

Note explicative de synthèse

Annexe à la délibération N° 26/05 du 26 janvier 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LE VIVIER SUR MER

DESCRIPTIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ARRETE

Les modifications proposées au projet de PLU arrêté ont pour but de prendre en compte les avis émis par la MRAe et les Personnes Publiques Associées, ainsi que les remarques issues de l'enquête publique retranscrites dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

L'économie générale du projet de PLU arrêté le 23 juin 2025 n'est pas bouleversée par ces modifications.

Les modifications portent sur les pièces suivantes du PLU :

- Les pièces administratives
- Le Rapport de présentation
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les annexes

NB : en plus du descriptif ci-après, des corrections de forme (erreurs de frappe, légende...) ont pu être apportées dans différents documents.

1. Pièces administratives

NB : les ajouts relatifs aux pièces administratives sont purement formels.

- Ajout des avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF et CDPNS.
- Ajout du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur.

2. Rapport de présentation

NB : en complément des ajustements listés ci-après, d'autres ajustements du Rapport de présentation ont pu être réalisés dans une logique de cohérence avec les évolutions portant sur les autres pièces du dossier.

A l'appui de l'INAO

- Ajout dans le rapport de présentation de appellations d'origine protégée identifiées sur le territoire communal.
- Ajout dans le rapport de présentation du nombre d'opérateurs identifiés en production sur la commune.

A l'appui de la Communauté de communes Pays de Dol de Bretagne et la Baie du Mont Saint Michel

- Précision dans le Rapport de Présentation sur les parties "cycle de l'eau" que la non-conformité identifiée en 2022 par la police de l'eau sur la station a été revérifiée et contrôlée en 2023. La station est actuellement conforme.
- Ajout dans la partie assainissement non collectif : "*A noter que la commune de Le Vivier sur Mer est une zone à enjeux sanitaires conchyliques (ZESC) liée à la sécurité sanitaire des produits de la mer (proximité de rejets urbains ou industriels, fréquentation touristique, contamination microbiologique ou chimique chronique ou récurrente...). Lorsque qu'une zone est classée ZESC, la fréquence des contrôles sanitaires est doublée par rapport à une zone classique. Cela signifie des analyses microbiologiques plus fréquentes et une surveillance renforcée pour garantir que les produits sont propres à la consommation. L'objectif est d'assurer la protection de la santé publique en identifiant et en surveillant de près les zones à risque, tout en permettant la poursuite de l'activité conchylicole sous conditions strictes*".
- Ajout dans la partie risque (submersion marine) de la caractérisation de la commune par un réseau hydraulique de canaux ainsi que d'un système d'endiguement géré par l'association des digues et marais.
- Suppression de la mention faisant référence à l'inventaire des zones humides prévu sur les zones AU qui porte à confusion puisque ces études ont été réalisées dans le cadre des permis d'aménager (accordés) sur les secteurs à urbaniser.

A l'appui de la DDTM :

- Reprise dans le rapport de présentation, de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2014-2024.
- Précision dans le rapport de présentation ainsi que dans le PADD que l'agrandissement envisagé de l'aire de camping-car correspond à une volonté d'augmenter la capacité

d'accueil sur le site, c'est-à-dire à l'intérieur du périmètre actuel, ne représentant pas d'extension urbaine ou de consommation foncière.

- Préciser dans le rapport de présentation (dans le tableau de compatibilité avec le SCOT du Pays de Saint-Malo) que les limites durables du territoire correspondent aux contours des zones urbaines et à urbaniser, d'autant plus que le PLU se projette à horizon 15 ans.
- Ajout de justifications plus précises dans le rapport de présentation sur l'estimation du desserrement démographique qu'enregistrera le territoire communal sur les 15 prochaines années (horizon PLU).
- Ajout dans le rapport de présentation des éléments expliquant la mise en place de la servitude du périmètre soumis à l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme pour les résidences principales.
- Reprise de la carte Trame verte et bleue en valorisant les corridors et continuités écologiques et intégration dans l'OAP thématique TVB.
- Ajout des éléments de contexte sur les flux domicile-travail dans l'avis de l'état dans le diagnostic des mobilités du rapport de présentation.
- Intégration dans le rapport de présentation que la Communauté de communes a candidaté fin 2021 à l'Appel à projet AVELO2 et a été sélectionnée et qu'ainsi, avec le soutien de l'ADEME et du programme de Certificat d'Économie d'Énergie (CEE), la Communauté de Communes projette de développer plusieurs actions et en premier lieu l'élaboration d'un Schéma Directeur Cyclable communautaire.
- Intégration des justifications déjà fournies dans la partie déplacements doux du diagnostic, quant à la nécessité de délimiter un emplacement réservé pour le besoin en stationnement aux abords de la place de l'église, dans les justifications des emplacements réservés dans le rapport de présentation.
- Intégration dans le rapport de présentation d'une partie "mobilité bas carbone" expliquant le développement des nouvelles mobilités compatibles avec la transition écologique.
- Ajout dans le rapport de présentation des prescriptions règlementaires dans le cadre du risque de dommages liés au phénomène de retrait gonflement des argiles.
- Précision dans le rapport de présentation qu'aucune coupure d'urbanisation supplémentaire sur le territoire n'est nécessaire à mettre en place (hors celle identifiée par le SCOT).
- Indication dans le rapport de présentation qu'une analyse cartographique du recul du trait de côte est en cours à l'échelle du Pays de Saint-Malo.

- Indication que le SRCE est désormais intégré dans le SRADDET et suppression des mentions au SRCAE.
- Précision qu'il y a une trentaine de pêcheurs à pied professionnels et non pas « *une dizaine* ».

A l'appui du SCOT du Pays de Saint-Malo

- Apport de plus de précisions quant à l'impact de la zone 1AU des Rivières sur l'activité de l'exploitation agricole située à proximité.
- Ajout de la proximité de la gare de La Fresnais (voiture et vélo) dans la partie mobilité du rapport de présentation.
- Ajout dans le rapport de présentation des prescriptions réglementaires dans le cadre du risque de dommages liés au phénomène de retrait gonflement des argiles.

3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

A l'appui de la Chambre d'Agriculture

- Ajout dans le PADD du fait que l'agriculture doit être protégée pour son rôle de production de biens alimentaires dans un contexte de recherche de renforcement de la souveraineté alimentaire de la France.
- Modification dans le PADD en précisant qu'il est permis la création de nouveaux bâtiments agricoles sur les zones dédiées du PLU en plus de l'extension des bâtiments des sites existants.
- Précision dans le rapport de présentation ainsi que dans le PADD que l'agrandissement envisagé de l'aire de camping-car correspond à une volonté d'augmenter la capacité d'accueil sur le site, c'est-à-dire à l'intérieur du périmètre actuel, ne représentant pas d'extension urbaine ou de consommation foncière.

A l'appui de la DDTM :

- Précision dans le rapport de présentation ainsi que dans le PADD que l'agrandissement envisagé de l'aire de camping-car correspond à une volonté d'augmenter la capacité d'accueil sur le site, c'est-à-dire à l'intérieur du périmètre actuel, ne représentant pas d'extension urbaine ou de consommation foncière.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A l'appui de la Communauté de communes Pays de Dol de Bretagne et la Baie du Mont Saint Michel

- Ajout de compléments dans l'OAP thématique trame verte et bleue, dans les modalités

de plantation : "*Viser une haie diversifiée, présentant plusieurs strates de végétations, présentant des arbres et arbustes d'âges variés, permettant une régénération naturelle dans le temps*". Ajout dans les modalités d'entretien : « *Eviter la surexploitation par un recépage ou élagage à intervalle trop court afin de respecter le cycle de vie de l'arbre* » et « *Eviter le creusement de fossé ou trou en pied d'arbre afin de ne pas impacter son système racinaire* ».

A l'appui de la DDTM :

- Ajout dans le rapport de présentation ainsi que dans l'introduction des OAP, la légende couleur de l'échéancier de programmation (vert = court terme (2026-2031) et orange = moyen-long terme (2031-2041)) et rappel de l'échéancier concerné pour chaque OAP sectorielle.
- Ajout d'une OAP thématique « nature en ville » fixant des recommandations pour le renforcement de la place du végétal et des sols vivant dans l'espace urbain, la restauration des continuités écologiques, l'amélioration du cadre de vie et l'adaptation au changement climatique, l'intégration de la nature dans l'ensemble des projets d'aménagement, de construction et de requalification, la perméabilité des sols et la renaturation des surfaces urbaines.
- Reprise de la carte Trame verte et bleue en valorisant les corridors et continuités écologiques et intégration dans l'OAP thématique TVB.
- Ajout d'une OAP thématique fixant des recommandations paysagères sur la zone d'activités des Créchettes.
- Ajout de la DREAL Bretagne dans la liste des interlocuteurs (inspection des sites) dans les OAP.
- Précision dans l'OAP du secteur « Le Ligot » de son intégration en Espace proche du rivage et qu'à ce titre, une attention particulière doit être portée à la sensibilité des milieux et des paysages (notamment que les nouvelles constructions soient en cohérence avec les gabarits des constructions environnantes).

A l'appui Du SCOT du Pays de Saint-Malo :

- Intégration d'une carte identifiant les haies bocagères "très dégradées" dans l'OAP thématique TVB afin d'y privilégier la replantation du bocage.
- Création d'une OAP « entrée de ville » afin d'accompagner la transformation progressive des entrées de bourg, en conciliant les enjeux de lisibilité urbaine, de qualité des aménagements, d'identité locale, et de transition écologique.
- Reprise de l'OAP Les Rivières en supprimant la mention et symbolologie anticipant une

éventuelle extension du secteur sur le long termes (en lien avec les limites durables du territoire correspondant à la délimitation des zones U et AU).

5. Le règlement écrit

A l'appui de La Chambre d'Agriculture

- Précision dans le règlement écrit et les justifications du rapport de présentation que l'objectif, pour la zone agricole est de préserver le potentiel agronomique, biologique ou économique des secteurs, en y permettant les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et l'évolution limitée des habitations existantes et suppression de la mention affirmant que la zone A a vocation à conserver la caractére architectural et patrimonial des lieux à travers une constructibilité très encadrée.
- Reprendre la règle des changements de destination dans le règlement littéral en ajoutant le critère "*en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans*" à celui du "*respect d'une distance minimale de 100m par rapport aux exploitations et installations agricoles*".
- Suppression dans le règlement écrit des conditions soumises aux nouveaux bâtiments agricoles en termes d'implantation dans une logique de regroupement, d'insertion paysagère... et remplacement par la règle : "*Les exploitations agricoles sont autorisées, sous réserve d'être des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA*" en zone A.
- Modification du règlement écrit en précisant que les logements de fonction agricoles doivent être attenants au bâtiment agricole ou à proximité immédiate (10 mètres maximum).

A l'appui de la Communauté de communes Pays de Dol de Bretagne et la Baie du Mont Saint Michel

- Reprise de la règle concernant la préservation des haies au titre du L151-23 du CU en précisant que le recépage et la taille en têtard sont inclus et autorisés dans le principe d'entretien.
- Ajout dans le règlement écrit que la suppression de haies est soumise à déclaration préalable.
- Modification de la règle de protection des haies au titre du L151-23 du CU en précisant que "*la suppression est soumise à déclaration préalable. Lorsque la suppression est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique, paysager et ou patrimonial au moins équivalent à ceux supprimés. Cette compensation fera elle aussi l'objet d'une autorisation dans le cadre de la déclaration préalable et fera l'objet d'échanges entre le demandeur et la commune ou l'expert sollicité par la commune*".

- Ajout d'un tableau d'identification et de localisation des 3 arbres protégés au titre du L151-23 du CU dans les annexes du règlement écrit (annexe n°5).
- Modification de la règle de protection des arbres au titre du L151-23 du CU en précisant que "*tout arbre abattu doit être remplacé par un autre arbre d'essence locale (Cf annexe n°3 - plantations recommandées) qui jouera un rôle écologique, paysager, patrimonial et ou historique au moins équivalent à celui supprimé et sera localisé au même emplacement ou à proximité*".
- Concernant les espèces interdites, ajout de la mention suivante dans le règlement écrit : "*la liste en vigueur du Conservatoire Botanique National de Brest fait fois, la dernière version (2017) est en annexe du présent règlement. Il est à noter que celle liste du CBNC est vouer à évoluer, il faut donc se référer à la liste en vigueur*".
- Ajout d'une mention dans le règlement écrit pour privilégier des choix de clôtures qui ne soient ni vulnérantes ni constituer un piège pour la faune et qui permettent d'assurer la circulation de la petite faune, favorise des matériaux naturels ou traditionnels, laisse passer l'eau au niveau du sol pour ne pas être inondé et inonder les voisins.
- Reprise de la règle concernant les dispositions liées à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit en exigeant une gestion à la parcelle pour tout nouveau projet de construction ou d'extension de construction, sur la base des dispositions fixées dans le zonage d'assainissement de la commune : « *Le système mis en place devra prévoir un système pour gérer sur place une pluie d'occurrence 20 ans. Il faudra donc créer un volume de stockage et/ou d'infiltration capable de retenir 31 litres d'eau pour chaque mètre carré de nouvelle surface imperméabilisée (toiture, terrasse, allée...). Ce stockage peut prendre la forme d'un jardin de pluie, d'une noue d'infiltration, d'un massif enterré... Seul le trop-plein de ce système pourra être rejeté vers le réseau public* ».
- Ajout dans les dispositions générales du règlement écrit d'un rappel concernant les zones humides : « *L'absence d'identification du caractère humide sur le document graphique ne signifie pas que la zone n'est pas considérée comme humide. Il est de la responsabilité du porteur de projet, ainsi que du propriétaire de la parcelle, de s'assurer de l'absence d'impact du projet sur les zones humides* ».
- Mise en place d'un STECAL nommé « Aa » sur le secteur de la zone d'activités des Créchettes en lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg (loi littoral). Suite à un passage en CDPENAF (commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers), le STECAL a été validé avec des règles de constructibilité précises intégrées dans le règlement écrit du PLU :

- L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière,
 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.
 - Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.
- Suppression de la sous-destination "restauration" sur la zone portuaire (Ne remettant pas en cause les activités de ce type déjà existantes à la date d'approbation du PLU).

A l'appui de la DDTM :

- Modification de la règle de protection des haies au titre du L151-23 du CU en précisant que "*la suppression est soumise à déclaration préalable. Lorsque la suppression est autorisée, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique, paysager et ou patrimonial au moins équivalent à ceux supprimés. Cette compensation fera elle aussi l'objet d'une autorisation dans le cadre de la déclaration préalable et fera l'objet d'échanges entre le demandeur et la commune ou l'expert sollicité par la commune*".
- Ajout d'une mention dans le règlement écrit pour privilégier des choix de clôtures qui ne soient ni vulnérantes ni constituer un piège pour la faune et qui permettent d'assurer la circulation de la petite faune, favorise des matériaux naturels ou traditionnels, laisse passer l'eau au niveau du sol pour ne pas être inondé et inonder les voisins.
- Reprise de la règle concernant les dispositions liées à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit en exigeant une gestion à la parcelle pour tout nouveau projet de construction ou d'extension de construction, sur la base des dispositions fixées dans le zonage d'assainissement de la commune : « *Le système mis en place devra prévoir un système pour gérer sur place une pluie d'occurrence 20 ans. Il faudra donc créer un volume de stockage et/ou d'infiltration capable de retenir 31 litres d'eau pour chaque mètre carré de nouvelle surface imperméabilisée (toiture, terrasse, allée...). Ce stockage peut prendre la forme d'un jardin de pluie, d'une noue d'infiltration, d'un massif enterré... Seul le trop-plein de ce système pourra être rejeté vers le réseau public* ».
- Ajout de taux minimum de surface perméable pour les zones U et AU (*Dans toutes les zones U : pour toute unité foncière dont la surface est inférieure à 300m², un taux minimum de 15% de surface perméable devra être respecté. Ce taux sera de 25% de surface perméable pour les unités foncières dont la surface est égale ou supérieure à 300m². Dans toutes les zones AU : pour toute unité foncière, quel que soit sa surface, un taux minimum de 25% de surface perméable devra être respecté*).

- Ajout dans la partie 3 du titre III du règlement écrit que "*Certaines constructions telles que la réalisation de parc de stationnement extérieurs (sous condition de surface) sont soumises à des obligations en matière de performances énergétiques et environnementale définies par le code de l'urbanisme (L111-19-1), le code de la construction et de l'habitat (L171-4) ainsi que la loi APER (article 40).*"
- Rappel dans le règlement écrit (introduction des dispositions générales) du dispositif mis en place par l'article 68 de la loi Elan concernant la réalisation d'études de sols pour les projets de construction (risque retrait gonflement des argiles).
- Intégration en annexe du règlement écrit de la fiche méthodologique relative au Plan national d'adaptation au changement climatique.
- Mise en place d'un STECAL nommé « Aa » sur le secteur de la zone d'activités des Créchettes en lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg (loi littoral). Suite à un passage en CDPENAF (commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers), le STECAL a été validé avec des règles de constructibilité précises intégrées dans le règlement écrit du PLU :
 - L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière,
 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.
 - Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.
-
- Interdiction du stationnement de caravane en zone Ncu (coupure d'urbanisation) et autorisation d'extension d'ICPE en zone Ncu sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'un bâtiment agricole d'une exploitation déjà existante et que l'extension du bâtiment soit liée à une nécessité de mise aux normes qui ne peut être réalisé ailleurs.
- Ajout d'une règle en zone Ncu, permettant que les exploitations agricoles, sont autorisées, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'un bâtiment agricole d'une exploitation déjà existante,
 - Que l'extension du bâtiment soit liée à une nécessité de mise aux normes qui ne peut être réalisé ailleurs.
- Interdiction du stationnement de caravane et des ICPE en zone Nlt et Nlm dans le règlement écrit.
- Ajout de la mention « nature » à la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites dans le règlement écrit.

A l'appui de l'avis du SCOT du Pays de Saint-Malo

- Suppression des sous-destination "artisanat et commerces de détails" et "activités de service avec accueil de clientèle" autorisées en zone UP.
- Permission des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UE, sous réserve d'une emprise au sol maximale de 300m².
- Intégration dans le règlement écrit de la règle n'obligeant aucun minimum de place exigée pour les implantations commerciales dont la surface de vente est inférieure à 300m² en zone UC.
- Mise en place d'un STECAL nommé « Aa » sur le secteur de la zone d'activités des Créchettes en lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg (loi littoral). Suite à un passage en CDPENAF (commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers), le STECAL a été validé avec des règles de constructibilité précises intégrées dans le règlement écrit du PLU :
 - L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ainsi que des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU représentera au maximum 30% de la surface totale de l'unité foncière,
 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction.
 - Les nouvelles constructions devront en priorité être attenantes à la construction principale de l'unité foncière. Dans le cas contraire, la distance maximale entre la construction principale et la nouvelle construction ne devra pas dépasser 100 mètres.

6. Le règlement graphique (zonage)

A l'appui de la CDNPS

- Passage des secteurs boisés correspondant à des vergers / pommiers de Espaces Boisés Classés à un classement au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Mise en place de la servitude du périmètre soumis à l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme pour les résidences principales sur l'ensemble de la zone U et AU (incluant donc l'ensemble des sites d'OAP).

A l'appui de la Communauté de communes Pays de Dol de Bretagne et la Baie du Mont Saint Michel

- Mise en place d'un STECAL nommé « Aa » sur le secteur de la zone d'activités des Créchettes en lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg (loi littoral).

A l'appui de la DDTM

- Modification de la trame zones humides sur le règlement graphique pour plus de lisibilité.
- Mise en place d'un STECAL nommé « Aa » sur le secteur de la zone d'activités des Créchettes en lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg (loi littoral).
- Report de la bande des 100 mètres sur la totalité de la frange littoral hors tissu urbanisé.
- Reprise de la délimitation des espaces proches du rivage pour plus de cohérence avec le tracé du SCOT du Pays de Saint-Malo.
- Suppression de la trame du PPRSM (Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine) sur le plan de zonage (déjà annexé au PLU).
- Intégrer un tableau dans le plan de zonage numérotant les emplacements réservés du PLU.

A l'appui du SCOT du Pays de Saint-Malo

- Mise en place d'un STECAL nommé « Aa » sur le secteur de la zone d'activités des Créchettes en lien avec son positionnement en discontinuité du tissu urbanisé du bourg (loi littoral).
- Reprise de la délimitation des espaces proches du rivage pour plus de cohérence avec le tracé du SCOT du Pays de Saint-Malo.
- Report de la bande des 100 mètres sur la totalité de la frange littoral hors tissu urbanisé.

A l'appui de l'enquête publique

- Déclassement du classement en jardins protégés (article L.151-19 du code de l'urbanisme) de la parcelle D518.

ÉCONOMIE GENERALE DU PROJET

Conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté ne peut être modifié que pour tenir compte des avis de la MRAe et des PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public émises lors de l'enquête publique et du rapport du commissaire-enquêteur.

Ces modifications peuvent être effectuées dès lors qu'elles ne remettent pas en cause

l'économie générale du projet arrêté.

1. Les pièces administratives

En vue de l'Approbation du PLU, les pièces administratives ont été complétées par les avis des Personnes Publiques Associées, par l'avis CDPENAF et CDPNS, par l'avis de la MRAe et par le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur.

2. Le Rapport de présentation

Il a été modifié principalement pour apporter des compléments d'informations portant sur l'assainissement collectif et non collectif, les AOP, les risques, les zones humides, la consommation d'espace 2014-2024, la trame verte et bleue, les mobilités... ainsi que pour renforcer les justifications de certains choix tels que la définition d'un emplacement réservé pour du stationnement, l'impact de l'urbanisation d'une zone 1AU sur l'activité agricole, les limites durables du territoire, le desserrement démographique projeté à horizon PLU (15 ans)...

3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Aucune modification n'a été apporté à l'exception de compléments concernant la protection de l'activité agricole ainsi qu'un éclaircissement de rédaction concernant l'agrandissement de l'aire de camping-car (sur site et sans consommation foncière). Les orientations et objectifs du projet de PLU arrêté ne sont pas remis en cause.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les évolutions apportées sur les OAP sectorielles visent des ajustements en matière de lisibilité de l'échéancier de programmation et de limites durables du territoire (via la suppression de l'extension envisagée sur le secteur AU des Rivières).

Concernant les OAP thématiques, les évolutions concernent l'OAP Trame Verte et Bleue (compléments sur les recommandations de plantation, valorisation des corridors et continuités écologiques du territoire et identification des secteurs pour privilégier la replantation)

Plusieurs OAP thématiques ont été réalisées suite aux remarques des PPA et des habitants : Une OAP « nature en ville » fixant des recommandations pour le renforcement de la place du végétal et des sols vivant dans l'espace urbain, une OAP « entrée de ville » afin d'accompagner la transformation progressive des entrées de bourg, une OAP thématique fixant des recommandations paysagères sur la zone d'activités des Créchettes.

5. Le règlement écrit

Les évolutions apportées visent notamment à intégrer des ajustements sur les critères d'identification des changements de destination, des modifications sur les règles d'implantation des logements de fonction agricoles (attenant ou proximité immédiate des

bâtiments d'exploitation) et assouplissement pour l'implantation des bâtiments agricoles. Les ajustements ont aussi concerné la reprise de la règle de protection des haies bocagères et des arbres et l'introduction de règles pour préserver la faune (clôtures non vulnérantes).

Aussi, des évolutions ont été apportées concernant la gestion du pluvial à la parcelle (conformément au zonage d'assainissement réalisé sur le territoire), la protection des zones humides, l'instauration de taux de perméabilité sur les zones urbaines et à urbaniser.

Suite aux remarques des Personnes Publiques Associées et afin d'être conformes aux exigences de la loi Littoral, la zone d'activités des Créchettes a été définie en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) avec des règles de constructibilité précises.

Enfin, des évolutions dans les sous-destinations autorisées ou non ont été effectuées, notamment sur la zone portuaire ainsi qu'au sein du bourg (implantations commerciales).

6. Le règlement graphique

Les évolutions apportées visent notamment à ajuster le plan de zonage au regard des modifications réalisées sur les autres pièces du PLU (mise en place d'un STECAL pour la zone d'activités des Créchettes) ainsi que plusieurs évolutions liées aux remarques des PPA ou de l'enquête publique (suppression d'un jardin protégé, modification de classement de secteurs de vergers ou de pommiers).

Aussi des erreurs techniques ou de lisibilité ont été reprises (symbologie des zones humides, suppression du tramage du PPRSM, reprise de la bande des 100mètres, ajout du tableau de numérotation des emplacements réservés...).

Enfin, la délimitation des espaces proches du rivage a été redessinée au regard des remarques des PPA ainsi que du tracé défini dans le SCOT du Pays de Saint-Malo.

7. Les annexes

Aucune modification n'y a été apportée en l'absence de remarques.

En conclusion

Les adaptations apportées au PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.