



Madame le Maire
3 rue de la Mairie
35960 Le Vivier sur Mer

Service Territoires

Dossier suivi par Elif GÖREN

Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81

elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr

Objet : Avis projet PLU arrêté Le Vivier sur Mer

A Rennes le 25 septembre 2025

Madame le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 26 juin dernier, vous nous avez adressé pour avis le projet de PLU arrêté du Vivier sur Mer.

Rappel contextuel :

La France connaît toujours une consommation foncière plus rapide que la croissance de sa population.

En Bretagne, près de 18 000 ha ont été consommés sur la décennie 2011 à 2021.

En 2014, la loi de modernisation agricole donnait comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020. Malgré un ralentissement de la consommation foncière, cet objectif n'a visiblement pas été atteint selon les constatations de l'Observatoire national de l'artificialisation.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

L'objectif européen d'arrêt de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée » d'ici à 2050 a été repris dans l'axe 1 du plan biodiversité de 2018.

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 introduit la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN) pour 2050.

Le SRADDET modifié de 2024 fixe comme objectif zéro artificialisation nette de terres agricoles et naturelles à l'horizon 2050 et traduit cet objectif par une consommation foncière maximale de 8962 hectares en Bretagne d'ici janvier 2031.

Ceci sera un défi d'autant plus difficile à relever que le département d'Ille-et-Vilaine conserve depuis de nombreuses années une forte attractivité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation fait état de 3 exploitations mettant en valeur la surface agricole utile du territoire dont une seule ayant son siège d'exploitation au Vivier sur Mer, plus précisément au lieudit « Les Rivières », situé à plus de 100 mètres des tiers selon le rapport de présentation.

Les orientations technico-économiques sont citées comme étant la production laitière et les productions céréalières. Est-ce à dire que l'exploitation basée sur le Vivier sur Mer est détentrice d'un cheptel ? Si oui, il serait intéressant de le préciser.

B. Dans le PADD

L'un des sous-objectifs est relatif à la préservation de l'espace rural et mentionne que l'activité agricole est structurante à la fois pour l'économie locale et surtout pour l'entretien et la gestion des paysages. Cette seconde partie de phrase est maladroite car l'agriculture est une activité économique ayant pour première finalité la production de denrées alimentaires

Demandses:

Le PADD devra :

- préciser qu'avant tout, l'agriculture doit être protégée pour son rôle de production de biens alimentaires dans un contexte de recherche de renforcement de la souveraineté alimentaire de la France,
- ne pas limiter la constructibilité agricole au seul développement des sites déjà présents. En effet, aucun élément du rapport de présentation ne permet de justifier politiquement et légalement une telle limitation. De plus la loi « littoral » a assoupli la faculté de constructions nécessaires aux exploitations agricoles hors espaces proches du rivage, avec un avis de CDNPS et de CDPENAF pour renforcer l'examen des demandes (cf. article L 121-10 du Code rural).

C. Dans le règlement littéral de la zone A

1. De façon générale

Le projet de règlement justifie la zone A par des espaces à vocation agricole et qui accueillent les parties urbanisées correspondant aux bâtis dispersés, écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. L'objectif est de préserver et valoriser ces espaces à la fois pour leur intérêt agronomique, biologique, économique ainsi que pour conserver le caractère architectural et patrimonial des lieux à travers une constructibilité très encadrée.

La justification relative au caractère architectural et patrimonial n'est pas possible. En effet, l'article [R 151-22 du Code de l'urbanisme](#), dispose que :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone A n'a donc nullement vocation à conserver le caractère architectural et patrimonial des lieux. La constructibilité très encadrée a seulement pour vocation de permettre aux habitations « mitant » cet espace d'évoluer mais dans le strict respect de la vocation de cette zone. De plus nous attirons votre attention sur l'annulation d'un PLU sur cet aspect (Tribunal administratif de Rennes, 1ère chambre, 6 février 2025, n° 2105224).

Demande : il conviendra de limiter l'écriture à la volonté de préserver le potentiel agronomique, biologique ou économique des secteurs, en y permettant les constructions nécessaires aux exploitations agricole et l'évolution limitée des habitations existantes. Ces explications seront à reprendre dans la justification du règlement littéral.

2. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 2^{ème} du Code de l'urbanisme

Demande : afin de prioriser des projets de reprise agricole par rapport à la valorisation patrimoniale des bâtiments relevant de cette destination, il convient de compléter le second critère « Respect d'une distance minimale de 100 mètres par rapport aux exploitations et installations agricoles », par « en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ».

Ceci d'ailleurs permettra d'aligner la règle sur celle que vous prévoyez déjà pour les extensions d'habitation en zone A.

3. Constructibilité agricole

Le projet de règlement conditionne de telle manière les constructions agricoles que l'édification de tout nouveau siège ou site est réglementairement interdit :

- « *Qu'il s'agisse de l'extension d'une exploitation déjà existante en continuité du site et qu'une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations soit réalisée,*
- *De s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés,*
- *De s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage,*
- *De se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, murets, chemins...) ».*

Aucun élément du rapport de présentation et aucun élément relatif à la loi « littoral » ne justifie de telles limitations. De plus les constructions agricoles sont implantées en priorité par rapport à l'organisation parcellaire de l'exploitation. Par exemple un bâtiment accueillant du cheptel pâurant (bovins, chevaux, ovins...) ne peut être déconnecté de parcellaires accessibles aux animaux.

La zone A n'est pas une zone de préservation paysagère, c'est une zone de production agricole. Le volet paysager des constructions agricoles s'y implantant existe dans le permis de construire et est de toute façon vérifié par la CDNPS, qui – comme la CDPENAF – donne son avis sur le projet du fait de la situation en commune littorale.

Demande : le règlement devra strictement se cantonner à l'encadrement de l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme « 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 », charge au pétitionnaire – au moment de la formalisation de sa demande – de bien justifier de la nécessité de la construction et de son insertion paysagère. La CDPENAF et la CDNPS veilleront à la nécessité et à l'intégration paysagère lors de leur avis à l'occasion de l'instruction.

4. Logement de fonction

Le projet de règlement prévoit que « *les logements de fonction agricole 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 implantés à proximité de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitations ou, à défaut, en continuité immédiate d'un îlot d'habitation ou d'un autre logement lié à l'exploitation, sans dépasser 300 mètres*
- *De ne pas dépasser un logement de fonction par site d'exploitation ».*

Demande : la zone Agricole n'accueille pas de nouvelles habitations hormis d'éventuels changements de destination de bâtiments agricoles repérés ou de logement de fonction agricoles. Ces exceptions doivent être strictement encadrées afin de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone A. Par conséquent la construction d'un logement de fonction, **surtout en commune littoral**, doit être attenant au bâtiment d'exploitation ou à proximité immédiate (ex : 10 mètres).

Par ailleurs, un logement de fonction situé à 300 mètres ne permet pas d'assurer la présence permanente revendiquée.

D. Dans le règlement graphique : un espace agricole reconnu conformément à son usage

La commune du Vivier sur Mer a une superficie totale de 224 ha. Le PLU projette une répartition 114 ha en zone A, soit 19 ha de plus que dans l'actuel PLU et ce, grâce à la réduction des zones U, AU et N.

Cette évolution est nettement en faveur de la préservation des terres agricoles.

E. En conclusion

La reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles, avec le règlement littéral associé, permettra une protection efficace de l'activité agricole et de ses potentiels d'adaptation et de développement **sous réserve** d'une meilleure adaptation du règlement de la zone A.

II. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole

A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

1. Objectifs de croissance démographique

Le projet de PLU s'inscrit sur une durée de 15 ans (2026 => 2041).

La population a évolué de 55 habitants entre 1999 et 2021 où elle s'était établie à 1064 habitants.

La population en 2026, année d'entrée en vigueur du projet de PLU est estimée à 1096 habitants.

Le projet retient une évolution de la population de 0.4% pour atteindre 1164 habitants à l'horizon 2041, ce qui nécessiterait :

- 65 logements pour absorber le desserrement des ménages (passage de 2.14 personnes par logement à 1.9 en 2041)
- et 36 logements pour satisfaire l'accroissement démographique.

La progression démographique retenue nous paraît ambitieuse par rapport à la progression calculée à 0.2 % entre 1999 et 2021. Aucun élément particulier n'étaye cette perspective d'accroissement d'attractivité.

En revanche nous constatons que les besoins en logement, estimés à une centaine, coïncident avec les facultés offertes par les zones densifiables et par les 3 permis d'aménager récemment accordés.

2. Traduction en nombre de logements et leur répartition

Pour permettre le maintien de la population (desserrement des ménages) et l'accueil des nouveaux arrivants, le besoin de logements à produire est calculé à 102 unités environ.

Le projet retient comme possibilités:

- 47 logements en densification du bourg dont le permis d'aménager accordé du Sillon Gautier pour 15 logements ;
- 28 logements grâce au permis d'aménager de Ligot (1.38 ha en zone 1AU) ;
- 26 logements grâce au permis d'aménager de Rivières (1.08 ha en zone 1AU) ;
- 1 logement par changement de destination.

Nous n'avons plus spécialement la faculté d'émettre une remarque sur le projet, les permis d'aménager ayant été accordés. Il s'agit plus de la présentation d'un fait accompli pour les zone AU.

3. Activités économiques autre que l'agriculture

Les zones d'activités :

La commune dispose de 2 secteurs d'activités économiques, situés en zone UA qui ne sont pas agrandis (et dont l'un est dédié aux activités exigeant la proximité immédiate de la mer).

4. Développement des équipements

Aucun développement d'équipement n'est prévu, les principaux projets tenant plus en la rénovation de l'existant.

B. Gestion économe des sols

Sur la période 2011-2021 : 1.4 ha a été consommé.

Sur la période 2021-2024 : 0.42 ha a été consommé.

Sur la prochaine décennie: le projet retient 0.63 ha de consommation d'ENAF dans le bourg (permis d'aménager accordé) et 2.46 ha de consommation d'ENAF en extension (les 2 permis d'aménager accordés également) soit un total de 3.1 ha.

Par comparaison au 1.4 ha consommé sur la période 2011-2021, la consommation d'ENAF 2021-2031 n'aurait pas dû dépasser l'hectare accordée aux petites communes par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Par conséquent il n'est pas possible de dire qu'il s'agit d'une gestion économe des sols. Il est regrettable que la commune n'ait pas utilisée le sursis à statuer pour éviter d'arriver à une telle situation qui pourrait par ailleurs provoquer un effet « accordéon » sur l'accueil de population et les capacités de réponse des équipements publics.

Par conséquent nous émettons un avis défavorable sur le projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loïc Guines', with a horizontal line underneath.

Loïc GUINES