

Comité du 17 octobre 2025

L'an deux-mille vingt-cinq, le dix-sept octobre à quatorze heures, les délégués au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du pays de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis dans les locaux de la mairie de Dol de Bretagne, compte-tenu de l'indisponibilité des locaux de la mairie de Saint-Jouan des Guérets, sous la Présidence de M. MAHIEU, Président.

Délégué/e/s titulaire/s présent/e/s : Gilles LURTON, Florence ABADIE, Pierre-Yves MAHIEU, Marie-France FERRET, Pascal SIMON, Benoît SOHIER, Christelle BROSSELIER, Christian TOCZE, Georges DUMAS, Delphine BRIAND, Michel PENHOUE, Denis RAPINEL, Louis THEBAULT, François MAINSARD.

Délégué/e/s suppléant/e/s présent/e/s avec voix délibérative : Abel KINIE, Karine NORRIS-OLLIVIER, Sébastien DELABROISE, Jean-Luc OHIER, Jean-Michel TAILLEBOIS.

Délégué/e/s suppléant/e/s présent/e/s sans voix délibérative : néant.

Délégué/e/s absent/e/s excusé/e/s : Jean-Virgile CRANCE, Dominique de la PORTBARRE, Michel HARDOUIN, Régis PRUVOST, Jean-Malo CORNEE, Jean-François GOBICHON, Sylvie DUGUEPEROUX, Bernard LALOUX, Sylvie SARDIN, Loïc REGEARD, David BUISSET, Eric POUSSIN, Bernadette LETANOUE, Pierre CONTIN, Christophe RICOUR, Nolwenn GUILLOU.

Nombre de membres :	30	Date de la convocation : 10 oct. 2025
Nombre de délégués présents :	19	Secrétaire de séance : M. PENHOUE
Nombre de votants :	19	Affaires inscrites à l'ordre du jour :

Délibération n°2025-28 – Aménagement – Avis sur le projet de PLU arrêté du Vivier-sur-Mer

Rapporteur : M. le Président

Le PETR – Pôle d'Equilibre Territorial et Rural – est chargé par les EPCI qui le composent d'élaborer, approuver, mettre en œuvre et suivre la révision du SCoT – Schéma de Cohérence Territoriale. Le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo a été approuvé par délibération le 8 décembre 2017.

Par application des dispositions des articles L. 132-9, L. 132-11 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme, le PETR est associé à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux inclus dans le périmètre du SCoT et est ensuite consulté pour avis sur les projets qui sont arrêtés. Conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le PETR dispose d'un délai de 3 mois pour émettre son avis.

Le PETR a été saisi pour avis par un courriel reçu le 25 juin 2025, sur le projet de PLU – Plan Local d'Urbanisme – arrêté par le Conseil municipal du Vivier-sur-Mer par délibération en date du 23 juin 2025. Cet arrêt intervient à l'issue d'une démarche conduite depuis la prescription de la révision du PLU le 20 mars 2023.

Ainsi, le projet de PLU a été analysé en Commission Aménagement au regard des orientations du SCoT exécutoire et suivant l'organisation des quatre chapitres du DOO – Document d'Orientations et d'Objectifs :

➤ **Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace**

Le projet de PLU reprend le statut attribué par le SCoT dans l'armature territoriale des quatre Communautés : Le Vivier-sur-Mer est présenté comme faisant partie des Communes rurales et péri-urbaines du territoire de SCoT. Elle est traversée par les D155 et D797 qui longent la baie du Mont-Saint-Michel.

Fondé sur une hypothèse de croissance démographique de 0,4 % par an, le projet prévoit l'accueil de 68 habitants supplémentaires d'ici 2041, pour une population de 1 164 habitants. Au-delà des capacités de densification et de renouvellement urbain, le projet mobilise 2,46 ha en extension pour anticiper leur arrivée. Ajoutés aux 0,42 ha consommés en extension entre 2011 et 2021, ces 2,46 ha permettent de rester en deçà du plafond de surfaces potentielles d'extension fixé au SCoT (6 ha) sur une période nettement plus courte (2018-2032 versus 2011-2041). En tout, 81 logements doivent être produits pour répondre à cet objectif d'accueil, avec 47 logements en densification / renouvellement présents dans l'enveloppe urbaine (environ 58 % de la production). La vacance, inférieure à 6 %, ne suppose pas de politique de résorption.

Les densités résidentielles des deux surfaces en extension du bourg sont de 20 et 24 logements / hectare ; la plus faible densité des six autres gisements est de 24 logements / hectare, à comparer aux objectifs de densité moyenne fixé au SCoT d'au moins 24 logements / hectare pour l'ensemble de la production de logements et de densité minimale de 15 logements / hectare pour les opérations de plus de 5 000 m².

➤ **Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources**

Pour assurer une diversité dans les typologies de logements, plusieurs OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation - prévoient des logements intermédiaires ou collectifs mais l'accueil de seniors et de petits ménages ne figure que dans l'une des huit OAP. Vingt logements abordables sont prévus à proximité directe du centre-bourg. Au sein des OAP, une offre locative (à côté d'une offre en accession aidée) pourrait toutefois être spécifiée pour les besoins des saisonniers dont le rapport de présentation souligne le manque de logements disponibles.

La proximité des services et des équipements et l'accessibilité des sites sont bien traités à travers l'ensemble des OAP, avec des précisions pour le phasage à court ou à moyen et à long terme.

Pour le développement économique, les activités compatibles avec l'habitat sont bien permises en centre-bourg (activités de services, bureaux, locaux techniques, artisanat). Sur la zone d'activité des Créchettes, qui ne figure pas parmi les sites structurants

identifiés au SCoT, aucun projet d'extension ou de consommation d'espace n'est prévu. Le règlement de la zone UA autorise toutefois les nouvelles constructions alors que la zone est en discontinuité de l'agglomération au titre de la loi Littoral.

S'agissant des objectifs du SCoT liés aux nouvelles implantations commerciales, hors centralité, les destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services avec accueil de clientèle » ne reprennent pas le plafond fixé à 300 m² par implantation. Ces destinations sont également permises en zones d'activité économique et portuaire où elles devraient être plus encadrées, surtout sur le port pour rester accessoires à la production conchylicole. Il en va de même pour la vente directe de produits agricoles locaux qui, en outre, à la lecture du règlement, peuvent « principalement » et non « exclusivement » provenir de l'exploitation agricole.

Le diagnostic agricole est posé, mais l'impact des bâtiments d'exploitation à 500 m du secteur d'extension sud pourrait être précisé, en lien avec les limites durables au développement urbain à fixer au titre du SCoT, et les circulations alternatives envisagées. Pour la conchyliculture, les nombreuses destinations permises en zone portuaire, même liées à la mer, peuvent poser question (voir aussi paragraphe ci-dessus concernant les locaux accessoires). Sinon, les règles sur le logement en zone A sont reprises et assurent la bonne transmission des exploitations agricoles.

Sur la complémentarité entre l'agriculture et le tourisme, le changement de destination est permis au règlement pour le bâtiment repéré par la Commune comme pouvant muter vers de l'hébergement touristique ou du logement au titre de la préservation du patrimoine bâti.

Sur les liaisons touristiques et les déplacements doux, la Commune comprend deux axes identifiés au SCoT, le long du littoral et vers Dol-de-Bretagne qui sont bien repris au plan de zonage. Sur les transports en commun, la notion de proximité aux équipements et services fait partie des critères de sélection des sites de projet mais les arrêts existants ou potentiels pourraient être évoqués. Par ailleurs, l'aire de covoiturage le long de la D155 au niveau du bourg est mentionnée. Sur l'objectif visant à limiter les contraintes liées aux implantations commerciales au sein des bourgs, le règlement ne reprend pas la non-imposition de places de stationnement en-deçà de 300 m² de surface de plancher. De plus, si les nouveaux bâtiments de plus de 250 m² (non résidentiel) doivent bien être assortis de stationnements vélos, ces derniers paraissent conditionnés à la présence de stationnements automobiles pour les bâtiments à usage principal d'habitation n'ayant pas de parc propre.

Pour les équipements structurants, les besoins et capacités en alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées sont bien exposés. S'il manque des informations sur l'enseignement secondaire des Communes environnantes, l'accès aux services de la petite enfance est sinon bien traité.

➤ **Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays**

Concernant la prise en compte des paysages, l'atlas d'Ille-et-Vilaine sur lequel le SCoT s'appuie, est présenté ; le territoire est situé sur l'unité du Marais de Dol. Le plan de gestion de la Baie est pris en compte mais les cônes de vue paysagers pourraient figurer au plan de zonage. Sur l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments en zones A et N, le règlement reprend bien les règles du SCoT. Pour le patrimoine bâti et le petit



patrimoine (à l'exception du petit patrimoine naturel), les éléments sont inventoriés au rapport de présentation et traduits au plan de zonage. Les OAP des différents secteurs inscrivent des principes de transition paysagère à aménager, mais plus globalement, les silhouettes paysagères ou urbaines pourraient faire l'objet d'une attention particulière, tout comme les entrées de ville.

Sur la TVB - Trame Verte et Bleue -, les périmètres de protection et les dispositions du SCoT sont en grande partie respectés, avec un zonage N dont les règles d'usage et de construction sont détaillées au règlement. Les EBC - Espaces Boisés Classés -, jardins protégés, haies, arbres et cours d'eau à protéger et zones humides figurent au plan de zonage. Une OAP thématique sur la TVB vient conforter ces règles. Mais une protection des linéaires bocagers dégradés (dans une optique de restauration) et une clarification des chiffres relatifs aux zones humides seraient souhaitables, en plus d'inventaires de potentielles zones humides sur les plus grands gisements fonciers. Au regard des 68 habitants attendus sur la durée du PLU, les modalités d'approvisionnement en eau potable sont exposées, avec l'appui du Syndicat des Eaux de Beaufort qui en assure la distribution. Sur l'assainissement des eaux usées, le projet de PLU rappelle la présence d'une STEP d'une capacité de 1 600 équivalent-habitants. Une étude de schéma de gestion des eaux pluviales est par ailleurs en cours, avec une gestion à la parcelle imposée dans les OAP.

Concernant la transition énergétique, le règlement encourage la construction de bâtiments économes en énergie et le recours aux énergies renouvelables. Pour la gestion des risques d'inondation, la compatibilité au PGRI - Plan de Gestion des Risques d'Inondation - est détaillée. Sur la submersion, le projet de PLU renvoie directement au PPRSM – Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine - sans en préciser les règles ou principe au règlement écrit. En outre, le caractère déjà urbanisé des secteurs d'extension n'est pas précisé alors qu'ils se situent en zone inondable. Pour les autres risques auxquels la Commune est soumise, le projet pourrait encourager l'emploi de techniques constructives adaptées aux risques sismiques et retrait / gonflement des argiles.

Sur le volet littoral, le bourg du Vivier-sur-Mer fait partie des 30 agglomérations identifiées à l'échelle du SCoT et fait bien office de centralité au plan de zonage. A noter qu'aucun village ou SDU - Secteur Déjà Urbanisé - n'a été identifié par le SCoT. Une coupure d'urbanisation littorale la concerne et fait l'objet d'un secteur spécifique au plan de zonage, tout comme les espaces littoraux remarquables. Quant aux EPR - Espaces Proches du Rivage -, la délimitation opérée témoigne d'un certain décalage avec la localisation cartographiée au SCoT, notamment pour des secteurs situés à moins de 100 mètres du rivage exclus de ces EPR, dont l'un des deux secteurs d'extension.

*
* *

En conséquence, il est proposé au Comité de pays d'approuver le projet de délibération suivant :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5741-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 101-1 et suivants, L 141-1 et suivants, ainsi que R. 141-6 et suivants,



*Vu les statuts du Pôle d'équilibre territorial et rural du pays de Saint-Malo,
Vu la convention de mise en œuvre du projet de territoire conclue avec les
Communautés du pays en date du 10 février 2023, notamment l'action n °1, relative à
l'élaboration, la révision et la mise en œuvre un Schéma de Cohérence Territoriale
(SCoT),*

*Vu le Schéma de Cohérence Territoriale 2017 des Communautés du pays de Saint-Malo,
approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020,*

*Vu le projet de PLU de la Commune du Vivier-sur-Mer arrêté, soumis à l'avis du PETR,
Sur proposition de la Commission Aménagement, après avis du Bureau de pays,*

Le Comité de pays, après en avoir délibéré, décide de :

- prendre acte du projet de PLU de la Commune, qui répond à un grand nombre d'orientations et d'objectifs du SCoT, mais qui nécessiterait d'être complété ou modifié sur les points suivants :

- * l'offre de logements à destination des seniors et des petits ménages ;
- * l'offre locative pour les besoins des saisonniers ;
- * l'ensemble des conditions imposées aux nouvelles implantations commerciales hors centralité ;
- * les plafonds de surface de plancher / bâtiment pour les nouveaux commerces hors centralité ;
- * les contraintes et perspectives de développement des bâtiments et sites de production agricoles, notamment près de l'extension sud ;
- * la non-imposition de places de stationnement pour les implantations commerciales de moins de 300 m² en cœur de bourg ;
- * les règles sur le nombre de stationnements vélo pour les bâtiments résidentiels ;
- * l'identification du petit patrimoine naturel ;
- * les silhouettes urbaines et paysagères avec les entrées de ville ;
- * la restauration des linéaires bocagers dégradés ;
- * la clarification des chiffres relatifs aux zones humides et l'inventaire à effectuer sur les principaux gisements fonciers ;
- * les éléments de justification sur la délimitation à la parcelle des espaces proches du rivage.

- attirer l'attention de la Commune sur l'ajout de précisions à apporter au projet de PLU, qui permettraient de conforter le projet communal concernant :

- * la localisation des arrêts de transports en commun potentiels ou effectifs ;
- * les informations vis-à-vis de l'offre en enseignement secondaire à proximité de la Commune ;
- * les cônes de vue du plan de gestion qui pourraient figurer au plan de zonage ;
- * l'emploi de techniques constructives adaptées aux risques sismiques et retrait / gonflement des argiles.

- attirer l'attention de la Commune du Vivier-sur-Mer sur l'un des objectifs de la loi Climat et Résilience, qui vise, entre 2021 et 2031, à réduire de moitié la consommation foncière programmée à l'échelle de chaque Région (par rapport à la consommation foncière réelle de la décennie qui précède). A ce titre, la Région Bretagne a arrêté un projet de modification du SRADDET – Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires – prévoyant 461 ha de surfaces potentielles d'extension urbaine pour le territoire du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo ; un SCoT qui fait lui-même l'objet d'une procédure de révision devant globalement conduire, avant 2026, à réduire très fortement les surfaces potentielles d'extension urbaines.



- autoriser Monsieur le Président à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

M. le Président présente le projet de délibération correspondant, ainsi qu'un diaporama de synthèse annexé au présent procès-verbal.

L'échange entre les participants permet de souligner qu'à l'image des modalités mise en œuvre depuis près de 6 ans, une rencontre préalable avec Mme le Maire du Vivier-sur-Mer a permis de présenter et d'échanger sur les observations précitées. Cet échange a permis de mieux partager les observations, d'identifier celles qui méritent d'être reformulées, et de déceler certaines qui n'avaient pas lieu d'être. Les modifications ainsi apportées sont représentées en bleu dans le texte ci-dessous.

Est par ailleurs évoquée la situation particulière de la Commune du Vivier-sur-Mer, identique à celle de plusieurs Communes de la Baie, soumises au risque de submersion marine. Au travers du plan qui l'encadre, ce risque a largement ralenti le développement des Communes concernées, durant ces dernières années. Dès que les possibilités de développement ont été clarifiées, des porteurs de projet se sont positionnés pour construire des logements. Il est rappelé qu'il n'existait pas alors, d'éléments suffisants lorsque c'était nécessaire, pour délivrer des sursis à statuer et encadrer la consommation foncière.

M. le Président constate l'absence d'autres observations et soumet le projet de délibération modifié au vote de l'assemblée.

Le projet de délibération modifié est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.

Certifié conforme et exécutoire,
Après dépôt en Préfecture et publication

Le Président, Pierre-Yves MAHEU.

