



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLERGUER

II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	1
PREAMBULE	3
Le Développement Durable.....	3
Qu'est-ce qu'un PADD ?	4
Article L151-5 du code de l'urbanisme.....	4
Le PADD de Plerguer	4
LE CONTEXTE PLERGUERROIS ET ENJEUX :	5
UN TERRITOIRE VIVANT ET VIVABLE	8
Produire et valoriser les sols de la commune.....	9
Garantir le maintien des espaces agricoles	9
La production forestière	9
Un maintien des espaces sauvages.....	9
Vers une application locale de la trame verte et bleue	9
Le maillage bocager et les monuments naturels	9
Pour une eau préservée.....	10
Un territoire ressource au-delà de ses frontières	10
Les abords des cours d'eau	10
Des hameaux vivants au patrimoine préservé	10
Un bourg « rural » qui conserve des espaces de respiration.....	11
Valoriser le « cachet » de la pierre	11
Les actions en faveur de la biodiversité dans le bourg	11
UN BOURG EQUILIBRE QUI ANIME LE TERRITOIRE	13
Un développement résidentiel adapté	14
Un accueil démographique mesuré et adapté	14
Appréhender les besoins résidentiels	14
Un nouveau cap pour une urbanisation sur-mesure	14
Des formes urbaines économes garantissant le « bien vivre ensemble »	14
Favoriser les opérations de renouvellement et de densification	15
Des extensions exemplaires	15
Favoriser les proximités et l'accès aux services	16
Le cœur du bourg, lieu qui facilite les synergies	16
S'appuyer sur les écoles et les autres équipements publics	16
Permettre de nouveaux commerces et activités	16
La zone du Mesnil : un développement complémentaire avec le bourg.....	17
UNE COMMUNE CONNECTEE ET QUI S'ADAPTE AUX DEFIS DE DEMAIN	18
Un bourg connecté et accessible.....	19
Plerguer, à pied ou à vélo	19
Limiter les dépendances à l'usage individuel de la voiture	19
Diversifier l'agriculture et l'agro-transformation	19
Relocaliser la production d'énergie	20
Soutenir les initiatives sociales et solidaires	20

PREAMBULE

Le Développement Durable

En 1972, un groupe de réflexion regroupant des scientifiques, économistes, fonctionnaires et industriels de 52 pays se fait connaître mondialement par son premier rapport intitulé « the limits to Growth » (littéralement « les limites de la croissance »). Connus sous le nom de « rapport Meadows », cette étude alerte sur les conséquences environnementales du développement humain à l'échelle mondiale. Elle appuie notamment sur la notion d'épuisement des ressources. Cette prise de conscience de la finitude du Monde conduit, dans les décennies qui suivent, à un débat qui va être mené jusqu'aux plus hautes sphères internationales. Près de 50 ans plus tard, ce débat est toujours en cours malgré les premiers impacts du réchauffement climatique.

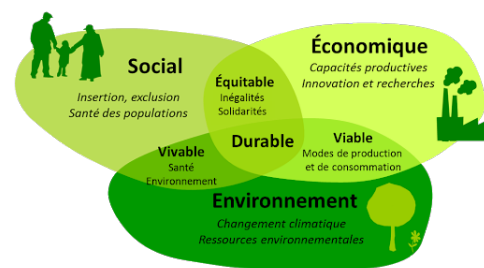
La définition de « Développement Durable » n'est véritablement formulée qu'en 1987 par le rapport de la Commission des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement, que présidait le Premier ministre de Norvège, Mme Gro Harlem Brundtland : ce rapport, intitulé « Notre avenir à tous », propose de définir le concept de *sustainable development* comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la possibilité, pour les générations à venir, de pouvoir répondre à leurs propres besoins ».

Dans le droit français, le terme apparaît à travers la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement qui inscrit pour la première fois à l'article L100-1 du code de l'environnement cette définition.

Le principe va ensuite être repris par les lois relatives à l'urbanisme et à l'aménagement, notamment la Loi « Solidarité et renouvellement urbain » de 2000 qui crée les PLU et les SCoT. Ces documents d'urbanisme doivent désormais se soumettre aux principes du développement durable à travers notamment la notion de projet.

En 2009 et 2010, les lois pour l'engagement national pour l'environnement (ENE) issues du Grenelle de l'environnement, viennent renforcer les principes de protection de l'environnement et de développement durable avec notamment la mise en place du concept de trame verte et bleue ou la mise en place de l'autorité environnementale.

Les évolutions législatives se poursuivent durant les années 2010 avec notamment la loi ALUR en 2014 qui renforce les PLU dans leur rôle de lutte contre l'étalement urbain.



Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique dans le dossier de PLU : il incarne une feuille de route que se donne la commune pour les 10 à 15 ans à venir. C'est avant tout un projet dans lequel l'équipe municipale s'exprime sur la politique d'aménagement qu'elle souhaite mettre en place à travers le PLU.

Si chaque commune est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique et territorial qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux du territoire.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est défini par le code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD doit définir :

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...] »

Le PADD de Plerguer

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables détaille et organise les orientations du projet politique et territorial de la commune. **Il se décline selon 3 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires.** Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.

Débat

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu au Conseil Municipal du 8 septembre 2020.

Le contexte plergerois et les enjeux :

Commune rurale du pays de Saint-Malo, Plerguer compte plus de 2 700 habitants. Sa croissance démographique au cours des 20 dernières années (+1000 habitants) s'est fortement développée par le phénomène de périurbanisation des polarités de Saint-Malo et de Dol-de-Bretagne.

Cette croissance a accéléré les migrations pendulaires et a généré de nouveaux besoins d'infrastructures et d'équipements liés à un rajeunissement de la population.

Pour autant, la commune doit aujourd'hui appréhender un vieillissement d'une part de sa population et se préparer aux défis de la transition énergétique et du changement climatique.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 se trouve aujourd'hui limité pour répondre aux nombreux enjeux d'aménagement auxquels la commune doit faire face. La municipalité a donc délibéré une révision en s'appuyant sur les objectifs suivants (extrait de la délibération) :

- **Redéfinir une stratégie globale d'aménagement et de développement durables** actualisée au regard des évolutions du contexte socio-économique du territoire et respectueuse des principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme ;
- **Intégrer les obligations fixées par les évolutions législatives et mobiliser les nouvelles dispositions associées**, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain mais aussi en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- **Mettre en œuvre localement les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo**, approuvé le 8 décembre 2017.
- **La préservation de l'activité agricole** et une valorisation des productions locales dans une cadre de développement des circuits courts.
- **Assurer l'intégrité des paysages de la commune et du cadre de vie** et d'une **mise en valeur du patrimoine local** et du bâti ancien
- **Favoriser une croissance démographique maîtrisée par :**
 - o Une **ouverture progressive à l'urbanisation** des zones à urbaniser ;
 - o Une **densification du bourg** tout en respectant les caractéristiques paysagères, environnementales et architecturales propres à la commune ;
 - o Une **production de logements diversifiés** en adéquation avec les enjeux démographiques de la commune (notamment vieillissement de la population, arrivée des jeunes ménages, décohabitation...).
- **Adapter les règles d'occupation du sol** afin de favoriser les initiatives en terme de constructions ayant une meilleure **efficacité énergétique**,
- **Encourager le développement des mobilités douces et de l'usage des transports en commun** afin de limiter la dépendance à l'automobile.
- Engager une réflexion pour **le développement des commerces et des services de proximité** et conforter l'accueil d'**activités artisanales** afin d'asseoir une **économie locale solide et durable**.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Objectif démographique

Les dernières données démographiques indiquent une population à 2756 habitants (population municipale Insee 2018). Avec un taux à 1.99% (2013-2018) prolongé jusqu'au 1^{er} janvier 2022, on projette une population à **2982 habitants à date approximative d'approbation du PLU (début 2022)**.

Ainsi, en se projetant sur une augmentation démographique annuelle moyenne de **45 habitants**, cela revient à un taux de croissance de **1,40%**, sur la période 2022-2034 et une population d'environ **3 520 habitants en 2034**.

Traduction en terme de logements supplémentaires et de consommation de l'espace

L'analyse prospective s'appuie sur un chiffre moyen de **2,47 pers/ménage** pour anticiper la production de logements.

Cela se traduit par un besoin d'environ 18,2 logements supplémentaires par an sur cette période. À ce rythme, c'est donc **218 logements supplémentaires à l'horizon fin 2034 (s'appuyant sur un période 2022-2034 correspondant à la mise en œuvre de deux prochains Programmes Locaux de l'Habitat)**.

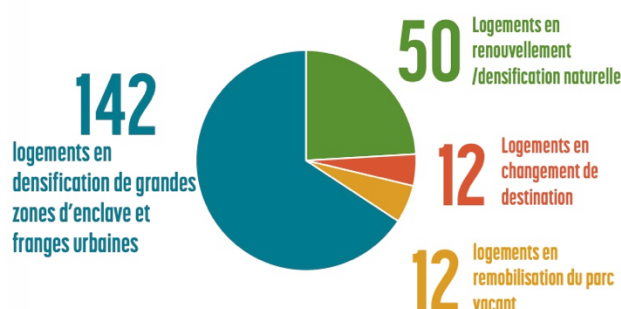
La remobilisation des logements vacants et les changements de destination représentent respectivement une douzaine de logements chacun soit un total de 24 logements sur 12 ans.

Le projet foncier vise donc à assurer la construction d'environ **16 nouvelles résidences principales par an, soit 192 logements sur la période 2022-2034**.

Ainsi, **50 logements** seront créés dans le cadre du renouvellement urbain et de la densification et **142 logements** seront construits en extension urbaine (zones 1AU).

En respectant la densité moyenne imposée par le SCoT (22 log/ha), les besoins d'extension est d'approximativement **6,42 hectares** soit une baisse de près de 80% par rapport aux surfaces de zone 1AU du PLU de 2007.

+18 logements/an représente 216 logements sur 12 ans



scénario à +45 habitants/an sur 12 ans soit 3520 habitants en 2034

Prenant 2,47 pers/ménages
Cela implique une production de :

+18 Logements/an (densité de 22 log/ha)

50 Logements en
renouvellement
/densification

192
logements

142 logements en
extension

+ 12 logements vacants
remis sur le marché

+
12 changements de
destinations

=

6,42 hectares

1

UN TERRITOIRE VIVANT ET VIVABLE

Espaces agricoles, naturels et forestiers

Biodiversité

Patrimoine rural

Nature en ville

Ressource en eau

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le territoire de Plerguer se trouve à la croisée de plusieurs milieux. Ceux-ci forment un ensemble diversifié tant au niveau de la biodiversité que des paysages. Propice au développement de l'agriculture, la commune bénéficie aussi de ressources propres (sols, eau, climat) qui sont à considérer comme des richesses locales. La préservation de ces espaces s'inscrit comme un principe fondamental de biens communs à transmettre et faire perdurer dans une démarche patrimoniale et de cadre de vie.



Produire et valoriser les sols de la commune

Garantir le maintien des espaces agricoles

Historiquement, l'agriculture occupe une place importante sur la commune. Dans une démarche de relocalisation de l'économie et du développement des circuits courts, la préservation des terres agricoles et leur valorisation apparaît comme une priorité. La volonté est d'encourager une agriculture à taille humaine et créatrice d'emplois. Cette ambition implique de préserver au mieux les surfaces existantes et de garantir la qualité des sols et leur fertilité en vue d'une diversification de l'activité s'appuyant sur des usages économes des ressources, en particulier de l'eau.

La production forestière

La commune lie depuis de nombreuses années un partenariat avec l'ONF pour la gestion des espaces forestiers notamment des marais noirs. Les parcelles communales dédiées à la sylviculture sont amenées à perdurer dans cette vocation. L'exploitation implique une évolution des pratiques en tenant compte des espaces naturels sensibles proches et les enjeux de biodiversité. Une réflexion sur les densités de plantation ainsi que les essences utilisées permettra de concilier l'exploitation du bois et la préservation des corridors écologiques.

Un maintien des espaces sauvages

Vers une application locale de la trame verte et bleue

Plerguer est une commune dont les espaces naturels sont présents à travers de nombreuses formes (boisements, plans d'eau, zones humides, bocages...). La définition des espaces naturels protégés s'appuie sur les inventaires identifiés et les périmètres de protection définis par le SCoT du Pays de Saint-Malo. Les zonages de protection du PLU s'appliqueront en tenant compte de la hiérarchie entre réservoirs de biodiversité, espaces tampons et corridors écologiques. En plus d'un zonage de protection, ces espaces bénéficieront de prescriptions permettant de renforcer leur conservation par des règles spécifiques à chacun de ces milieux.

Le maillage bocager et les monuments naturels

La préservation de la biodiversité ne doit pas se limiter aux milieux essentiellement sauvages. La nature est aussi présente sur les espaces domestiqués par l'homme. Cette présence revêt d'ailleurs de nombreux services outre celui de prolonger les continuités écologiques : la régulation du cycle de l'eau, la fonction paysagère ou d'ombrage et de régulation thermique.

La protection et la réhabilitation du bocage sur les espaces agricoles sont une volonté dont la mise en œuvre est déjà engagée par les programmes Breizh bocage et l'AFAFE (Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental). Le renforcement de la maille bocagère sur la commune va aussi dans la continuité des



Entre peupleraies et espaces agricoles, les marais noirs font office d'espace de production tout en étant riches du point de vue de la biodiversité.



À l'échelle du SCoT, les étangs s'inscrivent comme des réservoirs de biodiversité, éléments majeurs de la trame verte et bleue.



Le bocage comme maillage essentiel aux espaces agricoles

productions sylvicoles. Les bocages sont en effet une ressource de biomasse qui offre la possibilité de diversifier les essences d'arbres en vue d'une exploitation raisonnée destinées aux matériaux de construction et à la production d'énergie.

Dans une démarche patrimoniale, la protection des monuments naturels comme les arbres remarquables est une autre priorité communale. Leurs qualités esthétiques et paysagères et leur rôle emblématique participent à l'identité de la commune au même titre que le patrimoine bâti et culturel.

Pour une eau préservée

Un territoire ressource au-delà de ses frontières



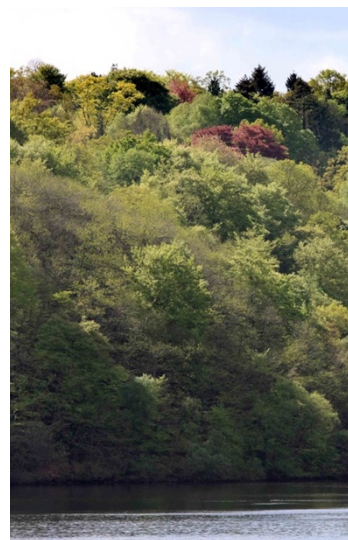
La commune de Plerguer représente un enjeu intercommunal pour la gestion de l'eau potable. La présence des réserves que représentent les étangs de Mireloup et de Beaufort implique des mesures de protections plus strictes sur les abords de ces retenues. En accord des périmètres de protection de captage, les règles d'urbanisme veilleront à s'adapter à ce contexte particulier en encadrant fermement les aménagements susceptibles d'impacter la ressource.

Les abords des cours d'eau

En aval des étangs, les cours d'eau majeurs du Biez Jean et du Meleuc, forment la colonne vertébrale des principaux corridors écologiques Nord-Sud de Plerguer. Ils sont un axe de vie et de circulation d'une faune aquatique soumis aux pressions directes et indirectes des activités anthropiques.

La protection des abords de ces cours d'eau et de leurs affluents s'accompagne d'une volonté de valoriser les berges en vue d'un développement du réseau de circulation douce. De plus, en accord avec les actions engagées dans le cadre du SAGE, la réhabilitation des continuités écologiques s'attachera à éliminer les éléments de rupture qui contraignent la circulation des espèces aquatiques.

La protection des zones humides et de leur fonctionnalités assurera par ailleurs le maintien d'une biodiversité riche ainsi qu'une eau de qualité en quantité pour ce territoire et particulièrement pour les usages au sein du Marais de Dol puis dans la Baie du Mont Saint Michel.



Des hameaux vivants au patrimoine préservé



Par son caractère rural, Plerguer abrite une trentaine de hameaux ayant chacun leurs spécificités et leurs vocations propres, notamment en lien avec les activités agricoles. De fait, les hameaux s'inscrivent comme des lieux de vie sur lesquels un développement très encadré est nécessaire au regard des problématiques d'étalement urbain. Il s'agit de ne pas dénaturer l'existant par de nouvelles constructions. L'évolution des hameaux



se traduira par la possibilité, sur des cas ciblés, de changement de destination de bâtiments avec notamment des possibilités d'annexe et d'extension de l'existant.

Un bourg « rural » qui conserve des espaces de respiration

Valoriser le « cachet » de la pierre

La commune souhaite conserver la valeur patrimoniale du bâti historique et pittoresque. La rénovation et la réhabilitation de ces constructions devront respecter les principes d'une architecture vernaculaire afin de maintenir l'identité de ces lieux de vie. Ce



principe s'appliquera aussi bien sur les hameaux que sur les constructions anciennes du bourg et de ses extensions. Une réflexion sur la prise en compte de ce patrimoine sera notamment assurée dans le cadre d'isolations par l'extérieur.

Les actions en faveur de la biodiversité dans le bourg

Les objectifs de limiter l'étalement urbain imposent aujourd'hui de rechercher une optimisation foncière dans les productions résidentielles et économiques. Cette optimisation ne doit pas s'effectuer au détriment de la place accordée à la nature dans le bourg.



Le maintien d'espaces de respiration vise à offrir un cadre de vie favorable pour les habitants tout en intégrant les principes de trame verte et bleue au sein même du bourg. Le végétal vient aussi donc participer à un confort d'usage et à une qualité esthétique.

Les règles d'urbanisme s'appliqueront à maintenir l'aspect rural du bourg en veillant à l'harmonie entre ambiance végétale et minérale. Elles permettront aussi de favoriser les espaces perméables pour une meilleure gestion des eaux de pluie et de redonner une place aux arbres dans l'espace public. Certaines emprises telles que les terrains du centre équestre communal ou les espaces partagés du pôle sportif pourraient être plantés afin de prolonger le maillage bocager vers le cœur du bourg.

L'aménagement de nouveaux quartiers se fera dans une optique de valoriser l'usage des espaces « libres » : récréatifs, espaces de cohésion sociale, jardins partagés. Ces aménagements pourront s'envisager en associant les habitants dans une démarche de co-conception afin de garantir une meilleure appropriation et une qualité d'utilisation.

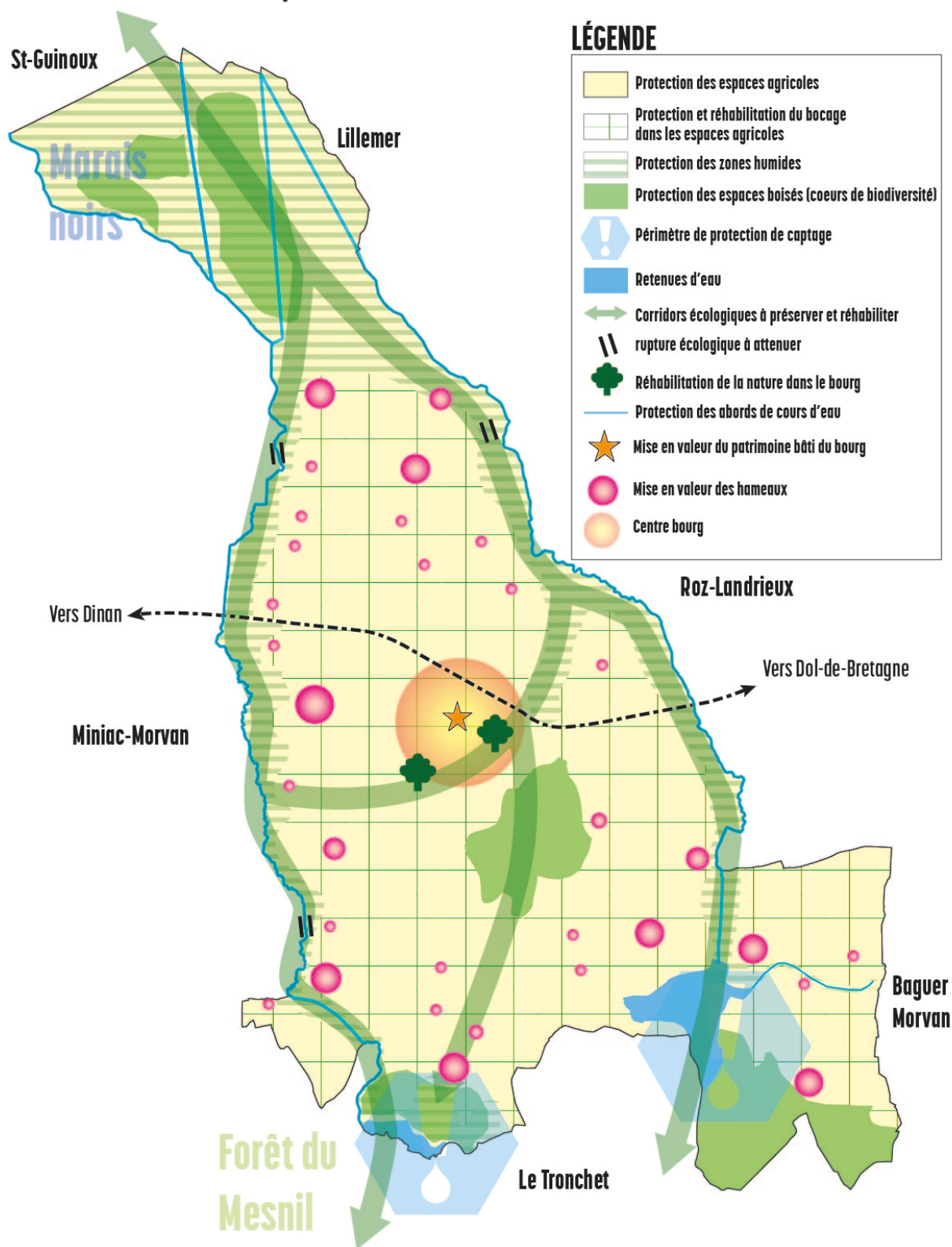
Le rôle de l'arbre et du végétal est multiple :

En plus de favoriser la biodiversité, il participe à la qualité paysagère du bourg, à son identité, et au confort de circuler

PLU de PLERGUER

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Carte de synthèse de l'Axe 1 : un territoire vivant et vivable



2

UN BOURG EQUILIBRE QUI ANIME LE TERRITOIRE

Vitalité et convivialité

Mixité générationnelle

Renouvellement urbain

Économie locale

Commerces et services à la population

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les vingt dernières années ont marqué un développement sans précédent en terme de démographie. Aujourd'hui, la commune tend à dépasser sous peu les 3000 habitants. Face à cette progression, la municipalité souhaite appuyer davantage sur la qualité d'accueil de son territoire en modérant l'évolution de sa population tout en misant sur sa diversification. En accord avec les principes du PLH (Programme local de l'habitat) de l'agglomération, le PLU vise à encadrer l'offre de logements pour l'adapter aux enjeux sociétaux.

Un développement résidentiel adapté

Un accueil démographique mesuré et adapté

La croissance démographique de la commune demande désormais à être encadrée tant au niveau quantitatif que qualitatif. La commune souhaite ouvrir les perspectives d'un développement intrinsèque prenant le contrepied du schéma périurbain actuel et en évitant ainsi de devenir une « cité dortoir ». En diversifiant son offre résidentielle, le territoire vise à encourager le renouvellement de la population avec un parcours résidentiel élargi aux différentes situations familiales.

Appréhender les besoins résidentiels

L'évolution de la structure des ménages révèle une inadéquation qui se creuse entre les besoins des ménages et la réalité du parc de logements. Rétablir cet équilibre se présente comme un enjeu d'urbanisme face à la faible part des petits logements qu'ils soient privés ou publics. Afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune, le développement d'une offre plus diversifiée (notamment avec des T2-T3) vient répondre à des besoins pour des ménages dont la taille diminue d'année en année.

Cette volonté s'appuie sur une volonté de faciliter la vie des personnes âgées dont la part est amenée à augmenter. Proposer des logements adaptés à ces tranches d'âge permet, à terme, de favoriser leur autonomie en permettant des implantations proches des commerces et des services du bourg et ainsi limiter les situations d'isolement.

**Anticiper l'évolutivité
des parcelles, des
espaces et des
logements.**

Un nouveau cap pour une urbanisation sur-mesure

Des formes urbaines économes garantissant le « bien vivre ensemble »

Face à la consommation d'espace engendrée par le développement pavillonnaire, la commune souhaite désormais optimiser l'espace urbain existant en encourageant son renouvellement et sa densification.

En compatibilité avec le schéma de cohérence territorial du Pays de Saint-Malo approuvé en 2017, le projet assure pour les extensions urbaines résidentielles et mixtes une consommation de l'espace inférieure à 14 hectares sur 14 ans et vise à garantir une production résidentielle d'au-moins 22 logements par hectare à l'échelle communale.

Le centre-bourg et son habitat dense ancien forment un espace de synergie. Porteur d'une qualité architecturale et d'identité, sa mise en valeur exprime la volonté de valoriser la proximité pour réhabiliter et renforcer ce lieu de vie qui rythme le quotidien plerguerrois.

Les espaces proches du cœur de bourg visent donc à être urbanisés et renouvelés sur des profils adaptés à la trame ancienne avec

notamment le respect des alignements de manière à prolonger l'esprit du bourg. La préservation de la qualité architecturale du centre n'est cependant pas incompatible avec la possibilité d'innover en veillant à assurer une harmonie avec l'existant en terme de volume et d'aspect extérieur.

Favoriser les opérations de renouvellement et de densification



Le patchwork foncier autour du centre bourg recèle d'un potentiel de densification très intéressant à l'image de certains pavillons implantés sur de très grandes parcelles. L'ancienneté de certains de ces bâtis ouvre des perspectives de renouvellement avec un usage plus rationnel des terrains qui permettrait d'y implanter davantage de logements tout en maintenant le caractère rural des lieux.

Les règles d'urbanisme définiront des principes de densification douce en garantissant l'intimité des habitants et les qualités d'un cadre de vie agréable. L'objectif est de garantir une évolution des espaces urbains en permettant les extensions des constructions existantes et leur transformation en vue d'une meilleure adéquation avec la demande actuelle et future mais aussi dans une optique d'efficacité énergétique. La réflexion portera aussi à qualifier les espaces publics en vue d'améliorer leurs usages.

Des extensions exemplaires



Les secteurs destinés à l'extension urbaine devront incarner les principes d'un urbanisme durable. Les règles d'aménagement des futurs quartiers s'appuient sur :

- une volonté de mixité sociale et générationnelle ;
- la production de logements économes en énergie (orientations bioclimatiques, mitoyenneté) ;
- une intégration paysagère qui gère les vis-à-vis et assure une intimité des logements et des espaces extérieurs ;
- une connectivité favorable aux modes de déplacement doux tout en reconsidérant la place de l'automobile et en gérant les circulations spécifiques (ramassage des ordures ménagères...).

Ces futurs quartiers seront conçus de manière à encourager le partage, la coopération mais aussi des modes de vie économes et résilients. Une réflexion sera portée sur la mise en commun de ressources.

Les règles esthétiques de ces quartiers viseront à l'harmonie des espaces extérieurs en limitant les espaces résiduels et en améliorant l'intimité au sein des parcelles. En accords avec les principes exprimés dans l'Axe I, la perméabilité des surfaces sera de mise et les règles liées à la végétalisation des quartiers sera pensée en faveur de la biodiversité et de sa circulation.

Optimiser la qualité d'usage de l'habitat en réinvestissant les espaces résiduels ou mal utilisés.



Allier densité et cadre de vie dans les futurs développements

Favoriser les proximités et l'accès aux services

Le cœur du bourg, lieu qui facilite les synergies

Le cœur de bourg rassemble aujourd'hui la plupart des commerces, services et équipements de la commune. Son fonctionnement doit être développé et pérennisé dans le temps en consolidant l'offre existante et en favorisant l'arrivée de nouveaux services / commerces / équipements de proximité.

Maintenir l'attractivité du centre bourg implique d'aménager des liaisons douces améliorant l'interconnexion entre les quartiers. Cela s'inscrit notamment dans une volonté de faciliter le chemin des écoliers et les déplacements des personnes à mobilité réduite.

Le bourg et sa gare se doivent d'être aussi pôle multimodal ouvrant le champ à des alternatives de mobilités durables (développées dans l'axe 3 du PADD).

S'appuyer sur les écoles et les autres équipements publics

Les efforts engagés sur les équipements scolaires ces dernières années ouvrent aujourd'hui de nouvelles perspectives d'organisation. Les écoles sont des éléments fédérateurs dont le fonctionnement rythme aussi la vie du bourg. L'organisation des déplacements mais aussi le développement résidentiel doivent être pensés pour favoriser le lien urbain avec ces équipements.

En vue d'une politique locale d'équipements, la commune doit faire face à des besoins nouveaux, notamment d'un point de vue des infrastructures sportives. La définition de l'emplacement d'une halle des sports à moyen-long terme doit être d'ores et déjà envisagée sur le pôle sportif et culturel actuel.

L'activité équine est un trait identitaire sur Plerguer. La mise en avant de ce loisir à travers le centre équestre communal ou les autres structures du territoire peut ouvrir des perspectives nouvelles d'itinéraires dédiés et d'attractivité.

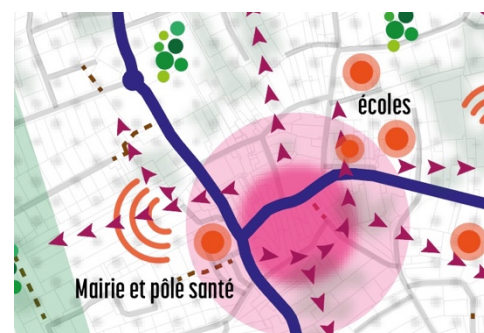
Permettre de nouveaux commerces et activités

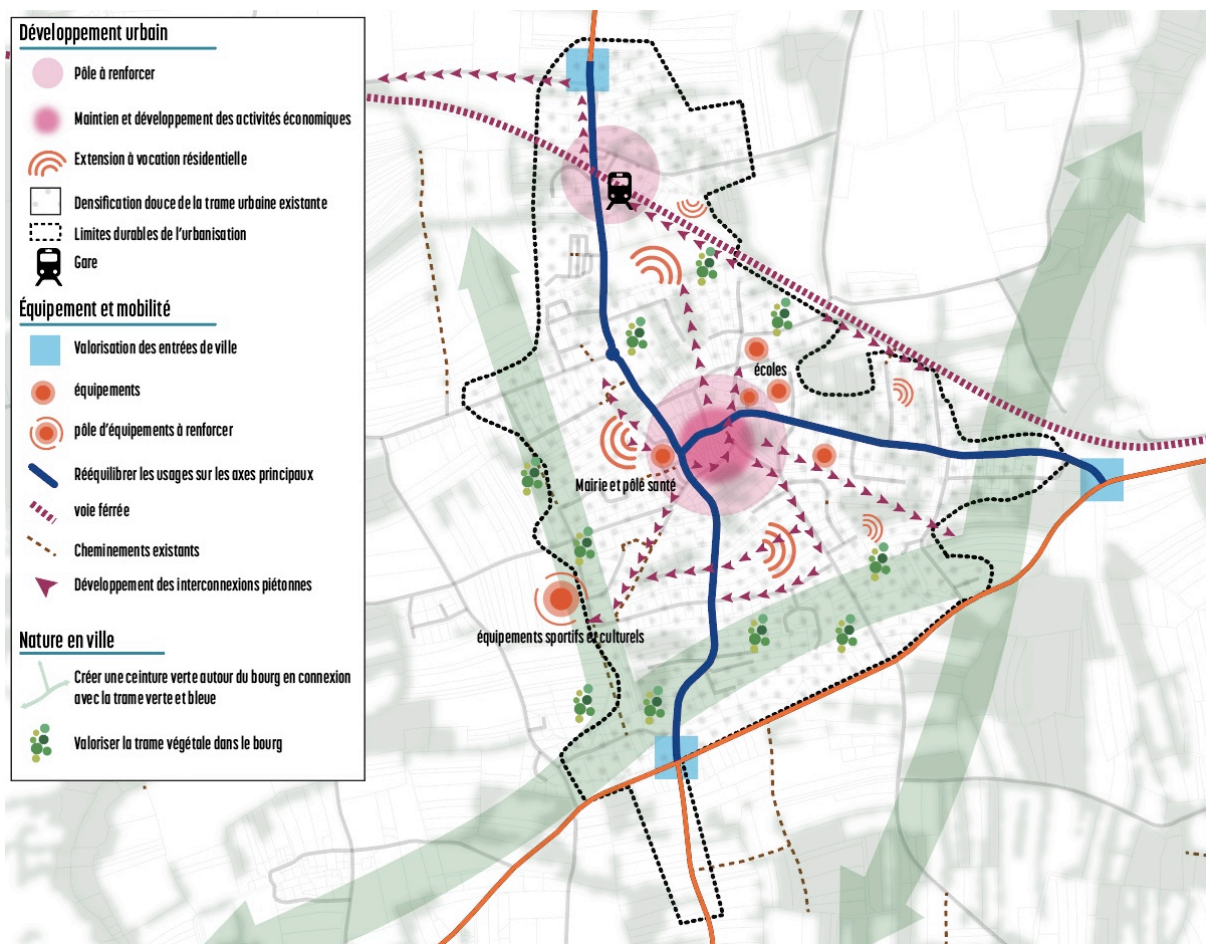
La structure actuelle des voies commerçantes du centre bourg révèle avant tout une offre de proximité. Elle pourrait, à l'avenir, s'étoffer de nouveaux établissements qui, au-delà de la simple vocation commerciale, pourraient s'étendre à des offres de services mais aussi à l'implantation de professions libérales ou d'actifs en télétravail pouvant mutualiser leurs moyens (espaces de co-working).

L'économie présentielle, elle aussi en évolution, doit œuvrer en faveur de tous. Le développement d'une offre dédiée aux personnes âgées s'inscrit aussi dans cette dynamique de bourg avec des services de santé et d'accompagnement adaptés.

L'accessibilité des services du bourg ouvre la possibilité d'une mixité urbaine garantissant sa fréquentation

Améliorer le « chemin de l'école » c'est offrir un cadre de déplacement sécurisé à tous dans le bourg.

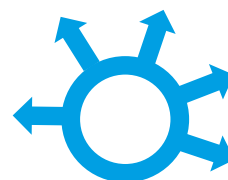




Synthèse des orientations sur le bourg

La zone du Mesnil : un développement complémentaire avec le bourg

En bordure de la N176, la zone artisanale du Mesnil concentre plusieurs activités d'industrie et d'artisanat lourd. La localisation de cette zone est plutôt favorable au développement économique. C'est pourquoi la commune souhaite, conjointement avec Saint-Malo Agglomération (qui possède la compétence de développement et de gestion des zones d'activités), y implanter de nouvelles activités. Ces futurs aménagements impliquent de prendre en compte le voisinage résidentiel et les nuisances éventuelles de cette cohabitation. L'aménagement de la zone s'attachera donc à respecter au mieux le cadre paysager et garantir la qualité du cadre de vie des habitants.



Développement de la zone d'activité du Mesnil

3

UNE COMMUNE CONNECTEE ET QUI S'ADAPTE AUX DEFIS DE DEMAIN

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Appréhender les enjeux énergétiques de manière globale et systémique implique de mener une politique volontariste sur différentes thématiques telles que les transports, la production d'énergie ou encore la relocalisation de l'économie.

Ces démarches ont pour but de proposer de nouveaux modèles de développement, des alternatives permettant aux espaces ruraux de pouvoir s'affirmer comme espace de vie en revendiquant une certaine autonomie vis-à-vis des centres urbains.

Mobilité douce
Maillage territorial
Proximité
Mutualisation

Un bourg connecté et accessible

Plerguer, à pied ou à vélo

L'amélioration des conditions de circulation des modes de déplacement doux ne doit pas s'arrêter aux limites du bourg. Les interconnexions avec les hameaux ruraux permettront d'ouvrir de nouveaux usages. L'objectif est d'offrir des axes de circulation sécurisés permettant d'accéder au bourg mais aussi de rejoindre les territoires voisins en mobilisant les voies communales existantes.

Le terroir regorge d'un potentiel de sentiers. Ils sont un support pour la marche à pied de loisir mais aussi l'équitation, très pratiquée sur le territoire.

Le développement d'itinéraires sur le secteur des marais noirs permettra de mettre en valeur ce territoire méconnu et son patrimoine fluvial (canaux, écluses). L'ouverture de nouveaux chemins le long des corridors écologiques vise à créer des connexions piétonnes (voire équines) entre le Nord et le Sud du territoire ainsi qu'avec les territoires voisins.

Limiter les dépendances à l'usage individuel de la voiture

Face à l'hégémonie de l'automobile, le développement des proximités doit être épaulé par la mise en place d'alternatives pour des déplacements plus longs.

En contact avec le bourg, la gare peut jouer à moyen-long terme un rôle de « pôle multimodal » (trains, bus, aire secondaire de co-voiturage, vélos...).

La mutualisation des moyens de déplacement s'inscrit en effet comme une des nombreuses pistes de mobilité durable. La mise en place de navettes ou autres dispositifs permettant de raccorder efficacement et rapidement les centres de Dol-de-Bretagne et de Saint-Malo doit permettre de réduire les flux ainsi que les inégalités d'isolement dont font face une part de la population rurale.

Les stationnements étant consommateurs d'espace, leur maîtrise doit être envisagée dans les futurs aménagements de voirie et d'espace public afin de rendre la ville aux piétons et aux cyclistes.

Diversifier l'agriculture et l'agro-transformation

En vue d'un développement d'une agriculture durable et à taille humaine fondée sur le rapprochement entre producteurs et consommateurs, la commune souhaite encourager les initiatives de circuit-court. Le développement de nouvelles exploitations peut ouvrir à des perspectives d'emploi. Dans le même temps, le développement de filières de transformation des ressources primaires peut s'inscrire comme moyen de valoriser les productions du terroir à l'image de la Cidrie Sorre.

Relocaliser la production d'énergie

Face à des consommations énergétiques impliquant des ressources lointaines, une réappropriation des moyens énergétiques doit être envisagée. Elle se matérialise d'abord par un effort de rénovation énergétique sur le bâti ancien.

Le confort thermique représentant une part importante de ces dépenses, une transition vers des formes urbaines bioclimatiques qui utilisent davantage les qualités d'ensoleillement s'avère un autre axe de politique énergétique pour lequel le PLU devra se positionner dans le cadre des développements futurs.

Dans sa volonté de tendre à une meilleure efficacité énergétique, la commune souhaite moderniser progressivement son parc immobilier de manière à réduire les consommations.

Le développement des modes de production d'énergie renouvelable peut être envisagé par le biais des infrastructures agricoles. Les importantes toitures des bâtiments représentent un potentiel intéressant évitant ainsi la consommation de foncier. Les structures agricoles peuvent aussi être des lieux de production de biométhane en vue d'une consommation locale.

Soutenir les initiatives sociales et solidaires

Alors que 84% des travailleurs plerguerrois ont un emploi hors de la commune, la nécessité de relocaliser l'emploi s'est amplifiée notamment par la récente crise sanitaire qui a vu l'émergence du télétravail.

Les espaces ruraux se révèlent alors comme de véritables laboratoires à de nouvelles formes d'économie. La création de tiers lieux ou autres espaces hybrides permettrait de dynamiser davantage le cœur de bourg et potentiellement de palier la diminution constante des services dans l'espace rural.

L'aménagement d'espaces évolutifs et de lieux hybrides permettrait d'impulser des dynamiques d'échanges et de partages ainsi que des initiatives locales misant sur l'économie sociale et solidaire. Elles peuvent, encore une fois être source d'emploi local et participer à la vitalité de la commune.

La commune souhaite associer au mieux la population en amont des projets et des décisions liées à l'aménagement du territoire en vue d'une meilleure appropriation des espaces communs mais aussi d'un partage des enjeux de développement durable. La démarche de concertation vise donc à être élargie au-delà de la simple procédure de révision du PLU.

PLU de PLERGUER

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

