



# **RAPPORT suite à l'enquête publique relative au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de LE VIVIER-SUR-MER (Ille-et-Vilaine)**

AM du 08/08/2025

Commissaire enquêteur  
JEAN PAUL HUBY

Enquête du 26 septembre au 28 octobre 2025

Dossier E25000159/35

Destinataires :

M. le Président du Tribunal Administratif de RENNES

Mme le Maire de LE VIVIER-SUR-MER



## Table des matières

---

I- Présentation du dossier.....	5
I-1. Objet de l'enquête.....	5
I-2. Références réglementaires.....	6
II – Les éléments essentiels du projet, à partir du dossier consultable par le public.....	7
III- Déroulement de l'enquête .....	23
III-1. Désignation du Commissaire enquêteur, arrêté d'ouverture d'enquête .....	23
III-2. Rencontre avec le porteur de projet .....	23
III-3. Organisation de l'enquête .....	23
III-4. Information du public .....	24
III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse .....	24
III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie et sur site .....	25
III-4.3. Autres modalités de publicité .....	26
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.....	26
III-5.1. Les conditions d'accueil du public .....	26
III-5.2. Les moyens mis à la disposition du Commissaire enquêteur .....	27
III-5.3. Déroulement des permanences .....	27
III-5.4. Visite du site .....	27
III-5.5. Formalités de fin d'enquête .....	28
IV- Observations et questions du public, avis des personnes associées et questions du Commissaire enquêteur .....	28
IV-1. Observations et questions portées au registre d'enquête, courriers ou courriers électroniques.....	28
IV-2. Observations du public.....	29
IV-3. Résumé de l'avis des personnes publiques associées .....	30
IV-4. Questions du Commissaire enquêteur .....	33

Par arrêté en date du 08 août 2025, Madame le Maire de LE VIVIER-SUR-MER a soumis à enquête publique le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune LE VIVIER-SUR-MER (Ille-et-Vilaine).

Dans ce rapport, je présenterai :

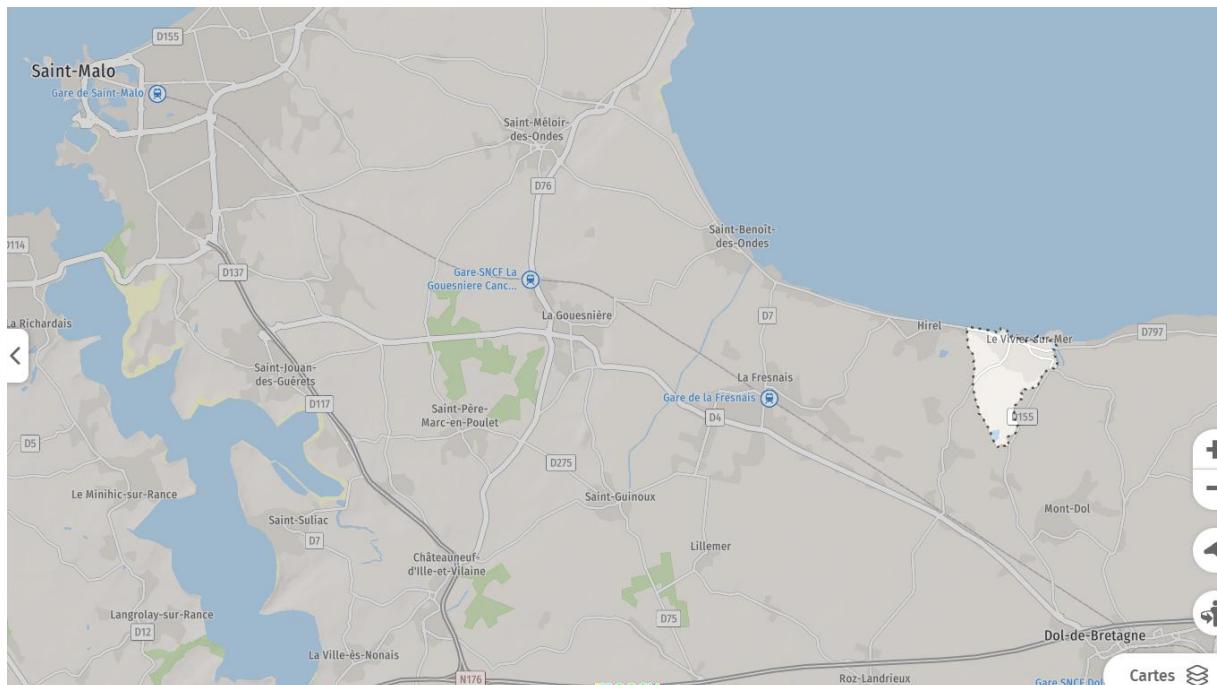
- le projet au travers des items essentiels, d'après le dossier présenté au public.
- le déroulement de l'enquête et des permanences.
- le recueil des observations du public, un résumé des avis des personnes associées et enfin les réponses de la commune de LE VIVIER SUR MER aux différentes questions et observations que j'ai formulé dans le procès-verbal de synthèse du 03 novembre 2025.

## I- Présentation du dossier

### I-1. Objet de l'enquête

L'enquête porte sur la révision générale du Plan local d'urbanisme de la commune de LE VIVIER-SUR-MER.

La commune de LE VIVIER-SUR-MER (Ille-et-Vilaine) est située en pays de DOL et se situe à 23 kms à l'est de Saint-Malo.



LE VIVIER-SUR-MER fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel. La commune présente une superficie totale de 224 hectares. LE VIVIER-SUR-MER s'inscrit également dans le périmètre du SCOT du Pays de SAINT-MALO.

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 23 mars 2010, et a subi 1 modification en date du 16 septembre 2019.

La révision générale répond à une évolution réglementaire depuis 2009 : la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application, les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010, les dispositions des lois "Grenelle" I et II : loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement » du 3 août 2009, loi portant « engagement national pour l'environnement » (ENE) du 12 juillet 2010, la loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010, la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014, la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAF) du 13 octobre 2014, la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015, la loi « liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016, la loi « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » du 8 août 2016, la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017, la loi « évolution du logement » du 16 septembre 2019.

*et aménagement numérique* » (ELAN) du 23 novembre 2018, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la mise en cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays de SAINT-MALO.

Le Code de l'urbanisme par ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25, en ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme proprement dits, et L.121-1 à L.121-15 et R.121-1 à R.121-17, en ce qui concerne les dispositions communes applicables aux différents documents d'urbanisme.

Les objectifs pour cette révision générale fixée par la Collectivité, par la délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2023 sont :

- 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.

Par ailleurs, la délibération précitée définit les objectifs de la concertation :

- Sensibiliser la population aux enjeux du territoire et lui permettre de formuler des observations.
- Organiser des réunions publiques.
- Mettre à disposition du public le dossier relatif à la révision du PLU ainsi qu'un registre d'observations.
- Assurer la tenue de permanences par Mme le Maire, l'Adjoint délégué à l'urbanisme ou des Techniciens dans la période d'un mois précédent l'arrêt par le conseil municipal.
- Mettre en œuvre l'organisation d'une exposition publique évolutive et assurer des communications dans la presse locale et le bulletin municipal.

## I-2. Références réglementaires

L'arrêté d'organisation de l'enquête du 8 août 2025 vise les textes suivants :

- Le code général des collectivités territoriales.
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 ,54,59 et suivants, R123-1 et suivants.
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 et suivants.
- Le Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- La délibération du conseil municipal de LE VIVIER-SUR-MER n°23/23 en date du 20 mars 2023, prescrivant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, la définition des objectifs poursuivis et les modalités de concertation.
- La délibération du conseil municipal de LE VIVIER-SUR-MER en date du 22 avril 2024 relative à la tenue du débat sur le PADD ainsi que la délibération n°25/19 relative au nouveau débat sur ce même PADD en date du 22 avril 2025.
- La notification aux Personnes Publiques Associées et Concertées en date du 25 juin 2025 pour avis sur le projet
- L'arrêté de révision du P.L.U, ainsi que les saisines de la MRAe et de la CDPENAF en date du 25 juin 2025.

## II – Les éléments essentiels du projet, à partir du dossier consultable par le public

Outre l'arrêté municipal coté 25/58 du 8 août 2025 et prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, les pièces suivantes sont ainsi décrites.

### **Pièce n°1 - Une chemise intitulée Pièces administratives et comprenant :**

➤ *Une sous-chemise pièce 1.1 intitulée Délibérations* et constituée de :

- Une délibération du Conseil municipal du 20 mars 2023, cotée 23-22 et prescrivant la révision globale du PLU communal ainsi que les dispositions
- Une délibération du Conseil municipal, cotée 24-23 rappelant les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et prenant acte de la tenue du débat sur ledit document.
- Une délibération du Conseil municipal, cotée 25-19 reprend les termes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et prend acte des remarques des élus sur plusieurs points ou explications sur des notions techniques.
- Un bilan détaillé de la concertation menée sur la commune notamment au travers d'une « exposition publique évolutive ainsi que dans un atelier ciblé avec les acteurs économiques du territoire ».

➤ *Une sous-chemise pièce 1.2 intitulée Porter à connaissance* et constituée de :

- Un document daté décembre 2022 faisant, dans une première partie, le rappel juridique du « porter à connaissance » et, dans une seconde partie, l'énumération des principales politiques de l'Etat à prendre en compte, citons notamment, l'habitat et la mixité sociale, les milieux naturels et la biodiversité, la mobilité, les transports et les déplacements, L'énergie et le climat ou encore les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.)
- Un atlas géographique daté mai 2022 reprenant et illustrant chacun des thèmes cités au paragraphe précédent.

➤ *Une sous-chemise pièce 1.3 intitulée Avis des personnes publiques associées* et constituée de :

- Un courrier reçu en mairie le 26 septembre 2025 de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine portant avis favorable avec réserves de l'Etat et relatif à la révision du plan local d'urbanisme de la commune du VIVIER-SUR-MER. Y est joint un avis détaillé de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM,) relaté dans un résumé page 29 du présent document et des avis détaillés sur les différents aspects du PLU.
- L'avis simple favorable assorti des deux observations de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, en formation « sites et paysages » reçu en mairie le 22 septembre 2025.
- L'avis du Président de la Région Bretagne, reçu en mairie le 14 octobre 2025, et rappelant notamment les lignes majeures du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET Bretagne) et ses objectifs en matière de réduction de l'artificialisation des sols.
- L'avis reçu en mairie le 25 septembre 2025 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Dol et du Mont St-Michel relatif aux « thématiques en rapport à l'environnement ».
- L'avis défavorable reçu en mairie le 25 septembre 2025 de la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine et portant sur la prise en compte de l'activité agricole dans la commune.
- L'avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) reçu en mairie le 24 septembre 2025 et portant sur les opérateurs « moules de bouchot de la Baie du Mont -St Michel » et » Cidre de Bretagne ».
- L'avis favorable tacite de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Bretagne (MRAe), reçu en mairie le 26 septembre 2025.

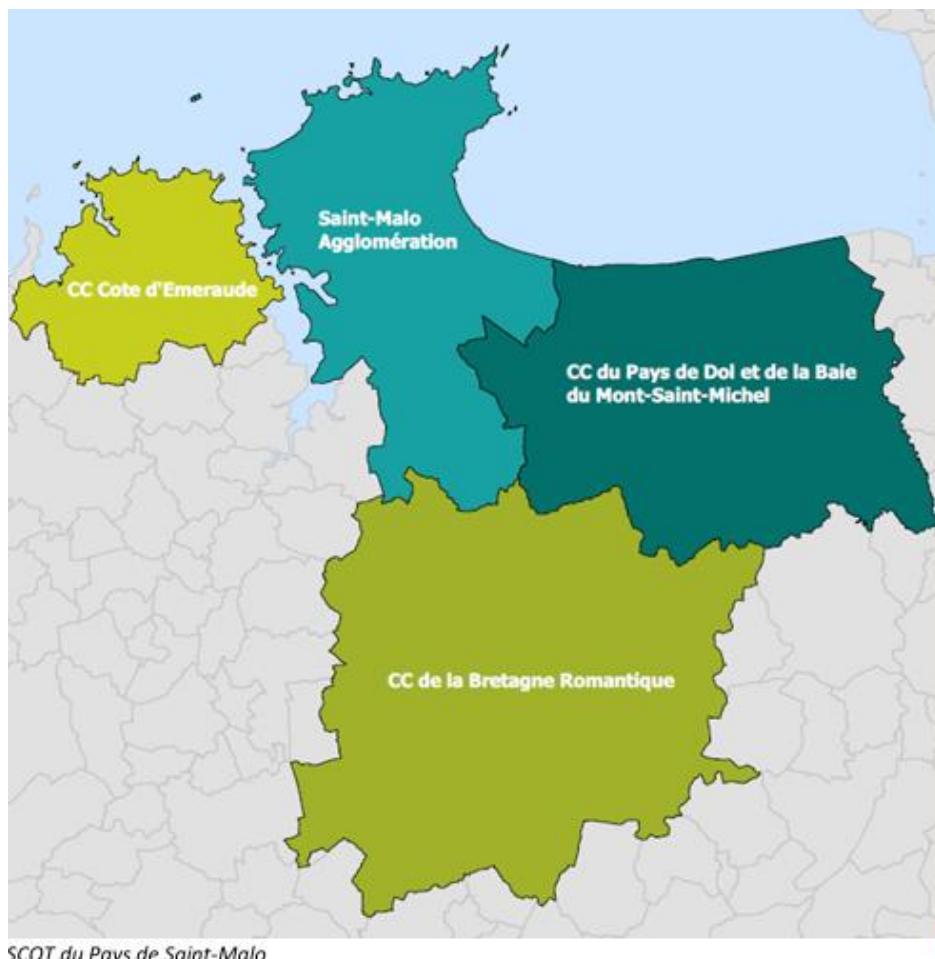
- L'absence de réserve de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine sur le projet de PLU, reçu en mairie le 25 septembre 2025.
- L'avis du Pays de SAINT-MALO Communautés traduit dans une délibération cotée 2025-28 au regard, notamment, du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) en vigueur.

**Pièce n° 2 – Une chemise intitulée **Rapport de présentation** et comprenant :**

- Une introduction rappelant le contexte réglementaire et les éléments géographiques.
- Un premier chapitre relatif au diagnostic socio-économique.
- Un second chapitre traitant de l'état Initial de l'environnement
- Un troisième chapitre exposant l'explication des choix retenus.
- Un chapitre quatre relatif à l'évaluation environnementale.
- Un chapitre cinq traitant de l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et autres programmes.
- Un chapitre six intitulé indicateurs de suivi.
- Un septième chapitre dénommé résumé non technique.

**Introduction**

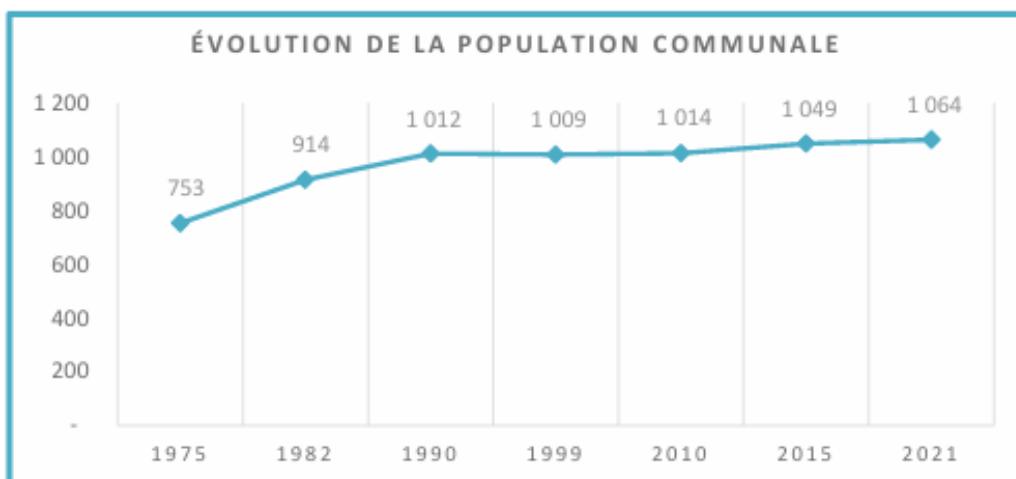
Après un rappel des objectifs de la révision du PLU et des objectifs et modalités de la concertation, les éléments contextuels s'attachent au contexte géographique, notamment au sein du SCOT du Pays de Saint-Malo.



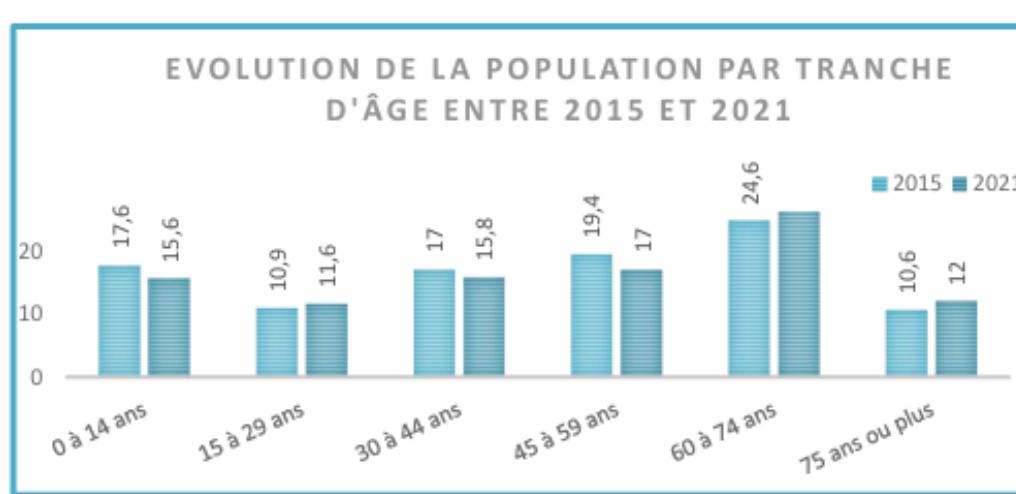
## Chapitre premier : diagnostic socio-économique

➤ Le **profil démographique** est ensuite abordé au travers de plusieurs items :

- Une croissance démographique modérée depuis les années 1990 avec un accueil moyen de 7 nouveaux habitants par an depuis 46 ans et de 3 habitants par an sur les 21 dernières années.



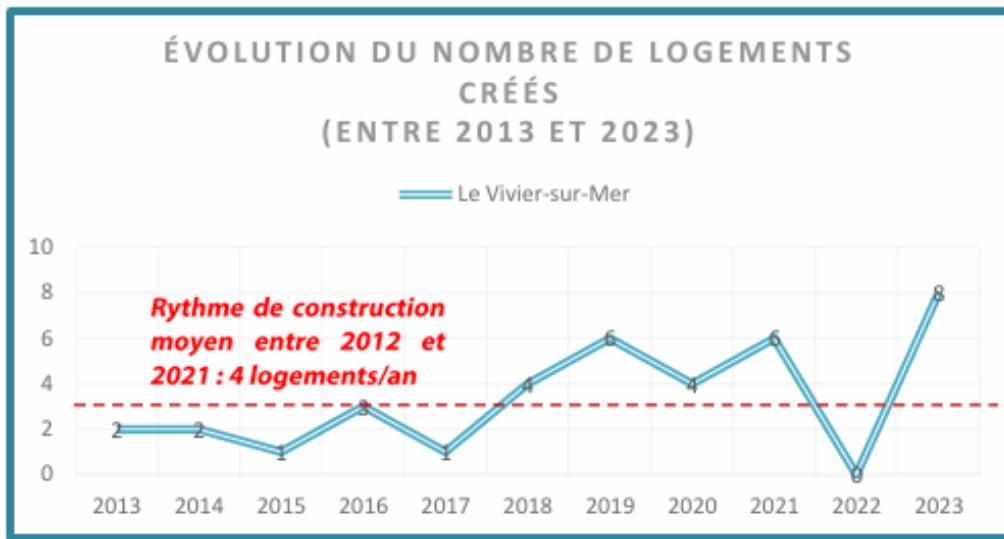
- Une population âgée et vieillissante, 40% de la population a plus de 60 ans, avec une hausse significative de la part des 60-74 ans et des plus de 75 ans.



➤ Concernant **le logement**, le parc, relativement ancien, est réparti en 3 catégories et marqué par une majorité de résidences principales :

- 78,4 % sont des résidences principales.
- 15,5% des résidences secondaires.
- 6,2% des logements vacants. Cette dernière catégorie, dans une étude plus fine fait en réalité apparaître un nombre très faible de locaux réellement vacants (5 unités) et donc une situation qui confine plutôt à une certaine tension immobilière.

Le rythme des constructions reste modéré, avec une moyenne de 4 logements par an sur la période 2013-2023 pour un total de 37 unités. La majorité des logements est de type individuel, avec un chiffre relativement faible de 18,9% de collectifs (sur la même période le département enregistre à ce dernier titre une part de 46,5%).



Le prix de l'immobilier est plutôt modéré et se situe en moyenne autour de 2 289€ au m<sup>2</sup> pour l'acquisition d'une maison.

Par ailleurs, la commune ne dispose d'aucune structure d'accueil pour les personnes dépendantes. Les EHPAD les plus proches sont situés sur les communes de DOL DE BRETAGNE, LE TRONCHET ou PLEUDIHEN-SUR-RANCE.

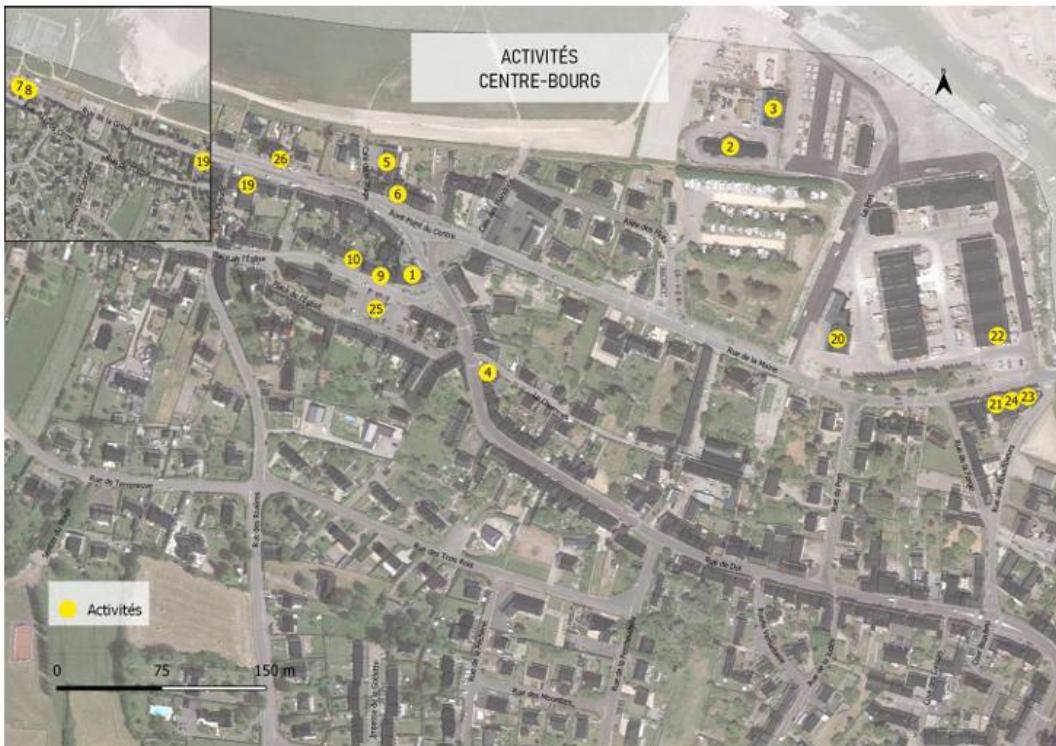
➤ La **dynamique économique** est analysée au travers de plusieurs critères :

- La population active et l'emploi révèle un indicateur de concentration d'emploi proche du niveau départemental et dû, essentiellement à la présence d'activités mytilicoles et touristiques importantes. Plus d'un tiers des actifs vivent sur la commune. Toutefois, pour les 2/3 restants, l'offre faible de transports collectifs sur le bassin d'emploi malouin implique un recours accru au véhicule personnel.
- La commune comptait au 31/12/2020 68 établissements, notamment de commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration qui constituent majoritairement un tissu de petites entreprises. L'offre commerciale est surtout organisée autour du tourisme et de la découverte des produits du terroir.
- deux zones d'activités sont implantées sur le territoire. La première sur le port autour de l'activité conchylicole qui, mutualisée avec le port voisin de CHERRUEIX constitue le plus important complexe conchylicole d'Europe. La seconde sur la zone d'activités des Créchettes et accueillant 8 entreprises dans les domaines de la construction, de la métallurgie, de l'agriculture ou de la conchyliculture.



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

- plusieurs équipements structurent le territoire comme le relate le plan ci-après, à l'exception de médecin et de pharmacie.



- Les activités mytilicoles et agricoles sont très présentes sur la commune. Selon le Recensement Général Agricole (RGA) de 2020 un seul siège d'exploitation existait sur la commune, exploitant 81 hectares des 105 de surface agricole utile (SAU) de la collectivité. Les cultures de maïs et blé tendre y sont très majoritaires. La production laitière complète l'orientation économique du secteur.
- Il faut enfin souligner l'importance de l'activité touristique tournée vers la pêche et la découverte du patrimoine local.

Les réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable et desserte numérique) font ensuite l'objet d'approches particulières :

- Les eaux usées sont gérées en régie communale avec une délégation à la société STGS. La collectivité dispose d'une station d'épuration de type lagunage d'une capacité de 1950 équivalents-habitants. L'assainissement non collectif (21 dispositifs et 46 habitants) est géré depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 par la compagnie des Eaux et de l'Ozone (VEOLIA).
- L'eau potable est de la compétence du Syndicat des eaux de Beaufort. Elle a été confiée à la SAUR par un marché de délégation de service public du 1<sup>er</sup> juillet 2014.
- Le déploiement de la fibre optique
- Sur le territoire communal reste un objectif dans le cadre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille-et-Vilaine d'ici 2030.

Enfin, plusieurs types de servitudes affectent le territoire communal, celles relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux, à la pose de canalisations d'eau potable et d'assainissement, à la protection des sites et monuments naturels, à la protection des établissements ostréicoles et coquilliers, à la servitude de passage des piétons sur le littoral et à l'extérieur des zones de dégagement près des aéroports.

#### ➤ Les mobilités et accessibilité

La voiture est le principal moyen de locomotion.

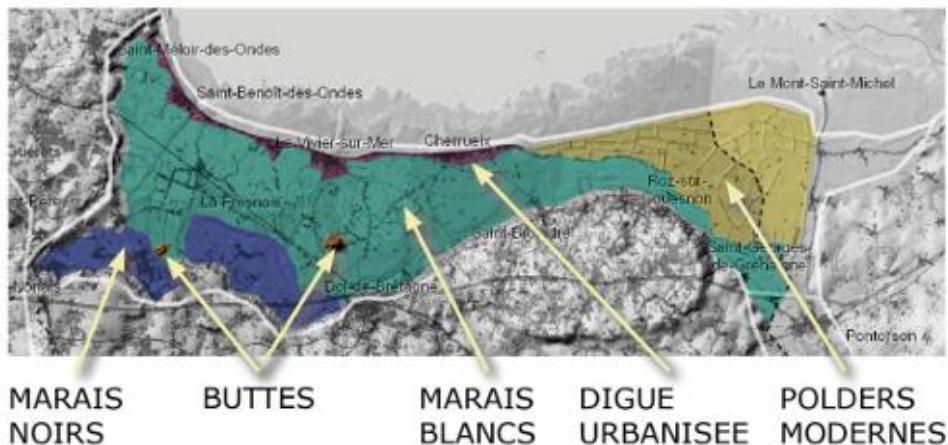
Trois routes départementales traversent le territoire de la commune et le maillage se trouve complété par plusieurs voies communales permettant d'accéder aisément à toutes parties, habitées ou agricoles, de la collectivité.

Si les transports collectifs bénéficient d'une offre vers SAINT-MALO et PONTORSON, elle n'a qu'un caractère estival et reste donc inexistante sur le reste de l'année.

#### Chapitre deux : Etat initial de l'environnement

En matière géologique et archéologique, la nature et l'histoire de la conquête des polders sur les marais et zones côtières fondent le territoire de LE VIVIER-SUR-MER.

La commune s'insère dans un ensemble de polders, prés salés, marais noirs et marais blancs. Cette dernière surface concerne particulièrement la commune qui est caractérisé par son réseau de canaux et drainages, ainsi que par son parcellaire en lanière doté de haies bocagères à dominante de saules et peupliers. Le VIVIER-SUR-MER est précisément situé sur la digue urbanisée.



## ➤ La consommation d'espaces :

- Sur les dix années de référence (2011-2021) la consommation foncière s'élève à 2,01 hectares. Cette consommation concerne exclusivement le développement de l'habitat correspondant à l'achèvement du lotissement du Clos Herbet et à des constructions au coup par coup dans le centre du bourg. Sur une échelle décennale différente (2014-2024) on peut constater une progression de l'urbanisation à hauteur, cette fois, de 3,74 hectares, toujours à vocation résidentielle.
- L'analyse de la densité, au regard notamment de la densité minimale prévue dans le SCOT du Pays de SAINT-MALO (20 logements par hectare), paraît relativement faible. En effet, l'opération urbaine du « Clos Herbet » montre seulement une densité de 11 logements à l'hectare, notamment due au type d'occupation exclusivement dédié à des constructions individuelles à l'exclusion d'habitat groupé. A l'évidence les prochaines opérations devront intégrer l'amélioration de ce critère. Une analyse prospective plus détaillée des gisements fonciers en densification des tissus déjà urbanisés (le bourg) fait apparaître une possibilité de 47 logements sur les dix prochaines années. A ces chiffres se rajoutent les potentialités des trois permis d'aménager récents et en cours de commercialisation.

## ➤ Les milieux naturels et la biodiversité

La commune est maillée par plusieurs rivières, canaux et biez. En effet, l'eau doit être évacuée vers la mer le plus rapidement possible pour éviter tout ennoiement du marais et donc menacer les propriétés et activités. L'entretien de ces ouvrages reste une priorité sur un linéaire global de cours d'environ 6 kms.

Aucune zone humide n'est recensée dans la commune sur l'inventaire du bassin versant réalisé entre 2007 et 2009.

Le réseau bocager a fait l'objet d'un inventaire sur la commune en 2022. Les haies restent présentes sur le territoire mais souffrent de discontinuité et d'un entretien très inégal.

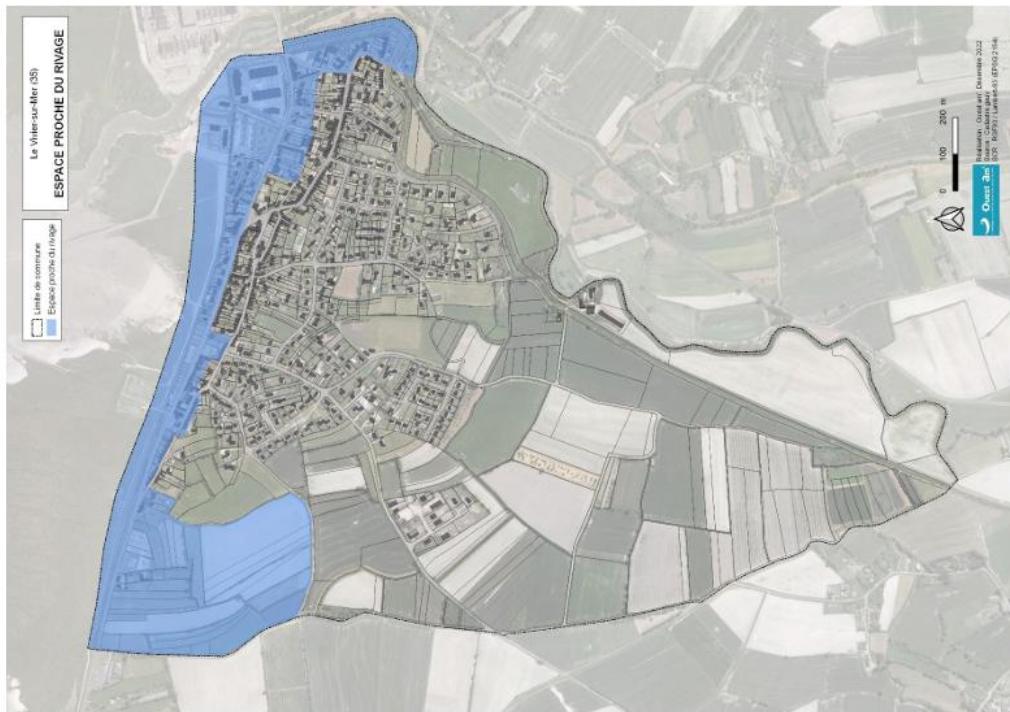
Le patrimoine naturel fait l'objet de plusieurs zones de protections cumulatives. La commune n'est directement concernée que par certaines d'entre elles comme les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique ou encore l'inscription dans le site inscrit de la Baie du Mont Saint-Michel.

Dans le cadre des espaces remarquables de la Loi Littoral, 3 lieux sont directement concernés :

- La zone du chantier conchylicole,
- les canaux principaux et le pont à clapets,
- la digue de la Duchesse

Concernant les espaces proches du rivage, le SCOT du Pays de Saint-Malo précise plusieurs critères à respecter tant en zone urbanisée que naturels et agricoles à préserver. Il est en outre indiqué que « les documents d'urbanisme devront délimiter à la parcelle les espaces proches du rivage ».

Cette typologie est relatée dans le plan suivant.



Une « coupure d'urbanisation à l'extrême ouest de la commune est également requise par le SCOT et a pour conséquence de devoir être classé en espace naturel ou agricole ne permettant pas d'urbanisation nouvelle, hormis les structures d'accueil légères ainsi que les zones de loisirs ou de pratique sportive.

Plusieurs dispositions concernent également la trame verte et bleue, notamment sur les réservoirs de biodiversité, les continuum écologiques ou les corridors biologiques.

#### ➤ Le Cycle de l'eau

La commune fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin côtier de la région de Dol. Neuf orientations du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable concernent l'urbanisme de LE VIVIER-SUR-MER. La commune s'inscrit également dans le bassin versant des côtiers de la région de Dol de Bretagne.

Une étude datée de 2023 du Syndicat des Eaux de Beaufort, distributeur d'eau de la commune, précise que les augmentations de population prévue pour la commune sont aisément alimentables pour les trois décennies à venir.

Concernant les assainissements collectifs et individuels, le rapport annuel constate des rendements épuratoires satisfaisants. Toutefois, des propositions d'amélioration sont formulées sur le réseau (infiltrations et entrées d'eau sur 2 tronçons), sur un poste de relèvement (celui du port) et sur la station (enclore le périmètre de la station et sécuriser le chenal de sortie).

Parlant de l'assainissement non collectif, plusieurs installations méritent d'être réhabilitées.

Il convient de noter que les eaux pluviales font actuellement l'objet d'une étude de schéma global.

La qualité des eaux a fait l'objet en 2019 d'une étude sur la commune. Elle est résumée dans le tableau suivant :

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
<strong>COURS D'EAU</strong>					
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	
<strong>COTIERE</strong>					
FRGC01 - Baie du Mont Saint-Michel	-	Bon	Maintien du bon état	-	
<strong>SOUTERRAINE</strong>					
FRGG123 - Bassin versant du Marais de Dol	-	Bon	Maintien du bon état	-	

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

Au chapitre de la qualité de l'air et de l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre sont estimées en 2020 à 8.17 Toxic equivalent quantity (TEQ) CO2 par habitant. Ces émissions ont baissé de -3,48% entre 2010 et 2020.

Enfin, par extrapolation des indicateurs sur Saint-Malo, la qualité de l'air est considérée comme bonne sur la commune.

Plusieurs items sont ensuite décrits au travers de leurs statistiques sur le pays de Saint-Malo, citons :

- La consommation d'énergie du territoire,
- La production d'énergie (voltaïque, thermique, éolien, bois énergie, méthanisation),
- Le traitement des déchets.

Un chapitre particulier est consacré aux risques et nuisances. Le dossier départemental de ces risques pour la commune du VIVIER-SUR-MER a été mis à jour en 2021 et se trouve ainsi résumé :

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

A ce titre, la commune est couverte par un plan de prévention des risques inondation par submersion marine (PPRsm) du Marais de Dol approuvé le 25 août 2016. De ce fait la majeure partie du territoire communal se trouve en zone de prescription ou d'interdiction de construction du PPRsm.

Par ailleurs la commune est répertoriée dans le Territoire à risque important d'inondation (TRI) « Saint-Malo-Baie du Mont Saint-Michel arrêté le 22/10/2018.

### **Chapitre trois : Explication des choix retenus pour le PADD et les OAP**

➤ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule autour de 3 axes :

- Axe 1 : Adapter les modes d'urbanisation aux spécificités communales

Y sont traités notamment la confortation de la population et du parc de logements, le développement de nouveaux modes d'habitation, le développement de solutions alternatives à l'autosolisme.

- Axe 2 : Conforter la vie économique locale

Sont principalement cités l'optimisation du foncier pour l'accueil de nouvelles entreprises, le maintien de l'offre commerciale, la préservation de l'espace rural, le renforcement de la dynamique touristique.

- Axe 3 : Valoriser le cadre de vie remarquable du territoire et sa sobriété foncière.

Sont mis en exergue l'économie et la gestion des ressources locales de manière durable, la protection du cadre environnemental et paysager.

Le premier item traité est celui du logement et de sa projection sur la période 2026-2041 traduit dans le tableau suivant :

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
<b>Différence de population 2026-2041</b>	<b>+33 habitants</b>	<b>+76 habitants</b>	<b>+68 habitants</b>
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
<b>Besoins en logements 2026-2041</b>	<b>+82 logements</b>	<b>+105 logements</b>	<b>+100 logements</b>
<i>En moyenne annuelle</i>	<i>8 logements/an</i>	<i>10-11 logements/an</i>	<i>10 logements/an</i>

Le choix retenu d'une progression de population de 0.4% par an correspond « au rythme de croissance démographique observé sur les 11 dernières années et en lien avec l'intégration des 3 secteurs avec permis d'aménager (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 7 logements/an) ».

La répartition spatiale des logements à venir fait également l'objet de quatre types d'intégrations :

- Un objectif de recentrage de l'urbanisation sur le bourg.
- Une diversification de l'offre de logements et la limitation des ruines en campagne.
- La prise en compte du potentiel de gisements fonciers dans le bourg.
- La prise en considération des opérations disposant de permis d'aménager accordés (le Ligot, Les Rivières et Sillon Gaulay).

Une étude détaillée du territoire fait ensuite ressortir différents types de gisements fonciers (Stratégiques et hors stratégiques). Ce classement est ensuite confronté à trois critères de faisabilité (simple, moyenne et complexe) dégageant ainsi un classement des actions à prioriser dans les quinze prochaines années.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
<b>Gisement n°5 (moyenne)</b>	0,29	20,7	6	50%	3	33%
<b>Gisement n°7 - Sillon Gaulay (simple)</b>	0,63	23,8	15	100%	15	
<b>Gisement n°13 (complexe)</b>	0,82	29,3	24	20%	5	
<b>Gisement n°21 (complexe)</b>	0,15	26,7	4	20%	1	
<b>Gisement n°32 (complexe)</b>	0,22	27,3	6	20%	1	
<b>Gisement n°35 (complexe)</b>	0,27	33,3	9	20%	2	
<b>TOTAL ENVELOPPE URBAINE</b>	<b>2,38</b>	<b>26,9</b>	<b>64</b>	-	<b>27</b>	
<i>Synthèse concernant les OAP en densification / renouvellement urbain</i>	2,38	26,9	64			
<b>Secteur 1 : Le Ligot</b>	1,38	20,3	28	100%	28	67%
<b>Secteur 2 : Les Rivières</b>	1,08	24,1	26	100%	26	
<b>TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE</b>	<b>2,46</b>	<b>22,0</b>	<b>54</b>	-	<b>54</b>	
				<b>TOTAL</b>	<b>81</b>	

Il convient également de noter une programmation de logements à vocation sociale au sein des programmes précités, avec la réalisation de « 20 logements abordables ».

Les équipements publics communaux font également l'objet des précisions suivantes :

- La rénovation d'une partie des bâtiments scolaires,
- La conservation et le développement des modes de déplacements doux dans le bourg et en inter-quartiers notamment dans son aspect sécuritaire,
- La valorisation de la voie verte en frange littorale,
- La réorganisation du stationnement dans le bourg,
- L'agrandissement de l'aire de camping-cars.

#### ➤ Les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Deux types d'Orientations d'aménagement et de Programmation ont été retenues :

- Les OAP sectorielles, au nombre de 8, essentiellement à vocation résidentielle ou d'équipements.
- Les OAP thématiques, classés en 4 objets :
  - a) Habitat,
  - b) Continuités écologiques – trame verte et bleue,
  - c) Trame noire,
  - d) Un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour la zone portuaire.

**a) Les OAP d'habitat** sont ensuite qualifiées individuellement en termes de densité moyenne à respecter et en nombre minimal de logements à produire. Par ailleurs, un « échéancier prescriptif » est attribué à chaque opération au regard du temps du PLU (horizon 2041). Deux périodes sont ainsi fixées, un court terme de 5 ans (2026-2031) et un moyen-long terme de 10 ans (2031-2041). Sont de surcroît précisées des recommandations en termes de formes urbaines (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif), ainsi que les objectifs de diversification de mixité sociale de l'habitat avec un taux de production de 20% sur la période considérée (15 ans). Sont également intégrés, par opération, les enjeux et préservation de l'environnement, des paysages et des caractéristiques patrimoniales.

**b) et c)** Des recommandations sont formulées au sujet de la replantation du bocage, notamment dans le cadre de compensations pour arrachage de haies inventoriées. Dans le même esprit la valorisation de la ressource bois-énergie est également prise en compte.

*Le règlement graphique et écrit* intègre ces différentes orientations et décisions dans un tableau détaillé en 3 colonnes intitulées :

- Objectifs du PADD,
- Traduction réglementaire,
- Traduction dans les OAP.

Les zonages et leurs superficies.

Le tableau, ci-après, permet de mieux évaluer les évolutions retenues, notamment sur les zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que celles agricoles et naturelles. On peut noter à ce propos que les zones agricoles passent de 94.56ha (PLU Modifié 2019) à 114.21ha dans le projet actuel ; soit une progression de 20,8%.

Zonage PLU 2011 modifié en 2019	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
<b>ZONES URBAINES (U)</b>	<b>76,48</b>	<b>ZONES URBAINES (U)</b>	<b>73,28</b>	<b>-3,2</b>
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	UA	3,13	0
		UT	1,14	1,14
<b>ZONES A URBANISER (AU)</b>	<b>16,71</b>	<b>ZONES A URBANISER (AU)</b>	<b>2,47</b>	<b>-14,24</b>
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
<b>ZONES AGRICOLES (A)</b>	<b>94,56</b>	<b>ZONES AGRICOLES (A)</b>	<b>114,21</b>	<b>19,65</b>
A	73,79	A	114,21	40,42
Ai	20,77			
<b>ZONES NATURELLES (N)</b>	<b>38,55</b>	<b>ZONES NATURELLES (N)</b>	<b>37,33</b>	<b>-1,22</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>226</b>	<b>TOTAL</b>	<b>227,3</b>	<b>0,99</b>

Les zones sont ensuite reprises une par une avec leurs composantes essentielles et le plan de chacune d'entre elles.

Le règlement écrit se fonde sur 3 principes :

- Règlementer 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.

Plusieurs tableaux ou développements résument ensuite ces dispositions qui portent notamment sur :

- L'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions.
- Les emprises au sol, les hauteurs des constructions, le recul par rapport aux voies et emprises publiques, le retrait par rapport aux limites séparatives, les principes généraux des constructions, les toitures pour les constructions, les clôtures, le stationnement des véhicules...
- Les boisements et bocages, les arbres, les cours d'eau, les éléments de petit patrimoine
- Les espaces proches du rivage, les espaces agricoles et naturels à préserver ou encore la bande d'inconstructibilité des 100m.
- La conformité du projet avec la loi littorale, notamment au travers des dispositions de préservation du littoral et de la gestion du recul du trait de côte.

#### **Chapitre quatre : évaluation environnementale**

Elle reprend, au travers de chacun des thèmes évoqués dans les précédents chapitres, la prise en compte des enjeux environnementaux dans les orientations et décisions prises ou encore la durée du projet de PLU, dans une démarche éviter-réduire-compenser.

La commune affirme dans cette partie se placer clairement dans une logique d'optimisation du foncier et de maîtrise de la consommation d'espace ainsi que de lutte contre l'étalement urbain. A ce propos elle rappelle avoir programmé son développement en incluant les secteurs dont les permis d'aménager ont été accordés sur la base du PLU en vigueur.

Elle souligne aussi sa logique de pérennisation de l'activité agricole en limitant, notamment la constructibilité pour les tiers en campagne.

Elle insiste sur l'attention particulière portée aux trames verte, bleue et noire.

La gestion des eaux pluviales est aussi prise en compte au travers de l'obligation, pour l'ensemble des constructions incluses dans les secteurs d'OAP, d'une gestion à la parcelle.

Enfin, elle considère que les orientations retenues intègrent pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions, au risque inondation.

## **Chapitre cinq : Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes**

Les développements reprennent chacun des 7 schémas ou plans, ci-après cités, en recherchant les compatibilités entre ceux-ci et le projet de PLU de LE VIVIER-SUR-MER :

- 1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de Bretagne (SRADDET)  
Sur les 38 objectifs, la commune n'est pas concernée par 11 d'entre eux. Pour les 27 restants, des réponses synthétiques justifient la compatibilité attendue.
- 2 Le plan régional de prévention et de gestion des déchets est intégré depuis le 23 mars 2020 au schéma cité précédemment.
- 3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne daté du 4 avril 2022, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Bassin côtier de la Région de Dol ». Sur les 30 orientations du schéma, 7 ne concernent pas directement la commune. Pour les autres, des réponses argumentées sont formulées et concluent à une compatibilité avec ces schémas supérieurs.
- 4 Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Loire Bretagne daté du 15 mars 2022 comprend 6 dispositions directement applicables au PLU de LE VIVIER-SUR-MER et auxquelles il est répondu positivement.
- 5 La Stratégie Locale de Gestion des Risques Inondation (SLGRI) couvre un territoire qui va de Saint-Malo à la Baie du Mont Saint Michel. Les objectifs sont déclinés en 11 orientations spécifiques qui concernent le PLU communal. Leur intégration au projet de PLU est totalement actée.
- 6 Le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRsm) Marais de Dol du 25 août 2016 voit ses dispositions concernant la commune intégralement prises en compte.
- 7 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020 décline 126 objectifs qui, pour une partie d'entre eux, concernent le projet de PLU de la commune. Les réponses apportées, dans un tableau récapitulatif, répondent aux attentes du schéma.

## **Chapitre six : Indicateurs de suivi**

Huit domaines sont répertoriés dans cette logique de suivi et font l'objet des thèmes détaillés suivants :

<i>1. Démographie et logement</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Population</li><li>- Nombre de résidences principales</li><li>- Constructions neuves</li></ul>
<i>2. Développement urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Densité des opérations d'ensemble</li><li>- Consommation d'espace à vocation d'habitat</li></ul>
<i>3. Activité agricole</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de sièges d'exploitation agricole</li><li>- Zone agricole</li></ul>
<i>4. Environnement</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zones humides</li><li>- Cours d'eau</li><li>- Espaces boisés classés</li><li>- Haies inventoriées</li><li>- Niveau d'imperméabilisation</li><li>- Etat écologique des cours d'eau</li></ul>
<i>5. Cycle de l'eau (eaux usées et pluviales)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eaux pluviales</li><li>- Eaux usées</li></ul>

<i>6. Paysages et patrimoine</i>	- Patrimoine (croix, bâtiments) - Changement de destination - Jardins à préserver
<i>7. Risques</i>	- Risque inondation par submersion marine
<i>8. Energie</i>	- Production d'énergie renouvelable sur le territoire - Consommation d'énergie

## **Chapitre sept : Résumé non technique**

Après une présentation synthétique sous forme de SWOT (forces, faiblesses, opportunités et menaces) des dispositions du projet de PLU, les développements reprennent, en les résumant, l'ensemble des éléments contenus dans le rapport de présentation et ci-dessus détaillés.

- **Pièce 3 : Une chemise intitulée Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en conseil municipal du 22 avril 2024.**

Les éléments contenus dans cette chemise ont été précédemment développés dans le chapitre 3 du rapport de présentation-page 15.

- **Pièce 4 : Une chemise intitulée Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les éléments développés dans cette chemise ont été précédemment évoqués dans le chapitre 3 du rapport de présentation page 17.

Les OAP d'habitat ou thématiques font l'objet de plans et photographies complémentaires et utiles à leur bonne appréhension.

- **Pièces 5 et 6 : Règlement littéral et règlement graphique**

Après une définition des zones du PLU et un rappel de leurs caractéristiques, le document précise :

- L'ensemble des dispositions applicables à toutes les zones, citons notamment :
  - Les espaces boisés et les haies identifiées, les zones humides, les emplacements réservés, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le périmètre de centralité, les liaisons douces, les lotissements ou permis groupés, les affouillements et exhaussements, l'édification des clôtures ...
  - Les prescriptions relatives à l'affectation, l'usage des sols et la destination des constructions. Ces dispositions sont organisées en tableaux, avec un code couleur autorisant, interdisant ou autorisation sous condition, différentes opérations relevant de ce titre.
- Un autre titre décrit les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, citons :
  - La volumétrie et l'implantation des constructions, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâties, le stationnement des véhicules ...
  - L'avant dernier titre traite des dispositions relatives aux équipements et réseaux d'eau, d'énergie, d'assainissement et des réseaux de communication électroniques.

- **Pièce 7 : ANNEXES**

Cette chemise est constituée de plans et documents classés dans l'ordre suivant :

- Servitudes,
- Annexes sanitaires (réseaux et zonages d'assainissement, eau potable, déchets, eaux pluviales),
- Classement sonore des infrastructures terrestres,
- Taxe d'aménagement,
- Plan de prévention du risque de submersion marine du marais de Dol,
- Dossier espace Boisé Classé (EBC).

### III- Déroulement de l'enquête

#### III-1. Désignation du Commissaire enquêteur, arrêté d'ouverture d'enquête

M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 1er août 2025 n° E25000159/35, m'a désigné comme Commissaire enquêteur pour cette enquête, après concertation par courrier électronique.

Par arrêté du 08 août 2025, Mme Le Maire de LE VIVIER-SUR-MER a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de sa commune du vendredi 26 septembre 2025 à 9h00 au mardi 28 octobre 2025 à 9h00.

#### III-2. Rencontre avec le porteur de projet

Le 18 septembre 2025, j'ai rencontré Mme le Maire. Elle m'a expliqué la genèse du projet, ainsi que les enjeux et caractéristiques majeurs de cette révision. Nous avons également échangé sur l'organisation de l'enquête, les mesures de publicité et arrêté le calendrier des permanences ouvertes au public.

#### III-3. Organisation de l'enquête

J'ai visé et signé le registre et le dossier lors de l'ouverture de l'enquête le 26 septembre 2025.

Les permanences, prévues par l'article 5 de l'arrêté susvisé, ont été assurées comme suit à la mairie de LE VIVIER-SUR-MER :

Mardi 30 septembre 2025	De 9h30 à 12h30
Lundi 6 octobre 2025	De 9h30 à 12h30
Jeudi 16 octobre 2025	De 9h30 à 12h30
Vendredi 24 octobre 2025	De 9h30 à 12h30

À la fin de l'enquête, j'ai clos le registre d'enquête et remis le procès-verbal de synthèse le 03 novembre 2025.

## III-4. Information du public

### III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse

L'avis d'enquête a été publié le 04 septembre 2025 dans le Ouest France- Ille-et-Vilaine et dans le Pays Malouin. La seconde parution a été assurée dans Ouest-France Ille-et-Vilaine daté 27 et 28 septembre 2025 et le 02 octobre 2025 dans le Pays Malouin.

## Judiciaires et légales

Ouest-France Ille-et-Vilaine  
27-28 septembre 2025

Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur : [centraledesmarches.com](http://centraledesmarches.com)

Pour faire paraître une annonce légale :  
Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la minute)  
e-mail : [annonceslegales@medialex.fr](mailto:annonceslegales@medialex.fr) - Internet : [www.medialex.fr](http://www.medialex.fr)

La référence stipulée dans l'Art.2 de l'annexe 1 de la loi du 14 juillet 2023, soit  
0 835 71 10 000, sera affichée à l'entrée d'érogation pour toutes annonces légales.

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concerntées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, [www.annoncelegale.fr](http://www.annoncelegale.fr).

### Marchés publics Procédure adaptée

### Espacil Habitat<sup>®</sup>

Groupe ActionLogement

Construction de 28 logements collectifs  
en accession, Zac de la Grée  
Lot C11 à Bourgbarré

### PROCÉDURE ADAPTÉE

Marché de travaux

Pouvoir adjudicateur : Espacil Accession, 20, rue Guy-Ropartz, CS 54221, 35220 Rennes. Tél. 02 99 26 42 00. E-mail : [acces@espacil.fr](mailto:acces@espacil.fr)  
Objet du marché : construction de 28 logements collectifs en accession, Zac de la Grée, lot C11 à Bourgbarré (35).  
Lots 01 : rénovation, gros oeuvre.  
Lots 02 : charpente, bardage bois.  
Lots 03 : revêtement.  
Lots 04 : menuiserie.  
Lots 05 : électricité.  
Lots 06 : menuiseries extérieures, fermeture.  
Tél. 02 99 26 42 00



Suivi-Animation Opération Programmée d'Amélioration  
de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU)  
à Saint-Méen-le-Grand

### AVIS RECTIFICATIF N° 1

1. Nom et adresse officielle de l'organisme acheteur : commune de Saint-Méen-le-Grand, place La Mairie, 35290 Saint-Méen-le-Grand. Téléphone 02 99 09 60 61. Courriel : [contact@ville-st-meen-le-grand.fr](mailto:contact@ville-st-meen-le-grand.fr)

Personne à contacter : M. Jean-Paul Huby, Maire.

2. Type de procédure : accord-cadre de prestations intellectuelles s'exécutant en partie au moyen de l'émission de bons de commande, tel qu'il est défini à la procédure d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de la construction régulière.

3. Objet du marché : suivi-animation Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à Saint-Méen-le-Grand (Ille-et-Vilaine).

4. Type de marché : 1. Accord-cadre de services.

5. Type de contrat : 1. Accord-cadre.

6. Information rectificative : Date de réception des offres

Date limite de réception des candidatures et des offres est reportée au 3 octobre 2025.

7. Informations complémentaires

Date d'envoi du présent avis rectificatif n° 1 : 24 septembre 2025.

### Fougères Agglomération

Transport des élèves des écoles primaires  
de Fougères Agglomération à l'Aquatis 2025-2026

### PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Fougères Agglomération, parc d'activités de l'Aumâllerie, 1, rue Louis-Lumière, CS 70665, La Selle en Luitré, 35300 Fougères.

Téléphone 02 99 94 60 34, fax 02 59 99,70,93.

E-mail : [accord-cadre@fougères-agglomération.fr](mailto:accord-cadre@fougères-agglomeration.fr)

### Avis administratifs

Commune de LE VIVIER-SUR-MER

Enquête publique portant sur la révision du PLU

### AVIS AU PUBLIC

Par arrêté n° 25/25, du 8 août 2025, portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Vivier-sur-Mer.

Le présent avis d'enquête publique concerne la commune de Le Vivier-sur-Mer, représentée par son maire Mme Carole Cervieu et dont le siège administratif est situé à la mairie de Le Vivier-sur-Mer, 3, rue de la Mairie, 35960 Le Vivier-sur-Mer.

Le dossier d'enquête public concerne la révision générale du PLU, éventuellement modifiée, tenant compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête public sera déposé au greffe du tribunal administratif à Rennes, M. Jean-Paul Huby, administrateur général FFT en retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

Les réunions d'enquête publique se dérouleront en mairie de Le Vivier-sur-Mer, les :

- mardi 25 septembre 2025, 9h 30 à 12 h 30,

- mardi 23 octobre 2025, 9h 30 à 12 h 30,

- vendredi 24 octobre 2025, 9h 30 à 12 h 30.

Le dossier d'enquête pourra être consulté à la mairie de Le Vivier-sur-Mer aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30.

Chaque personne intéressée par le dossier ainsi que des remarques formulées et concernant éventuellement ses applications, suggestions ou contre-propositions :

- soit sur le registre d'enquête,

- soit par courrier postal à la mairie de Le Vivier-sur-Mer, 3, rue de la Mairie, 35960 Le Vivier-sur-Mer, à l'attention de M. Jean-Paul Huby, commissaire enquêteur ou par courrier électronique à :

[accord-cadre@fougères-agglomération.fr](mailto:accord-cadre@fougères-agglomération.fr)

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend : le dossier PLU dans son ensemble.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges.

Le règlement d'enquête public : dossier PLU sera mis à disposition du public à la mairie de Le Vivier-sur-Mer aux jours et heures habituels d'ouvertures où il pourra être consulté dès leur réception et pendant un an à compter de la date de fin de l'enquête publique.

Dès la publication de l'enquête, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses traits, obtenir copie intégrale du dossier d'enquête publique.

A Le Vivier-sur-Mer, le 8 août 2025

Mme la Maire, Carole CERVEAU

ouest  
france

Abonnez-vous !

2 mois

=  
30€

Découvrez  
le Pack Famille à un  
prix très avantageux  
avec le papier et le  
numérique pour vous  
+ 4 abonnements  
numériques à offrir



### III-4.3. Autres modalités de publicité

Une communication a été assurée sur le site internet de la mairie du 21 septembre au 28 octobre 2025.

## III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique

### III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de LE VIVIER-SUR-MER, dans un bureau au rez-de-chaussée, accessible, éventuellement, pour les personnes à mobilité réduite. Le dossier était également disponible sur le site internet de la commune. Les permanences ont eu lieu dans la salle attenante à la mairie et dans la salle du conseil municipal. Deux panneaux d'informations détaillées sur la révision du PLU étaient affichés dans le hall d'entrée de la mairie. L'un intitulé Traduction réglementaire du projet de PLU, le second dénommé PLU- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).





Un registre papier, une adresse postale et une adresse électronique, celle de la mairie, étaient à la disposition du public pour faire part de ses observations.

### III-5.2. Les moyens mis à la disposition du Commissaire enquêteur

Tous les moyens nécessaires ont été mis à ma disposition pour que les permanences se passent dans de très bonnes conditions.

### III-5.3. Déroulement des permanences

Le public s'est déplacé à chacune des permanences, et toutes les personnes qui désiraient être entendues ont pu s'exprimer pendant la durée de l'enquête :

Mardi 30 septembre 2025	De 9h30 à 12h30	8 personnes
Lundi 6 octobre 2025	De 9h30 à 12h30	4 personnes
Jeudi 16 octobre 2025	De 9h30 à 12h30	4 personnes
Vendredi 24 octobre 2025	De 9h30 à 12h30	1 personne

### III-5.4. Visite du site

A trois reprises en cours d'enquête, j'ai visité la commune, notamment le bourg, le port et différents quartiers, et en particulier ceux faisant l'objet de permis d'aménager ou d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### III-5.5. Formalités de fin d'enquête

En fin d'enquête, j'ai clos le registre papier le 28 octobre 2025 et remis le procès-verbal de synthèse à Madame CERVEAU, Maire de la commune, le 03 novembre 2025.

## IV- Observations et questions du public, avis des personnes associées et questions du Commissaire enquêteur

### IV-1. Observations et questions portées au registre d'enquête, courriers ou courriers électroniques

**Un total de 15 observations a été déposé dont 12 dans le registre d'enquête et 3 courriers.**

**Il n'a été enregistré aucun courrier électronique.**

Les observations sont jointes au présent procès-verbal.

Les observations et courriers concernent **deux thèmes** et sont répertoriées de la manière suivante :

1. Constructibilité des parcelles : registre et courriers.
2. Emplacements réservés : registre.

Ils sont cotés comme suit :

- Lettres RE (Registre) et C (courriers).
- Les numéros qui y sont affectés suivent l'ordre chronologique de leur dépôt.

#### 1. Constructibilité des parcelles :

RE1	Demande de maintien en constructibilité de la parcelle A 257.
RE2	Demande de maintien en constructibilité de la parcelle D 32.
RE3	Demande de renseignements sur les conditions de préemption de 3 parcelles dans le cadre d'une l'OAP.
RE4-a	Demande de retour en classement constructible de la parcelle D29.
RE5	Demande constructibilité de la parcelle A 256.
RE6	Vérification du maintien des parcelles B31,32,33,34,35,36 et 37 dans les dispositions de constructibilité du PLU précédent.
RE7	Demande de confirmation du maintien de la constructibilité de la parcelle B 417.
RE8	Demande de maintien en constructibilité de la parcelle D 518, aujourd'hui classée en jardins protégés (L 151-19 du code de l'urbanisme).
C1	Dépôt d'un courrier demandant le maintien de la parcelle D32 en zone UE.
RE9	Confirmation de la constructibilité de la parcelle B417.
C2	Courriers demandant le retour en zone constructible des parcelles A566 et A568.
RE10	Demande d'information sur la constructibilité ultérieure de la parcelle D18.
RE11	Demande d'information sur le maintien de la constructibilité des parcelles D21 et D367 situées en zone UE.

#### 2. Emplacements réservés :

RE4-b	Demandes de renseignements sur les conditions de préemption pour une opération réservée dans une zone classée Nlt/nlm.
-------	--

## IV-2. Observations du public

Après avoir rappelé oralement à Madame le Maire, lors de la remise du procès-verbal de synthèse, de l'intérêt d'une réponse aux observations du public, la collectivité n'a pas souhaité y donner suite.

### **Observations dans le registre d'enquête et courriers**

RE1	30/09/2025	Les consorts Philippe et Geneviève BERTRAND, au nom d'une indivision de 4 personnes, font part de leur souhait de voir réintégrer en zone constructible la parcelle cadastrée A 257. Ils précisent que la parcelle A 256 qui jouxte la première supporte déjà deux constructions, en cours, et est grevée d'une servitude de passage au profit de A 257 d'une largeur de 4m et pour une surface approximative de 90m <sup>2</sup> .
C1	30/09/2025	Les consorts BERTRAND (Mme Geneviève BERTRAND, Mme Anne LE VERGER, Mr Gilles BERTRAND, Mr Philippe BERTRAND) remettent un courrier à l'adresse du Commissaire enquêteur ayant pour objet la « demande de maintien de la constructibilité de la parcelle A 257 ». Ils évoquent les raisons suivantes à l'appui de leur demande : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Son insertion dans l'actuel tissu urbain.</li> <li>- L'existence d'un droit de passage sur la parcelle A 256 permettant notamment les raccordements aux réseaux.</li> <li>- L'existence d'un acheteur potentiel souhaitant y construire une habitation.</li> </ul>
RE2	30/09/2025	Mr Henri DUPUY propriétaire de la parcelle D 32 (près du lotissement dit du « clos herbet » d'une surface de 7230 m <sup>2</sup> fait part de l'historique de cette parcelle depuis 1992. Il rappelle y avoir planté différentes essences (frênes, hêtres, bouleaux). Suite aux demandes des propriétaires de parcelles voisines et aux nuisances créées par les bouleaux sur le talus longitudinal jouxtant lesdites parcelles, il a abattu ces arbres il y 2 ou 3 ans. Le reste de la parcelle est aujourd'hui toujours planté et se trouve classé dans le projet de PLU en « espace boisé classé-EBC au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ». Il demande le déclassement de cette parcelle de la zone A et son intégration en zone UE. Il précise « avoir découvert » ce nouveau classement lors du dossier de révision du PLU et n'avoir jamais été informé directement de celui-ci. Il précise enfin avoir l'intention de déposer prochainement un courrier sur ce sujet à l'intention de Mme le Maire et du Commissaire enquêteur.
RE3	30/09/2025	Mr HODBERT Christophe, propriétaire de 3 parcelles incluses dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sous le n° 13, destinée à accueillir de l'habitation, demande quelles sont les obligations qui sont désormais les siennes, et souhaite connaître les conditions d'une éventuelle préemption communale.
RE4	30/09/2025	<p>a) Mr Loïc BELABRE et sa sœur Nelly BELABRE, épouse PINAULT, demandent le retrait du classement des parcelles D566 et D568 en zone A, pour une requalification en zone UE.</p> <hr/> <p>b) Ils souhaitent également connaître la définition et les conditions de mise en œuvre d'un emplacement réservé dans la zone Nlm face à leur propriété sise 50, rue de la Grève.  <u>Ils indiquent prochainement déposer un courrier sur ces sujets.</u></p>
RE5	30/09/2025	Mr LE PENNEC André, propriétaire de la parcelle cadastrée A 256, y construit actuellement 2 maisons. Il vient s'enquérir du maintien du droit de passage qui grève son terrain pour desservir la parcelle A 257 (surface approximative 90m <sup>2</sup> ).
RE6	30/09/2025	Mr Félix BARBE, propriétaire de plusieurs parcelles cadastrées B 31,32,33,34,35,36,37, souhaite vérifier la constructibilité de ces dernières dans le cadre du PLU révisé.

RE7	06/10/2025	Les consorts DELAUNAY, Patrick et Marie-Jeanne sont propriétaires de la parcelle A 513 sur laquelle leur maison est construite, il reste une importante surface qu'ils souhaitent occuper par une seconde construction à leur usage. Ils veulent s'assurer de la constructibilité de cette partie restante, classée en zone UE dans le projet de PLU.
RE8	06/10/2025	Mr Jean-Yves GUITTON est propriétaire de la parcelle D 518, actuellement boisée et qui fait l'objet d'un classement en jardins protégés (article L.151-19 du code de l'urbanisme) dans le projet de PLU. Il demande le maintien en constructibilité de la parcelle et donc le retrait de la qualification « jardins protégés ».
C2	06/10/2025	Mr Henri DUPUY remet 3 courriers ayant les objets suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le premier est la copie d'une lettre adressée ce même jour à Mme le Maire de LE VIVIER-SUR-MER et contestant le classement de la parcelle D 32, lui appartenant, en espace boisé classé (EBC art L113-1 du code de l'urbanisme). Il demande également une visite sur site de Mme le Maire, du comité de pilotage du PLU révisé et du Commissaire enquêteur.</li> <li>- Le second est une copie de la lettre adressée par lui à Mme le Maire en date du 06/03/2023, demandant le maintien en zone UE de ladite parcelle.</li> <li>- Le troisième est adressé au Commissaire enquêteur rappelant sa contestation du classement de sa parcelle en zone A et joignant les 2 courriers précédemment cités.</li> </ul>
RE9	16/10/2025	Mme DELAUNAY Marie-Jeanne, après consultation du règlement graphique, se voit confirmer la constructibilité de sa parcelle B 417 avec les caractéristiques attachées à cette zone UE.
C3	16/10/2025	Mr BELABRE Loïc remet un courrier demandant le retour en zone constructible (UE) des parcelles A566 (1045m <sup>2</sup> ) et A 568 (1084m <sup>2</sup> ).
RE10	16/10/2025	Les consorts BERTRAND Michel et Jean-Luc demandent à connaître les possibilités ultérieures de passage en zone constructible de leur parcelle aujourd'hui classée en zone A et cadastrée D 18. Ils formulent également plusieurs demandes de renseignements sur la procédure de révision du PLU et sa fréquence.
RE11	24/10/2025	Mr Michel PRIOUL s'enquiert du maintien en zone constructible, UE, de deux parcelles lui appartenant et cadastrées D21 et D367.

#### IV-3. Résumé de l'avis des personnes publiques associées

✓ **Le Préfet d'Ille-et-Vilaine**, a adressé l'avis de l'Etat comme **favorable très réservé**, complété par un avis détaillé de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, en date du 26 septembre 2025. Les réserves principales portent sur :

- L'absence de modération de la consommation d'espace naturel, agricole et naturel planifiée par rapport à la période passée. Il est précisé que « le projet de SCOT arrêté programme pour la commune 1,7ha maximum sur la durée envisagée pour le projet de PLU. Avec 3ha programmés, le projet de PLU présentera une incompatibilité manifeste avec le SCOT ».
- La non prise en compte de la trajectoire « zéro artificialisation nette » qui sera définie dans le SCOT de SAINT-MALO prochainement approuvé.
- Une surévaluation des besoins en logements.
- L'amélioration nécessaire de la prise en compte de la trame verte et bleue et de la définition des zones humides.
- Le renforcement des interdictions de construire en coupure d'urbanisation au titre de la loi littoral.

L'avis est notamment soutenu par les dispositions des articles L101-2 et L 101-2-1 du code de l'urbanisme et s'organisent autour de demandes portant sur le respect d'une législation ou réglementation, ou sur des objets pour lesquels l'Etat souhaite voir apporter des réponses par la commune. Par ailleurs, l'Etat propose des corrections ou compléments pour améliorer le document (erreurs cartographiques, de calcul, exhaustivité des données ...).

La récapitulatif de l'avis de l'Etat est organisé en trois parties :

- Les demandes qui, pour le Préfet, sont à prendre en compte pour lever les réserves émises sur le projet. Elles sont au nombre de 20.
- Les recommandations qui participent à la recevabilité du document. Elles sont au nombre 19.
- Les observations qui ont vocation à participer à « l'enrichissement, la cohérence, l'exactitude ou la sécurité juridique du document ». Elles sont au nombre de 13.

Après avoir souligné le risque contentieux d'un recours pour illégalité au regard du principe de modération de la consommation d'ENAF au titre de l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme. Il rajoute que « *Les réserves formulées dans son courrier et dans l'avis détaillé de la DDTM devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.* » Il rappelle enfin la disponibilité de ses services sur ces sujets.

- ✓ **La Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites**, en formation « sites et paysages » émet un **avis simple favorable** assorti de deux observations :
  - Les vergers des pommiers intégrés au périmètre EBC relèvent plus de la vocation agricole que forestière. De ce fait, il conviendrait de garder une « certaine souplesse » en cas de reconversion agricole souhaitée.
  - L'attention à porter sur le renouvellement des plantations en pied de digue.
- ✓ **La Région Bretagne**, après un rappel de la modification récente (14/02/2024) du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne, insiste sur la prise en compte de la trajectoire « zéro artificialisation nette » et fait référence aux dispositions en cours d'approbation du Pays de SAINT-MALO.
- ✓ **La Communauté de Communes du Pays de Dol et de la baie du Mont Saint-Michel** formule des observations sur les thématiques environnementales.

En matière d'assainissement collectif, elle souhaite voir préciser que la station communale est non conforme au regard du dernier contrôle de la police de l'eau (2022).

Parlant de l'assainissement non collectif, il est souligné qu'il n'est pas fait mention de la zone à enjeux sanitaires conchyliologiques et du doublement de la périodicité des contrôles y afférent.

Plusieurs remarques concernent ensuite les conditions de renouvellement et d'entretien des haies ainsi que des arbres remarquables.

Enfin, il est noté que les zones humides font l'objet d'une étude spécifique, mais que ce zonage ne figure pas dans le rapport de présentation.

- ✓ **La Chambre d'Agriculture** émet un **avis défavorable** assorti de plusieurs « demandes » notamment relatives au fait que la zone A doit garder la seule qualification de zone de production agricole et non de préservation paysagère ou de conservation de caractère patrimonial ou architectural des lieux. Elle demande en

conséquence une meilleure adaptation du règlement de la zone A. La Chambre reconnaît par ailleurs une évolution du PLU nettement en faveur de la préservation des terres agricoles, mais affirme dans le même temps que la consommation projetée, au travers des permis d'aménager délivrés, dépassent les surfaces accordées à cette catégorie de commune, ajoutant « qu'il n'est pas possible de dire qu'il s'agit d'une gestion économe des sols ».

- ✓ **L'Institut National de l'Origine et le la Qualité (INAO)** émet deux observations sur la conchyliculture et les espaces agricoles qui ne remettent pas en cause le projet de révision du PLU.
- ✓ **La Mission Régionale d'autorité environnementale** n'ayant pu étudier le dossier dans le délai de trois mois a confirmé, par écrit, « n'avoir aucune observation à formuler ».
- ✓ **La Chambre de Commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine** n'a émis aucune observation sur le projet de révision du PLU et a confirmé, par écrit, « n'avoir pas de réserve à faire contre le projet de PLU ».
- ✓ **Le Pays de Saint-Malo Communautés** par délibération du 17 octobre 2025 et en référence au SCOT du 8 décembre 2017, modifié le 6 mars 2020 :
  - Prend acte du projet de PLU qui répond à un grand nombre d'orientations et d'objectifs du Schéma de Coordination Territoriale mais nécessiterait à son sens des compléments ou modifications, citons notamment :
    - L'offre de logements à destination des seniors et des petits ménages ou des besoins saisonniers.
    - Les conditions imposées aux implantations commerciales actuelles et futures.
    - L'identification du petit patrimoine naturel.
    - La restauration des linéaires bocagers dégradés.
    - Des clarifications concernant l'inventaire des zones humides.
    - Les éléments de justification de la délimitation à la parcelle des espaces proches du rivage.
  - Attire également l'attention sur l'intérêt de précisions sur des informations sur le transport ou l'enseignement secondaire, mais surtout sur l'emploi de techniques constructives adaptées aux risques sismiques et retrait/gonflement d'argile.
  - S'attache enfin à rappeler l'un des objectifs de la loi Climat et Résilience qui vise entre 2021 et 2031 à réduire de moitié la consommation foncière à l'échelle de la Région. Il conclut sur ce point en faisant référence aux 3 permis d'aménager délivrés en 2024 par la commune, en rappelant « qu'il n'existe pas alors d'éléments suffisants lorsque c'était nécessaire pour délivrer des sursis à statuer et encadrer la consommation foncière ».
- ✓ **La Chambre de métiers et de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine, le Département d'Ille-et-Vilaine et la Commission de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'Ille-et-Vilaine (CDPENAF)**, saisi par la commune en date du 25 juin 2025, **n'ont pas formalisé d'avis écrit** à la date de la clôture de l'enquête.

#### IV-4. Questions du Commissaire enquêteur

1. Parlant de la densification et de la diversification de l'habitat, évoquées par plusieurs personnes publiques associées, tant sur les terrains faisant l'objet de permis d'aménager que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Quelles réponses la commune pense-t-elle donner à ces deux questions mais aussi comment sont particulièrement envisagés l'accueil des jeunes ménages et des emplois saisonniers ?
2. Evoquant le choix du retrait d'urbanisation des « fonds de jardins » et les demandes formulées lors de l'enquête, quelle réponse globale et/ou ciblée la commune souhaite-t-elle apporter ?
3. Sur la demande de création d'au moins un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), la collectivité a-t-elle l'intention de répondre positivement à cette requête ?
4. La collectivité peut-elle préciser quelles sont les mesures inscrites dans le PLU pour réduire la place de l'automobile et inciter à d'autres modes de transports, notamment dans le cadre du tissu économique du Pays de Saint-Malo ?
5. Sur la préservation écologique et le développement des trames vertes et bleues, quelles réponses la commune peut-elle apporter aux préconisations de renforcement qui sont citées dans le PADD et peuvent concerner diverses actions comme le replantage ou la validation de l'inventaire des zones humides ?