

Département d'ILLE ET VILAINE
Commune de LE VIVIER SUR MER

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENT DE TRAVAIL

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	20.03.2023	23.06.2025	XX.XX.XXXX

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 22/04/2025

Pièce 3

Code affaire : 22-0188

Resp. étude : ALN



SOMMAIRE

AXE 1 : ADAPTER LES MODES D'URBANISATION AUX SPECIFICITES COMMUNALES.....	4
1.1 CONFORTER LA POPULATION ET LE PARC DE LOGEMENTS AU REGARD DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	4
1.2 DEVELOPPER DE NOUVEAUX MODES D'HABITER SUR LA COMMUNE EN REPONSE AUX EVOLUTIONS SOCIETALES	5
1.3 DEVELOPPER LES SOLUTIONS ALTERNATIVES A L'AUTOSOLISME	7
1.4 INTEGRER LA GESTION ET L'ANTICIPATION DES RISQUES DANS LES REFLEXIONS URBAINES	8
AXE 2 : CONFORTER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE	9
2.1 OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES	9
2.2 MAINTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE	10
2.3 VEILLER A LA PRESERVATION DE L'ESPACE RURAL	10
2.4 RENFORCER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE AUTOUR DES ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE	12
AXE 3 : VALORISER LE CADRE DE VIE REMARQUABLE DU TERRITOIRE ET SA SOBRIETE FONCIERE ..	12
3.1 ECONOMISER ET GERER LES RESSOURCES LOCALES DE MANIERE DURABLE.....	12
3.2 PROTEGER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER D'EXCEPTION	13

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...] »

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Le Vivier sur Mer entend organiser l'espace communal en s'inscrivant dans une démarche stratégique à l'horizon d'une décennie. Dans cette perspective, il s'agit en particulier d'articuler le positionnement et la visibilité du territoire (filière conchylicole structurante, positionnement en frange littorale, attractivité résidentielle, atouts touristiques...) et sa « capacité d'accueil » (du point de vue des ressources environnementales, de la capacité des équipements...).

Trois axes complémentaires structurent le projet :

- **Axe 1 : Adapter les modes d'urbanisation aux spécificités communales,**
- **Axe 2 : Conforter la vie économique locale,**
- **Axe 3 : Valoriser le cadre de vie remarquable du territoire et sa sobriété foncière.**

Au sein du PADD, les renvois d'un axe vers un autre mettent en évidence les interconnexions étroites qui existent entre les différents sujets.

AXE 1 : ADAPTER LES MODES D'URBANISATION AUX SPECIFICITES COMMUNALES

1.1 CONFORTER LA POPULATION ET LE PARC DE LOGEMENTS AU REGARD DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

La commune de Le Vivier sur Mer dispose d'une situation géographique privilégiée, dans la Baie du Mont Saint-Michel, le long du littoral, à proximité de pôles urbains structurants tels que Dol de Bretagne, Pontorson ou Saint-Malo. Cette localisation stratégique attire de nouveaux ménages et actifs séduits par un territoire pourvoyeur d'emplois et au cadre de vie qualitatif au bord de la mer. La commune de Le Vivier sur Mer enregistre une augmentation constante de sa population depuis les années 2000. En effet, entre 2010 et 2021, la commune a enregistré une croissance de la population moyenne annuelle de l'ordre de 0.2% et de 0.25% entre 2015 et 2021.

A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de **tendre vers une croissance démographique de l'ordre de 0.4% en moyenne par an**. Ce choix de développement démographique plus dynamique que sur la période précédente s'appuie sur les projets de **logements en cours de réalisation sur le territoire** (*Un secteur à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et deux secteurs en extension du bourg représentant 69 nouveaux logements sur les prochaines années*). Cette évolution démographique projetée sur les 15 prochaines années est plus élevée que celle enregistrée sur les 10 dernières années mais est calculée au regard de la réalisation de ces secteurs qui vont avoir une incidence significative sur la production de logements et donc sur l'arrivée de nouveaux habitants sur la

commune. Ces projets vont permettre de répondre à la forte demande d'actifs qui travaillent sur le territoire et ne peuvent pas y vivre par manque d'offre de nouveaux logements. En effet, Le Vivier sur Mer dispose d'une attractivité renforcée pour les nouveaux habitants en lien avec un tissu commercial et artisanal solide, une filière conchylicole structurante, un positionnement géographique idéal...

L'évolution démographique projetée sur 15 ans représente une projection de population qui tend à dépasser les 1150 habitants sur le territoire **à échéance du PLU (2041)**.

Il s'agit aussi de cibler une croissance qualitative, c'est-à-dire cohérente et **en adéquation avec la capacité des différents équipements communaux**. La commune dispose d'une école primaire, située dans la partie nord du bourg. Une partie des bâtiments de l'école étant vétustes, la commune souhaite réfléchir à la rénovation des locaux sur le long terme (La rénovation énergétique des deux bâtiments anciens réalisée en deux tranches : 2024 et 2025). **L'école dispose d'une large capacité d'accueil de nouveaux écoliers compatible avec l'augmentation de population envisagée sur les 15 prochaines années : en 2020, un bâtiment neuf comprenant 2 classes supplémentaires a été construit.**

Aussi, la commune dispose d'une station d'épuration conforme en performance et en équipement. **La station dispose de branchements suffisants pour l'augmentation de population visée d'ici 2041.**

L'apport de population estimé impliquera **la réalisation un peu plus d'une centaine de logements supplémentaires sur les 15 prochaines années.**

- Une partie de ces logements permettra de maintenir la population actuelle en place, caractérisée par des ménages de taille relativement réduite et âgés, souvent composés de couples sans enfant. On peut estimer que la taille des ménages d'ici à 15 ans enregistrera une diminution, notamment au regard du desserrement démographique observé sur les dernières décennies.
- Une autre partie permettra d'accueillir **les nouveaux habitants permanents** sur la commune.

La production de ces futurs nouveaux logements correspondra principalement à la construction de **logements neufs et de manière très réduite à la transformation de logements issus du changement de destination (Cf Axe III – 1.2 et 1.3)**. Complémentairement, la commune poursuivra ses actions en faveur de la remobilisation du parc vacant afin de le maintenir à la faible proportion à laquelle il se trouve aujourd'hui (Seulement 5 logements vacants identifiés sur le territoire communal suite à une étude précise menée avec le comité de pilotage en 2023). Cet élément atteste d'un marché immobilier particulièrement tendu lié à une forte attractivité de la commune. La commune restera tout de même vigilante sur une éventuelle évolution du parc vacant et les possibilités de remise sur le marché de ces logements.

1.2 DEVELOPPER DE NOUVEAUX MODES D'HABITER SUR LA COMMUNE EN REPONSE AUX EVOLUTIONS SOCIETALES

Les données INSEE récentes indiquent que la commune de Le Vivier sur Mer dispose **d'une population relativement âgée**, en témoigne son faible indice de jeunesse¹ de 0.5 (0.75 sur

¹ L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

l'intercommunalité et 1.1 sur le département). L'analyse du profil démographique communal indique aussi une taille des ménages plutôt réduite (2.14 personnes par ménage en 2021), témoignant d'une **population relativement peu « familiale »**. Cette situation se confirme par l'importante part des ménages correspondant à des couples sans enfant sur la commune.

Le profil des ménages résidant sur Le Vivier sur Mer explique en partie la relative homogénéité du parc de logements : majoritairement des résidences principales (78% des logements), de type maison (95%), de grandes tailles (79% des logements comptent plus de 4 pièces) et occupées par des propriétaires (77%).

Le déploiement de l'offre future de logements doit donc tenir compte d'un **principe de diversification, dans les typologies de logements** (taille des logements, habitat spécifique, maison/appartement...) **comme au niveau des formes urbaines**.

L'objectif principal est à ce titre de **s'inscrire en adéquation avec le parcours résidentiel des ménages**, ce qui signifie en particulier de mettre l'accent sur plusieurs éléments :

- **Accompagner le vieillissement des populations**, à l'appui de logements adaptés aux besoins des seniors (en termes de taille et de localisation). Il s'agira donc de venir **développer une offre pour anticiper les besoins des populations plus âgées** en leur proposant des logements à proximité des commerces et services ;
- **Veiller à disposer d'une offre adaptée aux familles** sur la commune : La création de logements adaptés aux seniors pourra notamment participer à cet objectif en permettant la **libération de grands logements pour des familles** ;
- **Inciter à la production de logements accessibles** sur les principales opérations d'ensemble à travers la **réalisation de logements locatifs sociaux ou de logements aidés** (4 nouveaux logements sociaux réalisés sur la commune en 2019, **réalisation de logements sociaux prévus dans 2 des 3 lotissements en coup parti, mise en place d'objectifs de mixité sociale sur les futurs secteurs de développement**).
- **Renforcer l'offre de logements de petite taille** permettant de répondre aux besoins des travailleurs et notamment les travailleurs saisonniers.
- **Développer l'offre locative et l'accession à la propriété** afin d'accueillir et de maintenir de jeunes actifs et des familles avec enfants sur le territoire et assurer leur parcours résidentiel. En ce sens, la commune souhaite renforcer les logements à coût abordable permettant de faciliter l'accès à la propriété pour les primo-accédants.
- **Favoriser l'accueil d'habitants permanents sur la commune qui font vivre le territoire tout au long de l'année à travers la mise en place de secteurs spécifiquement dédiés à l'accueil de résidences principales**.

Complémentairement, concernant les formes urbaines de demain :

- **D'un point de vue qualitatif**, il s'agit de **développer des formes urbaines diversifiées** (maisons en mitoyenneté, logements intermédiaires, collectifs...) en portant une attention particulière au **cadre de vie** (qualité des espaces publics, îlots de fraîcheur, transition avec l'espace rural...).
 - o En lien avec la raréfaction de la ressource foncière, un **objectif quantitatif** sera mis en œuvre, soit le respect d'une densité minimale moyenne de **24 logements/hectare à l'échelle de toutes les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en extension et en densification du bourg prévus sur la période 2026-2031 et de 26 logements/hectare sur la période 2031-2041, en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo**.

L'ensemble des secteurs d'extension et de densification (d'une surface de plus de 1500m²) à vocation habitat feront l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** correspondant à la mise en place de dispositions assurant la cohérence et la qualité d'aménagement des secteurs (un seuil inférieur à 1500m² pourra être mobilisé). Ces OAP intégreront aussi un échéancier de programmation afin de garantir un **phasage des opérations**, dans une logique de **maîtrise du rythme de développement sur les 15 prochaines années**.

1.3 DEVELOPPER LES SOLUTIONS ALTERNATIVES A L'AUTOSOLISME

En lien avec un réseau départemental bien développé sur Le Vivier sur Mer et la proximité de la RN176 reliant les pôles d'emplois de Saint-Malo, Dol de Bretagne et Pontorson, la dépendance à l'automobile dans les déplacements quotidiens des habitants reste importante. Les alternatives à la voiture sont limitées sur le territoire avec une offre de transport en commun réduite (Gallobus vers les marchés de Dol de Bretagne et Pontorson) et estivale (ligne 17 en fonctionnement seulement en juillet et août), la proximité d'une desserte ferroviaire (gare de Dol de Bretagne) ainsi que d'un réseau de liaisons douces principalement présent dans le bourg mais limitant les connexions à une échelle plus large.

Le renforcement et le développement du maillage des liaisons douces visent à promouvoir le recours aux modes de déplacements actifs, pour les déplacements à l'échelle du bourg comme à l'échelle du territoire. A cet égard, il s'agit d'agir sur plusieurs plans :

- **Conserver et étoffer le maillage à l'échelle du bourg et de son environnement immédiat, dans une logique de liaisons inter-quartiers** (amélioration de l'itinéraire doux au sud du stade en termes de revêtement, intégration des modes doux dans les futurs secteurs de développement en densification et en extension du bourg...) ;
- **Valorisation de la voie verte en frange littorale** (Cf partie 2.3) ;
- **Améliorer la sécurité des déplacements doux** le long de la rue de la Grève et de la rue de Dol afin de permettre des circulations apaisées à proximité de la frange littorale et dans le bourg.

Aussi, afin d'apporter une alternative à la voiture dans les déplacements notamment pendulaires (domicile-travail), il s'agira de :

- **Affirmer la volonté de la commune d'étendre le réseau de bus MAT**, reliant actuellement Saint-Malo à Hirel, **jusqu'au bourg de Le Vivier sur Mer** afin de faciliter les mobilités, entre autres des jeunes, des personnes âgées, des touristes, vers les pôles de Saint-Malo et Cancale.
- **Présence d'une aire de covoiturage** sur le grand parking le long de la rue de la Grève qui permet de déporter une partie des voitures garées sur la place de l'église.

1.4 INTEGRER LA GESTION ET L'ANTICIPATION DES RISQUES DANS LES REFLEXIONS URBAINES

Le territoire de Le Vivier sur Mer profite d'une situation géographique exceptionnelle, dans le Baie du Mont Saint-Michel, en bordure de littoral. Cette situation explique la vulnérabilité du territoire face au risque inondation par submersion marine. Le territoire communal s'inscrit dans le périmètre du PPRsm (Plan de Prévention du risque inondation par submersion marine) du Marais de Dol, approuvé le 25 aout 2016.

Le PPRsm est un document règlementaire qui définit les conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risque. Il sera pris en compte dans l'ensemble des réflexions du projet de PLU. En ce sens, la commune sera particulièrement attentive à l'évolution du trait de côte ainsi qu'à la préservation et la restauration des zones humides dans ses réflexions de développement.

Sur la dernière décennie, soit depuis le lancement des études du PPRsm, les projets de développement sur le territoire communal se sont réduits. Cette baisse de la production de logements s'explique **en partie** par la mise en place du PPRsm qui peut être décomposée en plusieurs périodes :

- Une période de **limitation des droits à construire** par l'application d'arrêtés préfectoraux en attendant l'approbation du PPRsm,
- Une période **d'adaptation / de compréhension des nouvelles règles** de construction du PPRsm,
- Une période avec des **droits à construire limités suite à l'application du PPRsm**.

En effet, seulement 3 nouveaux logements ont été construits en moyenne par an sur les 10 dernières années et la consommation foncière ne représente que 1.7 hectares² sur la dernière décennie (toute vocation confondue). En ce sens, sur la prochaine décennie, le territoire envisage **un développement démographique plus ambitieux**, permis par **une offre de logements plus conséquente** afin de répondre aux nombreuses demandes d'accueil de nouveaux ménages sur la commune.

Les secteurs de développement en extension de l'enveloppe urbaine sur les 15 prochaines années représenteront une surface de l'ordre de **2.5 hectares** et s'inscriront en continuité immédiate du tissu urbanisé du bourg. Ces secteurs correspondent aux deux projets en cours de réalisation en extension du bourg, soit le secteur du Ligot (environ 1.4 hectares) et le secteur de la Cornillère (environ 1.1 hectares) **dont les permis d'aménager ont été délivrés**.

² Outils Mode d'occupation des Sols (MOS) breton

AXE 2 : CONFORTER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE

2.1 OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

Le territoire enregistre un Indicateur de concentration d'emplois³ (101 en 2020 selon les données INSEE) particulièrement élevé, caractéristique d'une commune très dynamique économiquement. Cet ICE est bien supérieur à l'ICE intercommunal (76) et est très élevé au regard d'une commune littorale du poids démographique de Le Vivier-sur-Mer. Cet indicateur s'explique par la présence d'une activité conchylicole et d'une activité touristique importantes et structurantes pour l'économie locale.

Les activités artisanales sont aussi bien développées sur le territoire et se concentrent sur le bourg et la zone d'activités des Créchettes, à l'extrémité sud-ouest du bourg, le long de la RD78.

La zone d'activités bénéficie d'une localisation géographique intéressante le long de la RD78, offrant une excellente accessibilité aux entreprises installées. La commune s'inscrit dans une stratégie de développement économique intercommunale qui privilégie le comblement des zones d'activités existantes avant d'étendre les zones ou d'en créer de nouvelles. Malgré la présence d'une réserve foncière en continuité de la zone, la commune ne peut **accueillir de nouvelles entreprises qu'à travers l'optimisation de la zone d'activités des Créchettes**. Dans le cadre de cette densification, il s'agira d'accueillir exclusivement des entreprises à vocation artisanale, industrielle et/ou conchylicole. En effet, l'atelier de concertation réalisé avec les acteurs économiques de la commune a permis de mettre en avant le besoin en foncier pour l'accueil d'artisans (plusieurs demandes d'implantation d'artisans non satisfaites sur les 5 dernières années) ainsi que pour le fonctionnement des activités conchylicoles (notamment pour du stockage).

La zone d'activités des Créchettes, gérée par l'intercommunalité, se caractérise par une imbrication avec un tissu résidentiel (3 maisons d'habitations présentes au sein de la zone d'activités). La commune ne souhaite pas permettre le confortement de cette situation qui peut générer des difficultés en termes de nuisances. Il s'agira donc d'entamer une stratégie sur le long terme de conversion de ces espaces d'habitation vers de l'activité.

Sur le plan du **numérique**, l'ensemble du territoire est raccordé à la fibre depuis la fin de l'année 2023, permettant d'améliorer l'attractivité de Le Vivier sur Mer, notamment pour les entreprises mais aussi pour les actifs avec le développement du télétravail.

³ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

2.2 MAINTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE

La commune de Le Vivier sur Mer dispose d'une offre commerciale relativement dense et diversifiée, permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants (restaurants, épiceries, tabac, boulangerie...). Cependant, pour les besoins plus spécifiques, les habitants se rendent sur les pôles de Dol de Bretagne ou Saint-Malo. Les commerces de la commune sont principalement localisés autour de la place de l'église ainsi que le long de la rue de la Grève, notamment pour les commerces de produits locaux.

Dans une logique de **pérennisation de l'offre commerciale, le maintien des commerces existants est fondamental** puisqu'ils permettent de drainer la population dans le bourg. En ce sens, le développement des secteurs d'habitat en continuité immédiate du centre-ville et la densification des espaces disponibles au sein du tissu urbanisé du bourg permettront de **favoriser les achats de proximité et donc de conforter les services et les commerces existants**. D'autant plus que la commune souhaite renforcer le réseau de continuités piétonnes en privilégiant la réalisation de connexions douces avec le centre-bourg dans les futurs quartiers d'habitat (Cf partie 2.4).

En complément, le PLU **protégera la destination commerciale des bâtiments accueillant des activités commerciales sur le bourg** qui sont essentiels pour la vitalité de la commune.

Toujours dans la logique de pérennisation des commerces existants, plusieurs actions seront mises en place :

- **La réorganisation de l'offre de stationnement existante sur le bourg** notamment aux abords de la place de l'église (*problématique d'un manque de place lors des périodes de vacances, lié à la présence de nombreuses résidences secondaires à proximité de la place de l'église*) en intégrant les réflexions menées dans le cadre de l'étude « contrat d'objectifs » réalisée en 2022.
- **Développer l'offre de stationnement** en restant attentif aux éventuels espaces disponibles au sein du tissu urbanisé, notamment sur la zone portuaire, rue de la Grève, rue de la mairie... à travers la mise en place d'emplacements réservés.
- **Améliorer la signalétique afin de renforcer la visibilité des commerces implantés sur la place de l'église.**

Le renforcement de l'appareil commercial au sein de la zone agglomérée est aussi une véritable volonté communale. En ce sens, le PLU **facilitera et encouragera l'implantation de nouveaux commerces dans l'ensemble du tissu urbain du bourg**.

2.3 VEILLER A LA PRESERVATION DE L'ESPACE RURAL

L'activité agricole est structurante à la fois pour l'économie locale et surtout dans l'entretien et la gestion des paysages. Plusieurs exploitations cultivent les terres de Le Vivier sur Mer et une seule exploitation agricole a son siège sur la commune. Les productions présentes sur Le Vivier sur Mer concernent principalement les céréales ainsi que la luzerne, le maïs, les pommes...

La pérennisation du tissu agricole passe nécessairement par le maintien et la protection des espaces de production, c'est-à-dire autant les terres cultivées que les bâtiments d'activités. La préservation des activités agricoles se fait donc à plusieurs niveaux :

- **La limitation de l'étalement urbain à travers une consommation d'espace pour le développement urbain réduite aux stricts besoins définis.**
- **L'identification des secteurs spécifiques à vocation agricole.** Au sein de ces secteurs dédiés, la construction de bâtiments agricoles ne sera autorisée que dans le cadre du

développement des sites déjà présents et la création de logements de fonction nécessaires à l'activité agricole sera permise dans le cadre d'une implantation qui ne participe pas du mitage de l'espace rural.

- **La pérennisation des exploitations agricoles existantes** sur le territoire en encourageant et en facilitant le développement de projet de diversification de l'activité (vente directe, gîte rural...)

L'espace rural est un lieu de production et également un lieu de vie. En effet, la présence de non-exploitants en campagne (tiers) est à la fois une réalité physique et une contrainte potentielle pour les différentes formes d'agriculture (mitage, déplacements agricoles, limitation au développement de sites d'exploitation...). A ce niveau, il s'agit d'articuler la présence de tiers avec les enjeux de limitation du mitage et de préservation de la vie et du patrimoine local. La constructibilité sera ainsi encadrée de la manière suivante :

- Les **créations de logements neufs sont interdites** (en dehors des logements de fonctions des exploitants agricoles sous conditions afin de ne pas aggraver les difficultés engendrées par la présence de tiers à proximité des bâtiments d'activités) ;
- Au niveau des habitations existantes, **les évolutions seront mesurées** (extensions et annexes) ;
- Les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un **changement de destination seront précisément identifiés**, à l'appui d'un panel de critères objectifs (dont les impacts sur l'agriculture et l'intérêt patrimonial).

2.4 RENFORCER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE AUTOUR DES ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

De par son positionnement géographique en frange littorale, la commune de Le Vivier sur Mer s'inscrit dans un environnement touristique particulièrement favorable. La dynamique touristique locale est axée principalement autour de la découverte du patrimoine maritime de la Baie du Mont Saint-Michel (mytilimobile, voie verte, Maison de la Baie qui met en avant les activités conchyliques, pêche à pied...). Le territoire dispose d'un rayonnement touristique très large notamment à travers la reconnaissance de son activité conchylicole (moules de bouchots). En témoigne la présence de nombreux hébergements touristiques (environ une quinzaine), d'une aire de camping-car, de plusieurs restaurants et lieux de dégustation de produits locaux...

L'attractivité touristique du territoire apparaît donc clair, il s'agit de la conforter au travers de plusieurs moyens :

- **Valoriser la voie verte** présente le long de la frange littorale en finalisant le raccordement entre la commune de Cherruix et la cale des Mandrins, en renforçant la signalétique du parcours et en réalisant de nouveaux aménagements aux abords du port.
- **Envisager l'agrandissement de l'aire de camping-car**, présente à proximité du port, dans sa partie nord-est, pour permettre d'augmenter la capacité d'hébergement du site.
- **Améliorer la communication et l'information** à la fois sur les hébergements touristiques présents sur le territoire ainsi que sur les éléments d'attrait pour les touristes et visiteurs : voie verte, continuités douces, mytilimobile, maison de la Baie...

La mise en place de ces différents projets permettra de maintenir et renforcer l'attrait des touristes pour le territoire qui participent directement à l'économie locale notamment à travers la fréquentation des commerces.

AXE 3 : VALORISER LE CADRE DE VIE REMARQUABLE DU TERRITOIRE ET SA SOBRIETE FONCIERE

3.1 ECONOMISER ET GERER LES RESSOURCES LOCALES DE MANIERE DURABLE

Alors que le foncier constitue une ressource de plus en plus précieuse et limitée, il est essentiel d'être attentif à la gestion de cette ressource et aux mutations potentielles qui pourraient intervenir sur les prochaines années au niveau communal.

Un inventaire exhaustif des gisements fonciers a été réalisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Les gisements fonciers identifiés ont été caractérisés à partir des contraintes techniques, environnementales, paysagères, règlementaires, architecturales... pour définir leurs niveaux de faisabilité opérationnelle (simple, moyen ou complexe). Cette analyse permet d'estimer le nombre de logements réalisables en densification sur les 15 prochaines années.

Au regard de l'étude des gisements fonciers menée sur le territoire et pour s'inscrire dans une logique de sobriété foncière, la commune de Le Vivier sur Mer s'engage à **respecter les objectifs de densification fixés par le SCOT du Pays de Saint-Malo (soit au moins 23% des nouveaux logements en densification sans consommation foncière pour la période 2026-2031 et 45% pour la période 2031-2041)**.

Dans cette même logique de sobriété foncière, le PLU souhaite **s'inscrire dans la trajectoire portée par la Loi « Climat & Résilience »** en limitant la consommation de foncier agricole, naturel ou forestier aux stricts besoins identifiés sur les 15 prochaines années. Le projet de PLU, prévoit :

- Pour l'habitat, une surface d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg de **l'ordre de 2.5 hectares**,
- Pour les activités économiques, l'accueil de nouvelles entreprises se fera dans le cadre d'une **densification de l'enveloppe urbaine du bourg** ou dans un principe **d'optimisation de la zone d'activités des Créchettes**.
- Pour les équipements, aucune surface d'extension de la zone urbaine n'est prévue. Les projets d'équipements se réaliseront dans le cadre d'une densification du tissu déjà urbanisé.

3.2 PROTEGER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER D'EXCEPTION

Sur le plan de la biodiversité comme sur celui des paysages, le territoire de Le Vivier sur Mer présente **un patrimoine naturel de grand intérêt** : Baie du Mont Saint-Michel (avec le site Natura 2000 associé), boisements, espace agricole bocager, prairies, vergers, zones humides, réseau hydrographique. La façade littorale constitue un élément structurant à la fois d'un point de vue paysager et environnemental sur lequel une attention particulière sera apportée, en lien avec le **risque identifié sur le territoire et dans le cadre de la loi littoral** (délimitation des espaces proches du rivage, bande inconstructible des 100m, espaces remarquables...).

Pour des motifs à la fois écologiques, paysagers, mais aussi en vue de maintenir un cadre de vie attractif pour les habitants actuels et futurs, Il s'agira de **protéger les cœurs de biodiversité, les continuités écologiques majeures à l'échelle du territoire** et de **préserver les paysages agro-naturels caractéristiques**.

En effet, l'ensemble de ces éléments participent de la fonctionnalité écologique du territoire. La commune souhaite donc favoriser la restauration et la préservation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels du territoire.

Cet objectif passera notamment par :

- La préservation des habitats naturels,
- Le renforcement de la fonctionnalité écologique des espaces agricoles,
- La protection des continuités écologiques,
- Le renforcement de la nature en ville (perméabilité des tissus urbanisés),
- La réduction des impacts des infrastructures terrestres sur les espèces.

Le patrimoine bâti est un marqueur essentiel dans le façonnage de l'identité de Le Vivier sur Mer, qu'il s'agit de protéger et valoriser. Il constitue à la fois le témoin du passé et le gage des richesses actuelles. Au sein de ce patrimoine local, se distingue :

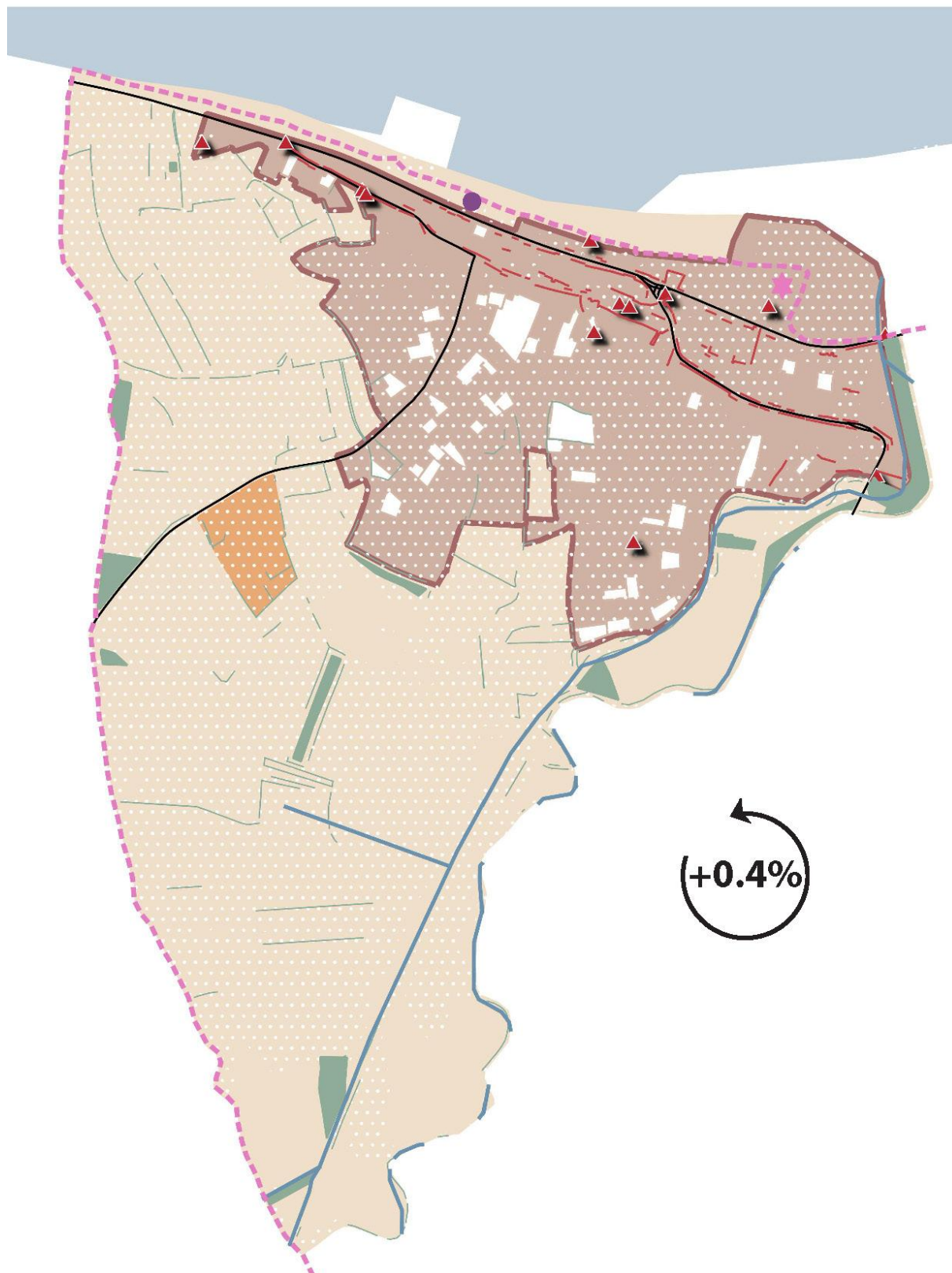
- Les **édifices remarquables** qui caractérisent le patrimoine bâti du territoire et participent de la singularité bâtie de Le Vivier sur Mer (église, pont d'Angoulême...)
- Les **linéaires bâtis qualitatifs** localisés rue du Gros Orme, rue de la Grève, place de l'église, rue de la mairie, rue de Dol, rue de l'Abreuvoir, rue de la Judée, cour de la Rabine...

- Les éléments du « **petit patrimoine** » propres à l'histoire communale (murs, croix, calvaires...).
- Les éléments végétaux de nature en ville (jardins et arbres remarquables).

Ces composantes endogènes sont également un véritable atout pour l'activité touristique du territoire : de ce point de vue, l'objectif est de **tirer parti des multiples qualités architecturales et paysagères du territoire en développant leur visibilité : signalétique, circuit de randonnée...** (Cf Partie 2.3).

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Illustration graphique indicative à l'échelle de la commune - sans valeur prescriptive



AXE 1 : ADAPTER LES MODES D'URBANISATION AUX SPECIFICITES COMMUNALES**1.1 - Conforter la population et le parc de logements au regard de l'attractivité du territoire**

Viser une croissance démographique annuelle moyenne de 0.4% et la production d'environ une centaine de nouveaux logements d'ici 2035

**1.2 - Développer de nouveaux modes d'habiter sur la commune en réponse aux évolutions sociétales**

Développer une offre de logements accessibles, adaptée aux familles, à caractère social, locative, de petite taille...

**1.3 - Développer les solutions alternatives à l'autosolisme**

Etoffer le maillage des liaisons douces et leur sécurité à l'échelle du bourg et du territoire, matérialiser une aire de covoiturage le long de la rue de la Grève...

**1.4 - Intégrer la gestion et l'anticipation des risques dans les réflexions urbaines**

Privilégier l'implantation des nouveaux logements en densification du bourg et permettre l'extension du bourg sur une surface d'environ 2.5 hectares.

AXE 2 : CONFORTER LA VIE ECONOMIQUE LOCALE**2.1 - Optimiser le foncier économique pour l'accueil de nouvelles entreprises**

Accueillir de nouvelles entreprises à vocation artisanale, industrielle et/ou conchylicole dans le cadre de l'optimisation de la zone d'activités des Créchettes

**2.2 - Maintenir et développer l'offre commerciale**

Faciliter et encourager l'implantation de nouveaux commerces, réorganiser et renforcer l'offre de stationnement, améliorer la signalétique et la visibilité des commerces de la place de l'église.

**2.3 - Veiller à la préservation de l'espace rural**

Maintien et protection des espaces cultivés et des bâtiments agricoles et limitation des possibilités de construire en zone agricole.

**2.4 - Renforcer la dynamique touristique autour des éléments identitaires du territoire**

Valoriser la voie verte, réfléchir à l'agrandissement de l'aire de camping-car, améliorer la communication et l'information sur les attraits touristiques.

AXE 3 : VALORISER LE CADRE DE VIE REMARQUABLE DU TERRITOIRE ET SA SOBRIETE**3.1 - Economiser et gérer les ressources locales de manière durable**

Respecter les objectifs de densification de l'enveloppe urbaine du bourg fixés par le Scot du Pays de Saint-Malo.

**3.2 - Protéger le cadre environnemental et paysager d'exception**

Préserver le patrimoine à la fois naturel (littoral, cours d'eau, boisement, bocage, prairies, verger...) et bâti (édifices remarquables et petit patrimoine).