



PLAN LOCAL D'URBANISME PLERGUER

I. Rapport de Présentation

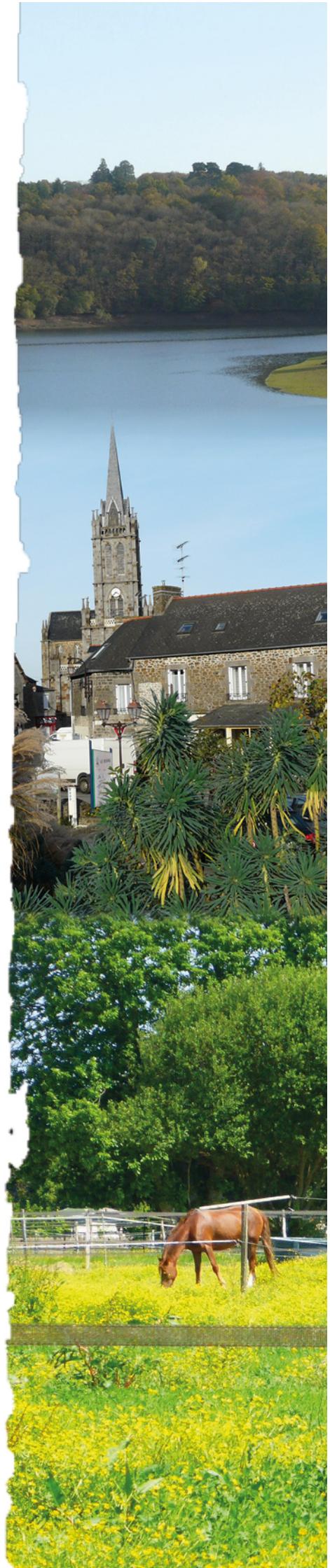
1. Diagnostic

Version d'approbation

Projet arrêté en date du : 28/07/2021

Enquête publique 08/11/2021 au
06/12/2021 et 11/03/2022 au
12/04/2022

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du :
07/07/2022



Sommaire

Sommaire	2
Rappel des objectifs de la révision.....	4
Un PLU c'est quoi ?.....	4
Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme).....	4
Contexte territorial	6
Une commune rurale du Pays de Saint-Malo	6
Une accessibilité optimale.....	7
Un territoire à cheval entre différents milieux.....	7
CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE	8
Une commune de 2 800 habitants	9
Une croissance qui se maintient.....	9
ZOOM / départs et arrivées au 1 ^{er} janv. 2015.....	12
Une commune qui observe un rajeunissement depuis les années 2000.....	13
Une tendance à contre-courant des dynamiques territoriales	14
L'évolution des ménages	16
Un renouvellement de la population marqué par l'arrivée d'actifs ouvriers et employés	19
Des ménages aux revenus plutôt modestes	20
Un parc de logements adapté aux besoins ?	22
Un parc essentiellement caractérisé par les résidences principales et une forte augmentation de la vacance.....	22
Des logements de grande taille.....	23
Une faible part de logements sociaux.....	24
L'hébergement des séniors.....	26
Le PLH et ses orientations.....	26
Le marché de l'immobilier.....	27
L'économie d'une petite commune rurale	29
Un territoire dépendant des polarités extérieures.....	29
Entre économie présentielle et productive	29
Les commerces et services essentiellement locaux.....	30
Les atouts de la sphère productive	32
Une concentration importante sur le centre-bourg	33
Une majorité d'entreprises individuelles en milieu rural.....	34
La zone d'activité.....	34
Diagnostic agricole	36
L'Espace agricole.....	36
L'activité agricole : état des lieux et perspectives	43
Agriculture et enjeux d'aménagement	45
OFFRE EN ÉQUIPEMENTS DU TERRITOIRE	52
Le bourg, un pôle de services et d'équipements	53
Équipements communaux.....	53
L'éducation : les besoins liés à l'enfance et la jeunesse	55
Les services et administrations.....	56
Une offre touristique discrète.....	57
Le commerce et la restauration	58
Les mobilités	60
Structure du réseau routier.....	61
Les transports en commun	63
Une forte dépendance à la voiture.....	64
Le stationnement du centre-bourg	66
Les aires de covoiturage.....	67
Des aménagements pour faire de la place aux modes actifs	68

PATRIMOINE, PAYSAGES ET TISSUS URBAINS	73
Contexte historique	74
Un village vassal	74
Une implantation ancienne.....	75
Organisation de l'espace communal.....	77
une densité de population hétérogène.....	77
Évolution récente de l'urbanisation sur le bourg.....	78
Les tissus urbains.....	85
Le continuum aggloméré du bourg	85
Le tissu du centre ancien.....	86
Dans la continuité du centre ancien.....	87
Le hameau du Champ Jouan.....	88
Le pavillonnaire au gré des époques.....	89
Le lotissement : un modèle consommateur d'espace	90
Le quartier de la Gare : une entrée de ville.....	91
Le Mesnil des Aulnays.....	92
Les hameaux	93
L'urbanisation éparse.....	93
Le patrimoine bâti d'une commune authentique.....	95
Les monuments historiques.....	95
Le patrimoine remarquable.....	95
Paysages et monuments naturels	98
Les marais de Dol.....	98
Les vallées humides.....	100
Le plateau agricole central	101
Le Sud de la commune, entre forêts et bocages.....	102
Les vergers : éléments d'identité paysagère	103

Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la prescription de révision du PLU.

Délibération de prescription de la révision du PLU de la commune n°2019-08-004 du 18 décembre 2019 (cf. Annexes)

Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

D'autre part, le PLU est un document qui permet, par le biais notamment de son PADD, d'établir une politique d'aménagement et d'orienter des choix stratégiques qui définiront les principes de développement de la commune pour les 10-15 années à venir.

Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il 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.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

UN PLU QUI S'EST ADAPTÉ

PLU Approuvé le 28 février 2007

Modification n°1 - approuvée le 16 juin 2010

Modification n°2 - approuvée le 12 février 2018

Modification n°3 - approuvée le 11 juin 2018

Une démarche AEU intégrée

Dans le cadre de cette révision, la commune a souhaité mettre en place une démarche « Approche Environnementale de l'Urbanisme » dite AEU. Il s'agit d'une méthodologie initiée par l'ADEME et destinée aux collectivités pour les aider à prendre en compte les principes et les finalités du développement durable dans leur projets d'aménagement. Elle propose une démarche transversale qui vise à croiser les ambitions du territoire avec les enjeux environnementaux. Son objectif est aussi la mise en place d'une concertation élargie pour favoriser une vision partagée.

LA GÉOGRAPHIE

20,28 km² / 9,5 km sur 4,5 km

2 807 habitants en 2018

Espace rural du Pays de Saint-Malo

Point bas : 3 m - Point haut : 78 m

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Bretagne

Département d'Ille et Vilaine

Saint-Malo Agglomération (18 communes – 83 000 habitants)

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

SCoT du Pays de Saint-Malo (2017)

PLH de Saint-Malo Agglomération (2014-2019 prolongé jusqu'en 2022)

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Bassin versant (SAGE de Dol)

Zone Natura 2000 : FR5300052 - CÔTE DE CANCALE À PARAMÉ et FR25148 MARAIS DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

Plerguer au cœur du Pays de Saint-Malo / Extrait de carte (IGN 2016)



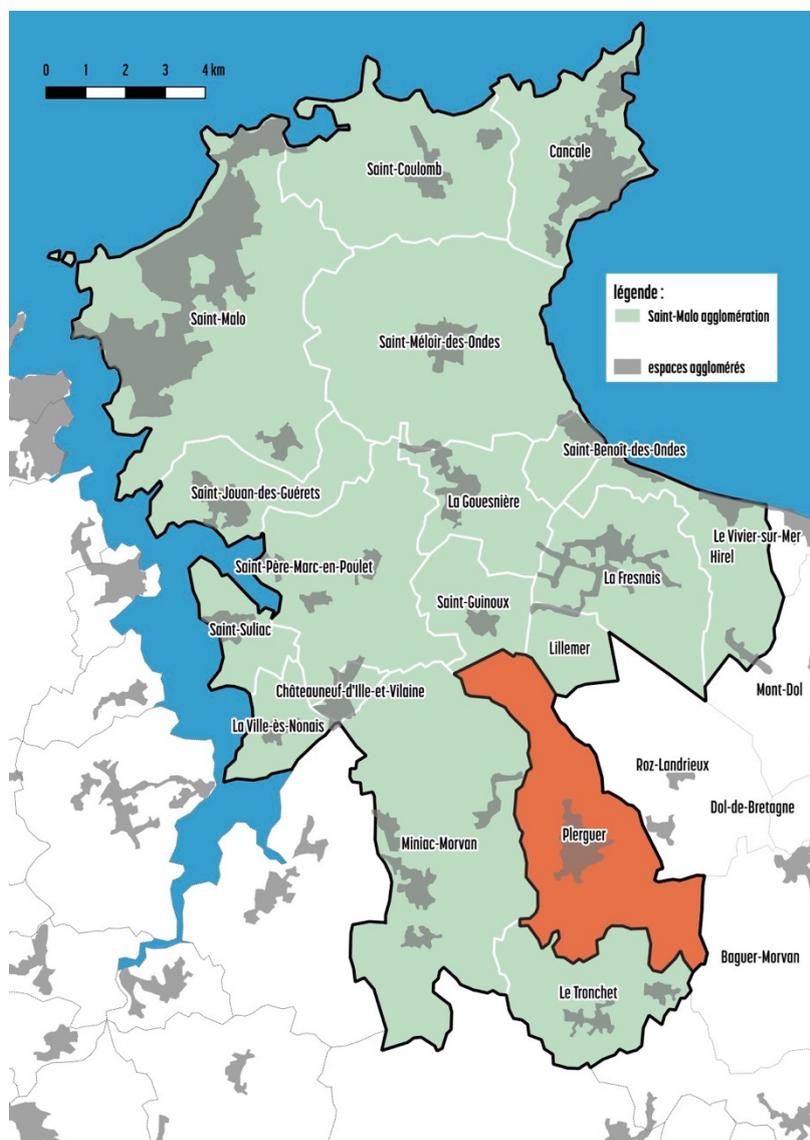
Contexte territorial

Une commune rurale du Pays de Saint-Malo

Située au Nord de l'Ille et Vilaine, la commune de Plerguer s'étend sur plus de 20 km². Elle est limitrophe de six autres communes :

- Miniac-Morvan (3 902 hab.) à l'Ouest
- Lillemer (353 hab.) et Saint-Guinoux (1 205 hab.) au Nord
- Le Tronchet (1 104 hab.) au Sud
- Bagger-Morvan (1 699 hab.) et Roz-Landrieux (1 379 hab.) à l'Est et qui appartiennent à l'intercommunalité de Dol-de-Bretagne

D'un point de vue géographique, le bourg est relativement proche de ceux des communes voisines : 3,5 km de Roz-Landrieux, 5 km de Miniac-Morvan et Bagger-Morvan. Cette proximité est un enjeu intéressant vis-à-vis des collaborations intercommunales qui pourraient être menées dans une optique d'aménagement ou d'équipement.



Une accessibilité optimale

Plerguer bénéficie d'une proximité des grandes infrastructures de transport telle que la N176 qui traverse le territoire. De plus, le bourg est desservi par une ligne TER entre Dinan et Dol-de-Bretagne.

Plusieurs villes situées à proximité ont une réelle influence sur la commune en tant que polarité :

- Dol-de-Bretagne (10 minutes en voiture et 8 en TER) représente la petite ville (selon le classement INSEE) la plus proche ;
- Saint-Malo (46 000 hab.) est à 20 minutes en voiture et 43 minutes en bus.
- Dinan (14 000 hab.) est à 15-20 minutes en voiture et 24 minutes en TER
- L'agglomération Rennaise est à moins d'une heure.

Un territoire à cheval entre différents milieux

En retrait du littoral de la baie du Mont Saint-Michel, la partie Nord de ce territoire, autrefois en eau, a connu une progressive poldérisation ayant permis une domestication agricole de ces espaces.

La commune de Plerguer se distingue par des milieux variés se côtoyant et interagissant les uns avec les autres. Il est néanmoins nécessaire de différencier deux parties majeures que composent au Nord, les marais de Dol et au Sud les reliefs du bassin de Pleine-Fougères.

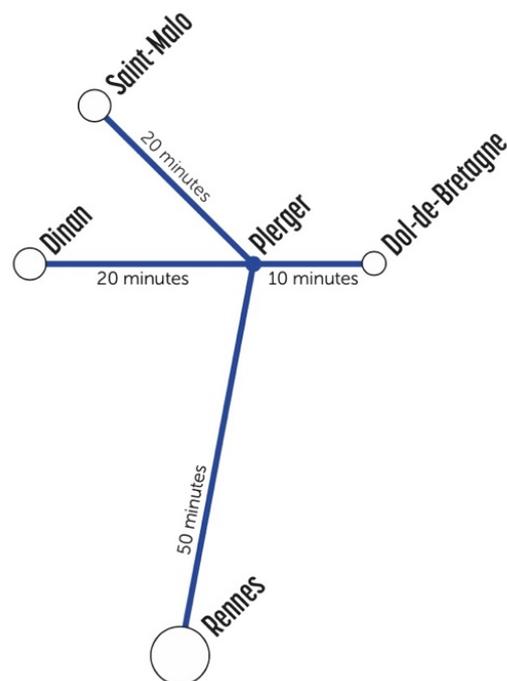
Au Nord du Mesnil des Aulnays, la faible altitude rend plus difficile le drainage de la plaine littoral. Cette partie du territoire est considérée comme une zone humide.

Au Sud, le territoire communal s'étend sur un espace légèrement vallonné et cerné par deux cours d'eau qui font office de limites communales : le Biez Jean à l'Est et le Meleuc à l'Ouest.

L'ensemble du territoire est fortement marqué du trait végétal avec une couverture boisée importante qui tend à se renforcer au Sud.

A l'extrême-Sud, la présence des hameaux se renforce.

Accessibilité routière de la commune / Temps de parcours depuis Plerguer



CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE

Une commune de 2 800 habitants

Une croissance qui se maintient

Une croissance accélérée depuis près de 20 ans

Durant les 50 dernières années, la progression de la population plerguerroise a progressé de manière régulière à l'exception des années 1990. De 1568 habitants en 1968, les effectifs sont passés à 1853 en 1999 soit une hausse de 300 habitants en l'espace de 20 ans.

Après une légère baisse dans les années 1990, une accélération s'amorce dès les années 2000. En 2006, la commune compte 2125 habitants soit une progression de près de 350 habitants en l'espace de sept ans. Ce rythme se poursuit dans les années 2010 pour atteindre 2659 habitants en 2016. Cette croissance semble se maintenir au regard des chiffres de construction de logements (SITADEL) qui se maintiennent sur les dernières années.



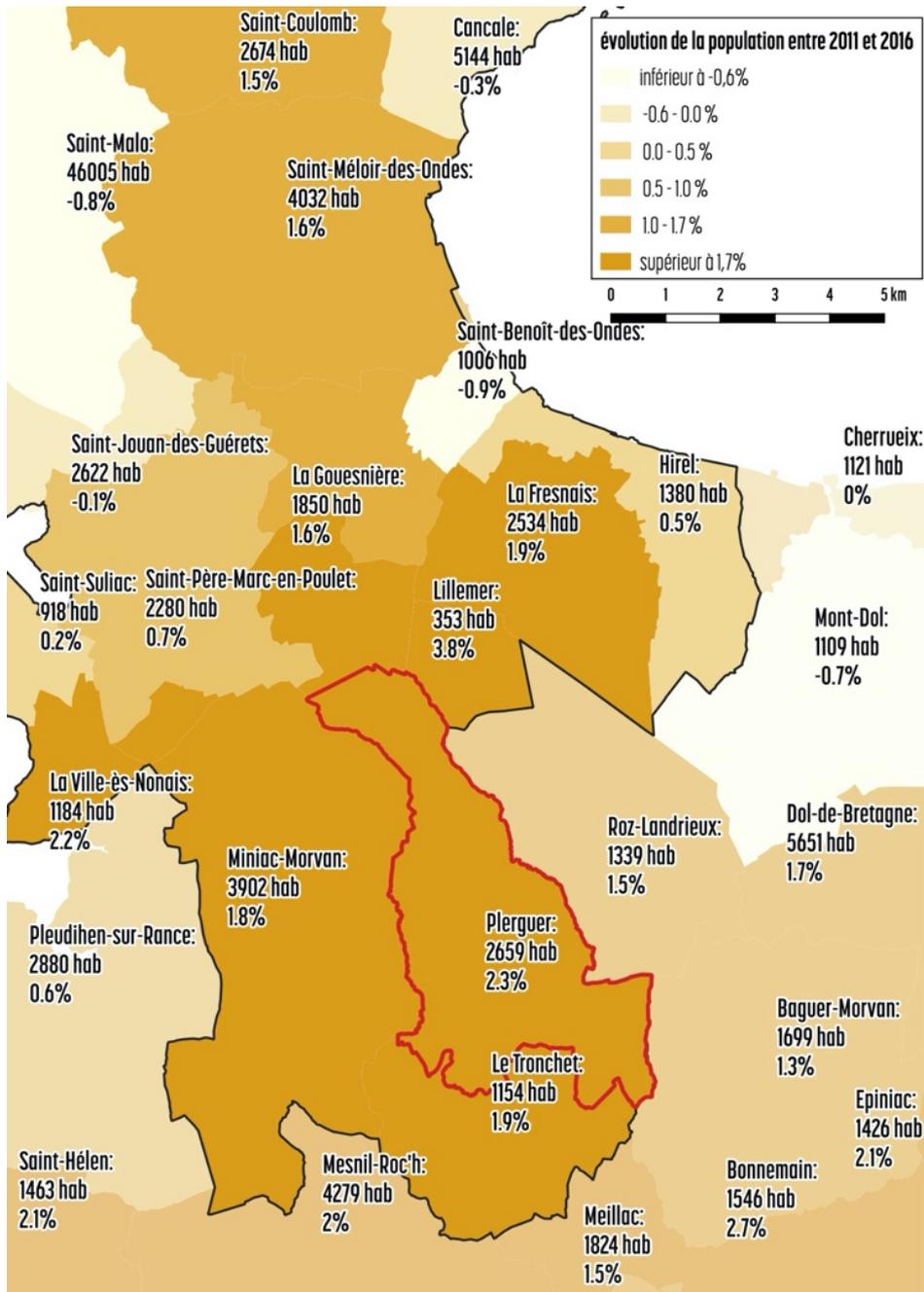
Évolution de la population plerguerroise depuis 1968

Source : INSEE séries historiques et population légale 2016

Sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, Plerguer apparaît comme l'une des communes (avec Lillemer) qui gagnent le plus en population avec +2,3% entre 2011 et 2016.

2 807 habitants en 2018

soit +55 habitants par an

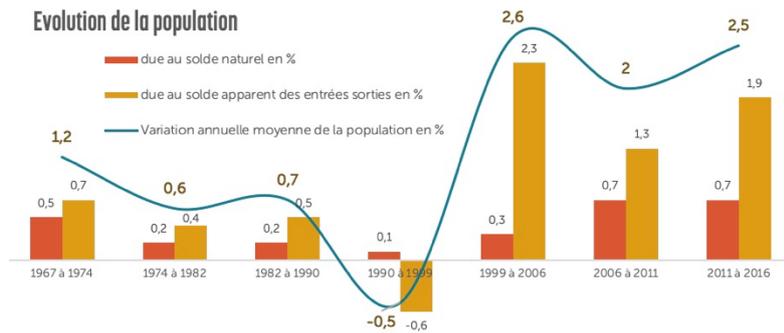


Plerguer intègre un consortium de communes en retrait du littoral ayant une forte croissance de population. Elles bénéficient d'un mouvement lié à la périurbanisation de populations en recherche de foncier plus abordable en vue de construire.

Évolution de la population entre 2011 et 2016

Source : INSEE

Une croissance portée par l'arrivée de nouveaux habitants



Taux de variation annuelle par période (en%)

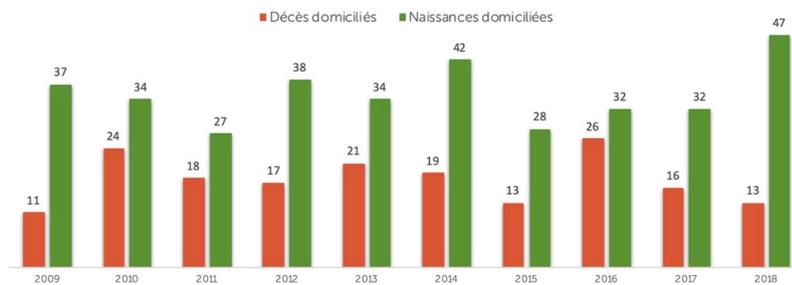
Source : INSEE 2016

Avant 1999, le solde naturel se montre relativement faible avec une baisse progressive jusqu'à atteindre 0,1% entre 1990 et 1999. A ce moment, la commune peinait à attirer des jeunes ménages et le vieillissement plus prononcé de la population rendait le renouvellement plus difficile.

Avant les années 2000, le solde migratoire a aussi connu une baisse notoire. Il va jusqu'à être négatif entre 1990 et 1999 avec -0,6 %.

Un basculement brutal inverse la tendance avec un solde migratoire de +2,3% entre 1999 et 2006. Le basculement des années 2000 s'illustre par l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs et une arrivée importante de nouveaux habitants notamment des jeunes ménages. Ce phénomène a permis de rajeunir la population et de relever le solde naturel qui atteint 0,7 en 2016. Le taux de natalité se maintient actuellement entre 13 et 14 naissances pour 1000 habitants. Depuis près d'une décennie, la moyenne annuelle est d'environ 35 naissances contre 18 décès soit un rapport de deux pour un.

35 naissances par an en moyenne entre 2009 et 2018 soit deux fois plus que de



Evolution du rapport naissance/décès entre 2009 et 2018

Source : INSEE 2016

Ces phénomènes démographiques traduisent les effets d'une périurbanisation de la ville de Saint-Malo qui a dans un premier temps touché les communes de première et seconde couronne. Désormais ce sont les communes comme Plerguer qui bénéficient d'un foncier plus abordable et deviennent des secteurs privilégiés au développement résidentiel.

Aujourd'hui la commune se montre donc toujours attractive et sujette à une croissance comme en témoigne les 7,4% de résidents qui habitaient auparavant dans une autre commune. Les données INSEE montrent d'ailleurs qu'il s'agit majoritairement de jeunes ménages.

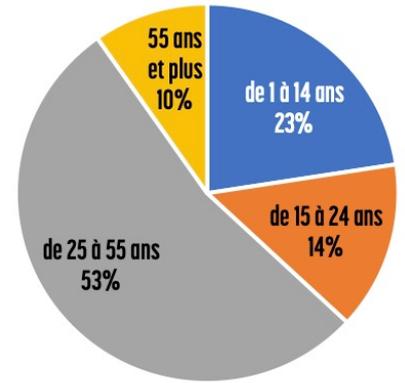
ZOOM / départs et arrivées au 1^{er} janv. 2015

Environ 195 personnes ont emménagé à Plerguer l'année précédant le recensement 2015, soit 7,4% des habitants. Les personnes de 25 à 55 ans sont les plus nombreux (53% des nouveaux arrivants). Ils représentent une catégorie de population jeune et active. La seconde catégorie la mieux représentée sont les enfants de 1 à 14 ans qui les accompagnent.

Les indicateurs de flux de l'année 2015 permettent d'appréhender les migrations résidentielles avec les autres communes. Ces données révèlent une origine prépondérante des nouveaux habitants en provenance de l'agglomération malouine. En grande majorité, il s'agit d'habitants de la ville de Saint-Malo (48) mais aussi des communes voisines comme Saint-Guinoux (19) ou Miniac-Morvan. En parallèle, ils sont nettement moins nombreux à quitter la commune.

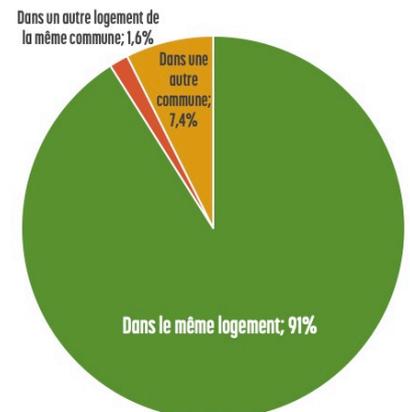
Bien que restant positif au bénéfice de Plerguer, les transferts de population avec les territoires voisins sont plus équilibrés en terme d'entrée-sortie. Ils se font en majorité avec Dol-de-Bretagne et ses communes périphériques. Dol reste en effet la polarité la plus proche pour Plerguer même si elle constitue un pôle d'emploi moins important que Dinan ou Saint-Malo.

Enfin, quelques migrations s'observent également avec l'agglomération rennaise.



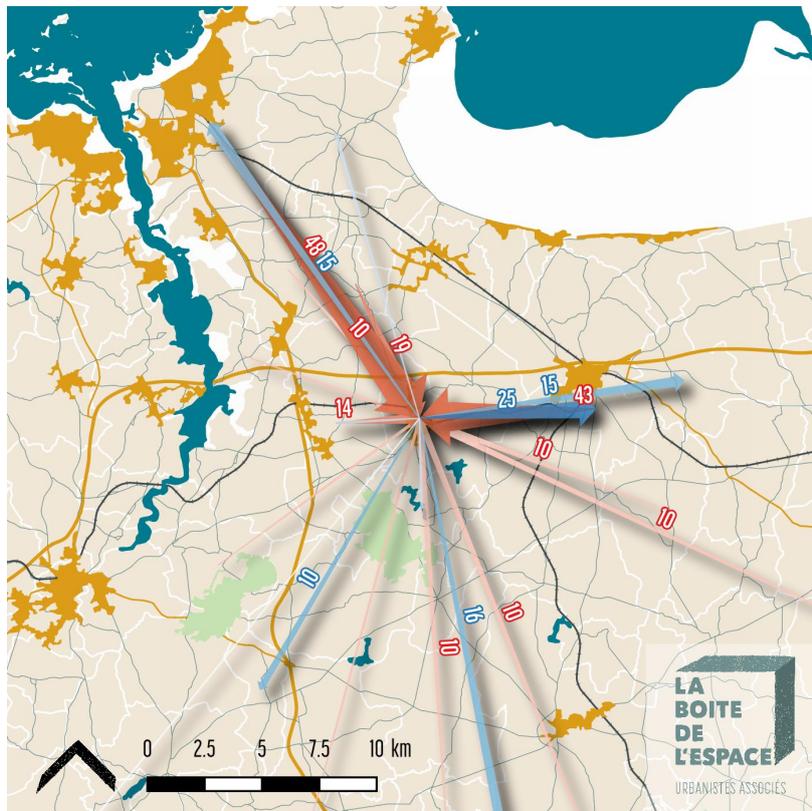
Profil des nouveaux emménagés dans la commune

Source : INSEE 2015



Lieu de résidence un an auparavant

Source : INSEE 2016



Les principaux échanges résidentiels qui se jouent entre Plerguer et sa périphérie entre 2014 et 2015

Source : INSEE 2015

Flux résidentiel des habitants ayant rejoint la commune entre 2014 et 2015

(source : INSEE)

- ← entre 4 et 10 personnes
- ← 10 à 20 personnes
- ← plus de 20 personnes

Flux résidentiel des habitants ayant quitté la commune entre 2014 et 2015

(source : INSEE)

- ← entre 4 et 10 personnes
- ← 10 à 20 personnes
- ← plus de 20 personnes

Une commune qui observe un rajeunissement depuis les années 2000

Le basculement opéré depuis le début des années 2000 a fortement modifié la structure de la population plerguerroise.

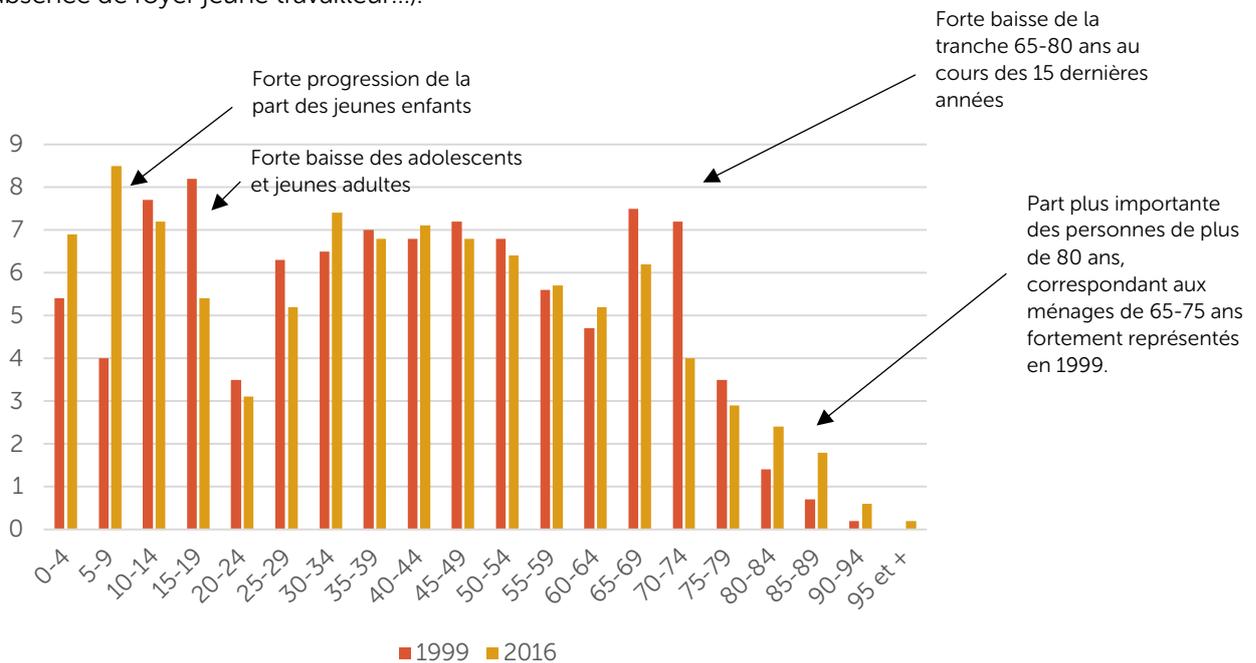
En 1999, deux classes d'âge étaient globalement surreprésentées sur la commune : les 10-19 ans d'une part et les 65-74 ans d'autre part.

L'accueil important de nouveaux habitants depuis les années 2000 c'était essentiellement traduit par l'arrivée de jeunes ménages. Les classes d'âge les plus représentées aujourd'hui sont logiquement les 5-9 ans d'une part et le 30-34 ans d'autre part.

Globalement, c'est un fort rajeunissement de la population qui s'est observé sur la période, malgré la baisse des adolescents et jeunes adultes.

La génération des actifs (de 25 à 59 ans) montre une relative stabilité dans le temps. Au sein de cette tranche, des renouvellements se sont opérés au cours du temps avec l'arrivée des jeunes ménages qui se sont implantés sur Plerguer depuis le début des années 2000 et 2010.

La faible représentation des jeunes de la tranche d'âge 20-24 ans est logique dans les communes périurbaines au regard de l'éloignement des pôles d'études supérieures et au regard d'un parc immobilier peu adapté (faible part de locatif et de petits logements, absence de foyer jeune travailleur...).



Répartition de la population par tranche d'âge (en %)

Source : INSEE 2016

Une tendance à contre-courant des dynamiques territoriales

La part des jeunes est très marquée sur Plerguer avec un indice de jeunesse de 1,2 en 2016 contre 1,15 en 2011. Ce rapport reste comparable aux communes limitrophes qui connaissent aussi un phénomène comparable. Sur la période 2011-2016, Plerguer affiche une progression de +3% de la part des moins de 15 ans. Lillemer et Saint-Guinoux suivent aussi ce mouvement avec +5,8% et 8,4% sur les mêmes périodes tandis que Miniac-Morvan stagne à -0,1%.

En comparaison, à des échelles plus larges Plerguer montre une progression de son indice de jeunesse là où l'indice baisse fortement au niveau de l'agglomération et du département. En effet, si l'Ille et Vilaine observe un léger vieillissement pour se retrouver au même niveau que Plerguer ; la communauté d'agglomération de Saint-Malo montre un vieillissement prononcé avec un indice de 0,6 en 2016 (contre 1,06 en 1999).

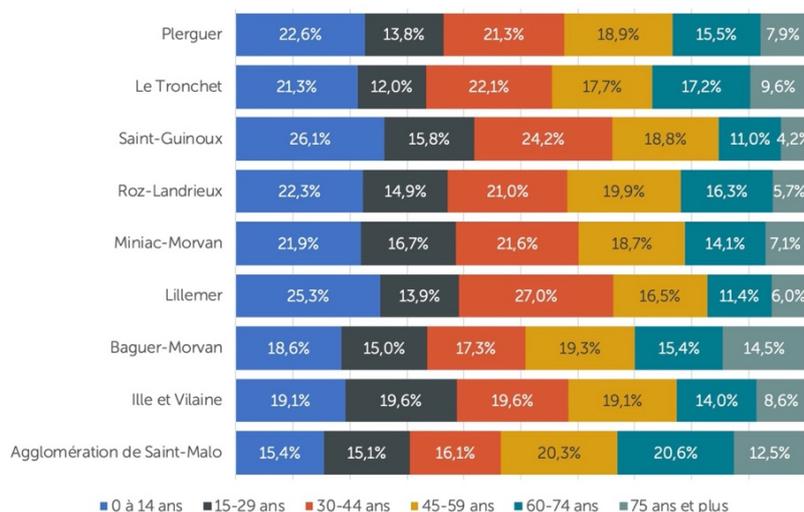
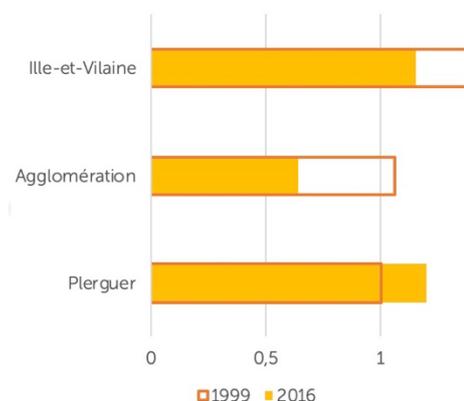
L'arrivée importante de jeunes ménages avec enfants est le phénomène démographique majeur des 20 dernières années sur la commune. Ces évolutions ont notamment conditionné la récente politique communale notamment en terme d'équipements avec les travaux menés sur l'école, l'arrivée d'une micro crèche privée, la maison des Galopins (pôle social/éducatif/santé) ainsi que le développement des activités de la bibliothèque, du centre de loisirs et de l'Espace Jeune.

Il convient tout de même de porter un regard vigilant sur la continuité de ce phénomène ou plutôt le maintien d'un indice de jeunesse qui dépend à la fois du maintien d'une attractivité territoriale d'une part et de la capacité d'accueil de la commune en fonction du parc résidentiel d'autre part.

+3% de moins de 15 ans entre 2011 et 2016

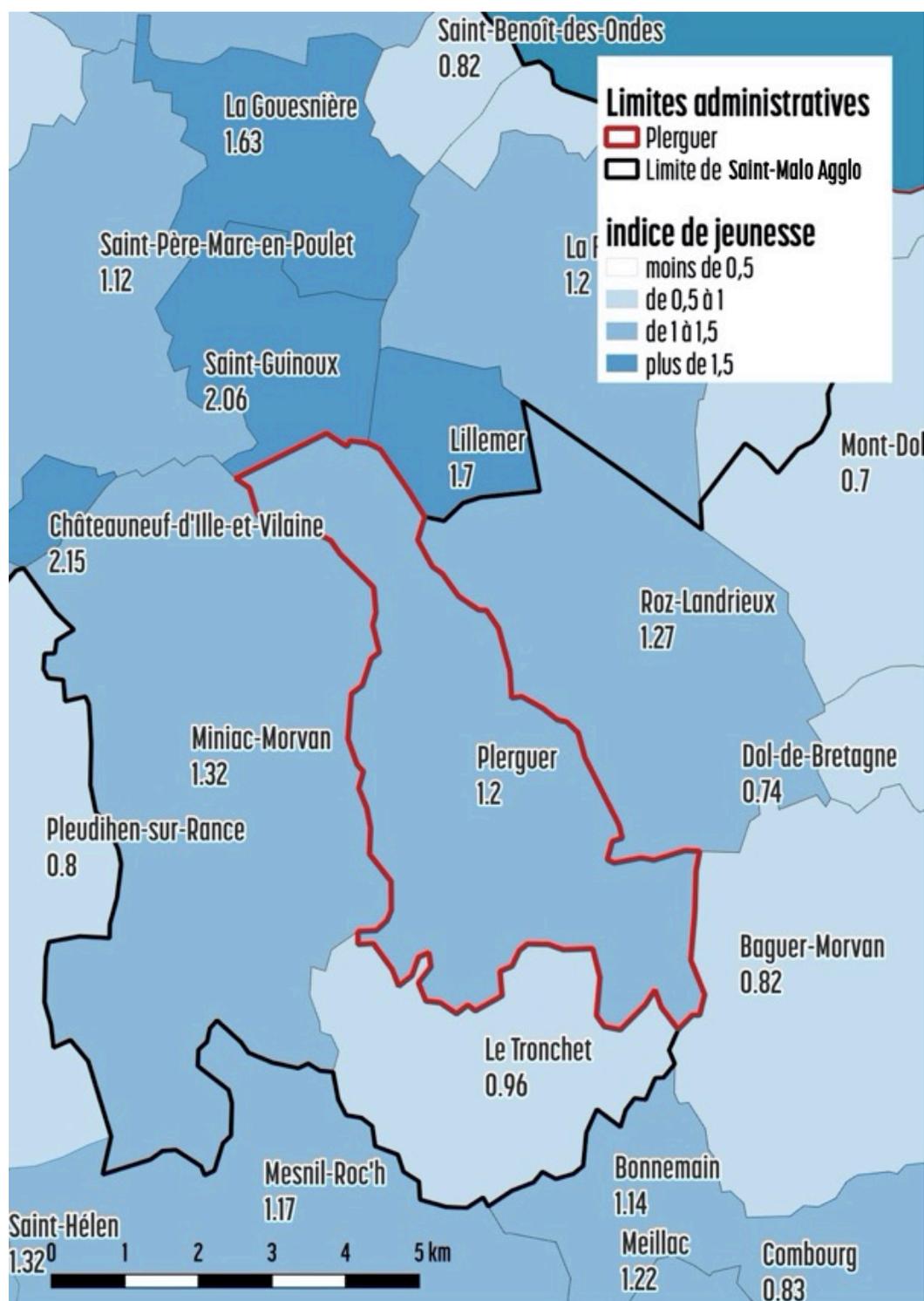
Indice de jeunesse sur Plerguer entre 1999 et 2016

Source : INSEE 2016 et 1999



Comparaison du profil par âge

Source : INSEE 2016

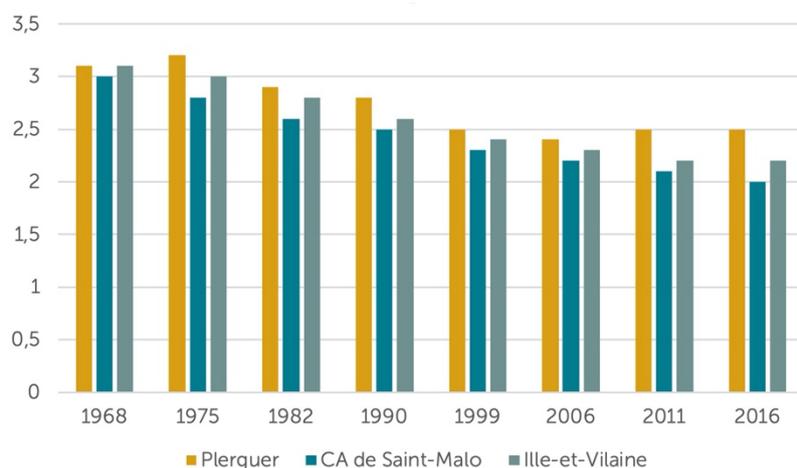


Indice de jeunesse en 2015 / Source : INSEE 2015
 (Rapport entre population de moins de 20 ans/population de plus de 60 ans)
 Lecture : on compte en 2015 1,2 personne de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans

L'évolution des ménages

Une taille moyenne des ménages stable depuis 20 ans

Au niveau national, la structure des ménages est en constante évolution. Le nombre moyen de personnes par ménage a progressivement chuté suite à plusieurs évolutions démographiques telles que la baisse de la fécondité, le vieillissement de la population entraînant une part plus importante de veuvage, et le phénomène de décohabitation lié notamment à une hausse des divorces d'une part et un concubinage plus tardif chez les jeunes.

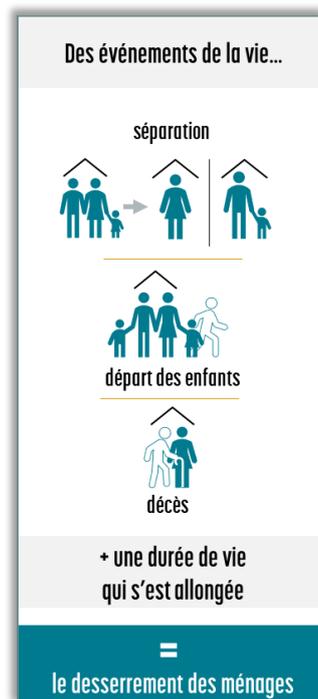


Évolution du nombre moyen de personnes par ménages

Source : INSEE 2016

Comme la plupart des communes françaises, Plerguer a vu la taille moyenne de ses ménages baisser depuis les années 1960, passant de plus de 3 personnes par ménage en moyenne à 2,5 en 1999. Depuis vingt ans, cet indicateur s'est stabilisé, illustrant la caractéristique plutôt familiale de la commune.

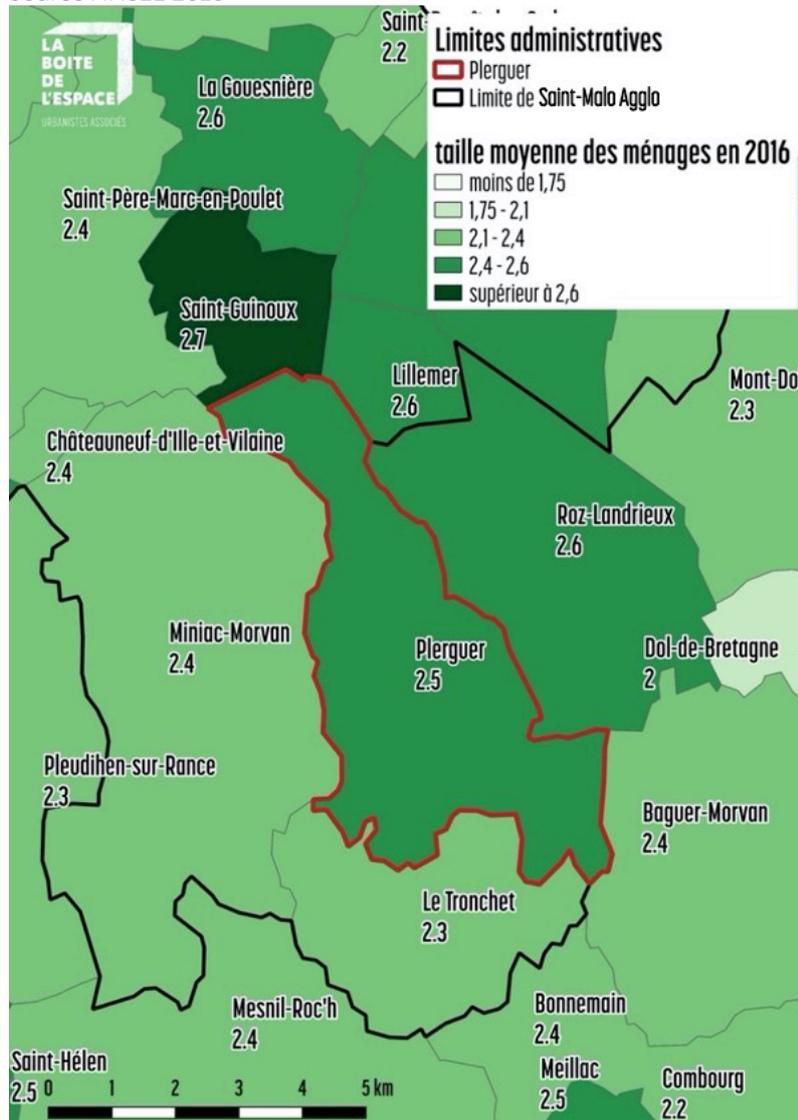
C'est une moyenne plutôt haute au regard d'autres territoires. En effet, cette moyenne n'est que de 2,0 à l'échelle de Saint-Malo Agglomération et de 2,2 au niveau national. Les communes voisines de Plerguer gravitent autour des mêmes moyennes car elles connaissent également une typologie de population plutôt familiale.



en moyenne,
2,47 personnes par ménage

Nombre de personnes par ménage (ou résidence principale)

Source : INSEE 2016



Pour l'instant stable, voire en très légère hausse, l'évolution de la taille des ménages interroge directement le volume de production de logements et leur programmation (notamment en terme de taille).

Alors que pour loger 100 personnes, il fallait environ 32 logements en 1968, il en faut 40 en 2016.

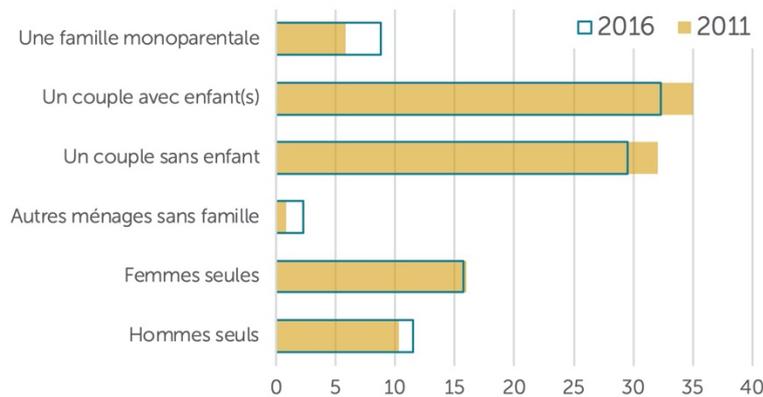
Une baisse progressive du modèle de « couple avec enfant(s) »

Entre 2011 et 2016, l'évolution de la structure des ménages révèle une amorce de réduction de la taille des ménages.

En effet, la part des ménages d'une seule personne est en légère augmentation (+0,9%). C'est la part des hommes seuls qui porte cette évolution.

D'autres phénomènes sont observés à l'instar d'une augmentation importante des familles monoparentales dont la part augmente de 3 points en cinq ans.

Plus discrète, l'augmentation des ménages sans famille est un autre phénomène récent qui repose sur la pratique de plus en plus répandue de colocation qui ne concerne plus seulement les jeunes mais aussi les tranches d'âge supérieures.

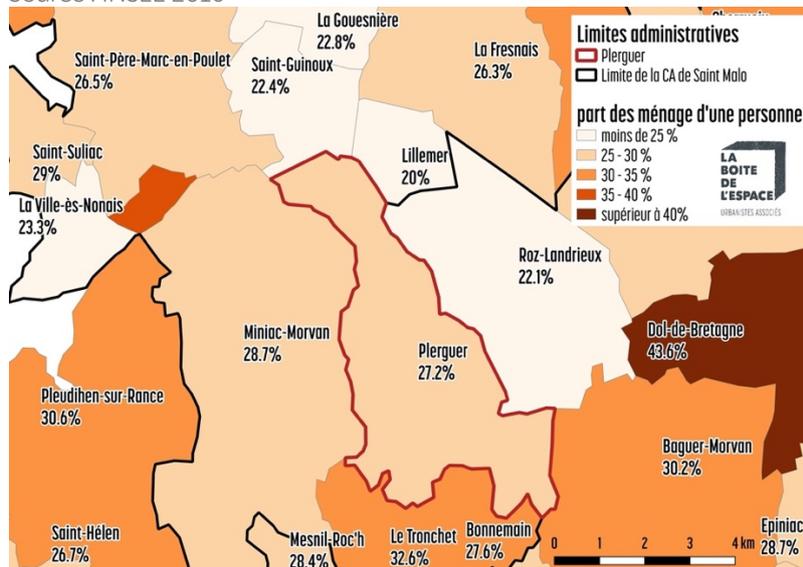


évolution de la part des différents types de ménages sur Plerguer entre 2011 et 2016

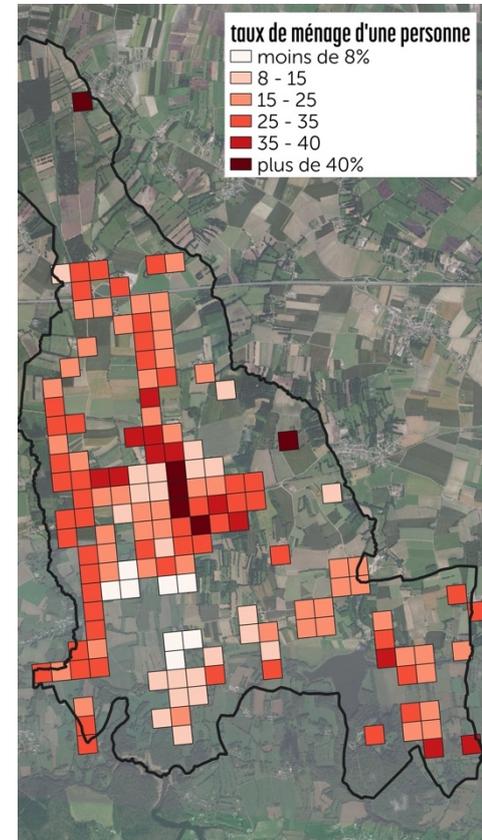
Source : INSEE 2016

Les ménages d'une personne

Source : INSEE 2016



Plus d'1 ménage sur 4 est composé d'1 seule personne



Répartition des ménages d'une seule personne sur le territoire

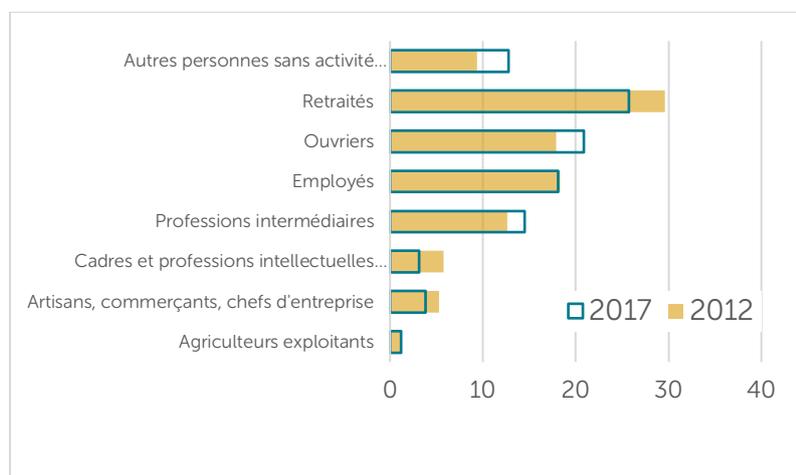
Source : INSEE 2015

La répartition des ménages d'une personne sur le territoire nous apporte une géographie de l'isolement.

Les concentrations les plus fortes sont localisées sur le centre ancien ce qui correspond à la prépondérance des personnes âgées sur ce périmètre. D'autre part, la frange Ouest montre aussi une tendance à l'isolement. Ce phénomène pourrait être amené à s'accroître à l'avenir.

Un renouvellement de la population marqué par l'arrivée d'actifs ouvriers et employés

Le turn-over résidentiel observé sur Plerguer opère une mutation progressive du profil socio-professionnel de la population. Entre les recensements de 2011 et 2016, ces changements sont particulièrement éloquentes.



Évolution de la part des personnes de plus de 15 selon leur activité professionnelle

Source : INSEE 2017

Les phénomènes qui s'observent particulièrement :

- L'élément le plus marquant sur la période 2011-2016 est la forte diminution de la part des retraités. Cela correspondant au rajeunissement de la population évoqué dans la partie précédente.
- La baisse de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que, dans une moindre mesure des artisans, commerçants et chefs d'entreprises marque probablement à la fois le départ en retraite d'une partie de ces ménages mais aussi probablement une migration vers d'autres communes.
- Dans le même temps, la part des ouvriers est en hausse au même titre que celle des employés et des professions intermédiaires mais aussi des personnes sans activité professionnelle. Cette évolution sous-entend l'arrivée de ménages plus modestes sur le territoire à l'image de ce qui s'observe sur les communes périurbaines et notamment à l'Est de l'axe Saint-Malo-Rennes.

Ce renouvellement opéré par des populations plus modestes pourrait nécessiter une attention particulière dans le développement communal notamment en matière d'offre en services ou mobilités. En effet, un pouvoir d'achat plus faible peut induire une vulnérabilité plus forte à l'augmentation progressive des prix de l'énergie notamment.

Un lien avec l'évolution des emplois sur la commune ?

Dans le même temps, les emplois présents sur la commune ont augmenté dans la catégorie des professions

Des ménages aux revenus plutôt modestes

Le revenu médian des ménages plerguerrois en 2015 est de 19 516 €. C'est un indicateur comparable à celui des communes voisines (Miniac-Morvan, Roz-Landrioux, Saint-Guinoux).

À une échelle plus large, un gradient s'observe entre les communes du littoral et celles de l'intérieur. La côte d'Émeraude et les pourtours de la Rance sont des territoires où les niveaux de vie sont nettement plus élevés à l'image de communes comme Saint-Suliac (23 018€) ou le Minihic-sur-Rance (23 472€). L'éloignement progressif des pôles majeurs du littoral fait en même temps baisser le revenu médian qui s'avère encore plus bas à l'Est de Dol-de-Bretagne elle-même en deçà des 19 000 € de revenu médian.

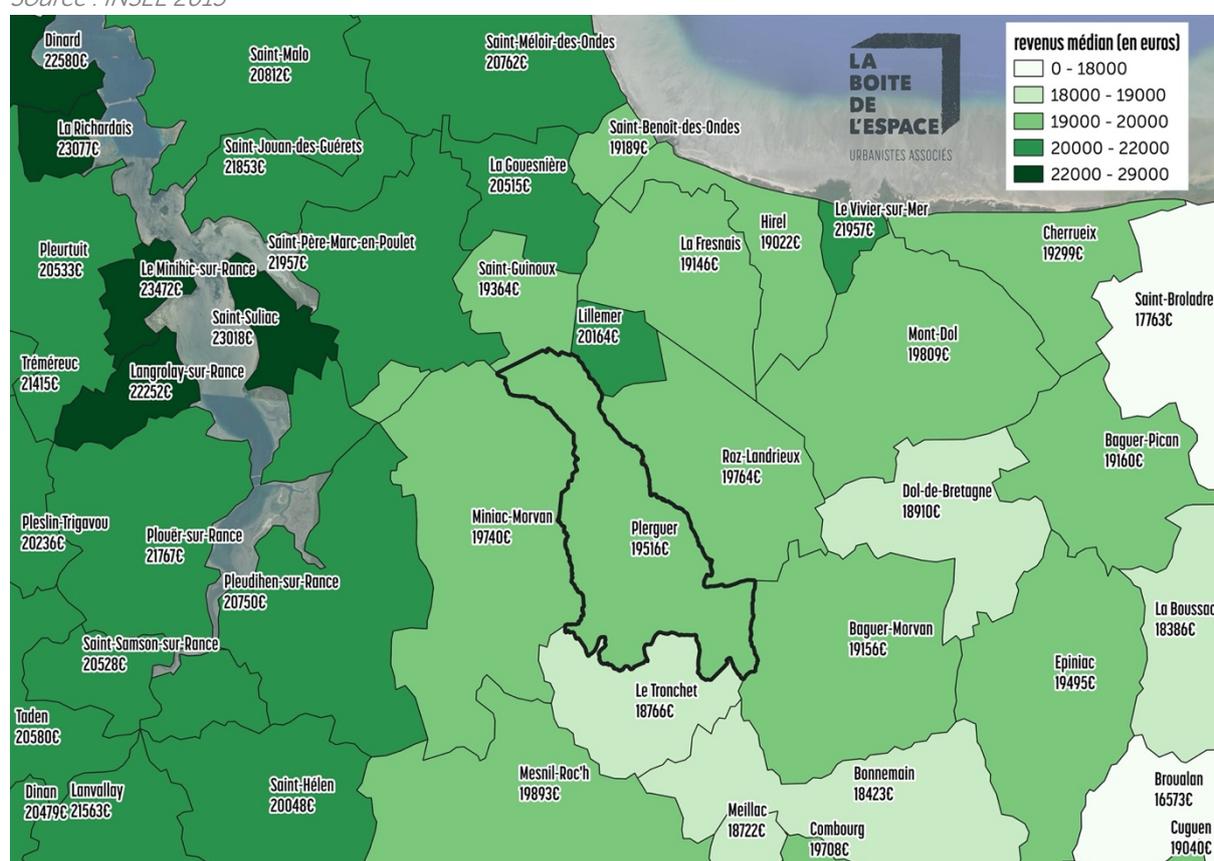
Sur Plerguer, le revenu médian reste en dessous des moyennes intercommunale, départementale et nationale avec un écart qui va de 500 à 1600 euros.

50% des ménages disposent de plus de 19 516 € par an (niveau de vie médian en 2015)

**Saint-Malo Agglomération : 21 005 €
Ile et Vilaine : 21 184 €
France métro. : 20 565 €**

Carte des revenus médians

Source : INSEE 2015



En 2016, la part de ménages imposés était de 39 % sur Plerguer. C'est bien moindre que les moyennes de l'agglomération (50%) du département (51%) ou de la région (53%).

Néanmoins, selon l'Insee, la part de pauvreté des ménages sur la commune tourne autour de 10% ce qui reste dans une moyenne similaire aux communes alentours mais aussi à Saint-Malo Agglo (10,5%) et au département (10,5%).

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Une commune de 2800 habitants qui a observé une forte évolution de sa structure démographique depuis 20 ans

Plerguer est une commune dont la démographie est en forte croissance depuis maintenant une vingtaine d'années (+25% en dix ans). Contrairement aux années 1990, c'est désormais une commune jeune et attractive où les jeunes ménages avec enfants sont plus nombreux que les jeunes retraités.

Ces mutations ont permis de maintenir et même de faire remonter le nombre moyen de personnes par ménage à 2,5. Dans le même temps, la part des retraités a fortement diminué.

Les nouveaux arrivants montrent une évolution du profil socio-professionnel avec une progression de la part des ouvriers et employés au dépend des cadres et professions intellectuelles supérieures. Il en résulte un revenu médian plus faible que les moyennes de l'agglomération, du département et plus largement de la France.

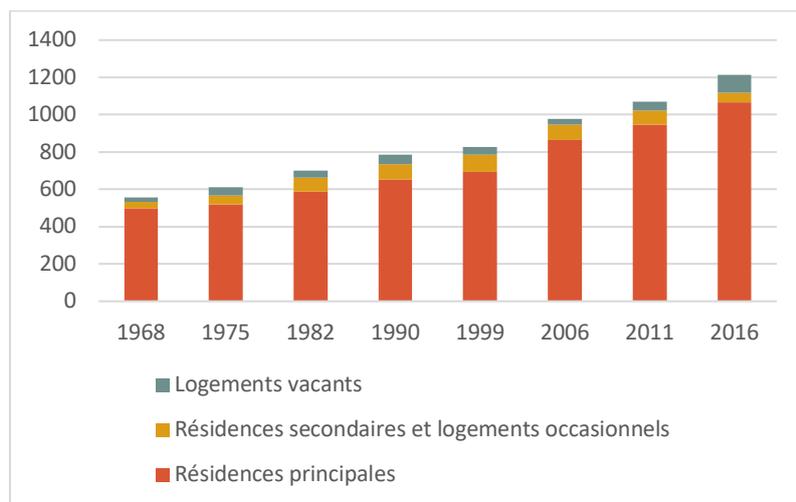
La part croissante de jeunes tend à redonner de la vitalité à la commune (effectifs scolaires en hausse). Pourtant, le maintien de tels effectifs nécessitera la poursuite à la fois de l'attractivité communale et de sa capacité à accueillir, notamment par un parc immobilier adapté au parcours résidentiel des ménages.

La relative fragilité d'une certaine partie des ménages doit être prise en compte dans les politiques locales d'aménagement afin de garantir des bonnes conditions de vie, notamment avec une sensibilité à la précarité énergétique croissante liée notamment aux coûts liés aux transports qui sont en constante augmentation et qui pourrait devenir un paramètre très préoccupant dans les années à venir.

Un parc de logements adapté aux besoins ?

Un parc essentiellement caractérisé par les résidences principales et une forte augmentation de la vacance

Le parc de logements plerguerrois a progressé de manière continue depuis 1968 pour atteindre 1 213 logements en 2016. A l'image du nombre d'habitants, il a connu sa plus forte progression dans les années 2000 et 2010. Le parc de logements est à 88% composé de résidences principales.



Evolution du nombre de logements depuis 1968

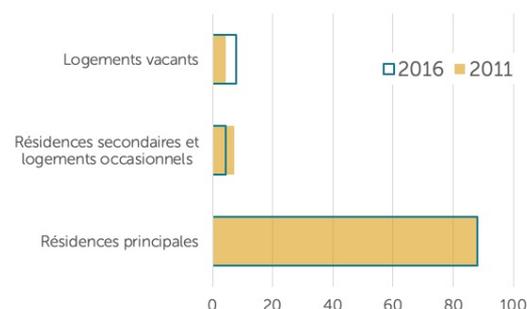
Source : INSEE

Entre 2011 et 2016, le nombre de logements vacants (inoccupés) est passé de 48 à 94. Cette forte hausse donne à la vacance une part de près de 8% du parc total (contre 4,5 en 2011). Ce taux n'a jamais été aussi élevé depuis 1968. Plusieurs paramètres peuvent expliquer cette augmentation :

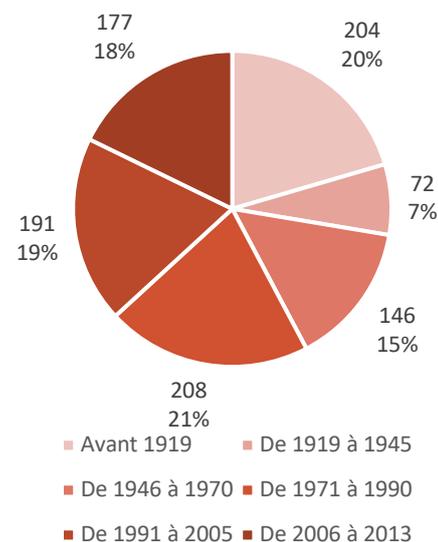
- L'abandon d'un bâti ancien et inadapté à la demande actuelle. Les constructions anciennes sont effectivement nombreuses avec 27,7% du parc est antérieur à 1945.
- La mise sur le marché d'une offre trop importante de terrains à bâtir venant directement en concurrence avec le marché ancien.

La part de résidences secondaires après avoir continuellement progressé entre 1968 et 1999, allant jusqu'à atteindre 11% du parc, s'est progressivement réduite depuis. Autour de Plerguer, le taux des résidences secondaires est très variable d'une commune à l'autre. Les territoires littoraux sont logiquement avantagés en comparaison à des communes comme Plerguer qui ne représentent pas des lieux de villégiature privilégiés.

La commune voisine du Tronchet constitue cependant une exception remarquée avec un parc de logement 25% de résidences secondaires qui s'explique notamment par la présence du golf et d'un complexe touristique.



évolution des logements selon le type d'occupation - Source : INSEE 2016

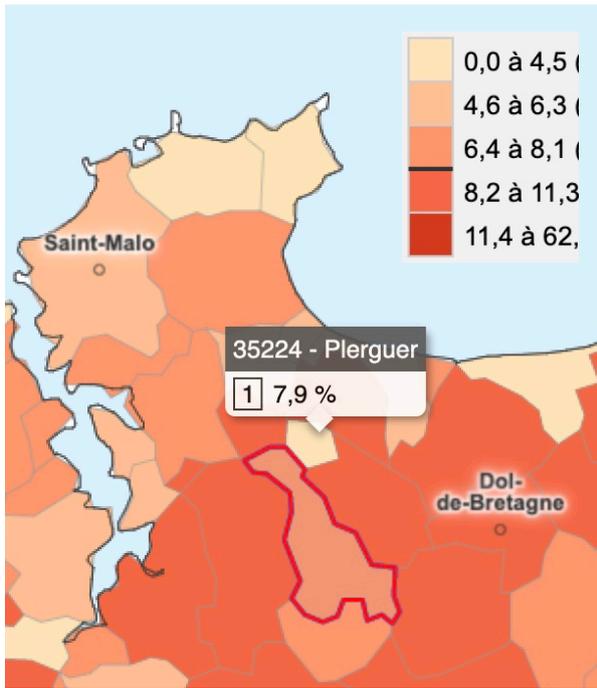


répartition des résidences principales selon leur période d'achèvement

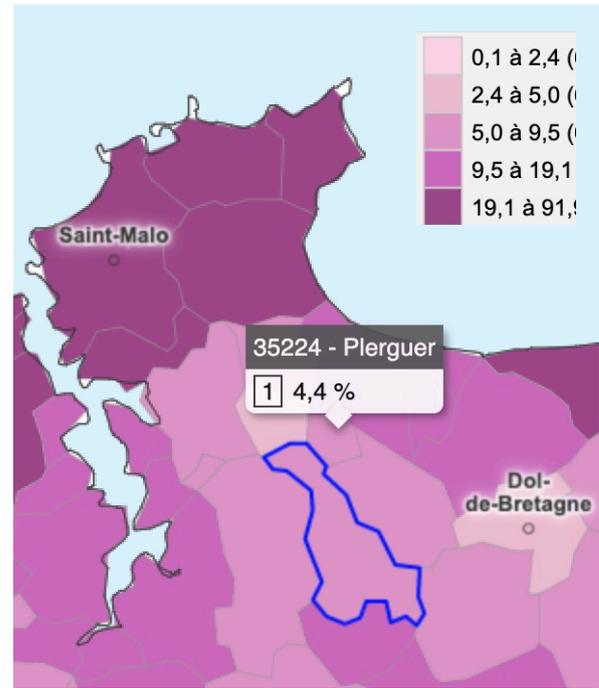
Source : INSEE 2016

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).



Part des logements vacants en 2017
Source : INSEE 2017



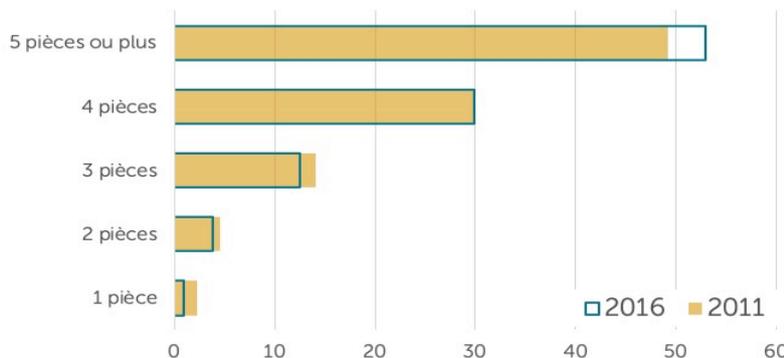
Part des résidences secondaires en 2017
Source : INSEE 2017

Des logements de grande taille

Le parc de logements est constitué à 96,8% de maisons individuelles contre 2,7% d'appartements. La faible part d'appartements et donc de logements collectifs s'explique principalement par une pression foncière relativement faible qui favorise le développement des maisons par le marché privé.

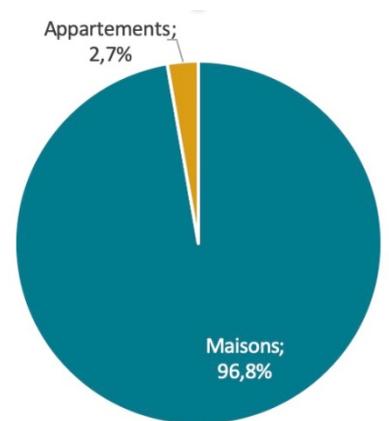
En effet, sur Plerguer, la maison individuelle est le type d'habitat historiquement dominant. Initialement réparti sur les villages et hameaux du territoire, les maisons se sont principalement développées autour du bourg durant les dernières décennies.

Sur ces cinq dernières années, la taille des logements montre une évolution importante avec une augmentation notable (+4%) des logements de 5 pièces et plus. Une hausse qui confirme l'hégémonie des maisons individuelles de grande taille sur Plerguer.

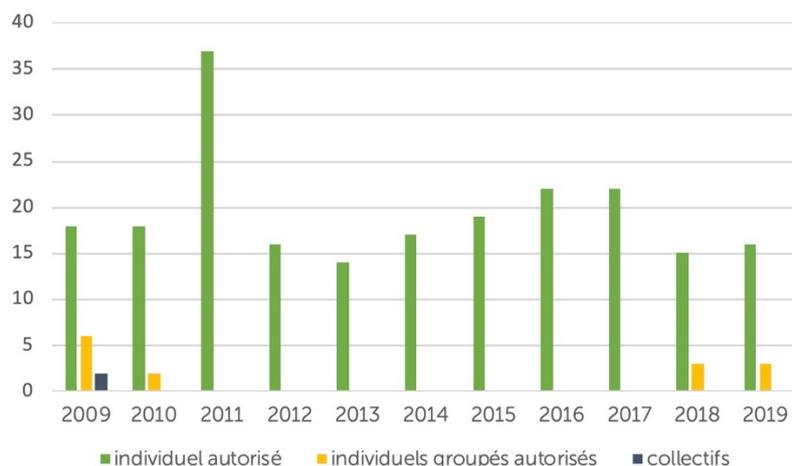


évolution du nombre de pièces dans les logements entre 2011 et 2016
Source : INSEE 2016

La production des dix dernières années n'a que peu diversifié le parc résidentiel puisque les constructions demeurent presque exclusivement de la maison individuelle.



Répartition entre appartements et maisons sur Plerguer
Source : INSEE 2016



évolution des permis de construire entre 2009 et 2018

Source : SITADEL

Une faible part de logements sociaux...

Sur les 1 066 résidences principales de la commune en 2016, seules 35 sont louées comme un logement HLM selon l'INSEE, soit une part de 3,3%.

Saint-Malo faisant plus de 15 000 habitants et son agglomération plus de 50 000 habitants, l'ensemble de ses communes de plus de 3 500 habitants est assujéti à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (dite « SRU ») et doit disposer d'un taux de logements sociaux règlementé. Pour les communes de Saint-Malo Agglomération, ce taux est à 20%. Faisant moins de 3500 habitants, la commune de Plerguer n'est pas directement concernée. Néanmoins, avec plus de 2700 habitants en 2017 et près de 1000 habitants supplémentaires sur les 20 dernières années, la commune pourrait être directement concernée par cette réglementation dans les prochaines décennies. En outre, il est intéressant de souligner que le logement locatif social est un vecteur important du renouvellement de la population, les locataires restant en moyenne beaucoup moins de temps dans un logement social que dans un logement privé en propriété.

...essentiellement composée de logements individuels

Le parc de logements sociaux est exclusivement géré par la Rance Habitat. Il se compose 39 de maisons individuelles organisées en bande ou en semi-mitoyenneté réparties dans différentes résidences du bourg.

- Clos du Bourg (1983) et rue Jacques Cartier (1988) : 20 logements
- La Sémillante (1997-99) : 12 logements
- La Petite Janaie (2010) : 6 logements
- Rue de Saint Malo (récent) : 1 logement

La typologie de ces logements est majoritairement composée de T2 (12 logements), et de T3 (17 logements) auxquels s'ajoutent 9 T4 et 1 T5.

3,3% des résidences principales sont des HLM (source INSEE 2016)

Agglomération de Saint-Malo : 18%
Ile et Vilaine : 13,3%

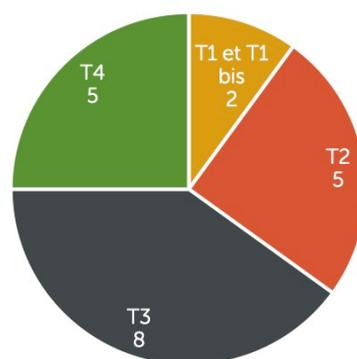
Une fusion à venir des bailleurs locaux

La loi ELAN a incité les deux grands bailleurs du secteur (La Rance et Émeraude habitat) à se rapprocher en vue d'une gestion conjointe de leur parc immobilier. Ce rapprochement devrait être effectif en 2020.

Une demande présente

Le site national des demandes de logements sociaux indique fin 2018 que 20 demandes de logements sociaux ont été faites sur Plerguer. Elles se concentrent principalement sur les T3 (8 demandes). Viennent ensuite les T4 et les T2 avec 5 demandes chacun.

Ces chiffres permettent de rendre compte d'une demande proportionnée à l'offre qui est tout de même amenée à s'étoffer dans les prochaines années avec les programmes en cours. Effectivement, plus il y a d'offre, plus les habitants sont susceptibles d'effectuer une demande.

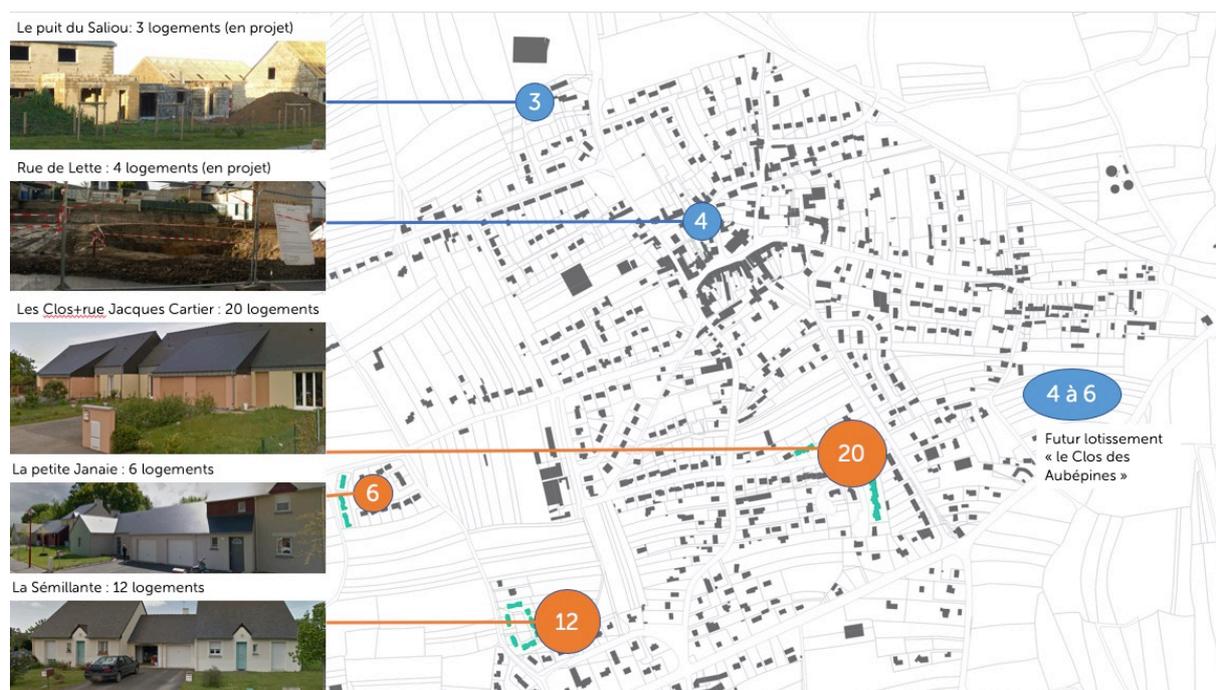


Répartition des demandes en cours selon le type de logement (données du 31/12/2018)

Sources : demande-logement-social.gouv.fr

Les projets en cours

Plusieurs projets de logements sociaux sont envisagés sur le bourg. Un programme de quatre logements individuels est actuellement en construction rue de Lette et un autre programme de trois logements est prévu au Puits Saliou (entrée de bourg).



Localisation des logements sociaux sur le bourg de Plerguer

L'hébergement des séniors

Il n'existe pas d'hébergement spécifique pour les séniors sur Plerguer. En revanche la commune co-administre l'EHPAD intercommunal avec la commune voisine Le Tronchet. Cet établissement a une capacité de 65 places qui devrait passer à 90 dans un avenir proche. Début 2020, cet EPHAD a fusionné avec celui de l'Abbaye situé à Dol-De-Bretagne et se nomme désormais « Résidence de l'Orée du bois ».

Même si la commune est moins concernée, le vieillissement global de la population laisse présager un besoin croissant en terme de logements adaptés aux personnes âgées. Il convient d'appréhender ces besoins en envisageant un parc de logements qui garantisse une proximité et un cadre de vie facilité pour une tranche de la population qui a davantage de difficultés pour se déplacer.

Le PLH et ses orientations

L'agglomération de Saint-Malo s'est dotée d'un programme local de l'habitat sur la période 2014-2019. Ce programme arrivant à son terme, il a été prolongé jusqu'en 2022. Il s'organise autour de trois enjeux stratégiques :

Renforcer la production de logements abordables

Sur cette orientation le PLH prévoyait la construction de 1180 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'agglomération. Dans ce programme, la ville de Saint-Malo concentrait plus de la moitié (58% de la production). Plerguer entre dans une catégorie de communes où les besoins sont moindres. L'objectif de production sur la période 2014-2019 était de 10 logements sociaux. 80% de cet objectif a été atteint.

Anticiper les besoins générés par le vieillissement attendu de la population

Dans ce cadre, le PLH prévoit plusieurs dispositifs destinés aussi bien au parc privés (aide à l'adaptabilité du logement par l'ANAH qui participe aussi à la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne). Pour les locataires d'un logement public, les organismes HLM peuvent bénéficier de prêts spécifiques de la Caisse des Dépôts et Consignations. En outre, le PLH soutient aussi le principe de logements proches des services et commerces afin de limiter l'isolement et les difficultés au quotidien pour ses occupants.

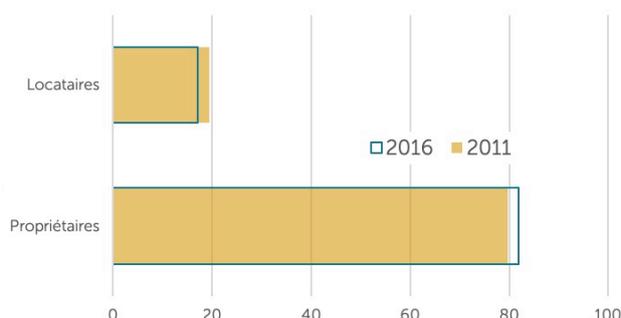
Améliorer la qualité des résidences principales

Au regard des besoins d'amélioration énergétique des logements sur Saint-Malo Agglomération, ce troisième axe vise à accompagner et encourager les actions envers une meilleure performance énergétique du bâti. Cela se traduit par différents dispositifs financiers dont certains sont attribués sous condition de ressources.

Ces trois objectifs défendus dans le PLH recollent avec les problématiques inhérentes au territoire de Plerguer. Dans le prolongement du programme, la commune de Plerguer prévoit la construction de 8 logements locatifs sociaux sur la période 2021-2022.

Le marché de l'immobilier

Plus de 4/5^{ème} des résidences principales de la commune sont occupées par leur propriétaire. Cette part a légèrement augmenté de 79,8% à 81,9% en cinq ans ce qui confirme un marché essentiellement porté par l'acquisition et peu par l'investissement locatif.



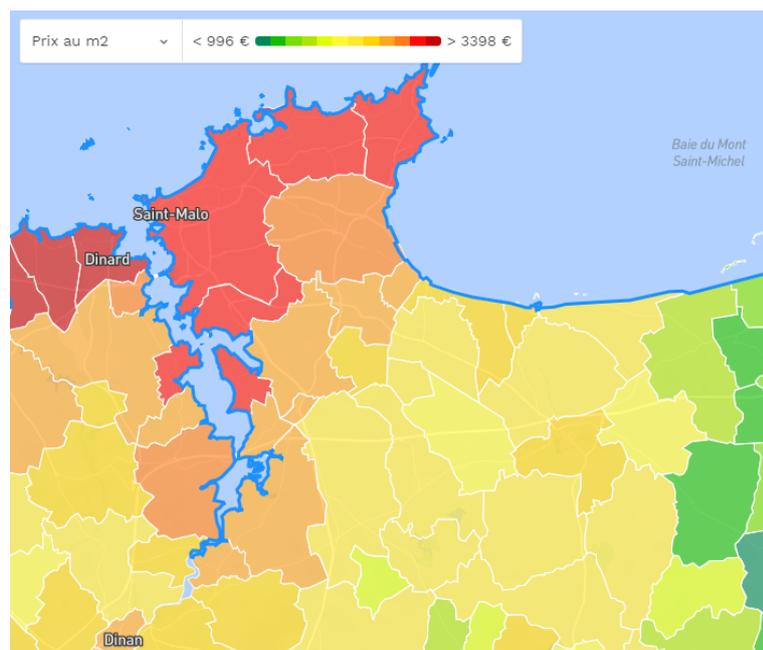
évolution de la part locataires/propriétaires entre 2011 et 2016

Sources Insee

Le marché de l'immobilier est dominé par la construction de maisons individuelles avec une majorité des logements nouveaux s'implantant sur des projets de lotissements. Aujourd'hui, sans mobiliser d'autres alternatives immobilières, la disponibilité foncière pour ce type de produits conditionne donc la dynamique des constructions sur la commune.

Le prix des terrains viabilisés varie entre 50 et 100 euros ce qui donne un prix médian d'environ 75€/m²(48 €/m² en 2009). La variation est avant tout liée à la localisation. Les terrains les moins chers sont localisés en périphérie du bourg où en dehors. Les prix augmentent à l'approche des services et commerces.

Du point de vue des ventes, le prix moyen du m² des maisons est d'environ 1500€/m².




 Prix m2 moyen
1520 €
 de 900 € à 1883 €
 MAISON
 Indice de confiance ●●●●●

Prix de l'immobilier par commune
 Sources : meilleursagents.com (visité le 5 avril 2020)

Prix de l'immobilier par commune (vente au m²)

Sources : meilleursagents.com (visité le 5 avril 2020)

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un immobilier dominé par la maison individuelle

Depuis une vingtaine d'années, Plerguer est marquée par une dynamique résidentielle générée par le phénomène de périurbanisation. Elle se traduit par l'accueil de jeunes ménages plébiscitant la maison individuelle comme objet d'acquisition. Désormais, cette forme de logement représente plus de 96% du parc immobilier de la commune.

La faible part de logements collectifs s'explique par un contexte où la faible pression foncière et immobilière est peu favorable à l'implantation de ce type d'habitat par le marché privé.

La part de logements sociaux est elle aussi très faible (3,3%) au regard de la structure socio-démographique qui montre une part grandissante de ménages pouvant prétendre à ce type de logement.

Enfin, la vacance a doublé en 5 ans et atteint désormais environ 8% du parc ce qui n'est pas anecdotique.

Les enjeux du logement sont liés aux évolutions socio-démographiques de la commune. La forte proportion de maisons individuelles pourrait engendrer une inadaptation aux évolutions sociétales déjà engagées ou à venir dans les prochaines décennies.

Les tendances récentes montrent en effet une part croissante de familles monoparentales et de personnes vivant seules (majoritairement des personnes âgées). Ces évolutions peuvent laisser présager de besoins tournés vers des logements de taille plus réduite.

D'autre part, le vieillissement de la population dans les décennies à venir pose aussi des problématiques d'adaptation sur des points de vue financier et d'accessibilité.

Accentuer l'offre de petits et moyens logements accessibles et proches des services, peut-être une réponse à plusieurs objectifs : accueillir des jeunes et favoriser le démarrage de parcours résidentiels différents ou permettre une fin de parcours dans un habitat adapté, moins grand et mieux localisé.

Pour répondre à ces besoins, le logement social, encore peu présent sur la commune, peut apporter une réponse adaptée en offrant des possibilités de proximité et un cadre de vie plus propice aux populations les moins avantagées.

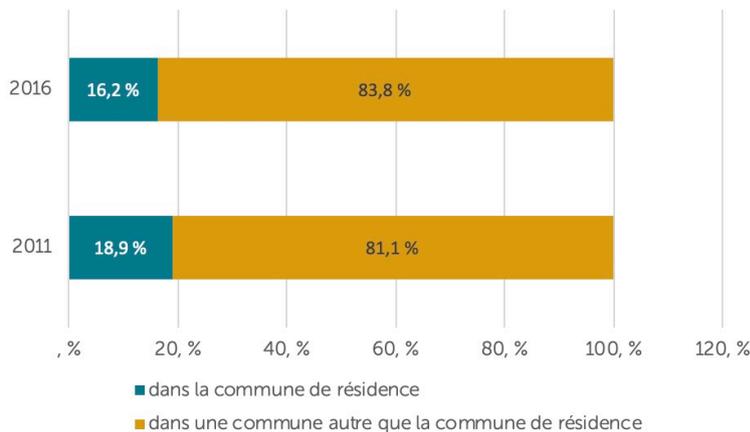
La forte évolution de la vacance nécessite d'apporter une réponse sur l'accompagnement à la rénovation du parc existant.

La diversification du parc se présente enfin comme un biais intéressant pour mieux réguler l'occupation de l'espace en rompant avec la monotypie du pavillonnaire au milieu de sa parcelle.

L'économie d'une petite commune rurale

Un territoire dépendant des polarités extérieures

Dans sa vocation périurbaine, Plerguer est surtout caractérisé par sa vocation résidentielle. Si la part d'actifs ayant un emploi est importante (1145 soit 43% de la population totale), une grande majorité (84 %) travaillent sur une autre commune. Cette part s'est d'ailleurs accrue de 3 points sur les cinq dernières années. Cela accentue le phénomène de migrations pendulaires principalement orienté vers Saint-Malo.



Proportion des habitants de Plerguer ayant un emploi sur la commune et ceux qui ont un emploi sur une autre commune
(source Insee 2016)

En 2016, 428 emplois sont comptabilisés sur la commune. 43% de ces emplois sont pourvus par des travailleurs résidents sur la commune. En effet, 186 actifs plerguerrois travaillent sur la commune.

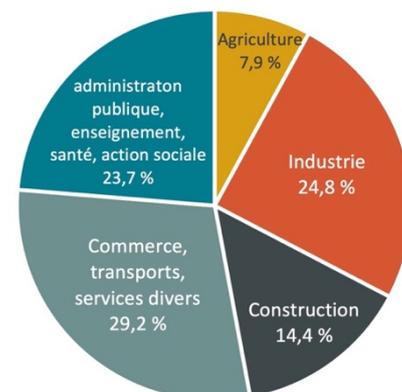
Néanmoins, la commune accuse une perte d'activité manifeste puisque ce même indicateur était de 46,1 en 2011. En effet, si le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté ces dernières années, le nombre d'emplois sur la commune a, quant à lui, diminué de 37 emplois en 5 ans.

Paradoxalement, la commune rencontre des difficultés accueillir de nouvelles entreprises. Plusieurs facteurs expliquent ces complications : parmi elles, le manque de foncier disponible ou encore la compétence économique, détenue par SMA, et qui laisse la commune impuissante sur certains projets.

Entre économie présentielle et productive

La nature des activités présentes sur la commune reste relativement stable avec une majorité d'établissements liés à la sphère présentielle (58,8% contre 41,2 % d'établissements de la sphère productive).

Les administrations et services publics ainsi que les commerces représentent plus de la moitié des emplois de la commune. Ces secteurs liés à la sphère présentielle s'inscrivent dans une économie locale bien ancrée et nécessaire aux besoins quotidiens des habitants.



Emplois sur Plerguer selon le secteur d'activité

Source : INSEE 2016

L'indicateur de concentration d'emploi* est de 37% en 2016.

Il était de 47% en 2011

*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.

Les commerces et services essentiellement locaux

Historiquement, Plerguer ne représente pas un carrefour commercial majeur. Les anciennes cartes indiquent que le bourg se situait en retrait de l'axe Dinan-Dol de Bretagne ainsi que celui entre Rennes et Saint-Malo (qui passait par Miniac-Morvan).

L'offre présente sur le territoire répond essentiellement à la population locale. La zone de chalandise est principalement restreinte à la commune et à celle du Tronchet.

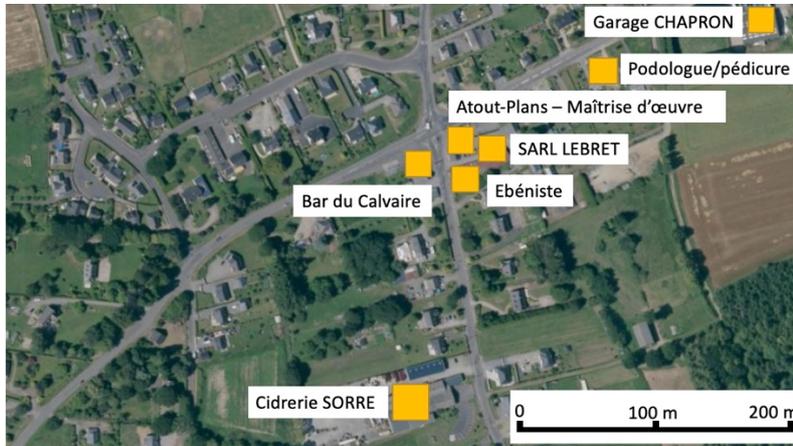
Une trentaine d'établissements commerciaux sont recensés dont la plupart (près de 80%) sont des entreprises individuelles n'ayant pas « pignon sur rue ».

Si le centre bourg est incontestablement le centre névralgique de l'activité commerciale avec les établissements de proximité, le supermarché d'entrée de ville s'inscrit en continuité de cette dynamique en proposant une offre complémentaire. Il représente le premier employeur commercial de la commune. En terme de fréquentation, il bénéficie d'une accessibilité favorisée par la proximité de la voie départementale D75 avec près de 3000 véhicules/jour.



Concentration de commerces et service au centre-bourg

Une troisième polarité économique, plus discrète, se démarque au niveau du carrefour du Calvaire entre la D75 et la D676 au Sud du bourg. Bien que modeste, elle rassemble une entreprise d'équipement de plomberie/électricité/chauffage, un garage, un bar qui fait aussi office de station-service ainsi que la cidrerie, qui fait de la vente directe, située plus en retrait. D'autres activités de services comme un bureau de maîtrise d'œuvre et un cabinet de podologue sont présentes sur ce carrefour.



Carrefour du Calvaire connaît une petite activité commerciale profitant des flux routiers.

Les atouts de la sphère productive

La sphère productive caractérise les richesses endogènes produites sur Plerguer et d'une certaine manière la valeur ajoutée du territoire. Elle se décline à travers différents secteurs économiques.

L'agriculture

Du côté de la sphère productive, les emplois liés à l'agriculture représentent une part de 8 % ce qui reste dans une moyenne haute au regard des disparités observées d'une commune à l'autre (Miniac Morvan : 3,8%, Roz-Landrieux 20,2%).

Note à l'attention du lecteur : L'agriculture fait l'objet d'une attention particulière à travers le diagnostic agricole qui fera l'objet d'une partie à part entière de ce diagnostic.

L'industrie

L'industrie est un secteur qui représente près du quart des emplois disponibles sur la commune malgré un nombre d'établissements réduit. La plupart des établissements sont des entreprises individuelles. Seule l'entreprise Rault et Raoul située au Mesnil des Aulnays emploie plusieurs dizaines de personnes à plein temps.

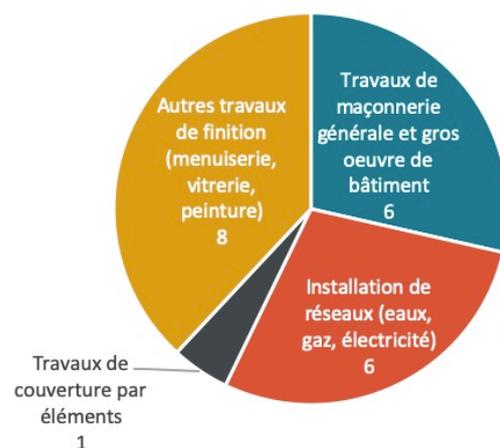
La construction

Représentant plus de 14% des emplois sur la commune, la construction est avant tout représenté par des petites entreprises individuelles. Une vingtaine d'artisans sont ainsi recensés sur le territoire avec une répartition d'activité équilibrée entre les différents domaines (réseaux, maçonnerie, finitions).

50 salariés et plus	0 %
20 à 49 salariés	1,6 %
10 à 19 salariés	3,3 %
1 à 9 salariés	19,2 %
0 salarié	75,8 %

Répartition des entreprises selon le nombre de salariés

Source : INSEE 2016



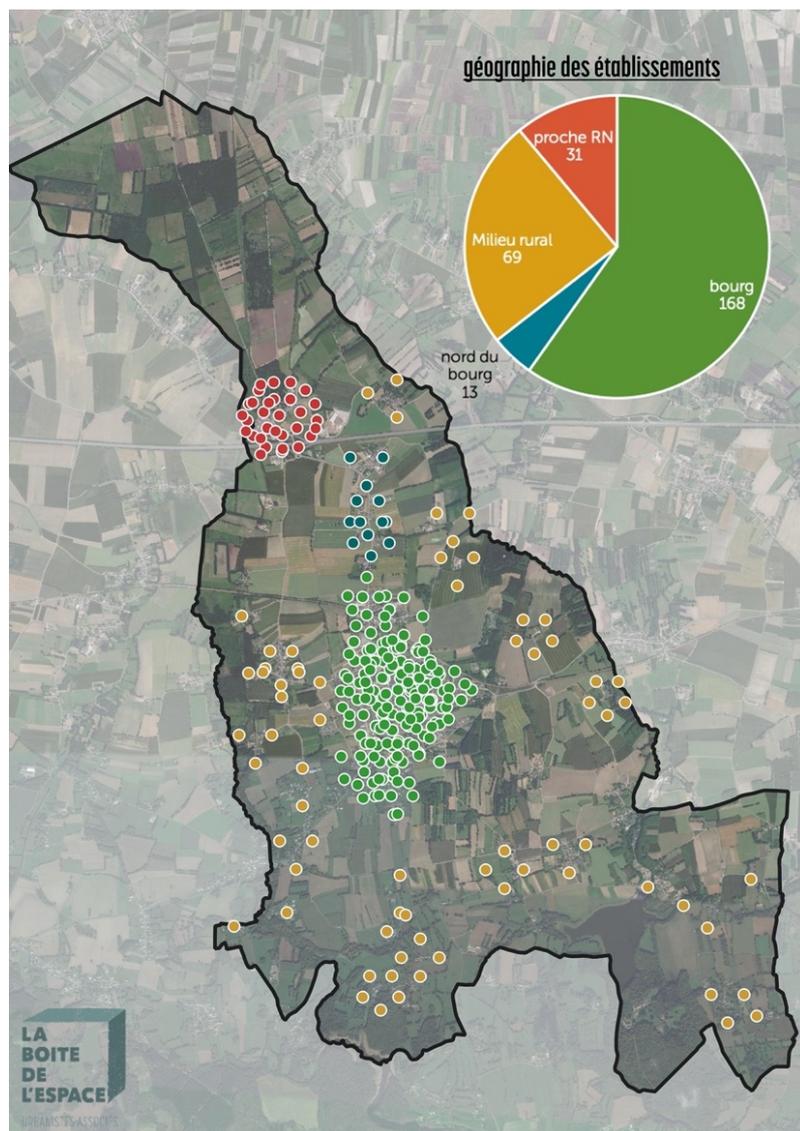
Types d'entreprise de la construction

Source : SIRENE 2019

Une concentration importante sur le centre-bourg

La base SIRENE des entreprises permet de dresser une géographie des établissements sur Plerguer. Il en ressort qu'une large majorité des établissements recensés sur la commune est localisée sur le centre-bourg (plus de la moitié) et sa proche périphérie. Pôle urbain majeur, le bourg concentre logiquement les activités présentes mais aussi les emplois du territoire.

Dans la continuité au Nord du bourg le long de la D75 (Lessard, la Touesse), un chapelet d'une douzaine de petits établissements s'organise en direction de la voie express.



Sur cette carte chaque point représente un établissement. Le terme « établissement » regroupe les entreprises individuelles ou non, les associations, les SCI, ou encore les établissements publics ...etc

Répartition des établissements
Source : SIRENE 2019

Une majorité d'entreprises individuelles en milieu rural

Les hameaux qui composent l'espace rural de la commune sont avant tout à vocation résidentielle et agricole. La base SIRENE recense tout de même près de 70 établissements (soit un quart) dans cette partie du territoire.

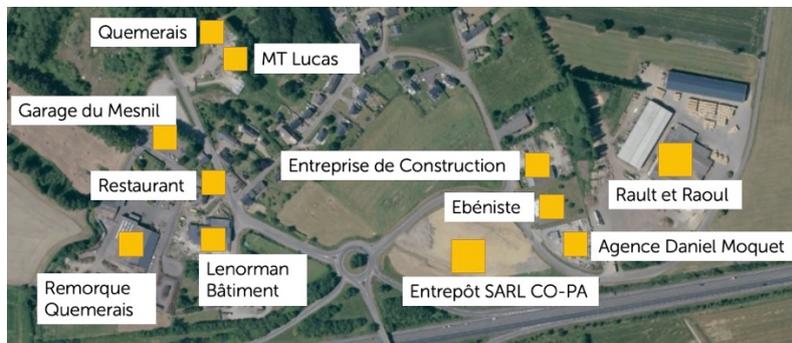
Les 5/6 de ces établissements ruraux sont des entreprises individuelles. Dans le panel très diversifié d'entreprises, le secteur primaire est particulièrement représenté. Avec plus d'un tiers des établissements liés à l'agriculture. Pour rappel, ce secteur représente 8% des emplois de la commune.

La zone d'activité

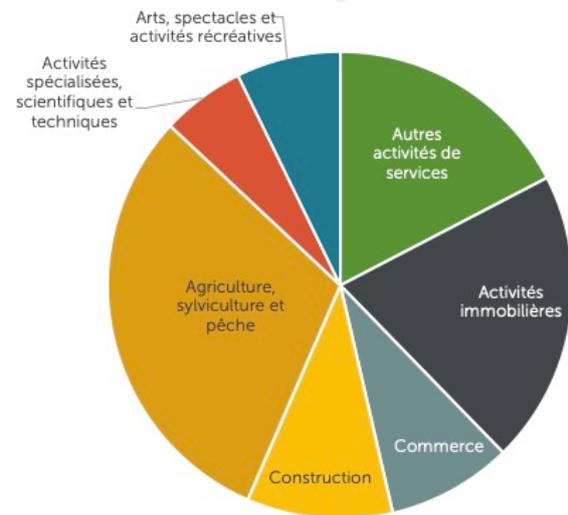
Le Mesnil des Aulnays, concentre près d'une trentaine d'établissements. La vocation industrielle et artisanale est plutôt bien représentée. Ce carrefour représente une opportunité de développement économique pour la commune grâce à son accessibilité liée à la voie express.

Une petite zone d'activité est déjà présente sur ce secteur avec quelques établissements industriels, artisanaux et commerciaux. Si cet espace économique est bien recensé au niveau du SCoT, il ne constitue pas pour autant un espace de développement commercial privilégié au niveau du Pays de Saint Malo.

Les activités continuent de se développer à l'instar de la SARL CO-PA qui a construit un hangar de stockage et de conditionnement de produits agricoles.



Zone d'activité du Mesnil des Aulnays



Répartition des types établissements présents en milieu rural

Source : SIRENE 2019

Surface : 15 ha

Vocation : Artisanat/commerce/industrie

Entreprises : une dizaine

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Entre économie présentielle et productive

Plerguer est une commune où la vocation résidentielle reste prépondérante. L'activité économique est plutôt diversifiée et génère près de 430 emplois. Elle est majoritairement tournée vers la sphère présentielle c'est à dire celle qui répond aux besoins de la population locale (emploi public, services et commerces de proximité).

La sphère productive est moins affirmée car davantage concentrée sur les grands pôles d'activités. Néanmoins, la commune accueille un nombre d'entreprises productives et créatrices d'emplois dans différents domaines : petite industrie, construction, mais aussi agriculture qui regroupe tout de même 8% des emplois.

Les activités du territoire semblent en recul au regard de la baisse observée de l'emploi entre 2011 et 2016. Pour autant, la commune voit son nombre d'actifs augmenter notamment grâce à l'arrivée de jeunes ménages.

Malgré son caractère périurbain, le territoire comprend des atouts lui permettant de diversifier son économie. Pour cela, elle doit miser sur ses forces et ses valeurs intrinsèques.

L'espace rural constitue une richesse primaire à valoriser en soutenant la filière agricole et en faisant la promotion des productions locales. Elle permet de rapprocher la sphère productive des besoins locaux de consommation (circuit court).

La petite zone d'activité du Mesnil des Aunays représente, en bordure de la N176, un espace d'attractivité pour les entreprises. L'arrivée prochaine de la fibre devrait permettre d'ouvrir de nouvelles opportunités en terme de développement économique.

Considéré dans le SCoT comme un pôle multimodal, le quartier de la gare pourrait aussi jouer un rôle économique par sa position en entrée de ville.

Diagnostic agricole

L'Espace agricole

Des données officielles anciennes

Le recensement agricole n'est effectué que tous les dix ans en France. Les données officielles les plus récentes dont nous disposons datent de 2010. Les nouvelles données du recensement 2020 devraient être disponibles au courant de l'année 2021.

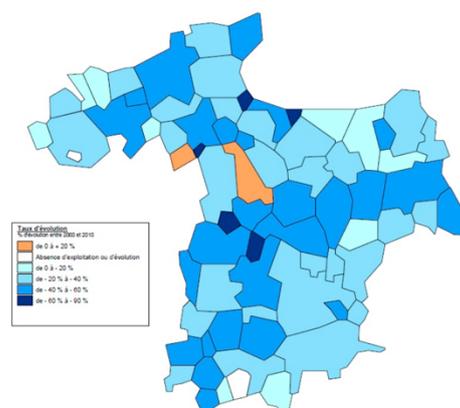
Tableau données agreste :

année	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles	85	36	43	Moins de 30
Unité de travail annuelle	106	42	42	N.C
Surface agricole utile	1201 ha	947 ha	853 ha	1111 ha
Cheptel (unité de gros bétail)	2644	2249	1334	N.C
Orientation technico-économique majoritaire des exploitations	-	1	1	N.C
Superficie des terres labourables	794 ha	717 ha	707 ha	N.C
Surface en culture permanente	6 ha	7 ha	13 ha	N.C
Superficie toujours en herbe	391 ha	219 ha	131 ha	N.C
Taille moyenne des exploitations	14,1 ha	26,3 ha	19,8 ha	N.C

Un nombre d'exploitations en baisse

Les données disponibles depuis la fin des années 1980 nous montrent une baisse importante du nombre d'exploitations sur la commune. Ce phénomène est une tendance nationale déjà engagée depuis plusieurs décennies. Plerguer a néanmoins connu un léger rebond à contre-courant en enregistrant une augmentation de l'effectif sur la décennie des années 2000. En effet, alors que dans le même temps le Pays de Saint-Malo voyait une baisse de 36% de ces effectifs, Plerguer voyait une hausse de près de 19% avec sept exploitations supplémentaires.

Pour autant, la décennie suivante marque une nouvelle baisse conséquente. Sans avoir les données Agreste 2020, un recensement mené dans le cadre de ce diagnostic permet d'estimer que moins d'une trentaine d'exploitations subsistent sur la commune. Cet effectif est confirmé par les derniers chiffres INSEE qui font état de 27 établissements.



Plerguer, une des seules communes ayant gagné des exploitations entre 2000 et 2010. La dernière décennie semble néanmoins montrer une dynamique inverse

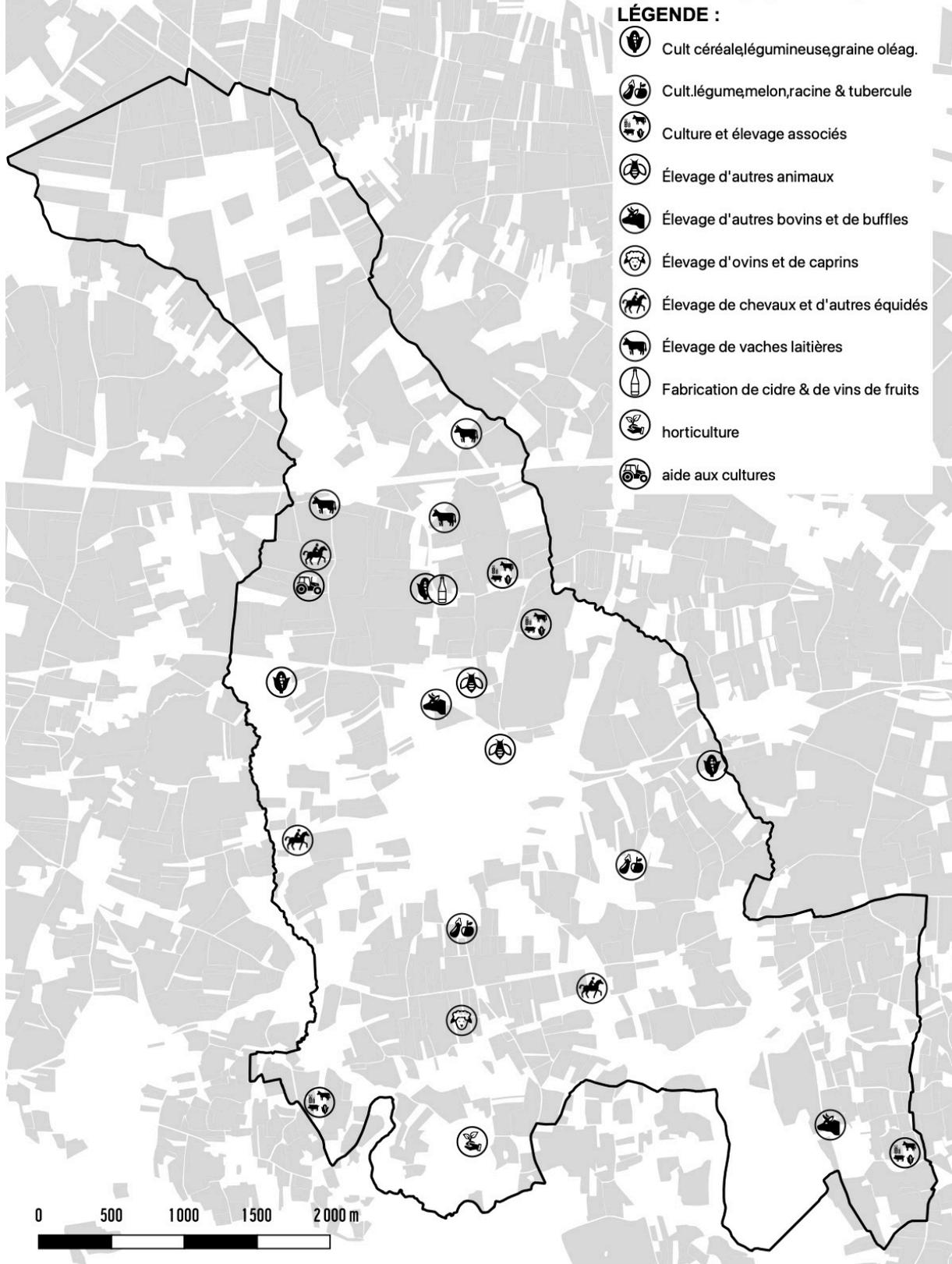
(sources Agreste)

Plusieurs phénomènes expliquent cette baisse :

- le nombre d'installations ne suffit pas à compenser le nombre de départs. La mise à jour des données révèle plusieurs départs à la retraite qui se soldent par une non reprise des exploitations ;
- de plus en plus d'agriculteurs font le choix de s'associer, ce qui conduit mécaniquement à une diminution du nombre d'exploitations. Pour autant, le regroupement ne traduit pas nécessairement une baisse du nombre d'agriculteurs ou la disparition des sites d'exploitation : ceux-ci peuvent rester en activité, mais au sein d'une seule entité juridique.

Il est d'ailleurs constaté que les petites exploitations disparaissent plus facilement que les moyennes et grandes. Leur transmission est plus difficile car moins viable. Leur démembrement vient alors conforter les exploitations existantes.

Exploitations agricoles sur Plerguer en 2020



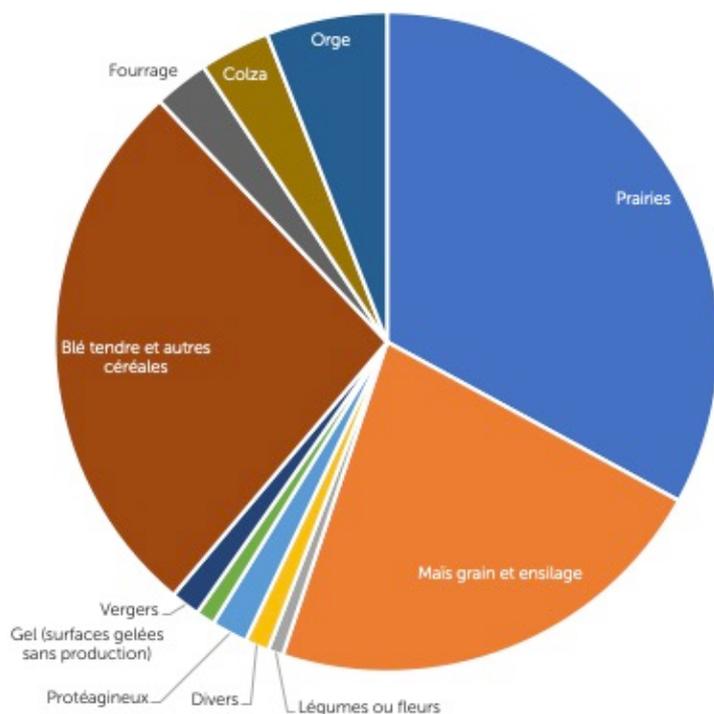
Une taille bien en deça des moyennes nationales

En 2010 (derniers chiffres officiels) la taille moyenne d'une exploitation sur Plerguer était de près de **20 hectares**. Si la baisse du nombre d'exploitations a sans doute fait augmenter cette moyenne, elle reste bien en dessous de la moyenne régionale (53 ha) et nationale (64 ha).

Cette donnée est sans doute due à l'hétérogénéité des activités sur la commune. Si les grandes exploitations laitières et porcines sont celles qui occupent le plus d'espace, d'autres requièrent des surfaces bien moindres qui font baisser la moyenne à l'image de l'apiculture.

Plus de la moitié du territoire cultivé

Bien qu'elle ne concerne qu'une part réduite d'actifs, l'agriculture est une activité marquante par l'espace qu'elle occupe. Le registre parcellaire graphique de 2018 indique que plus de 1 111 hectares étaient cultivés sur la commune soit près de 60% de la surface communale.



Répartition des surfaces inscrites au Registre Parcellaire Graphique en 2016

Source : RPG 2016

La grande majorité de ces surfaces concerne le maïs (246 ha), les prairies (367 ha) et les cultures de céréales, en particulier le blé (299,5 ha).



culture de maïs dans les Marais Noirs

Utilisation des surfaces pour l'élevage

Ces cultures sont, en grande majorité, liées aux besoins des élevages bovins et porcins. En effet, l'alimentation des bêtes implique des surfaces importantes qui vont d'ailleurs au-delà des limites communales (cf carte p39).

En France, les deux tiers des surfaces agricoles sont allouées à l'alimentation animale (1/3 en pâturage et 1/3 en culture d'alimentation : céréales, oléagineux...). Sur Plerguer, cette proposition atteint plus des **3/4 des surfaces**. Elles traduisent la nature d'une agriculture largement portée sur la production animale, notamment laitière et bovine qui regroupe pas moins de 5 exploitations.

Si l'élevage porcin a vu un recul sur ces dernières années, il subsiste encore quelques exploitations sur le territoire avec une volonté de diversification à l'image de l'exploitation de la ville Goriou.

Agriculture biologique : Le retour des vergers

L'agriculture biologique progresse indéniablement sur le territoire avec plus de 147 hectares au RPG 2018. Il s'agit principalement des plantations de vergers de la cidrerie mais aussi des parcelles de l'exploitation de la Ville Goriou menant une polyculture associée à un élevage porcin bio.

Les vergers constituent un type de culture historique sur Plerguer. L'emblème de la commune est la cerise (badiou) en référence aux nombreux cerisiers qui composaient l'espace agricole. Ces derniers sont encore visibles de manière plus ponctuelle (cf partie paysage).

Récemment, les vergers font un retour marqué dans le paysage rural mais sous une autre forme : la cidrerie Sorre a planté ces dernières années 22 000 pommiers pour développer sa ressource localement. Sur le RPG de 2018, la surface de verger atteint 32 hectares alors que deux ans avant, ces surfaces ne représentaient que 15 hectares.



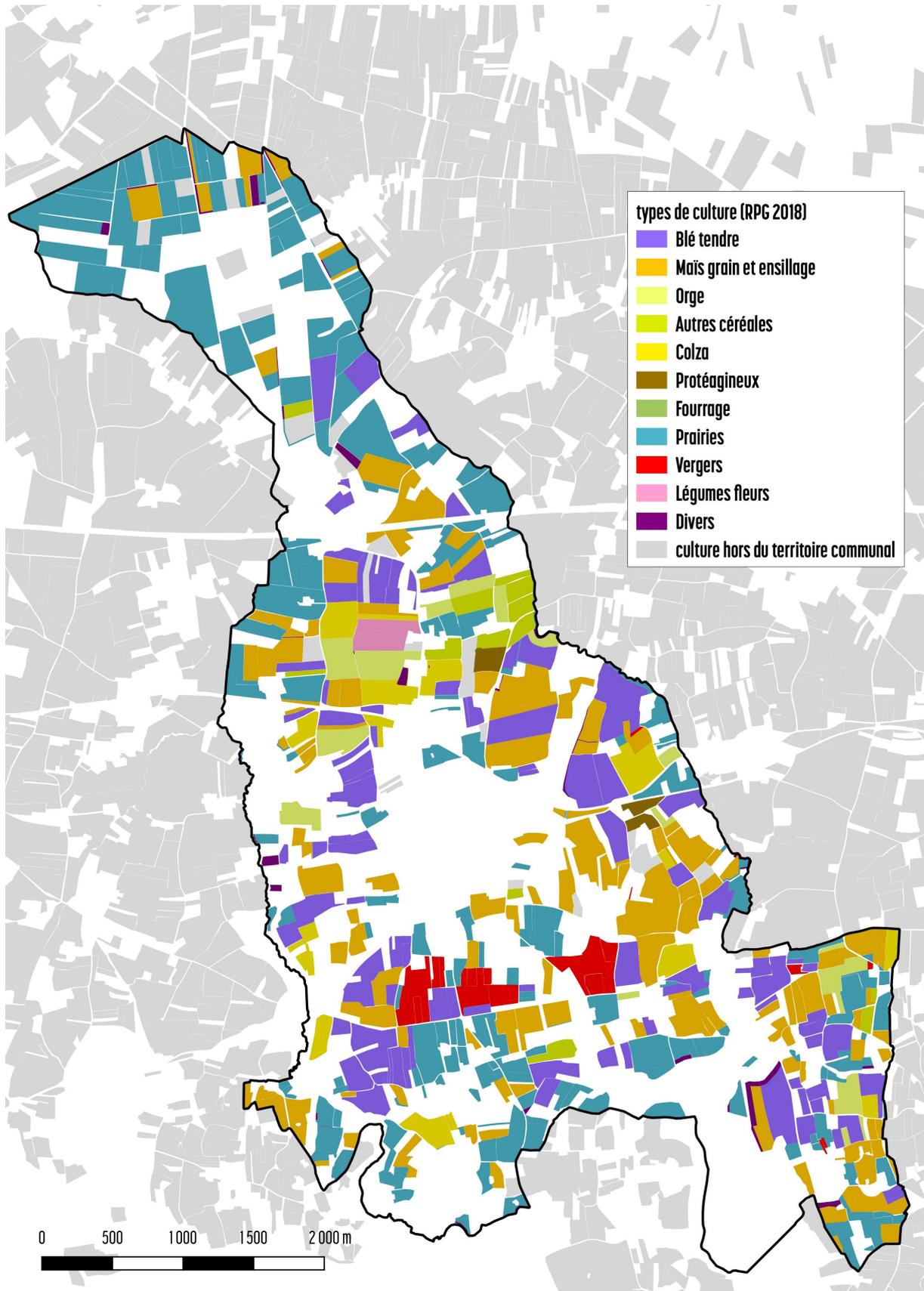
Doublement des surfaces de verger au Sud du bourg entre 2016 et 2018

Ce type d'initiative témoigne d'une volonté de développement des circuits courts et d'une relocalisation des ressources de base pour des productions ayant un rayonnement aussi bien local que national.

147 ha soit plus de 13 % des surfaces cultivées sont déclarées en Bio



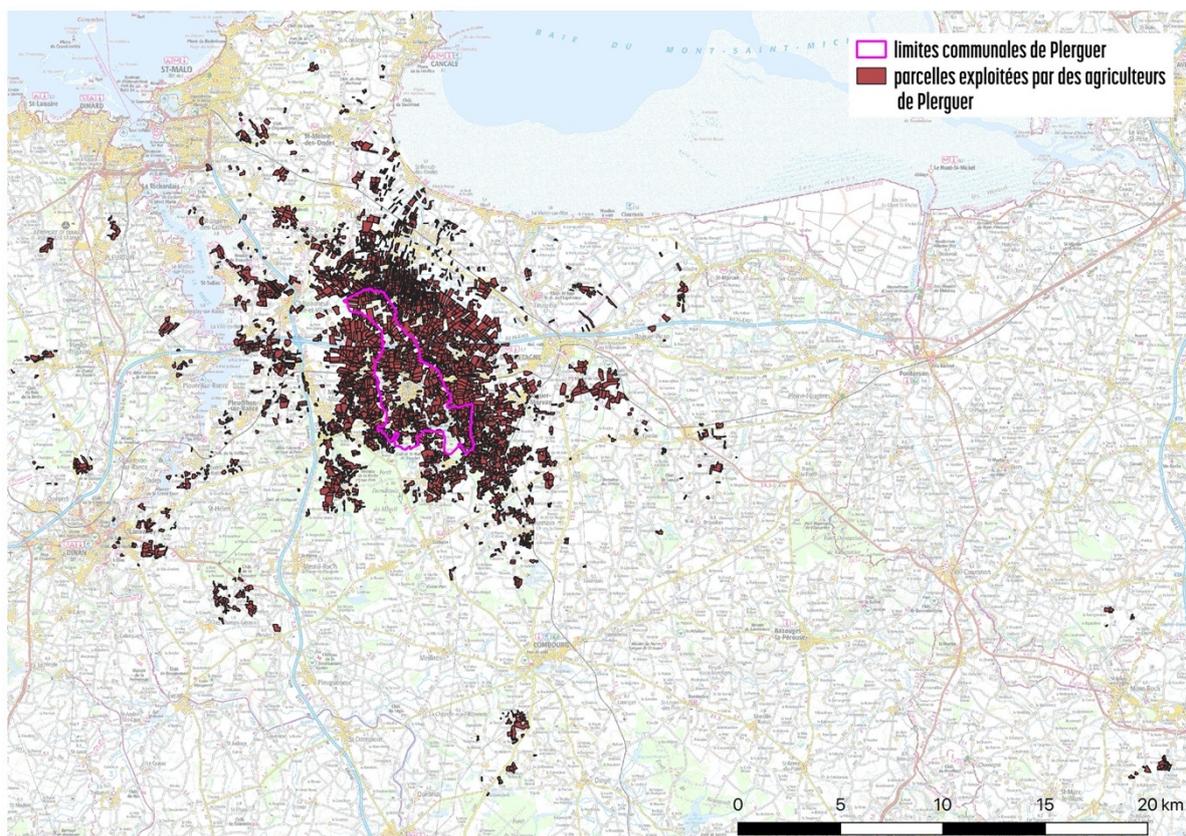
Plantation de 22 000 pommiers au Sud de la commune



Carte du Registre Parcellaire Graphique (2018)
Sources : ministère de l'agriculture

Un réseau agricole au delà des limites communales

Selon le recensement de 2018, les exploitations plerguerroises ne se cantonnent pas aux limites communales. Les données de la DRAAF Bretagne indiquent que les parcelles concernées par ces exploitations intègrent un périmètre bien plus large. De la même manière, des exploitations voisines de la commune utilisent des parcelles sur Plerguer mais aussi ailleurs. Cette trame agricole qui concerne près de 88 exploitants s'étend sur un large périmètre allant jusqu'aux abords de Fougères.



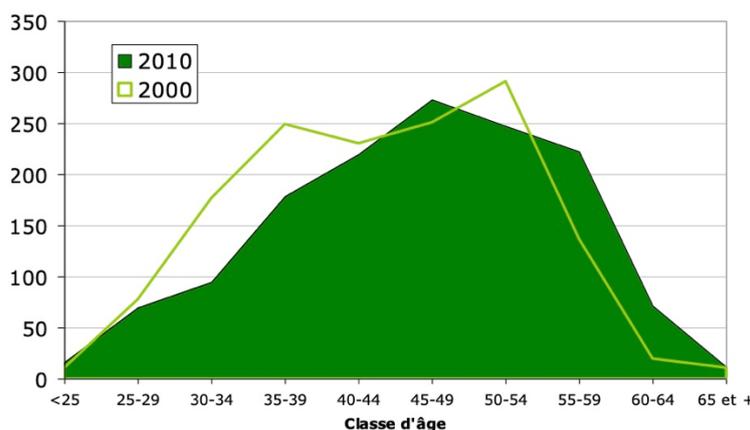
Il convient dès lors de prendre en considération les chefs d'exploitation situés à proximité des limites de Plerguer afin d'évaluer au mieux les dynamiques agricoles qui s'établissent à l'échelle intercommunale.



Plusieurs exploitations sont situées à la limite de la commune (ici au Nord-Ouest du Pont Allain et de Beaufort)

L'activité agricole : état des lieux et perspectives

Prédire les évolutions de l'activité agricole à l'échelle communale est une démarche délicate. Certains paramètres offrent néanmoins une bonne fiabilité comme l'âge des exploitants dont les deux tiers (moyennes nationales) se situent entre 40 et 59 ans. Le vieillissement de la profession se poursuit à l'image du phénomène observé à l'échelle du Pays de Saint Malo durant la décennie précédente. Ce glissement vers des tranches d'âge supérieures interroge quant au renouvellement des actifs. Sans chiffre récent, il apparaît prématuré de poser un diagnostic négatif sur Plerguer. En effet, les enquêtes de terrain montrent que durant les années 2010, plusieurs jeunes agriculteurs se sont installés sur Plerguer.



Évolution de la pyramide des âges sur le pays de Saint-Malo

Sources : Agreste

Les évolutions de la PAC

De nombreux paramètres extérieurs conditionnent le devenir de ce secteur. Parmi eux, les évolutions de la PAC qui se décident à l'échelle européenne. Cette dernière tend désormais à favoriser les démarches en faveur de l'environnement et la lutte contre le réchauffement climatique en y consacrant 30% de son budget.

La régionalisation de la PAC en Bretagne défendue par la Région s'appuie sur trois priorités :

- Renforcer le modèle d'agriculture familiale
- Développer l'agroécologie
- Renforcer la compétitivité des exploitations agricoles

Les mutations à venir

Plus récemment, des pressions sociétales impliquant la filière agricole se multiplient à l'échelle nationale. Elles sont marquées par des méfiances sur certaines pratiques liées à l'usage de produits phytosanitaires et un intérêt grandissant pour les produits locaux d'origine biologique mais aussi, de plus en plus, sur des questions liées au bien-être animal.

Ce nouveau paradigme amène à faire évoluer les pratiques de consommation et donc de production. En parallèle, les différentes

crises qui ont marqué le monde agricole ces dernières années amènent de plus en plus d'exploitations à muter en faveur d'une agriculture plus soutenable.



Exploitation de vaches laitières

Vers une diversification des cultures ?

Le tournant agro-écologique porté par la Région est en partie axé sur de nouvelles productions et une volonté de diversification à l'image des protéines végétales (lentilles, quinoa).

La mutation vers des modes de production plus qualitatifs engendre de fait un usage différent des sols avec l'usage et l'emploi de cultures moins gourmandes en eau par exemple.

L'attrait grandissant pour le maraîchage à travers la permaculture et autre mode d'agro-écologie peuvent demain aboutir à la création de nouvelles exploitations sur le territoire. La crise sanitaire a en effet accéléré l'arrivée de néo-ruraux porteurs de dynamiques nouvelles.

Agriculture et enjeux d'aménagement

Plus de la moitié du territoire de Plerguer est occupée par l'activité agricole (1111 ha). Les enjeux inhérents à ce secteur se révèlent multiples notamment vis-à-vis de l'environnement : qualité des eaux et des sols, impacts paysagers, nuisances potentielles du cadre de vie, cohabitation...

Une réunion de concertation menée durant le mois d'Octobre 2020 a permis un échange sur l'ensemble de ces questions. Près d'un tiers des exploitants et anciens exploitants invités ont répondu à l'invitation.

Pas de conflits d'usage avérés

La cohabitation entre activité agricole et habitat n'apparaît pas comme source de conflit sur le territoire. Les parcelles interfaces entre l'urbain et l'agricole sont en majorité composées de cultures céréalière et de prairies (RPG 2018).



Types de culture autour du bourg – RPG 2018

En dehors des activités d'apiculture localisées dans le bourg, une seule exploitation d'élevage de bovins est recensée dans l'espace urbain. Environ 2,9 hectares de cette exploitation (10% de la surface totale) constituent en partie des réserves foncières visées comme des futures zones AU (face au supermarché). Ces terrains sont déjà fléchés comme tel au PLU de 2007. Ils constituent un espace stratégique pour le développement au regard de leur positionnement entre la gare et le centre-bourg.

Le tissu urbain de Plerguer montre une particularité d'avoir en son sein plusieurs grandes parcelles occupées par une petite agriculture

maraîchère (serres). L'activité agricole y est nettement moins intense. Là encore, ces terrains constituent des réserves foncières déjà visées par une urbanisation future à l'image du clos des Aubépines (1,5 hectare), qui fait l'objet d'un projet de lotissement actuellement en cours d'aménagement.

La question du maintien de certaines serres en vue de pérenniser l'activité agricole dans le bourg s'est posée durant la rédaction du PADD. Considérant la localisation préférentielle de ces terrains au portes du centre bourg, le choix de ne pas maintenir les serres a été retenu.



Les serres en plein cœur du bourg

La consultation des professionnels a révélé une préoccupation liée à l'urbanisation notamment du recul successif des limites du bourg et de l'entrée d'agglomération. Les constructions d'habitation se sont en effet multipliées le long de la rue des étangs ou de la route de Dinan. Ce front a eu pour conséquence d'accentuer le mitage et de faire reculer les terres exploitables. La volonté de voir ce phénomène endigué est globalement partagée.

Une réflexion sur la question énergétique

Ce rendez-vous a permis des échanges sur les évolutions réglementaires éventuelles qui pourraient toucher les exploitations. La question énergétique a interpellé, en particulier sur la possibilité du PLU d'imposer aux nouveaux bâtiments des moyens de production d'énergie (photovoltaïque). Cette disposition peut s'avérer fastidieuse pour les exploitants et leurs capacités à financer de tels dispositifs. D'autre part, l'orientation privilégiée de certains bâtiments d'élevage en lien avec le bien-être animal s'accommode mal avec les orientations favorables à la production photovoltaïque.

De plus, la dévalorisation récente du prix de rachat de l'électricité photovoltaïque par le gouvernement rend nettement moins intéressant l'implantation de tels dispositifs pour les agriculteurs qui voient leur retour sur investissement nettement réduit.

L'application de quotas de production d'énergie dans le règlement du PLU doit appréhender toutes ces problématiques qui pourraient être délétères pour les professionnels.

Les circulations agricoles

Au regard de la géographie des exploitations, la problématique des déplacements concerne essentiellement deux exploitants qui sont ponctuellement amenés à traverser le bourg. Les profils de voiries ne sont pas véritablement adaptés à ce type d'engins, notamment en cœur de bourg. Certains points tels que le carrefour du calvaire se présentent aussi comme des passages compliqués au même titre que l'avenue de la libération dont la largeur complique fortement le passage des engins.

Pour autant, mis à part appréhender la mise en place d'itinéraires de contournement, le PLU n'a pas vraiment vocation à répondre à ce type d'enjeux.



Passage du bourg imposé pour deux exploitation d'élevage

Agriculture et biodiversité

Le rôle de l'agriculture dans la réhabilitation des corridors écologiques se présente comme un biais majeur sur Plerguer. Elle s'inscrit notamment dans les efforts menés sur le bocage et les aménagements fonciers visant à améliorer la condition de la biodiversité dans le milieu rural. Les programmes de Breizh Bocage et l'AFAFE (aménagement foncier agricole forestier et environnemental) participent à l'accompagnement des agriculteurs à ce niveau. Plus de 7 kilomètres de bocages ont déjà été réaménagés sur le territoire. Dans les années à venir, la production de ces linéaires est amenée à se poursuivre.

	2017 / 2018 (réalisé)	2018 / 2019 (réalisé)	2019 / 2020 (réalisé)	2020 / 2021 (projet ?)	TOTAL
Création de haie à plat	1104	2957	1623	664	6348
Création de haie sur talus	184	276	0	100	560
Création de talus enherbé	0	0	60	0	60
Création de haie sur talus existant	87	0	0	0	87
Regarnissage de haie	0	123	112	0	235
Regarnissage de haie sur talus existant	183	180	0	0	363
Régénération naturelle	0	52	0	0	52
TOTAL	1558	3588	1795	764	7705

Programme Breizh bocage sur Plerguer (2017-2021)



Linéaire bocager planté près de la Ville Goriou

L'AFAFE est piloté par le Conseil Départemental d'Ille et Vilaine. L'objectif premier est d'accompagner les exploitations en améliorant leurs conditions de travail (regroupement de parcelles autour du siège, diminution des trajets...) tout en assurant la mise en valeur des espaces naturels et ruraux.

L'AFAFE agit sur l'aménagement d'un territoire intercommunal occupant l'ensemble du bassin versant en amont de l'étang de Mireloup.

Ces actions de replantation jouent un rôle notable dans la séquestration de CO₂.

COMMENT STOCKER PLUS DE CARBONE DANS LES SOLS ?

Plus on couvre les sols, plus les sols sont riches en matière organique, et donc en carbone. Jusqu'à présent, la lutte contre le réchauffement climatique s'est beaucoup focalisée sur protection et la restauration des forêts. En dehors des forêts, il faut favoriser le couvert végétal sous toutes ses formes.

-  Ne pas laisser un sol nu et moins travailler le sol ; ex. : les techniques sans labour
-  Introduire davantage de cultures intermédiaires, intercalaires et de bandes enherbées
-  Développer les haies en bordure des parcelles agricoles et l'agroforesterie
-  Optimiser la gestion des prairies, par exemple allonger la durée de pâturage
-  Restaurer les terres dégradées, par ex. les zones arides et semi arides du globe

Extrait du PCET de Saint-Malo Agglomération

Les marais noirs

La réhabilitation du milieu naturel (Mare de Saint Goulban) mené sur les Marais Noirs a touché une partie du nord du territoire. Cette réhabilitation a commencé par la réimplantation de prairies naturelles de fauche et pâturage sur des cultures de maïs par conventionnement avec les agriculteurs exploitants. Elle s'est poursuivie par des travaux de génie écologique concernant la restauration des milieux tourbeux et la création de roselières. Ces actions ont pour effet d'améliorer la séquestration du carbone et d'améliorer le fonctionnement hydraulique des marais. Dans ce cadre, une concertation avec les agriculteurs exploitants a été menée pour assurer une transition harmonieuse du secteur.

Cette démarche de restauration se heurte aujourd'hui à l'activité d'agro-foresterie. Plusieurs parcelles de peupliers sont régulièrement ennoyées en hiver ce qui a pour conséquence de compromettre la pérennité de ces plantations qui sont pourtant classées en EBC.



Les peupleraies classées en EBC sont compromises par l'enneigement volontaire des Marais Noirs en hiver

Les projets à venir

L'évolution de la profession agricole amène à un renouvellement des actifs et à une modernisation, des développements ou des changements de vocation de certaines exploitations.

Dans le cadre du PLU, les agriculteurs ont été interrogés sur leurs projets éventuels. Plusieurs ont répondu positivement à cette démarche afin d'assurer un accompagnement de leur projet vis-à-vis des évolutions des règles d'urbanisme sur le territoire. À ce titre, plusieurs avant-projets ont été présentés à l'instar de :

- Atelier de transformation viticole
- Extension d'une activité d'horticulture sur Rohéard
- Extension de l'exploitation sur la Ville Neuve
- Ville Morin : développement de l'activité équine

Il apparaît que pour plusieurs de ces projets, les règles d'urbanisme actuelles du PLU ne sont pas toujours adaptées. Une concertation est donc nécessaire avec ces professionnels afin d'assurer au mieux la faisabilité de ces futurs aménagements.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Du diagnostic agricole

La thématique agricole vient croiser de nombreux enjeux d'aménagement sur le territoire rural de Plerguer. L'évolution de la profession et le recul progressif d'actifs et d'exploitations se poursuit. Ces dernières années, les départs à la retraite se sont soldés par un non-renouvellement et une disparition de plusieurs exploitations.

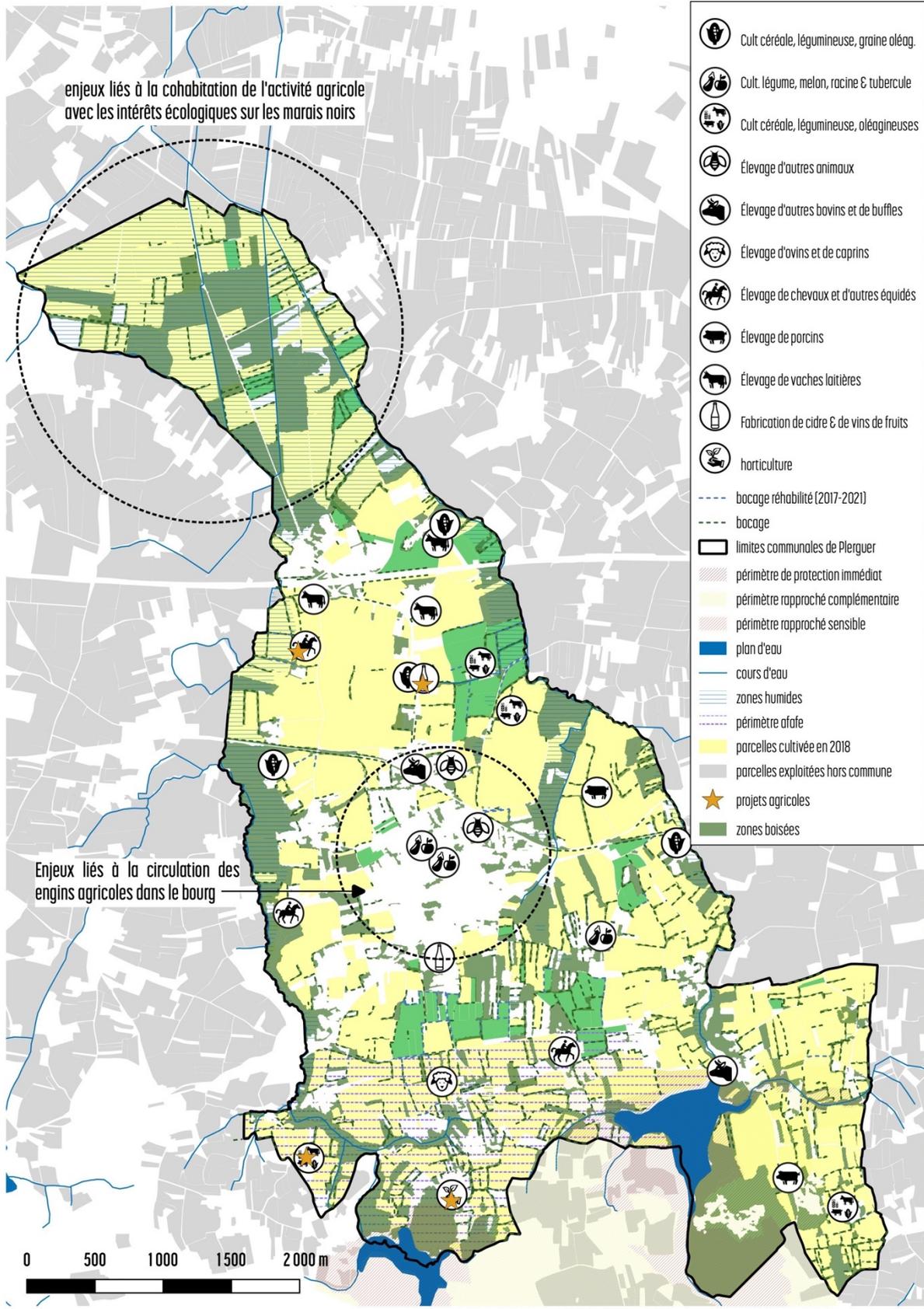
Ce phénomène interroge quant à l'entretien des terres notamment par l'activité d'élevage qui maintient l'ouverture des espaces. C'est le cas en particulier dans les Marais Noirs où la cohabitation avec des intérêts écologiques et l'exploitation des peupleraies soulève des questions liées à la vocation de la zone.

N'ayant pas véritablement fait l'objet de remembrement, la commune mène tout de même des programmes d'aménagements ruraux en faveur de la biodiversité. Ces actions de replantation du bocage ont aussi des effets positifs pour la gestion des écoulements et la qualité générale des cours d'eau.

Le maintien de l'activité agricole se présente comme un enjeu majeur au regard du recul des exploitations. La régulation de l'urbanisation ne semble pas être une menace directe à la pérennité de l'activité.

Les mutations actuelles montrent une progression des cultures estampillées bio avec une volonté d'assurer une autonomie des ressources dont l'origine locale est privilégiée. Ce phénomène est possiblement amené à se poursuivre durant les prochaines années avec une évolution dans la mobilisation des espaces cultivés vers des choix de cultures différents et plus en phase avec des intérêts environnementaux.

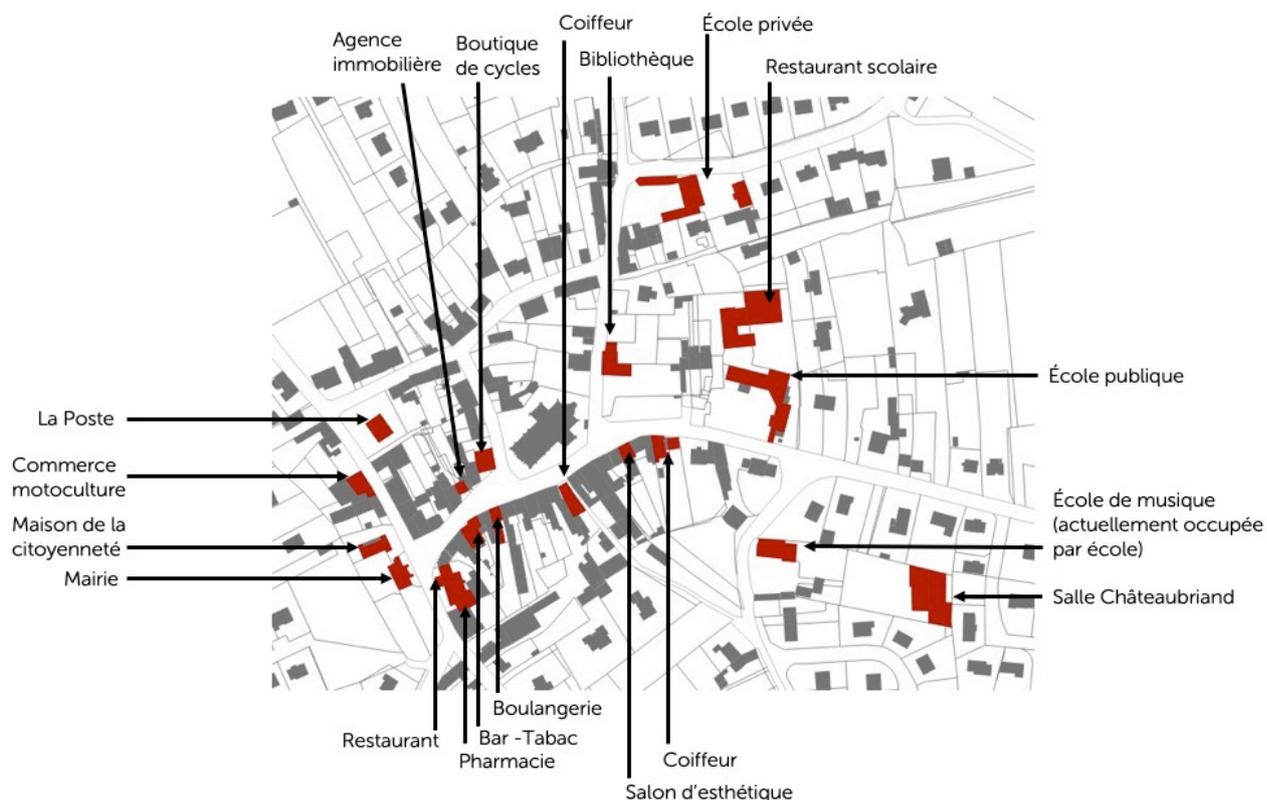
L'accompagnement des porteurs de projets à travers l'évolution des règles d'urbanisme est le biais opté par la commune pour soutenir le maintien de l'activité sur le territoire.



OFFRE EN ÉQUIPEMENTS DU TERRITOIRE

Le bourg, un pôle de services et d'équipements

Le cœur de bourg regroupe l'essentielle de l'offre en équipements et services de la commune.



Localisation des équipements, services et commerces sur le centre bourg

Équipements communaux

L'offre culturelle

Le centre-bourg bénéficie d'une offre culturelle locale composée de plusieurs équipements publics tels que :

- La bibliothèque municipale située rue du Général De Gaulle qui propose une offre de livres et autres médias ainsi que des animations culturelles (expositions, conférences, lectures...) destinées à tous les types de publics. La proximité de la bibliothèque avec les écoles permet à ces différents équipements de fonctionner ensemble.
- La salle Châteaubriand est une salle des fêtes pour l'accueil de manifestations diverses : réception, spectacles, repas, activités sportives et culturelles. Il est aussi possible de louer cette salle pour les particuliers.



La bibliothèque communale dans l'ancien presbytère
Sources : Mairie de Plerguer

Les équipements sportifs

Fort d'un tissu associatif très vivant, Plerguer est une commune sportive au regard des 722 licenciés (chiffre 2015) soit 28,7% de la population totale.

Les équipements sportifs disponibles sur la commune se concentrent autour d'un complexe dédié situé à l'Ouest du centre bourg. Ce dernier regroupe plusieurs terrains de grand jeu (football) mais aussi une salle de tennis attenante d'un terrain de tennis extérieur, d'un plateau sportif et d'un boulodrome en partie couvert. Ces équipements nécessitent une mise aux normes PMR et des travaux de réhabilitation pour améliorer leur accès.

Le complexe sportif est attenant à un centre équestre dont les murs sont partiellement propriété de la commune. Il existe un autre centre équestre sur le hameau de la ville Morin.

L'association de tennis de table mène ses activités dans une salle située sur le quartier de la gare.

Parmi les autres activités extérieures recensées sur la commune, l'Aéro-modèle-Club de la côte Émeraude utilise un terrain au Nord de la Ville Jean.

A noter que la commune ne dispose pas d'une salle omnisport mais que plusieurs communes à proximité possèdent un tel équipement.

Des aménagements de plein air

L'aménagement récent du square Bertrand Robidou situé derrière la mairie offre un espace de convivialité au sein même du bourg. En plus d'être un lieu de convivialité au contact des quartiers résidentiels, le square offre des jeux pour les enfants. Parmi les aménagements, le bassin d'orage a fait l'objet d'un traitement paysager lui conférant aussi une fonction de théâtre de verdure.

Les étangs

Plus largement, la commune bénéficie d'un patrimoine naturel propice à la pratique des sports en plein air. Le Sud de la commune est parcouru d'un réseau de sentiers de randonnées autour des étangs de Beaufort et de Mireloup.

**722 licenciés sportifs en 2015 soit
28,7% de la population communale**



Le complexe sportif et socioculturel de la commune

Sources : IGN



Théâtre de verdure



Square Bertrand Robidou

L'éducation : les besoins liés à l'enfance et la jeunesse

Les équipements scolaires

Plerguer compte deux écoles :

- **L'école publique** (Les badiou) regroupe sur plusieurs sites une douzaine de classes. La modernisation des infrastructures scolaires fait l'objet d'un projet communal important. L'agrandissement de l'école publique s'accompagne d'une installation d'un restaurant scolaire commun aux deux écoles. Ce projet se déroule sur plusieurs années.
- **L'école privée**, qui a fait l'objet de travaux importants récemment, rassemble classes maternelles et élémentaires.

Les collégiens et lycéens plerguerois sont traditionnellement rattachés à des établissements situés sur Dol de Bretagne. Une partie d'entre eux sont pourtant scolarisés sur Saint-Malo.



Année	école des Badiou (publique)	école Notre Dame (privée)
2009	157	125 (enfants de Plerguer)
2014	213	127 (enfants de Plerguer)
2019	247	102 (enfants de Plerguer)

Variation des effectifs scolaires sur Plerguer

Source : Mairie et écoles

Le centre de loisirs de la Ceriseraie

Ouvert en 2016, le centre de la Ceriseraie est un équipement public qui regroupe le centre de loisirs pour l'accueil des jeunes jusqu'à 11 ans qui bénéficie aussi d'un espace extérieur. Le bâtiment abrite aussi l'Espace Jeunes où les adolescents de la commune peuvent s'y retrouver pour leurs activités.

Le centre de la Ceriseraie est aussi une maison des associations avec une salle dédiée et agencée de manière à jouer aussi le rôle d'un espace de réception.



Petite enfance

La micro-crèche des P'tits Badiou a ouvert en novembre 2019. Ce projet privé a bénéficié d'un accompagnement de la commune sur le foncier. La crèche est attenante du SDIS et accueille jusqu'à onze jeunes enfants de trois mois à trois ans. Une éducatrice et trois encadrantes spécialisées gèrent cet espace d'accueil qui répond à une hausse des jeunes enfants sur la commune.



Les services et administrations

Services municipaux

La commune dispose des principaux services administratifs de proximité (Mairie, Poste), ainsi que des équipements techniques tels que les ateliers municipaux situés sur le quartier de la gare.

L'entretien des équipements et des espaces verts ainsi que du cimetière et du terrain de football est assuré par les services municipaux. À ce titre, la commune a obtenu le prix 0 phyto pour sa gestion sans produit phytosanitaires.

Autres équipements publics

Plerguer accueille un centre du service départemental d'Incendie et de Secours inauguré en 2010. Il est implanté en face de la gare et rassemble un effectif d'une quarantaine de sapeurs-pompiers volontaires. Le centre d'incendie et de secours de Plerguer intervient en 1er appel sur les communes de Le Tronchet, Lillemer, Miniac-Morvan, Plerguer, Saint-Guinoux et Tressé, soit une population de près de 9 000 habitants (513 interventions en 2018).



306
secours à
personnes
(soit 60%)



108
secours routiers
(soit 21%)



26
opérations
diverses
(soit 5%)



73
incendies
(soit 14%)

Intervention du SDIS de Plerguer en 2018

Sources : sapeurs-pompiers35.fr

Une offre médicale fragilisée

L'offre médicale de la commune montre des signes inquiétants à l'image du départ récent de praticiens généralistes. Deux médecins sont encore présents sur le territoire. L'indicateur de l'INSEE sur l'Accessibilité Potentielle Localisée (APL) aux médecins généralistes (carte ci-contre) ne s'avère pas véritablement refléter la réalité de la situation du territoire en proie à devenir un désert médical. Environ 4 cabinets d'infirmiers libéraux et un cabinet de kinésithérapeute sont localisés sur la commune. La présence d'une pharmacie au centre bourg vient compléter cette offre de proximité.

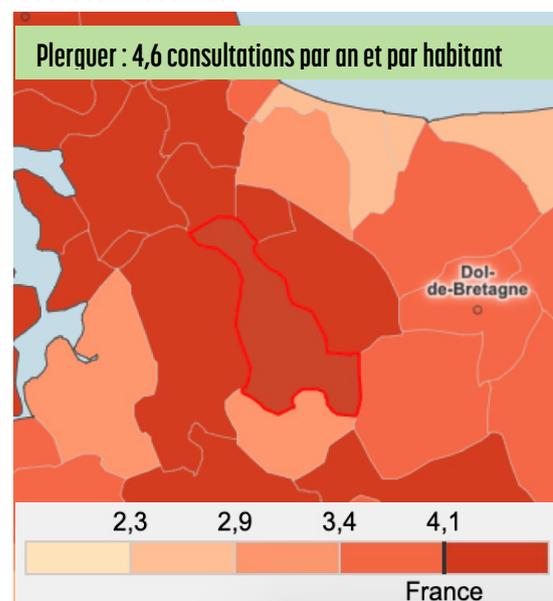
Pour des soins plus spécifiques ou plus urgent la commune peut compter sur une accessibilité d'une vingtaine de minutes vers des hôpitaux proches situés sur Saint-Malo, Dinan, Combourg ou encore Pontorson.

Dans la dernière version du zonage Médecin de l'ARS, Plerguer est inclus dans une zone d'accompagnement régional où l'installation est éligible à une aide de 25 000 euros.

La commune projette la construction d'une maison de santé en lieu et place du square Bertrand Robidou. Cette infrastructure vise à accueillir plusieurs professionnels de santé dont des médecins généralistes à court terme.

Accessibilité potentielle localisée aux médecins généralistes

Sources : Insee - 2017



L'Accessibilité Potentielle Localisée est un indicateur local qui tient compte de l'offre et de la demande issue des territoires environnants. Calculée à partir de l'échelle communale, l'APL met en évidence des disparités d'offre de soins qu'un indicateur usuel de densité, calculé sur des mailles beaucoup plus larges (bassins de vie, départements...), aura tendance à masquer.

Une offre touristique discrète

Une offre touristique très relevée à grande échelle

La commune est située à moins de 30 minutes en voiture de nombreux sites remarquables d'importance nationale à mondiale (baie du Mont-Saint-Michel, Saint-Malo, Cancale, Dinard, la Rance...).

Bien que moins renommé, la commune dispose également d'un patrimoine qualitatif (voir partie spécifique au patrimoine).

Peu d'hébergements

Commune en retrait des dynamiques touristiques, Plerguer ne dispose que d'une offre limitée en hébergements qui se compose essentiellement de gîtes (liste non-exhaustive) :

- La chambre des Badious (La touche)
- Gîte des Laurier au bourg
- Gîte try-Logis
- Clos de Launette (Launette)
- La Moignerie
- Le Cellier
- ...

L'offre de particuliers via des plateformes comme Airbnb ouvre de nouvelles opportunités d'hébergement. Cependant, cette offre reste aussi limitée à moins d'une dizaine d'annonces sur la commune.

Le Golf du Tronchet : facteur d'attractivité ?

Créé en 1986, le golf de Saint-Malo est né d'une initiative de la commune du Tronchet et de la ville de Saint-Malo. En 2003, un hôtel de 29 chambres s'implante sur le site. Aujourd'hui cet équipement continue de se développer. L'économie touristique qui en émane peut être un atout pour le territoire de Plerguer.



Vue sur le Golf du Tronchet avec l'étang de Mireloup en arrière-plan

Sources : saintmalogolf.com

Le commerce et la restauration

Une offre limitée

Il existe un nombre limité de commerces et de restaurants sur la commune mais qui répond aux besoins immédiats de la population locale.

Le renforcement de cette offre pourrait être envisagé dans une optique de densification de l'habitat et d'un effort de centralisation du logement autour des pôles existants.

Le marché hebdomadaire de Plerguer

Depuis près de 30 ans, le marché de Plerguer accueille sur la place de la mairie quatre ou cinq commerçants tous les mercredi de 8h30 à 13h00. Ce marché est un élément de dynamisation ponctuel qui permet de mettre en avant les productions locales.

Le supermarché U

Le super U a été implanté il y a moins d'une dizaine d'années. Sa taille modeste et sa position en entrée de bourg lui permet de conserver les caractéristiques d'un commerce de proximité. De plus, il peut prétendre à capter un flux de clientèle plus large ou de passage.



Le magasin U Express en entrée de ville

Bar et restauration

L'offre en restauration est relativement limitée. Elle concerne quelques établissements, principalement dans le bourg.

La restauration se destine principalement aux professionnels :

- « La recette du bonheur » situé juste en face de la mairie et qui fonctionne aussi bien le midi que le soir
- La Rosière est un restaurant ouvrier qui se situe en bordure de voie express, sur le Mesnil des Aulnays

À cette offre de restauration s'ajoute quelques bars dont :

- Le bar du calvaire qui fait office de stations-service
- Le bar-tabac « l'escal » située dans la rue du Général de Gaulle.

Un outil ? les destinations et sous-destinations



Le PLU pourra autoriser ou interdire les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « restauration » dans une zone précise. Ces éléments sont très précieux pour concentrer des structures, favoriser des regroupements de commerces de bouche et de restauration, inciter des parcours marchands...

SYNTHÈSE ET ENJEUX

L'offre en équipements, services et commerces semble en adéquation avec la taille de la commune. Pourtant, une augmentation de la population pourrait révéler à moyen-long terme des besoins nouveaux.

Pour une offre de proximité, Dol-de-Bretagne assure la complémentarité, tout comme Saint-Malo pour des besoins plus spécifiques. Les migrations pendulaires laissent imaginer que certains modes de vie sont associés à ces pôles (activités sportives).

Ces dernières années, les besoins liés à la jeunesse ont fortement évolué ce qui a généré une adaptation des infrastructures notamment scolaires. Des besoins autour des loisirs et du sport peuvent aussi émerger au regard de la vitalité associative et sportive de la commune.

Si la commune semble stabilisée dans son processus d'équipement, les besoins sont en perpétuels évolutions. Une réflexion pourrait être envisagée afin d'appréhender les attentes d'une population plus âgées par exemple.

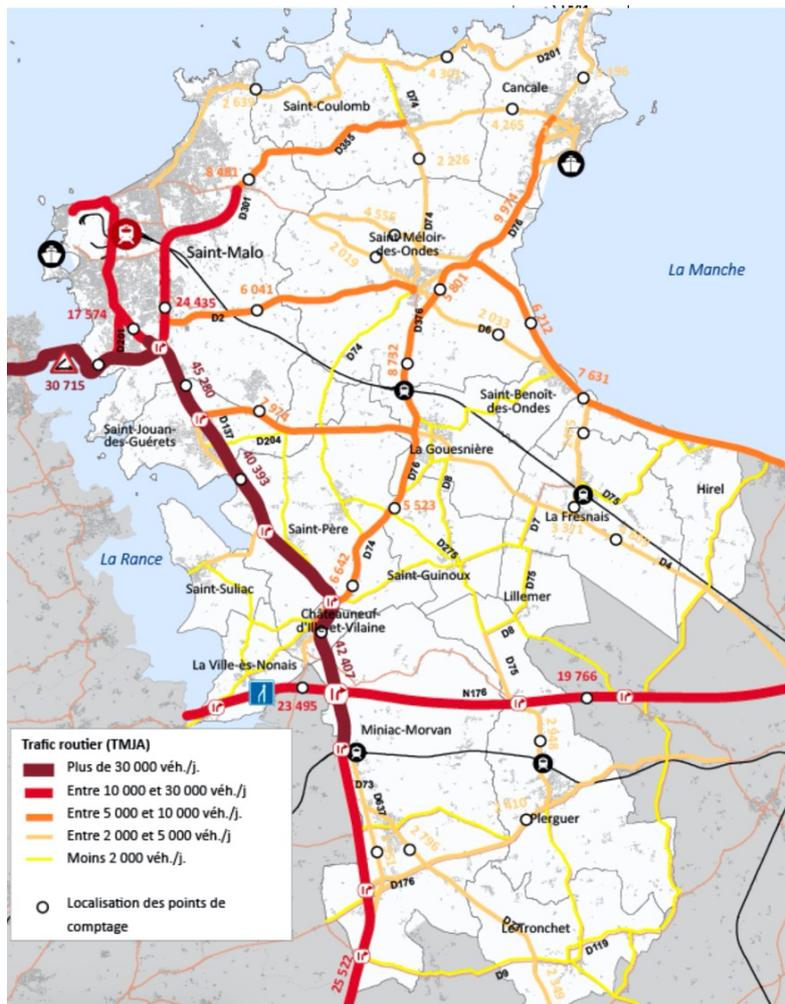
D'autre part, les enjeux résident aussi dans l'entretien des équipements existants et dans la qualité de cette offre et de son utilisation.

La question de l'accessibilité aux équipements et services voisins ou de la mutualisation entre communes pourrait être une réponse à d'éventuels besoins à venir.

Les mobilités

Bien qu'excentrée des polarités, Plerguer n'en reste pas moins un territoire accessible. Les infrastructures routières et ferroviaires traversant la commune lui assure une bonne connexion au territoire plus large.

À l'échelle du Pays de Saint-Malo, Plerguer est un territoire intermédiaire entre les agglomérations de Dol-de-Bretagne, Dinan et Saint-Malo. Les faibles contraintes topographiques ne représentent pas d'obstacles réels à la circulation ce qui permet une plutôt bonne desserte du territoire dans son ensemble.



Réseau routier et trafic à l'échelle du pays de Saint-Malo

Sources : PGD du pays de Saint-Malo

Structure du réseau routier

Les cartes les plus anciennes de la région permettent d'analyser le maillage historique des voies de circulation. Par le passé le bourg de Plerguer se situait en retrait de l'axe Dol-Dinan. Cette position n'en faisait pas véritablement un carrefour.

De la même manière, l'axe historique Saint-Malo – Rennes, passait à quelques kilomètres de là, par Miniac-Morvan.

La N176, un axe très fréquenté

Durant les années 1990, l'aménagement de la 2 x 2 voies N176 va réduire le temps de trajet entre les Côtes-d'Armor et la Normandie. Cette nouvelle voie vient couper la partie nord du territoire de Plerguer. Cette route connaît un trafic quotidien de plus de 20 000 véhicules par jour. La N176 place Plerguer à une dizaine de minutes de Dol-de-Bretagne.

Au croisement de deux départementales

Au cours du temps, les infrastructures se sont développées pour devenir par la suite des routes départementales. Aujourd'hui, elles permettent de rejoindre les bourgs voisins en quelques minutes.

La D75 traverse la commune du Nord au Sud. Elle relie communes de Saint-Guinoux (Au Nord) et du Tronchet (au Sud). Cette voie constitue par ailleurs l'axe principal du centre bourg.

Au Sud du bourg, La D75 vient croiser la D676, une autre voie départementale qui relie Dinan à Dol-de-Bretagne. Cette voie est particulièrement fréquentée par plus de 2700 véhicules par jour. Il s'agit notamment de l'itinéraire le plus court pour rejoindre la route de Rennes en passant par Miniac-Morvan.

Le trafic sur les voies départementales est en hausse régulière. La D75 a connu une forte progression de sa fréquentation qui se compte en 2018 à plus de 3563 véhicules/jours contre 2284 il y a dix ans. Cette évolution peut être interprétée comme une hausse des migrations pendulaires vers Saint-Malo.

Longueur des voies de circulation

Nationale (N 176) : 4,3 km

Voies départementales : 15,3 km

Voies communales : 30 km

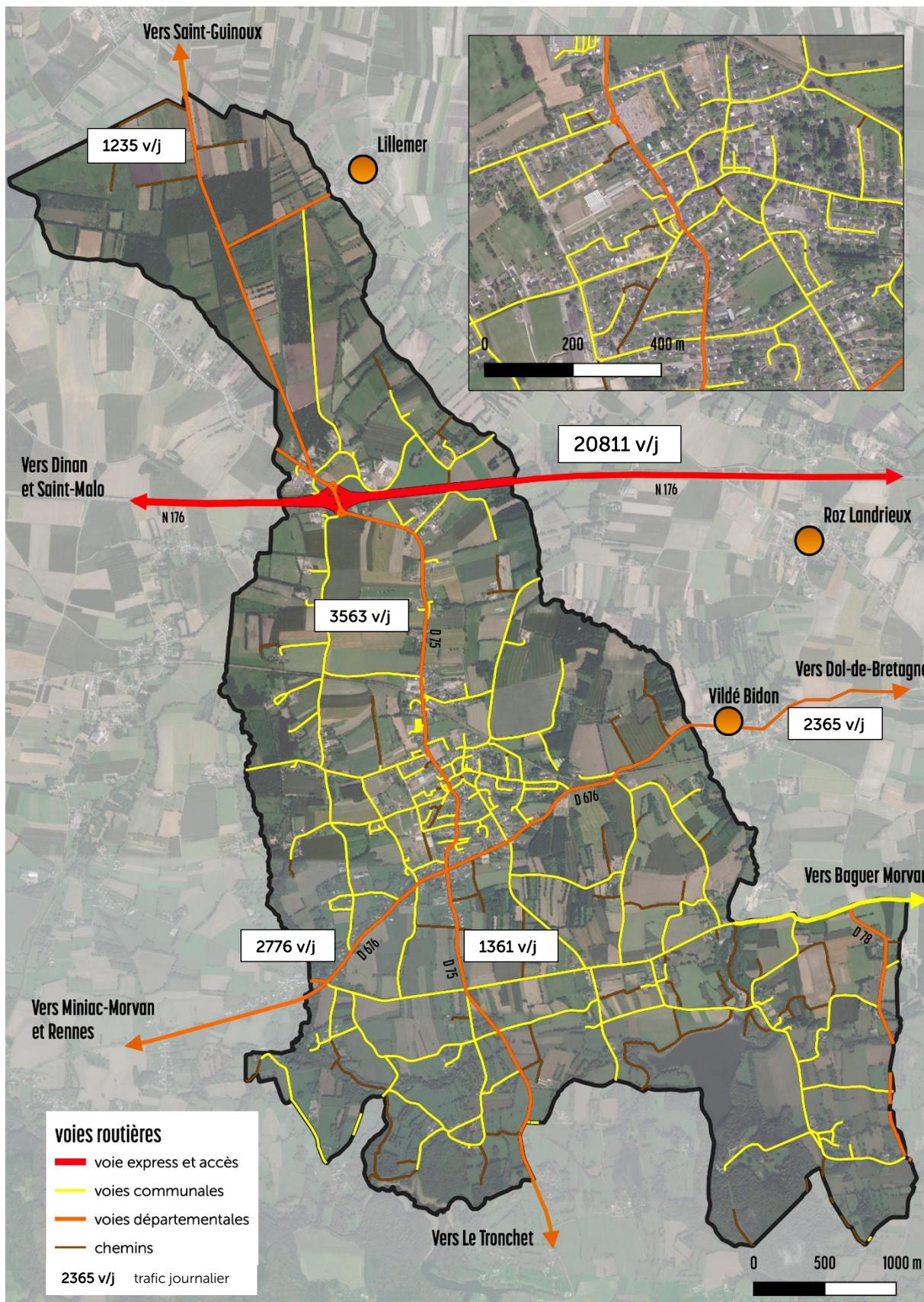
Voies privées carrossées : 25 km

Chemins : 18,4 km



La N176 depuis le pont de la D75 au niveau du Mesnil des Aulnays

Sources : Google



Carte des voies routière sur la commune de Plerguer
Sources CD35 (données 2018)

Les transports en commun

Une commune desservie par le train

Une ligne ancienne

Depuis la fin du XIX^e siècle, Plerguer est équipée d'une gare ferroviaire. L'ouverture de cette voie entre Lamballe et Dol-de-Bretagne date de 1879.

La gare située au Nord du bourg offre plusieurs navettes de TER par jour entre Dol (8 minutes) et Dinan (25 minutes). Elle permet ensuite de rejoindre d'autres lignes vers Rennes, Saint-Malo ou encore Saint-Brieuc. Au regard des migrations pendulaires actuelles, la ligne pourrait intéresser près de 90 actifs (65 vers Dol et 25 vers Dinan).

Quel avenir ?

La fréquentation de cette ligne reste néanmoins limitée sur Plerguer. La concurrence des déplacements automobiles rend le développement de ce transport limité.

L'année 2020 est marquée par des travaux d'amélioration de cette ligne. Durant cette année, les trains ne circulent pas et sont remplacés par des navettes en bus dont l'arrêt est situé au Nord de la voie ferrée. L'objectif des travaux sur cette ligne et de permettre un gain de vitesse pour réduire le temps de trajet est permettre également une augmentation du nombre de trains.

La ligne ne permet pas aujourd'hui de faire rouler des trains électriques. Les navettes qui assurent les liaisons fonctionnent au Diesel. L'état de la voie ne permet pas à ces machines de dépasser la vitesse de 70 km/h ce qui réduit les possibilités de la ligne d'être compétitive.

Malgré cette faible fréquentation, le réseau ferré est soutenu au niveau associatif. L'association ferroviaire Bretagne Nord milite pour le désenclavement ferroviaire du territoire et pour le maintien de ce service public.

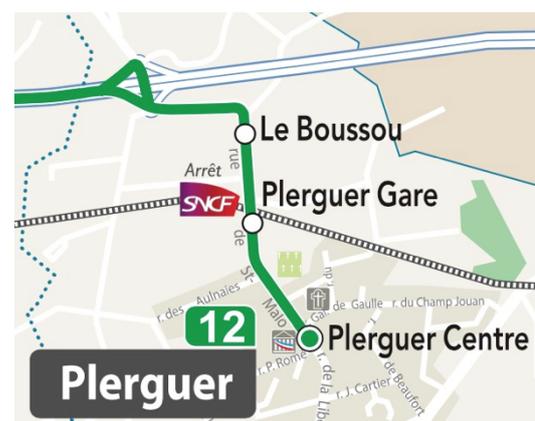
Le réseau de bus

En plus de la ligne ferroviaire, Plerguer est intégrée au réseau intercommunal de transports en commun de SMA. La ligne 12 relie le centre-ville de Plerguer à la Gare de Saint-Malo en 45 minutes. En plus du centre bourg, elle dessert deux autres arrêts sur la commune : la gare et le Boussou.

La Région est chargée de la mise en place du réseau de transport scolaire qui assure notamment des liaisons entre la commune et Dol-de-Bretagne où sont scolarisés une partie des jeunes plerguerois.

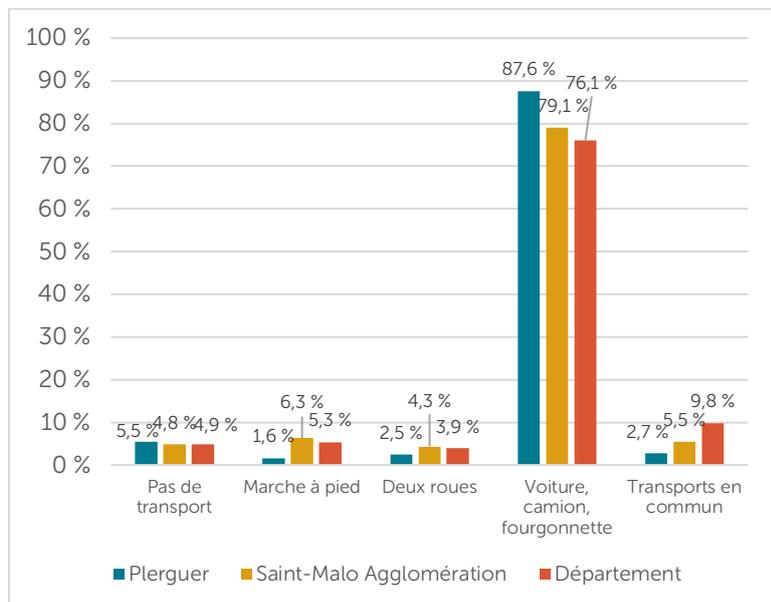


Plan du réseau ferroviaire breton
Sources : Conseil Régional de Bretagne



Extrait du Plan du réseau TC de Saint-Malo Agglomération

Une forte dépendance à la voiture



L'utilisation des transports pour aller au travail
Insee 2016

Le contexte périurbain de Plerguer rend la population dépendante aux déplacements automobiles. L'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail est supérieure de 8,5% par rapport aux chiffres moyens de l'agglomération de Saint-Malo et elle est supérieure de 11,5% avec la moyenne départementale.

Les écarts sont conséquents avec les autres moyens de transport. En effet, les travailleurs de la commune ne sont que 2,7% à prendre les transports en commun pour rejoindre leur lieu de travail. C'est deux fois moins qu'au niveau de l'agglomération et quatre fois moins qu'au niveau du département.

La commune bénéficie pourtant d'une desserte en bus ainsi que d'une ligne ferroviaire mais elles ne semblent pas véritablement concurrentielles au regard des possibilités offertes par l'automobile.

La marche à pied ne représente que 1,6% des déplacements domicile-travail alors que 16,2% des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune.

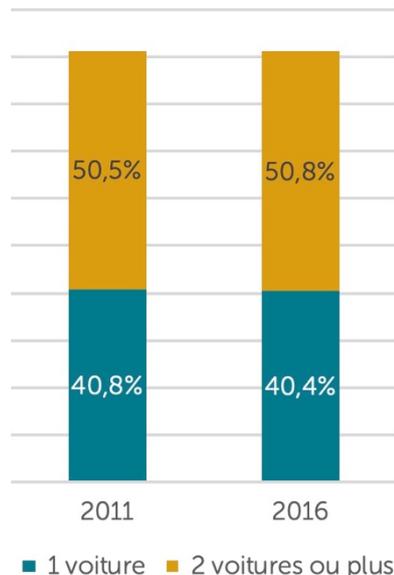
Un cadre de vie externalisé

Au regard de la part importante des actifs travaillant en dehors de la commune, les habitudes d'achat et les loisirs semblent elles aussi localisées sur un territoire plus large que les limites communales.

Les actifs de la commune sont davantage tournés vers l'agglomération malouine : **plus d'un tiers d'entre eux (353) travaillent à Saint-Malo** auxquels s'ajoutent environ 80 enfants plergerois scolarisés dans ce secteur (Insee 2015).

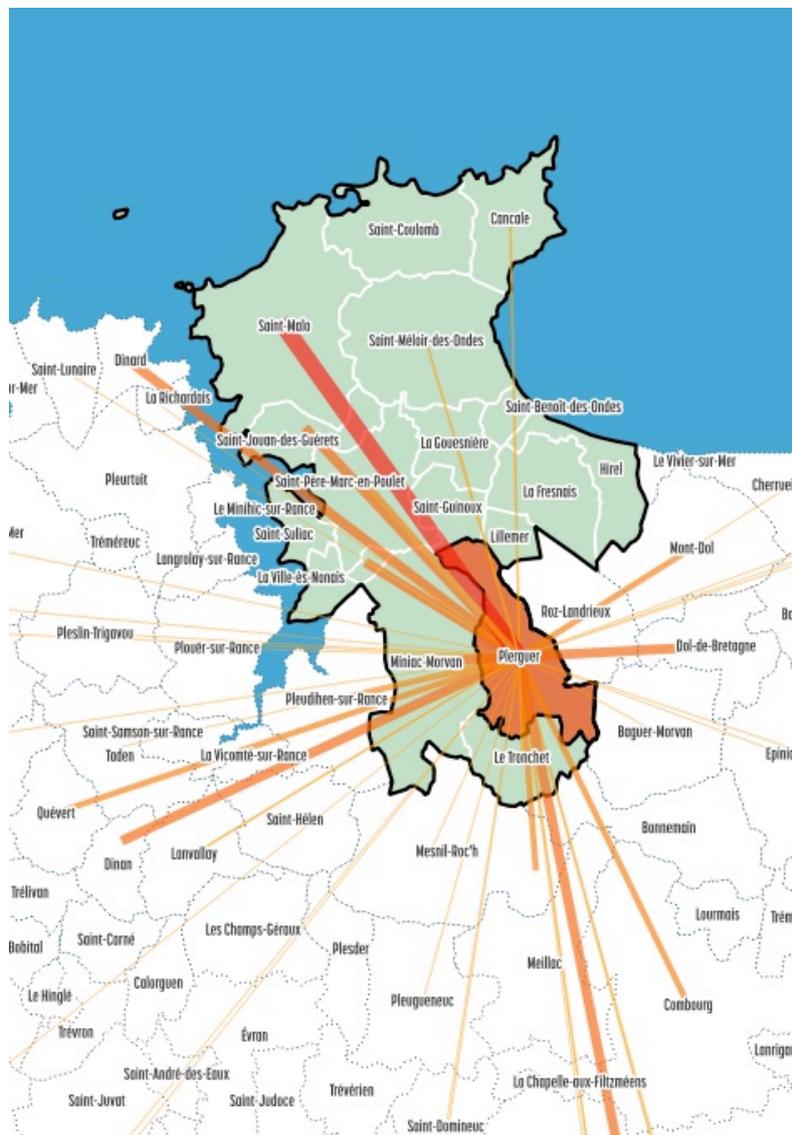
D'autre part, la proximité de Dol-de-Bretagne lui confère un rôle incontournable dans le cadre de vie des plergerois même si moins d'une **centaine d'actifs (84) vont y travailler**. De la même manière, sur les 330 enfants scolarisés sur Plerguer, plus de 160 le sont à Dol-de-Bretagne (Insee 2015).

Équipement des ménages en voiture
Sources : Insee



L'équipement en voiture des ménages montre une très légère augmentation de ménages sans voiture (0,1%). Pour autant, la part de ménages équipée de deux voitures a augmenté de 0,3%.

Située à une dizaine de minutes de Plerguer, Dol-de-Bretagne se voit proposer une offre de commerces, services et équipements répondant à la plupart des besoins de la population. Dol concentre une offre commerciale importante (plusieurs supermarchés, zone d'activité des Rollandières, un grand marché hebdomadaire et une centaine de petits commerces) ainsi que plusieurs équipements structurants (collèges, lycées, piscine, complexe sportif, cinéma). Dol bénéficie aussi d'une gare TGV permettant une liaison avec Rennes et Paris.



Mobilité domicile-travail en 2015

Projection et impact énergétique

Selon le PCET de Saint-Malo Agglomération, le transport routier consomme 220 GWh. Sans avoir de chiffre au niveau communal, la dépendance automobile de Plerguer place probablement la commune à une moyenne plus haute. En moyenne, un plerguerrois travaillant à Saint-Malo consomme près de 2 tonnes de CO₂ pour les transports.

Le stationnement du centre-bourg

L'offre de stationnement est estimée à 500 places sur le centre bourg. Elle semble aujourd'hui suffisante au regard du potentiel que représente les espaces dédiés et les rues résidentielles qui entourent le centre.

Les plus grands parkings restent généralement très peu fréquentés malgré leur capacité :

- Le parking du cimetière (près de 200 places)
- Le parking de la salle Châteaubriant (250 places)
- Le parking du supermarché

Les évènements qui créent ponctuellement de l'affluence de véhicules restent limités.



Potential de stationnement sur le centre bourg

Source : Contrat d'objectif

La congestion automobile peut être ressentie plus régulièrement au niveau des écoles durant les périodes d'entrée et de sortie des classes. Les rues bordant les établissements scolaires sont très vite saturées par les flux et les arrêts-minute. Cependant, ce phénomène ne dure généralement que 20 à 30 minutes par jour. L'amélioration des conditions d'accès au groupe scolaire ainsi qu'une sécurisation des itinéraires permettrait de favoriser les déplacements piétons des écoliers à l'image des pédibus.



La pratique du pédibus peut être un moyen de réduire la congestion automobile sur le centre bourg durant les périodes de sortie de classe

Les aires de covoiturage

Les migrations pendulaires vers l'agglomération malouine ou vers Dol-de-Bretagne sont nombreuses. La hausse des prix du carburant pousse de plus en plus les usagers à partager leur véhicule pour des trajets quotidiens ou ponctuels.

Les abords du rond-point situé près de l'échangeur du Mesnil des Aulnays sont souvent occupés de véhicules en stationnement qui témoignent de l'engouement pour la pratique du covoiturage.

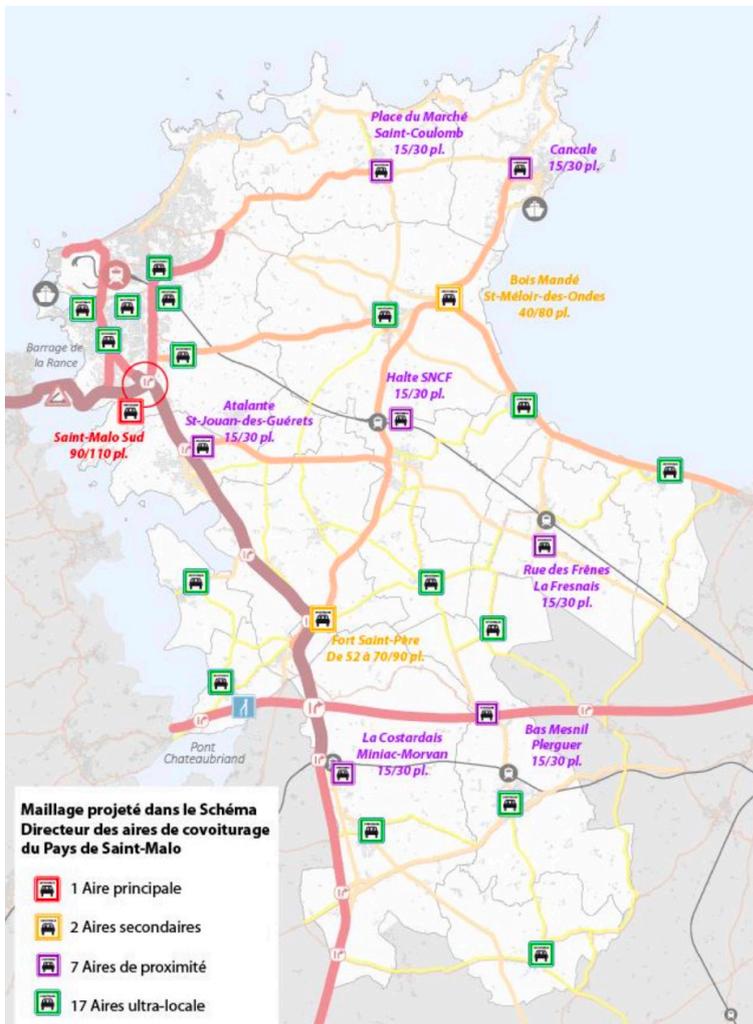
Il n'existe actuellement pas d'aire de covoiturage dédiée sur la commune. Le Plan Général de Déplacement mis en place par Saint-Malo Agglomération prévoit la mise en place de ces équipements sur l'ensemble de son territoire. Dans ce cadre, une aire de covoiturage est envisagée sur l'échangeur du Mesnil des Aulnays. D'autre part, le centre-bourg pourrait aussi être équipé d'une aire dite « ultra-locale » sur l'axe Miniac-Morvan-Dol.

Certains parkings existants peuvent également servir d'aire de covoiturage « non officielle ».



Véhicules stationnés en bordure du rond-point près de l'échangeur du Mesnil des Aulnays

Sources : Google



Localisation des aires de covoiturage programmées dans le Plan Général de Déplacement

Sources : PGD

Des aménagements pour faire de la place aux modes actifs

Des espaces publics en partie apaisés

Le centre-bourg a vu son trafic routier progressivement augmenter ces dernières décennies. Cet espace était initialement à dominante piétonne. L'évolution des usages s'est progressivement répercutée par une prédominance des espaces dédiés à l'automobile tout en reléguant la place du piéton en second plan. L'aménagement de certains espaces publics du bourg témoigne de la perte d'espace pour les piétons au profit de la voiture.

Le bourg et ses extensions sont inter-reliés par de nombreux cheminements piétons qui permettent une communication apaisée pour les modes de déplacement actifs. Ces chemins sont essentiels dans le tissu urbain pour garantir une porosité et des capacités de circulation qui offrent une alternative à l'automobile trop souvent utilisée sur de petits trajets.

Le contrat d'objectif initié il y a quelques années a proposé plusieurs scénarii d'aménagement sur des secteurs clés du bourg comme le rond-point du cimetière ou le carrefour de la mairie. L'objectif recherché était avant tout d'améliorer la qualité des espaces publics, leur fonctionnalité vis-à-vis des usages et la qualité visuelle des entrées de ville.



Plan de la séquence 3 – Cœur de Bourg

Source : Contrat d'Objectif

Dans le cadre de cette réflexion, l'attention s'est aussi portée sur les continuités piétonnes et la connectivité des espaces public dans leur ensemble. La mise en place de zone 30 a notamment été préconisée sur certains tronçons.



Projection des aménagements rue de la libération

Source : Contrat d'Objectif

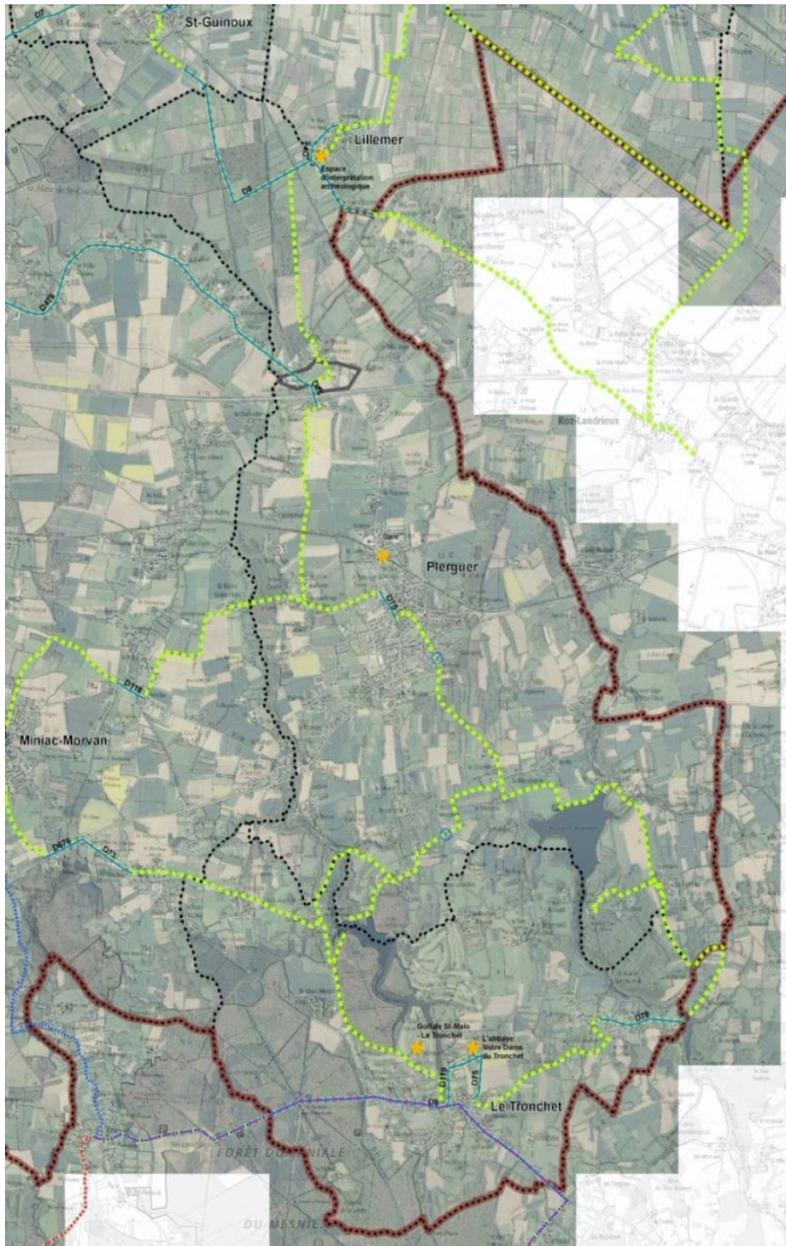
Outil : Des emplacements réservés à inscrire ?

Le PLU dispose de plusieurs outils pour créer ou protéger des itinéraires modes doux.

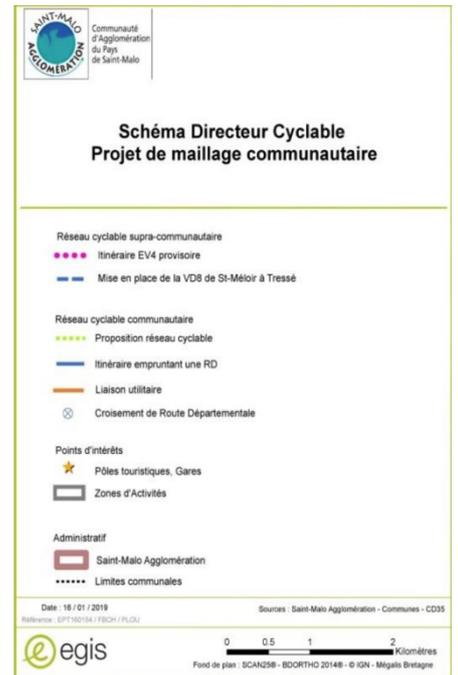
Les aménagements cyclables

Territoire peu vallonné, Plerguer se prête plutôt bien à la pratique du vélo. L'analyse des axes routiers du territoire révèle l'absence d'infrastructure dédiées sur les grands axes de circulation comme la D676 ou la D75. Il n'existe pas de non plus de piste cyclable sur la commune. Pourtant la faible fréquentation de certaines routes rurales sont propices au développement de ce mode actif de déplacement.

En 2019, le schéma directeur cyclable de l'agglomération a été mis en place. L'un des objectifs principaux de ce document stratégique est de développer un réseau cyclable intercommunal, cohérent à une échelle supra-communautaire. Sur Plerguer, le Schéma prévoit de proposer des itinéraires en s'appuyant surtout sur les petites routes communales afin de créer des liaisons intercommunales.



Les itinéraires décrits dans le schéma directeur cyclable de l'agglomération empruntent essentiellement des routes communales sur le territoire de Plerguer.



Projection des aménagements rue de la libération

Source : Schéma directeur cyclable

En parallèle du Schéma Directeur Cyclable, le Plan Général de Déplacement (PGD) de l'agglomération de Saint-Malo prévoit aussi des actions en faveur de l'émergence d'un territoire cyclable (*action 3.1 : faire émerger un territoire cyclable*).

1/ Mettre en œuvre le schéma directeur cyclable communautaire :

- ✓ Réaliser les études de faisabilité sur les 173 km de voies non aménagées inscrites au schéma ;
- ✓ Aménager les axes identifiés au schéma : 122 km en voie partagée/ 30 km en voie verte et 21 km en chemins agricoles à revêtir ;
- ✓ Sécuriser les 26 carrefours identifiés comme dangereux pour les cyclistes ;
- ✓ Jalonner l'intégralité des 273 km du réseau communautaire ;
- ✓ Equiper les 70 points de stationnement cyclables identifiés (arceaux, abris, box...)

2/ Homogénéiser le traitement et l'entretien du réseau cyclable sur notre territoire :

- ✓ Harmoniser les règles d'intervention des communes
- ✓ S'assurer des raccordements intercommunaux
- ✓ Veiller à la finalisation des aménagements de l'itinéraire EV4
- ✓ Informer les communes sur les bonnes pratiques et échanges d'expérience en matière d'aménagements cyclables (signalisation, normes techniques...)

3/ Communiquer sur la pratique du vélo et faire vivre la culture vélo :

- ✓ Réaliser une cartographie *grand public* des aménagements cyclables
- ✓ Animer des événements cyclables sur le territoire
- ✓ Déploiement de compteurs pour suivre la fréquentation
- ✓ Communiquer auprès du grand public sur la culture vélo



Chemin du Chambougeard

Liste des orientations de l'action 3.1 du PGD : faire émerger un territoire cyclable

Source : PGD de Saint-Malo Agglomération

Même si des efforts ont été menés ces dernières années, l'offre en stationnement des vélos reste encore anecdotique sur les équipements publics.

A noter la présence d'un magasin de vélo en face de l'église qui témoigne de l'intérêt local pour cette pratique qui tend à se développer de plus en plus.

Un réseau de sentiers et un maillage de chemins ruraux

L'espace rural représente la majeure partie du territoire plerquerrois. Au croisement de différents milieux naturels, agricoles et forestiers, ce terroir recèle d'un potentiel de découverte et de promenades.

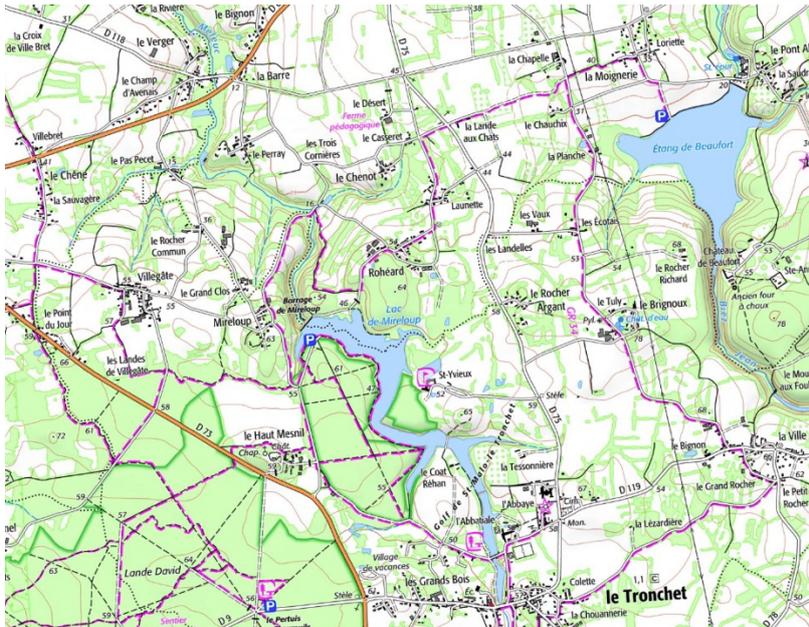
Les données IGN révèlent l'existence d'itinéraires balisés au Sud du territoire. Des circuits font la connexion avec les communes voisines du Tronchet et de Tressé où s'étend la grande forêt domaniale du Mesnil.



Départ du circuit des étangs qui souffre néanmoins d'un défaut de balisage et d'information



L'association des mille pattes de Plerguer organise régulièrement des randonnées et autres événements sportifs sur la commune et aux alentours.



Le Sud de la commune est maillé d'itinéraires balisés (en rose) créant des liens avec les territoires voisins.

Sources : IGN

Le Nord de la commune lui aussi maillé de chemins ruraux ne fait pas l'objet d'itinéraires balisés. Pourtant des possibilités sont nombreuses dans ce secteur avec des éléments de patrimoine remarquables comme le bourg de Lillemer ou les écluses des marais.

Accessibilité et Personnes à mobilité réduite

Les principaux lieux et bâtiments publics sont équipés de places dédiées, à l'image de la mairie qui a récemment rénové la salle Bertrand Robidou afin d'améliorer l'accès aux PMR.

L'accessibilité des PMR se pose plus largement au niveau des espaces publics, notamment sur le centre-bourg où la place du piéton est parfois reléguée au second plan sur certaines rues. Une harmonisation des cheminements permettrait de limiter les obstacles (marches, bordures, largeur de cheminement inadaptée...) et d'améliorer le parcours dans le bourg.

A une échelle plus large, l'accessibilité pose la question de l'isolement des personnes âgées situées parfois en marge des services.



SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un monopole de la voiture, dans les usages et les aménagements

Le territoire est aujourd'hui dominé par un réseau routier qui a notamment contribué au développement de la commune au travers d'une accessibilité facilitée par les déplacements automobiles vers les polarités voisines.

La commune se distingue par la présence d'une gare à proximité immédiate du bourg, même si le faible cadencement des trains et leurs caractéristiques (locomotives diesel) ne permettent pas un usage à hauteur de l'intérêt d'un tel équipement.

Bien qu'ayant une topographie relativement plate, l'usage de la marche à pied et du vélo reste limité.

La voiture demeure le mode de transport privilégié pour une grande partie des déplacements et particulièrement pour aller travailler (environ 96% des déplacements domicile-travail), alors que 16% des actifs plerguerrois travaillent sur la commune.

La mobilité est une thématique multiple et transversale à bien des égards, elle dépend de la proximité des différentes fonctions de la ville (travail, équipement, services, commerces, loisirs...) et des aménagements pour y arriver.

Si l'usage de la voiture semble difficilement concurrentiel avec les principaux modes alternatifs, notamment pour les liaisons domicile-travail, il est important de se projeter sur le temps long et de tenir compte des coûts globaux associés à la voiture (budget, émissions de CO₂, place dans l'espace public...).

Plerguer est également une commune qui possède de nombreux atouts pour renforcer les alternatives à l'usage individuel de la voiture :

- Présence d'une gare dans le bourg ;
- Topographie plate pour faire du vélo ;
- Urbanisation et usages essentiellement regroupés sur le bourg ;
- Présence de deux flux principaux vers Saint-Malo et Dol-de-Bretagne et pouvant faire l'objet de transports en commun ou de covoiturage.

PATRIMOINE, PAYSAGES ET TISSUS URBAINS

Contexte historique

Un village vassal

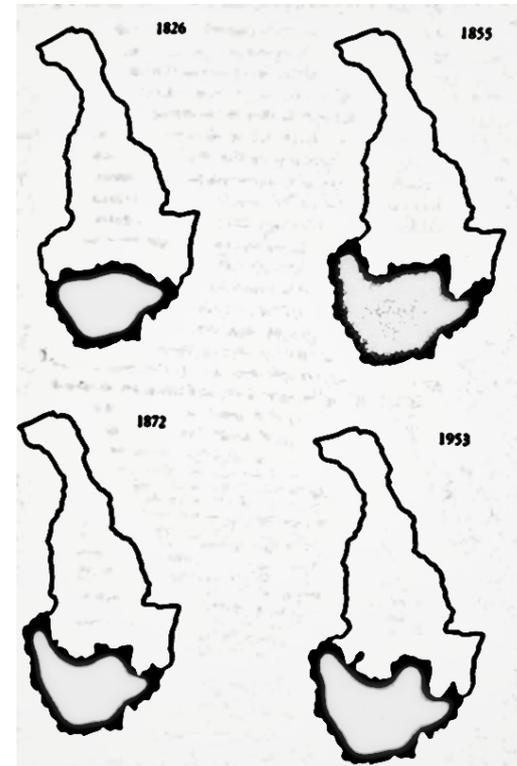
Les archives de l'ancien régime permettent de comprendre l'évolution des différentes régences du territoire qui se sont partagées au cours du temps entre un pouvoir seigneurial et un pouvoir ecclésiastique en grande partie lié à l'évêché de Dol.

La seigneurie exerçait elle aussi son autorité sur le territoire à l'image du château de Beaufort qui a connu nombre de générations de familles nobles. Même après la révolution, plusieurs descendants du comte de Beaufort (famille de Gouyon) ont été maires de la commune durant le XIXe siècle. Le château accueille quant à lui aujourd'hui un couvent. Pendant la seconde guerre mondiale, il fut, entre autre, un refuge pour les maquisards.

La commune de Plerguer a été longtemps assimilée à celle du Tronchet. La scission entre les deux communes ne date que de quelques décennies (1953). De fait leurs histoires sont intimement liées notamment autour de l'abbaye du Tronchet qui a longtemps représenté une institution puissante sur le territoire. Aujourd'hui encore, l'EPAHD qui occupe les murs de l'ancienne abbaye est conjointement administré par les deux communes et a récemment été fusionné avec l'EPAHD de Dol-de-Bretagne.



Abbaye du Tronchet



*Évolution des limites communales durant les pourparlers de scission entre la commune du Tronchet et celle de Plerguer entre le XIXe et le XXe siècle
Sources : Histoire générale de Plerguer*

Une implantation ancienne

Les premières traces d'une occupation humaine du territoire remonte au Néolithique. Des vestiges mégalithiques tels que la « pierre du domaine », au Sud-Est de la commune, témoignent de cette présence à la fin de cette période.

Les recherches archéologiques menées sur la commune attestent de vestiges datant de la période gallo-romaine. Ainsi les analyses de terrain entre les hameaux de la Touche et du Perray permettent de révéler la présence d'anciennes voies romaines à l'instar de celles qui jadis traversaient l'Europe.

L'histoire moderne du territoire décrit, entre autres, la progressive domestication des marais noirs au Nord à des fins de culture. Plerguer est avant tout une commune rurale qui s'est développée autour de petites exploitations agricoles qui parsemaient l'espace communal. Les plus anciennes bâtisses observées dans les différents hameaux témoignent de ce passé agricole.



Carte de Cassini (XVIII^e siècle)
Source : Geoportail



Carte de l'Etat-Major (XIX^e siècle)
Source : Géoportail

Un village en retrait des grandes voies

Au milieu du XVIII^e siècle, Plerguer apparaît sur la carte de Cassini comme une petite paroisse. La toponymie de l'époque présente une plus forte concentration des fermes et des hameaux au Nord. Au Sud, l'étang de Beaufort existe déjà ce qui témoigne d'une domestication ancienne. A l'époque, la partie Nord semble peu investie. Les travaux de valorisation et de drainage ne sont intervenus que plus tard dans cette partie des marais avec notamment la plantation de peupliers.

La carte d'État-Major datant du milieu du XIX^e siècle (page précédente) montre avec plus de précision l'étendue des zones humides dans cette partie du territoire. Ces dernières remontent dans les terres et font du territoire de Plerguer une sorte de presqu'île sur laquelle se développe les activités du plateau.

Le modeste bourg apparaît alors en léger retrait de l'axe Dol-Dinard à l'inverse de la Ville Bidon qui était et qui est encore traversée par cette route. Les détails de la carte nous montrent une plus faible proportion d'espace forestier. Le bois était alors nettement plus prisé pour les besoins quotidiens.

A l'époque, le bourg semble encore de taille très modeste avec une organisation bâtie dispersée autour de l'église. Le village actuel de Plerguer résulte des reconstructions nombreuses qui sont intervenues dans cette partie durant la seconde moitié du XIX^e siècle (reconstruction de l'église dans les années 1860 puis, de nombreuses maisons situées autour de cette dernière). Il existe donc de nombreuses maisons de type ternaire (dont la façade est rythmée par trois parties), dans le village, qui sont caractéristiques de l'architecture de la fin du XIX^e siècle. Toutefois, les constructions de la fin du XIX^e siècle ne sont pas intervenues ex-nihilo car, sur le cadastre de la commune réalisé en 1849, le village était déjà composé de constructions relativement nombreuses. Par ailleurs, l'ancien écart du Champ Jouan, situé au sud-est du village, fait aujourd'hui partie intégrante de l'agglomération car, le développement du village vers l'est a englobé cet ancien écart.



La grand rue sous deux angles différents

Source : Généanet



Cadastré du village de Plerguer (1849)

Source : Archives départementales d'Ille et Vilaine

Organisation de l'espace communal

une densité de population hétérogène

La commune est composée à 60% d'espace cultivé, avec des types d'occupation qui varient du Nord au Sud.

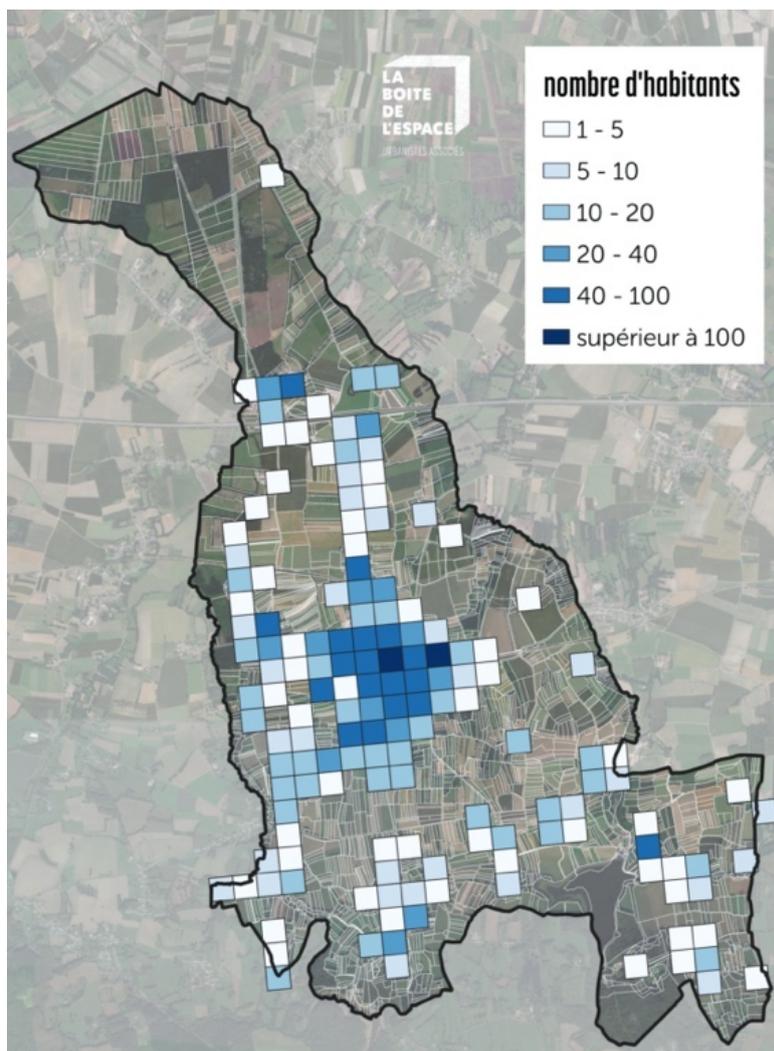
Au Nord, les Marais Noirs sont un patchwork d'espaces agricoles et naturels marqués par une quasi-absence d'urbanisation. Les constructions se cantonnent aux franges de cette unité sujette aux inondations.

Au centre la portion du territoire cerné par la RN176 et la départementale D676 est dominé par des grandes parcelles agricoles ouvertes où le bocage et les boisements sont plus rares, sauf dans les talwegs. L'urbain est omniprésent par la présence du bourg et sous la forme de hameaux et habitats parsemés, en particulier sur la frange Ouest.

Au Sud de la D676, l'espace rural est nettement plus bocager et boisé. La présence de vergers est elle aussi plus marquée. Dans les secteurs des étangs, les reliefs sont légèrement plus chahutés. L'urbanisation est essentiellement composée de hameaux anciens avec des bâtiments de caractère.



Les hameaux se structurent autour du bâti ancien

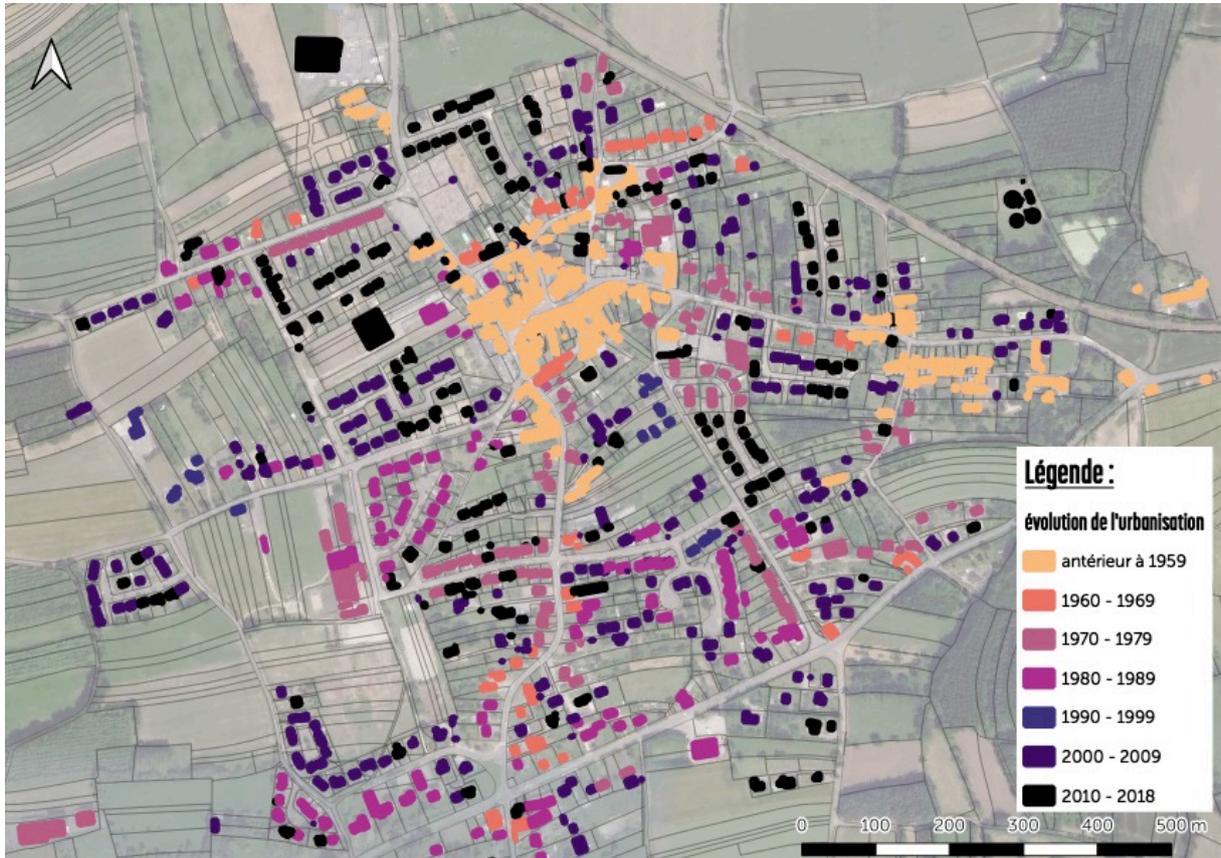


nombre d'habitants sur le carroyage 2015 (200mx200m)

Source : INSEE

Une quarantaine de villages et hameaux sont recensés sur l'ensemble du territoire communal. Selon les carroyages Insee, ils regroupent 30% de la population communale.

Évolution récente de l'urbanisation sur le bourg



Évolution de l'urbanisation sur le bourg entre 1950 et 2018

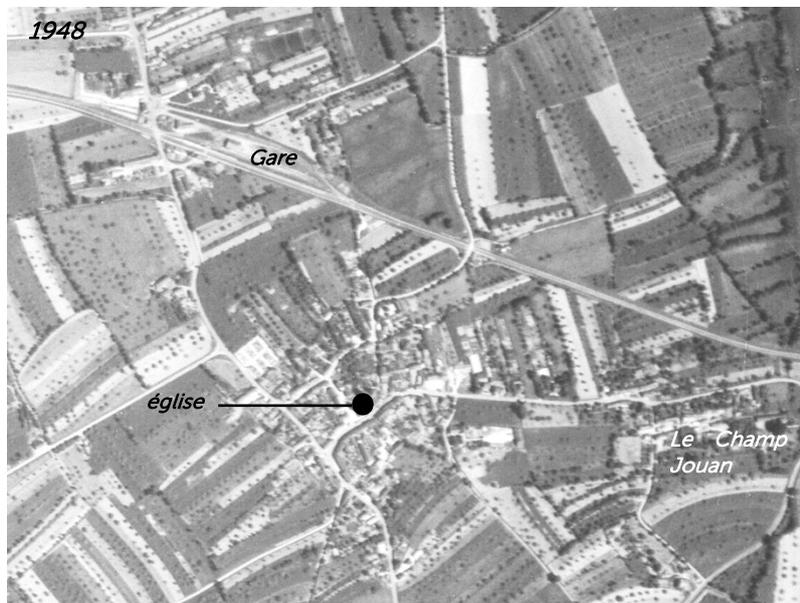
Sources : DGFIP

En l'espace de quelques décennies, le visage du bourg a profondément changé. Les extensions se sont menées de plusieurs manières :

- Les constructions par divisions successives de terrains représentent une première forme de développement. Ces espaces urbanisés ont été menés de manière déstructurée d'abord le long des voies existantes. Par la suite, elles ont colonisé des terrains en retrait : les accès à certaines parcelles se font par des chemins privés qui desservent les arrières des fronts bâtis. Il en résulte un repli et une lecture plus difficile de l'espace urbain.
- Les lotissements représentent une deuxième forme d'urbanisation plus structurée. Elle évolue dans son format selon les périodes mais garde tout de même quelques invariants tels que l'accueil d'un habitat exclusivement individuel sous forme de pavillon. Ces quartiers sont généralement desservis en impasse créant un espace urbain cloisonné.

Un développement timide jusqu'aux années 1970

Des cartes d'État-Major du XIX^e siècle aux premières photos aériennes, le paysage urbain plerguerrois évolue peu. Le bourg en 1948 (photo ci-dessous) concentre quelques dizaines d'habitations organisées autour de l'église. A cette époque, le Champ Jouan est encore un quartier distinct du bourg. Au Nord, les abords de la gare sont colonisés par quelques fermes.



Les maisons anciennes du centre-bourg

Durant les quinze années suivantes, peu de changements sont encore perceptibles comme en atteste cette photo aérienne de 1963 (ci-dessous) qui montrent quelques timides maisons nouvellement implantées le long des voies à l'écart du bourg.

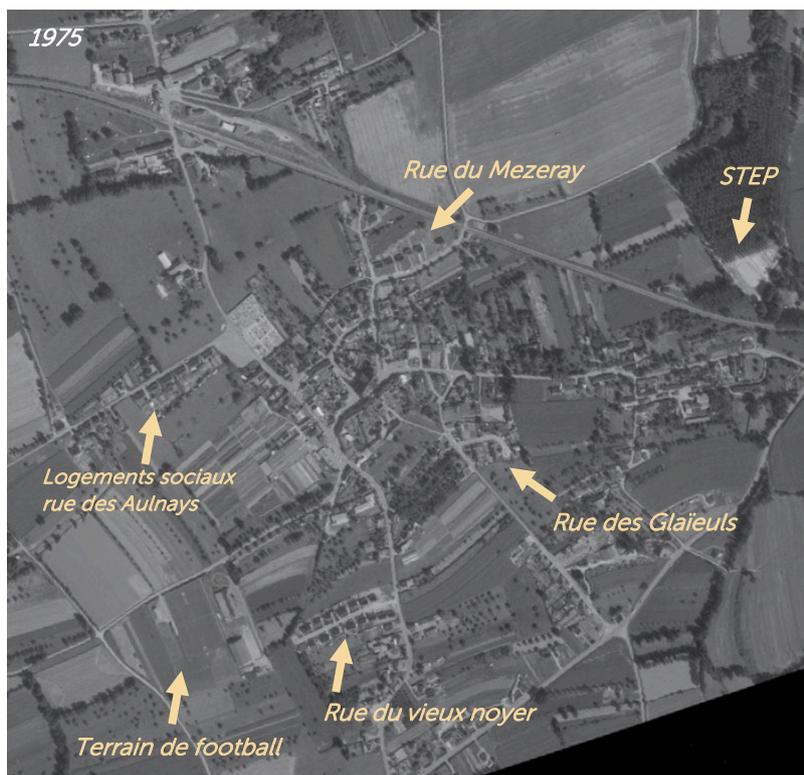


Maison isolée datant du début des années 1960 (rue des Aulnays)

Source : Google

Les prémices du développement pavillonnaire

À partir des années 1970, le bourg commence à changer de visage. L'émergence de nouvelles constructions, principalement résidentielles, se fait au coup par coup sans nécessairement s'inscrire en continuité du tissu urbain existant. Outre les maisons isolées, des ensembles pavillonnaires font leur apparition à l'instar des logements sociaux de la rue des Aulnays ou encore celle du vieux noyer. L'arrivée de plusieurs équipements publics comme le terrain de football ou encore la station de traitement des eaux usées se fait aussi à cette période.



Maison mitoyenne rue des Glaieuls

Les premières opérations de lotissements montrent des découpages assez hétérogènes :

- Une trame en « lanière » comme sur la rue des Aulnays générant ainsi de la maison dupliquée en bande.
- De petits lots sur la rue du vieux noyer où les constructions parfois modestes appliquent une mitoyenneté par le garage
- De grands lots (rue du Mezeray permettant un large recul des constructions par rapport à la voie.



*Première génération de pavillonnaires
rue du Mezeray (années 1970)*

Source : LBDE

Une extension en douceur entre les années 80 et 90

Dans les années 1980, la population plerguerroise augmente doucement à raison d'une centaine d'habitants supplémentaires en 10 ans. Dans la décennie suivante, la démographie passe même en régression.

Durant cette période, le bourg poursuit son développement résidentiel de la même manière que les décennies précédentes : les habitations s'organisent le long des voies sur un parcellaire plutôt généreux mais qui tend à se réduire avec le temps. Les constructions se développent notamment le long de la D676 en direction de Miniac-Morvan mais aussi le long de la D75, en direction du Tronchet, ces extensions viennent repousser les limites d'un bourg qui se cantonnait jusqu'ici au Nord de la D676.

De nouveaux lotissements font leur apparition comme celui de l'impasse des Badious ou le clos du bourg avec des logements individuels à vocation sociale



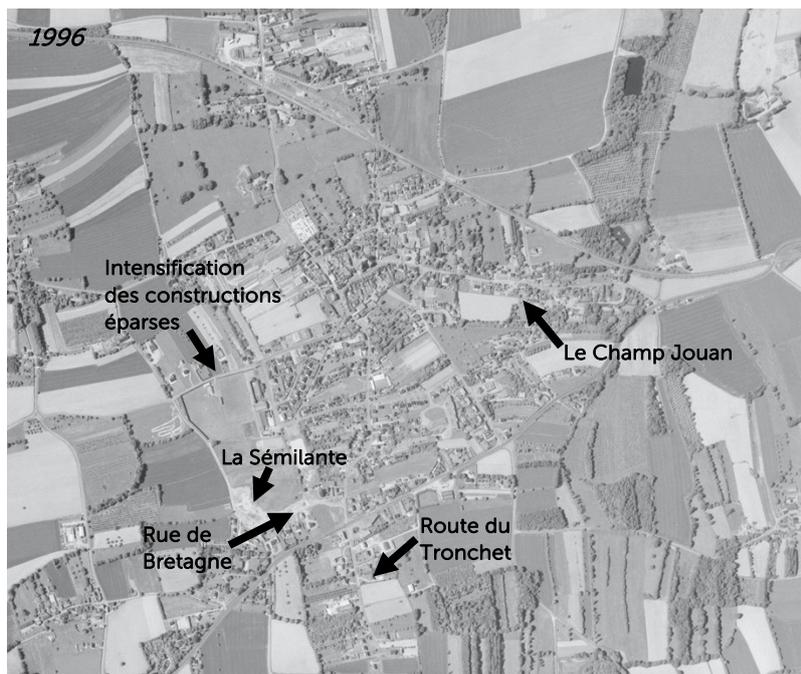
Sur cette période, l'écart qui existait entre le hameau du Champ Jouan et l'urbanisation du bourg se réduit jusqu'à disparaître au gré des constructions qui progressivement viennent combler les espaces vides. Le bourg est alors partagé entre cette trame discontinue de maisons et un bocage qui perdure



Logements sociaux sur le Clos du Bourg



Impasse des Badious



Dans les années 1990, l'urbanisation est fortement réduite. Le Champ Jouan est désormais intégré au tissu urbain du bourg. A l'Ouest, les constructions éparses s'implantent sur de grandes parcelles et les lotissements poursuivent leur avancée à l'image de celui de la rue de Bretagne et de la résidence de la Sémilante.

Les espaces bocagers encore présents la décennie précédente deviennent progressivement des dents creuses au sein de l'espace urbain.

Au Sud de la D676, la route du Tronchet connaît aussi un développement pavillonnaire le long de la voie sur de très grandes parcelles en lanière.



Développement pavillonnaire sur de très longues parcelles rue des étangs (Route du Tronchet)

Source : Géoportail

Les années 2000 : sursaut d'urbanisation

A partir des années 2000, la démographie inverse la tendance et la commune se met à nouveau à gagner de la population entre 1999 et 2011, le territoire gagne près de 700 habitants. Le bourg intensifie son urbanisation au travers d'opérations de lotissement qui permettent à une nouvelle génération de pavillonnaires de voir le jour. Les espaces interstitiels continuent de se combler. Pour autant, une cohabitation entre espaces urbanisés et espaces de production agricole subsiste au sein du bourg avec des cultures sous serres qui côtoient les quartiers pavillonnaires dont les parcelles montrent désormais des surfaces plus réduites aux alentours de 500m².



Résidence du Verger

Malgré le fort développement sur cette période de nombreux espaces encore vierges subsistent au sein de l'enveloppe urbaine. Le passage du POS au PLU se fait en 2007. Le nouveau document d'urbanisme va désormais encadrer l'urbanisation du bourg en privilégiant les parcelles en dent creuse comme zone à urbaniser.

Ces dernières font l'objet d'orientations d'aménagement indiquant les principes de dessertes, la préservation d'éléments patrimoniaux ainsi que des densités minimales. Ces outils permettent une cohérence des nouveaux quartiers avec le tissu urbain existant.

Les années 2010 : cap à l'Ouest

La dernière décennie est celle de la mise en application du PLU. La croissance démographique est maintenue sur cette période. Si le renouvellement urbain commence à s'amorcer sur les espaces proches du centre-bourg, les lotissements continuent à sortir de terre avec un parcellaire désormais en deçà des 500m² à l'image de celui du Clos Riwall.



Habitat pavillonnaire de dernière génération dans un nouveau lotissement en entrée de bourg.

Les espaces libres sont désormais plus rares sur l'Est du bourg. La voie ferrée vient marquer une limite naturelle de l'espace urbain. Quelques opérations émergent dans ce secteur (rue du chêne Vert).

Les développements s'orientent davantage vers l'Ouest du bourg, où le foncier disponible est plus présent. Les hameaux de ce secteur s'étoffent de nouvelles constructions à l'image de Painfour ou de la ville Buisson dont les franges de l'agglomération se rapprochent.

Les tissus urbains

L'historique de l'urbanisation menée sur Plerguer depuis quelques décennies témoigne de la prédominance des maisons individuelles qui constituent l'essentiel du parc de logement sur la commune (96,8%).

Le développement pavillonnaire a été mené de différentes manières au cours du temps. La première est par le biais d'opérations d'ensemble (lotissements) offrant aux acquéreurs un foncier viabilisé et prêt à construire. La seconde est davantage liée aux opportunités d'un foncier disponible et surtout constructible. Jusqu'aux années 1990, elles ont permis un développement éparé en discontinuité des trames urbaines existantes ou bien autour des hameaux anciens. Plus récemment, ce développement est contraint par un contexte règlementaire plus strict. Il se poursuit désormais au sein d'espaces déjà urbanisés sous la forme de division de terrains trop grands ou de dents creuses encore inexploitées.

Le continuum aggloméré du bourg

Le bourg occupe la ligne de crête au centre de la commune. Il regroupe l'ensemble des bâtiments représentatifs de la commune : mairie, église, infrastructures associatives... Ensuite, l'urbanisation s'est développée le long des RD 75 et RD 676. Par conséquent, le centre de la commune présente une urbanisation concentrique dense puis une extension linéaire le long des axes routiers. L'urbanisation de la commune semble importante car elle reste visible depuis le plateau cultivé (partie centrale de la commune).

Ce développement linéaire permet une accessibilité aisée aux parcelles et le maintien de l'activité agricole jusqu'au cœur de l'agglomération. La conservation de haies bocagères à l'approche du bâti et la présence de vallons boisés facilitent son intégration, d'autant plus que seul le clocher s'élance au-dessus du volume global (rez-de-chaussée + deux étages + combles au maximum).

Les lotissements se développent en fonction des opportunités foncières autour du centre ancien, créant une frange urbaine nouvelle. Ces nouvelles constructions apparaissent en premier et présentent une architecture hétéroclite contrastant avec l'homogénéité du bâti ancien : introduction de nouveaux matériaux (briques flammées, enduit blanc, plaques béton) et de nouveaux végétaux (végétation horticole colorée, haie de conifères). L'urbanisation le long de la RD 676 et RD 75 semble peu qualitative car elle juxtapose sans logique apparente du bâti ancien et récent. De plus, l'occupation désordonnée provoque une impression de mitage du paysage agricole. De nombreux délaissés ou terrains en friche restent vacants entre les parcelles déjà construites.

96,8% des logements sont des maisons.



Trame foncière du continuum aggloméré du bourg

Le tissu du centre ancien

La trame urbaine du centre ancien est marquée par un bâti resserré et mitoyen. La concentration des constructions et leur diversité en forme et volume traduit un processus ancien d'urbanisation. Dans une période antérieure à l'arrivée de l'automobile, la centralité des échanges justifiait cette proximité. L'agencement de ces espaces construit de gré à gré sur le long terme, sans logique ou plan d'ensemble.

Cette forme urbaine ancienne s'organise principalement autour de trois rues :

- La rue du Général de Gaulle
- La rue de la Libération
- La rue Lette
-



sources survoldefrance.fr



Forte densité du bâti. L'espace public est principalement dédié au stationnement et à la circulation automobile



En arrière du front bâti principal, des venelles gardant un caractère d'antan



Le bâti resserré avec une double mitoyenneté

Le canevas foncier se présente ici sous forme de lanières très resserrées. Les parcelles sont bâties sur une majeure partie de leur surface. Le front bâti est en alignement avec l'espace public. La hauteur des maisons associée à une architecture minérale forme un ensemble pittoresque. Au cours du temps, le renouvellement urbain fait apparaître de nouvelles constructions qui viennent s'insérer dans cet ensemble et créer une diversité d'ambiances architecturales. Plusieurs maisons anciennes et délabrées laissent entrevoir le potentiel de réhabilitation ou de rénovation sur ce secteur dense.

La concentration de services, de commerces et d'équipements du centre ancien lui confère un rôle majeur dans le développement des proximités. Le devenir de cet espace est un enjeu fort déjà révélé dans le contrat d'objectif :

- La mobilisation foncière en vue d'un renouvellement urbain s'inscrit comme le premier axe fort de cet enjeu ;
- L'amélioration des espaces publics en faveur des modes actifs et des PMR représente un second axe sur lequel des actions sont nécessaires ;
- Enfin, la place du végétal et l'ambiance paysagère constitue un dernier axe à explorer dans une optique de mise en valeur patrimoniale et de cadre de vie.

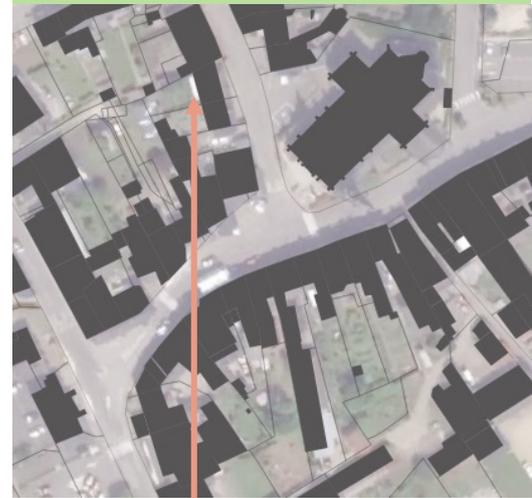
Dans la continuité du centre ancien

Le caractère pittoresque du centre ancien laisse très vite place à un panel d'espaces transitoires qui ont connu des développements résidentiels plus ou moins récents. Il en résulte des espaces non-bâties parfois importants qui rompent avec la densité des rues historiques.

Ces ambiances sont particulièrement perceptibles sur des axes comme les rues Laennec ou du Mezeray,

Au Sud du front bâti de la rue du Général de Gaulle, dans le secteur du passage des écoliers, l'organisation bâtie est nettement moins structurée. Ces espaces ont permis un développement résidentiel opportuniste avec de nombreux espaces vides et où le potentiel de densification reste tout de même bien réel.

Une densité moyenne de 40 log/ha sur le centre bourg



Amorce d'un renouvellement

Si les développements urbains se sont intensifiés en périphérie, le centre bourg connaît ponctuellement quelques opérations de renouvellement à l'image du chantier en cours rue de Lette qui va donner naissance à 4 nouveaux logements sur une dent creuse à deux pas de l'église



De larges emprises à deux pas du centre-bourg

Le hameau du Champ Jouan

Le hameau du Champ Jouan est marqué par un style vernaculaire dense qui s'illustre par les anciennes bâtisses mitoyennes en pierres. La réhabilitation de ce bâti ancien n'est que partielle mais les maisons réinvesties forment un ensemble patrimonial qualitatif.

Dans la partie Sud du hameau, le bâti s'organise en retrait d'une voie étroite (rue des noisetiers). L'espace tampon est formé par des cours ouvertes sur la rue avec différents types d'appropriation : stationnement, jardinet, garage, terrasses. Au Nord, les jardins en bande s'ouvrent aussi sur la rue du Champ Jouan. Ils se composent de potagers qui créent une ambiance champêtre.



Vue de part et d'autre des bâtiments du Champ Jouan

Une densité moyenne de 35 log/ha
sur le Champ Jouan



Le pavillonnaire au gré des époques

Depuis les années 1960, l'habitat pavillonnaire montre successivement des visages différents qui témoignent des modes, des évolutions dans les pratiques d'aménagement mais aussi dans les contextes réglementaires et fonciers. Malgré ces évolutions, certaines caractéristiques traversent les périodes. Le bâti implanté au milieu de sa parcelle fait ainsi figure d'invariant.

Les années 1960-70 : le style néo-breton

Le plus souvent, le pavillon s'implante sur une parcelle de taille importante (supérieur à 1 000m²). Le recul à l'espace public est assez marqué laissant une large place au jardin de devant. Le style néo-breton est alors en plein essor, reconnaissable par des éléments d'architecture comme les chiens-assis symétriques, les doubles cheminées ou encore l'usage de pierre de taille en granit autour des ouvertures.

Les années 1980-90

Dans les décennies suivantes, le style néo-breton évolue et se veut moins marqué avec une sobriété architecturale : La double cheminée disparaît au profit d'une seule. Les pavillons de plain-pied sont plus courants au même titre que les garages attenants.

Les années 2000-10

Durant les vingt dernières années, les constructions pavillonnaires se sont émancipées et diversifiées dans leur architecture. L'offre plus large des constructeurs désormais « à la carte » a ouvert à de nouvelles possibilités. L'ardoise reste un élément « indémodable ».

Une densité moyenne de 10-20 log/ha sur les lotissements



Pavillon néo-breton des années 1960



Maison des années 1980 (Impasse des Badious)



20 log/ha sur le clos du bourg



10 log/ha rue de la libération



Pavillon des années 2000 (résidence des Jardins)

Le lotissement : un modèle consommateur d'espace

Un espace public disproportionné

La forme urbaine générée par les lotissements pavillonnaires est aujourd'hui montrée du doigt pour sa consommation d'espace. Elle se traduit dans un premier temps par une organisation de l'espace public dominé par une voirie souvent sur-dimensionnée vis-à-vis d'une circulation qui reste avant tout ponctuelle dans ces quartiers. Même si les pratiques d'aménagement évoluent, la place accordée à l'automobile reste outrancière. Les voiries sont davantage conçues comme des axes de circulation et de stationnement plutôt que des lieux de vie. Les surfaces imperméabilisées générées requièrent un entretien onéreux pour les municipalités à long terme.



Placette de retournement (le clos du bourg)

Les espaces résiduels de la parcelle

L'idéal répandu d'une maison au milieu de la parcelle génère une part conséquente de surfaces résiduelles. En limites latérales, les interstices de mitoyenneté sont peu exploités. La pression foncière réduisant la taille des parcelles, ces espaces sont de plus en plus étroits.

Un paysage hétérogène....

D'un point de vue paysager, la succession de pavillons similaires génère pourtant un ensemble bâti peu harmonieux. Les limites séparatives faiblement réglementées laissent libre cours aux propriétaires (haies, palissades, murs, barrières) jusqu'à générer un ensemble là encore très hétérogène. Ces interfaces entre la sphère publique et la sphère privée s'apparentent alors à des zones tampons peu exploitables en partie par leur exposition. Bien souvent, elles prennent une fonction d'agrément, de décors ou de stationnement.

...mais production standardisée

Bien que fortement plébiscité par les acheteurs, le lotissement génère une forme urbaine standardisée qui laisse peu de place à l'affirmation d'une identité collective propre. Réinterroger ces espaces vis-à-vis de la place qu'ils occupent implique de bousculer certains acquis désormais bien ancrés : l'utilisation de l'automobile et donc de la place qu'on lui accorde, l'intimité de la sphère privée ou encore du rapport au voisinage et plus largement le vivre ensemble.



Un modèle en évolution

Face à un contexte foncier de plus en plus contraint, le modèle pavillonnaire montre des évolutions perceptibles visant à réduire l'empreinte des nouveaux quartiers.

Le nouveau lotissement du Puits Saliou en cours de réalisation présente des caractéristiques urbaines et paysagères différentes :

- Une voirie plus étroite et moins portée sur l'espace accordé à l'automobile ;
- Un travail paysager sur les clôtures ;
- Une gestion des eaux de surface grâce à des espaces enherbés ;
- Un bâti plus proche de la voie.

Ces évolutions peuvent servir d'exemple pour les formes urbaines futures qui seront réglementées dans le PLU.



Visite urbaine du 15/01/2020 sur le nouveau lotissement du Puits Saliou

Le quartier de la Gare : une entrée de ville

Situé sur l'entrée Nord du bourg, le quartier de la gare est en léger écart par rapport au reste de l'espace aggloméré. Ce quartier se singularise par un développement intrinsèque marqué par une hétérogénéité des fonctions urbaines.

Les habitats de différentes générations s'imbriquent de manière à former un ensemble peu dense (10 logements/ha) avec plusieurs longères anciennes qui rappelle celles du Champ Jouan. Le pavillonnaire plus récent est venu s'implanter au gré des opportunités foncières.

Les habitats s'inscrivent au contact d'équipements publics comme le SDIS, les ateliers municipaux, la nouvelle crèche ou encore la gare située au Sud de la voie ferrée. Plusieurs entreprises viennent aussi intégrer cet ensemble à l'instar des entrepôts des transports Buret, d'un atelier d'ébénisterie ou du supermarché qui marque une liaison urbaine avec le continuum bâti du bourg.

Cette cohabitation de fonction donne au quartier de la gare de multiples enjeux liés aux possibilités foncières qu'il offre d'une part et son caractère multimodal (halte ferroviaire et entrée de ville).

Le quartier de la gare représente un espace de développement privilégié par son caractère multifonctionnel et sa fonction d'entrée de ville.



Répartition des équipements et activités sur le quartier de la gare

Une densité moyenne de 10 log/ha sur les espaces résidentiels



Le passage à niveau sur le quartier de la gare

Le Mesnil des Aulnays

Au Nord de la 2x2 voies, le hameau du Mesnil des Aulnays se structure autour d'une double vocation :

- L'habitat avec la présence d'un bâti ancien formant un hameau qui s'est étoffé de quelques maisons supplémentaires le long de la voie. Il est cerné à l'Est et à l'Ouest par des ensembles d'activité artisanales et commerciales qui bénéficie de la proximité de la route nationale.
- L'activité artisanale avec de grands entrepôts de vente, de stockage ou d'industrie qui s'inscrivent au contact des espaces habités.

Cette cohabitation donne un clivage assez net sur cet ensemble qui continue de se développer en son sein à l'image de l'imposant hangar de conditionnement de la SARL CO-PA récemment construit.



Entrepôt SARL CO-PA

Si le hameau ne semble pas véritablement propice à poursuivre le développement résidentiel, la fonction économique peut potentiellement être renforcée sur le Mesnil des Aulnays.



Espace multi-fonctionnel du Mesnil des Aulnays

**Une densité moyenne de 8 log/ha
sur les espaces résidentiels**



Les hameaux

Au Sud du bourg, l'espace rural est ponctué de hameaux d'habitation dont la structure est ancienne. Elle témoigne d'un riche passé agricole qui a vu le développement d'exploitations (dont certaines existent encore aujourd'hui).

Des secteurs comme le Pont Alain, Saint-Pétreux ou encore Painfour sont caractéristiques de ces formes urbaines modestes constituées initialement de vieux bâtis en pierre datant d'avant-guerre. Ces constructions participent au pittoresque des lieux. Elles ont été secondées dans le temps par des habitats plus récents sous forme pavillonnaire. Bien qu'à proximité, les logements récents marquent une rupture avec le tissu ancien.

Les anciennes constructions sont implantées en bordure de route. Elles jouent parfois le rôle de sas, incitant le conducteur à ralentir dans ce lieu-dit.

La densité bâtie dans les hameaux est très variable. La structure historique des hameaux montre un resserrement des constructions générant des densités aux alentours de 10 logements/ha. Les développements plus récents s'inscrivent en périphérie sur de grands terrains, faisant baisser cette densité de moitié.

L'urbanisation éparse

Des habitats isolés peuvent être observés le long des voies (D676 et D75). Ces constructions se développent en marge des hameaux ou des quartiers existants allant jusqu'à générer un urbain très diffus comme sur le secteur de Justice (ci-dessous). Cette urbanisation a pour effet de repousser des limites de plus en plus floues du continuum aggloméré et de générer un déploiement de réseaux peu efficient. Dans certains cas, l'habitat isolé peut avoir un impact sur le grand paysage (cf ci-contre).



Habitat dispersé sur le secteur de Justice, au Sud-Ouest du bourg
Sources : IGN

5 log/ha sur le hameau du Bousso



Habitat isolé : 1 log/ha entre la ferme des Rives et le Bousso



SYNTHÈSE ET ENJEUX : Les tissus urbains

Les formes urbaines montrent différents visages sur la commune.

Le centre ancien est caractérisé par un tissu dense s'inscrivant sur un parcellaire étriqué. Le bâti ancien domine et les opérations de renouvellement sont peu fréquentes malgré un potentiel réel.

En périphérie du centre ancien, la forme urbaine se compose de différentes générations de lotissements pavillonnaires qui ont marqué le développement résidentiel de la commune. Ces quartiers ont fortement contribué à l'étalement urbain par le biais de maisons individuelles dont l'occupation au milieu de la parcelle génère de nombreux espaces résiduels. Ces lotissements sont desservis par des voiries qui augmentent la part d'espaces imperméabilisés et la consommation foncière.

En dehors du continuum aggloméré du bourg, les hameaux se sont aussi développés autour du bâti ancien tout en gardant une organisation structurée. Plus ponctuellement, le bâti isolé est lui aussi une source de consommation foncière.

Le développement résidentiel mené depuis plusieurs décennies a généré des impacts multiples sur le territoire et son fonctionnement.

La consommation foncière engendrée est aujourd'hui remise en question et la nécessité d'optimiser les espaces urbains existants se présente comme un enjeu pour le PLU.

Dans une optique de favoriser la proximité et de relocaliser l'économie, la densification peut être menée de différentes manières :

- Mobilisation des dents creuses existantes
- Renouvellement du bâti ancien
- Constructions nouvelles au sein de parcelles déjà bâties

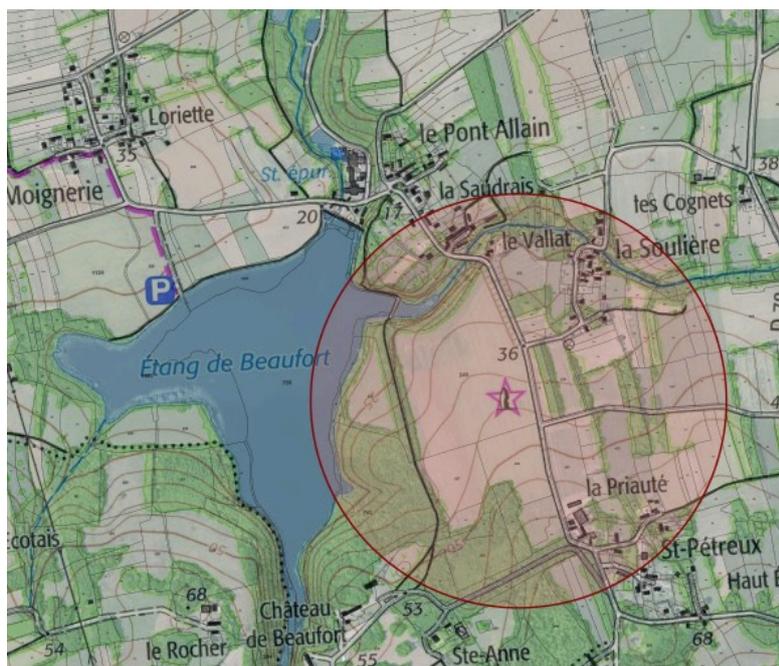
Ces différents axes peuvent être corrélés avec les besoins en logements présents et futurs en s'inscrivant dans une recherche de diversité des formes et d'une offre en adéquation avec l'évolution des ménages.

Le patrimoine bâti d'une commune authentique

Les monuments historiques

La pierre du domaine, unique monument classé de la commune

Située au Sud Est du territoire, à proximité du château de Beaufort, la Pierre du Domaine est un menhir datant de la période néolithique. Ce mégalithe trône au milieu d'un large champs. Faisant 4,12 m de haut le rend visible de loin. Il est classé monument historique depuis 1889 et fait l'objet d'un périmètre de protection de 500 m qui s'applique aux hameaux du Vallet, La Soulière, La Priauté et une partie de La Saudrais et de Saint Pétreux.



Périmètre de protection autour de la Pierre du Domaine

Source : DRAC



La Pierre du Domaine

Le patrimoine remarquable

La commune de Plerguer possède un patrimoine bâti et architectural pluriel et dispersé sur l'ensemble du territoire. De nombreux éléments témoignent des richesses et de l'histoire variée des époques traversées : le patrimoine religieux à l'identité bretonne, les anciens bâtiments agricoles, vestiges d'anciennes pratiques, modes de vie et de modèles économiques se retrouvent sur la commune. La commune comporte aussi de nombreux manoirs et monuments dont l'intérêt architectural et patrimonial est reconnu.

Patrimoine religieux

- la croix (moyen âge) chargée d'une croix de Malte et située au carrefour du Fresne (Village du Fresne) ;
- la croix du château de Beaufort (XVI^e siècle). Cette croix se trouvait jusqu'en 1850 dans le cimetière de Roz-Landrieux ;
- l'ancienne Chapelle Saint-Lunaire, ancienne dépendance du prieuré de la Barre. Elle se trouvait dans le Village de la Barre et relevait jadis de l'Abbaye du Tronchet ;
- l'ancienne Chapelle Le Désert, située route de Baguer Morvan à Miniac Morvan ;
- l'ancien prieuré de Saint-Pétreuc, situé au village de Saint-Pétreux. Il dépendait jadis de l'Abbaye du Tronchet. Sa chapelle est sécularisée ;

Ancien patrimoine de la noblesse

- l'ancien manoir de la Ville Morin (XVI^e siècle). Propriété de la famille Salliou en 1513 ;
- l'ancien manoir de Seven ou la métairie (XVI-XVIII^e siècle), située à Sévin ou Seven. Propriété de la famille Bouthier (au XVI^e siècle) ;
- le château de Beaufort (XVII-XIX^e siècle). Ce château est transformé en Monastère vers 1950. L'ancien château comportait un donjon carré accompagné de quatre tours rondes et précédé d'une cour qu'entouraient des douves. Il possédait jadis une chapelle privée, aujourd'hui disparue. Propriété des seigneurs de Beaufort, puis des familles de Chateaubriand (au XIII^e siècle), de Forsanz seigneurs des Loges (en 1666), Gouyon seigneurs de Touraude (en 1675) ;

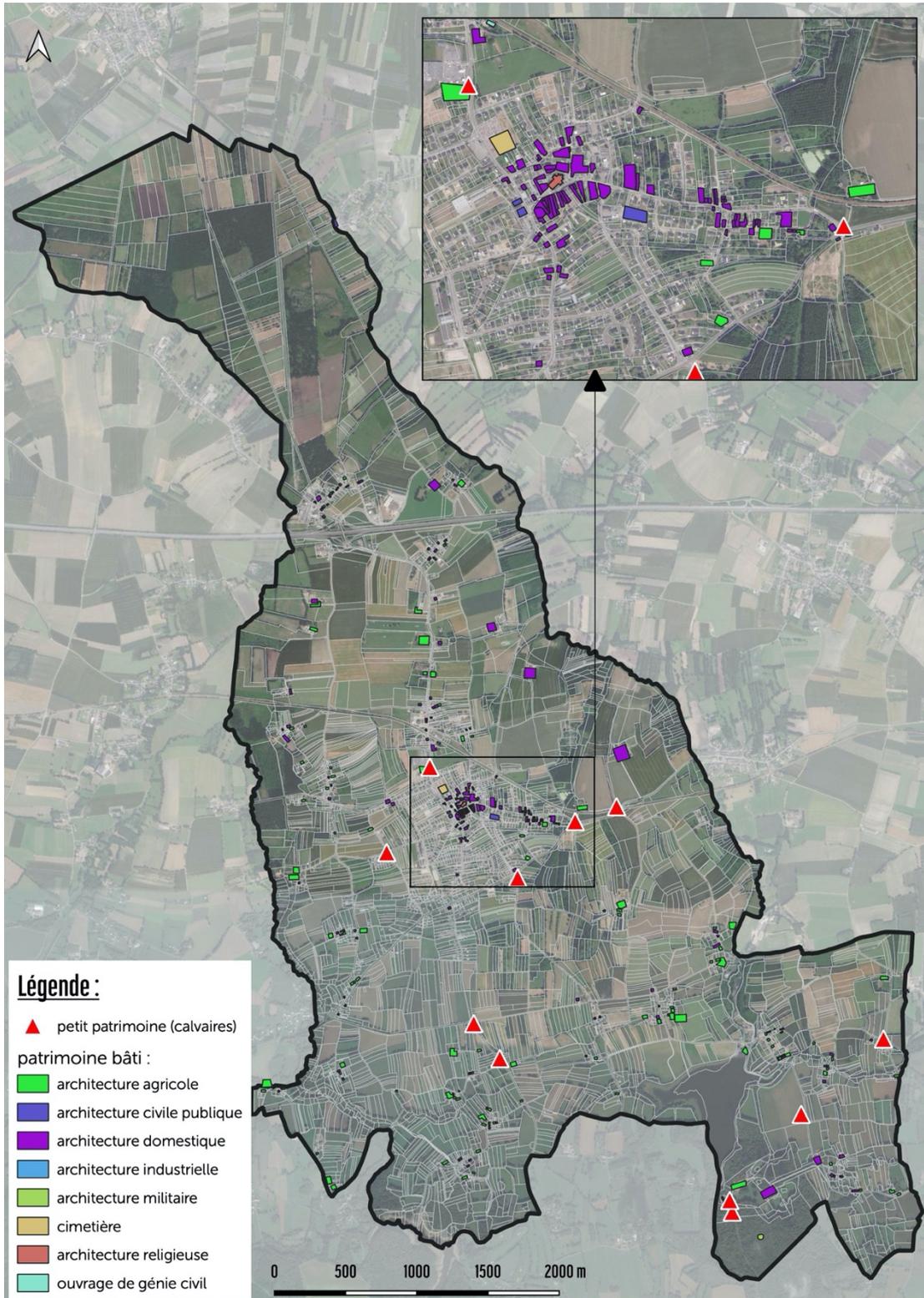
Patrimoine public

- la mairie (1850-1855) ;
- Bibliothèque située dans l'ancien Presbytère (1825)

Autres patrimoines remarquables

- l'ancien manoir du Puis Salliou, situé dans le bourg. Propriété de la famille Salliou en 1513 ;
- l'ancien manoir de la Motte ou de la Motte-Choursin, situé au lieu-dit « La Motte. Propriété de la famille le Sage en 1513 ;
- l'ancien manoir de la Ville Gorioux, situé sur le lieu-dit du même nom. Propriété de la famille Uguet seigneurs de Larchez, puis de la famille de la Montelière en 1513 ;
- l'ancien manoir du Lessart, situé route de Saint-Guinoux. Propriété de la famille de Lanvallay en 1513 ;
- l'ancien manoir du Grand Lantrichet, situé sur le hameau de Lantrichet ;
- l'ancien manoir du Petit spécifiques, situé route de Saint-Guinoux. Propriété de la famille le Saicher, puis de la famille le Sage en 1513 ;
- l'ancien manoir de Belestre, situé route de Dol-de-Bretagne. Propriété de la famille de Chateaubriand en 1513 ;
- l'ancien manoir de la Touche. Propriété de la famille Salliou, puis de la famille le Guen en 1513 ;

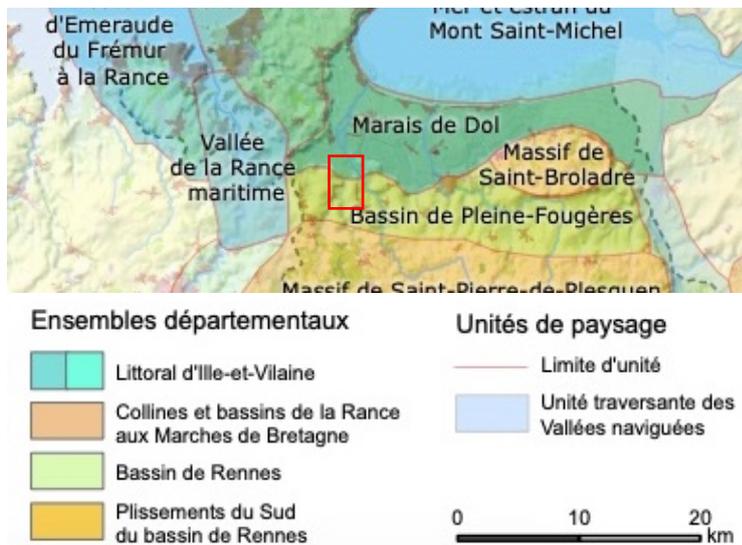
- l'ancien manoir de la Moignerie. Propriété de la famille Visdegrain en 1513 ;



Inventaire du patrimoine
Sources : patrimoine.bzh

Paysages et monuments naturels

Selon l'atlas des paysages de l'Ille et Vilaine, la commune de Plerguer est partagée entre deux unités paysagères distinctes que sont les marais de Dol et le Plateau de Pleine-Fougères. A l'échelle de la commune ces unités sont reprises dans l'analyse. Néanmoins, elles comprennent des sous-unités telles que les espaces urbanisés et les hameaux ainsi que les vallons boisés et les espaces bocagers qui se dégagent des ambiances singulières.



Extrait de la carte des unités paysagères d'Ille et Vilaine

Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine

Les marais de Dol

La partie Nord de Plerguer chevauche la tranche occidentale des Marais de Dol. Cette portion de l'unité est délimitée au Nord par le hameau du Mesnil des Aulnays dont l'urbanisation timide se cantonne au pied du plateau. La sous-unité décrite dans l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine s'intitule « **Les Marais Noirs** ».

L'espace est avant tout caractérisé par sa planitude. Situé à faible altitude, ces terrains étaient autrefois en eau. Ils ont fait l'objet d'une poldérisation progressive au cours des siècles ce qui a permis l'avancée du domaine agricole sur la mer. Les buttes comme celle de Lillemer, représentent une singularité de l'unité. Autrefois des îles, ces reliefs se détachent dans le paysage et font office de promontoirs s'ouvrant sur les marais et la baie du Mont Saint-Michel.

Classés en zone inondable, les terrains de cette unité sont avant tout occupés par l'agriculture. Les espaces de pâturages sont dominants et entrecoupés d'un bocage composé d'espèces hydrophiles comme les saules et les peupliers. Ces derniers poussent aussi sous la forme de plantation dédiées à l'exploitation.

Les canaux qui drainent ces terrains aujourd'hui encore très humides participent eux aussi à l'identité de la zone. Peu visibles au premier abord, ils se découvrent ponctuellement lors du chevauchement d'un pont et laisse entrevoir le potentiel de découverte de ces parcours au fil de l'eau ou le long des berges.

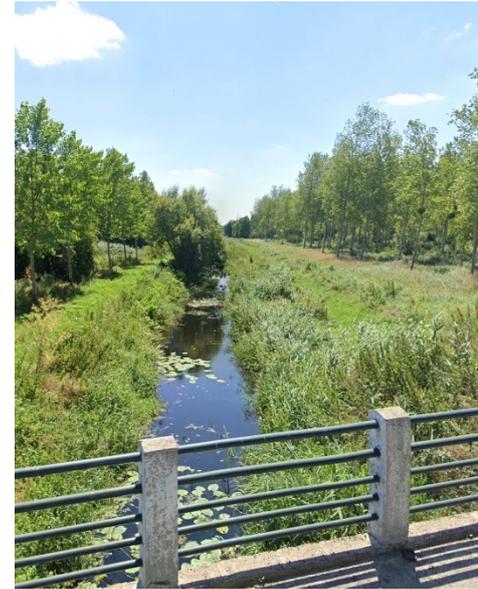
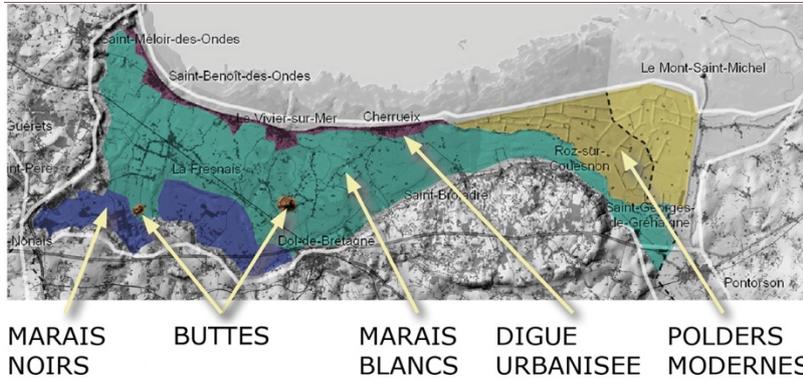
Les marais noirs s'étendent à l'est de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, à côté de l'isthme étroit qui sépare les marais de la vallée de la Rance. Dans ce secteur, l'humidité des sols est entretenue par la pente générale de la plaine qui est légèrement orientée vers le sud (l'altitude, environ 2 mètres, est plus faible à la mare de Saint-Coulban et au Biez du Milieu que plus près de la côte, dans le marais blanc). Les sols tourbeux ont été exploités, ils présentent aujourd'hui de nombreux plans d'eau et d'importantes plantations de peupliers.

C'est aussi une partie « secrète » du marais : en dehors de la petite route au sud de Saint-Guinoux, il n'y a pratiquement pas de chemins, et la mare de Saint-Coulban est une réserve inaccessible. Du fait de ces conditions très difficiles d'accès, les marais noirs sont des paysages confidentiels, réservés à ceux qui peuvent s'y rendre : propriétaires et exploitants, chasseurs, naturalistes. Ils apparaissent surtout sous la forme de masses de peupliers, notamment depuis la RD 136 à Châteauneuf : la vision des marais est faussée par cette grande masse opaque, qui tend à écraser l'échelle du site pourtant singulier de l'isthme.

Un support de développement touristique ?

La mise en valeur de cet espace à des fins ludiques et touristiques constitue un enjeu de l'unité qui se révèle un espace préservé et support d'une biodiversité intéressante.

Cette vocation ne semble pas incompatible avec l'activité agricole présente qui se définit surtout par des espaces de pâturage.



Depuis la route, le paysage s'ouvre ponctuellement sur les canaux

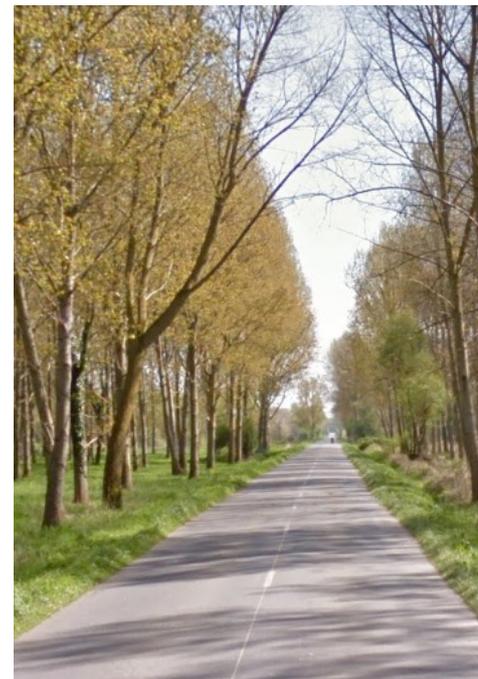
Une gestion complexe

Les marais noirs sont une partie du territoire qui comporte plusieurs enjeux liés à de multiples statuts de protection auxquels s'ajoute une gestion complexe liée notamment à la multiplicité des propriétaires

Le conservatoire du littoral, la Fondation pour la Protection des Habitats Français de la Faune Sauvage (FPHFFS) et la Fédération de Chasse d'Ille et Vilaine (FDC 35), également gestionnaire du site (par convention, la FDC est gestionnaire de l'ensemble des terrains de la FPHFFS). La commune et d'autres propriétaires privés détiennent plusieurs plantations de peupliers dont la gestion est déléguée à l'ONF.



Paturages au cœur des marais



Les vallées humides

Les zones basses des marais se prolongent dans les terres en remontant des vallées du Biez Jean et du Meleuc. Ces cours d'eau s'inscrivent comme limites communales à l'Est et à l'Ouest du territoire. Ils sont le fil conducteur de cette unité qui marque un trait d'union entre les espaces forestiers au Sud et les marais au Nord.

Un linéaire boisé discontinu

Les vallées humides sont caractérisées par une présence boisée hétérogène. Les cours d'eau sont bordés d'une ripisylve composée d'espèces hydrophiles où le saule domine tout en cotoyant chênes et châtaigniers.

La largeur de la ripisylve varie fortement. Le paysage va alterner entre un corridor boisé étroit et de larges espaces impénétrables. Ces derniers sont plus fréquents sur les abords du Meleuc. Les images d'archive permettent de démontrer qu'autrefois, ces espaces n'étaient pas autant refermés. Le retour à l'état sauvage serait l'effet d'une déprise agricole.

Une faible mise en valeur

Les cours d'eau sont presque invisibles car tapis sous leur ripisylve parfois dense. Cela témoigne d'une faible mise en valeur de cette unité qui reste avant tout un espace sauvage et peu fréquenté.

Ponctuellement, les berges se découvrent aux abords de jardins privés. Elles laissent imaginer le potentiel de mise en valeur de ces linéaires.

À l'instar des paysages observés sur l'unité des marais noirs, les plantations de peupliers sont encore très présentes sur les abords de ces cours d'eau. De par leur hauteur, ces plantations ont un impact paysager important dans certains secteurs comme celui du bas Courtil.

Dans une optique d'ouverture des cours d'eau, leur linéaire peut être le support à des aménagements de circulation douce. Cette idée permettrait notamment de créer davantage de liens avec les communes voisines. Le statut foncier des parcelles bordant ces linéaires peut se révéler un frein à ce projet.



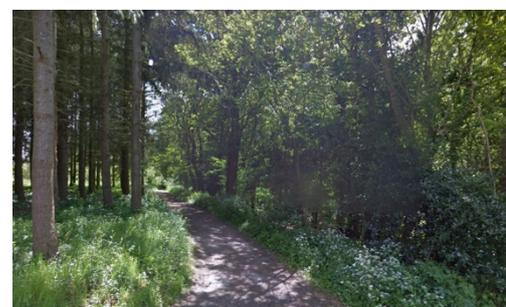
La ripisylve dans son expression la plus étroite : un couloir boisé de quelques mètres cachant le cours d'eau



Plantation de Peupliers sur le Meleuc



Domestication des berges à hauteur de la limite avec le Vildé Bidon



Quelques rares sentiers permettent l'accès aux cours d'eau (ici sur Lycastel)

Le plateau agricole central

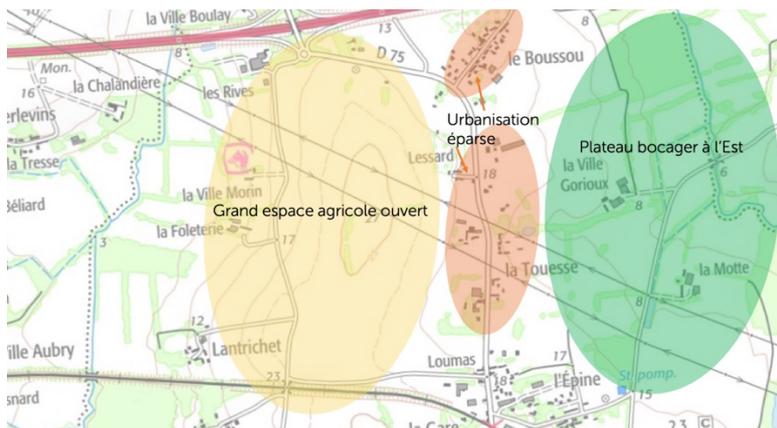
Depuis le Mesnil des Aulnays, les terres basses des marais s'élèvent doucement pour atteindre près de 25 m d'altitude. La N176 vient marquer une rupture physique bien qu'elle ne soit que peu perceptible dans le grand paysage. Au Sud de cet axe, un large espace agricole s'ouvre en offrant de nouvelles perceptions. Dans la partie centrale, le bocage est quasi- absent. Depuis certains points de vue de la D75, il est possible d'observer la baie du Mont Saint-Michel. Ces perceptions restent néanmoins différentes d'une saison à l'autre dans la mesure où des cultures telles que le maïs peuvent venir cloisonner les abords de la route en période estivale.

Un bâti dispersé

Cet espace agricole est altéré par une urbanisation plus ou moins ponctuelle venant quelque peu ternir la qualité paysagère. Les hameaux tels que celui du Bossou ou des habitats plus isolés viennent rompre ponctuellement l'ouverture sur ce grand paysage.

L'impact du bâti industriel présent sur le Mesnil des Aulnays est lui nettement plus important. La hauteur des constructions vient durement impacter le paysage de l'unité à l'image du récent hangar de stockage.

D'autres éléments viennent ternir l'ensemble : antennes relais, ligne à haute tension sont visibles de très loin.



Composantes paysagères du plateau central

Un potentiel de découverte à exploiter

En dehors de la D75, les voies communales offrent un potentiel de parcours et de découverte intéressant pour cette unité. Les itinéraires cyclistes développés au niveau du Pays de Saint-Malo transitent notamment par ces routes dont le tracé et le dénivelé est relativement aisé. Ces routes rurales peu fréquentées permettent notamment de rejoindre des bourgs comme celui de Roz-Landrieux.



La RN176 n'a qu'un impact limité sur le grand paysage du fait de son renforcement



L'ouverture de champs sur le plateau rend les bâtiments industriels du Mesnil des Aulnays très impactant pour le paysage.



Habitat éparé s'inscrivant dans le grand paysage du plateau



A l'Est du plateau, le paysage devient plus bocager

Le Sud de la commune, entre forêts et bocages

Le bocage est nettement plus présent au Sud du territoire. Dans cette partie le relief est aussi plus marqué. Ces différences de niveaux viennent notamment justifier le maintien de haies bocagères (limitation de l'érosion) ou le boisement sur les parcelles les plus abruptes. De plus, la dominance de l'élevage permet de conserver des parcelles de taille réduite et closes.

La diversité bocagère

Le bocage garde une place prépondérante au Sud et préserve son attrait tant pour la qualité de ses haies que pour l'harmonie qu'elles procurent. On y trouve du chêne et du châtaignier, accompagnés d'aubépine, du prunellier, du frêne, du merisier. Les arbustes rencontrés sont l'églantier, le sureau, le cornouiller blanc et le chèvrefeuille. Cependant, la recherche de rentabilité pour les cultures céréalières engendre une dégradation progressive du bocage. Le maillage bocager s'éclaircit mais reste suffisamment dense pour maintenir un couvert végétal représentatif.

La limite Sud de la commune est peuplée d'un couvert forestier plus dense (sur et au-delà de la commune : bois de Beaufort, bois de Mireloup, bois du Haut Mesnil...) qui créent une barrière visuelle continue et comblent les trouées dans le maillage bocager. Quelques vergers participent également au renforcement du bocage et contrastent par la régularité des plantations et la hauteur homogène des fruitiers.

Une perception quelque peu réduite

Les perspectives vers l'extérieur de la commune (au Sud, à l'Est et à l'Ouest) restent rares. La présence des bois en ligne d'horizon associé à un bocage relativement dense réduit le champ visuel au premier plan. Seuls les points hauts (Nord de Soulière, Saint Pétreux, Rohéard...) permettent de longues perspectives vers le centre de la commune (repérage du clocher).

Un espace sensible aux mutations

Cette unité semble relativement sensible à toute modification. La mutation de l'agriculture et la pression urbaine tendent à dégrader progressivement le maillage bocager. Cependant, la conservation des haies structurales (arbres remarquables) permet de préserver l'ambiance générale du secteur et facilite l'intégration des constructions.



Les hameaux du secteur sont souvent dans un écrin de verdure



Urbanisation récente peu dense rue des étangs

Les vergers : éléments d'identité paysagère

Les vergers constituent un élément singulier du paysage plerguerrois. Les photos aériennes anciennes attestent d'une présence nettement plus marquée de ces plantations au lendemain de la seconde guerre mondiale.

Il semble que les mutations agricoles qui aient été opérées durant les dernières décennies ont progressivement abandonné ce type de culture au profit des pâtures et autres cultures céréalières dominant aujourd'hui le paysage.



Photo aérienne de 1950 sur le secteur de Calvaire- La Justice
Sources IGN

Aujourd'hui, si la plupart d'entre eux ont disparu, les vergers de cerisiers conservent une présence dans l'espace urbain. Il n'est en effet pas rare d'en observer sur des parcelles isolées au sein du bourg. De surfaces modestes, ces vergers viennent tout de même créer des espaces de respiration. Leur maintien peut s'inscrire comme une démarche patrimoniale.

Depuis peu, le Sud du bourg est à nouveau planté de pommiers destinés à la production de cidre.



22 000 pommiers bio qui ont été plantés entre 2018 et 2019 sur la commune.

SYNTHÈSE ET ENJEUX : Les grands paysages naturels

La commune de Plerguer recèle d'une diversité paysagère intéressante :

Les Marais Noirs constituent une entité propre. Le caractère inondable de la zone réduit les risques de détérioration. Cet espace montre une sous-valorisation au regard du potentiel paysager.

La partie centrale de la commune est très exposée. La prise de hauteur et la faible présence de bocage créent des ouvertures de champ importantes. Cette ouverture est de nature à rendre le paysage plus vulnérable à certains éléments anthropique comme l'habitat isolé, les infrastructures routière (RN176) ou encore des réseaux aériens comme la ligne HT.

Enfin, la partie Sud et le bas des vallées offrent des ambiances plus boisées et rurales. Ce sont des espaces plus préservés où la pression urbaine est nettement moins ressentie. Le paysage semble évoluer vers une végétalisation plus massive au regard des plantations de pommiers en cours ou des programmes de réhabilitation du bocage. Les étangs offrent, d'autre part, un cadre pittoresque dans ce secteur et participent à la singularité paysagère de la commune.

Thématique transversale, le paysage participe grandement à l'amélioration du cadre de vie. En dehors des espaces agglomérés, la qualité paysagère peut être exploitée comme une valeur intrinsèque dans le développement économique de la commune.

La création d'infrastructures telles que des voies cyclables ou autres chemins de découverte peuvent permettre de révéler les différentes facettes de paysages trop souvent méconnus comme c'est le cas dans les Marais Noirs.

L'ouverture sur le grand paysage peut être source de détérioration. Le plateau central voit son paysage évoluer avec des éléments très marquants comme le récent hangar SARL CO-PA (Mesnil des Aulnays) dont l'impact est visible jusqu'à plusieurs kilomètres. La réhabilitation du bocage dans ce secteur permettrait d'atténuer ces effets.