



Commune de PLERGUER
Révision Générale du PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Partie 2 : Conclusions et Avis de la commissaire enquêteur



Autorité organisatrice : Mairie de Plerguer
Siège de l'enquête : Mairie de Plerguer
Maître d'ouvrage : Jean-Luc Beaudoin - Maire de Plerguer
Commissaire Enquêteur : Claudine Lainé-Delurier
Référence de l'Enquête : E21000128 / 35

le 26/05/2022

Table des Matières

GLOSSAIRE	4
PREAMBULE.....	5
1 Présentation du projet soumis à enquête	6
1.1 Concertation au sein du conseil municipal.....	6
1.2 Concertation avec les PPA	6
1.3 Concertation avec le public	7
1.4 Décision.....	7
1.5 Enjeux et Objectifs du projet de PLU.....	7
2 Déroulement de l'Enquête.....	8
2.1 Organisation de l'enquête.....	8
2.2 Composition du dossier mis à disposition du Public.....	8
2.3 Déroulement de l'enquête.....	9
2.4 Participation du Public	10
2.5 PV de synthèse et Mémoire en réponse.....	10
3 ANALYSE DU PROJET	10
3.1 Élaboration du Projet.....	10
3.1.1 Concertation préalable.....	10
3.1.2 Enquête publique	11
3.2 Urbanisation	11
3.2.1 Le besoin en logement.....	11
3.2.2 Offre en logement.....	12
3.2.3 Mixité sociale	13
3.2.4 Consommation foncière - Constructibilité	13
3.2.5 Équipements	15
3.3 Environnement	16
3.3.1 La TVB et la biodiversité	16
3.3.2 L'eau potable	18
3.3.3 Les eaux usées	18
3.3.4 Les eaux pluviales	18
3.3.5 Energie/Air/Climat	19
3.4 Patrimoine et Paysage	20
3.5 Activités économiques	21
3.5.1 Les services	21
3.5.2 Le commerce	21
3.5.3 Les activités artisanales et la petite industrie.....	21
3.5.4 Activités agricoles	21
3.5.5 Le tourisme.....	22
3.6 Déplacements	22

3.7	Risques et Nuisances	23
3.7.1	Risque TMD	23
3.7.2	Les nuisances sonores.....	23
3.7.3	Les risques Technologiques	23
3.7.4	Les risques Naturels	23
3.8	Les déchets	23
3.9	Les servitudes	24
3.10	Observations générales.....	24
4	Conclusions de la commissaire enquêtrice.....	25
5	Avis de la commissaire enquêtrice	32

GLOSSAIRE

BASIAS :	Base des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service
CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers
CDNPS :	Commission Départementale Nature Paysage et Sites
CRE :	Commission de Régulation de l'énergie
DCSRM :	Dossier Communal Synthétique sur le Risque Majeur
DDTM :	Direction départementale des Territoires et de la Mer
DOO :	Dossier d'Orientation et d'Objectifs du ScoT
EBC :	Éléments Boisés Classés
EPCI :	Établissement Public de coopération intercommunale
ERC :	Évitement / Réduction / Compensation
Ha :	Hectares
IGP :	Indication Géographique Protégée
INSEE :	Institut National de la Statistique et des études économiques
MO :	Maitrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET :	Plan Climat Air Energie
PDA :	Périmètre Des Abords des monuments historiques
PETR :	Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
PLH :	Plan Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPRSM :	Plan de Protection des Risques de Submersion Marine
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SDIS :	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SMA :	Saint-Malo Agglomération
SPANC :	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement et de développement durable du Territoire
SRCE :	Schéma Régional des Continuités Écologiques
SRU :	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
TMD :	Transport Matière Dangereuse
TPE :	Très Petites Entreprises
TVB :	Trame Verte et Bleue
ZNIEFF :	Zone Naturelle Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZPS :	Zone de protection spéciale

PREAMBULE

Mr Le Maire de la commune de Plerguer a sollicité le Tribunal administratif de Rennes, 5 août 2021, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur

J'ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, le 10 Août 2021, pour mener l'enquête publique, référence E21000128 / 35, concernant

'La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plerguer'

J'ai rédigé le rapport

*'Partie I : Rapport de la commissaire enquêtrice
Présentation de l'enquête et synthèse des observations'*

qui présente : Le projet soumis à enquête, le dossier mis à disposition du public, l'avis des autorités, le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations des autorités, du public et mes observations ainsi que les réponses du Maître d'ouvrage, et mon appréciation sur les réponses.

A ce rapport est associé le

'Procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage'

Dans ce présent document, intitulé

'Partie 2 : Conclusions et Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice'

j'expose :

- le projet soumis à enquête
- le déroulement de l'enquête,
- mon analyse sur le projet, les observations, la pertinence des travaux,
- mes conclusions sur le projet
- mon avis sur le projet

La commune de Plerguer est située au nord du département d'Ille et Vilaine sur le bassin de vie de la Communauté de Saint Malo Agglomération (SMA).

Elle est environ à 60 kms de Rennes, et proche de villes influentes, à 20 kms de Saint Malo et de Dinan, et à 10 kms de Dol de Bretagne

Elle est à proximité de la RN137, axe routier Rennes-saint Malo, et RN176, axe routier Dol- Saint Briec et est desservie par la ligne TER Dinan-Dol de Bretagne.

La commune est rattachée à plusieurs entités administratives, la région Bretagne, le département d'Ille et Vilaine, l'EPCI du Pays de Saint Malo, la communauté de communes Saint Malo Agglomération, dénommé SMA, qui regroupe 18 communes et 83 000 habitants,

Les communes limitrophes sont : Miniac-Morvan, Lillemer, Le Tronchet, Baguer-Morvan.

L'expansion de la commune doit être conforme et cohérente avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Malo et Plan Local de l'Habitat (PLH) de Saint Malo Agglomération.

C'est une commune rurale et périurbaine, d'une superficie de 2000 hectares, peuplée de 2807 habitants (INSE 2018).

La majorité des actifs (84%) travaillent hors de la commune, et la proportion a augmenté ces dernières années. En 2016, 430 emplois étaient comptabilisés sur la commune, dont seuls 43% étaient tenus par des habitants de la commune. Ces dernières années, l'offre d'emplois n'a pas progressé et a plutôt tendance à diminué. L'activité économique de Plerguer est axée sur le commerce, les services, l'artisanat, la petite industrie, et l'agriculture

La croissance démographique de la commune a été forte ces dernières décennies. Elle se poursuit notamment du fait de périurbanisation des polarités de Saint Malo et Dol de Bretagne. La commune doit faire face à des enjeux d'aménagement concernant cette évolution démographique à venir mais également le vieillissement de sa population ainsi que ceux de la transition énergétique et de l'environnement.

La commune de Plerguer dispose d'un PLU approuvé le 28 Février 2007 et qui a fait l'objet de 3 modifications en juin 2010, Février 2018, Juin 2018.

1 Présentation du projet soumis à enquête

Après échanges avec la population et délibérations au sein du conseil municipal, le projet de PLU, objet de cette enquête, a été finalisé, remis pour avis aux PPA et autres organismes publics.

Le projet de PLU et la décision de mise à enquête ont été arrêtés par le Conseil Municipal.

1.1 Concertation au sein du conseil municipal

En conseil municipal du 18 décembre 2019, Monsieur Le Maire a présenté les objectifs de la révision du PLU. Le processus d'élaboration du PLU, la phase de diagnostic et l'organisation de la concertation avec le Public ont été lancés officiellement à l'issue de ce conseil municipal.

Tout au long des travaux d'élaboration du PLU, des réunions d'échanges ont eu lieu entre les membres du conseil municipaux.

Au sein des conseils municipaux, après délibération, chaque vote concernant le PLU a donné quitus à l'unanimité aux différentes étapes de présentation du dossier.

1.2 Concertation avec les PPA

Le projet a été présenté pour discussion et échanges aux PPA, le 9 décembre 2019 et le 2 Juin 2021.

1.3 Concertation avec le public

Des articles ont été publiés dans les bulletins municipaux

Des informations ont été communiquées mensuellement dans ‘Badiou Infos’, Flash municipal mensuel, sur l’avancement de la procédure.

Une page Internet a été mise en place sur le site de la commune.

Deux réunions publiques ont été organisées le 23 Octobre 2020 et le 11 Juin 2021 dont les sujets principaux ont été l’augmentation de la population, la gestion des déplacements, l’extension en zone agricole, les nouveaux secteurs d’urbanisation.

Deux permanences ont été organisées en mai 2021, à la mairie, pour répondre aux questions du public.

Un registre de concertation a été mis à disposition du public dans les locaux de la mairie.

Une exposition permanente a été mise en place des locaux de la mairie via l’affichage de panneaux d’informations : un PLU c’est quoi ? l’économie du territoire, démographie et logement, l’eau et la biodiversité, la Mobilité.

Des articles ont été publiés dans le journal Ouest-France pour faire état de ces permanences et des réunions publiques.

1.4 Décision

Après échanges avec la population le projet de PLU, objet de cette enquête, a été arrêté en réunion du conseil municipal du 28 juillet 2021, ainsi que la décision de mise à enquête publique.

Le dossier du projet a été transmis à Mr le Préfet d’Ille et Vilaine.

Il a été, également, remis pour avis aux PPA, aux communes limitrophes ainsi qu’aux établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consulté.

L’envoi à la MRAE a été omis par erreur.

1.5 Enjeux et Objectifs du projet de PLU

Le projet de PLU doit identifier et décrire les orientations et aménagement pour faire évoluer la commune. Il a été construit sur la base d’une stratégie globale d’aménagement et de développement durable :

- en cohérence avec les évolutions législatives, notamment concernant la protection et la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- en compatibilité avec le SCOT du Pays de Saint Malo et le PLH de Saint-Malo-Agglomération ;
- dans un souci de maîtrise et d’encadrement du développement urbain, et de consommation des espaces face à la croissance démographique, l’évolution du contexte socio-économique, environnemental, énergétique, ... ;
- en prenant en compte la protection et la valorisation du patrimoine et des paysages de la commune ;
- en améliorant les mobilités douces et l’usage des transports en commun ;
- en engageant une réflexion pour le développement des commerces et des services de proximité.

Les principales orientations du projet de PLU de la commune de Plerguer sont les suivantes :

- Un territoire vivant et viable : valorisation des espaces agricoles et forestiers, protection de la biodiversité et de la TVB, garantie de la qualité de l’eau, préservation du cachet patrimonial autour de la pierre.
- Un bourg équilibré qui anime le territoire : un développement résidentiel adapté en limitant l’accroissement démographique de la commune, une urbanisation adaptée aux besoins de la population actuelle et des nouveaux arrivants, à la limitation de la consommation des terres agricole, un accroissement de l’offre économique.
- Une commune connectée qui s’adapte aux défis de demain : un bourg connecté et accessible à tous, la diversification de l’agriculture et de l’agro-transformation, l’optimisation de la consommation d’énergie.

2 Déroulement de l'Enquête

Cette analyse consiste à s'assurer que les informations mises à disposition du public ont permis de bien appréhender le projet.

2.1 Organisation de l'enquête

L'enquête a été organisée par la Mairie de la commune de Plerguer.

La Maîtrise d'Ouvrage a été assurée par Mr Le Maire de Plerguer, Jean-Luc Beaudoin, avec le soutien de l'adjoint à l'urbanisme, Mme Karine Norris-Ollivier et de Mmes Lambert et Bailble.

Mr Boulard, du cabinet d'études en urbanisme 'Boîte de l'Espace' de Nantes, a été assistant à la Maîtrise d'ouvrage.

L'enquête a été prescrite par arrêté municipal émis par Mr Le Maire, n° 2021-186 du 15 octobre 2021.

L'enquête était initialement prévue du 8/11/2021 au 10/12/2021, mais elle s'est déroulée en 2 phases.

- 1^{ère} phase du 8 novembre 2021 au 6 décembre 2021.
- suspension le 6 décembre 2021, du fait d'une erreur administrative, concernant la consultation de la MRAe – Arrêté de suspension n° 2021-222 du 6 décembre 2021.
- Consultation de la MRAE dès le 7/12/2021
- Réception du rapport de synthèse de la DDTM le 13 décembre 2021
- Réception du rapport de synthèse de la MRAe le 17 Février 2022.
- 2^{ème} phase de l'enquête du 11 mars 2022 au 12 avril 2022 – arrêté de reprise d'enquête n° 2022-066 du 21 février 2022.

Le public a été informé lors des 2 phases

- par publication dans le journal Ouest-France d'Ille et Vilaine', les 21 octobre et 10 novembre 2021, puis les 2 et 12 mars 2022 ;
- par publication dans le journal 'Le Pays Malouin', les 21 octobre et 11 novembre 2021, puis les 24 février et 17 mars 2022 ;
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête à la mairie, dans divers sites de la commune, (format A2 fond jaune) et sur les panneaux d'affichage numérique,
- par le journal municipal,
- par le site internet de la commune.

L'enquête a été dématérialisée :

- le dossier a été numérisé et accessible sur le site de la Mairie de Plerguer (www.Plerguer.fr),
- une adresse mail a été mise à disposition pour permettre au public d'adresser les observations et propositions par voie électronique mairie.plerguer@wanadoo.fr.

Une adresse postale à la Mairie de Plerguer, à mon attention, a été fournie afin de permettre au public d'émettre toutes observations ou propositions par courrier postal.

2.2 Composition du dossier mis à disposition du Public

Le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces suivantes

Délibérations du conseil municipal :	
Avis administratif d'ouverture d'enquête	paru dans la presse
Arrêté d'ouverture d'enquête	signé par Mr Le Maire de Plerguer
I – Rapport de Présentation	
- I-1 Diagnostics	
- I-2 État Initial de l'environnement	

- I-3 Justification des choix et évaluation environnementale
II – PADD
III – OAP
IV – Règlement
- IV-1 Règlement écrit
- IV-2 Liste des végétaux
- IV-3 Zonages réglementaires : Planches Commune Globale / Nord / Centre / Sud Est / Sud Ouest
- Cartographies
V – Annexes
- Risques naturels et technologiques
- Servitudes d'utilité publiques
- Annexes sanitaires
Avis des PPA et organismes
- Préfecture – DDTM
- Pays de Saint Malo
- CDPENAF
- Saint-Malo Agglomération
- INAO
- RTE
- MRAE

Mr Le Maire a organisé, le 11 Octobre 2021, avant le démarrage de l'enquête, une présentation du projet et du dossier, dans les locaux de la Mairie, ainsi qu'une visite de la commune.

Le dossier m'a été remis,

- dossier numérisé, par mail le 29 septembre 2021,
- dossier papier, courant du mois d'Octobre.

2.3 Déroulement de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis à disposition du public

- dossier papier et Registre de recueil des observations, côtés et paraphés, à l'accueil de la mairie de Plerguer,
- dossier numérique sur le site Internet de la ville,

phase 1 : pendant 29 jours, du 8 novembre 2021 14h00, au 6 décembre 2021,

phase 2 : pendant 33 jours, du 11 mars 2022 13h30, au 12 avril 2022 17h30.

Des informations concernant le projet pouvaient, également, être obtenues auprès du personnel de la Mairie, Place de la mairie Plerguer.

J'ai assuré, à la mairie de Plerguer, les permanences, prévues dans l'arrêté :

Lundi 8 Novembre 2021	14h00 – 18h00	Démarrage de l'enquête
Samedi 20 Novembre 2021	9h00 – 12h00	
Vendredi 10 Décembre 2021	14h00 – 18h00	Annulée
Vendredi 11 Mars 2022	13h30 – 17h00	
Samedi 9 avril 2022	9h00 – 12h00	

Le public a eu la possibilité d'émettre des observations

- sur registre papier, mis à disposition dans les locaux à l'accueil de la mairie de Plerguer,
- par courrier électronique à l'adresse, mairie.plerguer@wanadoo.fr,

- par courrier postal , à l'attention de la commissaire enquêtrice, Mairie de Plerguer, Place de la mairie, 35540 – Plerguer,
- auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences.

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête.

2.4 Participation du Public

La participation du public a été la suivante :

- pendant les permanences : 29 personnes se sont présentées et ont rédigé 21 observations ;
- hors permanences : 1 observation a été rédigée ;
- 21 courriers postaux et numériques ont été reçus.

Les courriers originaux sont annexés au registre d'observation et une copie de chacun de ces courriers est recensée dans le document Annexe-PV de Synthèse.

Le registre d'observations a été clos le 12 Avril 2022 à 17h30.

2.5 PV de synthèse et Mémoire en réponse

Suite à la fin de l'enquête, j'ai rédigé le Procès-verbal de synthèse.

Conformément à la réglementation du Code de l'environnement, j'ai remis, au Maître d'ouvrage, ce Procès-verbal le 20/04/2022

Un mémoire en réponse m'a été renvoyé le 13 mai 2022.

Le document

*'Partie I : Rapport de la commissaire enquêtrice
Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse'*

recense intégralement, les observations du public et mes propres observations ainsi que les réponses du maître d'ouvrage. Ces observations sont classées par thème.

3 ANALYSE DU PROJET

Préambule

Ce Paragraphe concerne mon analyse du projet suite à la prise de connaissance du dossier, aux échanges avec le public, aux différentes observations et réponses de la maîtrise d'ouvrage et à mon analyse.

Le formalisme suivant est adopté pour caractériser les synthèses faites dans les différents sujets développés

- 😊 *Avantage à prendre en compte dans le bilan*
- 😬 *Inconvénient nécessitant soit des précisions soit une modification*

3.1 Élaboration du Projet

3.1.1 Concertation préalable

Elle a concerné les élus, les PPA et le public. Elle est décrite au § 1 de ce document, ainsi que les enjeux et orientations du projet.

- 😊 Les pièces administratives du dossier, les informations communiquées par la Maitrise d'ouvrage attestent que l'équipe en charge de définir le projet a mené un grand nombre d'actions pour informer des objectifs et enjeux du projet ainsi que du processus de définition.

- ☹ Les actions menées en amont de l'enquête ont été peu suivies par le public
- ☹ La réduction des surfaces urbanisables, par rapport au PLU en cours, a bien été présentée en réunion publique, en amont de l'enquête, mais de façon macroscopique. Au cours des permanences, plusieurs personnes se sont dites surprises de découvrir le projet de zonage et l'impact sur leur propriété privée, avec l'extension de la zone A. D'autres ont eu des échanges avec le maire et/ou l'adjoint à l'urbanisme avant l'enquête, mais ont constaté que le projet n'a pas évolué pour autant. La majorité des observations du public concerne ce sujet.

3.1.2 Enquête publique

Le processus d'enquête a été respecté pendant les 2 phases de l'enquête soit pendant 29 jours durant la phase 1 et pendant 33 jours, durant la phase 2 :

- conditions d'accueil et contribution du personnel de la mairie,
- complétude du dossier,
- numérisation,
- affichage,
- recueil des observations,
- réponses aux questions et observations,
-

La participation du public a été soutenue pendant les permanences.

- 😊 Tous les acteurs concernés ont été informés dans le planning imparti. La numérisation a été traitée nominale. Le public a pu s'exprimer en toute liberté. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté.
- ☹ Cette enquête a été perturbée par sa suspension pendant 3 mois, du fait de l'oubli de consultation de la MRAE. La suspension a permis de corriger le manque et d'obtenir l'avis de la MRAE avant la reprise de l'enquête, ainsi d'ailleurs que l'avis de la DDTM qui avait été consulté mais n'a répondu que le 13 décembre.
- 😊 A priori cela n'a pas nui aux échanges avec le public qui a eu plus de temps pour prendre connaissance du dossier et s'exprimer ; il y a eu une permanence supplémentaire par rapport à l'organisation initiale.
- 😊 La Maîtrise a rédigé un mémoire en réponse à toutes les observations formulées au cours de l'enquête (PPA, Public, Commissaire)

3.2 Urbanisation

Concernant l'urbanisation, le PLU affiche les objectifs et les orientations de compatibilité avec le SCOT du Pays de Saint Malo et le PLH de Saint-Malo-Agglomération qui identifient une croissance importante de la population et des activités, et souhaitent améliorer la qualité du parc de logements existants ainsi que faciliter l'accès au logement pour les revenus moyens et modestes, et adapter des logements face au vieillissement de la population,

3.2.1 Le besoin en logement

Le SCOT et le PLH n'imposent pas d'objectif démographique mais donne une orientation de 'capacité d'accueil renforcé' pour les communes qui possèdent une gare, d'amélioration de la qualité et de la facilité d'accueil pour différents types de population

Le projet est bâti sur une évolution démographique contrôlée, accroissement de l'ordre de 1,4% par an. L'estimation à 2034 est une population de 3520 habitants, soit 540 habitants supplémentaires en 12 ans (700 habitants en 16 ans), et une progression moyenne annuelle de 45 habitants [l'indice INSEE 2018 est de 2756 habitants et la projection à 2022 est 2982].

Si l'expansion continuait au rythme du PLU en cours, la population passerait à plus de 1000 habitants supplémentaires en 2034.

- ☺ La commune a fait le choix de continuer à se développer mais de façon raisonnée et maîtrisée afin d'avoir la capacité financière pour accompagner son développement et assurer une offre de service adaptée à ses habitants, sans être obligé d'engager des nouveaux investissements.

Le besoin en logements s'appuie sur le nombre supplémentaire d'habitants mais également sur la taille des ménages. A Plerguer, depuis 1999 cette taille est relativement stable, de l'ordre de 2,5 personnes (elle était de 3 en 1960), mais la commune n'échappe pas aux évolutions socioculturelles de desserrement des ménages.

L'analyse prospective est basée sur une taille moyenne de ménage à 2,47 personnes, la typologie de la population de Plerguer est orientée familiale, comparativement à celle de l'agglomération dont la moyenne est de l'ordre de 2 personnes par ménage.

45 habitants supplémentaires par an, pour une taille de ménage à 2,47, le besoin estimé est une offre moyenne **de 18 logements supplémentaires par an, soit 216 logements supplémentaires sur 12 ans**, entre 2022 et 2034.

Le SCOT fixe un objectif de 940 logements /an supplémentaire pour l'agglomération.

L'offre de Plerguer représente une couverture de l'ordre de 2% des besoins de l'agglomération.

- ☺ Afin de maîtriser sa croissance et son expansion, la commune limite son offre en nouveaux logements, afin de contenir son évolution démographique tout en maintenant son attractivité notamment pour les cellules familiales.
- ☺ Toutefois, bien que la commune encadre son expansion démographique, elle contribue au besoin en nouveaux logements de l'agglomération, car le projet est bâti sur un accroissement moyen annuel de la population de 1,4% alors que la moyenne est de 0,95% sur l'Agglomération.
- ☺ La commune respecte les orientations supra-communales.

3.2.2 Offre en logement

Le potentiel de l'offre en logements du projet se répartit de la façon suivante :

- Densification du bourg : 50
- Renouvellement urbain : 15
- Changement de destination : 12
- Logements vacants : 12
- Extension de l'urbanisation : 142

- ☺ Afin d'évaluer, au juste besoin, le nombre de logements neufs à prévoir, les potentialités du parc immobilier existant ont été étudiées en détail, en centralité mais également dans les hameaux et en zone agricole.

Les logements vacants ont été recensés, et des réhabilitations de logements sont envisagés ainsi que des changements de destination de bâtiments en zone agricole.

Les orientations du SCOT fixent un objectif de densité de 22 logements/ha en moyenne.

- ☺ Toutes les nouvelles zones d'urbanisation, zones 1AU, concernent l'extension d'urbanisation, via 6 OAP sectorielles.
Toutes ces nouvelles zones ont une densité imposée de 20 logs/ha à 24,5 logs/ha pour répondre aux orientations du SCOT.
- ☺ Les OAP étant indépendantes les unes des autres, le phasage permet d'adapter l'urbanisation au schéma d'accroissement démographique.

- 😊 En réponse à une observation, la maîtrise d'ouvrage s'engage à prioriser le projet de renouvellement urbain par rapport aux OAP sectorielles.
- 😊 Les OAP sont implantées au plus proche du centre bourg ce qui contribue à la densification en centralité et à faciliter les déplacements doux vers les commerces de proximité.

Le parc actuel de logements est caractéristique des orientations des 20 dernières décennies : au centre bourg, un bâti resserré où la densité peut atteindre jusqu'à 40 logts/ha ; autour du bourg, un habitat essentiellement pavillonnaire et plutôt de grande taille, avec des densités de l'ordre 1 à 18 logts/ha ;

sur tout le territoire au sein des hameaux, un habitat diffus dont la densité varie de 1 à 8 logts/ha.

Pour répondre aux exigences supra-communales, la commune s'engage dans un projet d'urbanisation différent par rapport à l'existant, diversification de l'habitat avec des possibilités pavillonnaire sur de petits terrains, mais également des petits logements, du semi-collectif, du petit collectif et des logements sociaux, des logements pour les seniors

- 😊 Pour l'offre en nouveaux logements, qui sera plus dense, plus collective, moins pavillonnaire, l'objectif SCOT de 22 logts/ha, en moyenne, sera dépassé. Globalement, sur l'ensemble de la commune, le projet devrait permettre d'atteindre une densité moyenne de plus de 21 logts/ha.
- 😊 La commune envisage un taux de densification du centre bourg au-delà de l'objectif de 5% imposé par le SCOT, 50 logements étant envisagés en renouvellement sur un besoin estimé de 216.

3.2.3 Mixité sociale

Le PLH de Saint-Malo Agglomération explicite des orientations pour faciliter l'accès au logement des personnes aux revenus moyens ou modestes, et diversifier les types d'habitat afin d'anticiper les besoins face à l'évolution socioculturelle des ménages et au vieillissement de la population, ...

Le Rapport de Présentation du projet de PLU explicite que :

- 😊 au sein des OAP, les aménagements de ces nouveaux quartiers prévoient une rupture avec les formes d'urbanisation actuelles de Plerguer ; ils intégreront des petits pavillons, petits collectifs, des semi-collectifs, des petits appartements.
Ces aménagements seront moins excentrés de la centralité, et permettront, dans chacun des quartiers, l'installation de familles, de ménages plus jeunes, plus petits, de sénior. Il y aura des possibilités de parcours résidentiel au sein de la commune.
- 😊 chaque programme de plus de 5 logements ou de plus de 500m² intégrera 20% de logements sociaux,
- 😊 le renouvellement urbain permettra l'amélioration d'un certain nombre de logements anciens du bourg.
- 😊 La mixité sera essentiellement présente dans les secteurs d'OAP, concentrée en centralité, mais peu dans les quartiers pavillonnaires déjà existants

3.2.4 Consommation foncière - Constructibilité

Le PLU en cours était sur un accroissement de la population entre 2% et 2,3%. Une part importante de terrains agricoles avaient été identifiés comme potentiellement constructibles et classés en zone 2AU.

Après étude de plusieurs scénarios, la commune a défini le projet pour un accroissement démographique maîtrisé de 1,4% par an, soit, en moyenne, une augmentation de 45 habitants/an, et 540 habitants de plus entre 2022 et 2034.

Cette projection à 1,4% est plus en adéquation avec les capacités d'investissement de la commune et une offre de service de bonne qualité pour tous.

Cette orientation a une influence importante sur la consommation foncière

- ☺ Avant de prévoir des zones d'urbanisation nouvelles, le projet a évalué les potentialités du parc existant ce qui a permis de limiter au juste besoin l'extension d'urbanisation.
- ☺ La prévision de consommation des terres agricoles pour l'habitation diminue fortement, elle passe de 30 ha à 6,4 ha, ce qui est suffisant pour l'extension d'urbanisation nécessaire par rapport au scénario de croissance démographique retenu
- ☺ Les orientations du SCOT indiquent un objectif de 14ha d'extension urbaine à ne pas dépasser
 - Le projet respecte les orientations du SCOT.
- ☺ La commune a décidé de ne plus avoir de réserves foncières à long terme, ce qui donne la possibilité, aux agriculteurs, de mieux prévoir leur évolution/extension
- ☺ Le projet définit des limites durables d'urbanisation pour chacun des hameaux mais également pour la centralité- Au-delà de ces limites, il n'y aura pas d'urbanisation possible pendant toute la durée du PLU

Constructibilité dans les hameaux

Un nombre relativement important d'habitations sont réparties sur le territoire de Plerguer, au sein d'espaces agricoles. Certains habitats sont répartis de façon diffuse, d'autres sont regroupés. Certains regroupements sont plus importants et structurés.

Dans le PLU en cours, la majorité de ces habitats regroupés étaient considérés comme des hameaux avec des possibilités de construction, donc de consommation de terres agricoles.

- ☺ Le projet de PLU limite les constructions dans les hameaux, ceux-ci étant, de par leur localisation, intégrés dans le territoire agricole ou naturel de la commune.

Le projet de PLU a retenu six de ces hameaux comme suffisamment importants et structurés pour être considérés comme des espaces urbanisés : Le Mesnil-les-Aulnays, La Moignerie, Pont Allain, Le Perray, La ville Buisson et Painfour. Ils sont classés en zone Uh.

- ☺ En zone Uh, la densification sera maîtrisée et le patrimoine préservé. Les nouvelles constructions seront autorisées dans les dents creuses et interdites au-delà des limites constructibles du hameau. L'aspect résidentiel et patrimonial devra être maintenu.
- ☺ Suite à une observation, la maîtrise d'ouvrage amendera le rapport de présentation pour mieux expliciter la démarche qui a conduit à retenir ces 6 hameaux

Les autres hameaux, dont l'habitat est diffus sont répertoriés en zone A ou N,

Constructibilité en zone agricole et zone naturelle

Les constructions en zones agricoles sont très réglementées. Dans le cadre des exploitations agricoles en activité, des constructions d'habitation et de bâtiments sont autorisées, le règlement littéral précise clairement les conditions et les contraintes à respecter. Des nouvelles habitations sont possibles si ce sont des logements de fonction des exploitants.

Une douzaine de sites sont identifiés en possibilité de changement de destination.

Des modifications des bâtiments sont envisageables, dans le respect des contraintes explicitées dans le règlement. Toute modification est soumise à l'accord de la CDPENAF.

Tous les autres projets en zone agricole seront refusés. Aucune construction nouvelle en zone A et N ne sera autorisée

- 😊 Dans les hameaux classés en zone A ou N, aucune nouvelle construction ne sera autorisée, excepté extension et annexe d'habitation existante dans les limites du règlement
- 😊 Le projet de PLU est conforme aux lois en vigueur concernant la constructibilité en zone Agricole et Naturelle.
- 😊 De nombreux terrains potentiellement constructibles, dans le PLU actuel, passent en zone agricole, dans le projet de PLU, et deviennent inconstructibles. Une grande partie des observations du public a concerné ce sujet.
Ces modifications mécontentent les propriétaires, leur propriété perdant de la valeur financière. Les propriétaires s'estiment lésés surtout quand l'achat de leur terrain a été fait au prix du terrain constructible.
La Maîtrise d'ouvrage n'a accordé aucune dérogation par rapport aux demandes

3.2.5 Équipements

La commune est identifiée comme une commune rurale ou périurbaine et à ce titre doit contribuer aux fonctions économiques, résidentielles et de service de proximité.

Dans le cadre du PLU en cours, un certain nombre d'équipements et de service se déploient depuis 2016, agrandissement de l'école publique, rénovation du restaurant scolaire au profit des 2 écoles primaires, publique et privée, ouverture, très récemment, d'une maison de santé, pour aider à maintenir une offre médicale sur la commune, en mettant à disposition des locaux aux professionnels pour un service plus global et colocalisé.

La commune est également dotée d'une micro-crèche, d'un centre de loisirs et d'un Espace Jeunes ainsi qu'une maison des associations.

La commune n'a pas de salle omnisport mais est dotée d'équipements sportifs en plein-air (terrain de foot, de tennis, aménagement de square), d'un centre équestre dynamique, de sentiers de randonnée notamment autour des étangs, ...

La commune possède un SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours).

Les élèves du secondaire sont scolarisés à Saint-Malo ou Dol de Bretagne.

Le PLU en cours a fait des investissements importants pour répondre à la forte croissance démographique de ces dernières années (+52 habitants/an entre 2008 et 2018).

Dans le cadre du Projet de PLU, la maîtrise d'ouvrage souhaite que le développement de la commune se fasse de façon plus raisonnée. La croissance est estimée à 45 habitants/an supplémentaires.

Par ailleurs, il a été constaté que la population de Plerguer est relativement stable avec un faible pourcentage de renouvellement, les habitants restent longtemps dans la commune. Dans les prochaines années, il y aura une tendance aux départs des enfants des foyers et, en même temps, au vieillissement de la population.

Dans ces conditions, les infrastructures existantes et développées ou en cours de développement depuis ces dernières années sont considérées comme suffisantes.

- 😊 Le projet de PLU ne prévoit pas de consommation foncière pour le développement d'équipements de service, les équipements en place ou en cours de développement ont été jugés et apparaissent en adéquation avec l'évolution sociaux-démographique.
- 😊 Le besoin d'une salle omnisport couverte est identifié mais son implantation n'est pas prévue au titre du projet de PLU, pour des raisons financières.

3.3 Environnement

Le projet de PLU s'appuie sur la TVB décrite dans le SCOT et applique les orientations d'améliorations.

Le territoire intègre un maillage écologique remarquable : Les Marais Noirs, ZNIEFF de type 1 au nord du territoire, la zone NATURA 2000 des Marais de Dol, la zone Natura 2000 de la côte de Cancale qui intègre les berges des étangs de Mireloup et de Beaufort, le couvert forestier qui représente plus du ¼ du territoire.

1/5^{ème} de la commune (445 ha), est couvert par des zones humides, selon le recensement SAGE de 2008.

Deux types de réservoirs de biodiversité sont identifiés, Les Marais Noirs et les abords des étangs, qui sont des réservoirs principaux et les zones humides ou boisées, réparties sur le territoire, qui sont des réservoirs secondaires constitués par des petites

La commune est traversée par deux cours d'eau, Le Biez-Jean à l'est et le Meleuc à l'Ouest. Ils convergent vers les Marais Noirs pour se jeter dans la baie du Mont Saint-Michel.

Au sud, 2 étangs, Mireloup et Beaufort, constituent des réserves d'eau potable pour le territoire du Pays de Saint Malo.

3.3.1 La TVB et la biodiversité

Un recensement a été fait en 2017 concernant les haies bocagères et les espaces boisés protégés.

- ☺ La préservation de la biodiversité, de la TVB et la garantie de la qualité de l'eau sont des objectifs du PADD.
- ☺ Le projet de PLU s'appuie sur la TVB du SCOT et a pour objectif de poursuivre la reconstruction du réseau bocager dans le cadre du programme Breizh Bocage piloté par Saint-Malo Agglomération.
Suite à une recommandation de la DDTM, la Maîtrise d'ouvrage s'engage à classer en EBC les linéaires boisés récemment plantés et recensés par Breizh Bocage.
- ☺ Tous les espaces boisés recensés, haies protégées, EBC, seront représentés sur le règlement graphique, ceci contribue à leur maintien, leur protection, la préservation de la biodiversité, la régulation des écoulements d'eau de ruissellement,
- ☺ Le projet de PLU prévoit, en liaison avec l'ONF, une évolution de la sylviculture, notamment des essences cultivées ; en effet, il y a beaucoup de peupleraies sur le territoire, et cette monoculture est identifiée comme un risque pour la biodiversité, en ayant un impact sur les espèces d'oiseaux et l'appauvrissement des sols.
- ☹ Le règlement écrit précise que l'abattage de ces espaces boisés est réglementé, qu'il peut être refusé ou que des mesures compensatoires peuvent être demandées : le règlement manque de précision sur les règles de compensation qui seront appliquées pour limiter ou compenser les abattages
- ☺ En réponse à une observation, la Maîtrise d'ouvrage s'engage à modifier le règlement écrit pour être plus précis sur les obligations de compensation suite à abattage de haies protégées
- ☹ Dans la liste des indicateurs de suivi des espaces naturels, il serait intéressant de rajouter un indicateur de suivi des EBC
- ☺ Des vergers ont été développés au Sud et à l'Ouest du Bourg, ils contribuent à la continuité écologique avec le Mesnil et sont protégés à ce titre

En dehors des zones urbaines, les territoires de la commune sont classés en zones A et N et Uh.

- 😊 Le règlement littéral est très limitatif, ne permet pas l'urbanisation en zones A et N, excepté pour les exploitations agricoles, et restreint les possibilités d'extension. De même en zone Uh, les limites des hameaux sont bien identifiées et seules les dents creuses peuvent être urbanisées. Ceci permet d'éviter des nouvelles ruptures écologiques ou d'aggraver celles qui pourraient exister tout en limitant la consommation des terres agricoles.

Les nouveaux aménagements ou les extensions d'urbanisation doivent prendre en compte le maintien, la protection, la reconstruction, des réservoirs de biodiversité en évitant surtout de les scinder [plantation d'arbres pour améliorer la continuité du bocage, maintien de zones tampons de protection, marges de recul, ...]. Des ruptures d'urbanisation seront à respecter, et des espaces de respiration, de verdure, à valeurs paysagères et écologiques sont prévus d'être aménagés en centralité.

- 😊 Le projet de PLU a défini une OAP Thématique qui a pour objet de protéger la TVB, de mieux identifier les corridors écologiques du nord au sud en intégrant le bourg et d'améliorer les ruptures écologiques.

- 😊 Cette OAP prévoit :

- le renforcement des corridors principaux du nord au sud entre les Marais Noirs, au nord, et les étangs de Mireloup et Beaufort au Sud, via une amélioration de la ripisylve autour des cours d'eau ce qui favorise l'infiltration de l'eau et améliore l'espace pour la biodiversité
- le maintien des réservoirs de biodiversité existants
- la création d'écoducs, aux endroits où les routes coupent les cours d'eau.
- le long des liaisons douces, ou des chemins ruraux, la réhabilitation et/ou plantation de bocages, en zones agricoles, est envisagée afin de contribuer à la protection des corridors écologiques,
- la création d'une ceinture verte autour du bourg, afin de délimiter les espaces agricoles et urbanisés et valoriser les entrées de ville,
- la végétalisation, la limitation de l'artificialisation des sols et la perméabilité aux eaux de ruissellement des espaces publics,
- en secteurs urbanisés, le développement de clôtures qui contribuent aux couloirs écologiques si elles sont végétalisées et ne créent pas de rupture,
- une gestion de l'éclairage urbain pour limiter la pollution lumineuse.

- 😊 Le règlement écrit recommande, dans les nouvelles zones d'urbanisation, d'avoir une gestion adaptée des eaux de ruissellement, de renforcer la végétalisation et la perméabilité aux eaux de ruissellement, de limiter l'artificialisation des sols mais ne l'impose pas

- 😊 Le règlement écrit, par rapport aux orientations de cette OAP Thématique, pourrait être plus précis concernant certaines obligations à respecter pour la protection de la TVB, actuellement ce ne sont que des encouragements, par exemple la végétalisation des parkings, la récupération des eaux de pluie,

- 😊 Le projet de PLU s'appuie sur un inventaire des zones humides qui date de 2008

- 😊 En réponse à des observations la maîtrise d'ouvrage s'engage

- à actualiser en 2022 l'inventaire des zones humides, notamment dans les zones à urbaniser
- à amender le Rapport de Présentation (Tome Environnement) avec une cartographie des enjeux du PLU sur les continuités écologiques
- à amender la liste des plantes interdites
- à harmoniser dans le dossier la marge de recul autour des cours d'eau à 15m

3.3.2 L'eau potable

L'eau potable est gérée au niveau intercommunal, par le syndicat des eaux de Beaufort au profit de 35 communes.

- ☹ L'annexe sanitaire, du dossier, relative à l'alimentation en eau potable de la commune, date de 2007, et il n'est pas indiqué d'objectif de mise à jour par le syndicat qui en la responsabilité.

Le syndicat envisage l'installation d'une nouvelle usine de production d'eau sur Plerguer et le rehaussement du barrage de Beaufort.

Dans la prochaine décennie, les difficultés éventuelles d'approvisionnement en eau potable seront dues aux problèmes de sécheresse qui deviennent récurrents sur le département, mais ne seront pas dues à l'accroissement démographique. À l'horizon 2030, l'augmentation de consommation de Plerguer a été estimée à +0,1% par rapport à la consommation actuelle qui représente 3,5% de la consommation gérée par le syndicat.

3.3.3 Les eaux usées

La gestion des eaux usées est de la responsabilité de l'intercommunalité Saint-Malo Agglomération

- ☹ Le plan du réseau d'assainissement du dossier date de 2007, et il n'est pas indiqué d'objectif de mise à jour
- 😊 En réponse à des observations, la Maîtrise d'ouvrage s'engage à amender le dossier avec la description des études en cours menées par SMA sur la réalisation du schéma directeur. Des améliorations sont identifiées et des hameaux, les plus proches du centre, pourraient être raccordés, à terme, à l'assainissement collectif.
- 😊 L'extension d'urbanisation via les OAP sectorielles, zones 1AU, est essentiellement autour du centre et s'appuiera sur le réseau existant qui dessert les secteurs d'OAP.
- 😊 L'expansion démographique a été étudiée en rapport avec la capacité des réseaux à absorber l'augmentation du nombre des usagers.
[la station d'épuration a une marge de plus de 1600 habitants supplémentaires, donc bien au-delà des projections démographiques, estimées à 550 habitants supplémentaires].

Concernant la gestion des eaux usées, 70% des logements de Plerguer sont raccordés à l'assainissement collectif. Lors du dernier contrôle, fait par le SPANC en 2018, 25 installations en assainissement individuel, ont été identifiées défectueuses.

- 😊 Le recensement d'ensemble des systèmes d'assainissement non-collectif est en cours de réalisation sur la commune.
- ☹ Afin de contrôler l'évolution et prendre éventuellement les mesures adéquates, il serait intéressant de rajouter dans la liste des indicateurs à suivre les éléments suivants
 - le nombre de logements sans assainissement collectif
 - le nombre d'installations non conformes.

3.3.4 Les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de l'intercommunalité Saint-Malo Agglomération.

- ☹ Le plan du réseau des eaux pluviales du dossier date de 2007, et il n'est pas indiqué d'objectif de mise à jour
- 😊 En réponse à des observations, la Maîtrise d'ouvrage précise que SMA a lancé les études nécessaires, mais que les infos complémentaires sont à acquérir auprès de ses services

Concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, c'est un sujet dimensionnant pour la commune du fait de la présence de deux retenues d'eau potable. Ces eaux ruissellent, via les bassins versants, dans les cours d'eau du Biez Jean et du Meleuc, qui alimentent les retenues d'eau potable. Il est donc important que la commune se préoccupe de la qualité des eaux

- 😊 Des actions de sensibilisation ont été entreprises au sein de la commune dès 2019, sur les risques de pollution
- 😊 L'extension d'urbanisation via les OAP sectorielles, zones 1AU, est essentiellement autour du centre sur des secteurs où il n'y a pas de zones humides recensées
- 😊 La diminution de la consommation des terres agricoles diminue de fait l'artificialisation des sols et améliore la gestion des eaux de ruissellement
- 😊 En cohérence avec le SAGE, la protection des cours d'eau et des captages de Mireloup et de Beaufort, réserves d'eau potable pour l'Agglomération, est renforcée ainsi que celles des zones humides et espaces naturels, au nord du territoire, dans le secteur des Marais Noirs. Les marges de recul sont harmonisées à 15m.
- 😐 Il manque, dans le dossier, des éléments sur les états écologiques des masses d'eau du territoire et en cas d'état dégradé les mesures prises pour être compatible avec les orientations du SDAGE.
- 😊 En réponse à une observation, la Maîtrise d'ouvrage s'engage à préciser l'état écologique des masses d'eau du territoire dans le rapport de présentation.
- 😊 Le règlement écrit recommande, dans les nouvelles zones d'urbanisation, d'avoir une gestion adaptée des eaux de ruissellement, de renforcer la végétalisation et la perméabilité aux eaux de ruissellement, de limiter l'artificialisation des sols
- 😐 Le règlement écrit préconise des règles de gestion des eaux de ruissellement mais ne les impose pas pour les particuliers.
Il faut, au moins, qu'elles soient obligatoires pour les voiries et équipements publics.

3.3.5 Energie/Air/Climat

- 😊 Le règlement écrit préconise un certain nombre de principes pour les nouvelles constructions au sein des OAP, un urbanisme durable optimisant l'utilisation des ressources en foncier, en énergie, en eau, privilégiant des orientations bioclimatiques, des mitoyennetés, du semi-collectif, moins de pavillons seuls au milieu d'un terrain.
- 😐 Étant donné le positionnement périurbain de la commune, même si on note une volonté de développer les transports en commun, l'usage de la voiture restera important sur le territoire, d'où une dépendance importante aux énergies fossiles et un risque d'augmentation de la pollution au CO₂, tant que la majorité des véhicules resteront thermiques.
- 😊 Des études sont en cours par SMA pour le développement des transports en commun, et la création d'un pôle multimodal à Plerguer, autour du train, des bus, des aires de stationnement et de covoiturage.
- 😊 Le projet agrandit et améliore le réseau de liaisons douces pour améliorer les déplacements en vélo ou à pied. L'urbanisation autour de la gare vise à faciliter l'accès aux transports en commun pour un plus grand nombre d'habitants.

- ☺ Le rapport de présentation sera amendé : les orientations du PLU seront positionnées par rapport aux objectifs du PCAET.
- ☺ Suite à une observation, la maîtrise d'ouvrage propose d'amender le règlement pour prendre en compte les dispositions réglementaires pour la mise en place de stationnement avec des dispositifs de recharge.

Concernant les énergies renouvelables :

- ☺ Il n'y a **aucune restriction** dans le règlement qui interdit l'installation d'Éolienne ou de panneaux photovoltaïque ou de méthaniseur

Suite aux observations, la maîtrise d'ouvrage a apporté les précisions suivantes :

- Le schéma régional de développement éolien classe le Sud de la commune comme zone potentiellement favorable au développement des éoliennes.
- Saint-Malo Agglomération a recensé (dans le cadre du PCAET) l'ensemble des sites et bâtiments de la commune susceptibles de recevoir des panneaux photovoltaïques. Le développement du photovoltaïque sur des espaces agricoles reste possible mais selon la réglementation CRE en vigueur.
- L'installation de méthaniseur est possible mais en extension d'exploitations agricoles à une distance minimum de 200m par rapport aux habitations.

3.4 Patrimoine et Paysage

Le diagnostic a recensé les sites qui ont une valeur patrimoniale au niveau paysage, de la biodiversité, de la TVB...

- ☺ Sur le territoire les sites remarquables, ZNIEF, Zone NATURA 2000, notamment au nord de la commune dans le secteur des Marais Noirs, plus au sud les étangs qui sont 'un château d'eau' pour l'Agglomération, les cours d'eau qui alimentent ces étangs, sont classés en zone N, donc font l'objet d'une protection au niveau patrimoine naturel.
- ☺ Il est prévu une amélioration du paysage en campagne via la reconstruction des linéaires abîmés ou détruits à tort, la protection des abords des cours d'eau

Le projet de PLU a prévu de protéger l'existant

- ☺ Le bâti remarquable de la commune a été recensé pour mieux identifier les rénovations pertinentes et les bâtiments éligibles au changement de destination. Ils sont repérés sur le règlement graphique,
- ☺ Le petit patrimoine (puits, calvaires, croix, lavoirs, ...) est repéré sur le règlement graphique et le règlement prévoit leur protection,
- ☺ Les constructions dans les hameaux et dans le bourg seront régulées et encadrées pour protéger le caractère patrimonial autour de la pierre,
- ☺ La commune a un seul monument classé historique 'La Pierre du Domaine', menhir de la période néolithique, autour duquel un périmètre des 500 mètres est maintenu. Des discussions sont en cours avec les bâtiments de France pour réduire ce périmètre et créer un PDA (Périmètre des Abords'), mieux ajusté par à l'environnement proche.

Ces dernières années, l'urbanisation dans certains secteurs n'a pas privilégié la qualité paysagère et des aménagements extérieurs manquent d'harmonie.

Le projet de PLU prévoit via les OAP thématiques 'TVB' et 'Clôtures et Ambiance urbaine'

- ☺ La création d'une ceinture verte autour du bourg, afin de délimiter les espaces agricoles et urbanisés, valoriser les entrées de ville, et contribuer à l'amélioration des couloirs écologiques du nord au sud de la commune
- ☺ Des prescriptions pour les clôtures, menuiserie, portes, ouvertures, type de matériaux, ... ; des installations seront interdites, afin d'améliorer l'esthétique du bourg ; des autorisations préalables, seront nécessaires avant la réalisation de certains travaux.

3.5 Activités économiques

L'activité économique de Plerguer est axée sur les services, le commerce de proximité, l'artisanat, la petite industrie, et l'agriculture. L'activité est limitée sur la commune, plus de 80% des actifs travaillent hors de la commune.

Les administrations, les services publics et le commerce fournissent 50% des emplois

3.5.1 Les services

- ☺ Le scénario de progression démographique a été retenu afin d'être en adéquation avec les potentialités existantes des services de la commune, de nouvelles offres n'étant pas prévues.

3.5.2 Le commerce

- ☺ L'offre commerciale pourra augmenter mais en centralité uniquement afin de favoriser le petit commerce de proximité et l'accès piétonnier.
Le changement de destination des locaux commerciaux sera réglementé.

3.5.3 Les activités artisanales et la petite industrie

- ☺ Il n'est pas prévu de nouvelles zones d'activités
- ☺ En cohérence avec le SCoT et en concertation avec SMA, le projet propose l'extension de 2,5 ha de la zone d'activité du Mesnil, pour répondre à l'accroissement des demandes d'installations d'activités artisanales et de petites entreprises (+10 en 2021).
- ☺ Afin de limiter au maximum, la consommation de terres agricoles, et l'extension la plus éloignée possible du hameau d'habitation, la commune propose une réduction à 15m de la marge de recul pour faciliter les accès et permettre les aires de stationnement

3.5.4 Activités agricoles

L'agriculture et la production forestière sont des activités dimensionnantes pour la commune. Elles représentent 8% de la part d'activités.

60% du territoire de la commune (2000 hectares) sont occupés par une activité agricole

- ☺ Le projet prévoit une forte diminution de la réserve foncière pour de l'urbanisation à long terme, la densification du bourg, l'identification précise des limites du bourg, un vaste zonage A et N (90% du territoire).
Le projet permet de rendre à l'agriculture des terres et de donner des perspectives claires aux agriculteurs pour développer leurs activités.
- ☺ Il n'y a pas de nouvel agriculteur impacté par l'urbanisation. Les OAP concernent des terrains qui étaient déjà en 1AU, dans le PLU en cours, donc déjà en réserve foncière.
- ☺ Les constructions en zone A et N sont réglementées conformément aux lois en vigueur.
- ☺ Sur le territoire, il y a peu de conflits avérés entre activité agricole et habitat, seule une exploitation d'élevage bovin est localisée dans le bourg ainsi que quelques activités maraîchères sinon les exploitations sont réparties sur le territoire ou débordent même de la commune. Le plateau central est un grand espace dévolu à l'agriculture, avec peu de bocage.

☹ Le nombre des exploitations est en baisse, le nombre d'installations ne suffisant pas à combler les départs en retraite.

- ☺ Des orientations sont envisagées pour aider des exploitations qui souhaiteraient faire évoluer les modèles agricoles tels que les circuits courts producteur-consommateur, l'agriculture biologique ; à noter, ces dernières années, une expansion de la surface des vergers bio au profit de la cidrerie, entreprise familiale installée proche du centre bourg.

3.5.5 Le tourisme

Le tourisme est peu développé, face à l'attrait que suscite la baie du Mont Saint Michel et bien qu'il y ait plusieurs sites intéressants pour du tourisme vert.

La commune envisage l'aménagement des nombreux chemins ruraux existant sur la commune, avec des itinéraires balisés, surtout au sud, qui pourrait permettre de mieux découvrir le patrimoine naturel de la commune, notamment autour des étangs.

3.6 Déplacements

La place de l'automobile est importante sur le territoire, d'autant plus les infrastructures existantes assurent une bonne connexion avec les communes avoisinantes.

Actuellement l'utilisation des transports en commun est très marginale, elle concerne moins de 3% de la population, bien qu'il y ait une halte SNCF.

Les accès aux écoles, qui amènent un afflux périodique de voitures, apparaissent comme une difficulté et crée une impression d'insécurité.

Les voies piétonnières et celles réservées aux vélos sont peu nombreuses, même si elles se sont un peu développées dans la dernière décennie, et certaines insuffisamment sécurisées.

☹ La population augmentant, les déplacements sur le territoire vont également augmenter.

Le projet de PLU prévoit une amélioration de la mobilité sur la commune notamment en proposant des alternatives à la voiture au centre bourg :

- ☺ L'extension de l'habitat (zone 1Au) est essentiellement prévue en centralité, dans un périmètre de 400m autour du centre bourg, au sein duquel la création de nouveaux commerces de proximité est autorisée.
- ☺ Des emplacements sont réservés pour la création de liaisons douces, ainsi que la réfection de certaines voies afin d'améliorer la sécurité des piétons et des vélos.
- ☺ L'intégration au sein des OAP d'un plan de déplacement qui intègre des liaisons douces pour faciliter les déplacements à pied ou à vélo.
- ☺ L'amélioration du maillage des liaisons douces pour faciliter les interconnexions et la circulation vers la centralité, les point d'accès aux transports en commun, aux zones de co-voiturage, aux zones d'activités économiques.
le rapport de présentation sera amendé du plan de réseau de liaisons douces et de son évolution (avant/après le PLU)
- ☺ Des investissements pour l'entretien et la rénovation de certains chemins de campagne pour créer des liaisons douces jusqu'à certains hameaux.
- ☺ L'aménagement de nouveaux parkings pour faciliter le co-voiturage, notamment au Carrefour de Mesnil-les Aulnays, où il y a un accès à la RN176, Dol – St Briec (via RN12).

En relation et concertation avec Saint-Malo Agglomération, la commune contribue aux réflexions pour la création d'un pôle multimodal autour de la gare, d'aires de covoiturage, de liaisons douces pour rejoindre les transports en commun, l'augmentation de la fréquence des bus vers Saint-Malo, ainsi que

de l'augmentation du nombre de TER vers Dol.

3.7 Risques et Nuisances

Suite à une observation, le rapport de présentation sera amendé pour traiter l'ensemble des risques potentiels, même si certains sont réellement minimes.

3.7.1 Risque TMD

Le territoire est traversé par 2 départementales et la nationale RN176, Dol- Saint Briec.

Le risque TMD concerne essentiellement l'axe Rennes-Saint-Malo, mais il est très éloigné du centre-bourg.

Le risque TMD est minime pour la majorité des habitants, la RN est très éloignée du centre-bourg.

3.7.2 Les nuisances sonores

La voiture restera certainement, au moins dans les 1ères années du PLU, le moyen privilégié de déplacement des habitants de Plerguer.

😊 En certains endroits, l'activité routière continuera à engendrer des nuisances sonores.

😊 Sur les secteurs concernés, la présence du végétal sera renforcée, afin de mieux protéger les habitations notamment dans le secteur du hameau du Mesnil

😊 Le projet prévoit, le développement et intégration de liaisons douces dans la voirie des OAP pour rejoindre le centre bourg et l'obligation, via le règlement écrit, dans les nouvelles zones urbanisées de prévoir des stationnements pour cycles.

La voie ferrée Dol-Dinan, traverse la commune en centralité, et est proche de certains lotissements existants et de certaines OAP.

😊 La voie a été rénovée et limite l'intensité sonore ; les estimations fournies par la SNCF indiquent des nuisances bien en dessous des normes acceptables, notamment du fait de la rénovation de la voie ces dernières années et de la vitesse des trains en traversée.

😊 Une marge de recul de 25m sera imposée pour les OAP.

3.7.3 Les risques Technologiques

Ils sont minimes car il n'y a pas sur la commune de sites industriels importants.

3.7.4 Les risques Naturels

Ils sont connus, ils concernent le risque de submersion et d'inondation au nord de la commune via l'inondation de la baie Mont Saint Michel, et autour des étangs de Beaufort et de Mireloup via des ruptures de barrage

😊 Le risque est couvert par le PPRSM des marais de Dol

😊 Les vallées du Biez et du Méleuc ont fait l'objet de modélisation de scénario de submersion pour mieux identifier l'impact des risques

😊 Tous ces secteurs sont classés en NPa, zones Naturelles à protection forte, et un règlement très restrictif, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

3.8 Les déchets

Le projet de PLU ne prévoit aucune mesure concernant les déchets, notamment leur réduction ou leur traitement. La commune n'a pas de déchetterie sur son territoire. La gestion des déchets est de la responsabilité de l'inter-communauté.

😊 Dans les nouvelles zones d'urbanisation, les voiries des OAP intègrent des dispositions pour faciliter la collecte

3.9 Les servitudes

Une demande de mise à jour des servitudes sera demandée à la Préfecture.
Elles seront incluses au dossier final.

3.10 Observations générales

La liste ci-dessous recense un certain nombre d'items ou de propositions pour la mise à jour du dossier.

Elle n'est évidemment pas exhaustive.

À la suite de ce rapport d'enquête, la maîtrise d'ouvrage, lors de la finalisation du dossier, fera, vraisemblablement d'autres mises à jour.

Rapport de présentation

Suite aux différentes observations et analyses, la Maitrise d'ouvrage a donné son accord pour faire les mises à jour suivantes :

- Actualisation de l'inventaire des zones humides, notamment dans les zones à urbaniser
- Ajout d'une cartographie des enjeux du PLU sur les continuités écologiques
- Précision sur l'état écologique des masses d'eau du territoire
- Actualisation de la liste des plantes interdites
- Positionnement des objectifs du PLU par rapport aux orientations du PCAET
- Harmonisation de la marge de recul autour des cours d'eau à 15m
- Harmonisation de l'accroissement démographique à 1,4%
- Ajout du plan de réseau de liaison douces et de son évolution (avant/après le PLU)
- Expliciter plus en détail la démarche qui a conduit à retenir les 6 hameaux classés en Uh
- Prise en compte de l'ensemble des risques potentiels, même si certains sont réellement minimes.

Dans la liste des indicateurs de suivi des espaces naturels,

- il serait intéressant de rajouter un indicateur de suivi des EBC

OAP

La Maitrise d'ouvrage a donné son accord pour

- modifier le phage des OAP : le projet de renouvellement urbain sera priorisé par rapport aux 6 OAP sectorielles.

Règlement écrit

La Maitrise d'ouvrage a donné son accord pour le règlement intègre :

- les dispositions réglementaires pour la mise en place de stationnement avec des dispositifs de recharge pour les véhicules électriques.
- les obligations de compensation suite à abattage de haies protégées

Le règlement écrit, qui est un document opposable, pourrait être plus précis concernant les propriétés privées en remplaçant certaines préconisations par des obligations à respecter telles que, la végétalisation des parkings privés, la gestion de l'eau à la parcelle, la récupération des eaux de pluie, etc...

Il faut, au moins, qu'elles soient obligatoires pour les voiries et équipements publics.

Règlement graphique

La Maitrise d'ouvrage a donné son accord pour le règlement graphique soit modifié

- pour représenter en EBC, les linéaires boisés récemment plantés et recensés par Breizh Bocage
- pour intégrer toutes les modifications listées dans les réponses aux observations – cf. le Rapport §8

Annexes

Les plans des réseaux d'assainissement, eau potable et eaux de ruissellement seront mis à jour.

La liste des servitudes à respecter sera actualisée.

4 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Pour cette enquête, j'ai étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public et les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU.

J'ai tenu 4 permanences, reçu 29 personnes, analysé 22 observations du public et 21 courriers, 40 observations et recommandations des PPA. J'ai moi-même fait 14 observations.

J'ai réalisé une visite de la commune et me suis rendue à 2 reprises sur des lieux pour mieux comprendre la situation.

J'ai participé à une réunion avec la maîtrise d'ouvrage et ai eu tous les contacts nécessaires pendant la durée de l'enquête.

J'ai présenté, en réunion, le procès-verbal de synthèse auquel la Maitrise d'ouvrage a répondu par un mémoire en réponse.

J'ai également eu en communication le mémoire en réponse aux observations des PPA.

Les réponses du maître d'ouvrage à chacune des observations émises par les PPA, le public et moi-même sont répertoriées dans leur intégralité dans le rapport 1^{ère} partie.

Suite à toutes ces actions, j'émet les conclusions suivantes

Cette commune se situe au nord du département d'Ille et Vilaine, à environ 60 kms de Rennes, à 20 kms de Saint Malo et de Dinan, à 10 kms de Dol de Bretagne, donc proche de villes influentes.

Plerguer est rattachée au bassin de vie de la Communauté de Saint Malo Agglomération (SMA) qui regroupe 18 communes et 83 000 habitants.

Elle est à proximité de la RN137, axe routier Rennes-Saint Malo, et RN176, axe routier Dol-Saint Briec et est desservie par la ligne TER Dinan-Dol de Bretagne.

Le centre-bourg n'est pas traversé par un axe routier important.

La commune est à une altitude relativement basse, le nord, proche de la baie du Mont saint Michel est à 3m au-dessus du niveau de la mer, et le point culminant, au sud-ouest, est à 78mètres.

La commune est qualifiée ' rurale et péri-urbaine' et bénéficie de l'attrait de la halte SNCF.

Le territoire présente une diversité paysagère, au nord une zone très plate, proche du niveau de la mer et inondable, au centre un plateau central dévolu à l'agriculture avec peu de bocage, au sud, un relief plus marqué et un bocage plus prépondérant où les étangs de Mireloup et de Beaufort offrent un cadre de verdure et des espaces de respiration naturels.

Le territoire intègre un maillage écologique remarquable, ZNIEFF, zone NATURA 2000, étangs (réserves d'eau potable pour l'agglomération), zones humides (1/5^{ème} du territoire de la commune)

L'agriculture et la production forestière sont des activités dimensionnantes pour la commune, le couvert forestier représente plus du ¼ du territoire.

C'est une commune d'une superficie de 2000 hectares, dont 60% du territoire sont occupés par une activité agricole. Dans le projet de PLU, les zonages A et N représentent environ 90% du territoire.

La population est installée au centre bourg mais également dans un grand nombre de hameaux, habitat regroupé et structuré, répartis sur tout le territoire, excepté au nord où elle est clairsemée.

Le centre bourg a un habitat dense et ancien. L'urbanisation autour du bourg est essentiellement pavillonnaire, souvent sur de grands terrains. Il y a peu d'appartements, donc de logements collectifs, le parc est constitué de 96% de maisons individuelles

La commune de Plerguer est une commune attractive qui a connu une croissance démographique forte. En 2018, la population de Plerguer était de 2756 habitants, la projection à 2022 est de 2982 habitants, sur la base d'un accroissement d'environ 2%.

Pour les prochaines années, le projet est bâti sur une évolution démographique plus contrôlée, accroissement moyen de l'ordre de 1,4% par an, soit une progression moyenne annuelle de 45 habitants et environ 3500 habitants en 2034, soit 540 habitants de plus en 12 ans.

L'offre en logements doit tenir compte de cet accroissement mais également du vieillissement de la population et du taux de desserrement des ménages.

Le bassin d'emploi est très restreint et concerne essentiellement, les services, le commerce et l'artisanat, l'activité agricole. 80% de la population active travaille en dehors de la commune. L'offre d'emplois progresse peu.

Le commerce est essentiellement un commerce de détail et de proximité, il est concentré dans l'enveloppe urbaine et son extension est prévue uniquement dans le périmètre de centralité.

Les zones d'activité sont relativement petites, une seule est appelée à progresser (Les Mesnil-Aulnays) sous la responsabilité de l'inter-communauté

Le PLU en cours a été approuvé le 28 Février 2007 et a fait l'objet de 3 modifications en juin 2010, Février 2018, Juin 2018.

Sa révision est devenue nécessaire pour le rendre compatible des évolutions législatives et réglementaires, des évolutions de la Commune, des orientations du SCOT et du PLH,

Les principales orientations du projet de PLU sont les suivantes, elles sont décrites dans le document PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

- valoriser les espaces agricoles et forestiers,
- protéger la biodiversité et la TVB,
- garantir la qualité de l'eau,
- préserver le cachet patrimonial autour de la pierre
- un développement résidentiel adapté en limitant l'accroissement démographique de la commune
- une urbanisation adaptée aux besoins de la population actuelle et des nouveaux arrivants
- une urbanisation adaptée à la limitation de la consommation des terres agricoles
- un accroissement de l'offre économique
- un bourg connecté et accessible à tous
- la diversification de l'agriculture et de l'agro-transformation
- l'optimisation de la consommation d'énergie

Le projet et l'enquête publique

Cette enquête a suscité l'intérêt du public et son organisation en 2 phases n'a pas nui à son impact. Le public a été autant présent dans les 2 phases.

L'intérêt du public s'est porté essentiellement sur l'impact du projet de PLU sur la propriété et moins sur les axes de développement de la commune.

La commune aura la charge de faire adhérer le plus grand nombre au projet.

On peut noter la qualité du Rapport de Présentation qui met bien en exergue les points forts du projet

Le projet et la Protection de l'Environnement

Le projet s'est appuyé sur la TVB décrite dans le SCOT et tient compte du maillage écologique remarquable existant sur le territoire notamment au nord de la commune.

La commune continue à travailler avec l'ONF et reste intégrée au programme 'Breizh Bocage'.

Le secteur des étangs, au sud, est bien identifié comme dimensionnant pour la biodiversité mais également pour la gestion de l'eau. Ce sont des réserves d'eau potable pour l'Agglomération, alimentées par les deux cours d'eau, le Meleuc et le Jean-Biez, qui nécessitent des actions de protection à mener sur l'ensemble de la commune.

Le projet identifie deux OAP thématiques, la TVB et la 'clôture et ambiance urbaine' afin d'améliorer les corridors écologiques, et les ruptures qui existaient entre le nord et le sud, ainsi que la qualité du paysage dans aux abords et dans le centre de la commune.

Les réservoirs de biodiversité existants ont été recensés et sont maintenus, la ripisylve autour des cours d'eau sera améliorée, des écoducs sont prévus, les marges de recul par rapport sont fixées à 15m.

Le bourg est intégré dans le renforcement des corridors écologiques entre les 'Marais Noirs' et les étangs de 'Mireloup' et de 'Beaufort', via la création d'une ceinture verte autour du bourg, la végétalisation des espaces publics et le développement des clôtures végétalisées en centre bourg, la limitation de l'artificialisation des sols, la gestion de l'eau de ruissellement à la parcelle, la réhabilitation des bocages et plantation le long des liaisons douces et des chemins ruraux, ...

La période étant au réchauffement climatique, l'augmentation du végétal dans le bourg a aussi pour ambition de réduire les impressions de chaleur et d'améliorer le cadre de vie de la commune.

Ces OAP sont des orientations très importantes dans l'engagement de la commune pour la protection de l'environnement sur son territoire. Elle se doivent d'être appliquées lors de la réalisation des OAP sectorielles et des projets de constructions privés.

La commune a décidé d'adopter une politique pragmatique de protection en choisissant de ne pas imposer de contraintes systématiques au sein du Règlement mais plutôt des incitations et des préconisations, sachant que chaque projet sera analysé par rapport aux orientations du PLU et de la situation des terrains et soumis à son accord.

Le règlement écrit, qui est opposable, est le plus souvent incitatif, il pourrait être plus précis concernant certaines obligations à respecter notamment sur l'artificialisation des sols, la végétalisation des parkings privé, la gestion de l'eau à la parcelle, la récupération des eaux de pluie alors que ce sont plus des encouragements concernant les propriétés privées

Par rapport au PLU en cours, le projet réduit très fortement les surfaces urbanisables (habitation et activités). Elles passent de 50 ha à 9 ha soit une diminution de 50 ha donc une superficie importante qui ne sera pas artificialisée à terme.

Ces terres sont rendues au domaine agricole où les possibilités de construction sont limitées et restrictives, conformément aux lois en vigueur.

Pendant l'enquête, un certain nombre d'habitants ont exprimé leur mécontentement face à ces choix car ils impactent la valeur financière de leurs propriétés.

Le thème de l'environnement a fait l'objet d'une étude approfondie pour la définition du projet
Les choix du projet sont pertinents par rapport à la protection et amélioration de l'environnement.
Il définit clairement les principes d'aménagement pour restaurer et améliorer les continuités écologiques, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

Les mesures sont décrites pour protéger et restaurer la TVB du nord au sud du territoire en y intégrant le bourg.

Les mesures de protection concernent tous les secteurs fragiles, ZNIEFF, Zone Natura 2000, les étangs réserves d'eau potable, les cours d'eau.

Les limitations de l'urbanisation et de la consommation des terres agricoles sont des atouts dimensionnant au profit de l'environnement.

Le projet est moins précis sur l'implantation des énergies renouvelables.

Mais le règlement n'explicite aucune restriction vis-à-vis de l'installation d'éolienne ou de panneaux photovoltaïque ou de méthaniseur

Les grandes zones humides du territoire notamment au nord, sont des zones protégées classées N, bien identifiées, par contre leur inventaire est moins précis dans le bourg.

La Maîtrise d'Ouvrage s'est engagée à intégrer dans le dossier un inventaire des zones humides plus récent ainsi que la présentation de la cartographie des couloirs écologiques du nord au sud.

La Gestion de l'eau

La gestion des eaux usées.

La gestion des eaux usées est de la responsabilité de l'intercommunalité Saint-Malo Agglomération.

Le projet développe l'urbanisation autour du centre bourg où le réseau d'assainissement existe. Il est démontré que les capacités du réseau et de la station d'épuration sont suffisantes par rapport à l'expansion démographique estimée et la localisation de la nouvelle urbanisation. L'intercommunalité prévoit des investissements pour étendre le réseau collectif jusqu'à certains hameaux les plus proches du centre

Le plan du réseau d'assainissement annexé au dossier du projet date de 2007.

La Maîtrise d'Ouvrage s'est engagée à se rapprocher de SMA pour mettre à jour le dossier avec un plan plus récent.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de l'intercommunalité Saint-Malo Agglomération. L'amélioration de la qualité de ces eaux est un sujet dimensionnant car la majorité d'entre elles se déversent dans les cours d'eau du territoire qui alimentent les étangs, réserves d'eau potable.

La protection est en cohérence avec les préconisations du SAGE.

Les orientations du projet contribuent à améliorer la qualité des eaux de ruissellement :

- amélioration et préservation de la TVB du nord au sud du territoire en y intégrant le bourg
- limitation de l'urbanisation autour du centre bourg
- sobriété foncière et diminution de la consommation des terres agricoles
- préconisations du règlement, limitation de l'artificialisation des sols, augmentation de la végétalisation, gestion de l'eau à la parcelle, récupération des eaux de pluie

Le plan du réseau annexé au dossier du projet date de 2007.

La Maîtrise d'Ouvrage s'est engagée à se rapprocher de SMA pour mettre à jour le dossier avec un plan plus récent.

De même, elle fournira des informations sur l'état écologique actuel des masses d'eau

La gestion de l'eau potable

L'eau potable est gérée au niveau intercommunal, par le syndicat des eaux de Beaufort au profit de 35 communes.

À l'horizon 2030, l'augmentation de consommation de Plerguer n'est pas dimensionnante par rapport à la consommation globale gérée par le syndicat.

Elle est estimée à +0,1% par rapport à la consommation actuelle qui représente 3,5% de la consommation gérée par le syndicat.

Dans la prochaine décennie, les difficultés éventuelles d'approvisionnement en eau potable seront dues aux problèmes de sécheresse qui deviennent récurrents sur le département, mais ne seront pas dues à l'accroissement démographique.

Le syndicat envisage des investissements, l'installation d'une nouvelle usine de production d'eau sur Plerguer et le rehaussement du barrage de Beaufort.

Le plan du réseau annexé au dossier du projet date de 2007.

La Maîtrise d'Ouvrage s'est engagée à se rapprocher du syndicat pour mettre à jour le dossier avec un plan plus récent.

Le Patrimoine et le Paysage

Le diagnostic a recensé les sites qui ont une valeur patrimoniale au niveau du paysage, de la biodiversité, de la TVB...

Les sites naturels remarquables sont tous recensés et classés en Zone N pour leur protection.

Le projet prévoit, pour améliorer les continuités écologiques et le paysage en campagne, de replanter les linéaires abimés ou détruits à tort, notamment aux abords des cours d'eau et le long des chemins ruraux qui deviendront des liaisons douces.

Les constructions dans les hameaux et dans le bourg seront régulées et encadrées pour protéger le caractère patrimonial autour de la pierre,

Le bâti remarquable de la commune, le petit patrimoine (puits, calvaires, croix, lavoirs, ...) ainsi que les changements de destination sont recensés et repérés sur le règlement graphique. Les rénovations éventuelles seront suivies.

Le projet maintient un périmètre des 500 mètres autour du monument classé historique 'La Pierre du Domaine', menhir de la période néolithique.

Et au profit de l'environnement mais également de la qualité paysagère, le projet prévoit de créer une ceinture verte autour du bourg, de végétaliser le centre bourg, d'harmoniser les clôtures et les haies.

Le développement de la commune,

Le projet d'urbanisation est compatible avec le SCOT du Pays de Saint-Malo et le PLH de Saint-Malo Agglomération qui n'imposent pas d'objectif démographique mais oriente vers une capacité d'accueil renforcé du fait de la présence de la halte SNCF.

La commune a fait le choix de poursuivre le développement de la commune, dont l'expansion a été importante ces 20 dernières années, mais en limitant l'accroissement démographique à la qualité des services de la commune, [services administratifs, capacité des écoles, cantine, garde d'enfants, terrains de sports, offre médicale, ...], sans engager de nouveaux investissements.

La progression moyenne sera de 45 habitants par an, soit environ plus de 500 habitants en 2034.

Le projet s'appuie sur un scénario moyen d'accroissement de la population de 1,4% (0,95% pour l'agglomération) et un taux de desserrement des ménages à 2,5, (2 pour l'agglomération) prenant en compte les caractéristiques de la population actuelle de la commune, qui sont plutôt familiales, les évolutions socio-culturelles, vieillissement, divorce, famille plus petite, départ des enfants, ... Plerguer doit pouvoir garder son caractère de commune d'habitat familial, ce qui est moins le cas pour certaines villes de l'agglomération.

À partir de ce scénario, la commune a évalué le besoin en logements, 216 logements supplémentaires entre 2022 et 2034.

Sur la base d'un recensement des potentialités de densification du bourg, de renouvellement urbain, de densification des hameaux, de changement de destination, des logements vacants.... le besoin en nouveaux logements a été évalué à 142 logements sur 12 ans.

Par rapport aux densités imposées par les documents supra-communaux, la réservation foncière prévue pour l'extension de l'urbanisation, au titre du PLU en cours, s'est avérée disproportionnée par rapport au besoin en nouveaux logements.

Afin de répondre au réel besoin, aux orientations de densification et de limitation de la consommation des terres agricoles, le projet de PLU supprime les zones 2Au, qui sont des réserves foncières à long terme, diminue la surface des zones prévue pour les OAP d'habitation, [zones 1Au], qui passent de 30ha à 6,5ha, diminue la surface prévue pour les OAP d'activités, [zones 1Aue], qui passent de 3,9ha à 2,75ha. Ainsi le projet rend plus de 50 ha au domaine agricole.

Sur le territoire de la commune, en dehors de la centralité, il existe un nombre relativement important d'habitations soit regroupées sous forme de hameaux, soit réparties de façon diffuse.

Les hameaux [zone Uh], entourés de terres agricoles ou de zones Naturelles, ne pourront plus s'étendre, le projet de PLU définissant leurs limites. Les dents creuses pourront faire l'objet de constructions nouvelles, sinon seules les extensions et annexes seront autorisées dans certaines limites.

Aucune nouvelle construction ne sera autorisée en zone Agricole [zone A] ou Naturelle [zone N], si elle ne concerne pas une activité agricole. Pour les habitations isolées existantes, seules les extensions seront autorisées dans certaines limites

Tous les nouveaux secteurs prévus à l'urbanisation sont décrits dans des OAP, le projet identifie 7 OAP sectorielles pour l'habitat, dont 1 renouvellement urbain et 1 OAP sectorielle pour les activités, qui est sous la responsabilité de l'Agglomération.

La densité prévisionnelle est de l'ordre de 20 à 24 logts/ha ce qui est une démarche tout à fait nouvelle par rapport au bourg de Plerguer, qui en dehors de la centralité, est essentiellement composé de pavillons plutôt grands, sur de grands terrains.

Dans les OAP, il est prévu un habitat plus diversifié, pavillons sur petits terrains, semi-collectifs, logements plus petits, logements sociaux, logements pour des personnes plus âgés. Le projet permet des parcours résidentiels et la mixité sociale comme souhaité dans les orientations supra-communales.

L'OAP décrit les grandes lignes de l'aménagement d'un secteur, chaque projet, présenté par un aménageur, devra respecter le règlement écrit, fera l'objet d'une étude approfondie de compatibilité avec les spécifications décrites et pourra être refusé.

Le projet prévoit le développement de la commune mais de façon maîtrisée au niveau de l'expansion démographique et de la consommation foncière. Il n'y a plus de réserve foncière.

Les périmètres des hameaux et de l'urbanisation sont délimités.

L'extension est essentiellement prévue en centralité, les nouvelles constructions dans les hameaux ne seront autorisées que dans les dents creuses, les constructions dans les zones A et N ne pourront concerner que les exploitations agricoles.

Toutes les possibilités d'urbanisation futures sont déjà identifiées, caractérisées en densité, en type de logements, localisées..., par le biais des OAP.

La commune axe la maîtrise de son offre sur le phasage de ces OAP et leur déploiement en fonction de l'accroissement de la population.

Conformément aux orientations du SCOT, le projet propose une réelle sobriété foncière et respecte le principe d'une gestion économe de l'espace tout en proposant une dynamique de développement.

Malgré un nombre important d'observations du public opposées au changement de classement de leur parcelle, dans ses réponses, la maîtrise d'ouvrage est resté fidèle à son projet et n'a proposé aucune dérogation.

Il faut reconnaître un certain courage à l'équipe communale en place pour soutenir ce projet qui a une réelle plus-value pour l'environnement, respecte les orientations supra-communales et maîtrise le développement de la commune en fonction de ses potentialités d'investissements, mais ne facilitera pas les relations avec certains habitants qui voient leur patrimoine foncier perdre de la valeur financière du fait de leur passage de zone potentiellement constructible en zone non constructible.

L'activité économique,

Par rapport au PLU en cours, il diminue de 1ha, le foncier réservé aux zones économiques.

Il prévoit la possibilité d'augmenter le linéaire dédié au commerce, en centralité uniquement, au profit du commerce de proximité, en proposant de nouvelles possibilités commerciales et en n'autorisant pas le changement de destination des locaux existants.

Le projet de PLU n'accroît pas énormément le potentiel économique de la commune pour l'artisanat et la petite industrie. Il est prévu un agrandissement de la zone économique du Mesnil, via une OAP, pour permettre le développement d'une zone artisanale intercommunautaire, mais qui n'est pas prioritaire pour l'inter-communauté. Le projet de PLU prévoit l'infrastructure routière, les stationnements, les aires de co-voiturage, les haies bocagères pour protéger les habitations avoisinantes. La commune souhaite une réduction à 15m de la marge de recul par rapport à la départementale pour optimiser au maximum la consommation de terres agricoles sur le secteur, et éloigner l'extension le plus possible du hameau d'habitation

La surface des terres destinées à une activité agricole augmente de 70 ha, ce qui peut faciliter l'extension des propriétés agricoles, le regroupement et permettre d'accroître la rentabilité des activités. Des mesures sont envisagées, par la commune, pour aider des exploitations qui souhaiteraient faire évoluer les modèles agricoles tels que les circuits courts producteur-consommateur, l'agriculture biologique ; à noter, ces dernières années, une expansion de la surface des vergers bio au profit de la cidrerie.

Les activités d'exploitations forestières et l'entretien des bocages se poursuivront en lien avec l'ONF et le programme Breizh Bocage

Le Projet répond à la demande intercommunautaire en prévoyant l'extension de la zone d'activité la plus importante au hameau Le Mesnil-Les-Aulnays et à l'augmentation des demandes d'installation de la part d'artisans et petites entreprises.

Le commerce ne pourra s'étendre qu'en centralité au profit du commerce de proximité et au plus proche des nouveaux secteurs urbanisés afin de limiter les déplacements motorisés.

Étant donnée, la sobriété foncière pour l'extension de l'urbanisation, l'activité agricole peut profiter de la mise à disposition de nouvelles surfaces exploitables

Les déplacements

Le centre bourg n'est pas traversé par des axes routiers importants, mais est proche des axes Rennes-Saint Malo et Dol-Saint Briec.

La place de l'automobile est très importante sur le territoire du fait que la majorité des emplois ainsi que les écoles secondaires sont à l'extérieur de la commune et que l'utilisation des transports en commun est très marginale.

Le projet prévoit le déploiement d'un réseau important de liaisons douces au sein des OAP et de la trame urbaine vers les hameaux. L'objectif est de donner la possibilité de rejoindre facilement la centralité où se trouveront les commerces, ainsi que les aires de co-voiturage et les points de ramassage de transport en commun.

Quelques investissements sont prévus au titre de l'environnement pour améliorer les parkings, qui seront de plus en plus végétalisés, et pour certains équipés de bornes électriques, ...

Par contre, vu l'accroissement démographique, et la localisation du bourg de Plerguer, le trafic routier risque de ne pas diminuer sans un changement de mentalité des habitants ainsi qu'une amélioration de l'offre en transport en commun.

La création d'un pôle nodal est en réflexion avec l'intercommunalité. Il pourrait contribuer, s'il facilite les échanges vers Saint-Malo, Dol, Rennes à éviter l'utilisation des voitures personnelles et à mieux contribuer aux économies d'énergie.

5 Avis de la commissaire enquêteur

Le projet de PLU de la commune de Plerguer est un projet qui concourt à l'atteinte des objectifs décrits dans le PADD et répond aux principales orientations supra-communales, SCOT et PLH.

Le thème de l'environnement a fait l'objet d'une étude approfondie pour la définition du projet. Les choix du projet s'appuient sur des OAPs dédiées à l'environnement ; ils sont pertinents par rapport à la protection et l'amélioration de l'environnement, de la TVB, de la gestion de l'eau.

Le projet définit clairement les objectifs d'aménagement pour restaurer et améliorer les continuités écologiques, et les mesures pour protéger et restaurer la TVB du nord au sud du territoire en y intégrant le bourg. Les études menées, pour construire le projet, ont reçu le satisfecit de la DDTM et de la MRAE.

Les limitations de l'urbanisation, de l'artificialisation des sols, la sobriété de consommation des terres agricoles sont des atouts dimensionnant au profit de l'environnement.

Ces OAP auront une plus-value pour les paysages autour et dans le bourg et apporteront de la végétalisation en centralité.

La commune a fait des choix dimensionnants qui auront un impact fort sur l'évolution de la commune, tel que l'encadrement de son expansion démographique en adéquation avec son offre de service, sachant qu'elle ne souhaitait pas engager de nouveaux investissements financiers, ni continuer une expansion trop rapide, comme celle de ces dernières décennies.

Cette orientation lui permet d'évaluer au juste nécessaire le besoin en nouveaux logements et donc les espaces à urbaniser. Ceux-ci sont clairement identifiés et font l'objet d'OAP sectorielles décrites dans le dossier. Le projet met l'accent sur un changement de type d'urbanisation pour évoluer vers des parcelles plus petites, des logements plus petits, du semi-collectif, du collectif, du locatif et quelques logements sociaux.

Le projet ne prévoit aucune réserve foncière à long terme et ne prévoit pas de consommation de nouvelles terres agricoles. Des terres potentiellement urbanisables, dans le PLU en cours, sont rendues à l'agriculture. Ceci devrait avoir un effet bénéfique sur les potentialités d'évolution de certaines exploitations agricoles.

Pour répondre aux orientations de l'intercommunalité, et à l'augmentation des demandes d'installation sur la commune, le projet prévoit une extension de sa plus grande zone dédiée aux activités artisanales et de petites entreprises, Le Mesnil-Les-Aulnays.

Du fait de l'évolution démographique le trafic routier, déjà très important, ne diminuera sans doute pas à terme, mais le projet intègre un déploiement de liaisons douces sur l'ensemble de la trame urbaine qui permet d'interconnecter le périmètre de centralité, avec les hameaux, les transports en commun, parking et aires de covoiturage...

L'agglomération envisage des évolutions vers un pôle multimodal, qui aidera peut-être à faire évoluer les mentalités et les habitudes des habitants si l'accès aux transports en commun est plus optimisé.

Ce nouveau PLU est dimensionnant et va vraisemblablement changer, dans les prochaines années, la physionomie de la commune.

L'équipe communale aura la charge de faire adhérer le plus grand nombre au projet.

J'émet **un avis favorable sans réserve** au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Plerguer.

Avec les recommandations suivantes :

1. Réaliser les mises à jour recensées au 'paragraphe 3.10- Observations Générales' du présent document.
2. Étudier la possibilité de changement de classement des parcelles C1843, 1844, 591-a, du fait de la configuration actuelle du terrain, pour le rendre identique à celui des parcelles C 1901, 2246

Ce rapport comporte 33 pages.

Fait le 26/05/2022

Claudine LAINÉ-DELUZIER
Commissaire Enquêteur

