18 ha soit 1,47% de la SAU totale de l'exploitation). A noter que les bâtiments de cette exploitation sont localisés à 230mètres au point le plus proche de la zone 1AU Les Rivières (seul siège d'exploitation du territoire) et que l'activité de cette exploitation est aujourd'hui arrêtée.


IMPACTS AGRICOLES
LE VIVIER-SUR-MER
Périmètre de 100 mètres
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Impacts agricoles
1 - Maurice FORTIN
2 - EARL de la Ville Marie
3 - GAEC Lemarane
Registre parcellaire agricole 2020
100
0
100 m

2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

2.3.1 STECAL

STECAL à vocation d'activités :

Le projet de PLU identifie un STECAL à vocation économique : il s'agit de la zone d'activités des Créchettes. En lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg et dans le cadre de la loi Littoral, le périmètre a été classé en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) Aa.

Le secteur Aa correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le confortement de la zone d'activités des Créchettes de manière encadrée (loi littoral).

La **Zone d'Activités des Créchettes** se situe au sud-ouest du centre-bourg le long de la RD78. 8 entreprises de tailles variables y sont implantées, spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, mytiliculture, conchyliculture... La commune compte aussi 3 maisons d'habitations implantée au sein du périmètre de la ZA des Créchettes. Le positionnement géographique de la zone offre un bon accès routier le long de la RD78.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (3.13 hectares soit 1.38% de la surface du territoire) et correspond au périmètre strict de la zone d'activités existante. Pour permettre le maintien et le confortement des entreprises présentes, le règlement prévoit les règles suivantes :

- Pour chaque unité foncière du périmètre du STECAL Aa, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière,
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments),
- Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.

En ce sens, on peut considérer que le secteur Aa est bien de « capacité d'accueil limitée ».



Périmètre du STECAL à vocation économique Aa (ZA des Créchettes).

2.3.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; un bâtiment a été identifié. Alors que davantage de bâtiments étaient initialement identifiés, **les impacts sur l'agriculture** (proximité d'un site ou d'un siège, bâti isolé pour lequel le changement de destination aurait un impact notamment en termes de surfaces d'épandage) **ont été un critère déterminant** pour en retirer de l'inventaire.

En outre, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole se situe à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.3.3 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme : Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles sous réserve que (conditions cumulatives) :

Pour les annexes :

- Que le bâtiment principal auquel se rattache l'annexe soit un bâtiment à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU,
- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension d'annexe existante + création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines couvertes ou non et les équipements techniques directement liés à leurs fonctionnements sont inclus dans le forfait de 60m²,
- Que l'implantation de l'annexe n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations),
- Que l'annexe ou l'extension de l'annexe ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que l'annexe (incluant les piscines) soit implantée à une distance maximale de 20m de l'habitat (façade à façade), sauf en cas d'extension d'annexe existante.
- Que l'annexe (incluant les piscines) soit accolée à l'habitation.
- Que la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère et 4 mètres au faîtage (sauf en cas d'extension d'annexe existante),
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

Pour les extensions :

- Que le bâtiment principal auquel se rattache l'extension soit un bâtiment à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU,

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'harmonisation architecturale soit satisfaisante entre le volume existant et l'extension réalisée,
- Que l'emprise au sol cumulée des extensions ne dépasse pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU.
- Que l'extension n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations),
- Que la création de l'extension ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.

2.4 CONCLUSION

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD puis des pièces réglementaires.

3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

3.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

La commune du Vivier-sur-Mer est localisée au contact direct du réservoir biologique majeur de l'estran de la baie du Mont-Saint-Michel, elle abrite également en sa limite Est le Guyoult qui forme un corridor écologique. Les cours d'eau (Guyoult, biez de Cardequin …) sont protégés de manière appropriée :

- L'extrême Nord Est de la commune abritant le Guyoult et le biez de Cardequin cernant le secteur urbanisé, est protégé à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi qu'un bâtiment pouvant changer de destination et la possibilité d'agrandissement de site agricole implanté en limite de zone A et N) sous réserve d'une implantation suivant une logique de regroupement et d'évitement d'une dispersion des volumes ;

- Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone A et N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.
- Les boisements participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…). Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. A partir de cette base, elle a identifié les boisements qui nécessitent une protection stricte et ceux qui nécessitent une protection plus souple. De plus, une attention a été porté à laisser une marge de recul de 2 mètres des EBC identifiés le long des axes départementaux et de 30mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aérienne à haute tension.
- Au total, **3.76 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.
- De plus, 0.55 hectare sont identifiés et protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme puisqu'ils correspondent à des espaces arborés de pommiers / verger, ne nécessitant pas une protection aussi stricte que l'EBC.
- Ces 4.3 ha (3.76 + 0.55) correspondent à l'ensemble des boisements identifiés sur le territoire communal sur la base de l'inventaire réalisé par l'EPCI après revérification.
- En plus d'une identification pour motifs paysagers et patrimoniaux, la protection de jardin au cœur de l'agglomération favorisera le maintien d'une trame verte urbaine favorable à la biodiversité ordinaire présente dans ces espaces. Un jardin est protégé au sein du projet de PLU, il représente une surface de l'ordre de 0.4 hectare. Il s'agit du jardin public présent au sud de l'aire de camping-car que la commune souhaite préserver afin d'assurer la présence d'un îlot de fraicheur au sein du tissu urbanisé et à proximité du littoral. En ce sens, la commune a souhaité préserver de toute urbanisation ces secteurs à travers l'outil « jardin protégé ».
- 3 arbres sont identifiés et protégés dans le PLU pour leur intérêt écologique et paysager (2 le long de la rue du Gros Orme, à proximité du futur secteur d'extension, permettant de conserver une végétation à l'entrée de l'opération ainsi qu'un arbre à l'entrée de la rue de Dol à proximité du corridor écologique longeant la frange est du territoire communal).
- Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les zones humides, **protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage** et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit. Il est rappelé que les zones humides identifiées le cadre de la prélocalisation sur l'ensemble du bassin versant des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne réalisé entre 2007 et 2009 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et validé par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009. En effet, cette étude n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. La prélocalisation réalisée est donc une base de travail mais elle n'est pas exhaustive. Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique.

Il est donc intégré dans le plan de zonage à titre informatif et n'entraîne aucune inconstructibilité[28].

Aussi le règlement précise que « *L'absence d'identification du caractère humide sur le document graphique ne signifie pas que la zone n'est pas considérée comme humide. Il est de la responsabilité du porteur de projet, ainsi que du propriétaire de la parcelle, de s'assurer de l'absence d'impact du projet sur les zones humides* ».

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie.

3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées en partie est du territoire communal ;
  - Une zone Nlt avec des droits particulièrement réduits en matière de construction pour préserver les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral ;
  - Une zone Nlm avec des droits particulièrement réduits en matière de construction pour préserver les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides de manière générale sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit (ne correspondant pas aux zones humides prélocalisées du SAGE présentes dans le plan de zonage à titre informatif[29]).

  En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.
- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies les plus denses d'après l'inventaire catégorisé de l'intercommunalité). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression sont

[28] *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif.* ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique (source : SAGE).***

[29] *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif.* ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique (source : SAGE).***

soumises à déclaration préalable. Lorsque la suppression est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique, paysager et ou patrimonial au moins équivalent à ceux supprimés. Cette compensation fera elle aussi l'objet d'une autorisation dans le cadre de la déclaration préalable et fera l'objet d'échanges entre le demandeur et la commune ou l'expert sollicité par la commune).

- Sur un plan pédagogique, une OAP « Continuités écologiques : trame verte et bleue » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une logique de suppression-replantation de haies. Aussi, la localisation préférentielle des nouvelles plantations est précisée.
- Les recommandations de l'OAP nature en ville sur les solutions ont pour but de favoriser la perméabilité des sols et la renaturation des surfaces urbaines ainsi que le renforcement des espaces végétalisés dans les projets urbains

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

3.1.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [30].

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur le bourg et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
  - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de

[30] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

3.1.4 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation, uniquement à vocation d'habitat (pas de projet de développement localisé à vocation économique ou d'équipements).

Des investigations naturalistes ont été mené dans le cadre de la réalisation des dossiers de Permis d'aménager. 3 secteurs sont concernés :

- Le secteur Le Ligot, d'une surface de 1.38 hectares ;
- Le secteur Les Rivières, d'une surface de 1.08 hectares ;

Les secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein de l'enveloppe urbaine, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire (gisement n°5, gisement n°7, gisement n°13, gisement n°21, gisement n°32 et gisement n°35) ;
- Les secteurs gisement n°52 et n°23, considérant qu'il s'agit d'espaces déjà artificialisés.

Les sections suivantes présentent les enjeux spécifiques à chaque site et les mesures mises en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU.

3.2.1.1 LE LIGOT

Dans le cadre du PA du secteur (accordé), un dossier loi sur l'eau a été réalisé. Les éléments suivants sont tirés de ce DLE.

Méthodologie :

Le projet est positionné en plaine, la pente y est faible et orientée vers le sud. La partie est légèrement plus élevée que la partie ouest. Les altitudes varient, sur a zone aménagée, 7,6 m au nord du terrain à 6 m au niveau de la frange sud. C'est

sur cette partie que se trouve un ensemble de fossés dont le fond est positionné entre 5.70 et 4.50 m. Ce réseau de fossés, situé en point bas du projet, collectera les écoulements non gérés à saturation de l'outil de collecte et de gestion des eaux pluviales.

Le passage sur le site s'est déroulé le 11 mai 2023, cette visite a donc été favorable à l'observation des oiseaux, des mammifères, des amphibiens, des reptiles, des papillons et de la flore. La période est moins propice à l'observation des oiseaux orthoptères et des odonates.

Les ensembles végétaux ont été cartographiés. Une caractérisation selon la Typologie EUNIS, au niveau le plus précis possible, a été établie. La flore présente lors du passage de terrain a fait l'objet d'une identification au rang spécifique. En complément de la détermination sur place, la flore plus complexe a été déterminée en salle à l'aide d'ouvrages de référence et au moyen d'une loupe binoculaire, notamment :

- Flore forestière française, tome 1 : Plaines et collines (J.C. Rameau & al.)
- Flore de champs cultivés (Ph. Jauzein)
- Flora gallica (J. M. Tison, B. De Foucault)

Le statut réglementaire des espèces identifiées et leurs abondances locale et régionale ont été établis autant que possible, ainsi que leur caractère hygrophile au regard de la liste A de l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.
L'inventaire de la faune s'est concentré particulièrement sur les taxons suivants, observables à cette période :

- Insectes : Lépidoptères diurnes ; observations directes, capture au filet, identification et relâchement.
- Oiseaux : observation directe, écoute du chant.
- Amphibiens : recherche de cache, observation directe (fortuite ou par sondage au haveneau + relâchement immédiat, recherches de cache et d'habitats favorables), écoute diurne.
- Reptiles : recherche de caches

La recherche de possibles zones humides, au travers de la présence d'hydromorphie, a été effectuée conformément à l'arrêté du 24 juin 2008. Les sondages ont été réalisés à l'aide d'une tarière à mains jusqu'au refus et dans la limite de 1,2 m. L'emplacement et la densité des sondages ont été déterminés en fonction de la topographie, de la végétation et des observations faites sur le site. Ci-après, le schéma du Geppa (1981, adapté), largement diffusé, indique les critères permettant de discriminer les sols de zone humide.

L'examen de la flore s'est limité à la présence de zones de végétation spontanée (bois, prairie naturelle, friches …). La caractérisation de la végétation dominante, c'est-à-dire les espèces participant au recouvrement de plus de 50 % de chacune des strates (arborée, arbustive et herbacée), complète alors l'analyse. Conformément à l'arrêté du 24 juin 2008, lorsque plus de la moitié des espèces dominantes est hygrophile, la végétation caractérise une zone humide. Cette situation n'a été rencontrée qu'en limite de parcelle cultivée.

Diagnostic :

Le site est caractérisé par la présence de 4 habitats que nous avons rattachés à la typologie EUNIS, cartographiés ci-dessous et décrits par la suite.



Source : Dossier loi sur l'eau

Prairies de fauche atlantiques :

Il s'agit d'une végétation implantée, essentiellement constituée par des graminées. Certains secteurs ont pu jusqu'à récemment être pâturés (possiblement lors de la campagne culturale précédente).

On y trouve notamment le dactyle aggloméré (Dactylis glomerata), le brome mou (Bromus hordeaceus), la fétuque rouge (Festuca rubra), le fromental (Arrhenatherum elatius) et le pâturin commun (Poa trivialis). Ponctuellement la renoncule rampante (Ranuncula repens), le plantain lancéolé (Plantago lanceolata), le picride fausse épervière (Helminthotheca hieracioides), la berce sphondyle (Heracleum sphondylum) et les patiences (Rumex crispus) sont bien représentées. C'est la principale unité végétale du site, elle couvre 95% de la surface du site.



Source : Dossier loi sur l'eau

Haies d'espèces non indigènes :

Cette unité est assez variable dans sa structure. Certaines zones font partie des strates basses de la végétation voisine, largement constituée de variétés d'ornement (Tuya, sycomore …).

Sur la parcelle, la végétation est alors dominée par des arbustes, buissons et lianes : ronce (Rubus fructicosus), lierre commun (Hedera helix), cornouiller (Cornus sanguinea), viorne obier (Viburnum opulus).



Source : Dossier loi sur l'eau

Haies d'espèces indigènes riche en espèces :

Ces formations ont un caractère plus spontané, bien que d'origine anthropique. Une végétation ligneuse constituée d'espèces majoritairement indigènes la distingue de la précédente. Le saule fragile (Salix fragilis), l'aulne glutineux (Alnus glutinosus) y font notamment leur apparition, les strates basses sont dominées par les ronces (R. fructicosus) et le lierre (H. helix), le cornouiller sanguin (C. sanguinea), le noisetier, (Corylus avellana).

Outre les espèces déjà citées sur la prairie de fauche mésophile, la strate herbacée compte également l'ortie dioïque (Urtica dioca), le gaillet gratteron (Galium aparine), le lierre (H. helix) et l'épilobe hirsute (Epilobium hirsitum).



Source : Dossier loi sur l'eau

Fourrés à Prunelliers et Ronces :

En marge, de ces formations, des fourrés dominés par le prunellier (Prunus spinosa) se développent en s'étendant sur la prairie avant la fauche de foins. La ronce, le gaillet gratteron et berce sphondyle et l'ortie y sont également abondantes.



Source : Dossier loi sur l'eau

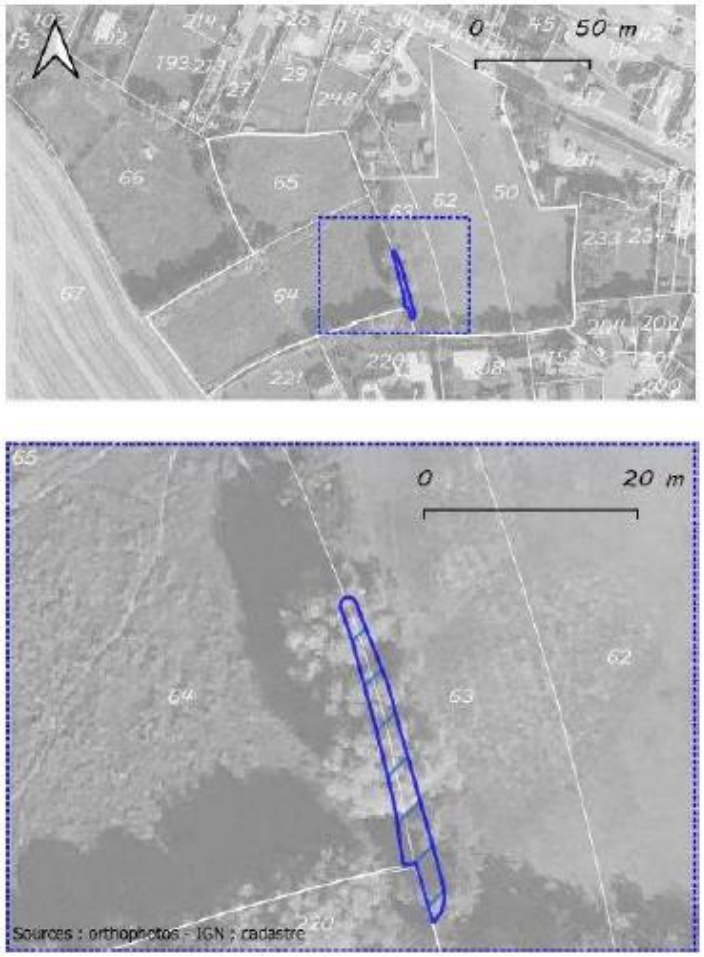
Ces habitats sont tous communs et ne sont déterminants pour aucune des espèces nicheuses protégées identifiées dans la suite de ce diagnostic.
Les haies d'espèces indigènes et fourrés identifiés peuvent cependant accueillir la nidification de certains de ces oiseaux sans que les espèces y soient strictement inféodées. Il conviendra de prendre en considération ces éléments dans l'élaboration d'un projet.
La flore du site est très commune à commune à l'échelle du département hormis deux taxons assez communs : le picride fausse vipérine et la fétuque rouge et deux peu communs : le lin bisannuel et le saule fragile.
Aucune espèce ne bénéficie de statut de protection régionale ou nationale.
L'observation du lièvre d'Europe a été faite la prairie mésophile.
Les observations concernant les oiseaux ont été faites, pour l'essentiel, dans les formations arbustives en périphérie du site et dans celle traversant la prairie de fauche. Certaines espèces ont également été observées en survol. Toutes les espèces observées sont communes.

Les 4 taxons observés ont été identifiés sur les zones de prairie. Ils ne font pas l'objet de protection particulière.
Aucun amphibien n'a été observé. Aucune mare, flaque ou site de reproduction d'amphibiens n'était présent sur le site malgré des pluies efficaces récentes l'avant-veille du passage. Aucun reptile n'a été observé, ni d'habitat favorable au lézard vivipare ou au lézard des murailles, dont les aires géographiques comprennent le site. Aucun orthoptère ni odonate n'ont été observés, possiblement en raison d'un passage précoce.
Zones humides :
Une placette de végétation a attiré notre attention lors de constats de terrain. Il s'agit d'une unité implantée au bénéfice d'une petite dépression topographique sur environ 85 m². Elle se compose d'une strate arborée dominée par Alnus glutinosus et Salix fragilis, d'une strate arbustive dominée par Rubus fructicosus et S. Fragilis et d'une strate herbacée dominée par Epilobium hirsutum.
Dans la démarche indiquée à l'arrêté du 24 juin 2008, le tableau suivant confirme le caractère hygrophile de cette flore :

Strate	Espèce (dominantes en gras)	Recouvrement par strate	Caractère indicateur
Arborée	**Salix fragilis**	70%	Hygrophile
	Alnus glutinosus	20%	Hygrophile
	Prunus avium	10%	Non hygrophile
Arbustive	**Rubus fructicosus**	50%	Non hygrophile
	Salix fragilis	50%	Hygrophile
Herbacée	**Epilobium hirsutum**	60%	Hygrophile
	Hedera helix	10%	Non hygrophile
	Gallium aparine	10%	Non hygrophile
	Heracleum sphondylum	5%	Non hygrophile
	Urtica dioica	5%	Non hygrophile
	Iris pseudacorus	3%	Hygrophile

Source : Dossier loi sur l'eau

Quatre espèces hygrophiles sont identifiées sur cinq composant la flore dominante. La végétation de cette placette caractérise donc réglementairement une zone humide. La délimitation de cette placette est indiquée à la carte suivante :

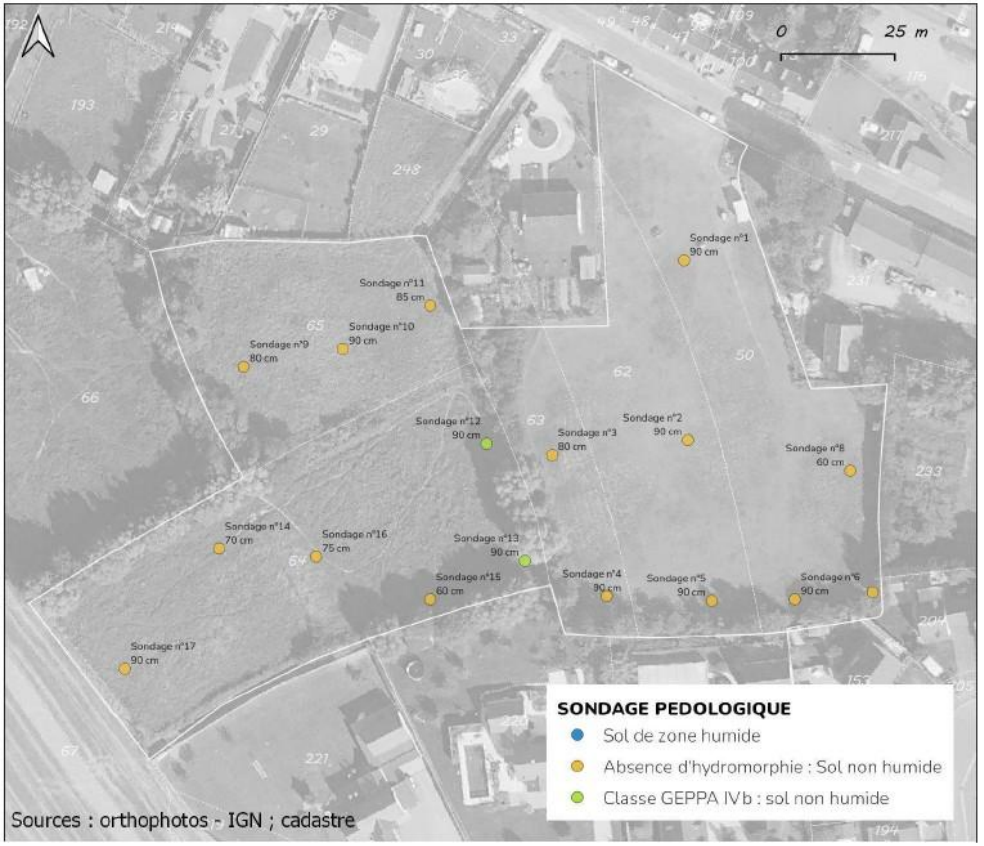


Source : Dossier loi sur l'eau

Les sols en place sont de profondeur moyenne (0,6 à 0,9 m). Quatre types de sols ont été identifiés :

- Sondages 1, 2, 8 et 10 : Sols bruns, non hydromorphes, bien pourvus en matière organique, avec une texture limoneuse et un matériau sableux apparaissant au fond du profil.
- Sondages : 3, 4, 5, 6, 9 11, 14 et 16 : Des sols non hydromorphes plus ou moins lessivés avec une fraction argileuse plus importante, en particulier dans les horizons inférieurs.
- Sondages 12 et 13 : Des sols argileux présentant des traits rédoxiques peu intenses [(g)] à partir de 0,4 m, ces traits se prolongeant sans intensification. Ces profils se classent IVb dans la typologie réglementaire. Il ne s'agit pas de sols caractéristiques de zones humides.
- Sondages 16 et 17 : Sols non hydromorphes très lessivés avec une fraction argileuse plus importante, en particulier dans les horizons inférieurs.

La carte suivante synthétise les constats relatifs aux sondages pédologiques réalisés sur le site.

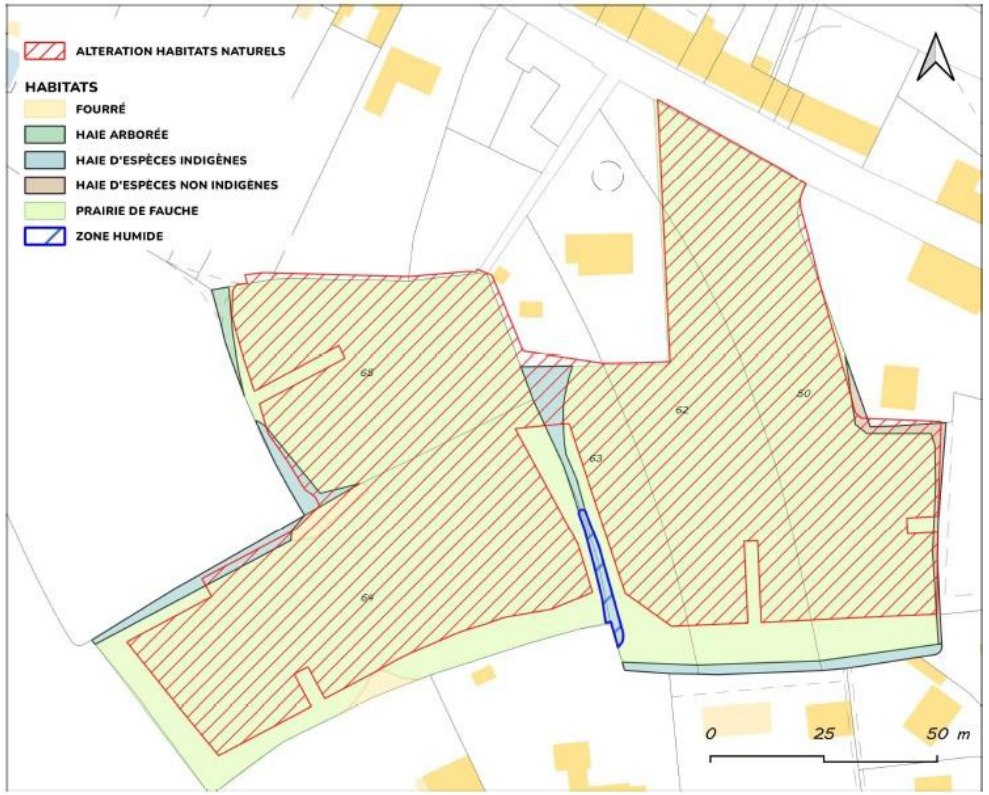


Source : Dossier loi sur l'eau

Le site présente une biodiversité commune. Des mesures de précaution élémentaires quant aux espèces protégées par l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés devront être prises. La prise en compte de haies dans l'élaboration du projet permettra de conserver la majeure partie de ces habitats sans affecter ces espèces. Le calendrier d'intervention sera également adapté à la

biologie de ces espèces (interventions sur les haies en dehors de période de nidification). Le SDAGE Loire Bretagne fait de la préservation des zones humides un de ses objectifs (Chapitre 8 du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027). La mise en défens des 87 m² de zone humide identifiée dans le périmètre du projet est donc une des conditions de la compatibilité du projet avec ce document de cadrage.

La zone humide (87 m²) identifiée à fait l'objet d'une délimitation stricte. Le projet est adapté à la présence de cet espace remarquable. La zone humide est en dehors de comblement, à l'assèchement, hors imperméabilisation et à la mise en eau. De plus un espace tampon de 4 m autour de la zone humide est respecté.
Hors évènements exceptionnels, la gestion des eaux pluviales (détaillée aux § F.1 à F.5) est exclusivement faite par infiltration des eaux collectées sur les toitures et les voiries. L'eau précipitée sur l'emprise du projet est intégralement restituée aux sols et aux horizons subsurfaces. Les apports aux zones humides sont donc préservés.



Source : Dossier loi sur l'eau

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

La construction de l'OAP sur ce secteur s'est faite en compatibilité avec le permis d'aménager (accordé) sur le secteur. En ce sens, les conclusions de l'étude naturaliste menée dans le cadre du dossier loi sur l'eau ont été pleinement intégrées dans les dispositions de l'OAP :

- Identification de la zone humide **à préserver** dans le schéma, la légende et la partie littérale,
- Identification des haies d'intérêt écologique à protéger à l'intérieur et aux abords du périmètre de l'OAP,
- Obligation d'une gestion du pluviale à la parcelle,
- Qualification des franges sud-ouest et sud du secteur en espace vert,
- Le règlement du projet d'habitation fixe des règles plus précises terme d'intégration de la végétation (coefficient de perméabilité à la parcelle…), d'assainissement (infiltration à la parcelle) … afin de permettre une prise en compte renforcée des enjeux écologiques.

3.2.1.2 Les Rivieres

Dans le cadre du PA du secteur (accordé), un dossier loi sur l'eau a aussi été réalisé. Ce dernier indique que 11 sondages pédologiques ont été réalisé sur le secteur de projet. Ces sondages révèlent l'absence de zone humide sur la totalité du secteur. Le dossier loi sur l'eau est disponible sur le site des services de l'état.



Source : Dossier loi sur l'eau

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

La construction de l'OAP sur ce secteur s'est faite en compatibilité avec le permis d'aménager (accordé) sur le secteur. En ce sens, les conclusions de l'étude naturaliste menée dans le cadre du dossier loi sur l'eau ont été pleinement intégrées dans les dispositions de l'OAP :

- Création de haies bocagères sur la frange est et ouest du secteur,
- Obligation d'une gestion du pluviale à la parcelle,
- Le règlement du projet d'habitation fixe des règles plus précises terme d'intégration de la végétation (essences locales, coefficient

de perméabilité à la parcelle, création de plusieurs espaces verts…), d'assainissement, de clôtures (non vulnérantes), stationnements (perméables)… afin de permettre une prise en compte renforcée dans enjeux écologiques afin de permettre une prise en compte renforcée des enjeux écologiques.

3.2.2 CONCLUSION : LES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT

La plupart des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection des haies d'intérêt et les zones humides. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP et/ou le zonage et le règlement écrit.

3.3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

L'unique bâtiment identifié au titre des changements de destination se trouvent en zone agricole A du PLU : de ce fait, **il n'est pas concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique majeur de la Trame verte et bleue** du PLU (qui sont identifiés en zone naturelle N).

En outre, **l'identification de ce bâtiment ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire** :

- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;
- La règle de recul de 20 m vis-à-vis des cours d'eau reste applicable, y compris pour l'extension d'un bâtiment ayant changé de destination vers de l'habitat.

3.4 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucune protection réglementaire. Toutefois, elle jouxte le secteur **Natura 2000 FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel » (au sens de la directive oiseaux et habitats)**, secteur également en zone Ramsar.
L'arrêté préfectoral du 29 juillet 2016 porte désignation du site Natura 2000 « Baie du Mont Saint Michel » (ZPC) FR2500077.
Ce site s'étend sur une superficie de 39 480 hectares, avec une altitude située entre -12m et 68m. Il couvre 28 communes des régions Basse-Normandie et Bretagne. Le site Natura 2000 est principalement composé de mer (45%) et de rivières et estuaires (45%).

La baie du Mont Saint-Michel correspond à un vaste écocomplexe de haute valeur paysagère découvrant, à marée basse, plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable. Les phénomènes de sédimentation et de géomorphologie marines de grande ampleur lui confèrent un intérêt majeur. Le substratum profond, constitué de schistes, est recouvert de plusieurs mètres de sédiments meubles. Les étendues maritimes sont associées à des secteurs terrestres (cordon dunaire, falaises granitiques, marais et bois périphériques) qui s'inscrivent dans le contexte géologique et paysager de la baie.
La baie du Mont Saint-Michel constitue un site d'importance internationale abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau. Les prés salés atlantiques, par la diversité des groupements qui les composent et la surface qu'ils occupent, constituent un ensemble phytocoénotique de valeur internationale. La baie du Mont Saint-Michel abrite une population résidente de phoque veau-marin tout au

long de l'année, avec reproduction annuelle. Enfin, une population côtière de Grand Dauphin est résidente dans le golfe normand-breton au sens large, dont ce SIC.

Eléments de vulnérabilité :

- Productivité biologique de la baie tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique des eaux,
- Maintien des habitats naturels de la directive directement lié à la non perturbation des phénomènes hydro-sédimentaires naturels, problématique d'envahissement des prés salés par le Chiendent maritime,
- Fréquentation touristique importante (principaux accès à la mer, panoramas) avec développement des activités et sports de nature,
- Intérêt éconologique des marais périphériques dépendant du maintien du niveau des eaux et des activités agricoles extensives,
- Déprise agricole au niveau de certaines parcelles marécageuses,
- Erosion marquée du cordon dunaire situé entre Saint-Jean-le-Thomas et Dragey.

Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la directive « Oiseaux ». Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier, mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en ZPS. **La commune de Le Vivier-sur-Mer est concernée par la ZICO FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel et Ile des Landes ».**

3.4.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Au niveau de la limite du secteur Natura 2000, un classement en zone naturelle Nlm a été mis en place sur l'ensemble de la frange littorale contribuant à la protection de cet espace.

Dans ce cas, on se trouve en zone N de protection renforcée le règlement écrit précise que « *Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée, sont autorisés :*

- *Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers…).*
- *Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.*
- *Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes.*
- *Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaires on nautiques et de loisirs.*
- *Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.* »

De plus, les possibilités de constructions des habitations présentes en zone Naturelle aux franges du secteur Natura 2000 sont fortement limitées par l'application du PPRsm.

3.4.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat et équipements) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans ou en proximité direct du périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, les secteurs d'extension se trouvent éloignés du secteur Natura 2000 ;
  - Les résultats des études naturalistes dans le cadre des dossiers loi sur l'eau, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des zones humides ou des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;

3.4.3 INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHESE

La protection du site Natura 2000 est adaptée du point de vue du zonage et du règlement écrit.

Complémentairement, les secteurs de projet sont soit localisés dans l'enveloppe urbaine, soit éloigné du secteur Natura 2000. Dans tous les cas, ces secteurs ne présentent pas d'habitats d'intérêt communautaire caractéristiques du site Natura 2000.

On peut donc considérer que le projet de PLU ne présente pas d'incidences négatives particulières sur Natura 2000 (au titre du Code de l'Urbanisme).

3.5 TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE : CONCLUSION

Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés (y compris vis-à-vis de Natura 2000).

4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

4.1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'assainissement collectif est géré directement par la commune via un réseau d'assainissement collectif séparatif. Quelques écarts à l'ouest du territoire communal ne sont pas raccordés. Le rejet des effluents après épuration dans le milieu naturel s'opère par un fossé qui rejoint le Biez de Cardequin, qui se jette dans le Guyoult une fois le pont d'Angoulême passé.

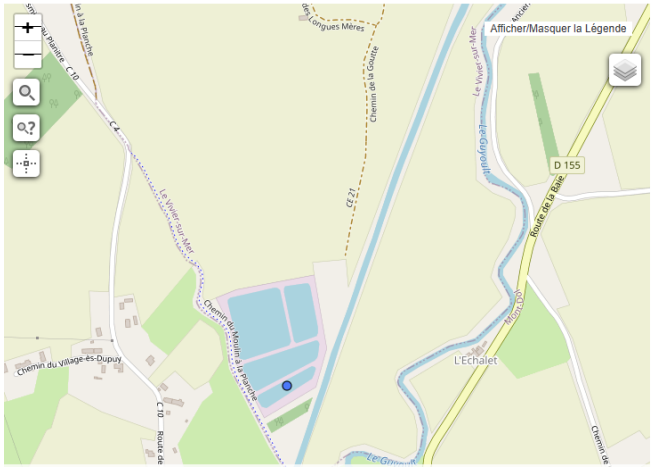
L'eau pluviale de la commune est collectée dans la zone agglomérée par des canalisations de diamètre 300 mm et sont évacuées vers le biez du Cardequin. Sur le reste du territoire, les eaux s'évacuent par les fossés et les canaux.

La majeure partie du territoire de Le Vivier-sur-Mer est drainée par ce Bief et ses affluents.

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type lagunage d'une capacité nominale de 1950 équivalent-habitants, située à l'extrême sud de la commune. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en janvier 1987.

La station a été identifiée comme non conforme au regard du contrôle de la Police de l'eau en date de 2022. Depuis, selon le site *assainissement.developpement-durable.gouv.fr,* la station est à nouveau conforme suite au contrôle de 2023.

En 2023, la STEP présente une charge en entrée de 1600 équivalents-habitants (sur une capacité de 1950 équivalents-habitants).



Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de LE VIVIER-SUR-MER

Charge maximale en entrée	**1 600 EH**
Capacité nominale	1 950 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	265 m3/j
Percentile95	738 m3/j
Débit de référence retenu	**738 m3/j**
Production de boues	0 TMS/an

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Date de mise en service	01/01/1987
Type de station / capacité	Eau – Lagunage naturel 1950 EH
Bassin versant du rejet	Eau douce de surface (Loire-Bretagne, Guyoult)
Conformité de la station	Bilan 2023 : Conforme
Capacité de la STEP à accepter de nouveaux raccordements	OUI (charge maximale en entrée de 1600 EH en 2023 pour une capacité de 1950 EH)

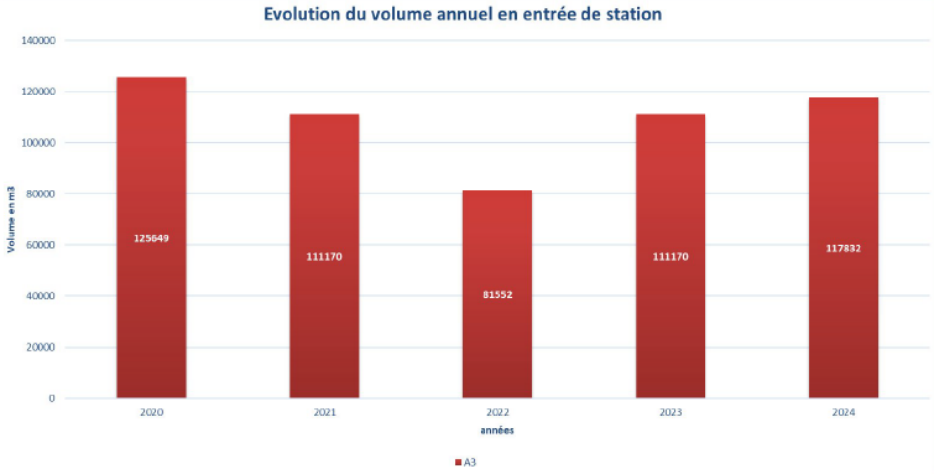
Le réseau de collecte dessert 696 branchements via 10 032 m de canalisation. 5 postes de refoulement permettent le refoulement d'une partie des eaux collectées vers la station d'épuration.

Description des installations de traitement :

Paramètres	Concentration maximale des rejets (mg/l), moyenne journalière	Flux de pollution valeur limite en kg /j	Rendement minimum à atteindre (%), moyenne journalière	Valeur de rejet rédhibitoire (mg/l), moyenne journalière
DBO5 filtrée	*35*	*10.5*	*60*	*70*
DCO filtrée	*125*	*37.5*	*60*	*400*
MES	*150*	*45*	*50*	*150*
NTK	*50*	*15*		
E. Coli	*10 000 (1)*			

Source : Rapport Annuel du Délégataire 2024

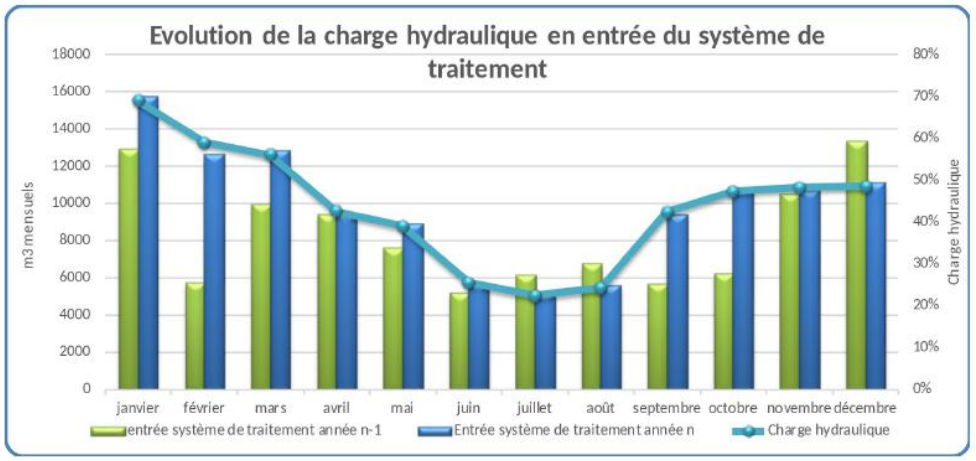
Bilan hydraulique :



Source : Rapport Annuel du Délégataire 2024

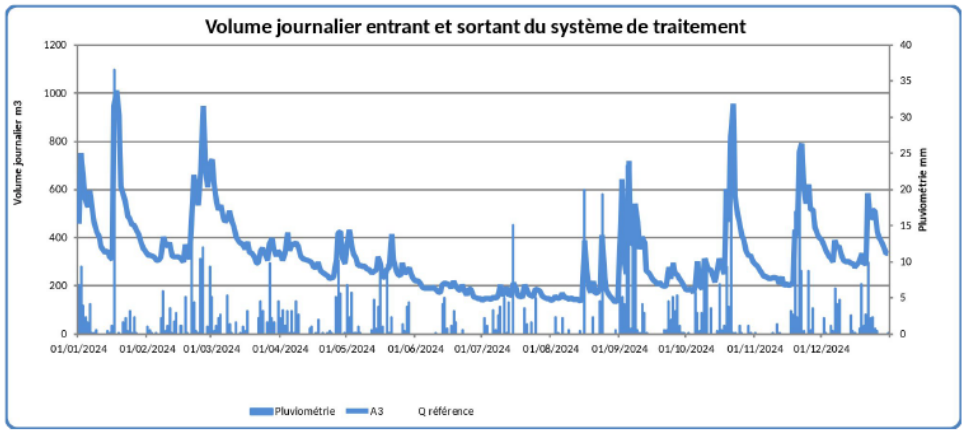
Evolution mensuelle 2023-2024 :

Volumes traités (en m3)													
Site		janv	fevr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc
Station de	2023	12927	5699	9953	9361	7563	5141	6120	6729	5665	6201	10491	13345
	2024	15754	12617	12814	9411	8913	5655	5139	5557	9375	10820	10671	11106
% charge hydraulique		69%	59%	56%	43%	39%	26%	22%	24%	42%	47%	48%	49%



Source : Rapport Annuel du Délégataire 2024

Volume journalier et influence de la pluviométrie 2024 :



Source : Rapport Annuel du Délégataire 2024

Bilan organique, auto surveillance entrée :

Total Entree	Débit bilan 24h	pH	MES		DBO5		DCO		NH4+		NTK		NGL		Pt		Charge organique reçue DBO5	
Dates	m3/j	UpH	Conc. mg/L	Charge Kg/j	Conc. mg/L	Charge Kg/j	Conc. mg/L	Charge Kg/j	Conc. mg/L	Charge Kg/j	Conc. mg/L	Charge Kg/j	Conc. mg/L	Charge Kg/j	Conc. mg/L	Charge Kg/j	EHDBO	%DBO
12/03/2024	400,00	7.7	210,00	84,00	129,00	51,60	278,00	111,20	19,80	7,92	29,00	11,60	29,13	11,65	3,36	1,34	860,00	44,10
11/07/2024	178,00	7.0	358,00	63,72	284,00	50,55	522,00	92,92	59,00	10,50	73,80	13,14	75,61	13,46	8,89	1,58	842,53	43,21
Moy	289,00	#DIV/0!	284,00	73,86	206,50	51,08	400,00	102,06	39,40	9,21	51,40	12,37	52,37	12,55	6,13	1,46	851,27	43,65

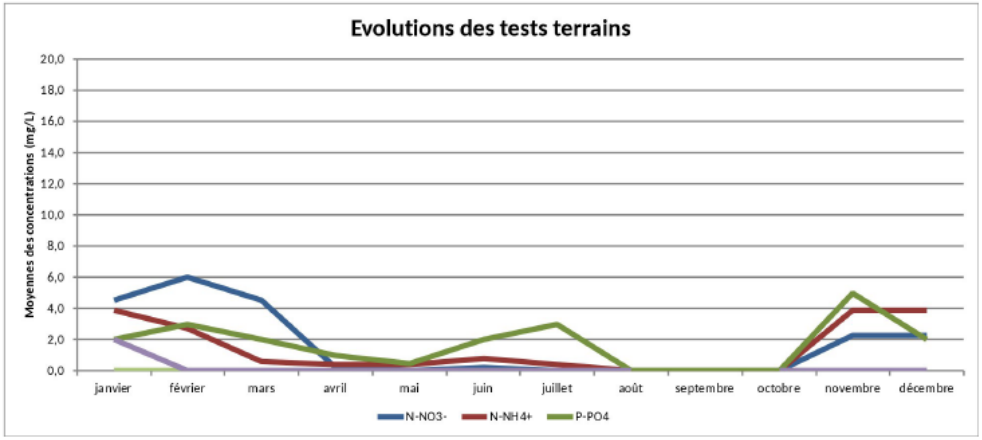
Source : Rapport Annuel du Délégataire 2024

Bilan organique, auto surveillance sortie :

Total Sortie	Température de rejet A4	Débit bilan 24h	pH	MES			DBO5			DCO			NTK			NGL			Pt			E. Coli
Dates	°C	m3/j	UpH	Conc. mg/L	Charge Kg/j	rdt %	Conc. mg/L	Charge Kg/j	rdt %	Conc. mg/L	Charge Kg/j	rdt %	Conc. mg/L	Charge Kg/j	rdt %	Conc. mg/L	Charge Kg/j	rdt %	Conc. mg/L	Charge Kg/j	rdt %	n/100 ml
12/03/2024	17.2	48	8.6	4	0.19	99.69	2.1	0.10	99.74	21.6	1.037	98.75	1.29	0.062	99.28	9.471	0.455	94.79	1.85	0.09	91.19	<60
11/07/2024	21.2	1	8.3	34	0.03	99.95	2.5	0.003	99.99	54	0.05	99.94	10.70	0.01	99.92	10.93	0.01	99.92	3.60	0.004	99.77	<60
Moy	19,2	24,5	8,45	19	0,11	99,82	2,3	0,0515	99,865	37,8	0,5435	99,345	5,995	0,036	99,6	10,2005	0,2325	97,355	2,725	0,047	95,48	<60
Norme étiage	25	737		150	45	50							50	15								10000
Norme hors étiage	25	737		150	45	50							50	15								10000

Source : Rapport Annuel du Délégataire 2024

Tests terrains sur le rejet :



Source : Rapport Annuel du Délégataire 2024

Conclusion et propositions du rapport annuel :

Lors du bilan d'autosurveillance, un flux moyen de 56,7 kgDBO5/j a été mesuré en entrée de station correspondant à 48,5% de la capacité de traitement de lagunage. La charge organique est variable d'une année sur l'autre. Les résultats d'analyses en sortie lagunage respectent les normes de rejet à cette période (hors étiage). Cependant, on observe des concentrations significatives pour les paramètres azotés NTK et N-NH4 mais les rendements épuratoires sont satisfaisants pour les paramètres carbonés. L'épuration est néanmoins impactée par l'afflux d'eaux claires parasites, particulièrement marqué en période hivernale, ce qui réduit le temps de séjour dans les bassins de lagunage et complique le maintien des rendements épuratoires, notamment pour les paramètres azotés (NTK et N-NH4). Le dernier diagnostic de réseau a mis en évidence des infiltrations au niveau de plusieurs tronçons, en particulier dans les secteurs de **Vildé Bidon**, **Longchamps** et du **Camping**, nécessitant des interventions ciblées d'étanchéification sur les regards concernés. Par ailleurs, les **quantités de boues évacuées** du décanteur ou digesteur n'ont toujours pas été transmises, ce qui limite l'analyse du fonctionnement global de la filière. Le site est propre et bien entretenu.

Proposition d'amélioration du rapport annuel :

Réseau :

- Un diagnostic du système d'assainissement a permis de prioriser les travaux nécessaires à l'amélioration de ce dernier. Les tronçons « Longchamps », « Camping » sont sujets aux infiltrations et aux entrées d'eau

Postes de relèvement :

- Une réflexion est à entreprendre concernant l'intégration dans le périmètre du contrat du nouveau poste du port et de son réseau de collecte. (Gestion du fonctionnement, des eaux claires, etc) parasites.

Station :

- Suite aux recommandations du département, il est nécessaire de clôturer l'ensemble du périmètre de la station ainsi que de sécuriser le chenal de sortie. Il serait opportun également d'installer une sonde de mesure sur le canal de sortie

La charge hydraulique moyenne représente 30 % du débit de référence (737 m3/j) avec un débit moyen de 223 m3/j sur l'année 2023. La charge hydraulique varie de 17% en septembre à 68% en janvier.

Par rapport à l'année 2022, l'année 2023 se distingue par une plus forte pluviométrie sur l'ensemble des mois avec des pluies souvent de forte intensité, excepté le mois de février anormalement sec.

Les nappes sont restées à un niveau plutôt bas tout au long de l'année sauf pendant les mois de janvier et décembre. A noter le passage de la tempête Ciaran le 1er novembre. Cette situation a permis de mettre en évidence l'influence de la pluviométrie sur le réseau.

Grâce à la mise en place des bâche tampon, aucun trop-plein A2 n'a été enregistré en 2023. De plus, à partir de mars 2023, suite à la refonte des berges, le lagunage a retrouvé un fonctionnement normal.

La charge organique moyenne s'établit à 9945 EH soit 50% de la capacité nominale.

Les résultats des bilans 24h d'auto surveillance en sortie du système de traitement (A4+A2) en concentration en mg/l et en flux indiquent qu'au regard des limites fixées, la station est qualifiée conforme au niveau local et national.

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 15 prochaines années (0.4% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1164 habitants d'ici 2041 (échéance du PLU). Entre 2026 et 2041, la commune estime donc l'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 102 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 102 logements, 1 sera raccordé à l'assainissement collectif (1 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements).

A raison d'une projection de 1.9 personnes par ménages d'ici 2041 (desserrement des ménages au regard du desserrement enregistré sur les deux dernières décennies : 2.61 pers/ménage en 1999, 2,29 pers/ménage en 2010 et 2,14 pers/ménage entre 2021), on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eaux usées supplémentaire de l'ordre de 192 EH (équivalent-habitant), soit 101 x 1.9.

On rappelle qu'en 2023, la station dimensionnée pour 1950 équivalent-habitant (EH), recevait une pollution maximale entrante équivalent à 82% de sa charge (1600EH). La capacité résiduelle de station serait donc de 310 EH.

Tableau récapitulatif :

	101 logements (toute la production de logements du PLU hors changement de destination)	STEP capacité		STEP 2034 résiduel	
Nb Logements	101				
Nb Habitants (1,9 personnes par logement)	**191,9**	1950		350	
Volume EU produit (150 l/hab./j)	28,79 m3/jour	292,50 m3/jour	**9,84%**	52,50 m3/jour	**54,83%**
DBO5 en kg/j (60 g/hab./j)	11,51 kg DBO5/j	117,00 kg DBO5/j	**9,84%**	21,00 kg DBO5/j	**54,83%**

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (1 logement sur le terme du PLU, soit 1% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur l'agglomération**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

Concernant l'assainissement non collectif, La Communauté de Communes a choisi de déléguer son service pour les compétences obligatoires telles que définies dans l'Article L2224-8 du Code Général Collectivités Territoriales (CGCT).

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) est depuis le 1er juillet 2020 assuré par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (VEOLIA)

La délibération 2020-99 du 18 juin 2020, porte approbation du règlement de service.

La délibération 2021-127 du 23 septembre 2021, porte approbation de la modification du règlement de service.

La facturation des redevances d'assainissement non collectif pour les missions assurées par le délégataire est assurée directement par celui-ci.

Les compétences obligatoires du S.P.A.N.C. sont définies règlementairement et comprennent le contrôle de conception-réalisation sur les ouvrages neufs ou réhabilités, le contrôle diagnostic de l'existant et le contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien des ouvrages existants.

A noter que la commune de Le Vivier sur Mer est une zone à enjeux sanitaires conchylicoles (ZESC) liée à la sécurité sanitaire des produits de la mer (proximité de rejets urbains ou industriels, fréquentation touristique, contamination microbiologique ou chimique chronique ou récurrente...).

Lorsque qu'une zone est classée ZESC, la fréquence des contrôles sanitaires est doublée par rapport à une zone classique.

Cela signifie des analyses microbiologiques plus fréquentes et une surveillance renforcée pour garantir que les produits sont propres à la consommation. L'objectif est d'assurer la protection de la santé publique en identifiant et en surveillant de près les zones à risque, tout en permettant la poursuite de l'activité conchylicole sous conditions strictes.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2011 le vendeur d'une habitation en assainissement non collectif a l'obligation de justifier de l'état de son installation en annexant à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique, un document daté de moins de trois ans au moment de la vente établi et délivré par le S.P.A.N.C. à l'issue d'une vérification soit initiale soit périodique ou effectuée sur demande lorsque les autres vérifications ont plus de 3 ans.

Les diagnostics effectués sur le territoire ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'installation à risque qui doivent être réhabilitées.

Des contrôles de conception et d'exécution des installations neuves ou à réhabiliter sont effectués. Ces derniers interviennent au niveau des différents documents d'urbanisme (Certificat d'Urbanisme, Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration de Travaux) pour les logements neufs ou existants en fonction du type de demande mais également lorsque les propriétaires ont un projet de réhabilitation du dispositif sans demande d'urbanisme.

Dans le cas d'anomalies constatées liées à un manque d'entretien de l'installation, une contre visite peut être effectuée dans un délai de trois mois après la date du premier diagnostic de bon fonctionnement pour vérifier que l'occupant ou le propriétaire a remédié aux dysfonctionnements constatés lors de la visite de contrôle.

En cas d'absence d'installation le propriétaire est mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans les plus brefs délais.

En cas d'installations présentant des risques pour la santé des personnes, le délai avant le prochain contrôle périodique est ramené à 4 ans à compter de la date de réception de l'avis envoyé avec accusé de réception.

Sur la commune de Le Vivier sur Mer, selon le rapport d'activité 2023 du SPANC, la commune compte 21 dispositifs soit une estimation de population desservie de l'ordre de 46 habitants. Sur l'ensemble des contrôles périodique réalisés sur Le Vivier sur Mer : 7 conformes, 2 non conformes sans danger pour la santé des personnes ou l'environnement, 1 non conformes avec danger pour la sécurité des personnes ou l'environnement.

Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif :

Cet indicateur évalue le pourcentage d'installations d'assainissement non collectif conformes, après contrôle, à la réglementation sur l'ensemble des installations contrôlées depuis la création du service.

Méthode de calcul = (Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité + nombre d'installations jugées non conformes mais ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement) / Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service x 100.

Sur Le Vivier sur Mer, le taux de conformité strict est de 64%.

En cas de vente d'un bien dont le dernier contrôle de l'installation d'assainissement à plus de trois ans au moment de la vente le propriétaire pourra demander à ce que soit réalisé un contrôle périodique avant le délai de 8 années. Ce contrôle sera facturé directement au propriétaire dans les mêmes conditions tarifaires qu'un diagnostic de bon fonctionnement.

Le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

4.2 LA QUALITE DES EAUX

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La nette priorisation donnée à l'agglomération (densification et extension) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

4.3 LE VOLET PLUVIAL

L'eau pluviale de la commune est collectée dans la zone agglomérée par des canalisations de diamètre 300 mm et sont évacuées vers le biez du Cardequin. Sur le reste du territoire, les eaux s'évacuent par les fossés et les canaux.

La majeure partie du territoire de Le Vivier-sur-Mer est drainée par ce Bief et ses affluents.

Une étude de Schéma de gestion des eaux pluviales est annexée au PLU.

La mise en place de dispositions spécifiques s'est centrée sur les principaux secteurs appelés à évoluer au cours de la prochaine décennie. Plus précisément :

- **Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales** (Titre IV partie 2 « Conditions de desserte par les réseaux publiques d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques », sous-section « eaux pluviales ») ; En effet, il précise que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour tout projet de construction neuve ou d'extension d'une construction sur tout le territoire.
- **Par ailleurs, l'ensemble des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet de mesures adaptées en prescrivant** une gestion à la parcelle des eaux pluviales afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables.

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation.

4.4 L'EAU POTABLE

La Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel a repris la compétence Eau potable depuis le 1er janvier 2018. Celle-ci a été transférée aux syndicats de distributions compétents en la matière. Eux-mêmes adhèrent à des syndicats de production d'eau potable.

Le Syndicat des Eaux de Beaufort est le syndicat de distribution compétent. Il décide des investissements et des financements. Le Syndicat a choisi de déléguer la gestion du service public de l'eau à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone Véolia jusqu'au 31 décembre 2023. Il est adhérent du SEPSM (Syndicat des eaux du pays de Saint-Malo).

Le SEPSM a confié à la SAUR, par un marché de délégation de service public signé le 1er juillet 2014, la gestion des unités de production d'eau potable sur tout le territoire du syndicat. Elle assure la production d'eau potable, la maintenance des usines, la maintenance des réseaux jusqu'aux réservoirs et le contrôle des barrages. La production d'eau potable est assurée pas des prélèvements d'eaux de surfaces (plusieurs retenues et barrages utilisés).

Le territoire du syndicat mixte des eaux de Beaufort représente 35 communes, soit 36 277 abonnées. L'exploitation se fait en délégation de service public à Véolia. La Compagnie de l'Eau et de l'Ozone (Veolia Eau) a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien, de la permanence du service et de la gestion des abonnés.

Le Syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

2 903 763 m³ ont été facturés aux abonnés en 2022, soit une moyenne de 127 litres par habitant et par jour (toutes activités confondues).

En tenant compte des besoins des pompiers et des besoins du service, le rendement du réseau (indicateur du Maire) est de 90,4 %.

Le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité.

98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Commune	Abonnés 2021	Abonnés 2022	Evolution du nombre d'abonnés	Volume 2021	Volume 2022	Evolution des volumes
Le Vivier sur Mer	673	669	-0.6%	48852	45392	-7.1%

Source : RPQS 2023

Le Nord du Département étant régulièrement en sécheresse, les élus ont décidé de mutualiser les ressources en eau entre elles en créant un Syndicat de production dit "Eau du Pays de St Malo" (EPSM). La gestion des ressources en est ainsi simplifiée et optimisée puisque les prélèvements se font en fonction des disponibilités, en d'autres termes en fonction des pluviométries. Les collectivités adhérentes, dont le Syndicat des EAUX DE BEAUFORT, sont ainsi alimentées en intégralité par des achats d'eau auprès de ce Syndicat de production. Ce dernier dispose de 3 usines de production (usines de Beaufort, Landal et Bois Joli) et réalise également des achats d'eau au Syndicat Mixte d'Arguenon Penthièvre (SMAP). Le détail des éléments sera présenté dans le RPQS du Syndicat de Production Eau du Pays de St-Malo. Il existe également un petit achat d'eau auprès de Dinan Agglomération.

Le réseau d'eau potable comprend 20 réservoirs qui assurent l'approvisionnement du Syndicat. Leur capacité totale s'élève à 10 100 m3 (aucune n'est localisée sur Le Vivier sur Mer).

Après une stabilisation des pertes en eau entre 2014 et 2019, la baisse reprend grâce à la nouvelle organisation de l'exploitant qui s'est engagé dans une démarche d'enquête de fuite. L'objectif de 350 000m³ d'eau perdue « soutenable » est atteint en 2021. L'exercice consiste désormais à se rapprocher des 300 000m³.

Entre 2010 et 2022, étape par étape, le Syndicat des Eaux de Beaufort a économisé, par an, jusqu'à 828 943m³. Ce qui correspond à 104 jours de gagnés concrètement sur la sécheresse (besoins de Beaufort = 8 000m³/j), ou une contribution à hauteur de 35 jours à l'échelle d'EPSM (EPSM = 23 500m³/j).

Réduction des pertes en eau :

Mise en œuvre progressive des engagements du Délégataire dans le cadre du contrat de délégation signé en 2014 :

En juin 2018, les élus des Eaux de Beaufort ont demandé à l'exploitant d'approfondir son travail sur les pertes en eau. A ce titre, LES EAUX DE BEAUFORT ont investi 162 000€HT pour la : Poursuite de l'amélioration du rendement / diminution des pertes en eau, Poursuite de l'amélioration de la connaissance patrimoniale

En 2019-2020, le Syndicat dynamise l'activité de l'exploitant lors de la négociation de mi-contrat de la délégation de service, en le poussant vers l'enquête de fuite (niveau 3 de la recherche de fuite) et l'utilisation des 4 « itinéreaux » imaginés par LES EAUX DE BEAUFORT. Début 2020, l''exploitant a recruté un agent diagnostic et une équipe supplémentaire pour atteindre cet objectif.

Entre 2019 et 2022, les effets positifs se font ressentir puisque le rendement s'est nettement amélioré avec un résultat progressif de 89,8% sur un secteur rural, soit une économie annuelle de 173 961m³ par an.

Poursuite de la campagne de remplacement des compteurs par l'exploitant (2,8% du parc des compteurs, avec 1066 compteurs).

SAINT-MELOIR-DES-ONDES - Construction d'un réservoir sur tour de 1 500 m3, d'une bâche de 1 000 m3, et de leurs annexes : les travaux ont démarré fin novembre 2019, pour une mise en service mai 2022, et inauguré en juillet 2022.

Qualité de l'eau :

L'eau consommée doit être « propre à la consommation » (article L 1321-1 du Code de la Santé Publique). Afin de satisfaire à cette obligation, l'eau fait l'objet d'une surveillance constante de la part de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le programme analytique officiel confié aux ARS a été réalisé selon les critères définis par l'annexe 13-2 du code de la santé publique.

Sont désormais intégrés les analyses réalisées en sorties d'usines de production de Beaufort et Landal.

Le plan du réseau d'eau potable ainsi que le RPQSBE sont annexés au PLU dans les annexes sanitaires. Aucun périmètre de captable d'eau potable n'est localisé sur le territoire communal. Le plan du réseau d'eau potable ainsi que le RPQSBE sont annexés au PLU dans les annexes sanitaires. Ce dernier indique que le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité. 98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Besoin en eau potable :

Le projet de PLU de Le Vivier sur Mer estime un accueil de population sur les 15 prochaines années de l'ordre de 68 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 62 729 habitants. **L'accueil de population sur 15 ans de Le Vivier sur Mer représente donc seulement 0.11% de la desserte actuelle du réseau.**

Selon le rapport 2023 du syndicat, la consommation moyenne **par abonné** est stable à 80m3 par an. On peut noter que cet indicateur est élevé puisque le syndicat intègre un périmètre de commune très élargie et notamment de grands pôles touristiques et industriels qui impactent fortement la production. On peut prendre comme référence d'analyse la consommation d'eau potable par habitants, permettant d'avoir un point de repère plus réaliste pour se projeter sur la consommation d'eau potable sur la commune de Le Vivier sur Mer. En ce sens, la consommation moyenne par habitants sur le territoire est d'environ **46m3/an** (facturation de 2 903 763m² pour 62 729 habitants).

Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 68 nouveaux habitants sur 15 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 68*46*15 **= 46 920 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 15 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 68 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 15 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.4%, et le nombre d'habitants estimés en 2026 (soit 1096 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire.

	Population	Consommation estimée en eau potable
Population estimée 2026	1096	50421
Population estimée 2027	1100	50622
Population estimée 2028	1105	50825
Population estimée 2029	1109	51028
Population estimée 2030	1114	51232
Population estimée 2031	1118	51437
Population estimée 2032	1123	51643
Population estimée 2033	1127	51849
Population estimée 2034	1132	52057
Population estimée 2035	1136	52265
Population estimée 2036	1141	52474
Population estimée 2037	1145	52684
Population estimée 2038	1150	52895
Population estimée 2039	1154	53106
Population estimée 2040	1159	53319
Population estimée 2041	1164	53532

De plus, le syndicat des eaux de Beaufort a transmis à la commune un courrier indiquant que « *le Syndicat des eaux de Beaufort s'est organisé pour économiser 500 000m3 supplémentaires à travers son plan stratégique de résilience. Ainsi,*

- *Après avoir économisé 850 000m3/an sur son réseau entre 2010 et 2022 (90.4% de rendement en 2022), le syndicat finalise son engagement sur les 4 prochaines années avec 100 000m3 supplémentaires d'économies sur son réseau public,*

- *Le syndicat a posé, courant 2023, les bases nécessaires à son plan de résilience 2024-2030, destiné à faire baisser les consommations après compteurs d'eau de 10m3/an/abonnés, ce qui porte une économie supplémentaire de 400 000m3/an (-12%, contre -10% sollicités au niveau national) ; ce plan de 5.6M€HT est soutenu par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne à hauteur de 70%.*

En parallèle, Eau du Pays de Saint Malo (EPSM) travaille sur des nouvelles ressources, notamment le REUT, pour une mise en service à compter de 2028-2029. Cette démarche est soutenue notamment par le SMG35 (source : schéma directeur 2024 du SMG35).

Au regard de ces éléments, et dans le contexte actuel, le syndicat des eaux de Beaufort est donc en mesure d'accueillir les 500 000 de consommation supplémentaire, sur l'ensemble de son territoire. Cet accueil sera renforcé par la nouvelle ressource réalisée par EPSM à compter de 2028-2029 ».

Zones humides et cours d'eau

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE

5.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage UC, UE, 1AU sur le bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés, renforcé par le zonage Ncu sur la coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT entre les bourgs de Le Vivier sur Mer et celui d'Hirel**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre d'éléments de patrimoine bâti (8 bâtiments et petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit et 1 bâtiment pour le changement de destination, ainsi que près de 3 kilomètres de façade identifiées au titre du L151-19 du CU ;

- Un jardin est protégé au sein du projet de PLU, il représente une surface de l'ordre de 0.4 hectare. Il s'agit du jardin public présent au sud de l'aire de camping-car que la commune souhaite préserver afin d'assurer la présence d'un îlot de fraicheur au sein du tissu urbanisé et à proximité du littoral. En ce sens, la commune a souhaité préserver de toute urbanisation ces secteurs à travers l'outil « jardin protégé ».
- 514 mètres linéaire de murs protégés.
- La mise en place d'une OAP thématique habitat définissant des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.
- La mise en place de l'OAP nature en ville fixant des recommandations sur les solutions favorisant la perméabilité des sols et la renaturation des surfaces urbaines et le renforcement des espaces végétalisés dans les projets urbains.
- La mise en place d'Une OAP thématique « entrée de bourg » visant à accompagner la transformation progressive des entrées de bourg, en conciliant les enjeux de lisibilité urbaine, de qualité des aménagements, d'identité locale, et de transition écologique.
- La mise en place d'une OAP « Cahier de recommandations architecturales et paysagères pour la zone portuaire » portant des recommandations de recommandations paysagères pour la zone portuaire.
- L'intégration de principes pour les constructions nouvelles ainsi que la rénovation et réhabilitation des constructions existantes assurant une harmonie architecturale à l'échelle du territoire.

5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant **de manière mesurée et en continuité de l'existant**, mais aussi **sur des espaces de faible sensibilité paysagère**, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain**, avec en particulier :

- **L'obligation d'un traitement qualitatif des franges** des secteurs de développement, notamment localisés en entrée de ville ou le long d'axe routier, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers.
- **Une attention particulière à avoir lors de la réalisation de ces opérations sur le traitement des franges entre futur espace urbanisé et espace agricole.**
- **La préservation des haies structurantes**, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et les secteurs contigus (intimité, vis-à-vis...).
- **La création d'espace de végétation** (espace vert public) afin de permettre de créer des espaces partagés de respiration au sein des futurs quartier habités.
- **La mise en place d'une OAP thématique habitat** définissant des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.

5.3 PAYSAGES & PATRIMOINE : CONCLUSION

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Les impacts sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine. En outre, **les enjeux paysagers sont pleinement intégrés dans les secteurs les plus sensibles** (cœur historique, certaines parties de l'espace rural) **et au niveau des secteurs de projet** (en général via les OAP).

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Le Vivier-sur-Mer**.

Le développement de nouveaux logements se concentrera exclusivement sur le bourg, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (1 bâtiment). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires et collectifs) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat intermédiaire » et « habitat collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.
- La mise en place de l'OAP nature en ville fixant des recommandations sur les solutions favorisant la perméabilité des sols et la renaturation des surfaces urbaines et le renforcement des espaces végétalisés dans les projets urbains.
- La mise en place d'Une OAP thématique « entrée de bourg » visant à accompagner la transformation progressive des entrées de bourg, en conciliant les enjeux de lisibilité urbaine, de qualité des aménagements, d'identité locale, et de transition écologique.

7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte ;**

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

8.1 LE RISQUE INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

La commune de Le Vivier-sur-Mer est répertoriée dans le **TRI (territoire à risque important d'inondation) « Saint-Malo – Baie du mont Saint-Michel »** arrêté le 22/10/2018. A ce titre la commune est couverte par une Stratégie Locale de Gestion du Risque inondation (SLGRI) élaborée en concertation avec les acteurs locaux pour réduire les conséquences négatives des inondations, en cohérence avec le PGRI et approuvé le 21/06/2018.

Par ailleurs, le territoire de la commune est couvert par un **plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « 35DREAL20100004 – PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.**

Ce PPRsm est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

La commune est presque intégralement en zone de prescription ou d'interdiction du PPRsm réglementant les projets.

Le règlement écrit du PLU indique dans ses dispositions générales que : « *Dans les secteurs identifiés par le PPRSM dans el risque inondation, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU* ».

Le règlement écrit renvoie explicitement aux servitudes annexées au PLU. Le périmètre concerné par le risque d'inondation par submersion marine s'étend sur pratiquement l'entièreté du territoire communal ainsi, il est classé en majorité en zone A (la commune étend principalement couverte de la zone A) présentant une protection forte en lien avec sa constructibilité encadrée.

Le règlement écrit du PLU intègre un renvoi explicite au règlement du PPRsm dans les Dispositions générales.

8.2 LES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL

8.2.1 EXPOSITION AU RISQUE RADON (RISQUE NATUREL)

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 1 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques). Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

8.2.2 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE (RISQUE NATUREL)

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (RISQUE NATUREL)

Sur la commune de Le Vivier-sur-Mer **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa moyen**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.3 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Concernant les ICPE, la commune de Le Vivier-sur-Mer ne compte **aucune ICPE sur son territoire.**

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, l'unique bâtiment identifié pour faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui implique l'installation d'un nouveau tiers à proximité immédiate de bâtiments agricoles. En effet, ce bâtiment a été identifié, principalement pour son intérêt patrimonial et pour sa réponse positive aux autres critères. Il est localisé à moins de 100 mètres d'un bâtiments agricoles dont l'activité a cessé. En cas de reprise de l'activité, le changement de destination ne pourra être autorisé au regard de sa proximité avec les bâtiments d'exploitation. Cependant, dans le cas où l'activité serait en cessation d'activité pendant plusieurs années, ce bâtiment a été identifié afin de personne une valorisation vers du logements puis le PLU est à horizon 15 ans. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière**.

Pour sa part, **la Zone d'activités des Créchettes** permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire dans le cadre de la densification de la zone déjà aménagée : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

8.4 LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX DEPLACEMENTS

8.4.1 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La Commune de Le Vivier-sur-Mer n'est pas concernée par le risque TMD.
La route départementale D155 n'entre pas dans le classement.

De plus, les zones de projet (secteurs de densification et secteurs d'extension de l'urbanisation) restent concentrées autour de l'agglomération et s'accrochent de manière satisfaisante au tissu urbain existant, tant pour les déplacements motorisés que pour les déplacements doux : de fait, le PLU n'engendre **pas d'évolution notable des déplacements**.

Sur la base de ces éléments, on peut considérer que la question des risques liés aux déplacements (dont le risque TMD) sont traités de manière satisfaisante.

8.4.2 LES NUISANCES SONORES

Le principal enjeu relatif aux nuisances sonores concerne la RD155. Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 75m de part et d'autre de l'axe de la route départementale 155. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RD155.

Aucun bâtiment susceptible de changer de destination n'est identifié à proximité de la RD155.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, marais, boisements…) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;

- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant (secteur de jardins protégés) comme dans les futures opérations (création d'espace vert, de linéaire bocager), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie (mise en place d'une OAP nature en ville) ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux, qu'il s'agisse du risque d'inondation dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens (règlement renvoyant aux PPRsm, PPRsm annexé au PLU) ;

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur des objectifs de densité caractéristiques d'un pôle rural dans le maillage territorial contribue à l'affirmation de Le Vivier-sur-Mer dans l'armature territoriale du SCOT du Pays de Saint-Malo, en écho à son poids démographique et son niveau d'équipement.

9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification comme en extension)**, et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien…)**, par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire** ;
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines)**, et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à l'assainissement collectif)** ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères** ;
- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;

- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) s**'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces…)**, des enjeux agricoles** (coupe-vent…)**, des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels** (risque d'inondation).
- **La protection renforcée des sols à travers la mise en place d'une OAP thématique « nature en ville » favorisant la place du végétal dans les projets urbains et la renaturation des sols ainsi que via l'instauration de coefficient de perméabilité sur l'ensemble des zones U et AU dans le règlement écrit.**

9.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers… en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées**.

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'activité et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.
- Sur le plan de l'habitat, les prélèvements sur le foncier se sont faits au regard des besoins et du contexte incluant l'intégration dans le projet des secteurs dont le PA a été accordé sur la base du PLU en vigueur.
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte**.
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- **Les enjeux liés aux pluviales sont pris en compte à travers l'obligation pour l'ensemble des constructions nouvelles d'une gestion du pluvial à la parcelle.**
- **La protection renforcée des sols à travers la mise en place d'une OAP thématique « nature en ville » favorisant la place du végétal dans les projets urbains et la renaturation des sols ainsi que via l'instauration de coefficient de perméabilité sur l'ensemble des zones U et AU dans le règlement écrit.**
-

- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions, au risque d'inondation...**.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Le Vivier-sur-Mer ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade

CHAPITRE 5 - ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'Evaluation environnementale (chapitre 4).

10 LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.

Les six grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par 6 engagements :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables,
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous,
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique,
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources,
- Engagement pour la cohésion des territoires.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- Raccorder et connecter la Bretagne au monde,
- Accélérer notre performance économique par les transitions,
- Faire vivre une Bretagne des proximités,
- Une Bretagne de la sobriété,
- Une Bretagne unie et solidaire,

Ces 5 grands enjeux sont déclinés en objectifs. Le tableau ci-dessous présente les 38 objectifs du SRADDET et la manière dont le PLU de Le Vivier-sur-Mer les intègre à sa mesure :

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
1 - Raccorder et connecter la Bretagne au monde	
Objectif 1 : Amplifier le rayonnement de la Bretagne	Non concernée
Objectif 2 : Développer des alliances territoriales et assurer la place européenne et internationale de la Bretagne	Non concernée
Objectif 3 : Assurer le meilleur raccordement de la Bretagne au reste du monde	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 4 : Atteindre une multimodalité performante pour le transport de marchandise	Non concernée
Objectif 5 : Accélérer la transition numérique de toute la Bretagne	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
2 - Accélérer notre performance économique par les transitions	
Objectif 6 : Prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions	Non concernée
Objectif 7 : Prioriser le développement de la recherche et de l'enseignement supérieur sur les enjeux des transitions	Non concernée
Objectif 8 : Faire de la mer un levier de développement durables pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale	Identification du secteur spécifique UP pour le port avec des règles adaptée aux activités portuaires dans le règlement écrit.
Objectif 9 : Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines	
Objectif 10 : Accélérer la transformation du tourisme breton pour un tourisme durable	Préservation du patrimoine bâti et naturel en tant que marqueur de l'identité territoriale et support de l'activité touristique.
Objectif 11 : Faire de la Bretagne la région par excellence de l'agroécologie et du « bien manger »	Pérennisation de l'activité agricole à travers la protection des terres et des sites d'exploitations.
Objectif 12 : Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises	Développement de la zone d'activité des Créchettes dans le cadre d'une densification strictement encadrée (STECAL). Le règlement permet la sous-destination « bureau » dans la zone d'activités.
Objectif 13 : Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques	

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 14 : Bretagne, région pionnière de l'innovation sociale	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit. Le règlement écrit encourage la diversification de l'activité agricole.
3 – Faire vivre une Bretagne des proximités	
Objectif 15 : Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes ou automobile dans les dispositions des OAP sur les secteurs de développement afin d'assurer des continuités inter quartier et avec le cœur de bourg.
Objectif 16 : Améliorer collectivement l'offre de transports publics	Volonté affichée dans le PADD d'étendre le réseau de bus MAT jusqu'à la commune.
Objectif 17 : Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 18 : Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. Maintien et développement de l'appareil commercial du cœur de bourg.
Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence	Le règlement écrit permet la création de commerces sur l'ensemble du bourg. Développement de la zone d'activité des Créchettes dans le cadre d'une densification strictement encadrée (STECAL). Le règlement écrit permet la création de locaux artisanaux au sein du bourg sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur.
4 – Une Bretagne de la sobriété	
Objectif 20 : Transformer / revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 21 : Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur	
Objectif 22 : Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique	Intégration des risques (PPRsm…) dans la construction du PLU. Protection des continuités

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 23 : Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique	écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP.
Objectif 24 : Atteindre le zéro enfouissement puis viser le zéro déchet à l'horizon 2040	Non concerné
Objectif 25 : Tendre vers le « zéro phyto » à horizon 2040	Non concerné
Objectif 26 : Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement	Protection des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (inventaire naturaliste, protection règlementaire).
Objectif 27 : Accélérer la transition énergétique en Bretagne	Possibilité de recours aux énergies renouvelables (solaire notamment). Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies.
Objectif 28 : Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne	Prise en compte des enjeux paysagers au niveau des OAP sectorielles.
Objectif 29 : Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement	Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement).
Objectif 30 : Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation	Intégration de la démarche ERC dans la définition des zones d'urbanisation future, ainsi que dans certaines OAP (en présence de zone humide suite à l'inventaire naturaliste).
Objectif 31 : Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels	Urbanisation concentrée sur le bourg. Maîtrise de la consommation d'espace, notamment en termes de densité.
5 – Une Bretagne unie et solidaire	

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 32 : Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 33 : Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement	Diversification de l'offre en logements à travers la mise en place d'objectif de logements plus denses (intermédiaires, collectifs) et de logements à caractère social dans les OAP.
Objectif 34 : Lutter contre la précarité énergétique	Etude d'identification des logements vacants.
Objectif 35 : Favoriser l'égalité des chances entre les territoires	Non concernée
Objectif 36 : Renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en œuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyen.ne.s	Non concernée
Objectif 37 : Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances	Non concernée
Objectif 38 : Garantir l'égalité des droits entre les femmes et les hommes	Non concernée

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le SRADDET Breton.

11 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne a été adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne (cf. ci-avant).

12 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Le Vivier sur Mer appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune de le Vivier-sur-Mer s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Bassin côtier de la région de Dol » approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2015. Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) sont :

Dispositions :

- Orientation 1 : Assurer le portage des actions identifiées dans le SAGE
- Orientation 2 : Assurer la cohérence et la coordination des actions du SAGE
- Orientation 3 : Communiquer et sensibiliser sur les enjeux du SAGE
- Orientation 4 : Compléter la connaissance
- Orientation 5 : Améliorer la collecte et le transfert des eaux usées des assainissements collectifs,
- Orientation 6 : Limiter l'impact des assainissements non collectifs,
- Orientation 7 : Améliorer la gestion des eaux pluviales,
- Orientation 8 : Réduire les impacts de la plaisance, du tourisme et des activités portuaires
- Orientation 9 : Améliorer la connaissance
- Orientation 10 : Assurer une gestion intégrée du marais
- Orientation 11 : Améliorer la connaissance
- Orientation 12 : développer les politiques d'économie de l'eau,
- Orientation 13 : Gérer les prélèvements en période d'étiage
- Orientation 14 : Communiquer sur les risques liés à l'inondation et la submersion marine
- Orientation 15 : Limiter les ruissellements en milieu urbain,
- Orientation 16 : Limiter les ruissellements en milieu rural,
- Orientation 17 : Améliorer la connaissance
- Orientation 18 : Réduire les pollutions ponctuelles
- Orientation 19 : Réduire les pollutions diffuses
- Orientation 20 : réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux (notamment éléments bocagers),
- Orientation 21 : Améliorer la connaissance
- Orientation 22 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones non agricoles
- Orientation 23 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones agricoles
- Orientation 24 : Améliorer la connaissance
- Orientation 25 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques
- Orientation 26 : Limiter l'impact des plans d'eau,
- Orientation 27 : Lutter contre les espèces invasives animales et végétales
- Orientation 28 : Compléter et diffuser la connaissance sur les zones humides
- Orientation 29 : Préserver les zones humides et orienter les mesures compensatoires
- Orientation 30 : gérer et restaurer les zones Humides.

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Le Vivier sur Mer les intègre :

SAGE Bassin côtier de la région de Dol (approuvé le 6 octobre 2015)	
Dispositions pour compatibilité	Intégration dans le PLU
Orientation 1 : Assurer le portage des actions identifiées dans le SAGE	-
Orientation 2 : Assurer la cohérence et la coordination des actions du SAGE	-
Orientation 3 : Communiquer et sensibiliser sur les enjeux du SAGE	-
Orientation 4 : Compléter la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 5 : Améliorer la	

collecte et le transfert des eaux usées des assainissements collectifs	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg (46% des logements en densification) et des extensions réduites aux stricts besoins et PA accordés en continuité de l'enveloppe urbaine. 99% des nouveaux logements à produire seront desservis par les réseaux collectifs.
Orientation 6 : Limiter l'impact des assainissements non collectifs	
Orientation 7 : Améliorer la gestion des eaux pluviales	Intégration de dispositions obligeant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur l'ensemble du territoire communal.
Orientation 8 : Réduire les impacts de la plaisance, du tourisme et des activités portuaires	Délimitation de périmètres de résidences principales sur les secteurs d'OAP.
Orientation 9 : Améliorer la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 10 : Assurer une gestion intégrée du marais	Non concernée
Orientation 11 : Améliorer la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 12 : développer les politiques d'économie de l'eau	-
Orientation 13 : Gérer les prélèvements en période d'étiage	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N)

Orientation 14 : Communiquer sur les risques liés à l'inondation et la submersion marine	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU.
Orientation 15 : Limiter les ruissellements en milieu urbain	Recentrage de l'urbanisation dans et en continuité du bourg. Constructibilité limitée dans les zones agricole et naturelle. Intégration de certaines dispositions de la gestion du pluvial dans les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols dans le règlement écrit.
Orientation 16 : Limiter les ruissellements en milieu rural	
Orientation 17 : Améliorer la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 18 : Réduire les pollutions ponctuelles	Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement), recommandations spécifiques à la prise en compte du bocage (OAP thématique).
Orientation 19 : Réduire les pollutions diffuses	
Orientation 20 : réduire les transferts et améliorer l'autoépuration des eaux (notamment éléments bocagers)	
Orientation 21 : Améliorer la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 22 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en zones non agricoles	-
Orientation 23 : Réduire l'usage de produits phytosanitaires en	-

zones agricoles	
Orientation 24 : Améliorer la connaissance	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau.
Orientation 25 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N). Protection des zones humides.
Orientation 26 : Limiter l'impact des plans d'eau	-
Orientation 27 : Lutter contre les espèces invasives animales et végétales	Listes des plantes recommandées et interdites annexées au règlement du PLU.
Orientation 28 : Compléter et diffuser la connaissance sur les zones humides	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux liés aux zones humides. Inventaires des zones humides réalisés sur les secteurs de développement. Protection des zones humides dans le PLU.
Orientation 29 : Préserver les zones humides et orienter les mesures compensatoires	Investigations écologiques visant l'identification de zones humides sur les secteurs d'extension et en partie en densification.
Orientation 30 : gérer et restaurer les zones Humides	

Ainsi, le PLU est compatible avec le SAGE.

13 LE PGRI

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin du 15 mars 2022.

Il répond aux objectifs suivants :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

Il comprend 6 dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme :

Objectif du PGRI	Vis-à-vis de la révision du PLU
Préservation des zones inondables non urbanisées (disposition 1-1)	Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU. Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines (disposition 1-2)	
Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation (disposition 2-2)	Indicateur intégré au Rapport de présentation.
Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation (disposition 2-3)	Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU.

	Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1) (disposition 2-14)	Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit et dans les OAP.
Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)	Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit et les OAP.

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le PGRI.

14 LA SLGRI

La stratégie locale de gestion des risques inondation (SLGRI) de Saint-Malo (35) à la Baie du Mont-Saint-Michel (50) a été approuvée le 26 novembre 2018 par arrêté conjoint de Mme la Préfète de l'Ille-et-Vilaine et de M. le Préfet de la Manche.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Inondation, des Stratégies Locales de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) doivent être élaborées à minima sur le périmètre des Territoires à Risque Important d'inondation (TRI). Sur le bassin Loire-Bretagne, 22 TRI ont été caractérisés par arrêté de Préfet coordonnateur de bassin en date du 26 novembre 2012. Ces TRI doivent permettre de répondre localement aux six grands objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

La SLGRI est un document intégrateur permettant de faire le bilan des actions existantes sur le territoire en vue de prévenir et de gérer le risque d'inondation, mais propose aussi un lieu de gouvernance et de concertation sur le territoire concerné.

La SLGRI comporte 5 grands objectifs en déclinaison des 6 objectifs du PGRI :

- Pour connaître les risques : améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation ;
- Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : planifier l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : intégrer les ouvrages de protection dans une approche globale et structurée du territoire à risques ;
- Pour gérer les risques d'inondation : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Pour réagir face aux risques : se préparer à la gestion de crise et favoriser le retour à la normale.

Les objectifs de la SLGRI ont été décliné en 17 orientations spécifiques à la SLGRI Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel.

Orientations de la SLGRI	Vis-à-vis de la révision du PLU
Pour connaître les risques : améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation	
Améliorer la connaissance de l'aléa et des ouvrages	Etat des lieux des risques existants sur le territoire dans le rapport de présentation.
Améliorer la connaissance des enjeux exposés au risque de submersion	Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU.

	Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Renforcer la sensibilisation et la conscientisation au risque des différents publics (grand public, acteurs économiques, élus, scolaires)	Diagnostic des risques dans le rapport de présentation et intégration des enjeux de submersion marine dans les pièces du PLU (zonage, règlement écrit, rapport de présentation). Réunions publiques de présentation des pièces du PLU dans le cadre de la concertation.
Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : planifier l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Améliorer la prise en compte du risque de submersion dans les documents d'urbanisme	Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU. Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Coordonner l'articulation des documents territoriaux	Intégration des risques naturels dans les choix d'aménagement du PLU. Travail de compatibilité avec les documents cadres (PGRI, SLGRI, PPRsm…).
Améliorer l'outil PPR	Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ; PPRsm annexé au PLU. Intégration des risques naturels dans les choix d'aménagement du PLU.
Pour planifier la gestion des risques sur le territoire : intégrer les ouvrages de protection dans une approche globale et structurée du territoire à risques	
Conserver les capacités de ralentissement des submersions marines	En dehors du cadre du PLU
Unifier la maîtrise d'ouvrage et la gestion des ouvrages de protection pour une même zone cohérente protégée	En dehors du cadre du PLU
Renforcer l'examen des effets prévisibles des aménagements de protection contre les inondations	En dehors du cadre du PLU
Pour gérer les risques d'inondation : réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Réduire la vulnérabilité des services (services utiles à la satisfaction des besoins prioritaires et à la gestion de crise ; services utiles à un retour à la normale rapide)	En dehors du cadre du PLU
Réduire la vulnérabilité du bâti et des personnes	Diagnostic des risques dans le rapport de présentation et intégration des enjeux de submersion marine dans les pièces du PLU (zonage, règlement écrit, rapport de présentation). Réunions publiques de

	présentation des pièces du PLU dans le cadre de la concertation.
Pour réagir face aux risques : se préparer à la gestion de crise et favoriser le retour à la normale	
Améliorer la prévision des inondations	En dehors du cadre du PLU
Améliorer la coordination des acteurs de gestion de crise, pendant la crise et en post-crise	
Améliorer la continuité des services pendant la crise	
Améliorer les outils d'alerte aux populations	
Améliorer l'accompagnement des habitants pendant la crise	
Valoriser les expériences de crise via la réalisation de retours d'expériences (RETEX)	

Le PLU apparaît pleinement compatible avec la SLGRI.

15 LES PPRsm

Le territoire est concerné par le PPRsm Marais de Dol approuvé le 25 aout 2016.

Le PPRsm est intégralement pris en compte :

- Analyse du risque présent sur le territoire dans le rapport de présentation ;
- Renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) ;
- PPRsm annexé au PLU.

Ces éléments garantissent l'intégration des enjeux du PPRsm dans le PLU.

16 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO

Les élus des Communautés du pays de Saint-Malo ont prescrit **la révision du SCoT**, à l'occasion du Comité de pays du 3 mars 2023, avec pour objectif principal d'intégrer les dispositions de la loi dite Climat et Résilience. Il a été arrêté le 28 février 2025.

Le SCOT du Pays de Saint-Malo fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs vise trois axes pour le territoire :

- Axe I : Prendre appui sur les qualités et ressources environnementales du territoire ;
- Axe II : Développer et adapter le parc de logement pour répondre aux besoins de tous les habitants en tenant notamment compte du vieillissement de la population et des caractéristiques littorales du territoire ;
- Axe III : Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du territoire et accélérer les déplacements décarbonés,
- Axe IV : Accompagner l'économie du territoire dans son développement et ses transitions,
- Axe V : Assurer l'aménagement et la protection de la mer et du littoral.

Le tableau ci-dessous reprend la grille d'analyse du SCOT avec les objectifs concernant la commune de Le Vivier-sur Mer issus des 5 grands axes du DOO et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de la commune.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
1	Armature territoriale	Oui	Toutes	Prendre en compte le rôle identifié dans l'armature territoriale définie par le SCoT.	Le Vivier-sur-Mer identifiée en tant que commune rurale ou périurbaine.
2	Assurer la préservation des paysages et des patrimoines	Oui	Toutes	Les caractéristiques principales des 13 unités paysagères qui composent le territoire sont préservées dont : • Le Marais de Dol : préservée des incursions marines par une digue, la partie Sud de la baie du Mont-Saint-Michel est une vaste étendue plate gagnée sur la mer et bien délimitée. Les marais de Dol forment un paysage incomparable qui associe cinq structures paysagères : les marais noirs aux sols tourbeux, les marais blancs au sol de tangue, les polders modernes, la digue urbanisée et les buttes.	Préservation du patrimoine local et des paysages (urbains, agricoles et naturels), en tant que marqueurs de l'identité et de l'histoire du territoire (structuration urbaine, patrimoine bâti et petit patrimoine, patrimoine naturel de qualité).
3		Oui	Toutes	Les projets d'aménagement situés dans les périmètres de ces ensembles paysagers remarquables intègrent dans leur conception la sensibilité du milieu, tant du point de vue des paysages que des enjeux environnementaux, et notamment le fait que les sites soient d'importance mondiale pour les oiseaux migrateurs. À ce titre, les développements urbains s'effectuent en cohérence et en intégration avec le contexte environnant.	Préservation de la trame verte, bleue et noire de manière proportionnée aux enjeux. Analyse des différents types de tissus urbanisés dans le rapport de présentation. Les OAP fixent des dispositions en termes de maillage viaire (principe d'accès routier, continuité piétonne), d'intégration urbaine (traitement des franges avec l'espace rural), d'aménagement d'espaces publics (espace vert à créer). Le règlement écrit ainsi que le règlement graphique intègrent la protection des haies, des boisements, des éléments patrimoniaux…
4	Valoriser les grands paysages et leur compréhension	Oui	Toutes	La qualité des transitions entre secteurs bâtis et non bâtis est recherchée au regard du contexte géographique de chaque commune, des structures paysagères, du fonctionnement de l'activité agricole. Les documents d'urbanisme identifient des limites durables pour le développement urbain à long terme sur la base d'éléments paysagers existants ou à créer.	Principe de frange paysagère pour marquer la transition avec l'espace agri-naturels, au nouveau de tous les secteurs d'habitat (par le biais des OAP). Les limites durables du territoire correspondent aux contours des zones urbaines et à urbaniser du PLU, d'autant plus que ce dernier se projette

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					à horizon 15 ans.
5		Oui	Toutes	Sur l'ensemble du territoire, les abords et les entrées des villes ou des bourgs font l'objet de règles permettant la mise en valeur de ces sites, prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.	Affirmation de l'entrée de bourg par l'aménagement du secteur des Rivières et du Ligot (OAP). Mise en place d'une OAP thématique « entrée de bourg »
8	Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables aux plus communs	Oui	Toutes	Les éléments de patrimoine bâti urbain et rural à préserver (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques) sont identifiés dans les documents d'urbanisme. Dans une optique de conservation et de valorisation de ce patrimoine, les documents d'urbanisme locaux définissent les prescriptions de nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural des monuments, sites et secteurs identifiés. En vue de maintenir le patrimoine bâti situé dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et identifiés dans le document d'urbanisme.	Préservation du patrimoine local et des paysages (urbains, agricoles et naturels), en tant que marqueurs de l'identité et de l'histoire du territoire (structuration urbaine, patrimoine bâti et petit patrimoine, patrimoine naturel de qualité…). Mise en place d'une OAP thématique « entrée de bourg », « nature en ville ». 8 édifices patrimoniaux identifiés et 3 kilomètres de façade en pierre dans le cœur de bourg identifié au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme. Identification dans le zonage d'un seul bâtiment susceptible de changer de destination répondant aux critères de la CDPENAF. Intégration du petit patrimoine bâti et naturel dans les OAP sectorielles (linéaire végétal à conserver, zone humide à préserver).
9		Oui	Toutes	Le « petit patrimoine » bâti ou naturel est intégré et valorisé dans les projets d'aménagement urbain.	
10		Oui	Toutes	Les nouveaux bâtiments autorisés en zones agricoles et naturelles participent à la qualité des paysages du territoire.	En zone A, les exploitations agricoles sont autorisées.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					Cette même règle est mise en place en zone N, à la différence, qu'en zone N, seules les extensions des exploitations déjà existantes sont autorisées seulement en continuité du site.
11	Protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire	Oui	Toutes	Afin d'assurer le maintien de la biodiversité du pays, les documents d'urbanisme locaux intègrent les éléments identifiés dans la cartographie de la trame verte et bleue du SCoT aidant l'application des différents objectifs qui suivent. Ils précisent et complètent ces éléments à leur échelle et les délimitent dans une trame ou un zonage approprié dans leur règlement graphique.	Préservation de la Trame verte et bleue de manière proportionnée aux enjeux. Définition de la TVB à l'échelle locale intégrée dans le rapport de présentation ainsi que dans l'OAP thématique TVB. Définition des zones naturelles au regard de la trame verte et bleue définie.
12		Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux délimitent et protègent les réservoirs de biodiversité, identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT, à leur échelle.	
13		Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux mettent en place des espaces de transition autour des réservoirs de biodiversité limitant la présence d'espaces artificialisés (bâti, infrastructures…).	Protection des cours et mise en place d'une marge de recul de 10 à 20m. Principe de frange paysagère ou de boisement pour marquer la transition avec l'espace agri-naturels, au niveau de tous les secteurs d'habitat (par le biais des OAP) Constructibilité strictement limitée au sein des zones naturelles qui incluent les principaux réservoirs de biodiversité. Mise en place d'une OAP « nature en ville » afin de favoriser l'intégration du végétal dans les projets urbains.
14		Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux délimitent et protègent les zones de perméabilité écologique forte, identifiées dans la trame verte et bleue du SCoT, à leur échelle.	
15		Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux prévoient les mesures pour améliorer la fonctionnalité écologique au sein des zones de perméabilités écologiques à	Préservation de la Trame verte et bleue de manière proportionnée aux enjeux. Protection du bocage, des boisements

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				renforcer identifiées dans la carte de la trame verte et bleue du SCoT : • Ils identifient, protègent, valorisent la fonctionnalité écologique des principales haies et milieux naturels (zones humides, mares, landes…) qui assurent les continuités écologiques. • Ils incitent à améliorer le fonctionnement de ces espaces par le biais de la mise en œuvre d'actions de restauration des milieux et des actions de replantation bocagère. Ces nouvelles plantations font l'objet d'une protection dans les documents d'urbanisme.	et des cours d'eau (zonage, OAP et règlement écrit). Constructibilité strictement limitée au sein des zones naturelles qui incluent les principaux réservoirs de biodiversité. Mise en place d'une OAP thématique trame verte et bleue définissant des recommandations pour la restauration et la gestion du bocage. Mise en place d'une OAP thématique « nature en ville » fixant des recommandations sur l'intégration du végétal dans les projets urbains et la renaturation du territoire.
16		Oui	Toutes	Dans les secteurs agro-naturels, la mise en place de solutions visant à restaurer la continuité écologique, ou effacer les points de rupture doit être favorisée lors de projets d'aménagement afin de relier des espaces naturels très isolés ou déconnectés (amélioration des abords des cours d'eau, remaillage bocager et des continuités boisées…).	Protection des cours d'eau et identification d'une zone N sur un secteur prioritaire de remaillage biologique identifié dans le SCoT. Mise en place d'une OAP thématique « nature en ville » fixant des recommandations sur l'intégration du végétal dans les projets urbains et la renaturation du territoire.
18	Identifier et protéger une trame noire	Oui	Toutes	Afin de lutter contre la disparition ou la fragmentation des habitats et la perturbation des espèces, les espèces nocturnes notamment, les documents d'urbanisme locaux identifient la trame noire de leur territoire et comprennent des règles ou orientations visant à éviter la pollution lumineuse en général et plus particulièrement au sein de la trame noire.	Préservation des éléments constitutifs de la trame verte bleue et noire de manière proportionnée aux enjeux : mise en place d'une OAP thématique trame noire.
19	Protéger les	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux identifient, protègent et renforcent les	Protection adaptée du bocage (zonage

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
	éléments bocagers			éléments bocagers considérés comme stratégiques pour la protection et/ou la restauration de la qualité de l'eau ou pour la protection de la biodiversité.	et règlement écrit) sur la base de l'inventaire bocager sur l'intercommunalité. Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone u et AU et de 20m en zone A et N).
20	Assurer la valorisation et la préservation des cours d'eau	Oui	Toutes	Les cours d'eau recensés sont délimités dans les documents d'urbanisme locaux en tant que réservoirs de biodiversité et traités en tant que tels. Leur préservation est assurée par une bande de recul inconstructible dont la largeur est déterminée en fonction du contexte local et en cohérence avec la zone d'expansion des crues.	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone u et AU et de 20m en zone A et N).
21		Oui	Toutes	Les autorités compétentes en matière de gestion des milieux aquatiques favorisent la restauration de la continuité écologique pour viser une transparence vis-à-vis des populations de poissons migrateurs et du transport des sédiments, en tenant compte du patrimoine et des usages. Aux abords des cours d'eau et dans les zones humides, les autorités compétentes limitent le plus possible la pollution lumineuse.	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone u et AU et de 20m en zone A et N). Protection stricte des zones humides sur la base des règles définies par le SAGE. Mise en place d'une OAP « trame noire ».
22	Recenser et préserver les zones humides	Oui	Toutes	Les zones humides sont préservées de tout aménagement dégradant leur fonctionnement écologique et hydraulique naturel et leur connexion transversale avec les cours d'eau. Les documents d'urbanisme locaux définissent pour cela les règles littérales et graphiques adéquates.	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone u et AU et de 20m en zone A et N). Protection stricte des zones humides sur la base des règles définies par le SAGE. Protection d'une zone humide identifiée dans l'OAP Le Ligot.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
23	Favoriser la présence de la nature en ville	Oui	Toutes	Afin de favoriser la nature en ville, les documents d'urbanisme locaux identifient les secteurs privilégiés pour la restauration des continuités écologiques, au développement de la nature en ville ou pouvant faire l'objet d'un développement de la biodiversité en milieu bâti. Ces secteurs sont à connecter aux zones de perméabilités écologiques fortes quand il y en a en lisière des communes.	Développement de la nature en ville au sein des secteurs d'OAP (en densification comme en extension) par l'intégration d'espaces verts publics au sein des futurs secteurs d'habitat. Mise en place d'une OAP thématique « nature en ville ». Identification de jardin protégé au sein de l'enveloppe urbaine pour la préservation d'espace de respiration en ville. Préservation et obligation de plantation de linéaire bocager dans les secteurs d'OAP. Mise en place d'une OAP thématique trame verte et bleue. Identification d'arbres à protéger. Mise en place d'une OAP habitat fixant des recommandations notamment en termes de végétalisation.
24	Identifier les espaces de désartificialisation	Oui	Toutes	Les espaces de désartificialisation préférentiels pouvant être identifiés sur le territoire sont prioritairement situés : • dans les zones de perméabilités écologiques fortes ou à renforcer, • de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau et plus largement dans les zones permettant de renforcer les fonctionnalités écologiques des vallées • dans les secteurs prioritaires de remaillage biologique, identifiés sur la carte de la trame verte et bleue, • dans les corridors entre les têtes de bassins versants et/ ou entre les sous	-

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				bassins versants, • dans les espaces agricoles artificialisés qui ont perdu leur usage dans le cadre de la compensation de nouvelles constructions et aménagements agricoles, • dans les zones urbanisées vulnérables (inondables, submersibles) ou des délaissés urbains (abords d'infrastructures, friches …).	
27	Assurer une bonne gestion du cycle de l'eau	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux prévoient le potentiel de développement de leur territoire en adéquation avec les capacités réelles de collecte et traitement des eaux usées et des eaux pluviales.	Analyse de la capacité de la station d'épuration au regard de l'estimation de population projetée.
28		Oui	Toutes	En matière d'eaux pluviales, les documents d'urbanisme locaux fixent les règles pour limiter l'imperméabilisation et le ruissellement des projets d'aménagement, de construction et d'évolution des bâtiments existants. Ces règles permettent également de limiter l'impact d'une pluie exceptionnelle.	Obligation de gestion du pluvial à la parcelle pour toutes les nouvelles constructions dans le règlement écrit.
29		Oui	Toutes	La protection de la ressource en eau potable passe par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection et les aires d'alimentation des captages d'eau afin d'assurer la qualité de l'eau brute.	Aucun périmètre de captage d'eau n'est présent sur la commune.
30	Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux, en lien avec les autorités compétentes en matière de production et de distribution en eau potable et les structures chargées d'évaluer les volumes prélevables à l'échelle du SAGE, identifient les besoins en eau potable et en eau brute, et proportionnent les projets de développement (résidentiel, économique, agricole et touristique) en tenant compte de la capacité de la ressource, en quantité et en qualité. Les projets d'aménagement ou ouvertures à l'urbanisation sont conditionnés à une capacité d'approvisionnement suffisante garantie par ces structures.	Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de ressource en eau. Définition des besoins en eau potable sur les 15 prochaines années et retour du syndicat des eaux de beaufort par rapport à la disponibilité de la ressource.
32	Renforcer la transition énergétique par la réhabilitation du	Oui	Toutes	Les collectivités locales et leurs documents de planification favorisent la mise en œuvre dans les nouveaux bâtiments, travaux, installations, aménagements, notamment pour les bâtiments publics, de solutions énergétiques sobres et efficaces en considérant l'ensemble du cycle de vie du bâtiment (production,	La mise en place d'une OAP thématique habitat définissant des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
	parc ancien et l'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments			construction, utilisation, fin de vie).	fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie. Préconisation pour la réalisation de logements intermédiaires / collectifs dans les secteurs d'OAP. Mise en place d'une OAP thématique « nature en ville ».
33		Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux favorisent une architecture bioclimatique et les solutions fondées sur la nature pour adapter les zones urbanisées et les bâtiments au changement climatique (réduire l'îlot de chaleur et favoriser les îlots de fraicheur, penser la réversibilité ou la mixité des usages…).	La mise en place d'une OAP thématique habitat définissant des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie. Mise en place d'une OAP thématique « nature en ville ». Préconisation pour la réalisation de logements intermédiaires / collectifs dans les secteurs d'OAP. Préservation de jardin à protéger en cœur de bourg. Intégration d'espace de nature dans les secteurs d'OAP (espaces verts).
35	Mobiliser les ressources	Oui	Toutes	Le territoire vise une couverture de 33 % de sa consommation finale d'énergie par des énergies renouvelables locales d'ici 2030, et 70 % d'ici 2050. La construction	Encouragement de l'installation des dispositifs de production d'énergies

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
	énergétiques locales et renouvelables			d'équipements de production d'énergie renouvelable est encouragée sur les zones jugées adéquates à leur implantation au regard des critères liés à l'environnement, au cadre de vie, aux paysages, au patrimoine et à l'agriculture. Dans le cadre des projets d'aménagement, les opportunités de production d'énergies renouvelables sont recherchées.	renouvelables dans le règlement écrit.
36	Eolien	Oui	Toutes	Le SCoT identifie des « secteurs propices » ou « secteurs propices sous conditions d'études environnementales préalables favorables » au développement du grand éolien et du moyen éolien. Au sein des secteurs concernés, les documents d'urbanisme locaux adaptent le zonage de façon à ne pas compromettre l'implantation de nouvelle éolienne notamment par l'implantation de nouveaux bâtiments. Le petit éolien est autorisé dans le tissu urbain dense, en priorité dans les zones d'activités économiques.	Pas d'interdiction de projet éolien dans le règlement écrit et le zonage.
37	Bois-Energie	Oui	Toutes	L'utilisation du bois-énergie est autorisée, notamment pour la production de chaleur (chaufferie ou bois domestique) en veillant à éviter les conflits d'usage autour de la ressource, à s'inscrire dans une approche de gestion durable de la ressource et à limiter les impacts sur la qualité de l'air. Enfin, les autorités compétentes anticipent et prennent en compte les besoins éventuels en espace pour la création de plateformes de stockage.	Pas de projet en cours sur la commune.
38	Biogaz-Méthanisation	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux autorisent et encadrent l'installation d'unités de méthanisation en distinguant : • les méthaniseurs « agricoles locaux » qui sont considérés comme des constructions agricoles ; • les méthaniseurs « industriels » ou « territoriaux » qui sont assimilés soit à des équipements d'intérêt collectif si l'énergie produite est reversée au réseau public soit à des installations industrielles si l'énergie produite est utilisée pour les besoins de l'activité concernée. Les documents d'urbanisme locaux prévoient les conditions d'implantation des méthaniseurs « agricoles locaux » en respectant les mêmes principes du DOO relatifs aux bâtiments et installations agricoles et notamment les objectifs	Partie méthanisation dans le rapport de présentation. En zone A, les exploitations agricoles sont autorisées.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				relevant de l'orientation « Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles ».	
39	Photovoltaïque	Oui	Toutes	Afin de limiter l'artificialisation des sols et maîtriser la consommation d'espace, les documents d'urbanisme locaux autorisent et encadrent le développement des installations solaires /photovoltaïques. Les projets photovoltaïques font l'objet d'une attention plus particulière au titre des paysages dans le périmètre du PNR, la zone tampon UNESCO autour du Mont—Saint-Michel et dans les secteurs concernés par les points de vue remarquables et les principales lignes de crêtes et de surplomb identifiés sur la carte des objectifs paysagers. Par ailleurs, les installations solaires /photovoltaïques peuvent être autorisées sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers dès lors que les conditions spécifiques aux installations dite « agrivoltaïques », définies par les textes en vigueur, sont respectées.	Encouragement de l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables dans le règlement écrit.
40		Oui	Toutes	Pour favoriser le déploiement des réseaux existants de chaleur et de froid, les documents d'urbanisme locaux prévoient dans les zones urbanisées, partout où cela est possible, le classement de ces réseaux afin de contraindre au raccordement les projets d'aménagement et de construction situés à proximité immédiate.	Préservation du bocage en lien avec la filière bois-énergie.
41	Maintenir et développer les capacités de stockage carbone	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte les différentes capacités de stockage carbone du territoire, et les éventuels impacts des choix d'aménagement ou d'urbanisation.	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. Limitation des secteurs d'extension aux besoins du territoire. Pris en compte des « impacts environnementaux » dans le choix des secteurs de développement urbain.
42	Assurer une gestion économe de l'espace	Oui	Toutes	Les objectifs de sobriété foncière du SCoT visent d'abord à limiter fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en comparaison avec la consommation passée mesurée de 2011 à 2021 à un maximum de :	

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
	limitant l'artificialisation des sols			• 461 ha de 2021 à 2030 (10 ans) dont 301,1 hectares pour l'habitat et les espaces urbains mixtes, 128,5 ha pour les activités économiques (hors agriculture) et 31,4 ha pour les équipements et infrastructures structurants à l'échelle des Communautés du pays de Saint-Malo ; • 231 ha de 2031 à 2040 (10 ans) dont 147,1 hectares pour l'habitat et les espaces urbains mixtes, 74,3 ha pour les activités économiques et 10 ha pour les équipements et infrastructures structurantes à l'échelle des Communautés du pays de Saint-Malo ; • 115 ha de 2041 à 2050 (10 ans) dont 54 hectares pour l'habitat et les espaces urbains mixtes, 54 ha pour les activités économiques et 7 ha pour les équipements et infrastructures structurants permettant de réduire encore la consommation d'espace afin de ne plus consommer d'ENAF sans compensation après 2050.	Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de 3.5 hectares. Parmi ces 3.5 hectares, 1.05 hectares correspondent à la consommation foncière réalisé depuis 2021 (en totalité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg) ainsi que la consommation foncière des espaces ENAF à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La commune a consommé 1.4 hectare sur la période de référence de la loi Climat et Résilience 2011-2021. De ce fait, dans tous les cas, la commune pouvait envisager le principe d'un développement impactant une consommation foncière de l'ordre d'un hectare (le principe du 1 hectare minimum à artificialiser pour les plus petites communes).
43		Oui	Toutes	Ces objectifs s'appliqueront alors de manière combinée avec l'objectif de réduction de consommation d'ENAF précisé préalablement. Ils ne concernent pas la première tranche de dix ans (2021-fin 2030). Ces trajectoires doivent être tenues par les documents d'urbanisme, à leur échelle et à leur échéance d'application. La territorialisation de ces objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est précisée dans les parties thématiques du DOO ci-après : • Pour l'habitat et l'urbain mixte : Objectif 56 • Pour les Activités économiques : Objectifs 85 et 86 • Pour les Équipements et infrastructures structurantes : Objectif 69 Les documents d'urbanisme locaux veillent à mettre en adéquation la consommation d'espace programmée avec leurs besoins, dans la limite des enveloppes fixées au sein de ces objectifs. Les surfaces constructibles des documents d'urbanisme locaux pourront excéder	

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				les enveloppes fixées à la condition, toutefois, que soient apportées des garanties tendant à ce que la consommation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers soit inférieure à ces enveloppes. Seront comptabilisées au titre de la consommation effective d'espaces naturels agricoles et forestiers la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.	Le restant de la consommation foncière, soit 2.4 hectares environ, correspondent à l'artificialisation de secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces deux secteurs sont couverts par des permis d'aménager déjà accordés sur la base du PLU en vigueur qui classe ces zones directement ouvertes à l'urbanisation. En effet, ces secteurs impactent considérablement la consommation foncière du projet de PLU à 15 ans mais sur lesquels la commune ne maîtrise pas le foncier. On notera aussi que la consommation foncière de l'ordre de 3.5 hectares s'étend de 2021 à 2041 (PLU à horizon 2041, soit sur 15 ans). A noter qu'au regard de la consommation foncière projetée à 15 ans (3.5 hectares) au-dessus des objectifs et des principes de la loi Climat et résilience, du SCOT arrêté

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					et du code de l'urbanisme, qui incombe à la commune par le fait de PA accordés au titre du PLU en vigueur, la commune a particulièrement travaillé le projet de PLU et notamment ses Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une densification pertinente et qualitative sur les secteurs situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : moyenne des densités au-dessus des objectifs fixés par le SCOT arrêté, part de renouvellement urbain au-dessus des objectifs du SCOT arrêté, fixation d'une servitude des résidences principales sur l'ensemble du bourg, dispositions et OAP thématique afin d'optimiser le foncier tout en améliorant le cadre de vie des habitants… Au-delà de la consommation foncière, qui est de toute façon actée au regard des PA accordés, il s'agit donc de permettre un développement qualitatif au sein des tissus déjà

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					urbanisés.
44	Prendre en compte les mesures liées aux risques d'inondation et de submersion marine	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux tiennent compte des secteurs concernés par les risques de submersion marine et d'inondation, par remontée de nappe ou débordement de cours d'eau ou de canaux, pour la programmation des aménagements et des constructions futures, et les mesures de prévention contre ces risques. Ils intègrent les projections, à long terme, d'élévation du niveau de la mer et de zones potentiellement inondables sur leur territoire pour déterminer les secteurs menacés actuels ou futurs.	Secteur du Ligot inscrit en EPR : disposition pour porter une attention particulière aux gabarits des futures constructions par rapport à ceux environnants. Prise en compte du PPRsm dans le PLU à travers un renvoi explicite au PPRsm dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) et le PPRsm annexé au PLU.
45	Autres risques naturels	Oui	Certaines	Pour les communes concernées par des risques naturels autres que ceux liés aux inondations/submersion marine (retrait-gonflements des argiles, effondrements de cavités, éboulements…), les documents d'urbanisme locaux précisent ces risques et fixent les dispositions permettant de limiter l'exposition des populations à ces risques.	La commune n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) complémentaire au PPRSM.
46	Limiter l'exposition des populations aux autres risques et nuisances	Oui	Certaines	Les documents d'urbanisme locaux veillent à respecter un principe d'urbanisation limitée ou adaptée sur les secteurs exposés au bruit le long des voies routières et ferrées classées par arrêté préfectoral.	Aucun site d'extension ou de densification localisé à proximité d'un secteur concerné.
48		Oui	Toutes	La localisation des activités génératrices de risques technologiques est privilégiée à l'écart des zones habitées. La constructibilité est limitée à proximité des installations industrielles à risques et des infrastructures de transport de matières dangereuses, par la création de zones tampons.	Commune non concernée.
49		Oui	Toutes	L'information sur les sites identifiés comme abritant des sols pollués (source Basias du BRGM) est prise en compte dans les projets d'urbanisme, d'aménagement et de construction de façon notamment à éviter l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraites…) sur les secteurs concernés par les sols pollués.	Aucun site d'extension ou de densification localisé à proximité d'un secteur concerné.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
50	Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air	Oui	Toutes	Afin de limiter l'exposition de la population et notamment des personnes sensibles à la pollution atmosphérique, les documents d'urbanisme locaux prennent en compte les zones de forte exposition potentielle dans les modalités d'aménagement et de construction.	Préconisation en termes de liaisons douces dans les secteurs d'OAP. Identification d'emplacements réservés dans le zonage destinés à la réalisation de liaisons douces.
51	Accompagner les politiques régionales et locales de réduction et de valorisation des déchets	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux préservent la destination des emprises des installations existantes de traitement de déchets, sauf à prévoir des surfaces équivalentes si un changement de destination des sites existants s'impose.	Commune non concernée.
	Produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales	Oui	Toutes	Afin de permettre un aménagement et un développement équilibré du territoire, les objectifs de production de logements permettent à l'ensemble du territoire de disposer d'un nombre suffisant de résidences principales, pour prendre en compte les besoins liés : • au vieillissement de la population et aux phénomènes de décohabitation (en anticipant notamment une diminution de la taille moyenne des ménages), • à la croissance de population (avec des taux de croissance projetés pour répondre aux orientations du projet, à savoir tenir compte à la fois de l'armature territoriale, de capacités d'accueil des communes différenciées et des dynamiques observées). 22 Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle, c'est-à-dire la majeure partie de l'année, et à titre principal, par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Ainsi, le projet est fondé sur l'anticipation d'une croissance des résidences principales en fonction de trois périodes décennales, déclinée par secteurs correspondants aux intercommunalités jusqu'en 2041 et à l'échelle du territoire	Le PLU présente un objectif de production d'un peu plus d'une centaine de logement sur la durée de vie du PLU. Prise en compte du phénomène de desserrement démographique dans le calcul de la production de logements à 15 ans. Prise en compte de l'historique de l'évolution démographique et des caractéristiques de l'offre de logements sur le territoire dans les ambitions en termes de production de logements à 15 ans. Les OAP présentent des objectifs de production de logements sociaux (20% des 102 logements à produire sur les 15 prochaines années).

<table>
<tr><th>N° obj</th><th>Thème</th><th>PLU concerné ?</th><th>Commune concernée ?</th><th>Objectif</th><th>Contenu actuel du projet arrêté</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>ensuite :
<table><tr><th></th><th>2026-2030 (5 ans)</th><th>2031-2040 (10 ans)</th><th>2041-2050 (10 ans)</th></tr><tr><td>C.C. Bretagne Romantique</td><td>225 logements</td><td>245 logements</td><td rowspan="4">440 logements</td></tr><tr><td>C.C du Pays de Dol – Baie du Mont-St-Michel</td><td>150 logements</td><td>135 logements</td></tr><tr><td>C.C. Côte d'Émeraude</td><td>185 logements</td><td>120 logements</td></tr><tr><td>Saint-Malo Agglomération</td><td>500 logements</td><td>220 logements</td></tr><tr><td>Communautés du pays de Saint-Malo</td><td>1 060 logements</td><td>720 logements</td><td>440 logements</td></tr></table>Tableau 2 : Hypothèses relatives au besoin de logements nouveaux au titre des résidences principales par période (moyenne annuelle)
Les documents d'urbanisme locaux et programmes locaux de l'habitat permettent de développer le nombre de résidences principales en prévoyant notamment une part de logements abordables dans la production prévue de logement à leur échelle. L'Objectif 58 précise les dispositions prévues en la matière, en fonction notamment de l'armature territoriale</td><td>Mise en place d'un périmètre pour les résidences principales sur l'ensemble du bourg.</td></tr>
<tr><td></td><td>S'adapter aux spécificités du parc de logement et de ses dynamiques et favoriser le déploiement de résidences principales</td><td>Oui</td><td>Toutes</td><td>Au-delà du besoin en résidences principales, il convient d'anticiper les évolutions structurelles du parc de logements qui génèrent des besoins auxquels il faut répondre pour ne pas déséquilibrer l'offre au risque d'exclure certaines catégories de population. Ces besoins s'ajoutent à ceux liés au desserrement de la population et à la croissance de population.
Ces évolutions tiennent compte de l'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels au sein du parc, s'appuyant sur un scénario de maîtrise souhaitée par les élus du territoire (dans l'attente d'évolutions législatives visant à doter les élus locaux de nouveaux outils), et de la perte de logements au titre du renouvellement du parc (démolition de logements notamment...).
Au-delà des résidences principales, il convient en effet de tenir compte de la dimension touristique du territoire. Il ne s'agit pas de favoriser la réalisation de</td><td>Prise en compte du phénomène de desserrement démographique dans le calcul de la production de logements à 15 ans.
Prise en compte de l'historique de l'évolution démographique et des caractéristiques de l'offre de logements sur le territoire dans les ambitions en termes de production de logements à 15 ans.
Définition d'un périmètre destiné à de la résidence principales sur l'ensemble du bourg, et notamment les zones</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>N° obj</th><th>Thème</th><th>PLU concerné ?</th><th>Commune concernée ?</th><th>Objectif</th><th>Contenu actuel du projet arrêté</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>résidences secondaires, mais de prendre en compte les réalités observées ces dernières années sur les territoires concernés, notamment la transformation de résidences principales existantes en résidences secondaires, qui nécessite de reconstruire des résidences principales pour répondre aux besoins des populations permanentes.
Ainsi, le projet est fondé sur l'anticipation d'un besoin complémentaire de logements estimés comme suit, décliné par secteurs correspondants aux intercommunalités jusqu'en 2041 et à l'échelle du territoire ensuite :
<table>
<tr><th></th><th>2026-2030 (5 ans)</th><th>2031-2040 (10 ans)</th><th>2041-2050 (10 ans)</th></tr>
<tr><td>C.C. Bretagne Romantique</td><td>20 logements</td><td>25 logements</td><td rowspan="4">210 logements</td></tr>
<tr><td>C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel</td><td>25 logements</td><td>20 logements</td></tr>
<tr><td>C.C. Côte d'Émeraude</td><td>100 logements</td><td>75 logements</td></tr>
<tr><td>Saint-Malo Agglomération</td><td>305 logements</td><td>200 logements</td></tr>
<tr><td>Communautés du pays de Saint-Malo</td><td>450 logements</td><td>320 logements</td><td>210 logements</td></tr>
</table>
Tableau 3 : Hypothèses relatives au besoin de logements nouveaux liées aux évolutions du parc (moyenne annuelle)</td><td>d'extension et l'ensemble des gisements fonciers, soit la totalité de la production de logements à 15 ans.</td></tr>
<tr><td>52</td><td></td><td>Oui</td><td>Toutes</td><td>Au vu des perspectives d'évolution démographique et économique, ainsi que des hypothèses d'évolution du parc de logements précitées, une production annuelle moyenne de nouveaux logements est programmée. Cet objectif se décline par intercommunalité comme suit, décliné par secteurs correspondants aux intercommunalités jusqu'en 2041 et à l'échelle du territoire ensuite :</td><td>Le projet de PLU prévoit environ une centaine de nouveaux logements sur les 15 prochains années.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>N° obj</th><th>Thème</th><th>PLU concerné ?</th><th>Commune concernée ?</th><th>Objectif</th><th>Contenu actuel du projet arrêté</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th></th><th>2026-2030 (5 ans)</th><th>2031-2040 (10 ans)</th><th>2041-2050 (10 ans)</th></tr>
<tr><td>C.C. Bretagne Romantique</td><td>245 logements</td><td>270 logements</td><td rowspan="4">650 logements</td></tr>
<tr><td>C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel</td><td>175 logements</td><td>155 logements</td></tr>
<tr><td>C.C. Côte d'Émeraude</td><td>285 logements</td><td>195 logements</td></tr>
<tr><td>Saint-Malo Agglomération</td><td>805 logements</td><td>420 logements</td></tr>
<tr><td>Communautés du pays de Saint-Malo</td><td>1 510 logements</td><td>1040 logements</td><td>650 logements</td></tr>
</table>
Tableau 4 : Objectifs de production de logements par intercommunalité (moyenne annuelle)
</td><td></td></tr>
<tr><td>53</td><td>Faire du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière principale pour assurer le développement du territoire</td><td>Oui</td><td>Toutes</td><td>Le renouvellement urbain et la densification sont la ressource foncière principale pour assurer le développement du territoire.
Au sein des plans et programmes locaux, l'analyse des capacités de densification et de renouvellement urbain tient compte des formes urbaines et architecturales. Tous les potentiels de renouvellement urbain et de densification suivants sont à prendre en compte : les potentiels de recyclage urbain par démolition/reconstruction, les potentiels de densification, les dents creuses en tissu urbain constitué, les logements dégradés et/ou vacants, les îlots sous utilisés et dégradés et les friches urbaines.
<table>
<tr><th>Armature territoriale</th><th colspan="3">Part minimale de nouveaux logements à réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés (%)</th><th>Communes concernées</th></tr>
<tr><th></th><th>2026- 2030 (5 ans)</th><th>2031-2040 (10 ans)</th><th>2041 2050 (10 ans)</th><th></th></tr>
<tr><td>1- Pôle majeur</td><td>50 %</td><td>65 %</td><td rowspan="6">En vue du ZAN après 2050, parts de renouvellement urbain majorées par rapport à la période précédente</td><td>Saint-Malo</td></tr>
<tr><td>2- Pôles structurants de niveau A</td><td>45 %</td><td>63 %</td><td>Cancale, Combourg, Dinard, Dol-de-Bretagne, Pleine-Fougères, Pleurtuit, Saint-Jouan-des-Guérets</td></tr>
<tr><td>3- Pôles structurants de niveau B</td><td>30 %</td><td>55 %</td><td>La Richardais, Mesnil-Roc'h, Tinténiac</td></tr>
<tr><td>4- Les Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants</td><td>25 %</td><td>45 %</td><td>Hédé-Bazouges, La Fresnais, La Gouesnière, Miniac-Morvan, Plerguer, Pleugueneuc, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Coulomb, Saint-Domineuc, Saint-Lunaire, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet</td></tr>
<tr><td>5- Les Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants</td><td>23 %</td><td>45 %</td><td>Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Bonnemain, Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Dingé, Epiniac, Hirel, La Boussac, La Ville-ès-Nonais, Lancieux, Le Minihic-sur-Rance, Le Tronchet, Le Vivier-sur-Mer, Meillac, Mont-Dol, Québriac, Roz-Landrieux, Roz-sur-Couesnon, Saint-Broladre, Saint-Guinoux</td></tr>
<tr><td>6- Les Communes rurales et périurbaines Communes de moins de 1 000 habitants</td><td>20 %</td><td>45 %</td><td>Broualan, Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanrigan, Les Iffs, Lillemer, Longaulnay, Lourmais, Plesder, Sains, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Georges-de-Gréhaigne, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Marcan, Saint-Suliac, Saint-Thual, Sougeal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc, Tréméreuc, Trévérien, Trimer, Vieux-Viel</td></tr>
</table>
Tableau 5 : Part minimum des nouveaux logements à réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés</td><td>Une analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg a été menée de manière précise (méthodologie détaillée dans le rapport de présentation).
L'étude a révélé un potentiel « pratique » de l'ordre de 20 logements au sein des gisements « diffus » du bourg, ainsi que d'un potentiel « pratique » de l'ordre de 27 logements au sein des gisements de plus de 1500m² (couverts par des OAP), soit au total capacité de production d'environ 47 logements au sein des enveloppes urbaines, représentant 47% des besoins en logements sur les 15 prochaines années.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>N° obj</th><th>Thème</th><th>PLU concerné ?</th><th>Commune concernée ?</th><th>Objectif</th><th>Contenu actuel du projet arrêté</th></tr>
<tr>
<td>54</td>
<td>Assurer la sobriété foncière des opérations d'aménagement en renouvellement urbain et en extension par des objectifs minimums de densités moyennes à la commune et par opération</td>
<td>Oui</td>
<td>Toutes</td>
<td>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 énoncés dans le tableau page suivante.
Ces objectifs minimums de densité à la Commune constituent une moyenne qui est doit être atteinte à compter de l'entrée en vigueur du SCoT, au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune, tant en renouvellement urbain et densification, qu'en extension urbaine à vocation résidentielle et mixte. Ils n'ont pas vocation à être appliqués uniformément à l'échelle de chaque opération, en restant toutefois au-dessus des objectifs minimaux de densité moyenne par opération de logement, précisés dans ce même tableau. Ces opérations concernent toute opération de construction ou d'aménagement amenant à la création de nouveaux logements sur un terrain d'assiette supérieur à 1 000 m² pour les communes pôles et 1 500 m² pour les communes rurales et périurbaines.
<table>
<tr><th rowspan="2">Armature territoriale et secteurs géographiques / situation par rapport à l'attractivité littorale</th><th rowspan="2"></th><th colspan="3">Objectif minimum de densité moyenne à la commune (logements / hectare)</th><th colspan="2">Objectif minimum de densité par opération (logement / hectare)</th><th rowspan="2">Communes concernées</th></tr>
<tr><th>2026-2030 (5 ans)</th><th>2031-2040 (10 ans)</th><th>2041 2050 (10 ans)</th><th>En extension</th><th>En renouvellement urbain /densification</th></tr>
<tr><td>1- Pôle majeur</td><td></td><td>46</td><td>48</td><td rowspan="15">En vue du ZAN après 2050, densités majorées par rapport à la période précédente</td><td>38</td><td>32</td><td>Saint-Malo</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2- Pôles structurants de niveau A</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td>40</td><td>42</td><td>34</td><td>30</td><td>Cancale, Dinard, Pleurtuit, Saint-Jouan-des-Guérets</td></tr>
<tr><td>/</td><td>38</td><td>40</td><td>32</td><td>27</td><td>Combourg, Pleine-Fougères, Dol-de-Bretagne</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3- Pôles structurants de niveau B</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td>34</td><td>36</td><td>28</td><td>24</td><td>La Richardais</td></tr>
<tr><td>/</td><td>32</td><td>34</td><td>26</td><td>22</td><td>Mesnil-Roc'h, TinténiaC</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4- Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td>28</td><td>30</td><td>24</td><td>21</td><td>La Fresnais, La Gouesnière, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Coulomb, Saint-Lunaire, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet</td></tr>
<tr><td>/</td><td>26</td><td>28</td><td>22</td><td>19</td><td>Hédé-Bazouges, Miniac-Morvan, Pleurguer, Pleugueneuc, Saint-Domineuc</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5- Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td>24</td><td>26</td><td>20</td><td>17</td><td>Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Hirel, La Ville-ès-Nonais, Lancieux, Le Minihic-sur-Rance, Le Vivier-sur-Mer, Mont-Dol, Roz-sur-Couesnon, Saint-Broladre, Saint-Guinoux</td></tr>
<tr><td>/</td><td>22</td><td>24</td><td>18</td><td>15</td><td>Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Bonnemain, Dingé, Epiniac, La Boussac, Le Tronchet, Meillac, Québriac, Roz-Landrieux</td></tr>
<tr><td rowspan="2">6- Communes rurales et périurbaines Communes de moins de 1 000 habitants</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td>20</td><td>22</td><td>18</td><td>15</td><td>Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Georges-de-Gréhaigne, Saint-Marcan, Saint-Suliac, Trémereuc</td></tr>
<tr><td>/</td><td>18</td><td>20</td><td>15</td><td>12</td><td>Broualan, Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanrigan, Les Iffs, Lillemer, Longaulnay, Lourmais, Plesder, Sains, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Thual, Sougeal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc, Trévérien, Trimer, Vieux-Viel</td></tr>
</table>
Tableau 6 : Objectifs minimums par secteur géographique, de densité moyenne à la commune et par opération</td>
<td>Sur l'ensemble des secteurs d'OAP (tous les gisements de plus de 1500m²), la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter à minima les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 24.4 logements/ha. Plus précisément :
• Sur les secteurs d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 22 logements/ha (PA accordés) ;
• Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de</td>
</tr>
</table>

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					l'ordre de 27 logements/ha. Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelle formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain. En effet, le projet de PLU va au-delà des objectifs du SCOT arrêté : Ce dernier fixe un objectif d'une densité minimale moyenne de 24 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement en densification et en extension entre 2026 et 2031 et de 26 logements par hectare entre 2031 et 2041. Le projet de PLU, va au-delà de ces objectifs puisque les opérations réalisées en extension et densification représentent une densité moyenne de 24 logements par hectare entre 2026 et 2031 (en compatibilité avec le SCOT arrêté) et de 27 logements par hectare pour les opérations de densification

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					et d'extension entre 2031 et 2041 (au-dessus de l'objectif du SCOT).
55	Majorer l'intensité urbaine dans les secteurs urbains les mieux desservis par les transports en commun, plus particulièrement autour des gares et des pôles d'échange multimodaux	Oui	Toutes	L'intensité urbaine dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun, en tenant compte de l'évolution projetée de ces dessertes, est majorée. Les secteurs de gare constituent des secteurs à enjeux, dans la mesure où ils permettent, notamment, un accès facilité aux transports collectifs ferroviaires. Ainsi, les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement concernées font des secteurs situés à proximité des gares ferroviaires et routières et les principaux pôles d'échanges multimodaux (PEM), les lieux privilégiés pour des opérations de densification, de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle. Ils font l'objet d'une densité urbaine majorée par rapport à la densité moyenne de la période et de la commune concernées fixées à l'Objectif 54, définie dans le tableau ci-contre.	Commune non concernée.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
56	Inscrire le développement résidentiel dans une économie de foncier et une limitation de l'artificialisation des sols	Oui	Toutes	Compte-tenu du projet de développement, les surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle sont limitées à un maximum de 301 hectares pour la période 2021-2030, 147 hectares pour la période 2031-2040, et 54 ha pour la période 2041-2050 en vue du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) après 2050, à l'échelle du territoire. Elles se déclinent à l'échelle de secteurs, comme suit dans le tableau figurant sur les pages ci-après. Conformément aux dispositions précisées dans le « Cadrage général – Mode d'emploi », les secteurs d'application des objectifs relatifs à la réduction de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation sont édictés par secteurs correspondant : • à la commune pour les communes ayant gardé la compétence urbanisme • à l'EPCI pour ceux qui se sont dotés de la compétence urbanisme et ont engagé l'élaboration d'un PLUi ou approuvé un PLUi à la date d'approbation du SCoT. Les documents d'urbanisme locaux tiennent compte de la consommation effective réalisée depuis 2021. La somme de la consommation effective réalisée au moment de l'entrée en vigueur du SCOT et de celle possible jusqu'en 2030 ne peut pas dépasser le plafond prévu par le document d'urbanisme local. Les documents d'urbanisme locaux font des secteurs de renouvellement urbain et de densification des priorités par rapport aux secteurs en extension urbaine.	Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de 3.5 hectares. Parmi ces 3.5 hectares, 1.05 hectares correspondent à la consommation foncière réalisé depuis 2021 (en totalité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg) ainsi que la consommation foncière des espaces ENAF à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La commune a consommé 1.4 hectare sur la période de référence de la loi Climat et Résilience 2011-2021. De ce fait, dans tous les cas, la commune pouvait envisager le principe d'un développement impactant une consommation foncière de l'ordre d'un hectare (le principe du 1 hectare minimum à artificialiser pour les plus petites communes).

<table>
<tr><th>N° obj</th><th>Thème</th><th>PLU concerné ?</th><th>Commune concernée ?</th><th>Objectif</th><th>Contenu actuel du projet arrêté</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>
Tableau 8 : Surfaces potentielles maximales de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle
<table>
<tr><th rowspan="2">EPCI</th><th rowspan="2">Échelle d'application à la date d'approbation du SCoT</th><th colspan="3">2021-2030 (10 ans)</th><th colspan="3">2031-2040 (10 ans)</th><th colspan="2">2041-2050 (10 ans)</th></tr>
<tr><th>par secteur * (en ha)</th><th>par EPCI * (en ha)</th><th>%</th><th>par secteur * (en ha)</th><th>par EPCI * (en ha)</th><th>%</th><th>Pays</th><th>%</th></tr>
<tr><td>C.C. Bretagne Romantique</td><td>EPCI Bretagne Romantique</td><td>67,1</td><td>67,1</td><td>22 %</td><td>38,7</td><td>38,7</td><td>26 %</td><td rowspan="17">54</td><td rowspan="17">100 %</td></tr>
<tr><td rowspan="16">C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel</td><td>Baguer-Morvan</td><td>3,7</td><td rowspan="16">45,4</td><td rowspan="16">15 %</td><td>2,6</td><td rowspan="16">29,3</td><td rowspan="16">20 %</td></tr>
<tr><td>Baguer-Pican</td><td>5,4</td><td>3,3</td></tr>
<tr><td>Broualan</td><td>1,1</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Cherrueix</td><td>1,6</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Dol-de-Bretagne</td><td>9,6</td><td>6,1</td></tr>
<tr><td>Epiniac</td><td>2,9</td><td>1,8</td></tr>
<tr><td>La Boussac</td><td>2,6</td><td>2,1</td></tr>
<tr><td>Le Vivier-sur-Mer</td><td>1,0</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Mont-Dol</td><td>1,4</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Pleine-Fougères</td><td>3,5</td><td>2,5</td></tr>
<tr><td>Roz-Landrieux</td><td>3,0</td><td>2,0</td></tr>
<tr><td>Roz-sur-Couesnon</td><td>1,2</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Sains</td><td>1,0</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Saint-Broladre</td><td>1,5</td><td>0,9</td></tr>
<tr><td>Saint-Georges-de-Gréhaigne</td><td>1,0</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Saint-Marcan</td><td>1,0</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Sougeal</td><td>1,0</td><td>0,7</td></tr>
<tr><td>Trans-la-Forêt</td><td>1,3</td><td>0,9</td></tr>
<tr><td>Vieux-Viel</td><td>1,6</td><td>0,8</td></tr>
</table>
</td>
<td>Le restant de la consommation foncière, soit 2.4 hectares environ, correspondent à l'artificialisation de secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces deux secteurs sont couverts par des permis d'aménager déjà accordés sur la base du PLU en vigueur qui classe ces zones directement ouvertes à l'urbanisation. En effet, ces secteurs impactent considérablement la consommation foncière du projet de PLU à 15 ans mais sur lesquels la commune ne maîtrise pas le foncier.

On notera aussi que la consommation foncière de l'ordre de 3.5 hectares s'étend de 2021 à 2041 (PLU à horizon 2041, soit sur 15 ans).

A noter qu'au regard de la consommation foncière projetée à 15 ans (3.5 hectares) au-dessus des objectifs et des principes de la loi Climat et résilience, du SCOT arrêté</td>
</tr>
</table>

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					et du code de l'urbanisme, qui incombe à la commune par le fait de PA accordés au titre du PLU en vigueur, la commune a particulièrement travaillé le projet de PLU et notamment ses Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une densification pertinente et qualitative sur les secteurs situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : moyenne des densités au-dessus des objectifs fixés par le SCOT arrêté, part de renouvellement urbain au-dessus des objectifs du SCOT arrêté, fixation d'une servitude des résidences principales sur la totalité du bourg (zones d'extension inclues), dispositions et OAP thématique afin d'optimiser le foncier tout en améliorant le cadre de vie des habitants… Au-delà de la consommation foncière, qui est de toute façon actée au regard des PA accordés, il s'agit donc de permettre un développement qualitatif au sein des tissus déjà

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					urbanisés.
57	Permettre le renouvellement des populations et les mixités générationnelles et adapter l'offre aux dynamiques démographiques en cours	Oui	Toutes	Afin de répondre aux besoins actuels et futurs et en tenant compte des spécificités du territoire, les documents d'urbanisme locaux et les politiques publiques de l'habitat poursuivent les objectifs suivants : • créer une offre nouvelle de logements diversifiés, en réponse aux enjeux de mixité sociale et générationnelle, ainsi qu'à la diversité des parcours résidentiels, • dans une perspective d'intensification du renouvellement urbain, déployer le recyclage bâti pour créer de nouveaux logements (changement de destination, remembrement typologique, sortie de vacance…), • proposer des formes urbaines avec des espaces extérieurs individuels et collectifs compatibles avec la sobriété foncière et favoriser un parc immobilier varié (logements individuels purs, logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs), • disposer d'une offre de logements de petite taille pour correspondre aux besoins des petits ménages du territoire.	Les OAP du PLU fixent des objectifs en matière de diversification de l'offre des logements en privilégiant des formes urbaines denses (intermédiaires et collectifs) à travers un nombre minimum de logements à réaliser sous ces formes urbaines. Le règlement privilégie la diversification des formes urbaines à travers une souplesse des règles de volumétrie et d'implantation des constructions ainsi qu'une OAP thématique habitat.
58	Favoriser la diversité sociale et disposer de logements à coût abordable	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux et les politiques publiques de l'habitat poursuivent l'objectif d'une accessibilité au logement à tous, à travers la production d'une offre de logements abordables. Chaque commune prévoit donc une part de logements abordables au sein de sa programmation totale respectant les objectifs minimums présentés dans le tableau page suivante. Les documents d'urbanisme locaux prévoient une proportion de logements abordables au sein des opérations d'aménagement ou immobilières amenant à créer plus de 10 nouveaux logements.	Les OAP sectorielles imposent un minimum de logements abordable à créer par secteur, ils représentent 20% de la production de logements sur les 15 prochaines années, soit 20 logements sur les 102 estimés. Cette offre est dispersée sur plusieurs secteurs d'OAP.

<table>
<tr><th>N° obj</th><th>Thème</th><th>PLU concerné ?</th><th>Commune concernée ?</th><th>Objectif</th><th>Contenu actuel du projet arrêté</th></tr>
<tr><td></td><td rowspan="3"></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>Armature territoriale et secteurs géographiques / situation par rapport à l'attractivité littorale</th><th></th><th>Objectif minimum de production de logements abordables (% de la production totale prévue par le SCoT)</th><th>Communes concernées</th></tr>
<tr><td>1- Pôle majeur</td><td></td><td>50 %</td><td>Saint-Malo</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2- Pôles structurants de niveau A</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td>40 %</td><td>Cancale, Dinard, Pleurtuit, Saint-Jouan-des-Guérets</td></tr>
<tr><td>/</td><td>35 %</td><td>Combourg, Pleine-Fougères, Dol-de-Bretagne</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3- Pôles structurants de niveau B</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td>35 %</td><td>La Richardais</td></tr>
<tr><td>/</td><td>30 %</td><td>Mesnil-Roc'h, Tinténiac</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4- Les Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td>30 %</td><td>La Fresnais, La Gouesnière, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Coulomb, Saint-Lunaire, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet</td></tr>
<tr><td>/</td><td>25 %</td><td>Hédé-Bazouges, Miniac-Morvan, Plerguer, Pleugueneuc, Saint-Domineuc</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5- Les Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td>20 %</td><td>Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Hirel, La Ville-ès-Nonais, Lancieux, Le Minihic-sur-Rance, Le Vivier-sur-Mer, Mont-Dol, Roz-sur-Couesnon, Saint-Broladre, Saint-Guinoux</td></tr>
<tr><td>/</td><td>15 %</td><td>Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Bonnemain, Dingé, Epiniac, La Boussac, Le Tronchet, Meillac, Québriac, Roz-Landrieux</td></tr>
<tr><td rowspan="2">6- Les Communes rurales et périurbaines Communes de moins de 1 000 habitants</td><td>Secteur d'attractivité littorale</td><td rowspan="2">Les autorités compétentes garantissent un accueil diversifié à travers l'identification des secteurs existants et potentiels d'accueil de logements abordables.</td><td>Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Georges-de-Gréhaigne, Saint-Marcan, Saint-Suliac, Trémérieuc</td></tr>
<tr><td>/</td><td>Broualan, Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanrigan, Les Iffs, Lillemer, Longaulnay, Lourmais, Plesder, Saint, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Thual, Sougeal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc, Trévérien, Trimer, Vieux-Viel</td></tr>
</table>
Tableau 9 : Objectifs minimums de production de logements abordables en fonction de l'armature territoriale et des secteurs géographiques
</td><td></td></tr>
<tr><td>59</td><td>Oui</td><td>Toutes</td><td>En prolongement des Objectifs 57 et 58, en réponse aux enjeux préalablement identifiés, 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.</td><td>Les OAP du PLU fixent des objectifs en matière de diversification de l'offre de logements en privilégiant des formes urbaines plus denses (intermédiaires et collectifs) à travers un nombre minimum de logements à réaliser sous ces formes urbaines.
Mise en place d'une OAP thématique « habitat » fixant des recommandations en termes de formes urbaines notamment.</td></tr>
<tr><td>60</td><td>Oui</td><td>Toutes</td><td>La production de logements permet de répondre notamment aux besoins spécifiques listés ci-dessous.
Dans toutes les communes, les politiques publiques répondent aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes en situation de handicap physique, psychique et cognitif.
Dans la perspective de la très forte augmentation du nombre de personnes âgées et très âgées au cours des deux décennies couvertes par le SCoT, les politiques de</td><td>Les OAP du PLU fixent des objectifs en matière de diversification de l'offre de logements en privilégiant des formes urbaines plus denses (intermédiaires et collectifs) ainsi que des logements standards sur un parcellaire plus lâche à travers un nombre minimum de</td></tr>
</table>

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				développement de l'offre de logements répondent aux besoins de cette population : • En matière d'habitat, priorité au logement ordinaire de taille moyenne, confortable, accessible, proche des services, ainsi qu'à l'aménagement du logement lorsque le contexte urbain rend cette action pertinente (maintien à domicile) ; • En matière d'hébergement, développement de l'offre en résidence (type foyer-logements) et en structure médicalisée pour les personnes dépendantes.	logements à réaliser sous ces formes urbaines (OAP gisement n°35 : ciblé pour les séniors). 99% de l'offre de logements programmée sur les 15 prochaines années est localisée au sein ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg, permettant une proximité des commerces, services et équipements communaux.
62	Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités	Oui	Toutes	Sauf cas particuliers, la remise sur le marché des logements vacants de longue durée est recherchée.	Selon les données INSEE 2021, le nombre de logements vacants sur la commune est de 39 unités, soit une part de l'ordre de 6,2%. Les données MAJIC récentes (DGFIP) identifient et géolocalisent 34 unités. A partir de cette données, une analyse précise de chacun des logements théoriquement vacants a été mené avec les membres du comité de pilotage. En réalité, 5 logements ont été identifiés vacants sur la commune.
63		Oui	Toutes	Les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat identifient le potentiel de logements non décents et/ou inadaptés (qu'ils soient vacants ou occupés) et fixent un objectif de réhabilitation d'une part de ce potentiel	

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					Ces 5 logements vacants sont principalement des maisons d'habitation vacantes depuis plusieurs années, pour des problématiques de succession souvent ou car les propriétaires ne souhaitent pas nécessairement vendre leurs biens inoccupés. Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations. Au regard de la tension importante, celui-ci ne peut contribuer de manière significative à l'accueil de nouveaux habitants.
64	Conforter les centres-villes et les centres-bourgs	Oui	Toutes	Les villes et les bourgs regroupent, lorsque le contexte géographique et urbain le permet, la majeure partie de l'accueil démographique et de la constructibilité résidentielle.	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. 99% de la production de logements sur les 15 prochaines années sera réalisée à l'intérieur ou en continuité du bourg de Le Vivier sur Mer.
65		Oui	Toutes	Afin de limiter le mitage des espaces ruraux, les surfaces d'extension urbaine à vocation mixte et résidentielle se situent en continuité des centres-villes, centres-bourgs et villages, en recherchant la proximité des équipements, des commerces,	99% de l'offre de logements programmée sur les 15 prochaines années est localisée au sein ou en

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				des services et des transports collectifs ; elles ne conduisent pas à un développement linéaire de l'urbanisation.	continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg, permettant une proximité des commerces, services et équipements communaux. La localisation des futurs secteurs d'extension permet de tendre vers une enveloppe urbaine plus agglomérée et évite le développement linéaire.
66	Permettre les développements nécessaires dans les secteurs d'urbanisation diffuse	Oui	Toutes	À condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, à la biodiversité du milieu, ou à la qualité des paysages, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) peuvent être autorisés au sein de l'espace rural de manière exceptionnelle afin de : • permettre le maintien et le développement d'activités existantes ; • structurer des hameaux existants ; • ou répondre aux besoins en matière d'hébergement touristique, d'activités ludiques, touristiques, pédagogiques, ou d'activités jugées incompatibles avec les fonctions résidentielles et mixtes des centralités (cas d'un chenil par exemple).	Un STECAL est identifié sur la commune. Il s'agit du périmètre de la zone d'activités des Créchettes, localisée en discontinuité du tissu urbanisé du bourg. Le règlement écrit encadre strictement les droits à construire sur le secteur (hauteur des construction, emprise au sol et distance entre les constructions) afin de permettre le maintien et le développement des activités du site.
67	Assurer l'intégration urbaine et paysagère des projets d'urbanisme	Oui	Toutes	L'intégration des projets d'aménagement en extension ou en renouvellement urbain est assurée par l'élaboration, à l'échelle de chaque commune, de projet(s) urbain(s) visant à appréhender de façon opérationnelle : • l'usage et la pratique des espaces publics existants et futurs, tant à l'échelle du quartier ou de la rue, qu'à l'échelle de la ou des centralités de la commune ; • les relations fonctionnelles et les liaisons entre les différentes entités urbaines ; • le phasage dans le temps des extensions urbaines ; • une approche de l'habitat intégrant de nouvelles typologies urbaines en	Les OAP présentent des préconisations en termes d'aménagement visant à encourager la production de certaines formes urbaines, à aménager des espaces verts, à créer des liaisons douces intra-quartier et entre les quartiers et à organiser la question des accès. Un échéancier de programmation prescriptif permet d'équilibrer le développement en densification et en

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				relation avec la morphologie historique du bourg, de la ville voire du quartier.	extension de l'enveloppe urbaine.
68		Oui	Toutes	L'aménagement des principales surfaces à urbaniser à vocation mixte et résidentielle doit répondre aux enjeux suivants : • L'intégration urbaine qui permet notamment de relier le secteur de développement, aux tissus bâtis existants, mais aussi, aux espaces non bâtis (agricoles, naturels et forestiers) avec un traitement paysager des franges urbaines. • La structuration bâtie qui permet notamment de réfléchir à la dimension du parcellaire, ainsi qu'à l'implantation du bâti sur les terrains, qui doit générer une lisibilité du quartier depuis les espaces publics (front bâti, angle de rue, volume bâti…) ; • Le maillage viaire qui permet de connecter le projet, au travers d'un réseau de voies de circulation maillé et hiérarchisé, qui s'insère dans le réseau viaire de la commune de manière adaptée et sécurisée. En matière de maillage viaire, les circulations cyclables et piétonnes sont particulièrement recherchées, soit de manière autonome, soit sur un espace partagé avec les véhicules. • L'aménagement d'espaces publics : l'aménagement de nouveaux quartiers doit aboutir à l'émergence de véritables espaces publics adaptés à la taille de l'opération et aux besoins environnants.	Les OAP portent des préconisations sur l'aménagement des franges urbaines, le traitement des accès et l'aménagement d'espaces verts. Une OAP thématique « habitat » a été mise en place et vise à définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie. Mise en place d'une OAP « nature en ville » intégrant des recommandations en termes de prise en compte du végétal dans les projets urbains
69	En lien avec l'accueil démographique, adapter l'offre d'équipement et de services aux besoins de la population dans	Oui	Toutes	Compte-tenu du projet de développement, les surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation d'équipements structurants sont chiffrées à un maximum de 31,4 hectares pour la période 2021-2030, 10 hectares pour la période 2031-2040 et 7 hectares pour la période 2041-2050 en vue du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) après 2050, à l'échelle du territoire.	Pas de consommation de foncier ENAF prévu pour de l'équipement.

<table>
<tr><th>N° obj</th><th>Thème</th><th>PLU concerné ?</th><th>Commune concernée ?</th><th>Objectif</th><th>Contenu actuel du projet arrêté</th></tr>
<tr><td></td><td>un souci d'équilibre du territoire</td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>Équipements structurants potentiellement identifiés, pour information, avec ou sans consommation d'ENAF</th><th>Surface potentielle (en ha) de consommation d'ENAF à partir de 2026</th><th></th><th></th></tr>
<tr><th></th><th>2026-2030 (5 ans)</th><th>2031-2040 (10 ans)</th><th>2041-2050 (10 ans)</th></tr>
<tr><td>C.C. Bretagne Romantique</td><td>- SMITCOM Valcobreizh
- Nouvelle Gendarmerie
- Espace Social Commun
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Contournement Nord de Combourg
- Salle culturelle à rayonnement territorial</td><td>5,4</td><td>1,3</td><td rowspan="4">7</td></tr>
<tr><td>C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel</td><td>- Station d'épuration mutualisée
- Reconstruction des gendarmeries de Dol de Bretagne et de Pleine-Fougères
- Unité de méthanisation territoriale</td><td>4,0</td><td>1,1</td></tr>
<tr><td>CC Côte d'Émeraude</td><td>- Équipement permettant le regroupement des nouveaux services de la CCCE
- Aire permanente des gens du voyage
- Équipements sportifs structurants
- Reconstruction de la piscine de Dinard</td><td>4,7</td><td>3,4</td></tr>
<tr><td>Saint-Malo Agglomération</td><td>- Extension du Campus
- Reconstruction de l'IFSI
- Reconstruction de gendarmeries ou centres de secours
- Usine d'eau potable de Plerguer
- Nouvel EPHAD
- Gens du voyage : aire de grand passage + terrain soupape
- Reconstruction du centre hospitalier
- Équipement de loisirs et de sport intercommunal
- Musée d'histoire maritime
- Siège de Saint-Malo Agglomération
- RD 201 : repli à la suite du retrait du trait de côte</td><td>17,3</td><td>4,1</td></tr>
<tr><td>Total</td><td>31,4</td><td>10,0</td><td>7</td></tr>
</table>
Tableau 10 : Surfaces potentielles de création ou d'extension d'équipements structurants par EPCI (en ha)
</td><td></td></tr>
<tr><td>70</td><td>Accès aux réseaux numériques</td><td>Oui</td><td>Toutes</td><td>La couverture complète du territoire en réseaux de communications électroniques à haut débit et/ou très haut débit est recherchée, en évitant les zones blanches.</td><td>Territoire desservi et dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.</td></tr>
<tr><td>71</td><td rowspan="2">Développer le réseau des transports collectifs et l'intermodalité</td><td>Oui</td><td>Toutes</td><td>Les documents d'urbanisme locaux et les autres plans et programmes articulent leurs prescriptions et leurs actions sur des axes stratégiques de renforcement ou de déploiement des transports collectifs à court, moyen ou long terme.</td><td>Recentrage de l'urbanisation sur le bourg facilitant une desserte en transport en commun.
Volonté affichée dans le PADD d'étendre le réseau de bus MAT jusqu'au bourg afin de permettre une meilleure connexion vers les bassins d'emplois et touristiques de Cancale et Saint Malo notamment.</td></tr>
<tr><td>72</td><td>Oui</td><td>Certaines</td><td>Dans les communes traversées par les liaisons définies à l'objectif précédent, les projets d'aménagement en extension ou en renouvellement urbain d'une superficie supérieure à 1 hectare prévoient des liaisons douces sécurisées pour assurer la connexion avec les arrêts de transports collectifs existants ou à créer.</td><td>Les secteurs d'extensions envisagés portent des OAP permettant la mise en place de préconisations en termes de liaisons douces entre quartiers et au sein des futurs quartiers.</td></tr>
</table>

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					Protection des circuits piétons à l'échelle de l'ensemble du territoire.
74	Anticiper les transports collectifs au sein de chaque commune	Oui	Toutes	Un ou des emplacements pour la desserte en transports collectifs ou de transport à la demande sont identifiés à l'échelle de chaque commune et particulièrement pour celles concernées par l'objectif de renforcement ou de déploiement des transports collectifs. Les documents d'urbanisme locaux prévoient des règles adaptées à la création ou la préservation de ce ou ces emplacements.	Volonté affichée dans le PADD d'étendre le réseau de bus MAT jusqu'au bourg afin de permettre une meilleure connexion vers les bassins d'emplois et touristiques de Cancale et Saint Malo notamment.
77	Faciliter la pratique du covoiturage	Oui	Toutes	Le covoiturage est favorisé, en fonction des besoins locaux, par l'aménagement d'aires existantes ou nouvelles. Les secteurs privilégiés pour le développement des transports collectifs et pour la mise en place des pôles d'échanges multimodaux prévoient la mise en place d'une aire de covoiturage dans une politique coordonnée à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur le « schéma des espaces dédiés au covoiturage sur le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo ».	Le rapport de présentation précise que la commune dispose d'une aire de covoiturage.
78	Mettre en place un réseau de bornes électriques efficient	Oui	Toutes	La localisation et le déploiement des bornes électriques s'appuient sur les orientations du Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (SDIRVE) piloté par le SDE 35 et le SDE 22. Localement, les bornes électriques sont situées préférentiellement : • à proximité des équipements et services de la commune ; • dans les secteurs densément peuplés où les stationnements permettant la recharge, privé et public, sont peu nombreux ; • pour les points de charge ultra-rapides : sur les aires de repos et de service, les Villages Étape ainsi que les grandes surfaces commerciales dont l'accès semble pertinent en bord de voie de transit importante ; • pour les autres types de points de charge, rapides ou accélérés, sur des secteurs de flux moins importants et dans les centralités des pôles.	-
79	Les déplacements doux de proximité	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux identifient les liaisons douces existantes ou à créer et favorisent leur maillage	Le PLU identifie les liaisons douces à protéger au titre du L.151-38 du Code

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
	au sein de chaque commune				de l'Urbanisme afin d'assurer l'accès au public de ces itinéraires. Le zonage présente des emplacements réservés destinés à la création et à l'aménagement de liaisons douces. Les OAP des secteurs de développement (densification et extension) intègrent des dispositions permettant de connecter les différents secteurs entre eux et de permettre des circulations douces internes sécurisées.
80		Oui	Toutes	Des espaces à vocation piétonne et cyclable sont intégrés dans les surfaces à urbaniser en extension ou en renouvellement. L'aménagement de ces espaces n'est pas forcément séparatif, il peut s'agir d'une voirie partagée.	Les OAP des secteurs de développement (densification et extension) intègrent des dispositions permettant de connecter les différents secteurs entre eux et de permettre des circulations douces internes sécurisées. Le zonage présente des emplacements réservés destinés à la création et à l'aménagement de liaisons douces.
81	La pratique cyclable pour les déplacements du quotidien	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux favorisent la mise en place de liaisons cyclables, en cohérence avec les stratégies approuvées dans les schémas cyclables par les intercommunalités.	Le zonage présentes des emplacements réservés destinés à la création et à l'aménagement de liaisons douces. Les OAP des secteurs de développement (densification et extension) intègrent des dispositions permettant de connecter les différents secteurs entre eux et de permettre des circulations douces internes sécurisées.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
82		Oui	Toutes	La réalisation d'équipements ou d'espaces publics s'accompagne de stationnements pour vélos.	Le règlement écrit fixe une règle qualitative sur le stationnement des vélos : que les stationnements vélos soient réalisés sous la forme de locaux aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache. De plus, quel que soit la zone du PLU ou la destination, le règlement écrit indique que « *dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos* ». Concernant la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », le règlement indique que le nombre de places minimum requis sera calculé en réponse aux des employés et usagers.
83	Les liaisons douces touristiques et de loisirs	Oui	Toutes	Le développement du cyclotourisme est favorisé par une intermodalité transports collectifs / vélos renforcée. Elle passe par le rabattement et le stationnement vers les gares ferroviaires, les arrêts de transport, les aires de covoiturage et le long des liaisons touristiques majeures définies dans la stratégie de la Destination touristique Saint-Malo Baie du Mont Saint Michel (le Canal Ille-et-Rance, l'estuaire, les marais, les massifs boisés, le littoral et les principaux sites	Le PLU identifie les liaisons douces à protéger au titre du L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer l'accès au public de ces itinéraires. Le rapport de présentation précise que la commune dispose d'une aire de covoiturage. Cette aire vient d'être

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				touristiques).	récemment matérialiser et se situe à proximité direct du principal linéaire piéton de la commune. Volonté affichée dans le PADD d'étendre le réseau de bus MAT jusqu'au bourg afin de permettre une meilleure connexion vers les bassins d'emplois et touristiques de Cancale et Saint Malo notamment. Le zonage présente des emplacements réservés destinés à la création et à l'aménagement de liaisons douces. Les OAP des secteurs de développement (densification et extension) intègrent des dispositions permettant de connecter les différents secteurs entre eux et de permettre des circulations douces internes sécurisées.
84	Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux priorisent l'implantation des activités économiques dans les centralités et les autres secteurs urbains mixtes lorsque ces activités peuvent cohabiter avec l'habitat et les équipements ou espaces accueillant du public. Pour accompagner la revitalisation et l'attractivité des polarités, les documents d'urbanisme locaux prévoient l'implantation des activités tertiaires (dont bureaux et services à la personne et aux entreprises) dans les centralités (voir Objectif 97), les secteurs urbains mixtes et les sites d'implantation périphériques du commerce intégrés à l'enveloppe urbaine (voir Objectif 98). Ces activités peuvent être un levier supplémentaire dans le cadre des politiques de revitalisation des centralités, de sobriété foncière par le renouvellement urbain et l'intensification de la ville, et de transformation dans certaines zones commerciales de périphérie	Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en autorisant les commerces de détails seulement au sein de la zone UC ainsi que dans le cadre de la diversification agricole. L'artisanat doit être privilégié dans la zone d'activité (Aa) ainsi que dans la centralité (zone UC) sous réserve d'être compatible avec l'habitat. Aussi, les bureaux sont seulement autorisés au sein de la centralité (UC et

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				(densification, diversification des fonctions accueillies, …).	UE) ainsi que dans la zone d'activités (Aa). Identification dans le zonage de linéaires commerciaux à préserver.
85	Conforter le maillage de sites structurants d'activités économiques du territoire	Oui	Toutes	L'extension des sites structurants d'activités économiques s'appuie sur un besoin de développement économique identifié, quantifié et justifié par les autorités compétentes locales tant en termes d'implantation que de développement des entreprises sur le territoire. L'évolution positive des emplois directs et indirects est un critère d'appréciation motivant cette extension.	Le secteur du port de le Vivier-sur-Mer est identifié comme un site structurant d'activité économique du territoire. Aucune extension du secteur portuaire n'est identifiée dans le PLU.
86	Disposer de sites d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie	Oui	Toutes	Les sites d'activités de proximité s'insèrent dans la vie locale des bourgs et des villes par une urbanisation en continuité, évitant le mitage de l'espace rural, et par des aménagements adaptés pour assurer des liens fonctionnels avec l'espace urbain qu'ils prolongent avec a minima : • Un réseau viaire qui assure une continuité de déplacement au sein de l'espace urbain, • La réalisation des aménagements cyclables ou piétonniers sécurisés permettant en accès facilité à la centralité la plus proche. Par ailleurs, la création ou l'extension significative d'un site d'activité de proximité est conditionnée à un accès à un réseau de télécommunication câblé de très haut débit et une couverture par les réseaux de télécommunication mobiles à haut débit (4G).	Un STECAL est identifié sur la commune. Il s'agit du périmètre de la zone d'activités des Créchettes, localisée en discontinuité du tissu urbanisé du bourg. Le règlement écrit encadre strictement les droits à construire sur le secteur (hauteur des construction, emprise au sol et distance entre les constructions) afin de permettre le maintien et le développement des activités du site. Mise en place d'une OAP thématique fixant des recommandations paysagères pour al zone d'activité des Créchettes.
87	Maintenir les espaces économiques existants			Afin de favoriser l'accueil des entreprises industrielles, logistiques ou de stockage ainsi que celles qui ne peuvent pas s'implanter dans les centralités ou les zones urbaines mixtes, les autorités compétentes en matière de documents d'urbanisme, de projets urbains et de développement économique se	Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en privilégiant l'artisanat (sous conditions), l'industrie (hors activité

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				coordonnent et mettent en œuvre les outils règlementaires, fonciers et opérationnels pour préserver les surfaces d'activités économiques disponibles. Enfin, au sein des sites d'activités économiques, les documents d'urbanisme locaux évitent l'implantation de fonctions ou d'occupations du sol pouvant trouver place par ailleurs dans le reste du tissu urbanisé, du fait notamment de leur compatibilité avec la proximité de l'habitat. Exemples : logement, commerce de proximité, bureaux s'ils ne sont pas attachés à une activité industrielle, logistique ou de stockage… En fonction du contexte urbain, cette disposition peut ne pas s'appliquer pas au sein des sites d'implantation périphériques (SIP) du commerce dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble visant au renouvellement complet ou partiel d'une zone commerciale, à la diversification de ses fonctions et une meilleure intégration au tissu urbain mixte.	extractive et manufacturière), le commerce de gros, les bureaux (sous réserve de bâtiments mixtes avec activités autorisées sur la zone) au sein de la zone d'activités des Créchettes (Aa).
88	Valoriser la fonction économique de l'espace maritime et littoral	Oui	Certaines	En tenant compte des enjeux de préservation des milieux naturels marins et littoraux, les documents d'urbanisme privilégient le développement des activités économiques nécessitant un accès à la mer : • en leur réservant les espaces nécessaires, à terre et en mer, et anticipant l'évolution des activités et des équipements ; • en leur donnant la priorité sur le développement de l'habitat à proximité des espaces portuaires, des cales et autres espaces économiques bénéficiant d'un accès mer ; • en favorisant la requalification ou la reconversion des espaces disposant d'un accès mer ou d'un potentiel d'accès mer vers ces activités ; • en préservant la fonction économique liée à la mer des bâtiments professionnels bénéficiant d'un accès mer ou d'un potentiel d'accès mer. Dans ce cadre, l'activité des chantiers navals est confortée et les infrastructures, adaptées, afin de répondre aux besoins du territoire, tant sur la Rance, le littoral ou au sein des sites d'activités structurants ou de proximité rétro-littoraux.	Le secteur portuaire est clairement identifié et permet le développement des activités liées. Aucune extension du secteur portuaire n'est envisagée.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
89		Oui	Certaines	Afin d'inciter à une meilleure organisation des infrastructures portuaires et de les rendre attractives auprès des différents usagers, les conditions d'accès aux quais et aux cales sont améliorées et permettent d'offrir des services d'accueil à terre comme en mer. Dans cet objectif, les documents d'urbanisme locaux : • localisent les aires et cales de carénage ; • favorisent la présence d'infrastructures et équipements nécessaires au bon fonctionnement des activités maritimes, dans des conditions de sécurité satisfaisante : ports, cales, quais, pontons, digues, terre-pleins, zone de stockage et de travail, pompages…	Le secteur portuaire est clairement identifié et permet le développement des activités liées. Aucune extension du secteur portuaire n'est envisagée. Le PADD précise « **Développer l'offre de stationnement** en restant attentif aux éventuels espaces disponibles au sein du tissu urbanisé, notamment sur la zone portuaire ».
90		Oui	Certaines	En cas de besoin avéré d'augmentation de la capacité d'accueil des activités de plaisance, sont privilégiées : • la réorganisation des sites existants ; • la réhabilitation des friches portuaires ; • la recherche de techniques permettant une densification des bateaux au mouillage. Ce développement devra par ailleurs être cohérent avec les possibilités d'infrastructures à terre. Dans le cadre d'une création, d'une extension ou d'une réorganisation de sites de mouillage, les enjeux de préservation des milieux naturels marins et littoraux sont pris en compte.	Commune non concernée par un projet spécifique.
95	Optimiser le foncier et veiller à la qualité des sites d'activités	Oui	Certaines	Les sites d'activités (structurants ou de proximité) s'inscrivent dans un processus actif de densification et d'optimisation foncière. Tout projet d'extension urbaine de sites d'activités (structurants ou de proximité) fait l'objet au préalable d'une étude d'ensemble dans le cadre de l'élaboration ou de l'adaptation des documents d'urbanisme et de la réalisation de documents de planification économique définis à l'échelle des intercommunalités. Cette étude vise à identifier :	Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en privilégiant l'artisanat (sous conditions), l'industrie (hors activité extractive et manufacturière), le commerce de gros, les bureaux (sous réserve de bâtiments mixtes avec

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				• Les potentiels d'optimisation et de densification foncières du site existant, • Les potentiels de mutualisation d'équipements et de services susceptibles d'intensifier l'activité économique, en particulier le stationnement	activités autorisées sur la zone) au sein de la zone d'activités des Créchettes (Aa). Aucune zone d'extension de la zone d'activités n'est identifiée dans le PLU. L'accueil de nouvelles entreprises se fera dans le cadre d'une optimisation foncière strictement encadrée par le règlement écrit du STECAL (hauteur des constructions, emprise au sol et distance maximale entre les constructions).
96		Oui	Toutes	La qualité urbaine, économique, paysagère et environnementale des sites d'activités (structurants ou de proximité) est assurée et améliorée le cas échéant, tant au niveau des extensions urbaines que des projets de requalification et restructuration des sites existants.	Le cahier de recommandations architecturales et paysagères pour le secteur portuaire est intégré dans les OAP thématique du PLU. Le secteur portuaire est clairement identifié et permet le développement des activités liées. Aucune extension du secteur portuaire n'est envisagée. Mise en place d'une OAP thématique fixant des recommandations paysagères pour al zone d'activité des Créchettes.
97	Les centralités	Oui	Certaines	Les documents d'urbanisme locaux privilégient l'installation des commerces à l'intérieur des centres-villes, des pôles de quartiers, des centres-bourgs voire des villages principaux qui se caractérisent par une certaine densité, une diversité de fonctions (habitat, équipements, services…) et un espace public générateur de lien social. Ainsi, l'accueil des commerces dont l'offre de produits et la superficie sont	Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en autorisant les commerces de détails seulement au sein de la zone UC ainsi que dans le cadre de la diversification agricole (sous conditions). L'artisanat

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				compatibles avec l'environnement urbain dense des centres et ne génèrent pas de circulations automobiles intenses est privilégié dans les centralités urbaines, notamment dans les périmètres de centralité localisés ci-après. Dans ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux veillent à promouvoir la mixité des fonctions, par exemple en favorisant les programmes mixtes habitat / commerces en rez-de-chaussée. Les documents d'urbanisme locaux peuvent compléter cette orientation en prévoyant et délimitant des secteurs stratégiques à l'intérieur desquels le changement de destination des cellules commerciales existantes est interdit. Les sites de centralités de chacune des communes du pays, qui concentrent une part conséquente des implantations commerciales actuelles, sont les secteurs prioritaires d'accueil des nouvelles implantations commerciales.	doit être privilégié dans la zone d'activité (Aa) ainsi que dans la centralité (zone UC) sous réserve d'être compatible avec l'habitat. Aussi, les bureaux sont seulement autorisés au sein de la centralité (UC et UE) ainsi que dans la zone d'activité (Aa) sous réserve de bâtiments mixtes avec une activité autorisée sur la zone. Identification de linéaires commerciaux à préserver dans le centre-bourg. Identification d'un emplacement réservé pour la création de cellules commerciales dans le bourg.
99	Encadrer les formes d'implantation commerciale isolés	Oui	Toutes	Les nouvelles implantations commerciales ne sont pas autorisées en dehors des localisations préférentielles du commerce définies dans les objectifs qui précèdent (centralités principales et secondaires et SIP) à l'exception des espaces suivants : • le pôle majeur, caractérisé par une densité de population et d'activités importantes réparties dans de multiples lieux de vie ou quartiers ; dans ce cas précis, la surface maximale de plancher autorisée par construction ou changement de destination pour les nouvelles implantations commerciales ne peut excéder 100 m² ; • certains secteurs identifiés le cas échéant dans le document d'urbanisme local ou, de manière exceptionnelle, certains sites économiques ou touristiques selon les conditions précisées ci-après et aux objectifs qui suivent.	
100		Oui	Toutes	La création de points de vente et de locaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec les activités agricoles est autorisée sur un site d'exploitation à condition que cela soit nécessaire à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, de	Le règlement écrit indique que : « L'artisanat et le commerce de détails, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				transformation et de conditionnement et dans la limite de 100 m² de surface de plancher par exploitation agricole. Les nouvelles implantations commerciales relatives à la vente de productions agricoles dans une logique commerciale et déconnectée du lieu de production sont soumises aux objectifs précédents.	l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) : • Que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production, • Que l'activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole, • Que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, • Les activités d'hébergements (gîtes ruraux, fermes-auberges, hôtels de capacité petite et moyenne…), de restauration, accueil à la ferme… sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments. Les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos…) liés à ces activités sont autorisés en construction neuve. L'activité de vente directe de produits
101		Oui	Toutes	De manière exceptionnelle et limitée, des implantations commerciales sont admises dans ou à proximité immédiate de sites d'intérêt touristique ou patrimonial dès lors que : • la concurrence directe sur le commerce local est évitée, • ces implantations présentent un caractère exceptionnel et limité en nombre et en étendue, • que soient évités les impacts sur l'activité agricole et les milieux naturels, notamment par la fréquentation du site par les véhicules motorisés, • que soit évitée la création de surfaces artificialisée par la création de nouveaux parkings, • que leur surface de vente soit limitée à 100 m² de surface de plancher par implantation, • que soient prévues des règles permettant leur intégration dans le paysage, en étudiant la possibilité que ces implantations ne soient autorisées qu'au sein de bâtiments d'intérêt patrimonial.	

<table>
<tr><th>N° obj</th><th>Thème</th><th>PLU concerné ?</th><th>Commune concernée ?</th><th>Objectif</th><th>Contenu actuel du projet arrêté</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>agricoles est autorisée, dans du bâti existant ou neuf, sous réserve que les produits commercialisés proviennent exclusivement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante ».</td></tr>
<tr><td>102</td><td>Objectifs concernant les centralités</td><td>Oui</td><td>Toutes</td><td>Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent de manière prioritaire dans les centralités délimitées dans les documents d'urbanisme locaux :
Les centralités principales sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles d'urbanisme nationales et locales.
Les centralités secondaires sont destinées à recevoir des formats de commerces limités en surface de vente.
Ainsi, les surfaces de vente maximales autorisées pour les nouvelles implantations commerciales dans les sites de centralité principale et secondaire sont :<table><tr><th>Armature urbaine</th><th>Centralité principale</th><th>Centralité secondaire</th></tr><tr><td>Pôle majeur</td><td>Pas de maximum</td><td>< ou = à 300 m² de surface de vente</td></tr><tr><td>Pôles structurants A</td><td>Pas de maximum</td><td>< ou = à 300 m² de surface de vente</td></tr><tr><td>Pôles structurants B</td><td>Pas de maximum</td><td>< ou = à 100 m² de surface de vente</td></tr><tr><td>Communes rurales et périurbaines > 2 000 habitants</td><td>Pas de maximum</td><td>< ou = à 100 m² de surface de vente</td></tr><tr><td>Communes rurales et périurbaines < 2 000 habitants</td><td>Pas de maximum</td><td>Non autorisé</td></tr></table>Les projets commerciaux amenant à créer plus de 1 000 m² de surface de vente ne peuvent se réaliser que s'ils s'inscrivent dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat nouveau au sein de l'unité foncière du projet.
Au sein des centralités, les documents d'urbanisme locaux limitent au maximum</td><td>Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en autorisant les commerces de détails seulement au sein de la zone UC ainsi que dans le cadre de la diversification agricole.
Le règlement écrit ne contraint pas le stationnement pour la destination commerciale en précisant que le stationnement sera dimensionné en fonction d'une étude :
De la capacité maximale d'accueil du public,
Du taux et du rythme de fréquentation par le public,
Des besoins en salariés,
De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs</td></tr>
</table>

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				les contraintes, en particulier en matière de stationnement, jusqu'à ne pas exiger de places de stationnement pour les nouvelles implantations commerciales de moins de 300 m² de surface de vente.	destinations ou sous-destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. Aussi, le règlement écrit précise qu'à défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillis par cet ERP (établissement recevant du public). Il sera exigé 1 place pour 3 personnes. Enfin, le règlement précise que les implantations commerciales dont la surface de vente est inférieure à 300m² : aucun minimum de place exigé.
105	Encadrer les implantations liées à la logistique commerciale	Oui	Toutes	Les sites structurants d'activité économique sont privilégiés pour accueillir les activités logistiques nécessitant plus de 2 000 m² de surface de plancher. Les secteurs d'implantation périphériques (SIP) du commerce sont privilégiés pour l'implantation des activités logistiques commerciales égales ou inférieures à 2 000 m² dans une logique de renouvellement urbain et de proximité des commerces qu'elles doivent desservir. La vocation de ces activités est locale voire hyper locale. Cette valeur plafond s'applique si le SIP est également qualifié de site structurant économique. Les centralités et le tissu urbain dense sont privilégiés pour l'implantation des activités logistiques gérant le dernier kilomètre. Les documents d'urbanisme locaux localisent des secteurs de logistique de proximité, destinés à accueillir les plateformes de logistique urbaine, à condition d'intégrer au projet des solutions de stationnement des véhicules de livraison.	Le règlement écrit encadre la construction de nouvelles activités en autorisant les commerces de détails seulement au sein de la zone UC ainsi que dans le cadre de la diversification agricole (sous conditions). L'artisanat doit être privilégié dans la zone d'activité (Aa) ainsi que dans la centralité sous réserve d'être compatible avec l'habitat. Aussi, les bureaux sont seulement autorisés au sein de la centralité (UC et UE) ainsi que dans la zone d'activité

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				Les lieux de retrait (casiers, drive piétons, distributeurs…) ont pour localisation privilégiée les centralités et les SIP. Leur développement hors de ces localisations préférentielles doit être régulé et encadré par les outils à la disposition des collectivités compétentes.	(Aa) sous réserve de bâtiments mixtes avec une activité autorisée sur la zone. Identification de linéaires commerciaux à préserver dans le centre-bourg. Identification d'un emplacement réservé pour la création de cellules commerciales dans le bourg.
106	Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles	Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux préservent les espaces dédiés aux autres activités primaires, en limitant sa consommation par le développement urbain, son artificialisation et le morcellement du foncier agricole. Les extensions urbaines sont maitrisées, notamment dans le cadre des surfaces potentielles prévues aux Objectifs 42, 56, 69, 85 et 86, et en tenant compte des enjeux agricoles et écologiques. Dans le cadre de projets d'activités primaires, la réhabilitation de bâtis vacants doit être envisagée avant tout projet de construction.	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. L'impact du projet sur l'activité agricole est détaillé dans le rapport de présentation (impacts particulièrement réduits)
107	Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine et limiter les conflits d'usage	Oui	Toutes	D'une manière générale, le développement urbain et les constructions nouvelles, qu'il s'agisse de renouvellement urbain, de densification ou d'extension, intègrent pleinement dans leur démarche la prise en compte du contexte agricole, conchylicole, halieutique et sylvicole de manière à éviter, réduire ou compenser l'incidence sur ces activités. L'urbanisation d'espaces agricoles prend en compte les perspectives de maintien et de développement des exploitations agricoles afin de favoriser leur pérennité, en tenant compte du positionnement des sites d'exploitations, de l'intégrité du parcellaire agricole et du maintien de l'accès aux terres exploitées. L'enclavement de terres agricoles et la coupure d'entités agricoles doivent être évités dans la mesure du possible. Dans le même esprit, le développement des activités conchylicoles est assuré par le maintien des accès à la mer et d'espaces à terre disponibles en proximité directe avec le littoral. Ce développement repose sur une approche intégrée visant à concilier la protection des espaces naturels remarquables marins et littoraux et le	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. La partie justification du rapport de présentation indique l'intégration des enjeux agricoles dans le choix des secteurs de développement (analyse multicritère intégrant les impacts agricoles) et quantifie précisément les impacts du projet final de PLU sur l'activité agricole. Le rapport de présentation détaille les impacts directs (prélèvement de foncier pour l'urbanisation d'une zone

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				renforcement et la valorisation des activités présentes.	AU) et indirects (notamment sur les surfaces d'épandage.
108		Oui	Toutes	Afin de permettre la bonne transmission des exploitations agricoles, d'éviter les futurs conflits d'usage et d'assurer la pérennité des sites d'exploitations, un seul logement de fonction est autorisé par site d'exploitation. Celui-ci est réalisé soit par changement de destination, soit par construction à proximité de l'exploitation concernée, sous réserve que celle-ci soit réalisée sur un sol déjà artificialisé. La création de nouveaux logements de tiers est évitée à moins de 100 mètres d'un site d'exploitation.	Le règlement écrit précise qu'en zone Agricole, « *les logements de fonction sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :* - D'être destiné au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation. - D'être attenant au bâtiment d'exploitation ou à proximité immédiate (10 mètres maximum). - De ne pas dépasser un logement de fonction par site d'exploitation. »
109	Anticiper les changements de destination des bâtiments en secteurs agricole et naturel	Oui	Certaines	Afin de maintenir les activités primaires nécessitant la proximité de la mer, la destination des bâtiments existants dédiés à ces activités est maintenue.	Secteur d'activité portuaire fléché dans le PLU.
110		Oui	Toutes	Afin de favoriser la complémentarité entre agriculture et tourisme, en particulier à proximité des liaisons touristiques présentées dans l'Illustration page suivante, le changement de destination des bâtiments (hors activités conchylicoles) situés en espace agricole et naturel est permis pour des activités d'accueil et d'hébergement touristiques (gîtes ruraux, de fermesauberges…) s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole, sous réserve de rester accessoire et compatible avec cette activité et d'assurer une intégration paysagère et la protection des milieux naturels.	Un bâtiment est identifié comme susceptible de changer de destination. Le règlement écrit du PLU permet à ce bâtiment de changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.
111	Permettre un développement du tourisme sur	Oui	Certaines	Des liaisons entre le littoral et le rétro-littoral, mais aussi entre les principaux secteurs touristiques et les principales gares, sont développées notamment en termes de réseau de déplacements doux (véloroutes, voies vertes, chemins de	Le PLU protège les itinéraires piétons et notamment l'itinéraires touristique de la voie verte qui longe la frange

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
	l'ensemble du territoire			randonnée…) et de sites touristiques. La mise en valeur et le développement des sites touristiques du territoire s'effectuent tout en assurant la préservation des paysages et des milieux naturels. Pour le besoin de développement de certains sites, les documents d'urbanisme locaux localisent et prévoient les espaces d'extension nécessaires dans le respect des surfaces potentielles de création ou d'extension prévues aux Objectifs 85 et 86. Les potentiels fonciers qui y sont indiqués constituent des plafonds à ne pas dépasser, à savoir : • s'il s'agit d'un site touristique de large rayonnement et de grande fréquentation : celui-ci est considéré comme un site structurant spécialisé listé à l'Objectif 85. Leur consommation d'espaces agricoles ou naturels y est indiquée, le cas échéant. • s'il s'agit d'un site de plus faible rayonnement et de plus faible fréquentation : celui-ci est assimilé aux besoins de développement des sites d'activités de proximité. Si son développement nécessite une extension consommant des espaces agricoles ou naturels celle-ci est déduite de l'enveloppe prévue par EPCI à l'Objectif 86 ou de l'enveloppe prévue par Commune à l'Objectif 56.	littorale.
112	Conforter 31 secteurs d'agglomérations existants	Oui	Certaines	Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les agglomérations suivantes pour définir les conditions d'urbanisation du territoire. Les 22 villes ou bourgs principaux des 22 communes littorales : • Cancale, Cherrueix, Dinard, Hirel, Lancieux, La Richardais, La Ville-Es-Nonais, Le Minihic, Le Vivier, Mont-Dol, Pleurtuit, Roz/Couesnon, Saint-Briac, Saint-Broladre, Saint-Coulomb, Saint-Benoît, Saint-Jouan-des-Guérets, Saint-Lunaire, Saint-Malo, Saint-Méloir, Saint-Père, Saint-Suliac	L'enveloppe urbaine constructible de la commune correspond au bourg de le Vivier-sur-Mer.
115		Oui	Toutes	Les documents d'urbanisme locaux inscrivent une règlementation adaptée au contexte du secteur de manière à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines. Ils veillent également à ne pas dénaturer le	Analyse des différents types de tissus urbanisés dans le rapport de présentation.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				secteur, à répondre aux enjeux, le cas échéant, d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.	Les OAP fixent des dispositions en termes de maillage viaire (principe d'accès routier, continuité piétonne), d'intégration urbaine (traitement des franges avec l'espace rural), d'aménagement d'espaces publics (espace vert à créer). Une OAP thématique « habitat » a été mise en place et vise à définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie. Le règlement écrit ainsi que le règlement graphique intègrent la protection des haies, des boisements, des éléments patrimoniaux… OAP « nature en ville » (intégration du végétal dans les projets urbains), OAP thématique fixant des recommandations paysagères pour la zone portuaire ou pour la zone d'activité.
116	Intégrer la notion de continuité d'urbanisation	Oui	Toutes	Pour la définition et la localisation des agglomérations, villages et des autres secteurs déjà urbanisés, la notion de continuité d'urbanisation doit être prise en compte. Elle se perçoit au regard des caractéristiques géographiques locales, de	La commune ne présente pas de villages ou de secteur déjà urbanisé en dehors de son bourg.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires. Une distance de moins de 30 mètres entre deux constructions est considérée comme continuité. Au-delà de 30 mètres, ce sont les caractéristiques du lieu qui permettent de présager de la continuité du secteur. La délimitation parcellaire n'est pas un critère à prendre en compte pour présager de la continuité.	
117	Rendre possible l'évolution limitée des constructions existantes en dehors des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés	Oui	Toutes	En dehors des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés, sauf exceptions légales ou réglementaires, les opérations de construction isolée sont proscrites. Toutefois, le simple agrandissement d'une construction existante, c'est-à-dire une extension présentant un caractère limité au regard de sa taille propre, de sa proportion par rapport à la construction et de la nature de la modification apportée, ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation prohibée.	La totalité de la zone urbaine concerne l'enveloppe du bourg. Très peu de constructions sont présentes en dehors de cette enveloppe urbaine mais le PLU prévoit des droits à construire limités et encadré en dehors des tissus urbanisés du bourg (extension et annexes des maisons existantes de manière encadrée, constructions agricoles avec respect de certains critères…).
118	Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	Oui	Certaines	Les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces proches du rivage selon leur localisation et leur étendue définies à l'échelle du territoire. Cette délimitation s'effectue au sein des enveloppes proposées ou au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis.	Délimitation des espaces proches du rivage dans le zonage et méthodologie de la délimitation détaillée dans le rapport de présentation au regard des critères rappelés dans le SCOT.
119		Oui	Certaines	Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.	Le secteur du Ligot est identifié au sein du secteur d'espaces proches du rivage. L'OAP concernée fixe une disposition pour prendre en compte cette localisation en EPR notamment en apportant un soin particulier à la cohérence des gabarits des futures constructions avec ceux environnants.
120	Réglementer les	Oui	Certaines	Au sein des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité	Identification de la bande des

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
	nouvelles constructions dans la bande des 100m			significative de constructions, la constructibilité est permise dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, à la condition qu'elle n'entraîne pas une densification significative de ces espaces. En dehors des espaces urbanisés, la constructibilité dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, ne peut être autorisée que pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Plusieurs secteurs situés dans la bande des 100 mètres constituent des secteurs privilégiés pour l'implantation de constructions et d'installation nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.	100mètres dans le PLU. Seule la partie ouest du territoire est concernée puisque le tissu urbanisé du bourg est implanté en frange du littoral. Cependant, aucun secteur d'extension ou de densification d'importance n'est identifié dans la bande des 100m.
121	Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés	Oui	Certaines	33 coupures d'urbanisation sont identifiées aux abords des agglomérations et villages afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la trame verte et bleue. Les coupures d'urbanisation sont délimitées dans les documents d'urbanisme locaux, et ce zonage fait l'objet d'un règlement garantissant le maintien des caractéristiques de ces coupures.	Identification de la coupure d'urbanisation dans le zonage par un secteur Ncu (le règlement écrit encadre strictement les droits à construire sur ce secteur : extension et annexes des logements existants, exploitation agricole de manière encadrée…). Aucune autre coupure d'urbanisation n'est identifiée.
122	Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables			La localisation et l'étendue des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux sont localisées à l'échelle du SCoT sur deux cartes dédiées. Au sein des enveloppes ainsi proposées, voire au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis, les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces littoraux remarquables à la parcelle. Ces espaces littoraux remarquables accueillent le cas échéant les seuls aménagements réglementairement admis dans ce type d'espace.	Le PLU présent un zonage Nlt et Nlm protégeant les espaces remarquables terrestres et maritimes. Le règlement écrit encadre strictement les droits à construire sur ces espaces afin d'assurer le maintien de leurs fonctionnalité écologique.
123	Anticiper le recul du trait de côte	Oui	Certaines	Les documents d'urbanisme locaux des communes littorales concernées délimitent les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans et à un horizon compris entre 30 et 100 ans.	Commune non concernée. Une analyse cartographique du recul du trait de côté est en cours de travail à l'échelle du

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
					territoire du Pays de Saint-Malo.
124	Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravaning	Oui	Certaines	La création, le réaménagement ou l'agrandissement d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes, qui lui-même n'est pas situé au sein d'un village ou d'une agglomération, n'est pas possible. L'extension d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes n'est possible que lorsque l'extension concernée est contiguë aux limites d'une agglomération ou d'un village. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs font l'objet d'un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme locaux.	Identification de l'aire de camping-car par une zone UT. L'extension du périmètre envisagée se fera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine bâtie du bourg, sans consommation foncière.
125	Anticiper les besoins pour le développement des énergies marines renouvelables	Non	Certaines	Sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral, l'implantation en commune littorale des équipements et infrastructures à terre nécessaires au développement des énergies marines renouvelables est autorisée, en limitant au maximum les incidences sur l'environnement et le paysage. Ces équipements et infrastructures se situent préférentiellement en secteur urbanisé, en particulier au sein des espaces portuaires et péri-portuaires. Dans le cas où un projet est identifié, les documents d'urbanisme locaux réservent les espaces nécessaires et facilitent, le cas échéant, leur acquisition foncière.	Commune non concernée par un projet.
126	Concilier préservation écologique et maitrise des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer	Oui	Certaines	La protection des espaces naturels remarquables marins et littoraux du territoire repose sur une approche intégrée visant à concilier préservation écologique et maitrise des activités humaines. Les milieux marins, notamment ceux sous zonages environnementaux utiles à leur connaissance et/ou à leur protection, doivent bénéficier d'une protection, assurant le maintien de leurs fonctionnalités écologiques et la continuité des habitats pour la faune et la flore. Les différentes activités – conchyliculture, pêche, loisirs, nautisme, etc. – peuvent y être exercées. Les constructions et aménagements pouvant être autorisés en mer ou à l'interface terre-mer évitent, dans la mesure du possible, l'artificialisation nouvelle en dehors des espaces urbanisés. Ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité écologique des milieux ainsi qu'aux paysages. Ils n'ont pas pour effet d'accentuer l'érosion côtière et le recul du trait de côte.	Le PLU présent un zonage Nlt et Nlm protégeant les espaces remarquables terrestres et maritimes. Le règlement écrit encadre strictement les droits à construire sur ces espaces afin d'assurer le maintien de leurs fonctionnalité écologique.

N° obj	Thème	PLU concerné ?	Commune concernée ?	Objectif	Contenu actuel du projet arrêté
				En outre : • Les aménagements légers du littoral répondent aux besoins de maitrise des flux touristiques et à la prévention de la dégradation d'espaces naturels littoraux. • Les parcs conchylicoles et les autres cultures marines appliquent le Schéma départemental des structures des exploitations de cultures marines d'Ille-et-Vilaine et le Schéma des structures des cultures marines des Côtes d'Armor (bassins de la Rance et Arguenon/Lancieux). • Toute implantation de projets d'énergies marines renouvelables doit appliquer le principe « Éviter-Réduire-Compenser », donner priorité aux technologies à faible impact sur les écosystèmes marins, notamment sur les fonds marins, et étudier les synergies avec les autres usages de la mer (pêche, aquaculture, tourisme) pour maximiser les bénéfices et réduire les conflits d'usage et pour évaluer les effets combinés. Les équipements et aménagements à terre de ces énergies marines renouvelables se situent de manière préférentielle en secteurs urbanisés au sein des espaces portuaires et péri-portuaires. Autrement, ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité écologique des milieux ainsi qu'aux paysages et ils n'ont pas pour effet d'accentuer l'érosion côtière et le recul du trait de côte.	

CHAPITRE 6 - INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur plusieurs grands sujets :

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	1064 habitants	Insee 2021	Dépasser les 1150 habitants à échéance du PLU 2041 (PADD)
Nombre de résidences principales	496 logements	Insee 2021	Réalisation d'un peu plus d'une centaine de logements supplémentaires sur les 15 prochaines années
Construction neuve	3 logements/an (2013-2023)	Commune (PC délivré)	
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	13 logements/ha (dernière opération)	Commune (en lien avec les OAP)	24 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble (2026-2031) et 26 logts/ha 2031-2041
Consommation d'espace à vocation d'habitat	2.01 ha sur 2011-2021 (MAJIC) et 1.4 ha (MOS)	MOS et MAJIC	Consommation d'espace entre 2021 et arrêt du PLU (0.42 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.63 ha) + consommation secteur d'extension (2.46 ha)
			Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2041) de l'ordre de 3.5 hectares
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	1	Diagnostic agricole 2023	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	114 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
ENVIRONNEMENT			
Zones humides	0.5 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection
Zones humides	1,4 ha	Prélocalisation SAGE	Information
Cours d'eau	4.6 km linéaires	Référentiel DDTM35	Protection
Espaces Boisés Classés	3.76 ha	PLU (reprise sur la base de l'inventaire intercommunal des bosquets)	Protection
Boisements (vergers / pommiers)	0.55 ha		Protection au titre du L151-23 du CU
Haies inventoriées	2.9 km linéaires	PLU (base de travail inventaire photo aérienne intercommunal)	Protection

Niveau d'imperméabilisation	/	Permis de construire et d'aménager	Information
Etat écologique des cours d'eau	Bon	SDAGE	Protection
Indicateur	**Valeur de référence**	**Source**	**Objectifs**
CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)			
Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Respect de la charge maximale en entrée de la STEP
PAYSAGES & PATRIMOINE			
Patrimoine (croix, bâtiments)	8 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	1 unité	Inventaire communal / PLU	Protection
Jardins à préserver	0.46 hectares	PLU	Protection
RISQUES			
Risque d'inondation par submersion marine	Tramage intégral du périmètre concerné sur le zonage du PLU	PLU (tramage spécifique) PPRsm en vigueur (annexés au PLU)	Prise en compte du risque à travers le PPRsm en vigueur
ENERGIE			
Production d'énergie renouvelable sur le territoire	77GWh	Observatoire local de l'environnement en Bretagne	Information
Consommation d'énergie	525GWh	Observatoire local de l'environnement en Bretagne	Information

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE

1 Introduction

La commune du Vivier-sur-Mer est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 mars 2010. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 20 mars 2023.

La Commune du Vivier-sur-Mer présente une superficie totale de 224 hectares. Les 1 063 habitants résidant sur le territoire communal sont entièrement répartis sur le bourg. La commune de Le Vivier-sur-Mer, dans le département d'Ille-et-Vilaine et au sein de la région Bretagne, est située à 7 km au nord de Dol-de-Bretagne, à 20 km de Saint-Malo et à 25 km de Pontorson. La RD155, passant dans le bourg de Le Vivier-sur-Mer, permet de relier Saint-Malo ou de rejoindre la N176 et Dol-de-Bretagne afin de rallier Dinan d'un côté et Pontorson de l'autre.

La commune du Vivier-sur-Mer est membre de la **Communauté de Communes du pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes de la Baie du Mont St-Michel Porte de Bretagne (Pleine-Fougères), et du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont St-Michel (Dol-de-Bretagne). Le territoire compte 19 communes, soit près de 24000 habitants. Le Vivier-sur-Mer n'est pas concernée par un PLH mais s'inscrit dans le périmètre du **SCoT du Pays de Saint-Malo**, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020. La révision du SCoT a été prescrite en Conseil Communautaire le 3 mars 2023 avec pour objectif principal d'intégrer les dispositions de la loi dite Climat et Résilience. **Le 28 février 2025, le Schéma de cohérence territorial (SCOT) révisé des Communautés du Pays de Saint-Malo a été arrêté à l'unanimité par les élus du Comité Syndical.**

2 Chapitre 1 – Diagnostic

ATOUTS :

- Une croissance démographique importante depuis les années 1970,
- Une stabilité des ménages ancrés sur le territoire,
- Une attractivité pour les nouveaux ménages sur la période récente,
- Une situation géographique à proximité de pôles urbains et bien relié aux grands axes routiers régionaux,
- Une hausse de l'indice de concentration d'emplois sur la commune sur les 5 dernières années,
- Une offre commerciale satisfaisante et une bonne couverture en équipements,
- Une activité touristique structurante, tournée vers la mer et la découverte du patrimoine local,
- Un réseau de déplacements doux relativement dense,

- Un tissu associatif riche et dynamique.

FAIBLESSES :

- Une croissance démographique légèrement ralentie sur la période récente (2013-2019) liée à une chute du solde naturel compensée par un fort solde migratoire,
- Un vieillissement de la population observé depuis 5 ans,
- Un rythme de production de logements récemment ralentit,
- Une offre en typologie de logement homogène : maisons individuelles de grande taille occupées par des propriétaires,
- Une faible taille des ménages,
- Des fractures existantes dans les continuités piétonnes liées aux problématiques de stationnement,
- Très peu d'alternatives à la voiture pour les déplacements en dehors du territoire

OPPORTUNITES :

- Un territoire maritime qui satisfait et attire pour la qualité de son cadre de vie,
- Attractivité foncière et immobilière liée à des prix encore relativement modérés malgré une situation géographique favorable,
- Ancrage d'une activité portuaire structurante qui rayonne sur le reste de l'économie locale,
- Report du rayonnement des grandes entreprises sur les sociétés locales et renforcement de l'offre d'emplois pour attirer les actifs,
- Valorisation de l'offre touristique (communication) et captation des visiteurs.

MENACES :

- Aggravation du vieillissement de la population sans disposer d'une offre d'équipements et de services adaptés aux besoins,
- Renforcement du décalage entre l'offre de logements et les besoins des populations,
- Carence dans l'offre pour les personnes âgées,
- Augmentation du trafic national et départemental.

3 Chapitre 2 – Etat initial de l'environnement

ATOUTS :

- Quelques grands secteurs de densification identifiés dans le tissu urbanisé du centre de Le Vivier sur Mer,
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes (littoral, tissus urbanisés…),
- De nombreux édifices présentant une qualité architecturale forte complété par de nombreux éléments du petit patrimoine,

- Des risques naturels bien identifiés et des risques technologiques limités sur le territoire.

FAIBLESSES :

- Des densités pratiquées sur les récentes opérations d'aménagement inférieures aux objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo et présentant une homogénéité bâtie,
- Une surface boisée et un réseau bocager relativement réduits.

OPPORTUNITES :

- Une bonne capacité de développement en densification sur le tissu urbain,
- Intégration des espaces à caractère d'intérêt écologique dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (signalisation, découverte, accessibilité, promotion...) dans le cadre du développement touristique,
- Bonne connaissance des risques technologiques et naturels et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

MENACES :

- Immodération d'une consommation foncière ne favorisant pas une diversification des formes urbaines,
- Exposition des espaces naturels les plus remarquables à des détériorations ou destructions.

Pour davantage de détails concernant l'état initial de l'environnement, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

4 Chapitre 3 – Explication des choix retenus

4.1 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Adapter les modes d'urbanisation aux spécificités communales**
  - 1.1 Conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité du territoire
  - 1.2 Développer de nouveaux modes d'habiter sur la commune en réponse aux évolutions sociétales
  - 1.3 Développer les solutions alternatives à l'autosolisme
  - 1.4 Intégrer la gestion et l'anticipation des risques dans les réflexions urbaines
- **Axe 2 : Conforter la vie économique locale**
  - 2.1 Optimiser le foncier économique pour l'accueil de nouvelles entreprises
  - 2.2 Maintenir et développer l'offre commercial
  - 2.3 Veiller à la préservation de l'espace rural
  - 2.4 Renforcer la dynamique touristique autour des éléments identitaires du territoire
- **Axe 3 : Valoriser le cadre de vie remarquable du territoire et sa sobriété foncière**

- 3.1 Economiser et gérer les ressources locales de manière durable
- 3.2 Protéger le cadre environnemental et paysager d'exception.

4.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

4.2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des tendances démographiques passées

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par les scénarios au fil de l'eau correspondent à un gain de l'ordre de 33 à 76 habitants, et à une production de l'ordre de 82 à 105 logements (soit 8 à 10 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 15 prochaines années.

Les données sur la période 2015-2021 sont moins dynamiques notamment en lien avec la période de crise sanitaire et le ralentissement global qu'a connu le secteur de la construction.

Les données INSEE de la dernières décennie (2010-2021) permettent de mieux comparer l'historique par rapport à la projection sur l'horizon de 15 ans du PLU puis qu'elle représente une période d'analyse plus proche, intégrant de manière plus linéaire les évolutions sociétales, économiques… Entre 2010 et 2021, la croissance démographique moyenne annuelle correspond à 0.45% (intégrant la période 2015-2021 avec une croissance de 0.7% et la période 2015-2021 de 0.2% de croissance moyenne annuelle).

On note que les données INSEE indiquent que depuis les années 1990, la croissance démographique est entièrement portée par le solde migratoire, soit l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire. Ce taux est stable et oscille entre 0.6 et 0.5% sur la dernière décennie. Cet élément permet de comprendre que la commune continue d'accueillir de nouveaux habitants attirer par le cadre de vie mais que la croissance démographique globale est freinée par un solde naturel faible voire négatif sur la dernière période d'analyse (2015-2021).

Sur la dernière décennie, la commune enregistre une croissance démographique annuelle égale voire supérieure à celle de l'intercommunalité, témoignant que la commune, au sein de son intercommunalité, attire particulièrement les nouveaux ménages.

Développement de l'offre de logements : des opérations à intégrer dans les projections démographiques :

Un élément considérable doit être pris en compte dans le scénario à retenir sur les 15 prochaines années : 3 permis d'aménager ont été accordés sur la base du PLU actuellement en vigueur. Ces 3 permis correspondent à :

- Le secteur du Ligot (au nord-ouest du bourg) sur une surface de 1.38ha pour la création de 28 logements, soit une densité de l'ordre de 20 logements par hectare (en extension de l'enveloppe urbaine du bourg).
- Le secteur Les Rivières (au sud-est du bourg) sur une surface de 1.08ha pour la création de 26 logements, soit une densité de l'ordre de 24 logements par hectare (en extension de l'enveloppe urbaine du bourg).
- Le secteur Sillon Gaulay (en cœur du bourg) sur une surface de 0.63ha pour la création de 15 logements, soit une densité de l'ordre de 24 logements par hectare (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg mais sur un secteur défini comme Espace Naturel Agricole et Forestier selon le MOS, soit représentant une consommation foncière).

Ces 3 secteurs représentent au total **69 logements couverts par un permis d'aménager**. Ils doivent donc être intégré dans les projections de la commune puisqu'ils ont un impact significatif sur le projet en termes de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants.

Conscients de l'impact de ces 3 projets, les élus ont longuement travaillé et échangé avec les porteurs de projet afin que ces projets puissent proposer des densités plus importantes qu'initialement proposées et être cohérents avec les objectifs proposés par le SCOT en cours de révision ainsi que dans une logique d'optimisation foncière et de diversification des formes urbaines.

Développement économique :

L'indicateur de concentration d'emploi sur la commune représente 107 en 2021. Cet ICE est bien supérieur à l'ICE intercommunal et proche de l'ICE départemental et est très élevé au regard d'une commune littorale du poids démographique de Le Vivier-sur-Mer. Cet indicateur s'explique par la présence d'une activité mytilicole et d'une activité touristique importantes et structurantes pour l'économie locale.
En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que plus d'un tiers des actifs de Le Vivier-sur-Mer travaillent sur la commune. Ce résultat, supérieur à celui enregistré sur l'intercommunalité et le département, témoigne aussi de la dynamique économique du territoire de Le Vivier sur Mer.

- La commune dispose d'une zone d'activités, les Créchettes, qui accueille actuellement 8 entreprises de tailles variables spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, myticulture, conchyliculture…
- Le Port de Le Vivier-sur-Mer constitue la principale zone d'activités de la commune. Mutualisée avec la commune de Cherrueix, il est le plus important complexe conchylicole d'Europe et exporte une large partie des moules de bouchots à l'échelle nationale. Un quart de la production conchylicole nationale est effectivement produite dans la Baie du Mont Saint-Michel. Il constitue un véritable poumon économique pour la commune de Le Vivier-sur-Mer.
- Le Vivier-sur-Mer dispose d'une offre commerciale et de services bien développée sur son territoire au regard du poids démographique de la commune. Cette offre permet de répondre aux besoins du quotidien en matière commerciale (boulangerie, épiceries, tabac-presse…).
- Pour conforter l'offre commerciale, la commune dispose de services (salon de coiffure, poste, traiteur, agence immobilière) et de restaurants et d'hébergements (6 restaurants dont plusieurs commerces de dégustation, un restaurant traditionnel, une pizzeria, un thaï, un hôtel-restaurant, nombreux gîtes et chambres d'hôtes). En dehors du traiteur situé dans la zone d'activités, toutes ces activités se trouvent dans le cœur de bourg ou sur le front de mer. L'activité commerciale de Le Vivier-sur-Mer se caractérise également par la vente de produits locaux et régionaux en circuits-courts.

On peut donc dire **qu'économiquement, la commune de Le Vivier sur Mer est particulièrement dynamique**. Ce contexte et les nombreux emplois générés attirent donc de nouveaux habitants, notamment de jeunes travailleurs qui souhaitent vivre à proximité de leur lieu de travail.

Qualité de vie et offre en équipements :

La commune de Le Vivier sur Mer dispose d'une situation géographique privilégiée, dans la Baie du Mont Saint-Michel, le long du littoral, à proximité de pôles urbains structurants tels que Dol de Bretagne, Pontorson ou Saint-Malo. Cette localisation stratégique attire de nouveaux ménages et actifs séduits par un territoire pourvoyeur d'emplois et au cadre de vie qualitatif au bord de la mer.

De nombreux objectifs et éléments mis en place dans le projet de PLU visent une conservation et une amélioration de la qualité du cadre de vie de Le Vivier sur Mer, en lien avec son offre en équipements (amélioration et sécurisation des circuits doux, valorisation de la voie verte, création d'une aire de covoiturage, raccordement à la fibre, développement du réseau de bus MAT, réorganisation et développement de l'offre de stationnement, amélioration de la visibilité des commerces, agrandissement de l'aire de camping-car (sur site, sans consommation foncière), préservation du cadre environnemental d'exception…) Ces éléments vont aussi participer à l'attrait de nouveaux habitants sur la commune sur la prochaine décennie.

Conclusion :

A travers les éléments précédemment cités, la commune démontre une volonté claire pour favoriser une croissance démographique maîtrisée et dynamique. Pour ces raisons et en lien avec le contexte de programmation de logements (3PA accordés pour 69 logements), le scénario au fil de l'eau de la période récente (2015-2021), soit 0.2% de moyenne annuelle n'a pas été retenu.

Enfin, le scénario au fil de l'eau sur la dernière décennie a aussi été étudié (2010-2021) : une hypothèse plus réaliste puisque basée sur une échelle de temps d'analyse (11 ans) comparable à celle sur laquelle se projette le PLU (15 ans). Sur la période 2010-2021, la commune a enregistré une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.45%, intégrant une période particulièrement dynamique (2010-2015) et une période plus ralentie en termes de croissance, soit 2015-2021 (0.2%).

A l'appui de ces scénarios, un scénario final a été établi autour de 0.4%/an, correspondant au rythme de croissance démographique observé sur les 11 dernières années et en lien avec l'intégration des 3 secteurs avec permis d'aménager (correspondant à la production de 69 logements). Il induit, à 15 ans, un gain de population de l'ordre de 68 habitants et un besoin en logements d'environ 100 unités (soit 10 logements/an).

Evolution de la population	**Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2015-2021 » 0.2%/an**	**Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2010-2021 » 0.45%/an**	**Scénario communal retenu 0.4%/an (se rapprochant du fil de l'eau 2010-2021)**
2026*	1096 habitants	1096 habitants	1096 habitants
2041 (PLU à 15 ans)	1129 habitants	1172 habitants	1164 habitants
Différence de population 2026-2041	**+33 habitants**	**+76 habitants**	**+68 habitants**
Besoin en logements liés au desserrement des ménages (passage de 2.14 en 2021 à 1.9 d'ici 2041)*	+65 logements	+65 logements	+65 logements
Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+18 logements	+40 logements	+36 logements
Besoins en logements 2026-2041 *En moyenne annuelle*	**+82logements** *8 logements/an*	**+105 logements** *10-11 logements/an*	**+100 logements** *10 logements/an*

*Le point de départ 2026 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »).

*Poursuite de la diminution progressive de la taille des ménages, mais de manière plus faible grâce à l'accueil de jeunes ménages (avec ou sans enfants) et une politique de création de logements abordables et adaptés aux seniors (venant libérer de grands logements sous-occupés) : passage à 1.9 habitants/ménage.

****Projection du desserrement démographique :**

En 2021, selon les données INSEE, la taille des ménages est de l'ordre de 2.14 personnes par résidence principale. Elle était de 3.21 personnes par ménage en 1968. Ce phénomène de desserrement démographique est courant et s'applique à l'échelle de l'ensemble du territoire national. En s'intéressant à l'historique de l'évolution de la taille des ménages depuis 1968 sur Le Vivier sur Mer, on constate qu'en moyenne, par an, la taille des ménages à diminué de l'ordre de 0.02 personnes par ménage avec des périodes de baisses plus fortes que d'autres (*Cf tableau*).

Année	Taille des ménages	Evolution taille des ménages par an
1968	3,21	
1975	2,83	0,05
1982	2,87	-0,01
1990	2,79	0,01
1999	2,61	0,02
2010	2,29	0,03
2015	2,21	0,02
2021	2,14	0,01
		0,02

Si on projette cette diminution annuelle moyenne de la taille des ménages à l'horizon PLU, soit 15 ans, selon les tendances sur les périodes d'analyse fixées dans le tableau suivant, cela représente une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0.3 (15 x 0.02) soit une taille des ménages d'ici 2041 de l'ordre de 1.85 à 1.93 personnes par ménage.

Afin d'être plus réalistes, la commune a souhaité se projeter sur une diminution ajustée par rapport à la période du projet de PLU soit 15 ans. En ce sens, elle a estimé que la projection serait entre la moyenne réalisée entre 1999 et 2021 qui représente un pas de temps de 22 ans, soit un peu plus long que les 15 années du PLU et la période 2015-2021, soit sur une période réduite de 6 ans mais plus proche du contexte social actuel et futur. En ce sens, elle a statué sur une taille des ménages estimée à **1.9 personne par ménage d'ici à 2041**.

Période	Moyenne **annuelle** évolution taille des ménages	Projection échéance PLU (**15 ans**)	Projection à 15 (2041) sur la base de taille des ménage en 2021 (INSEE)
1975-2021 (46 ans)	0,02	0,29	1,85
1999-2021 (22 ans)	0,02	0,29	1,85
2010-2021 (11 ans)	0,02	0,28	1,86
2015-2021 (6 ans)	0,01	0,21	1,93

Concernant les **logements vacants,** estimés à 39 logements en 2021 selon l'INSEE (soit 6.2% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même ancienne (2021).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2024. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants (34 logements vacants identifiés par MAJIC – en cohérence avec les données INSEE), les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, seulement 5 logements ont été identifiés vacants sur la

commune (les autres logements sont bien habités). Ces 5 logements vacants sont principalement des maisons d'habitation vacantes depuis plusieurs années, pour des problématiques de succession souvent ou car les propriétaires ne souhaitent pas nécessairement vendre leurs biens inoccupés. Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations. Au regard de la tension importante, celui-ci ne peut contribuer de manière significative à l'accueil de nouveaux habitants, expliquant le fait que cet élément n'est pas intégré dans les scénarios travaillés.

4.2.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

4.2.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de quatre éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne ;
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;
- Enfin, **la prise en compte des opérations disposant de permis d'aménager accordés** a été intégrée (secteur Le Ligot, secteur Les Rivières et secteur Sillon Gaulay).

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur les 15 prochaines années. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :
  - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **(secteur avec une surface égale ou supérieure à 1500m²) ;**
  - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 1500m²).**

4.2.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg.

L'analyse des gisements fonciers a été mené en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement **à vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour les gisements à vocation habitat :**

- **Simple** : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 75% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur des 15 années que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;
- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles…). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 50% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur des 15 années que couvre le PLU (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)** ;
- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 20% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur des 15 années que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)**.
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public…). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une conservation des espaces verts stratégiques et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **75%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- **50%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- **20%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **3 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 15.2 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.56 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 7 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 52.2 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (1.59 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 24 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 32.6 % disposent d'une **faisabilité complexe** (0.85 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 15 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **75%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **5 logements**,
- **50%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **12 logements**.
- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **3 logements**.

Au total, environ 20 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

4.2.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 1500m²). Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **2.38 hectares**. Ces 2.38 hectares sont répartis en **6 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 1500m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°5 (0,29 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **50%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 21logts/ha), soit **3 logements.**
- Gisement n°7 (0,63 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple** (Permis d'aménager accordé sur ce secteur), cela signifie qu'on peut considérer que **100%** des 15 logements « théoriques » seront réalisés (densité de 24 logts/ha), soit **15 logements.**
- Gisement n°13 (0,82 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 24 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 29 logts/ha), soit **5 logements.**
- Gisement n°21 (0,15 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de19logts/ha), soit **1 logement.**
- Gisement n°32 (0,22 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 6 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 27 logts/ha), soit **1 logement.**

- Gisement n°35 (0,27 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 9 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 33 logts/ha), soit **2 logements.**

Au total, **27 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 15 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **21 à 33 logements pas hectare**.

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 1500m² et les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 1500m²) représente **47 logements**.

4.2.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 1 seul bâtiment. Ce bâtiment inventorié cible un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. La fiche présentant le bâtiment susceptible de changer de destination est annexée au règlement écrit.

Ainsi, 1 bâtiment pourra changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable ce changement de destination se réalise au cours de la prochaine décennie, soit **1 logement**.

4.2.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre le changement de destination, le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.4% sur les 15 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 70 habitants supplémentaires d'ici 2041 et la production d'environ une centaine de nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **48 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements. A travers un travail d'une analyse multicritères et d'une étude naturaliste. A la suite de cette réunion, 2 permis d'aménager sur les secteurs n°1 (Le Gros Orme) et n°7 (Les Rivières) ont été déposé sur la base du PLU en vigueur, soit deux des 3 secteurs qui avaient obtenu la meilleure notation dans l'analyse multicritères pour identifier les secteurs les plus favorables à accueillir le développement urbain du territoire sur les prochaines années. (**Pour davantage de détails concernant le choix des secteurs d'extension, on pourra se reporter chapitre 3 du rapport de présentation – pièce 2**), Au final, la commune a donc intégré dans son projet **2 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **54 logements**, soit environ **53% des besoins en logements** pour les 15 ans à venir :

- Le secteur « **Le Ligot** » (*initialement nommé « Le Gros Orme » dans l'étude des secteurs d'extension potentielle*) au nord-ouest du bourg, représentant une surface de **1,38 hectares**, pouvant accueillir **28 logements** (densité de **20 logements par hectare**).
- Le secteur « **Les Rivières** » au sud du bourg représentant une surface de **1.08 hectare**, pouvant accueillir **26 logements** (densité de 24 logements par hectare).

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 102 logements (en extension, en changement de destination et en densification de l'enveloppe urbaine), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

En vert : secteur d'urbanisation à court terme soumis à OAP (2026-2031).

En orangé : secteur d'urbanisation en extension à moyen-long terme soumis à OAP (2031-2041).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisement n°5 (moyenne)	0,29	20,7	6	50%	3	
Gisement n°7 - Sillon Gaulay (simple	0,63	23,8	15	100%	15	
Gisement n°13 (complexe)	0,82	29,3	24	20%	5	
Gisement n°21 (complexe)	0,15	26,7	4	20%	1	**33%**
Gisement n°32 (complexe)	0,22	27,3	6	20%	1	
Gisement n°35 (complexe)	0,27	33,3	9	20%	2	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**2,38**	**26,9**	**64**	**-**	**27**	
Synthèse concernant les OAP en densification / renouvellement urbain	*2,38*	*26,9*	*64*			
Secteur 1 : Le Ligot	1,38	20,3	28	100%	28	
Secteur 2 : Les Rivières	1,08	24,1	26	100%	26	**67%**
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAI	**2,46**	**22,0**	**54**	**-**	**54**	
				TOTAL	**81**	

Court terme - 2026-2031

Moyen - long terme - 2031-2041

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisement n°5 (moyenne)	0,29	20,7	6	50%	3	
Gisement n°7 - Sillon Gaulay (simpl	0,63	23,8	15	100%	15	
Gisement n°13 (complexe)	0,82	29,3	24	20%	5	
Gisement n°21 (complexe)	0,15	26,7	4	20%	1	**33%**
Gisement n°32 (complexe)	0,22	27,3	6	20%	1	
Gisement n°35 (complexe)	0,27	33,3	9	20%	2	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**2,38**	**26,9**	**64**	**-**	**27**	
Synthèse concernant les OAP en densification / renouvellement urbain	*2,38*	*26,9*	*64*			
Secteur 1 : Le Ligot	1,38	20,3	28	100%	28	
Secteur 2 : Les Rivières	1,08	24,1	26	100%	26	**67%**
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAI	**2,46**	**22,0**	**54**	**-**	**54**	
				TOTAL	**81**	

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 70%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 50%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 20%).

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace de l'ordre de 2.46 hectares en extension de l'enveloppe urbaine**, répartis sur 2 secteurs en continuité du tissu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble sur les 2 secteurs d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine.

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 20 logements par hectare à 33 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en individuel groupé ou collectif (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

4.2.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2041) :

- La notion de «court terme» correspond à une première période de 5 années (2026-2031),
- La notion de «moyen - long terme» correspond à une période de 10 années (2031-2041). Ce pas de temps permet de s'articuler avec la première échéance de la trajectoire de sobriété foncière

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de PC), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2026-2031), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2041), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur 1 : Le Ligot (PA accordé pour 28 logements)** – *générant de la consommation foncière*
- **Secteur 2 : Les Rivières (PA accordé pour 26 logements)** - *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°7 - Sillon Gaulay (PA accordé pour 15 logements)** - *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°13 (estimation de 24 logements « théorique »)** - *ne générant aucune consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.91 hectares et la réalisation de 93 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2026-2031, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 26% (24 logements du gisement n°7 / les 93 logements dans les OAP à court terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (23%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°5 (estimation de 6 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°21 (estimation de 4 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°32 (estimation de 6 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*

- **Gisement n°35 (estimation de 9 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 0.93 hectares et la réalisation de 25 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2041, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100%. **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (45%).**

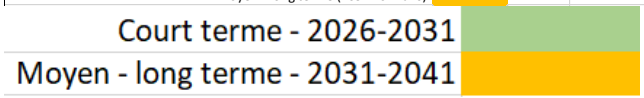
La maîtrise du devenir des gisements fonciers de moins de 1500m² au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux.

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années et qu'un seul bâtiment à été identifié pour le changement de destination, réduisant ainsi considérablement les enjeux.

Dans cette perspective, la commune maîtrise le devenir des espaces soumis à OAP, soit environ 80% de la production de logements à 15 ans, dans le temps de manière indirecte.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS ABORDABLES
Gisements "simples"	0,56	12,5	7	75%	5		
Gisements "moyens"	1,59	15,1	24	50%	12		
Gisements "complexes"	0,85	17,6	15	20%	3		
Gisement n°5 (moyenne)	0,29	20,7	6	50%	3		3
Gisement n°7 - Sillon Gaulay (simple)	0,63	23,8	15	100%	15		
Gisement n°13 (complexe)	0,82	29,3	24	20%	5	46%	8
Gisement n°21 (complexe)	0,15	26,7	4	20%	1		
Gisement n°32 (complexe)	0,22	27,3	6	20%	1		
Gisement n°35 (complexe)	0,27	33,3	9	20%	2		
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**5,38**	**20,4**	**110**	**-**	**47**		**11**
Synthèse concernant les OAP en densification / renouvellement urbain	*2,38*	*26,9*	*64*		27		
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**1**	**100%**	**1**	**1%**	
Secteur 1 : Le Ligot	1,38	20,3	28	100%	28		6
Secteur 2 : Les Rivières	1,08	24,1	26	100%	26	53%	3
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**2,46**	**22,0**	**54**	**-**	**54**		**9**
							20
				TOTAL	**102**		**19,6%**

Court terme (2026-2031 ans)
Moyen - long terme (2031-2041 ans)



4.3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune est relativement bien équipée, et notamment en termes d'équipements de loisirs et touristiques. Elle dispose en effet de plusieurs aires de jeux, de pique-nique et de camping-car, et d'un parc animalier. Les équipements sportifs sont également bien pourvus sur la commune : parcours santé le long de la côte, *city park*, terrains de tennis et de football et vestiaires.

Dans le bourg, rue de la Mairie, la commune compte également une école primaire équipée d'un service de garderie et d'un restaurant scolaire. Les effectifs scolaires de l'école enregistraient une stabilité entre 2010 et 2016 mais depuis la rentrée 2017, l'école observe une baisse progressive de ces effectifs. En effets, le nombre

d'élèves inscrits à l'école de Le Vivier sur Mer est passé de 115 écoliers en 2017 à 84 écoliers en 2022.
En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, de deux ateliers municipaux, des équipements épuratoires, d'une salle communale, d'un espace jeunesse, d'une bibliothèque, d'une poste, d'une église et d'un cimetière.
La commune a plusieurs structures de santé : cabinet infirmier, kinésithérapeute, podologue, ambulance…

Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- Concernant le site de l'école : Une partie des bâtiments de l'école étant vétustes, la commune souhaite réfléchir à la rénovation des locaux sur le long terme (La rénovation énergétique des deux bâtiments anciens réalisée en deux tranches : 2024 et 2025). **L'école dispose d'une large capacité d'accueil de nouveaux écoliers compatible avec l'augmentation de population envisagée sur les 15 prochaines années : en 2020, un bâtiment neuf comprenant 2 classes supplémentaires a été construit.**
- **Conserver et étoffer le maillage à l'échelle du bourg et de son environnement immédiat, dans une logique de liaisons inter-quartiers** (amélioration de l'itinéraire doux au sud du stade en termes de revêtement, intégration des modes doux dans les futurs secteurs de développement en densification et en extension du bourg…) ;
- **Valorisation de la voie verte en frange littorale ;**
- **Améliorer la sécurité des déplacements doux** ;
- **La réorganisation de l'offre de stationnement existante sur le bourg** notamment aux abords de la place de l'église (mise en place d'un emplacement réservé) ;
- **Envisager l'agrandissement de l'aire de camping-car**, présente à proximité du port, dans sa partie nord-est, pour permettre d'augmenter la capacité d'hébergement du site (développement sur site, sans extension ni consommation foncière).

L'ensemble de ces projets de développement et de restructuration des équipements ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation des tissus urbanisés du bourg de Le Vivier sur Mer.

L'**ensemble de ces projets à vocation à se réaliser en densification de l'enveloppe urbaine.**

4.4 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

4.4.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Le Vivier-sur-Mer dispose d'une offre commerciale et de services bien développée sur son territoire au regard du poids démographique de la commune. Cette offre permet de répondre aux besoins du quotidien en matière commerciale (boulangerie, épiceries, tabac-presse…).
- Pour conforter l'offre commerciale, la commune dispose de services (salon de coiffure, poste, traiteur, agence immobilière) et de restaurants et d'hébergements (6 restaurants dont plusieurs commerces de dégustation, un restaurant traditionnel, une pizzeria, un thaï, un hôtel-restaurant, nombreux gîtes et chambres d'hôtes). En dehors du traiteur situé dans la zone d'activités, toutes ces activités se trouvent dans le cœur de bourg ou sur le front de mer. L'activité commerciale de Le Vivier-sur-Mer se caractérise également par la vente de produits locaux et régionaux en circuits-courts.

Au niveau commercial, la Commune souhaite conserver les commerces existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune a identifié les linéaires commerciaux pour les préserver de changement de destination au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. La règle suivante s'applique sur les linéaires identifiés dans le plan de zonage : « *Les locaux commerciaux identifiés dans le document graphique au titre du L151-16 sont protégés. Le changement de destination des locaux concernés est interdit à l'exception d'un changement de destination entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » (à l'exception des sous-destination : commerce de gros). Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce* ».

De plus, le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément un périmètre de centralité au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « cinéma ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage et correspond à la délimitation du secteur Uc.

Enfin, en lien avec les éléments relevés précédemment, il s'agit de conforter la centralité commerciale et de services pour maintenir un bourg vivant et attractif. La localisation de la très grande partie de l'habitat futur contribue à cette orientation.

4.4.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

- La commune dispose d'une zone d'activités, les Créchettes, qui accueille actuellement 8 entreprises de tailles variables spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, myticulture, conchyliculture…
- Le Port de Le Vivier-sur-Mer constitue la principale zone d'activités de la commune. Mutualisée avec la commune de Cherrueix, il est le plus important complexe conchylicole d'Europe et exporte une large partie des moules de bouchots à l'échelle nationale. Un quart de la production conchylicole nationale est effectivement produite dans la Baie du Mont Saint-Michel. Il constitue un véritable poumon économique pour la commune de Le Vivier-sur-Mer.

La zone d'activités bénéficie d'une localisation géographique intéressante le long de la RD78, offrant une excellente accessibilité aux entreprises installées. La commune s'inscrit dans une stratégie de développement économique intercommunale qui privilégie le comblement des zones d'activités existantes avant d'étendre les zones ou d'en créer de nouvelles. Malgré la présence d'une réserve foncière en continuité de la zone, la commune ne peut **accueillir de nouvelles entreprises qu'à travers l'optimisation de la zone d'activités des Créchettes**. Dans le cadre de cette densification, il s'agira d'accueillir exclusivement des entreprises à vocation artisanale, industrielle et/ou conchylicole.

La zone d'activités des Créchettes, gérée par l'intercommunalité, se caractérise par une imbrication avec un tissu résidentiel (3 maisons d'habitations présentes au sein de la zone d'activités). La commune ne souhaite pas permettre le confortement de cette situation qui peut générer des difficultés en termes de nuisances. Il s'agira donc d'entamer une stratégie sur le long terme de conversion de ces espaces d'habitation vers de l'activité.

Au regard de la localisation de la zone d'activités des Créchettes en discontinuité du tissu urbanisé du bourg, un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil

limitée) a été mis en place sur le périmètre de la zone d'activités. Ce dernier encadre strictement les droits à construire sur le secteur Aa.

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique n'a été identifié (aucun STECAL identifié) le confortement de l'activité artisanale et industrielle se fera dans le cadre de la densification de la zone d'activités et éventuellement du tissu urbanisé (le règlement écrit autorise l'implantation d'activités artisanale et industrielles dans le tissu urbain sous réserve qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le caractère du secteur, qu'elle ne génère pas de nuisances.

4.5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le pôle urbain, essentiellement à vocation résidentielle ou d'équipements ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, **8 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après).

Concernant les OAP « thématiques », 7 objets peuvent être distingués :

- Habitat
- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire,
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères pour la zone portuaire,
- Recommandations paysagères pour la zone d'activités des Créchettes,
- Entrées de bourg,
- Nature en ville.

Pour davantage de détails concernant les justifications des OAP, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 4).

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

4.6 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE)

4.6.1 BILAN DES SUPERFICIES

Zonage PLU 2011 modifié en 2019	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**76,48**	**ZONES URBAINES (U)**	**73,28**	**-3,2**
Uca	18,76	UC	20,96	-3,24
Ucb	5,44			
UE	39,11	UE	41,25	1,28
UEi	0,86			
ULa	3,1	UL	2,31	-2,28
ULb	1,49			
UP	4,59	UP	4,49	-0,1
UA	3,13	Aa (STECAL)	3,13	0
		UT	1,14	1,14
ZONES A URBANISER (AU)	**16,71**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**2,47**	**-14,24**
1AUE	5,84	1AU	2,47	-3,37
1AUA	2,69			-2,69
1AULa	1,54			-1,54
1AULb	1,15			-1,15
2AU	5,49			-5,49
ZONES AGRICOLES (A)	**94,56**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**114,21**	**19,65**
A	73,79	A	114,21	40,42
Ai	20,77			
ZONES NATURELLES (N)	**38,55**	**ZONES NATURELLES (N)**	**37,33**	**-1,22**
NA	1,45	N	9,81	-18,21
NPa	19,73			
NPb	6,84			
NPLm	8,05	Nlm	7,63	-0,42
NPLt	2,21	Nlt	2,23	0,02
Nu	0,27	Ncu	17,66	17,39
TOTAL	**226**	**TOTAL**	**227,3**	**0,99**

4.7 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.7.1.1 LE SECTEUR UC, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur UC correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UC s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

4.7.1.2 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur UE correspond au tissu urbain contemporain de la commune.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur UE s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.

Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

4.7.1.3 LE SECTEUR UL, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Vocation principale du secteur

Le secteur UL est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre le complexe sportif existant.

4.7.1.4 LE SECTEUR UT, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION TOURISTIQUE

Vocation principale du secteur

Le secteur UT correspond au secteur de l'aire de camping-cars.

Exposé des motifs de délimitation

Le DOO du SCOT précise « Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs font l'objet d'un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme locaux. »

Ainsi, ce secteur intègre le secteur de l'aire de camping-cars existante sur la commune.

4.7.1.5 LE SECTEUR UP, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION PORTUAIRE

Vocation principale du secteur

Le secteur UP correspond au secteur du Port.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre le secteur actuel du Port.

4.7.1.6 LES SECTEURS 1AU A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation.

Deux secteurs 1AU sont identifiés :

- Le secteur 1AU « Le Ligot » localisé à l'ouest du bourg, au sud de la rue du Gros Orme entre. Il représente une superficie de 1.38 hectares ;
- Le secteur 1AU « Les Rivières » localisé au sud du bourg, à l'ouest de la rue des Rivières. Il représente une superficie de 1,08 ha ;

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation des secteurs 1AU correspond aux périmètres des permis d'aménager accordés sur les deux sites. Ils sont également dimensionnés aux regards des besoins en termes d'habitat pour les 15 prochaines années, tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Le Vivier-Sur-Mer.

4.7.1.7 LES ZONES A

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes**.

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

STECAL à vocation d'activités :

Le projet de PLU identifie un STECAL à vocation économique : il s'agit de la zone d'activités des Créchettes. En lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg et dans le cadre de la loi Littoral, le périmètre a été classé en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) Aa.

Le secteur Aa correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le confortement de la zone d'activités des Créchettes de manière encadrée (loi littoral).

La **Zone d'Activités des Créchettes** se situe au sud-ouest du centre-bourg le long de la RD78. 8 entreprises de tailles variables y sont implantées, spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, mytiliculture, conchyliculture... La commune compte aussi 3 maisons d'habitations implantée au sein du périmètre de la ZA des Créchettes. Le positionnement géographique de la zone offre un bon accès routier le long de la RD78.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (3.13 hectares) et correspond au périmètre strict de la zone d'activités existante. Pour permettre le maintien et le confortement des entreprises présentes, le règlement prévoit les règles suivantes :

- Pour chaque unité foncière du périmètre du STECAL Aa, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière,
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments),
- Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.



Périmètre du STECAL à vocation économique Aa (ZA des Créchettes)

4.7.1.8 LES SECTEURS N

Le secteur N présente 4 types de secteurs : N, Nlt, Nlm et Ncu.

Vocation principale de la zone et des secteurs

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur Nlt correspondant au secteur aux espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.
- Le secteur Nlm correspondant aux espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.
- Le secteur Ncu correspondant à une coupure d'urbanisation correspondant à une fenêtre paysagère à préserver.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**.

Le secteur Nlm correspond aux « espaces remarquables » maritimes à protéger au titre de la Loi Littoral. Sa délimitation s'appuie sur la cartographie des espaces littoraux remarquables présente dans le SCOT.

Le secteur Nlt correspond aux « espaces remarquables » terrestres à protéger au titre de la Loi Littoral. Sa délimitation s'appuie sur la cartographie des espaces littoraux remarquables présente dans le SCOT.

Le secteur Ncu repose sur l'identification de fenêtres paysagères à préserver.

Le DOO du SCoT identifie une coupure d'urbanisation sur la commune de le Vivier-sur-Mer entre le tissu urbanisé du bourg et le bourg de Hirel.

4.8 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

4.8.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieure desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

4.9 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

4.9.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Elément concerné	Mesures règlementaires
Boisements	3.76 hectares de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).
Bocage	Les haies identifiées dans le cadre du PLU représente 112 km linéaires. Protection forte avec possibilité de destruction ponctuelle dans des cas limités et obligation de compensation par replantation (6.8km).
Zones humides	Protection forte dans le règlement écrit.
Cours d'eau	Identification de 4.6km linéaire dans le plan de zonage : préservation, obligation d'un recul de 10m (zone U et AU) et 20m (zone A et N) par rapport aux rives des cours d'eau.

4.9.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Bâtiment identifié au titre du changement de destination, en campagne	Identification sur le zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne (1 bâtiment), identification à l'appui d'un panel de critères objectifs. Au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A) et de la CDNPS (bâti en zone N).
Jardin à protéger	Identification sur le plan de zonage (0.4 ha) protection forte.
Patrimoine	Identification du patrimoine sur le zonage (8 unités) + 2.9km de façade architecturale

4.9.3 LES ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

Elément concerné	Mesures règlementaires
Périmètre d'OAP	Identification sur le zonage des périmètres d'OAP, afin d'orienter vers cette pièce du PLU en cas de projet sur les parcelles concernées.
Emplacements réservés	Identification sur le zonage des emplacements réservés pour des sujets de mobilité ou d'équipements.

4.9.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Règles graphiques d'implantation	Report sur le zonage des marges de recul liées au réseau départemental.
Enjeux acoustiques	Report sur le plan de zonage des marges relatives au classement des infrastructures sonores bruyantes.
Liaisons douces	En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie 5.9 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale. Protection des itinéraires.

4.9.5 PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Elément concerné	Mesures règlementaires
Plan de prévention du risque de submersion marine	Renvoie explicite aux PPRsm annexés au PLU dans el règlement écrit.

Pour davantage de détails concernant les justifications de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones ou encore la justification des règles concernant les autres outils règlementaires, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 3).

Pour davantage de détails concernant du règlement, on pourra se reporter au règlement écrit (pièce n°5) et au règlement graphique (pièce n°6).

5 Chapitre 4 – Evaluation environnementale

5.1 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

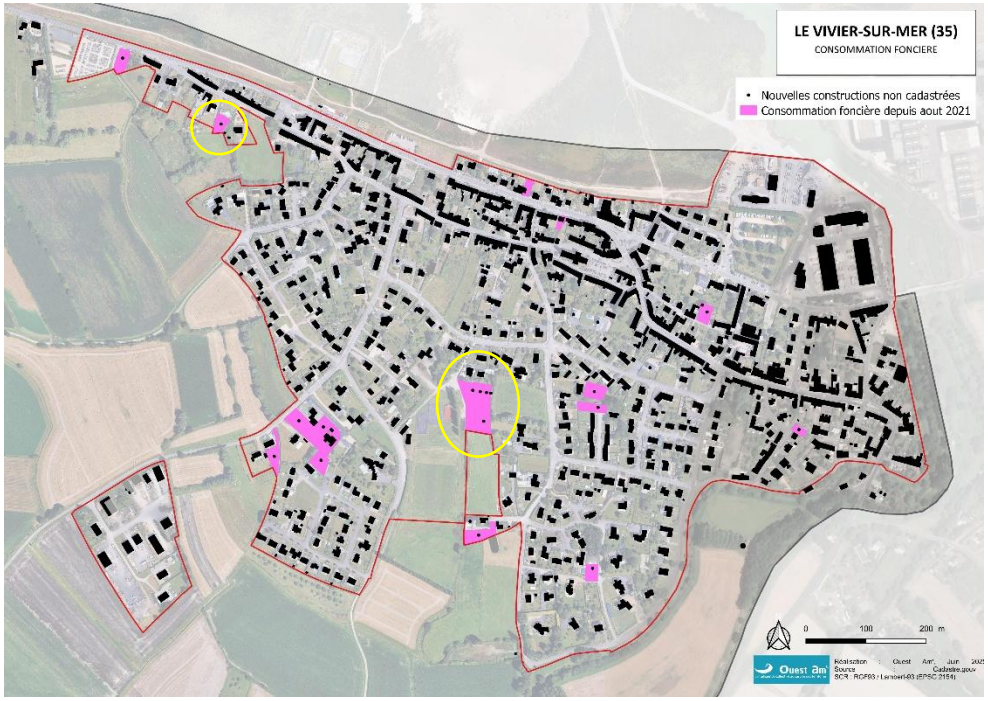
Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021, il ne présente pas encore les éléments d'application en direction des SCOT. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Malo est en cours de Révision (prescription en date du 3 mars 2023 et arrêt en février 2025), sachant que le SCOT actuellement en vigueur est antérieur à la Loi « Climat & Résilience ».

Au cours de la période de référence, soit 2011-2021, la consommation d'espace s'est élevée à **1.4 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU :

Depuis août 2021, plusieurs constructions ont été réalisées sur le territoire, principalement au coup par coup pour la réalisation de nouveaux logements à l'intérieur du tissu urbanisé du bourg. Au total, depuis aout 2021, une quinzaine de nouvelles constructions à vocation résidentielles ont été réalisées et représentent une surface de 1.43 hectares. Parmi ces 1.43 hectares, selon le MOS, seules 2 zones ont généré de la consommation foncière (puisqu'identifié en Espace Naturel Agricole et Forestier) : il s'agit de la construction d'une maison individuelle en périphérie du tissu urbanisé, rue du Gros Orme ainsi que du projet de logements récemment réalisé quartier Clos Gilles Bedel. Ces deux zones ont généré une consommation foncière de l'ordre de **0.42 hectare**.

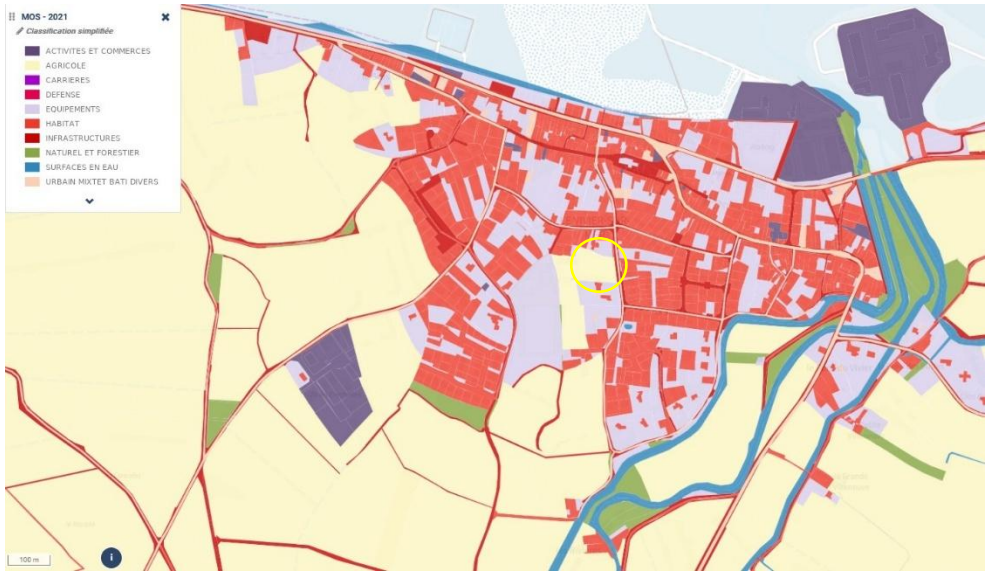
Les autres constructions réalisées ne représentent pas de consommation foncière puisqu'elles sont localisées sur des tissus définis comme déjà consommés selon le MOS breton.



est le gisement n°7 sur lequel un permis d'aménager est accordé (il correspond à l'OAP « Sillon Gaulay », localisé le long de la rue des Rivières. Il correspond à une consommation foncière de l'ordre de 0.63 hectare.
Soit un total de **0.63 hectare** de consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés des enveloppes urbaines. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Le Vivier sur Mer sur la prochaine décennie. Le seul secteur concerné



Source : geobretagne.fr – Les surfaces en jaune et verte sont les surfaces considérées comme ENAF (Espace naturel agricole et forestier) selon le MOS. En dehors de ces secteurs, le MOS considère que les tissus sont artificialisés.

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine, le PLU de Le Vivier sur Mer prévoit 2.46 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.25 ha/an) :

- 2.46 hectares en extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat :
  - 1.38 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Le Ligot » **dont le permis d'aménager est accordé.**
  - 1.08 hectare à vocation d'habitat pour le secteur « Les Rivières » **dont le permis d'aménager est accordé.**

La totalité de ces 2.46 hectares, sont selon le MOS considérés comme des espaces ENAF (espace naturel agricole et forestier).
Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **2.46 hectares** (à vocation d'habitat).

Consommation foncière des STECAL :

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU identifie un STECAL à vocation économique : il s'agit de la zone d'activités des Créchettes. En lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg et dans le cadre de la loi Littoral, le périmètre a été classé en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) Aa.
Le secteur Aa correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le confortement de la zone d'activités des Créchettes de manière encadrée (loi littoral).
La **Zone d'Activités des Créchettes** se situe au sud-ouest du centre-bourg le long de la RD78. 8 entreprises de tailles variables y sont implantées, spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, mytiliculture, conchyliculture... La commune compte aussi 3 maisons d'habitations implantée au sein du périmètre de la ZA des Créchettes. Le positionnement géographique de la zone offre un bon accès routier le long de la RD78.
Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (3.13 hectares) et correspond au périmètre strict de la zone d'activités existante. Pour permettre le maintien et le confortement des entreprises présentes, le règlement prévoit des règles de constructibilité très strictes (hauteur, distance entre les construction et emprise au sol).
Au titre du MOS, le périmètre est considéré comme déjà consommé, en effet, le périmètre est construit. Il ne représente donc pas de consommation foncière sur les 15 prochaines années.



Périmètre du STECAL à vocation économique Aa (ZA des Créchettes)

Tableau de synthèse de la consommation foncière :

Type de consommation	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU	0.42 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.63 hectare
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	2.46 hectares
Consommation des STECAL	0 hectare
TOTAL	**3.5 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de 3.5 hectares. Parmi ces 3.5 hectares, 1.05 hectares correspondent à la consommation foncière réalisé depuis 2021 (en totalité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg) ainsi que la consommation foncière des espaces ENAF à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La commune a consommé 1.4 hectare sur la période de référence de la loi Climat et Résilience 2011-2021. De ce fait, dans tous les cas, la commune pouvait envisager le principe d'un développement impactant une consommation foncière de l'ordre d'un hectare (le principe du 1 hectare minimum à artificialiser pour les plus petites communes).

Le restant de la consommation foncière, soit 2.4 hectares environ, correspondent à l'artificialisation de secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces deux secteurs sont couverts par des permis d'aménager déjà accordés sur la base du PLU en vigueur qui classe ces zones directement ouvertes à l'urbanisation. En effet, ces secteurs impactent considérablement la consommation foncière du projet de PLU à 15 ans mais sur lesquels la commune ne maîtrise pas le foncier.

On notera aussi que la consommation foncière de l'ordre de 3.5 hectares s'étend de 2021 à 2041 (PLU à horizon 2041, soit sur 15 ans).

A noter qu'au regard de la consommation foncière projetée à 15 ans (3.5 hectares) au-dessus des objectifs et des principes de la loi Climat et résilience, du SCOT arrêté et du code de l'urbanisme, qui incombe à la commune par le fait de PA accordés au titre du PLU en vigueur, la commune a particulièrement travaillé le projet de PLU et notamment ses Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une densification pertinente et qualitative sur les secteurs situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : moyenne des densités au-dessus des objectifs fixés par le SCOT arrêté, part de renouvellement urbain au-dessus des objectifs du SCOT arrêté, fixation d'une servitude des résidences principales sur les 4 principaux secteurs de développement urbain, dispositions et OAP thématique afin d'optimiser le foncier tout en améliorant le cadre de vie des habitants… Au-delà de la consommation foncière, qui est de toute façon actée au regard des PA accordés, il s'agit donc de permettre un développement qualitatif au sein des tissus déjà urbanisés.

5.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

5.2.1 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **46% de la production de logements est prévue dans l'enveloppe urbaine du bourg**. **L'effort est donc particulièrement important**.

Plus précisément, afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2041) :

- La notion de « court terme » correspond à une première période de 5 années (2026-2031),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 10 années (2031-2041). Ce pas de temps permet de s'articuler avec la première échéance de la trajectoire de sobriété foncière

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de PC), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2026-2031), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2041), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur 1 : Le Ligot (PA accordé pour 28 logements)** – *générant de la consommation foncière*
- **Secteur 2 : Les Rivières (PA accordé pour 26 logements)** - *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°7 - Sillon Gaulay (PA accordé pour 15 logements)** - *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°13 (estimation de 24 logements « théorique »)** - *ne générant aucune consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 3.91 hectares et la réalisation de 93 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2026-2031, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 26% (24 logements du gisement n°7 / les 93 logements dans les OAP à court terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (23%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°5 (estimation de 6 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°21 (estimation de 4 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°32 (estimation de 6 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*
- **Gisement n°35 (estimation de 9 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 0.93 hectares et la réalisation de 25 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2041, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 100%. **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Malo arrêté (45%).**

5.2.2 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 1500 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 20 et 33 logements/ha. Les densités les plus fortes concernent les secteurs d'OAP localisés dans le cœur historique. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire plus lâche.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *a minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 24.4 logements/ha. Plus précisément :

- Sur les secteurs d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 22 logements/ha (PA accordés) ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 27 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelle formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.
En effet, le projet de PLU va au-delà des objectifs du SCOT arrêté :
Ce dernier fixe un objectif d'une densité minimale moyenne de 24 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement en densification et en extension entre 2026 et 2031 et de 26 logements par hectare entre 2031 et 2041.
Le projet de PLU, va au-delà de ces objectifs puisque les opérations réalisées en extension et densification représentent une densité moyenne de 24 logements par hectare entre 2026 et 2031 (en compatibilité avec le SCOT arrêté) et de 27 logements par hectare pour les opérations de densification et d'extension entre 2031 et 2041 (au-dessus de l'objectif du SCOT).

5.2.3 DU POINT DE VUE TEMPOREL

La Commune a mis en œuvre un échéancier de programmation prescriptif, *via* les OAP qui constitue l'élément principal en termes de maîtrise de la constructibilité dans le temps puisque cet échéancier concerne 80% de la production de logements sur les 15 prochaines années.

5.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Le PLU n'identifie aucun espace spécifique à vocation d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine.
Les projets à vocation d'équipements seront réalisés dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés.
A noter que le projet de PLU ne prévoit pas la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation équipement.

5.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises à la fois :

Dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances, de surfaces…).

Dans le cadre de la densification de la zone d'activités des Créchettes, au sud-ouest du bourg. En lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg et dans le cadre de la loi Littoral, le périmètre a été classé en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) Aa.

Le secteur Aa correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le confortement de la zone d'activités des Créchettes de manière encadrée (loi littoral).

La **Zone d'Activités des Créchettes** se situe au sud-ouest du centre-bourg le long de la RD78. 8 entreprises de tailles variables y sont implantées, spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, mytiliculture, conchyliculture... La commune compte aussi 3 maisons d'habitations implantée au sein du périmètre de la ZA des Créchettes. Le positionnement géographique de la zone offre un bon accès routier le long de la RD78.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (3.13 hectares) et correspond au périmètre strict de la zone d'activités existante. Pour permettre le maintien et le confortement des entreprises présentes, le règlement prévoit les règles suivantes :

- Pour chaque unité foncière du périmètre du STECAL Aa, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière,
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments),
- Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.

A noter que le projet de PLU ne prévoit pas la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique.



Périmètre du STECAL à vocation économique Aa (ZA des Créchettes).

5.5 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

5.5.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

L'unique siège d'exploitation agricole a été classé en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **il n'est pas contraint par la proximité d'une zone naturelle** : en effet, le règlement écrit de la zone N permet l'agrandissement d'un site agricole existant pour la création ou l'extension d'un bâtiment sous réserve d'une inscription en continuité du site et d'une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations. De plus, le règlement précise que les bâtiments agricoles nouveaux en zone naturelle devront s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage. **A noter que le siège d'exploitation n'est pas non plus contraint par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser** (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

Enfin, l'unique bâtiment identifié pour faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui implique l'installation d'un nouveau tiers à proximité immédiate de bâtiments agricoles. En effet, ce bâtiment a été identifié, principalement pour son intérêt patrimonial et pour sa réponse positive aux autres critères. Il est localisé à moins de 100 mètres d'un bâtiments agricoles dont l'activité a cessé depuis environ 1 an. En cas de reprise de l'activité, le changement de destination ne pourra être autorisé au regard de sa proximité avec les bâtiments d'exploitation. Cependant, dans le cas où l'activité serait en cessation d'activité pendant plusieurs années, ce bâtiment a été identifié afin de personne une valorisation vers du logements puis le PLU est à horizon 15 ans.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègrent, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *l'implantation de l'annexe / l'extension n'ait pas pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf s'il s'agit du logement de fonction de l'exploitation dont ressortissent ces bâtiments et installations)* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

5.5.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
MAURICE FORTIN	80	0	0%	1,18	1,47%
EARL DE LA VILLE MARIE	320	0	0%	0	0%
GAEC LEMARANE	125	0	0%	0,26	0,20%
REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE		0,002		2,89	

En synthèse :

0,002 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 15 ans.

Sur le plan des **impacts indirects**, le principal exploitant concerné est **Monsieur Fortin** (avec un impact en termes d'épandage de 1,18 ha soit 1,47% de la SAU totale de l'exploitation). A noter que les bâtiments de cette exploitation sont localisés à 230mètres au point le plus proche de la zone 1AU Les Rivières (seul siège d'exploitation du territoire) et que l'activité de cette exploitation est aujourd'hui arrêtée.

5.6 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

5.6.1 STECAL

STECAL à vocation d'activités :

Le projet de PLU identifie un STECAL à vocation économique : il s'agit de la zone d'activités des Créchettes. En lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg et dans le cadre de la loi Littoral, le périmètre a été classé en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) Aa.

Le secteur Aa correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le confortement de la zone d'activités des Créchettes de manière encadrée (loi littoral).

La **Zone d'Activités des Créchettes** se situe au sud-ouest du centre-bourg le long de la RD78. 8 entreprises de tailles variables y sont implantées, spécialisées dans de nombreux domaines : construction, métallurgie, agriculture, mytiliculture, conchyliculture... La commune compte aussi 3 maisons d'habitations implantée au sein du périmètre de la ZA des Créchettes. Le positionnement géographique de la zone offre un bon accès routier le long de la RD78.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (3.13 hectares soit 1.38% de la surface du territoire) et correspond au périmètre strict de la zone d'activités existante. Pour permettre le maintien et le confortement des entreprises présentes, le règlement prévoit les règles suivantes :

- Pour chaque unité foncière du périmètre du STECAL Aa, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière,
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction (pour les bâtiments),
- Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.

En ce sens, on peut considérer que le secteur Aa est bien de « capacité d'accueil limitée ».



Périmètre du STECAL à vocation économique Aa (ZA des Créchettes).

5.7 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

5.7.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

La commune du Vivier-sur-Mer est localisée au contact direct du réservoir biologique majeur de l'estran de la baie du Mont-Saint-Michel, elle abrite également en sa limite Est le Guyoult qui forme un corridor écologique. Les cours d'eau (Guyoult, biez de Cardequin …) sont protégés de manière appropriée :

- L'extrême Nord Est de la commune abritant le Guyoult et le biez de Cardequin cernant le secteur urbanisé, est protégé à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes sont autorisées et de manière limitée, ainsi qu'un bâtiment pouvant changer de destination et la possibilité d'agrandissement de site agricole implanté en limite de zone A et N) sous réserve d'une implantation suivant une logique de regroupement et d'évitement d'une dispersion des volumes ;
- Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone A et N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.
- Les boisements participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…). Un inventaire des bosquets a été réalisé à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité. A partir de cette base, elle a identifié les boisements qui nécessitent une protection stricte et ceux qui nécessitent une protection plus souple. De plus, une attention a été porté à laisser une marge de recul de 2 mètres des EBC identifiés le long des axes départementaux et de 30mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aérienne à haute tension.
- Au total, **3.76 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La

traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

- De plus, 0.55 hectare sont identifiés et protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme puisqu'ils correspondent à des espaces arborés de pommiers / verger, ne nécessitant pas une protection aussi stricte que l'EBC.

- Ces 4.3 ha (3.76 + 0.55) correspondent à l'ensemble des boisements identifiés sur le territoire communal sur la base de l'inventaire réalisé par l'EPCI après revérification.
- En plus d'une identification pour motifs paysagers et patrimoniaux, la protection de jardin au cœur de l'agglomération favorisera le maintien d'une trame verte urbaine favorable à la biodiversité ordinaire présente dans ces espaces. Un jardin est protégé au sein du projet de PLU, il représente une surface de l'ordre de 0.4 hectare. Il s'agit du jardin public présent au sud de l'aire de camping-car que la commune souhaite préserver afin d'assurer la présence d'un îlot de fraicheur au sein du tissu urbanisé et à proximité du littoral. En ce sens, la commune a souhaité préserver de toute urbanisation ces secteurs à travers l'outil « jardin protégé ».
- 3 arbres sont identifiés et protégés dans le PLU pour leur intérêt écologique et paysager (2 le long de la rue du Gros Orme, à proximité du futur secteur d'extension, permettant de conserver une végétation à l'entrée de l'opération ainsi qu'un arbre à l'entrée de la rue de Dol à proximité du corridor écologique longeant la frange est du territoire communal).

- Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les zones humides, **protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage** et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit. Il est rappelé que les zones humides identifiées le cadre de la prélocalisation sur l'ensemble du bassin versant des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne réalisé entre 2007 et 2009 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et validé par le SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne en octobre 2009. En effet, cette étude n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. La prélocalisation réalisée est donc une base de travail mais elle n'est pas exhaustive. Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique. **Il est donc intégré dans le plan de zonage à titre informatif et n'entraîne aucune inconstructibilité**[31].

Aussi le règlement précise que « *L'absence d'identification du caractère humide sur le document graphique ne signifie pas que la zone n'est pas considérée comme humide. Il est de la responsabilité du porteur de projet, ainsi que du propriétaire de la parcelle, de s'assurer de l'absence d'impact du projet sur les zones humides* ».

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie.

[31] *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif.* ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique (source : SAGE).***

5.7.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées en partie est du territoire communal ;
  - Une zone Nlt avec des droits particulièrement réduits en matière de construction pour préserver les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral ;
  - Une zone Nlm avec des droits particulièrement réduits en matière de construction pour préserver les espaces maritimes inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides de manière générale sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit (ne correspondant pas aux zones humides prélocalisées du SAGE présentes dans le plan de zonage à titre informatif[32]).

  En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.
- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haies les plus denses d'après l'inventaire catégorisé de l'intercommunalité). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression sont soumises à déclaration préalable. Lorsque la suppression est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique, paysager et ou patrimonial au moins équivalent à ceux supprimés. Cette compensation fera elle aussi l'objet d'une autorisation dans le cadre de la déclaration préalable et fera l'objet d'échanges entre le demandeur et la commune ou l'expert sollicité par la commune).
  - Sur un plan pédagogique, une OAP « Continuités écologiques : trame verte et bleue » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification du maillage bocager ou dans une

[32] *Cet inventaire n'intègre pas strictement les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'inventaire réalisé est donc une base de travail mais il n'est pas exhaustif.* ***Celui-ci est purement informatif et n'a pas de valeur juridique (source : SAGE).***

logique de suppression-replantation de haies. Aussi, la localisation préférentielle des nouvelles plantations est précisée.

- Les recommandations de l'OAP nature en ville sur les solutions ont pour but de favoriser la perméabilité des sols et la renaturation des surfaces urbaines ainsi que le renforcement des espaces végétalisés dans les projets urbains

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

5.7.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [33].

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur le bourg et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Natura 2000, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
  - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;

[33] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

5.8 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation, uniquement à vocation d'habitat (pas de projet de développement localisé à vocation économique ou d'équipements).

Des investigations naturalistes ont été mené dans le cadre de la réalisation des dossiers de Permis d'aménager. 3 secteurs sont concernés :

- Le secteur Le Ligot, d'une surface de 1.38 hectares ;
- Le secteur Les Rivières, d'une surface de 1.08 hectares ;
- Le secteur Sillon Gaulay (gisement n°7 d'une surface de 0.63 hectare.

Les secteurs d'OAP n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat localisés de manière dispersée au sein de l'enveloppe urbaine, considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire (gisement n°5, gisement n°13, gisement n°21, gisement n°32 et gisement n°35) ;
- Les secteurs gisement n°52 et n°23, considérant qu'il s'agit d'espaces déjà artificialisés.

Les sections suivantes présentent les enjeux spécifiques à chaque site et les mesures mises en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU.

La plupart des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection des haies d'intérêt et les zones humides. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP et/ou le zonage et le règlement écrit.

5.9 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucune protection réglementaire. Toutefois, elle jouxte le secteur **Natura 2000 FR 2500077 « Baie du Mont Saint-Michel » (au sens de la directive oiseaux et habitats)**, secteur également en zone Ramsar.
L'arrêté préfectoral du 29 juillet 2016 porte désignation du site Natura 2000 « Baie du Mont Saint Michel » (ZPC) FR2500077.
Ce site s'étend sur une superficie de 39 480 hectares, avec une altitude située entre -12m et 68m. Il couvre 28 communes des régions Basse-Normandie et Bretagne. Le site Natura 2000 est principalement composé de mer (45%) et de rivières et estuaires (45%).

La baie du Mont Saint-Michel correspond à un vaste écocomplexe de haute valeur paysagère découvrant, à marée basse, plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable. Les phénomènes de sédimentation et de géomorphologie marines de grande ampleur lui confèrent un intérêt majeur. Le substratum profond, constitué de schistes, est recouvert de plusieurs mètres de sédiments meubles. Les étendues maritimes sont associées à des secteurs terrestres (cordon dunaire, falaises granitiques, marais et bois périphériques) qui s'inscrivent dans le contexte géologique et paysager de la baie.
La baie du Mont Saint-Michel constitue un site d'importance internationale abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau. Les prés salés atlantiques, par la diversité des groupements qui les composent et la surface qu'ils occupent, constituent un ensemble phytocoénotique de valeur internationale. La baie du Mont Saint-Michel abrite une population résidente de phoque veau-marin tout au long de l'année, avec reproduction annuelle. Enfin, une population côtière de Grand Dauphin est résidente dans le golfe normand-breton au sens large, dont ce SIC.

5.9.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Nlm a été mis en place sur l'ensemble de la frange littorale contribuant à la protection de cet espace.

Dans ce cas, on se trouve en zone N de protection renforcée le règlement écrit précise que « *Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée, sont autorisés :*

- *Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers…).*
- *Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.*
- *Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes.*
- *Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaires on nautiques et de loisirs.*
- *Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.* »

De plus, les possibilités de constructions des habitations présentes en zone Naturelle aux franges du secteur Natura 2000 sont fortement limitées par l'application du PPRsm.

5.9.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat et équipements) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans ou en proximité direct du périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, les secteurs d'extension se trouvent éloignés du secteur Natura 2000 ;
  - Les résultats des études naturalistes dans le cadre des dossiers loi sur l'eau, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des zones humides ou des systèmes bocagers, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire.

5.10 CYCLE DE L'EAU

L'assainissement collectif est géré directement par la commune via un réseau d'assainissement collectif séparatif. Quelques écarts à l'ouest du territoire communal ne sont pas raccordés. Le rejet des effluents après épuration dans le milieu naturel s'opère par un fossé qui rejoint le Biez de Cardequin, qui se jette dans le Guyoult une fois le pont d'Angoulême passé.

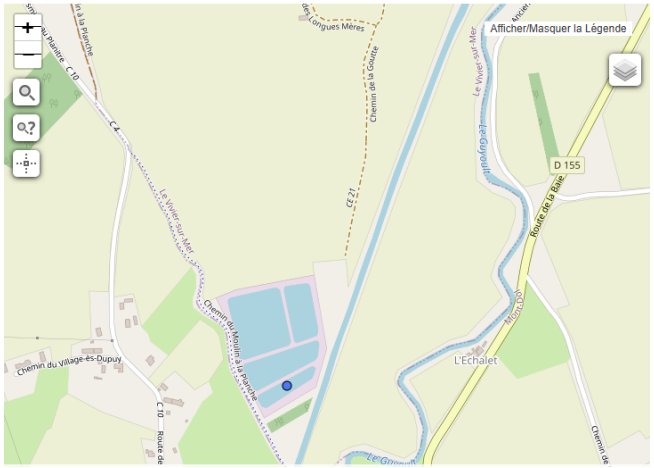
L'eau pluviale de la commune est collectée dans la zone agglomérée par des canalisations de diamètre 300 mm et sont évacuées vers le biez du Cardequin. Sur le reste du territoire, les eaux s'évacuent par les fossés et les canaux.

La majeure partie du territoire de Le Vivier-sur-Mer est drainée par ce Bief et ses affluents.

La commune dispose d'une station d'épuration de système de type lagunage d'une capacité nominale de 1950 équivalent-habitants, située à l'extrême sud de la commune. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en janvier 1987.

La station a été identifiée comme non conforme au regard du contrôle de la Police de l'eau en date de 2022. Depuis, selon le site *assainissement.developpement-durable.gouv.fr,* la station est à nouveau conforme suite au contrôle de 2023.

En 2023, la STEP présente une charge en entrée de 1600 équivalents-habitants (sur une capacité de 1950 équivalents-habitants).



Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de LE VIVIER-SUR-MER

Charge maximale en entrée	1 600 EH
Capacité nominale	1 950 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	265 m3/j
Percentile95	738 m3/j
Débit de référence retenu	738 m3/j
Production de boues	0 TMS/an

Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 15 prochaines années (0.4% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait atteindre environ 1164 habitants d'ici 2041 (échéance du PLU). Entre 2026 et 2041, la commune estime donc l'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, 102 logements seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 102 logements, 1 sera raccordé à l'assainissement collectif (1 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements).

A raison d'une projection de 1.9 personnes par ménages d'ici 2041 (desserrement des ménages au regard du desserrement enregistré sur les deux dernières décennies : 2.61 pers/ménage en 1999, 2,29 pers/ménage en 2010 et 2,14 pers/ménage entre 2021), on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eaux usées supplémentaire de l'ordre de 192 EH (équivalent-habitant), soit 101 x 1.9.

On rappelle qu'en 2023, la station dimensionnée pour 1950 équivalent-habitant (EH), recevait une pollution maximale entrante équivalent à 82% de sa charge (1600EH). La capacité résiduelle de station serait donc de 310 EH.

Tableau récapitulatif :

	101 logements (toute la production de logements du PLU hors changement de destination)	**STEP capacité**		**STEP 2034 résiduel**	
Nb Logements	101				
Nb Habitants (1,9 personnes par logement)	**191,9**	1950		350	
Volume EU produit (150 l/hab./j)	28,79 m3/jour	292,50 m3/jour	**9,84%**	52,50 m3/jour	**54,83%**
DBO5 en kg/j (60 g/hab./j)	11,51 kg DBO5/j	117,00 kg DBO5/j	**9,84%**	21,00 kg DBO5/j	**54,83%**

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (1 logement sur le terme du PLU, soit 1% des besoins en logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses n'est autorisée que sur l'agglomération**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

Concernant l'assainissement non collectif, La Communauté de Communes a choisi de déléguer son service pour les compétences obligatoires telles que définies dans l'Article L2224-8 du Code Général Collectivités Territoriales (CGCT).

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) est depuis le 1er juillet 2020 assuré par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (VEOLIA)

Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif :

Cet indicateur évalue le pourcentage d'installations d'assainissement non collectif conformes, après contrôle, à la réglementation sur l'ensemble des installations contrôlées depuis la création du service.

Méthode de calcul = (Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité + nombre d'installations jugées non conformes mais ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement) / Nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service x 100.

Sur Le Vivier sur Mer, le taux de conformité strict est de 64%.

En cas de vente d'un bien dont le dernier contrôle de l'installation d'assainissement à plus de trois ans au moment de la vente le propriétaire pourra demander à ce que soit réalisé un contrôle périodique avant le délai de 8 années. Ce contrôle sera facturé directement au propriétaire dans les mêmes conditions tarifaires qu'un diagnostic de bon fonctionnement.

Le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

Concernant le volet pluvial :

L'eau pluviale de la commune est collectée dans la zone agglomérée par des canalisations de diamètre 300 mm et sont évacuées vers le biez du Cardequin. Sur le reste du territoire, les eaux s'évacuent par les fossés et les canaux.

La majeure partie du territoire de Le Vivier-sur-Mer est drainée par ce Bief et ses affluents.

Une étude de Schéma de gestion des eaux pluviales est en cours sur le territoire de Le Vivier-sur-Mer.

La mise en place de dispositions spécifiques s'est centrée sur les principaux secteurs appelés à évoluer au cours de la prochaine décennie. Plus précisément :

- **Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales** (Titre IV partie 2 « Conditions de desserte par les réseaux

publiques d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques », sous-section « eaux pluviales ») ; En effet, il précise que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour tout projet de construction neuve ou d'extension d'une construction sur tout le territoire ;

- **Par ailleurs, l'ensemble des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet de mesures adaptées en prescrivant** une gestion à la parcelle des eaux pluviales afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables.

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation.

Concernant l'eau potable :

La Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel a repris la compétence Eau potable depuis le 1er janvier 2018. Celle-ci a été transférée aux syndicats de distributions compétents en la matière. Eux-mêmes adhèrent à des syndicats de production d'eau potable.
Le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau du Syndicat est de très bonne qualité.

98,4% des analyses sont conformes au niveau bactériologique et 97,6% au niveau physico-chimique.

Commune	Abonnés 2021	Abonnés 2022	Evolution du nombre d'abonnés	Volume 2021	Volume 2022	Evolution des volumes
Le Vivier sur Mer	673	669	-0.6%	48852	45392	-7.1%

Source : RPQS 2023

Besoin en eau potable :

Le projet de PLU de Le Vivier sur Mer estime un accueil de population sur les 15 prochaines années de l'ordre de 68 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 62 729 habitants. **L'accueil de population sur 15 ans de Le Vivier sur Mer représente donc seulement 0.11% de la desserte actuelle du réseau.**

Selon le rapport 2023 du syndicat, la consommation moyenne **par abonné** est stable à 80m3 par an. On peut noter que cet indicateur est élevé puisque le syndicat intègre un périmètre de commune très élargie et notamment de grands pôles touristiques et industriels qui impactent fortement la production. On peut prendre comme référence d'analyse la consommation d'eau potable par habitants, permettant d'avoir un point de repère plus réaliste pour se projeter sur la consommation d'eau potable sur la commune de Le Vivier sur Mer. En ce sens, la consommation moyenne par habitants sur le territoire est d'environ **46m3/an** (facturation de 2 903 763m² pour 62 729 habitants).

Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 68 nouveaux habitants sur 15 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 68*46*15 **= 46 920 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 15 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 68 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 15 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.4%, et le nombre d'habitants estimés en 2026 (soit 1096 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire.

	Population	Consommation estimée en eau potable
Population estimée 2026	1096	50421
Population estimée 2027	1100	50622
Population estimée 2028	1105	50825
Population estimée 2029	1109	51028
Population estimée 2030	1114	51232
Population estimée 2031	1118	51437
Population estimée 2032	1123	51643
Population estimée 2033	1127	51849
Population estimée 2034	1132	52057
Population estimée 2035	1136	52265
Population estimée 2036	1141	52474
Population estimée 2037	1145	52684
Population estimée 2038	1150	52895
Population estimée 2039	1154	53106
Population estimée 2040	1159	53319
Population estimée 2041	1164	53532

De plus, le syndicat des eaux de Beaufort a transmis à la commune un courrier indiquant que « *le Syndicat des eaux de Beaufort s'est organisé pour économiser 500 000m3 supplémentaires à travers son plan stratégique de résilience. Ainsi,*

- *Après avoir économisé 850 000m3/an sur son réseau entre 2010 et 2022 (90.4% de rendement en 2022), le syndicat finalise son engagement sur les 4 prochaines années avec 100 000m3 supplémentaires d'économies sur son réseau public,*

- *Le syndicat a posé, courant 2023, les bases nécessaires à son plan de résilience 2024-2030, destiné à faire baisser les consommations après compteurs d'eau de 10m3/an/abonnés, ce qui porte une économie supplémentaire de 400 000m3/an (-12%, contre -10% sollicités au niveau national) ; ce plan de 5.6M€HT est soutenu par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne à hauteur de 70%.*

En parallèle, Eau du Pays de Saint Malo (EPSM) travaille sur des nouvelles ressources, notamment le REUT, pour une mise en service à compter de 2028-2029. Cette démarche est soutenue notamment par le SMG35 (source : schéma directeur 2024 du SMG35).

Au regard de ces éléments, et dans le contexte actuel, le syndicat des eaux de Beaufort est donc en mesure d'accueillir les 500 000 de consommation supplémentaire, sur l'ensemble de son territoire. Cet accueil sera renforcé par la nouvelle ressource réalisée par EPSM à compter de 2028-2029 ».

Concernant les zones humides et les cours d'eau :

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5.11 PAYSAGES ET PATRIMOINE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage UC, UE, 1AU sur le bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés, renforcé par le zonage Ncu sur la coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT entre les bourgs de Le Vivier sur Mer et celui d'Hirel**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre d'éléments de patrimoine bâti (8 bâtiments et petit patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit et 1 bâtiment pour le changement de destination, ainsi que près de 3 kilomètres de façade identifiées au titre du L151-19 du CU ;
- Un jardin est protégé au sein du projet de PLU, il représente une surface de l'ordre de 0.4 hectare. Il s'agit du jardin public présent au sud de l'aire de camping-car que la commune souhaite préserver afin d'assurer la présence d'un îlot de fraicheur au sein du tissu urbanisé et à proximité du littoral. En ce sens, la commune a souhaité préserver de toute urbanisation ces secteurs à travers l'outil « jardin protégé ».
- 514 mètres linéaire de murs protégés.
- La mise en place d'une OAP thématique habitat définissant des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité. Ces orientations portent à la fois sur les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.
- La mise en place de l'OAP nature en ville fixant des recommandations sur les solutions favorisant la perméabilité des sols et la renaturation des surfaces urbaines et le renforcement des espaces végétalisés dans les projets urbains.

- La mise en place d'Une OAP thématique « entrée de bourg » visant à accompagner la transformation progressive des entrées de bourg, en conciliant les enjeux de lisibilité urbaine, de qualité des aménagements, d'identité locale, et de transition écologique.
- La mise en place d'une OAP « Cahier de recommandations architecturales et paysagères pour la zone portuaire » portant des recommandations de recommandations paysagères pour la zone portuaire.
- L'intégration de principes pour les constructions nouvelles ainsi que la rénovation et réhabilitation des constructions existantes assurant une harmonie architecturale à l'échelle du territoire.

5.12 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE, GAZ A EFFET DE SERRE, DECHETS

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Le Vivier-sur-Mer**.

5.13 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

5.13.1 EXPOSITION AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

La commune de Le Vivier-sur-Mer est répertoriée dans le **TRI (territoire à risque important d'inondation) « Saint-Malo – Baie du mont Saint-Michel »** arrêté le 22/10/2018. A ce titre la commune est couverte par une Stratégie Locale de Gestion du Risque inondation (SLGRI) élaborée en concertation avec les acteurs locaux pour réduire les conséquences négatives des inondations, en cohérence avec le PGRI et approuvé le 21/06/2018.

Par ailleurs, le territoire de la commune est couvert par un **plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) : « 35DREAL20100004 – PPRsm Marais de Dol » approuvé le 25 aout 2016.**

Ce PPRsm est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

La commune est presque intégralement en zone de prescription ou d'interdiction du PPRsm réglementant les projets.

Le règlement écrit du PLU indique dans ses dispositions générales que : « *Dans les secteurs identifiés par le PPRSM dans el risque inondation, le règlement du Plan de Prévention des Risques Prévisibles d'Inondation par submersion marine (PPRsm) s'applique. Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Prévention des Risques inondation par submersion marine (PPRsm) annexé au PLU. Pour toutes les dispositions relatives aux risques d'inondation par submersion marine, seul le PPRsm fait foi. Ainsi, les règles du PPRsm sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, indépendamment des règles du PLU* ».

Le règlement graphique reprend le périmètre concerné par le PPRsm, et renvoie explicitement aux servitudes annexées au PLU. Le périmètre concerné par le risque d'inondation par submersion marine s'étend sur pratiquement l'entièreté du territoire communal ainsi, il est classé en majorité en zone A (la commune étend principalement couverte de la zone A) présentant une protection forte en lien avec sa constructibilité encadrée.

Le règlement écrit du PLU intègre un renvoi explicite au règlement du PPRsm dans les Dispositions générales.

5.13.2 EXPOSITION AU RISQUE RADON

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 1 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques). Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

5.13.3 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

5.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune de Le Vivier-sur-Mer **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa moyen**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa moyen**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

5.13.5 LE RISQUE NUISANCE ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Concernant les ICPE, la commune de Le Vivier-sur-Mer ne compte **aucune ICPE sur son territoire.**

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, l'unique bâtiment identifié pour faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, **a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui implique l'installation d'un nouveau tiers à proximité immédiate de bâtiments agricoles. En effet, ce bâtiment à été identifié, principalement pour son intérêt patrimonial et pour sa réponse positive aux autres critères. Il est localisé à moins de 100 mètres d'un bâtiments agricoles dont l'activité devrait cesser sur les prochaines années. En cas de reprise de l'activité, le changement de destination ne pourra être autorisé au regard de sa proximité avec les bâtiments d'exploitation. Cependant, dans le cas ou l'activité serait en cessation d'activité pendant plusieurs années, ce bâtiment a été identifié afin de personne une valorisation vers du logements puis le PLU est à horizon 15 ans. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière**.

Pour sa part, **la Zone d'activités des Créchettes** permet l'implantation d'activités industrielles, à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire dans le cadre de la densification de la zone déjà aménagée : ce qui permet d'éviter l'implantation d'activités présentant un risque technologique significatif.

5.13.6 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La Commune de Le Vivier-sur-Mer n'est pas concernée par le risque TMD.
La route départementale D155 n'entre pas dans le classement.

De plus, les zones de projet (secteurs de densification et secteurs d'extension de l'urbanisation) restent concentrées autour de l'agglomération et s'accrochent de manière satisfaisante au tissu urbain existant, tant pour les déplacements motorisés que pour les déplacements doux : de fait, le PLU n'engendre **pas d'évolution notable des déplacements**.

Sur la base de ces éléments, on peut considérer que la question des risques liés aux déplacements (dont le risque TMD) sont traités de manière satisfaisante.

5.13.7 LES NUISANCES SONORES

Le principal enjeu relatif aux nuisances sonores concerne la RD155. Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 75m de part et d'autre de l'axe de la route départementale 155. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RD155.

Aucun bâtiment susceptible de changer de destination n'est identifié à proximité de la RD155.

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

Pour davantage de détails concernant l'évaluation environnementale, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

6 Chapitre 5 – Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne approuvée par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022.
- Le SAGE « Bassin côtier de la région de Dol » approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2015.

- La stratégie locale de gestion des risques inondation (SLGRI) de Saint-Malo (35) à la Baie du Mont-Saint-Michel (50) approuvée le 26 novembre 2018 par arrêté conjoint de Mme la Préfète de l'Ille-et-Vilaine et de M. le Préfet de la Manche.
- Le Plan de Prévention du Risque de submersion marine du Marais de Dol approuvé le 25 aout 2016.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020, en cours de révision et arrêté le 28 février 2015.

Le rapport de présentation établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (Cf chapitre 5).

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

7 Chapitre 6 – Indicateurs de suivi

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur plusieurs grands sujets :

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	1064 habitants	Insee 2021	Dépasser les 1150 habitants à échéance du PLU 2041 (PADD)
Nombre de résidences principales	496 logements	Insee 2021	
Construction neuve	3 logements/an (2013-2023)	Commune (PC délivré)	Réalisation d'un peu plus d'une centaine de logements supplémentaires sur les 15 prochaines années
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	13 logements/ha (dernière opération)	Commune (en lien avec les OAP)	24 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble (2026-2031) et 26 logts/ha 2031-2041
Consommation d'espace à vocation d'habitat	2.01 ha sur 2011-2021 (MAJIC) et 1.4 ha (MOS)	MOS et MAJIC	Consommation d'espace entre 2021 et arrêt du PLU (0.42 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.63 ha) + consommation secteur d'extension (2.46 ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2041) de l'ordre de 3.5 hectares
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	1	Diagnostic agricole 2023	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	114 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
ENVIRONNEMENT			

Zones humides	0.5 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Protection
Zones humides	1,4 ha	Prélocalisation SAGE	Information
Cours d'eau	4.6 km linéaires	Référentiel DDTM35	Protection
Espaces Boisés Classés	3.76 ha	PLU (reprise sur la base de l'inventaire intercommunal des bosquets)	Protection
Boisements (vergers / pommiers)	0.55 ha		Protection au titre du L151-23 du CU
Haies inventoriées	2.9 km linéaires	PLU (base de travail inventaire photo aérienne intercommunal)	Protection
Niveau d'imperméabilisation	/	Permis de construire et d'aménager	Information
Etat écologique des cours d'eau	Bon	SDAGE	Protection
Indicateur	**Valeur de référence**	**Source**	**Objectifs**
CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)			
Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Respect de la charge maximale en entrée de la STEP
PAYSAGES & PATRIMOINE			
Patrimoine (croix, bâtiments)	8 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	1 unité	Inventaire communal / PLU	Protection
Jardin à préserver	0.4 hectares	PLU	Protection
RISQUES			
Risque d'inondation par submersion marine	Tramage intégral du périmètre concerné sur le zonage du PLU	PLU (tramage spécifique) PPRsm en vigueur (annexés au PLU)	Prise en compte du risque à travers le PPRsm en vigueur
ENERGIE			
Production d'énergie renouvelable sur le territoire	77GWh	Observatoire local de l'environnement en Bretagne	Information
Consommation d'énergie	525GWh	Observatoire local de l'environnement en Bretagne	Information

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).