



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le préfet

Rennes, le 26 septembre 2025

Le préfet de la région Bretagne,
préfet de la zone de défense et de sécurité
Ouest,
préfet d'Ille-et-Vilaine

à

Madame le maire du Vivier-sur-Mer

MAIRIE LE VIVIER-SUR-MER
26 SEP. 2025
COURRIER ARRIVÉ

Objet : avis de l'État relatif à la révision du plan local d'urbanisme de la commune du Vivier-sur-Mer

Pièce(s) jointe(s) : avis détaillé de l'État relatif à la révision du PLU du Vivier-sur-Mer

Référence : 2025 09 22_LET-DDTM-n910a_Prefet-Maire_AvisPLU_Commune_vdef

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 26 juin 2025, votre projet de révision du PLU du Vivier-sur-Mer.

Je vous fais parvenir ci-joint l'avis détaillé des services de l'État concernant le projet de PLU arrêté. Il compile l'ensemble des avis émis par les différents services déconcentrés de l'État.

Le présent courrier en rappelle les points essentiels.

La commune de Le Vivier-sur-Mer est une commune littorale relevant de la communauté de communes Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel. Au regard de sa population, de ses équipements et des emplois présents sur son territoire, le Vivier-sur-Mer est identifié dans la catégorie « communes rurales et périphériques » dans l'armature territoriale du SCoT en vigueur.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) planifiée par le projet de PLU arrêté est « conditionnée » par trois permis d'aménager autorisés récemment et déclarés comme « coups partis ». Si le taux de croissance démographique retenu n'appelle pas d'observation particulière, l'évaluation du besoin en logements pose question, notamment du fait d'une taille des ménages sous-évaluée à l'horizon 2041, ne correspondant pas aux dynamiques les plus récentes ni à la volonté affichée d'accueillir des jeunes ménages. En effet, il en résulte un besoin de 100 logements pour n'accueillir que 70 habitants.

Les conséquences de cette évaluation sont très importantes sur la consommation d'ENAF et représentent le point le plus problématique du projet de PLU. En effet, la consommation d'espaces programmée est bien supérieure, d'une part à la consommation de la décennie passée, et d'autre part à l'enveloppe maximum autorisée par le projet de SCoT en phase finale de révision territorialisant les obligations de la loi climat et résilience, qui devrait être approuvé avant le PLU de Le Vivier-sur-Mer.

Lors de la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 21 septembre 2023 sur le projet de PADD, les services de l'État ont alerté la collectivité sur la nécessité d'utiliser le « sursis à statuer ZAN » introduit par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation, afin de contrôler les demandes d'autorisations d'urbanisme qui pourraient être déposées sur les zones d'extension encore importantes dans le PLU en vigueur. Cette observation visait à alerter sur les conséquences d'une surconsommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente.

Or, lors de la réunion du 28 novembre 2024, la collectivité a indiqué aux personnes publiques associées que trois permis d'aménager avaient été autorisés au cours de l'année passée.

En conséquence, le PLU arrêté présente un fort risque de 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. En outre, il ne s'inscrit plus dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » définie au titre de l'article 194 de la loi climat et résilience 22 août 2021 par le SCoT du Pays de Saint-Malo dont l'approbation est proche. Malgré ces réserves majeures, il doit être relevé que le projet de révision du PLU propose tout de même la fermeture de plusieurs zones à urbaniser, ce qui améliore le projet actuel par rapport aux importantes enveloppes foncières prévues par le PLU existant et au regard de sa compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo en vigueur.

Afin d'apporter des « compensations » à la surconsommation foncière, le projet de PLU devra contenir des dispositions renforcées en matière de densité, de logements sociaux, de mise en place de la servitude de résidence principale sur l'ensemble du bourg, etc. En outre, si des potentiels de renaturation existent, ils devront être mis en œuvre afin d'intervenir en consommation négative d'espace naturel, agricole et forestier comme le permet la loi de 2023 précitée.

Sur le volet environnement, la trame verte et bleue doit être clarifiée concernant son renforcement et sa cohérence avec celle des territoires limitrophes. L'inventaire des zones humides sur les zones à urbaniser doit être actualisé en s'appuyant sur l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 et être validé par la commission locale de l'eau (CLE) du SAGE des bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne.

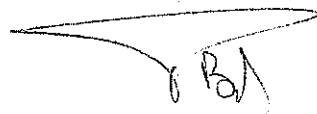
Les dispositions relatives à la loi littoral doivent être améliorées. L'interdiction d'implanter des caravanes ou autres ICPE en coupure d'urbanisation et espaces remarquables doit être garantie par le PLU. En outre, la justification des choix au regard de l'analyse des capacités d'accueil du territoire devra être mieux présentée.

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable très réservé** sur votre projet de PLU arrêté.

Les réserves correspondent aux demandes présentes dans ce courrier et à celles présentes dans l'avis détaillé joint. Ces réserves devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU. Il conviendra également de prendre en compte les recommandations contenues dans l'avis détaillé joint.

Après l'enquête publique, je vous invite à prendre attache auprès de la Direction départementale des territoires et de la mer en cas de besoin. Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Saint Malo



Philippe Brugnot

Copie à : DDTM 35 / SATT
DDTM 35 / Délégation territoriale de Saint-Malo
Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme

SATT

Rennes, le 25 septembre 2025

Service aménagement des territoires et transitions

Réf : 20250922_RAP_DDTM-n910b_AvisDet_PLUViviersurMer_v2

Avis détaillé de la DDTM sur la révision du PLU du Vivier-sur-Mer

Synthèse

L'avis porte sur la déclinaison des objectifs d'aménagement durable fixés aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme, la forme du document et la procédure suivie. Les remarques sont graduées selon trois niveaux :

Demande : les demandes sont constitutives de réserves. Les demandes peuvent recouvrir les cas suivants :

- demandes portant sur le respect d'une législation ou réglementation applicable au document d'urbanisme ;
- demandes sur lesquelles l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable afin d'être compatible à certaines politiques publiques majeures.

Recommandation : l'État recommande d'améliorer la prise en compte de certaines politiques publiques, à titre complémentaire.

Observation : l'État propose certaines corrections ou compléments dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU (coquilles rédactionnelles, erreur cartographique, erreur de calcul, exhaustivité des données, erreur matérielles entre les pièces du document d'urbanisme).

L'ensemble des remarques sont présentées en détail ci-après.

Synthèse des réserves principales

- absence de modération de la consommation d'espace naturel, agricole et naturel planifiée par rapport à la période passée ;
- non prise en compte de la trajectoire « zéro artificialisation nette » qui sera définie dans le SCOT du Pays de St Malo prochainement approuvé ;
- surévaluation des besoins en logements ;
- amélioration nécessaire de la prise en compte de la trame verte et bleue et de la définition des zones humides ;
- renforcement des interdictions de construire en coupure d'urbanisation au titre de la loi littoral.

Au regard de ces principales réserves, j'émet un avis **favorable très réservé** sur le projet de PLU arrêté.

I Avis sur le fond du PLU(i)

I.1 Enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe des espaces

I.1.a Appréciation globale de la consommation d'espace

Une absence de modération de la consommation ENAF planifiée par rapport à la période passée et absence d'intégration de la trajectoire « zéro artificialisation nette »

Le projet de PLU programme une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 3 ha jusqu'en 2041 (secteurs Le Ligot, Les Rivières et Sillon Gaulnay).

La consommation foncière 2014-2024, indiquée à la page 80 du rapport de présentation, serait de 3,74 ha. Cette analyse est censée répondre à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. Cependant, au regard de la carte figurant sur cette même page, il s'avère que le bilan de consommation ne concerne pas seulement des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ; tous les terrains impactés par les constructions réalisées sur cette période ont été pris en compte, y compris les divisions de terrains et/ou les poches de densification qui n'étaient plus ENAF depuis longtemps. De plus, les pages 232 et 233 du rapport de présentation démontrent que la consommation effective d'ENAF sur la période 2011-2024 s'établit à 2,45 ha selon les données du MOS Bretagne.

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation : *« justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »*

Enfin, le projet de SCoT arrêté programme pour la commune 1 ha maximum sur la période 2021-2030 et 0,7 ha maximum de 2031 à 2041, soit 1,7 ha maximum sur la durée envisagée pour le projet de PLU. Le rapport de présentation (p. 232) indique que 0,42 ha d'ENAF ont été consommés depuis 2021.

Avec 3 ha programmés, le projet de PLU, d'une part consomme plus que sur la décennie passée, et présentera une incompatibilité manifeste avec le SCoT qui devrait être approuvé avant le présent projet de PLU (3,42 ha de 2021 à 2041 contre 1,7 ha dans le futur SCoT).

Même, si le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs du SCoT en vigueur modifié en 2020, qui prévoit une enveloppe d'extension de 6 ha pour Le Vivier-sur-Mer, en résidentiel et mixte, il ne s'inscrit ni dans une perspective de modération de la consommation d'ENAF par rapport aux dix années précédentes son arrêt pas plus que dans le respect de la trajectoire « zéro artificialisation nette » qui s'imposera à lui à compter de 2028.

Pour information, le juge administratif a censuré dans plusieurs cas les plans locaux d'urbanisme ne démontrant pas une modération de la consommation d'espace par rapport aux dix années précédentes l'arrêt du document (cf CAA Bordeaux Arrêt n° 21BX02287 et 21BX02288 du 15 février 2022 – Toulouse Métropole – 4e chambre – annulation du PLUiHde Toulouse Métropole ; TA de Rennes, 6 mai 2024, n°s 2102647, 2104388, 2104389, 2200637 – annulation du PLUiH de Montfort communauté).

Lors de la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 21 septembre 2023 sur le projet de PADD, les services de l'État ont proposé à la collectivité d'utiliser le sursis à statuer sur la base d'un PADD à adopter rapidement, afin de mieux anticiper les demandes d'autorisations d'urbanisme attendues sur les zones d'extension encore importantes dans le PLU en vigueur. Le but était d'éviter une surconsommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente. De fait, trois permis d'aménager ont été autorisés au cours de l'année 2024 entraînant cette surconsommation.

Étude de densification : des potentiels identifiés

L'analyse du potentiel de densification a été effectuée. Il en ressort la possibilité de réaliser 47 logements au regard de critères relatifs à l'accès aux parcelles, leur configuration, le nombre de propriétaires concernés, etc. Cependant, afin d'assurer l'optimisation des terrains, 6 opérations d'aménagement programmées (OAP) sectorielles ont été mises en place sur les secteurs en densification. Le potentiel de ces OAP est de 64 logements, soit 54 % du potentiel de l'ensemble des OAP, répondant ainsi largement aux objectifs du SCoT en cours de révision (45 % des nouveaux logements à produire à l'intérieur des espaces urbanisés sur la période 2031-2041). Ceci est à prendre en

considération dans les dispositions qui viendraient "corriger" les effets négatifs de la surévaluation des besoins en logements et en foncier.

Échéancier des zones à urbaniser : une lisibilité à améliorer

L'échéancier des zones à urbaniser tel que le demande l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme, figure de façon peu lisible à la page 168 du rapport de présentation (par code couleur). Dans les OAP sectorielles, bien qu'il soit précisé les notions de court et moyen-long termes à la page 3, le tableau de la page 4 n'est pas suivi de la légende sur les codes couleur. Il conviendrait d'indiquer les notions de court et moyen-long termes clairement dans chaque OAP sectorielle.

Des objectifs de densités répondant au SCoT

Les OAP sectorielles contiennent la densité moyenne à respecter ainsi que le nombre minimum de logements à réaliser. Le potentiel de l'ensemble des OAP est de 118 logements sur 4,85 ha, soit une moyenne de 24 logements/ha. Les 24 logements/ha répondent aux objectifs du SCoT en phase finale de révision pour la période 2026-2031 (24 logements/ha).

Bien que la production de logements « théoriques » à moyen-long termes soit seulement de 25 unités, l'attention de la collectivité est attirée sur le fait que le SCoT fixe une densité moyenne de 26 logements/ha pour la période 2031-2041.

Afin de ne pas compromettre les objectifs qui leur sont assignés, la plupart des secteurs d'OAP sont prévus d'être réalisés par une opération d'ensemble en une ou plusieurs tranches. Seul le Gisement 35 peut être aménagé en plusieurs phases.

Secteurs en extension de l'urbanisation : des clarifications attendues

La carte page 15 du PADD est globalement peu lisible en matière de couleur des trames. Il y manque par ailleurs la représentation des deux secteurs d'extension : Le Ligot et Les Rivières.

Dans le rapport de présentation, il est question à plusieurs reprises d'un agrandissement envisagé de l'aire de camping-car : notamment aux pages 337, 346 et 355. Cependant, page 229 il est indiqué qu'il n'y a pas d'extension du secteur UT (camping-car) et qui plus est, les jardins situés aussi en zone UT, au sud de l'aire actuelle, sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (p. 270).

Limites durables au titre du SCoT du Pays de Saint-Malo

La définition des « limites durables » telles que les demande le SCoT en vigueur (objectif 23) serait respectée à travers les franges paysagères contenues dans les OAP sectorielles (p. 289 du rapport de présentation). Cependant, dans un projet ultérieur, rien n'empêcherait la collectivité d'envisager des extensions non contiguës aux OAP du présent projet de PLU. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire, soit de schématiser sur une carte les limites figurant une stratégie à long terme, soit indiquer que les limites urbaines et à urbaniser du plan de zonage représentent les limites à une échéance dépassant celle du projet arrêté.

1.1.b Besoins en matière d'habitat

Scénario démographique

Le taux de variation annuel moyen de la population prévu jusqu'à l'échéance de 2041 est de 0,4 %/an, ce qui correspond au taux moyen enregistré sur la commune entre 2011 et 2022 (données Insee 2022).

Évaluation des besoins en logements

Si la croissance démographique retenue n'appelle pas d'observation particulière, l'évaluation du besoin en logements quant à elle interroge. En effet, il est prévu de réaliser 100 logements pour n'accueillir que 70 habitants. Certes la taille des ménages a tendance à diminuer de manière générale, mais il s'avère que le rythme de baisse ralentit. Une projection à 2041 sur la base d'une application du rythme observé de 2016 à 2022, conduirait à une taille des ménages de 1,99 et non de 1,91 comme prévu dans le projet.

La décohabitation envisagée dans le PLU est par ailleurs très élevée au regard de la volonté affichée d'accueillir des jeunes. Ce paramètre « taille des ménages » génère une surévaluation des besoins en logements et conduit à prévoir un rythme de production de logements (10 logements/an) deux fois supérieur à la décennie passée (5 logements/an – source Sitadel sur les logements autorisés). Toutefois, compte tenu de ce qui suit sur la surconsommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers associée (due aux « coups partis »), le niveau de production de logements prévu pourrait être maintenu sous réserve de renforcer les dispositions « compensatoires » dans les OAP (cf. ci-après).

1.1.c Besoins en matière de développement économique

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de la zone d'activités Les Créchettes. Celle-ci sera densifiée dans la mesure du possible (cf. §1.8.2). Les commerces du bourg sont protégés contre le changement de destination.

Demandes résultant du point I.1

n°1 : le projet de PLU doit contenir une carte figurant les limites durables pour le développement urbain telles que les demandé le SCoT en vigueur dans son objectif 23 ;

n°2 : le rapport de présentation doit indiquer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2014-2024 pour répondre à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme et clarifier les données chiffrées de référence, le MOS Bretagne étant à utiliser ;

n°3 : l'échéancier des zones à urbaniser (demandé par l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme) doit être rendu compréhensible par tous. Pour ce faire, il conviendrait d'indiquer les notions de court et moyen-long termes clairement dans chaque OAP sectorielle, voire de préciser directement les périodes concernées ;

n°4 : afin de réduire la consommation d'ENAF planifiée, le PLU doit identifier des terrains pouvant bénéficier d'action de renaturation au titre du 4° de l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme

Recommandations résultant du point I.1

n°1 : au regard de la configuration des terrains et des possibilités de renforcer les dispositions en faveur des formes urbaines compactes, les densités devraient être renforcées sur les gisements à échéance moyen-long termes afin de se rapprocher d'une densité moyenne de 26 logements/ha (cf. SCoT en phase finale de révision) ;

n°2 : la carte page 15 du PADD devrait figurer les deux secteurs d'extension Le Ligot et Les Rivières ;

n°3 : le devenir de l'aire de camping-car devrait être clarifié par une mise en cohérences des informations contenues dans le projet de PLU.

1.2 Enjeu de préservation des espaces agricoles

Le diagnostic agricole existe, mais il n'aborde pas l'aspect « changement climatique » et ses conséquences négatives sur cette activité économique en matière de sécheresses, inondations, remontée d'eau salée (biseau salé) avec la hausse du niveau marin, etc. Ceci aurait permis de mettre en exergue la nécessité de protéger les espaces agricoles, notamment en mettant en place des zones agricoles protégées (servitude d'utilité publique). À noter que ce type de servitude est recommandé dans l'objectif 106 du SCoT en phase finale de révision.

1.2.a Secteur de taille et d'accueil limité (STECAL)

Aucun STECAL n'est prévu. Pourtant, le secteur UA au Sud-Ouest est issu d'une urbanisation spontanée depuis 2004 ne répondant à aucune logique de continuité avec l'agglomération du Vivier-sur-Mer. Il devrait être reclassé comme tel (voir demande dans partie 1.8 relative à la loi littoral).

1.2.b Les changements de destination

En application de l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions agricoles sont autorisées uniquement en dehors des espaces proches du rivage. De plus, le dernier alinéa de l'article précise qu'aucun changement de destination n'est autorisé pour ces constructions. Cette interdiction est applicable pour l'ensemble des constructions agricoles existantes (cf : <https://www.senat.fr/questions/base/2020/qSEQ200113680.html>). La demande est précisée dans la partie 1.8 relative à la loi littoral.

Le bâtiment identifié au sud de la commune ne pourra donc changer de destination, son identification en tant que tel au plan de zonage du PLU devrait être supprimée.

Recommandations résultant du point I.2

n° 4 : le diagnostic agricole devrait être renforcé en intégrant les effets du changement climatique sur

l'activité économique agricole ;

n° 5 : dans le projet de PLU, il devrait être envisagé la mise en place de la servitude d'utilité publique « zone agricole protégée », afin de pérenniser les surfaces agricoles exploitées ;

I.3 Enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales

Au regard des OAP, 20 logements à coût abordable sont à réaliser parmi les 118 logements potentiels au total dans les différents secteurs (pris sur la base des logements minimum par zone), soit un taux de 17 %. Or le SCoT en phase finale de révision demande un taux de 20 % de logements abordables dans la production totale de logements. L'amélioration de cet objectif serait de nature à minorer les effets négatifs de la surévaluation du besoin en foncier pour la création de logements en optimisant cette consommation.

L'attention de la collectivité est attirée sur les nouveaux produits de logements à sa disposition, tels que le bail réel solidaire (BRS) pour accueillir des ménages à revenus faibles à moyens.

Certaines OAP (Sillon Gaulnay, Le Ligo, Les Rivières et Gisement 13) indiquent la mise en place de la servitude de résidence principale apparue dans la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite « Loi Le Meur », permettant de s'assurer que tous les nouveaux logements construits dans ces zones seront à vocation de résidence principale. Le problème est que les OAP Sillon Gaulnay, Le Ligo et Les Rivières font l'objet d'un permis d'aménager accordé sur le fondement du PLU en vigueur et de ce fait « cristallisent » les droits à construire ; c'est-à-dire que la servitude résidence principale peut être mise en place, mais les permis de construire seront délivrés sur le fondement du permis d'aménager non soumis à la servitude, cette mesure n'aura en conséquence pas l'effet attendu.

Qui plus est, pour être applicable, la création de la servitude de résidence principale doit être justifiée dans le rapport de présentation (par exemple : référence au PADD visant l'accueil d'actifs et nécessitant des logements en résidences principales, commune concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants, commune littorale touristique, etc.).

Il est important que le règlement littéral intègre la servitude selon l'un des exemples suivants :

- ajouter la servitude dans le tableau des destinations et sous-destinations autorisées dans chaque secteur U, AU, en reprenant pour la sous-destination « logement » les dispositions de la servitude ;
- identifier dans le document graphique les zones urbaines ou à urbaniser qui intègrent la servitude et apporter des précisions dans le règlement écrit qui reprend une trame spécifique pour chaque zone urbaine ou à urbaniser concernée.

En effet, l'intégration de la servitude dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne suffit pas, à elle seule, à rendre le dispositif opposable aux projets. Le Code de l'urbanisme précise bien que la servitude doit être identifiée dans le règlement.

Enfin, pour moduler la surconsommation d'ENAF, due justement aux trois permis d'aménager déjà délivrés, la collectivité devrait démontrer sa volonté d'optimiser toute la production de logements et devrait de ce fait mettre en place la servitude de résidence principale à minima sur tous les secteurs d'OAP, voir sur tout le bourg comme l'a fait Cancale.

Les OAP Le Ligo, Les Rivières, Gisement 5, Gisement 13 et Gisement 35 contiennent des objectifs relatifs à la diversité dans les formes urbaines et les tailles des logements, afin d'optimiser l'espace et assurer le parcours résidentiel des habitants, notamment les personnes vieillissantes.

Recommandations résultant du point I.3

n°6 : afin de se rapprocher dès à présent des objectifs du SCoT qui devrait être approuvé avant le PLU, le projet devrait prévoir un minimum de 20 % de logements à coût abordable parmi le potentiel total exprimé dans les différents secteurs d'OAP. Il doit être également relevé que le SRADDET Bretagne vise un objectif de 30 % de logements abordables. Le PLU peut gagnerait tendre vers cet objectif.

n°7 : pour la rendre opposable, la servitude de résidence principale (art. L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme) devrait être justifiée dans le rapport de présentation et intégrée dans le règlement littéral des zones concernées. Afin d'optimiser le besoin en logements pour l'accueil d'habitants, le projet de PLU devrait prévoir dès à présent la mise en place de la servitude de résidence principale (art.

L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme) sur tous les secteurs d'OAP, voire sur tout le bourg.

I.4 Enjeu de protection et de restauration des ressources naturelles, des milieux aquatiques, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages

Il est à souligner la mise en place d'un zonage spécifique indicé Ncu pour délimiter la coupure d'urbanisation prévue à l'Ouest du territoire par le SCoT en vigueur et reprise dans le futur SCoT.

I.4.a Trame verte et bleue et biodiversité

TVB

La trame verte et bleue (TVB) est bien abordée dans le PADD et est aussi vue comme un élément de cadre de vie agréable. Le projet de PLU contient aussi une OAP thématique « continuités écologiques ». Toutefois, il conviendrait d'ajouter une carte représentant les divers réservoirs de biodiversité, les corridors à protéger, ceux à restaurer et démontrer la cohérence avec la TVB des territoires limitrophes. Cette carte pourrait figurer dans le PADD et/ou dans l'OAP thématique « continuités écologiques ».

En effet, bien que le PADD indique la volonté de renforcer la fonctionnalité écologique des espaces agricoles (p. 13), rien ne permet d'identifier les secteurs qui seraient prioritaires pour ce renforcement, bien qu'il soit écrit dans le rapport de présentation : « des actions de restauration à engager dans le cadre des espaces à privilégier pour replantage » (p 180).

À propos du « renforcement », il conviendrait de clarifier ce que sous-entend ce terme ; comprend-il la « restauration » des corridors et réservoirs de biodiversité ? Dans le cas où il ne contiendrait pas la notion de « restauration », il est recommandé d'intégrer celle-ci dans le PADD, afin d'être cohérent avec ce qui est noté dans le rapport. Il faut notamment envisager de recréer de la ripisylve le long du biez du Cardequin (en tenant compte bien évidemment des inter-distances à respecter pour permettre l'entretien de ce cours d'eau) et de façon plus ponctuelle le long du Guyoult. La ripisylve a plusieurs effets positifs cumulatifs : assurer un corridor écologique « vert et bleu » (notamment un lien terre-mer), limiter la surchauffe des cours d'eau et leur évapotranspiration (bénéfique pour la qualité biologique de l'eau et limitant la mortalité piscicole), capter du CO₂, etc.

Toujours au sujet de la TVB, il aurait été opportun de produire une analyse fonctionnelle de celle-ci d'un point de vue écologique : cycles de vie des espèces, déplacements, etc.

Il est à souligner positivement la présence d'une OAP thématique dédiée à la trame noire.

Cours d'eau

Les cours d'eau sont repris de la cartographie des services de l'État et ils sont protégés : bande inconstructible de 10 m en zones U et AU, et 20 m en zones A et N. Toutefois, pour éviter les futurs problèmes d'interprétation de ces marges de recul, il convient de représenter le tracé réel des cours d'eau dans le règlement graphique. En effet, dans le plan actuel ces cours d'eau ont un tracé trop « schématique ». Il pourrait être aussi envisagé de mettre en place un zonage spécifique le long des cours d'eau par application des marges de recul.

En termes de rédaction du règlement écrit, il est important que les extensions des constructions existantes soient aussi interdites dans les marges de recul de protection des cours d'eau (point 13 de la page 15).

Boisements, haies

L'inventaire du bocage est basé sur l'inventaire Breizh Bocage effectué par photo-interprétation en 2022. Pour les boisements et autres patrimoines arborés, un inventaire a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité, mais la date n'est pas précisée. L'inventaire des haies, arbres remarquables, bosquets, etc. est sommaire et ne permet pas d'identifier les éléments comportant des enjeux hydrauliques, écologiques, paysagers, etc. voire ces enjeux cumulés. Il conviendrait de préciser dans le rapport si l'inventaire des haies a été confirmé par une visite terrain (cf. chapitre I.8.1 ci-après sur les EBC).

Des inventaires de qualité permettent une meilleure analyse des secteurs stratégiques de protection, renforcement, restauration du bocage, arbres, boisements, etc., secteurs qui devraient figurer dans la carte TVB demandée précédemment. À cette fin, il aurait pu être mis en place des mesures de concertation spécifiques pour mobiliser des données sur la TVB auprès des acteurs locaux

(propriétaires fonciers, agriculteurs, entreprises, administrés), en particulier, un groupe de travail dédié au bocage associant notamment les agriculteurs.

Les abattages de haies doivent être compensés par le double de linéaire abattu, ce qui est une bonne chose et est à souligner. Il conviendrait d'ajouter que la haie replantée doit avoir a minima les mêmes fonctionnalités que la haie abattue.

Zones humides

D'après le rapport de présentation, un inventaire des zones humides a été réalisé sur les zones AU (p. 249). Cependant, il a été effectué selon l'arrêté du 24 juin 2008 et non au regard de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 comme il se devrait. En effet, contrairement à l'arrêté de 2008, celui de 2009 tient compte du caractère alternatif des critères pédologiques et floristiques des zones humides. L'inventaire zones humides est à valider par la CLE du SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne.

Clôtures

Bien que le rapport indique que « la nature en ville est prise en compte de manière renforcée » (p. 274), d'une part elle ne fait pas l'objet d'un point spécifique dans l'OAP thématique « continuités écologiques », et d'autre part rien dans le règlement littéral ne permet de confirmer ces dires. À titre d'exemple, il n'est même pas demandé à ce que les clôtures facilitent le passage de la petite faune dans les zones U, AU et A. Il doit être relevé que les dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée ont été intégrées dans le règlement pour les zones N

1.4.b Ressource en eau et milieux aquatiques

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales présent en annexe du PLU prévoit des règles en matière de gestion des eaux pluviales pour améliorer les projets à venir, notamment en prévoyant une gestion par infiltration à la parcelle pour tout projet de construction neuve, d'extension ou de renouvellement. La règle demande à ce qu'une pluie d'occurrence 20 ans devra être gérée, en créant un volume de stockage et/ou d'infiltration capable de retenir 31 litres d'eau pour chaque mètre carré de nouvelle surface imperméabilisée, et en s'appuyant sur les solutions de type jardin de pluie, d'une noue d'infiltration, ou massif enterré.

Seul le trop-plein de ce système pourra être rejeté vers le réseau public.

Le SDGEP a mis en avant la nécessité de réaliser des travaux afin de résorber certains dysfonctionnements sur les réseaux existants et pour le bassin versant n° 4 (incluant l'OAP du secteur Le Ligot) a prévu la programmation de travaux consistant, de manière complémentaire à la gestion à la parcelle, une gestion des eaux pluviales au sein des espaces verts du lotissement. L'OAP Le Ligot indique dans les principes d'aménagement que « La gestion des eaux pluviales se fera par une gestion à la parcelle à travers la réalisation de noues ».

Le règlement littéral ne semble pas contenir de mesures visant à infiltrer les eaux pluviales et/ou les récupérer pour d'autres usages. Qui plus est, le SCoT en phase finale de révision demande aux documents d'urbanisme de prévoir notamment « la réalisation d'un système de récupération des eaux pour toutes les constructions nouvelles faisant l'objet d'un permis de construire » (obj. 30).

Sur la perméabilité des sols, il ne semble pas y avoir non plus d'objectifs chiffrés. À ce titre, il conviendrait d'intégrer dans le règlement un taux minimum de surface perméable sur les unités foncières (UF), à moduler selon la taille de la parcelle. Par exemple :

- en zone U : si $UF < 300 \text{ m}^2$ = taux de 15 %, si $UF \geq 300 \text{ m}^2$ = taux de 25 % ;
- en zone AU : taux minimum de 25 %.

De la même manière, le PLU devrait fixer un taux de 50 % minimum de surface perméable pour les aires de stationnement quel que soit le type de zone.

1.4.c Paysages

Si la gestion de la qualité des entrées de ville n'est pas vraiment un sujet sur la commune de Le Vivier-sur-Mer, il serait pertinent d'améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activités Les Créchettes le long de la RD 78. En effet, si « l'effet vitrine » peut s'entendre, il n'en reste pas moins que la zone est peu qualitative dans l'ensemble.

Dans le projet de PLU, l'intégration des franges urbaines des zones à urbaniser se fait essentiellement au travers d'espaces verts paysagers. Il est important de noter que l'intégration paysagère peut se faire aussi au travers de la composition du bâti vis-à-vis de l'environnement bâti « historique ». En effet, la question d'intégrer des bâtiments d'un bourg ancien (choix des matériaux, mitoyenneté, etc.) se pose moins que l'intégration de constructions modernes alignées sur leurs parcelles, etc.

Dans le même esprit et pour faciliter l'intégration des constructions, le règlement devrait interdire les teintes de blanc et de gris clair sur les façades, car ces couleurs rendent les constructions très visibles, particulièrement sur les franges urbaines, en incohérence avec le bâti ancien traditionnel.

1.4.d Patrimoine bâti

Demandes résultant du point I.4

n°5 : le PADD et/ou l'OAP thématique « continuités écologiques » doit intégrer une carte « trame verte et bleue » représentant les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques à protéger, ceux à renforcer, ou éventuellement à (re)créer, etc., et démontrant la cohérence vis-à-vis de la trame verte et bleue des territoires limitrophes ;

n°6 : dans le règlement littéral, les extensions des constructions doivent être interdites dans les marges de recul de protection des cours d'eau ;

n°7 : le projet de PLU doit produire un inventaire complémentaire des zones humides sur les zones à urbaniser, selon l'arrêté du 1er octobre 2009 (caractère alternatif des critères pédologiques et floristiques des zones humides). Cet inventaire est à faire valider par la CLE du SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne avant toute construction sur lesdites zones à urbaniser ;

n°8 : le projet de PLU doit contenir une analyse plus précise quant aux choix opérés en matière de classement / protection, renforcement, restauration du bocage, des boisements, des arbres remarquables isolés, etc. ;

n°9 : le règlement littéral doit demander à ce que les haies abattues soient compensées par des haies ayant a minima les mêmes fonctionnalités que les haies d'origine (ex : anti-érosives, lutte contre les inondations, corridors écologiques, etc.) ;

n° 10 : le règlement littéral des zones U, AU et A doit demander à ce que les clôtures réservent des espaces permettant le passage de la petite faune ; Recommandation : l'OAP thématique « continuités écologiques » devrait contenir un point spécifique « nature en ville », indiquant les dispositions nécessaires pour assurer les continuités écologiques dans le bourg ;

n° 11 : en matière de gestion des eaux pluviales, le règlement littéral du PLU doit reprendre les obligations prévues par la règle présentée en pages 7 et 73 du schéma directeur de gestion des eaux pluviales ;

n° 12 : les principes d'aménagement de l'OAP Le Ligot doivent être complétés afin d'intégrer de manière complémentaire à la gestion à la parcelle, la gestion des eaux pluviales au sein des espaces verts du secteur à aménager ;

n° 13 : le règlement littéral devrait intégrer des objectifs chiffrés en matière de surface perméable par unité foncière et pour les aires de stationnement, et prévoir la réalisation d'un système de récupération des eaux pluviales pour toutes les constructions nouvelles ;

Recommandations résultant du point I.4

n°8 : le projet de PLU devrait clarifier ce qui est entendu par « renforcement de la fonctionnalité écologique des espaces agricoles » (p 13 du PADD) et prévoir un volet « restauration des corridors et réservoirs écologiques » le cas échéant ;

n°9 : dans le règlement graphique, les cours d'eau devraient être représentés avec leur tracé « réel », afin d'éviter toute mauvaise interprétation des marges de recul destinées à assurer leur protection. Il pourrait être aussi envisagé de mettre en place un zonage spécifique le long des cours d'eau par application des marges de recul ;

n°10 : le règlement devrait interdire les nuances de blanc et de gris clair sur les façades des constructions, afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de l'urbanisation ;

Observations résultant du point I.4

n°1 : le projet de PLU pourrait contenir une analyse fonctionnelle de la trame verte et bleu d'un point de vue écologique : cycles de vie des espèces, déplacements, etc. ;

n°2 : il serait judicieux de modifier la trame zones humides sur le règlement graphique pour plus de lisibilité ;

n°3 : le PLU pourrait produire une analyse visant à définir les possibilités d'amélioration de l'insertion paysagère de la zone d'activités Les Créchettes, le long de la RD 78, et prendre les dispositions adéquates ;

I.5 Enjeu de diminution de l'automobile et de développement des transports alternatifs

I.5.a Déplacements

Le diagnostic sur les mobilités est assez sommaire et fait le constat de l'utilisation importante de la voiture pour les déplacements domicile-travail, notamment pour se rendre à Saint-Malo. Il n'y a pas d'analyse des flux que ce soit en domicile-travail ou domicile-lieu d'études. Il aurait été ainsi constaté que 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 effectivement vers Saint-Malo, mais qu'il reste tout de même 56 % des flux vers d'autres destinations, notamment vers Dol-de-Bretagne, Cherrueix, etc. (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.

Faute d'une analyse suffisante, le projet de PLU se cantonne à exprimer la volonté d'étendre le réseau de bus MAT de Saint-Malo Agglomération, afin de mieux rejoindre Saint-Malo et Cancale. Or, d'une part il faudrait démontrer que des discussions existent avec Saint-Malo Agglomération ou vérifier si elles sont possibles, et d'autre part, il serait pertinent de regarder au moins tout autant ce qui pourrait se faire au niveau de la CC Pays de Dol Baie du Mont Saint-Michel, Autorité organisatrice des mobilités (AOM).

Concernant l'aire de covoiturage, il aurait été intéressant de fournir des données de fréquentation. Cette analyse est d'autant plus nécessaire que des déplacements supplémentaires devraient être générés par les nouveaux habitants. Il faut les évaluer.

Des liaisons douces sont prévues dans les OAP principales, afin d'assurer des connexions inter-quartiers. La volonté de la collectivité de développer les modes doux de déplacement se concrétise notamment dans la mise en place de plusieurs emplacements réservés à destination de voie piétonne et/ou cycles. La Communauté de communes Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel a adopté un schéma directeur vélo en septembre 2023 ; il convient de vérifier la cohérence entre les projets de l'EPCI et ceux de la commune.

I.5.b Stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement est présent, mais il n'y a pas d'analyse sur le taux d'occupation des différentes aires. Pourtant, à la page 226 du rapport de présentation, il est indiqué un emplacement réservé n° 9 « Aménagement d'une aire de stationnement et d'une voie de desserte ». Il conviendrait de justifier ce besoin par une analyse du taux d'occupation et des périodes tendues sur les aires de stationnement actuelles. En cas de tension ponctuelle sur des stationnements existants, il faudrait étudier la possibilité de report sur d'autres moins tendus et restant accessible pour les commerces du bourg. Par ailleurs, comme il est écrit dans la partie II du présent avis sur les questions de forme, il n'est pas possible de savoir quel emplacement réservé correspond à cette nouvelle aire de stationnement envisagée.

L'usage de la voiture restera nécessaire pour les habitants de la commune, et de ce fait le développement de l'électromobilité peut générer des besoins qu'il est important d'anticiper. Or, sauf erreur, le projet du PLU ne prévoit pas de disposition spécifique en la matière (cf. p 320 du rapport de présentation sur les bornes électriques). La réglementation concernant l'installation de bornes est multiple : il existe des dispositions au titre du Code de la construction et de l'habitation pour équiper ou pré-équiper des stationnements de bâtiments résidentiels et non résidentiels (art L. 113-11 du CCH et suivants), des dispositions pour équiper les aires de stationnement sans rattachement à un bâtiment

(art. 64 loi LOM). Le PLU et ses différents documents auraient pu aussi être l'occasion de rappeler cette réglementation relevant principalement du CCH. Par ailleurs, le projet de PLU pourrait intégrer la planification d'installation de bornes réalisée par le SDE35 via son SDRIVE, arrêté en juillet 2022. Le recensement des stationnements publics aurait pu par exemple être l'occasion d'affiner le travail de planification mené par ce syndicat départemental.

Recommandations résultant du point I.5

n°11 : le PLU devrait contenir une analyse des déplacements plus poussée qui permettrait d'identifier les réels enjeux et d'envisager des solutions de mobilités à l'échelle de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel qui est l'Autorité organisatrice des mobilités, y compris avec l'AOM voisine ;

n° 12 : le projet de PLU devrait faire référence au schéma directeur vélo adopté à l'échelle de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, et proposer une carte montrant la cohérence entre les différentes échelles de projets ;

n° 13 : le projet de PLU devrait contenir une analyse du taux d'occupation des stationnements actuels à différentes périodes de l'année, et les possibilités de report sur l'existant, avant de justifier le besoin d'une nouvelle aire de stationnement ;

Observations résultant du point I.5

n° 4 : le PLU pourrait rappeler la réglementation du Code de la construction et de l'habitation visant à équiper ou pré-équiper les stationnements de bornes de recharge électrique pour véhicules, et intégrer une réflexion sur la planification d'installation de tels équipements réalisée par le SDE35 ;

I.6 Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

La commune de Le Vivier-sur-Mer est située dans la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel (CCDBMSM) qui ne dispose pas encore de PCAET approuvé à ce jour. Cependant, ce document de planification est en cours d'élaboration (phase « stratégie ») et les principaux enjeux ont déjà été identifiés. Le rapport de présentation pourrait faire référence à l'état d'avancement du PCAET à la page 127. À défaut de PCAET, le projet de PLU devrait a minima se référer aux objectifs inscrits dans le SCoT du Pays de Saint-Malo approuvé en 2017, voire considérer les objectifs du SCoT en phase finale de révision, celui-ci ayant intégré les objectifs du SRADDET. À titre d'exemple, le SRADDET a pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre de -34 % 2015-2030 et -65 % 2015-2050.

Le rapport de présentation contient les différents items énergie-climat : émissions de gaz à effet de serre (GES), consommation d'énergie, potentiels d'énergie renouvelable, etc. mais n'en déduit pas les enjeux. D'ailleurs, dans l'analyse AFOM (atouts, faiblesses, opportunités, menaces) page 151, le sujet énergie-climat ne figure pas. Par ailleurs, il n'y a pas d'analyse prospective des consommations, émissions de GES, au regard des ambitions de développement du territoire : démographie, habitat, activités, transport, etc.

Le règlement littéral ne contient pas de dispositions particulières visant l'adaptation au changement climatique : il n'y a rien sur les surfaces perméables minimales pour limiter les impacts des inondations (cf. ci-avant), rien sur les taux de végétalisation/plantation des unités foncières pour limiter les îlots de chaleur, rien sur les « dérogations » aux implantations possibles pour les constructions bioclimatiques, etc. Pourtant, dans le contexte actuel où les effets du changement climatique sont de plus en plus prégnants, il est nécessaire de prendre dès maintenant des mesures en faveur de l'adaptation du territoire.

Le projet de PLU contient seulement deux indicateurs sur la thématique énergie-climat : la production d'énergie renouvelable et la consommation d'énergie. Ceci est insuffisant au regard des enjeux climatiques. Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. En fonction des résultats du suivi des indicateurs, une modification/révision du PLU pourrait être engagée si les résultats de consommation / production ne coïncident pas avec les objectifs des documents cadres tels que le PCAET (lorsque celui-ci sera approuvé). Des mesures correctrices seraient alors mises en œuvre pour améliorer la situation et répondre aux objectifs fixés.

Pour information, ci-joint des exemples d'indicateurs attendus (liste non exhaustive) en complément des deux indicateurs déjà prévus :

- obtenir la production en énergie électrique (via Enedis, ORE) ;
- obtenir le nombre d'installations de production d'énergie renouvelable par énergie (via les PC) ;
- connaître le nombre de logement améliorés thermiquement (isolation via les déclarations préalables) ;
- suivre l'évolution annuelle de la concentration des principaux polluants surveillés (indice atmo de la qualité de l'air via les rapports annuels d'Air Breizh par exemple) ;
- suivre la quantité d'émissions de gaz à effet de serre en teqCO_2/an ou $\text{teqCO}_2/\text{an/habitant}$, et à comparer avec les niveaux national et régional, ainsi que les principaux postes émetteurs sur le territoire avec leur part en % des émissions (pour rappel, la commune doit veiller à l'articulation de ses objectifs avec les objectifs des documents supérieurs).

Le stockage de carbone est un sujet essentiel : la France a un objectif de neutralité carbone à horizon 2050 (la stratégie nationale bas-carbone introduite par la Loi de « Transition énergétique pour la croissance verte »), qui ne pourra être atteint qu'avec la contribution du stockage de carbone dans les sols et la biomasse. L'effet le plus important à l'heure actuelle est le déstockage de carbone des sols dû à l'artificialisation des terres. Cet impact négatif annule largement les efforts menés pour stocker davantage de carbone dans les sols et la biomasse, alors qu'à moyen terme le bilan devra conduire à un fort stockage net. Pourtant, le rapport de présentation est très limité dans son chapitre sur la séquestration du carbone (p. 130) et ne présente aucune prospective sur la réduction des capacités de stockage, ni sur les émissions de GES supplémentaires dues à l'artificialisation des terres programmée dans le PLU.

Au niveau du Pays de Saint-Malo, une étude d'identification des sites potentiels pour le développement des énergies renouvelables a été réalisée en septembre 2021, suite à l'appel à projet « Planification énergétique territoriale » de l'Ademe et de la Région Bretagne, qui fixe un objectif de 167 GWh de production en énergies renouvelables à l'horizon 2030 pour la CCPDBMSM. Dans ce cadre, un bilan des productions et gisements a été réalisé sur l'EPCI, et il conviendrait que le projet de PLU s'appuie sur cette étude.

Recommandations résultant du point I.6

n°14 : le projet de PLU devrait contenir une analyse prospective des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre au regard du scénario de développement retenu, incluant l'augmentation démographique, l'habitat, les besoins croissant en déplacements, etc.

n°15 : le projet de PLU devrait démontrer en quoi il s'inscrit dans l'atteinte des objectifs climatiques et énergétiques des documents supérieurs sur ces thématiques ;

n°16 : le règlement littéral devrait contenir des dispositions favorisant la perméabilité des sols, la végétalisation des unités foncières, les possibilités de constructions bioclimatiques, etc., ou toute autre disposition en faveur de l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique ;

n°17 : les indicateurs énergie-climat pour le suivi du PLU devraient être renforcés ;

n°18 : le projet de PLU devrait contenir une analyse renforcée sur le sujet de la séquestration du carbone dans les sols au regard de l'artificialisation des sols programmée ;

n°19 : le projet de PLU devrait s'appuyer sur le bilan des productions et gisements d'énergies renouvelable de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-St-Michel réalisé dans le cadre de l'étude d'identification des sites potentiels menée par le Pays de St-Malo en 2021 ;

I.7 Enjeu de prévention des risques et des nuisances

I.7.a Risques naturels et technologiques

Au regard du niveau du risque retrait-gonflement des argiles, moyen sur l'ensemble du territoire communal, et de sa récurrence probable due au changement climatique (alternance de périodes de sécheresses puis de fortes précipitations), le règlement littéral doit faire référence à :

- la réglementation et la cartographie d'exposition élaborées par l'État. 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, etc. ;

- à la fiche relative à la mesure 5 du 3e Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC 2024) : [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Mesure05 %20-%20Protger%20-%20RGA.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Mesure05%20-%20Protger%20-%20RGA.pdf)

Même si Le Vivier-sur-Mer n'est concerné que pas un aléa faible au niveau du Radon, il peut être intéressant de faire référence, dans le règlement littéral, aux recommandations de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et de Radioprotection (ASNR) et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) dans le Guide de recommandations pour la protection des bâtiments neufs et existants vis-à-vis du radon :

<https://www.asn.fr/information/dossiers-pedagogiques/le-radon-et-les-professionnels/guides-sur-la-gestion-du-risque-du-radon/guide-de-recommandations-pour-la-protection-des-batiments-neufs-et-existants-vis-a-vis-du-radon>

Le Plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) est bien pris en compte et annexé au projet de PLU. Toutefois, sur sa retranscription dans le règlement graphique, se référer à l'article II.4 ci-après.

1.7.b Risques sanitaires et nuisances

Le sujet des espèces invasives est abordé et la liste des végétaux interdits figure dans le règlement littéral, mais le projet de PLU n'expose pas le sujet des espèces dangereuses pour la santé humaine.

Demandes résultant du point I.7

n° 14 : au regard du niveau d'exposition de la commune, le projet de PLU doit rappeler la réglementation relative à la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles pour tous travaux de construction ou de rénovation (loi Elan), ou imposer directement dans son règlement les prescriptions techniques pour limiter les dommages futurs ;

Recommandations résultant du point I.7

n° 19 : en complément des espèces invasives interdites, le projet de PLU devrait limiter l'introduction des espèces allergisantes et dangereuses pour la santé humaine (<https://plantes-risque.info/>) ;

Observations résultant du point I.7

n°5 : la fiche relative à la mesure 5 du 3e Plan national d'adaptation au changement climatique pourrait être jointe au projet de PLU (site : <https://www.ecologie.gouv.fr/>) ;

n°6 : le règlement littéral pourrait indiquer l'intérêt de construire et rénover en prenant en compte les recommandations émises par l'Autorité de Sûreté Nucléaire et de Radioprotection (ASNR) et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) dans le Guide de recommandations pour la protection des bâtiments neufs et existants vis-à-vis du radon ;

I.8 Enjeu de préservation des territoires littoraux

1.8.a Loi littoral

Capacités d'accueil

Le rapport de présentation ne comporte pas de partie spécifique relative aux capacités d'accueil au titre de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble des thématiques à croiser au titre de cette analyse est disséminé dans le rapport de présentation. Une analyse spécifique formellement réunie au sein d'une section « capacité d'accueil au titre de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme » est recommandée.

Délimitation agglomération, village

Le secteur UA au Sud-Ouest est issu d'une urbanisation spontanée depuis 2004 ne répondant à aucune logique de continuité avec l'agglomération du Vivier sur Mer. Afin de ne pas aggraver la situation au regard de l'extension de l'urbanisation, les possibilités de construire résiduelles doivent être fortement encadrées. À cette fin, il est nécessaire de reclasser le secteur en STECAL au titre de l'article L. 151-13 du

Code de l'urbanisme et de limiter les possibilités de constructions aux seules extensions et annexes accolées.

Secteurs déjà urbanisés au titre du 2^e alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme

Sans objet. Le SCoT actuel, ainsi que le SCoT arrêté, du Pays de Saint-Malo n'ont pas délimité de SDU pour la commune de Le Vivier-sur-Mer.

Bande des 100 m

La bande des 100 m n'est reportée que partiellement au règlement graphique. Elle devrait être reportée sur l'intégralité de la commune et a minima au sud du cimetière et jusqu'à la zone 1AU Ouest.

Espaces remarquables et caractéristiques

Le classement opéré par la commune n'appelle aucune observation.

Espaces proche du rivage

L'OAP du secteur du Ligot devrait mieux prendre en compte le classement opéré par le SCoT du Pays de Saint-Malo, tant dans le SCOT actuel que celui arrêté, en « espace urbain à conforter en milieu sensible ».

Comme le rappelle le SCoT, ces EPR doivent notamment répondre aux orientations suivantes : « 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. » La concentration de la majeure partie de la production de logements au nord de l'OAP pourrait interroger au regard des gabarits des constructions avoisinantes.

Coupures d'urbanisation

Le SCoT du Pays de Saint-Malo délimite une coupure d'urbanisation concernant le PLU de Le Vivier-sur-Mer. Cette coupure est reportée au règlement graphique (zonage Ncu). L'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme prévoit que « Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. » Formellement, le PLU aurait pu préciser qu'aucune coupure d'urbanisation supplémentaire n'apparaissait nécessaire au regard des coupures identifiées par le SCoT (notamment à l'est en raison de la présence d'un espace proche du rivage).

Concernant le zonage de la coupure d'urbanisation, il autorise les nouvelles ICPE, alors qu'en coupure d'urbanisation aucune nouvelle construction ne peut être admise. Seules sont autorisées les extensions limitées de constructions agricoles déjà existantes et nécessaires à leur mise aux normes. (Cf instruction ministérielle – Les coupures d'urbanisation – juin 2021 :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Les%20coupures%20d%27urbanisation_0.pdf)

En outre, aucune caravane ne peut être autorisée en coupure d'urbanisation. (Cf instruction ministérielle précitée). Il n'est pas possible d'en autoriser deux par parcelle en zone Ncu.

Obligation de classement en espace boisé classé des massifs significatifs en application de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme

La CDNPS d'Ille-et-Vilaine du 16 septembre a émis un avis simple comportant des recommandations tenant au classement des EBC. Elles gagneraient à être intégrées par le PLU.

Changement de destination

En application de l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions agricoles sont autorisées uniquement en dehors des espaces proches du rivage. De plus, le dernier alinéa de l'article précise qu'aucun changement de destination n'est autorisé pour ces constructions. Cette interdiction est applicable pour l'ensemble des constructions agricoles existantes (cf : <https://www.senat.fr/questions/base/2020/qSEQ200113680.html>)

Le bâtiment identifié au sud de la commune ne pourra donc changer de destination, son identification en tant que tel au plan de zonage du PLU devrait être supprimée.

Recul du Trait de Côte

Le PLU n'évoque pas la démarche en cours à l'échelle du pays de Saint-Malo de cartographie des zones susceptibles d'être impactées par le recul du trait de côte. En effet, la commune de Le Vivier sur Mer n'est à ce jour pas inscrite sur le décret établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. La cartographie en cours d'élaboration permettra d'identifier les enjeux sur la commune. Il serait intéressant d'intégrer le dispositif pour pouvoir bénéficier des outils et modalités d'aménagement prévus par la Loi « Climat et résilience ».

1.8.b Domaine public maritime

Dans le tableau page 18 du règlement littéral, il est indiqué une liste d'activités autorisées sous conditions en zones Nlm et Nlt : stationnement de caravanes isolées et nouvelles ICPE qui ne sont pas soumises à autorisation ou enregistrement. Le règlement suggère donc que les ICPE soumises à déclaration pourraient être autorisées sous conditions. Or, quel que soit le type d'ICPE, ces activités ne doivent pas être autorisées. L'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme prévoit que peuvent être autorisés en espace remarquable : « *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* ». Toutefois, le même article prévoit que l'ensemble des aménagements légers autorisés ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux, cette condition semble impossible à respecter s'agissant de la création de nouveaux ICPE envisagée par le PLU.

Si la densification de la zone d'activités Les Créchettes est judicieuse, il n'en reste pas moins nécessaire de mener une réflexion globale sur les impacts potentiels, notamment sur l'environnement. De plus, la conchyliculture figurant parmi les activités ciblées par le PADD et le rapport de présentation pour développer la zone des Créchettes, une réflexion devrait être menée sur l'acheminement de l'eau ainsi que les rejets pour permettre le stockage de produits conchyliques vivants. En effet, la question des rejets se pose déjà actuellement dans cette zone pour les entreprises conchyliques qui sont déjà présentes. Une réflexion plus large sur le traitement des eaux usées devrait donc être menée en parallèle de la volonté de densifier.

La pêche à pied est un usage attractif du territoire. Lors des grandes marées, la gestion du stationnement devient vite compliquée, entraînant des stationnements sauvages sur l'estran. Une véritable réflexion sur cette thématique devrait être menée en lien avec l'analyse des taux de stationnements évoquée en recommandation 14. De même, des conflits d'usage entre plaisanciers et professionnels conchyliques sont récurrents dans la zone portuaire du Vivier-sur-Mer sur la question du stationnement et de la circulation des piétons qui peut être dangereuse à proximité d'une zone où circulent des navires conchyliques amphibie.

Demandes résultant du point 1.8

n°15 : reclasser le secteur UA en STECAL. Prévoir une saisine de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

n°16 : poursuivre la délimitation de la bande des 100 mètres sur l'intégralité de la commune ;

n°17 : le secteur du Ligot devrait faire l'objet d'une justification particulière au titre de sa compatibilité au classement du SCOT en espace proche du rivage « espace urbain à conforter en milieu sensible » notamment au regard des densités et gabarits envisagés dans le secteur ;

n°18 : le règlement de la zone Ncu « coupure d'urbanisation » doit interdire la construction de nouvelles ICPE, et permettre uniquement l'évolution des exploitations agricoles existantes qui nécessiteraient des extensions limitées pour un motif de mise aux normes. De même aucune caravane ne doit être autorisée dans la zone ;

n°19 : le règlement littéral doit interdire le stationnement de caravanes isolées et les installations classées pour la protection de l'environnement en zones Nlm et Nlt pour être conforme à la réglementation relative aux espaces remarquables terrestres et marins (article R. 121-5 du Code de l'urbanisme).

Recommandations résultant du point 1.8

n°21 : dans sa partie traitant de la loi littoral, le rapport de présentation du PLU doit intégrer une analyse des capacités d'accueil en croisant les divers items prévus à cet article ;

n°22 : tenir compte de l'avis de la CDNPS du 16 septembre 2025 relatif au classement des espaces boisés classés ;

n°23 : le PLU devrait contenir une réflexion sur le traitement des eaux usées de la zone d'activités Les Créchettes en parallèle des réflexions concernant sa densification ;

n°24 : au regard des problématiques de stationnement lors des grandes marées pour la pêche à pied, le PLU devrait mener une réflexion sur la gestion de la fréquentation, afin d'éviter le stationnement sauvage sur l'estran et d'identifier des zones de parking en rétro-littoral et en dehors de la zone portuaire. (en lien avec la recommandation 12)

Observations résultant du point I.8

n°7 : le volet justification des coupures d'urbanisation du rapport de présentation pourrait préciser qu'aucune coupure d'urbanisation supplémentaire n'est nécessaire ;

n°8 : l'analyse cartographique du recul du trait de côte faite à l'échelle du Pays de St Malo pourrait être évoquée.

II Avis sur la procédure et sur la forme du PLU(i)

II.1 Rapport de présentation

Page 109 du rapport, il est important d'indiquer que le SRCE est désormais intégré dans le SRADDET De la page 131 à 138 : il en est de même pour les références obsolètes au SRCAE.

P. 126 : indiquer qu'il y a une trentaine de pêcheurs à pied professionnels et non pas « une dizaine ».

Observations résultant du point II. 1

n°9 : indiquer que le SRCE est désormais intégré dans le SRADDET (p109 du RP) et supprimer les mentions au SRCAE (p131 à 138)

n°10 : indiquer qu'il y a une trentaine de pêcheurs à pied professionnels et non pas « une dizaine » (p. 126 du RP).

II.2 PADD

Sans objet

II.3 Orientations d'aménagement programmées

Il convient d'ajouter la DREAL Bretagne dans la liste des interlocuteurs (inspection des sites).

Observations résultant du point I.3 :

n°11 : Il convient d'ajouter la DREAL Bretagne dans la liste des interlocuteurs (inspection des sites) – p28 des OAP.

II.4 Règlement graphique

La trame relative au PPRSM vient surcharger inutilement le règlement graphique et n'apporte pas grand-chose puisqu'il n'y a pas de différence entre les zones constructibles avec prescriptions et les zones inconstructibles. Par ailleurs le règlement du PPRSM doit être annexé au PLU, donc il convient de supprimer la trame dans le plan de zonage et d'y supprimer la référence à la page 272 du rapport de présentation. Cela permet aussi de ne pas avoir à tout reprendre en cas d'une éventuelle révision du PPRSM durant la durée du PLU.

Il conviendrait de numérotter les emplacements réservés et d'ajouter un tableau récapitulatif proche du cartouche (reprendre le tableau et la numérotation figurant p. 226 du rapport de présentation).

Demandes résultant du point II.4

n°20 : supprimer la trame du PPRSM sur le plan de zonage réglementaire du PLU. Annexer le PPRSM au PLU

Observations résultant du point II.4

n°12 : numéroté les emplacements réserver et insérer un tableau récapitulatif proche du cartouche

II.5 Règlement écrit

P 13 du règlement : il s'agit de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites CDNPS (oubli du terme « nature »).

Observations résultant du point II.5

n°13 : ajouter « nature » à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (p. 13 du règlement écrit)

II.6 Annexes

Comme suite à l'ordonnance du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme modifiée par l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, toute approbation d'un document d'urbanisme doit faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Si cette formalité n'est pas accomplie, le document n'est pas exécutoire.

Voici trois liens vers des documents supports permettant de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU(i) au format CNIG : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html> ;
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/manuals/> ;
- le courrier dédié au GPU pour toute question tenant à la création d'un compte utilisateur ou au téléversement du PLU(i) : ddtm-geoportail-urbanisme@ille-et-vilaine.gouv.fr.

Le directeur,

Annexe récapitulative des remarques

Demandes

NB : les remarques qualifiées de demandes sont à prendre en compte pour lever les réserves émises sur le projet.

1. le projet de PLU doit contenir une carte figurant les limites durables pour le développement urbain telles que les demande le SCoT en vigueur dans son objectif 23 ;
2. le rapport de présentation doit indiquer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2014-2024 pour répondre à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme et clarifier les données chiffrées de référence, le MOS Bretagne étant à utiliser ;
3. l'échéancier des zones à urbaniser (demandé par l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme) doit être rendu compréhensible par tous. Pour ce faire, il conviendrait d'indiquer les notions de court et moyen-long termes clairement dans chaque OAP sectorielle, voire de préciser directement les périodes concernées ;
4. afin de réduire la consommation d'ENAF planifiée, le PLU doit identifier des terrains pouvant bénéficier d'action de renaturation au titre du 4° de l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme
5. le PADD et/ou l'OAP thématique « continuités écologiques » doit intégrer une carte « trame verte et bleue » représentant les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques à protéger, ceux à renforcer, ou éventuellement à (re)créer, etc., et démontrant la cohérence vis-à-vis de la trame verte et bleue des territoires limitrophes ;
6. dans le règlement littéral, les extensions des constructions doivent être interdites dans les marges de recul de protection des cours d'eau ;
7. le projet de PLU doit produire un inventaire complémentaire des zones humides sur les zones à urbaniser, selon l'arrêté du 1er octobre 2009 (caractère alternatif des critères pédologiques et floristiques des zones humides). Cet inventaire est à faire valider par la ClE du SAGE des bassins côtiers de la région Dol-de-Bretagne avant toute construction sur lesdites zones à urbaniser ;
8. le projet de PLU doit contenir une analyse plus précise quant aux choix opérés en matière de classement / protection, renforcement, restauration du bocage, des boisements, des arbres remarquables isolés, etc. ;
9. le règlement littéral doit demander à ce que les haies abattues soient compensées par des haies ayant a minima les mêmes fonctionnalités que les haies d'origine (ex : anti-érosives, lutte contre les inondations, corridors écologiques, etc.) ;
10. le règlement littéral des zones U, AU et A doit demander à ce que les clôtures réservent des espaces permettant le passage de la petite faune ; Recommandation : l'OAP thématique « continuités écologiques » devrait contenir un point spécifique « nature en ville », indiquant les dispositions nécessaires pour assurer les continuités écologiques dans le bourg ;
11. en matière de gestion des eaux pluviales, le règlement littéral du PLU doit reprendre les obligations prévues par la règle présentée en pages 7 et 73 du schéma directeur de gestion des eaux pluviales ;
12. les principes d'aménagement de l'OAP Le Ligot doivent être complétés afin d'intégrer de manière complémentaire à la gestion à la parcelle, la gestion des eaux pluviales au sein des espaces verts du secteur à aménager ;
13. le règlement littéral devrait intégrer des objectifs chiffrés en matière de surface perméable par unité foncière et pour les aires de stationnement, et prévoir la réalisation d'un système de récupération des eaux pluviales pour toutes les constructions nouvelles ;
14. au regard du niveau d'exposition de la commune, le projet de PLU doit rappeler la réglementation relative à la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles pour tous travaux de construction ou de rénovation (loi Elan), ou imposer directement dans son

- règlement les prescriptions techniques pour limiter les dommages futurs ;
15. reclasser le secteur UA en STECAL. Prévoir une saisine de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 16. poursuivre la délimitation de la bande des 100 mètres sur l'intégralité de la commune ;
 17. le secteur du Ligot devrait faire l'objet d'une justification particulière au titre de sa compatibilité au classement du SCOT en espace proche du rivage « espace urbain à conforter en milieu sensible » notamment au regard des densités et gabarits envisagés dans le secteur ;
 18. le règlement de la zone Ncu « coupure d'urbanisation » doit interdire la construction de nouvelles ICPE, et permettre uniquement l'évolution des exploitations agricoles existantes qui nécessiteraient des extensions limitées pour un motif de mise aux normes. De même aucune caravane ne doit être autorisée dans la zone ;
 19. le règlement littéral doit interdire le stationnement de caravanes isolées et les installations classées pour la protection de l'environnement en zones Nlm et Nlt pour être conforme à la réglementation relative aux espaces remarquables terrestres et marins (article R. 121-5 du Code de l'urbanisme) ;
 20. supprimer la trame du PPRSM sur le plan de zonage réglementaire du PLU. Annexer le PPRSM au PLU.

Recommandations

Les remarques qualifiées de recommandations doivent être considérées attentivement : leur prise en compte en majorité participe à la recevabilité du document.

1. au regard de la configuration des terrains et des possibilités de renforcer les dispositions en faveur des formes urbaines compactes, les densités devraient être renforcées sur les gisements à échéance moyen-long termes afin de se rapprocher d'une densité moyenne de 26 logements/ha (cf. SCOT en phase finale de révision) ;
2. la carte page 15 du PADD devrait figurer les deux secteurs d'extension Le Ligot et Les Rivières ;
3. le devenir de l'aire de camping-car devrait être clarifié par une mise en cohérences des informations contenues dans le projet de PLU ;
4. le diagnostic agricole devrait être renforcé en intégrant les effets du changement climatique sur l'activité économique agricole ;
5. dans le projet de PLU, il devrait être envisagé la mise en place de la servitude d'utilité publique « zone agricole protégée », afin de pérenniser les surfaces agricoles exploitées ;
6. afin de se rapprocher dès à présent des objectifs du SCOT qui devrait être approuvé avant le PLU, le projet devrait prévoir un minimum de 20 % de logements à coût abordable parmi le potentiel total exprimé dans les différents secteurs d'OAP. Il doit être également relevé que le SRADDET Bretagne vise un objectif de 30 % de logements abordables. Le PLU gagnerait à tendre vers cet objectif.
7. pour la rendre opposable, la servitude de résidence principale (art. L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme) devrait être justifiée dans le rapport de présentation et intégrée dans le règlement littéral des zones concernées. Afin d'optimiser le besoin en logements pour l'accueil d'habitants, le projet de PLU devrait prévoir dès à présent la mise en place de la servitude de résidence principale (art. L.151-14-1 du Code de l'urbanisme) sur tous les secteurs d'OAP, voire sur tout le bourg ;
8. le projet de PLU devrait clarifier ce qui est entendu par « renforcement de la fonctionnalité écologique des espaces agricoles » (p. 13 du PADD) et prévoir un volet « restauration des corridors et réservoirs écologiques » le cas échéant ;
9. dans le règlement graphique, les cours d'eau devraient être représentés avec leur tracé "réel", afin d'éviter toute mauvaise interprétation des marges de recul destinées à assurer leur protection. Il pourrait être aussi envisagé de mettre en place un zonage spécifique le long des cours d'eau par application des marges de recul ;

10. le règlement devrait interdire les nuances de blanc et de gris clair sur les façades des constructions, afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de l'urbanisation ;
11. le PLU devrait contenir une analyse des déplacements plus poussée qui permettrait d'identifier les réels enjeux et d'envisager des solutions de mobilités à l'échelle de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-St-Michel qui est l'Autorité organisatrice des mobilités, y compris avec l'AOM voisine ;
12. le projet de PLU devrait faire référence au schéma directeur vélo adopté à l'échelle de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, et proposer une carte montrant la cohérence entre les différentes échelles de projets ;
13. le projet de PLU devrait contenir une analyse du taux d'occupation des stationnements actuels à différentes périodes de l'année, et les possibilités de report sur l'existant, avant de justifier le besoin d'une nouvelle aire de stationnement ;
14. le projet de PLU devrait contenir une analyse prospective des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre au regard du scénario de développement retenu, incluant l'augmentation démographique, l'habitat, les besoins croissant en déplacements, etc.
15. le projet de PLU devrait démontrer en quoi il s'inscrit dans l'atteinte des objectifs climatiques et énergétiques des documents supérieurs sur ces thématiques ;
16. le règlement littéral devrait contenir des dispositions favorisant la perméabilité des sols, la végétalisation des unités foncières, les possibilités de constructions bioclimatiques, etc., ou toute autre disposition en faveur de l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique ;
17. les indicateurs énergie-climat pour le suivi du PLU devraient être renforcés ;
18. le projet de PLU devrait contenir une analyse renforcée sur le sujet de la séquestration du carbone dans les sols au regard de l'artificialisation des sols programmée ;
19. le projet de PLU devrait s'appuyer sur le bilan des productions et gisements d'énergies renouvelable de la CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel réalisé dans le cadre de l'étude d'identification des sites potentiels menée par le Pays de St-Malo en 2021 ;

Observations

Les autres remarques récapitulées ci-après ou figurant simplement dans le texte de l'avis, qualifiée d'observations, ont vocation à participer à l'enrichissement, à la cohérence, à l'exactitude ou au renforcement de la sécurité juridique du document.

1. le projet de PLU pourrait contenir une analyse fonctionnelle de la trame verte et bleu d'un point de vue écologique : cycles de vie des espèces, déplacements, etc. ;
2. il serait judicieux de modifier la trame zones humides sur le règlement graphique pour plus de lisibilité ;
3. le PLU pourrait produire une analyse visant à définir les possibilités d'amélioration de l'insertion paysagère de la zone d'activités Les Créchettes, le long de la RD 78, et prendre les dispositions adéquates ;
4. le PLU pourrait rappeler la réglementation du Code de la construction et de l'habitation visant à équiper ou pré-équiper les stationnements de bornes de recharge électrique pour véhicules, et intégrer une réflexion sur la planification d'installation de tels équipements réalisée par le SDE35 ;
5. la fiche relative à la mesure 5 du 3e Plan national d'adaptation au changement climatique pourrait être jointe au projet de PLU (site : <https://www.ecologie.gouv.fr>) ;
6. le règlement littéral pourrait indiquer l'intérêt de construire et rénover en prenant en compte les recommandations émises par l'Autorité de Sécurité Nucléaire et de Radioprotection (ASNR) et le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) dans le Guide de recommandations pour la protection des bâtiments neufs et existants vis-à-vis du radon ;
7. le volet justification des coupures d'urbanisation du rapport de présentation pourrait préciser

qu'aucune coupure d'urbanisation supplémentaire n'est nécessaire ;

8. l'analyse cartographique du recul du trait de côte faite à l'échelle du Pays de St Malo pourrait être évoquée ;
9. indiquer que le SRCE est désormais intégré dans le SRADDET (p109 du RP) et supprimer les mentions au SRCAE (p131 à 138) ;
10. indiquer qu'il y a une trentaine de pêcheurs à pied professionnels et non pas « une dizaine » (p. 126 du RP) ;
11. ajouter la DREAL Bretagne dans la liste des interlocuteurs – inspection des sites – (p. 28 des OAP) ;
12. numéroté les emplacements réserver et insérer un tableau récapitulatif proche du cartouche ;
13. ajouter « nature » à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (p. 13 du règlement écrit)