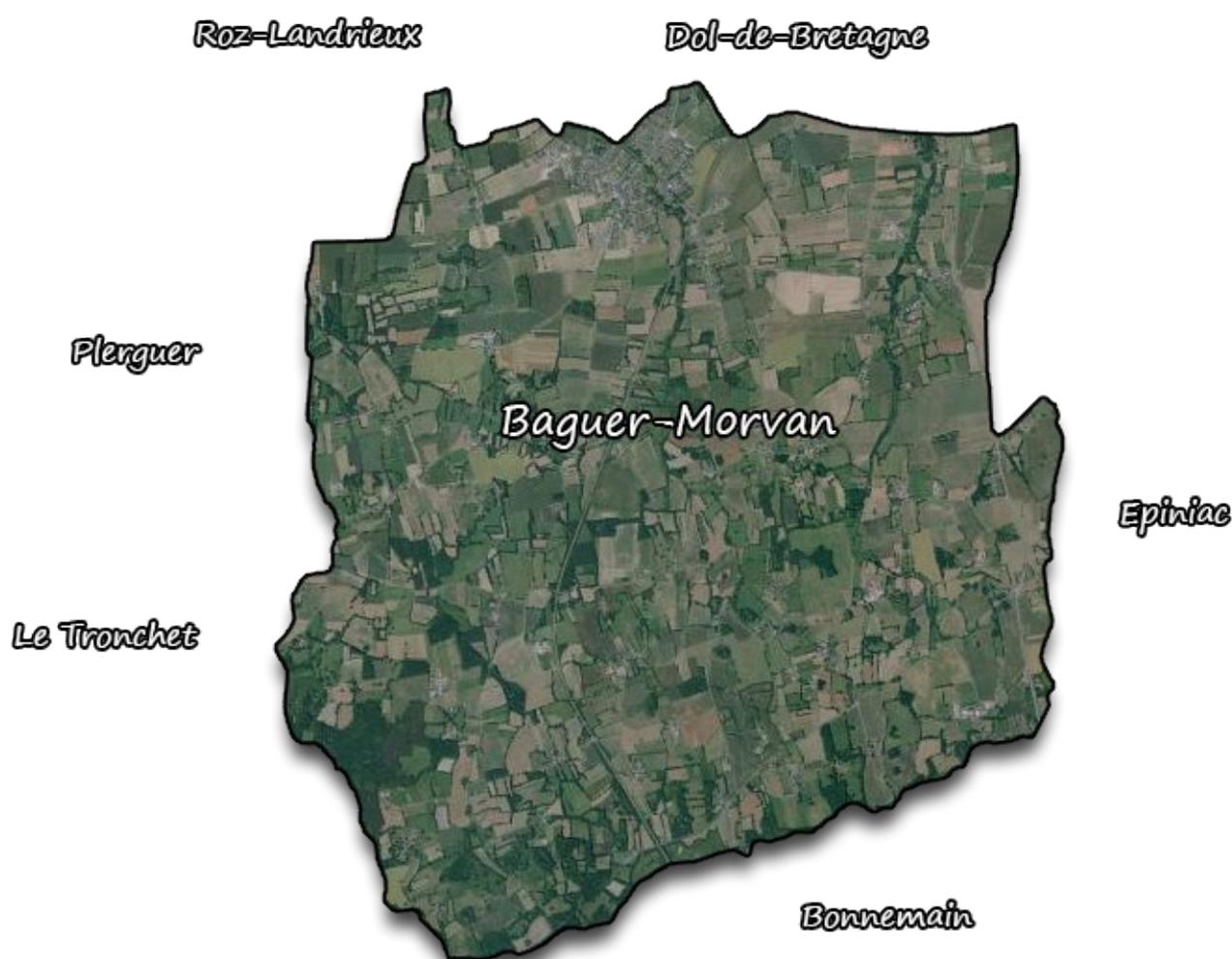




PLAN LOCAL D'URBANISME

N°1 - Rapport de présentation

Date d'approbation du PLU : 29 janvier 2024



COMMUNE DE BAGUER-MORVAN

SOMMAIRE

Préambule	Page 1
Présentation de la commune de BAGUER-MORVAN	Page 3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	Page 4
1 L'évolution démographique	Page 5
2 L'habitat	Page 9
3 La situation socio-économique	Page 15
4 Les déplacements	Page 29
5 Le fonctionnement urbain	Page 32
CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	Page 37
1 L'environnement physique	Page 38
2 L'environnement biologique	Page 45
3 L'analyse paysagère	Page 58
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	Page 62
5 La gestion des ressources naturelles	Page 75
6 Les pollutions et nuisances	Page 83
7 Les risques majeurs	Page 90
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	Page 98
1 Rappel réglementaire	Page 99
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	Page 100
CHAPITRE 4 : BILAN DU PRÉCÉDENT PLU	Page 106
CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	Page 108
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs	Page 109
2 Le développement de l'habitat	Page 113

3 Le développement de l'activité économique	Page 126
4 La préservation du cadre de vie	Page 143
5 La prise en compte du patrimoine naturel et paysager	Page 147

CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL **Page 159**

1 Le règlement graphique	Page 160
2 Les règlement littéral	Page 161

CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES **Page 180**

1 Analyse comparative de la consommation d'espaces	Page 181
2 Le potentiel d'extension défini par le SCoT	Page 185

CHAPITRE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR **Page 187**

1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 188
2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes	Page 192
3 L'impact sur la ressource en eau	Page 195
4 L'impact sur le foncier agricole et naturel	Page 197
5 L'impact sur le paysage	Page 198
6 L'impact sur les déplacements	Page 199
7 L'impact sur la qualité de l'air	Page 200
8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances	Page 201
9 Les scénarios alternatifs	Page 203
10 Les changements par rapport au premier projet de PLU	Page 205

CHAPITRE 9 : COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS **Page 206**

1 Le SDAGE Loire-Bretagne	Page 207
2 Le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne	Page 208
3 Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo	Page 208
4 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine	Page 209

CHAPITRE 10 : INDICATEURS DE SUIVI **Page 210**

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

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

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

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

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE BAGUER-MORVAN

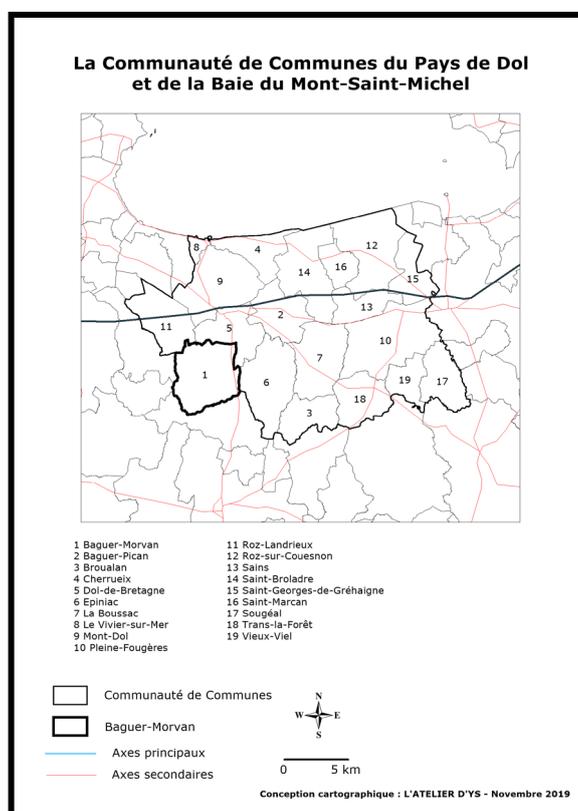
BAGUER-MORVAN se situe au nord du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une cinquantaine de kilomètres au nord de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 311 hectares. Sa population est de 1 702 habitants en 2020.

Les communes limitrophes de BAGUER-MORVAN sont :

- Roz-Landrieux et Dol-de-Bretagne au nord,
- Le Tronchet et Plerguer à l'ouest,
- Bonnemain au sud,
- Epiniac à l'est.

BAGUER-MORVAN fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, établissement public de coopération intercommunale regroupant 19 communes pour un total d'environ 23 000 habitants.



BAGUER-MORVAN est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés du pays de Saint-Malo. Dans l'armature territoriale du pays de Saint-Malo, BAGUER-MORVAN est considérée comme commune rurale et périurbaine.

Administrativement, BAGUER-MORVAN est rattachée à l'arrondissement de Saint-Malo.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 40 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 87 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

CHAPITRE 1

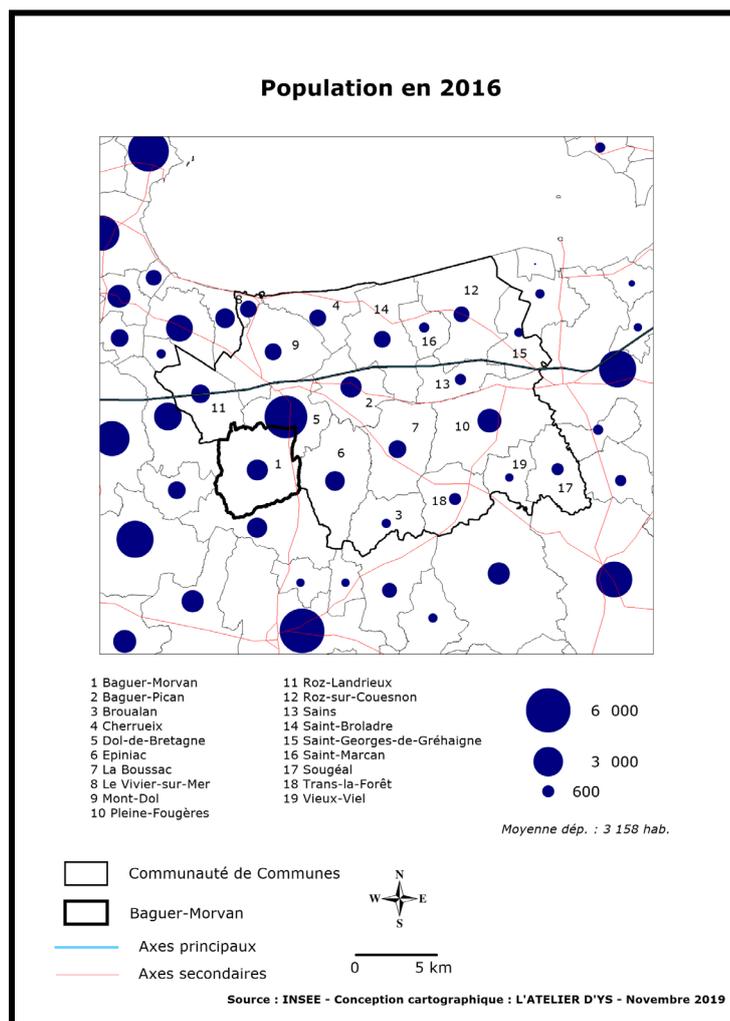
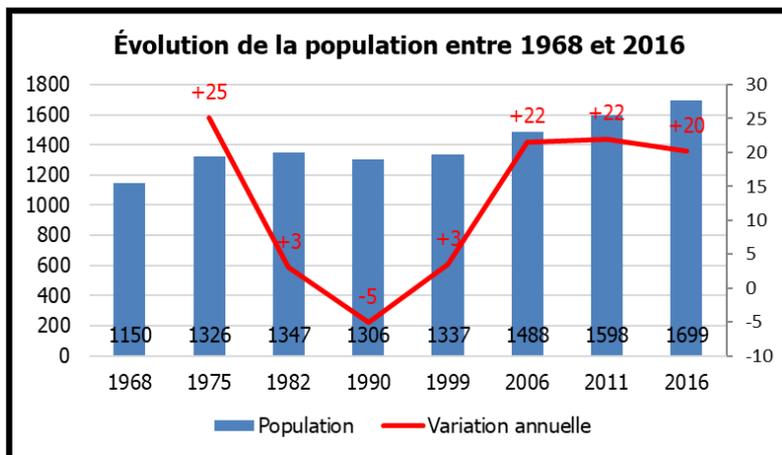
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

1.1 Une croissance relativement importante...

Excepté entre 1982 et 1990, depuis 1968, la population de BAGUER-MORVAN n'a cessé de progresser :

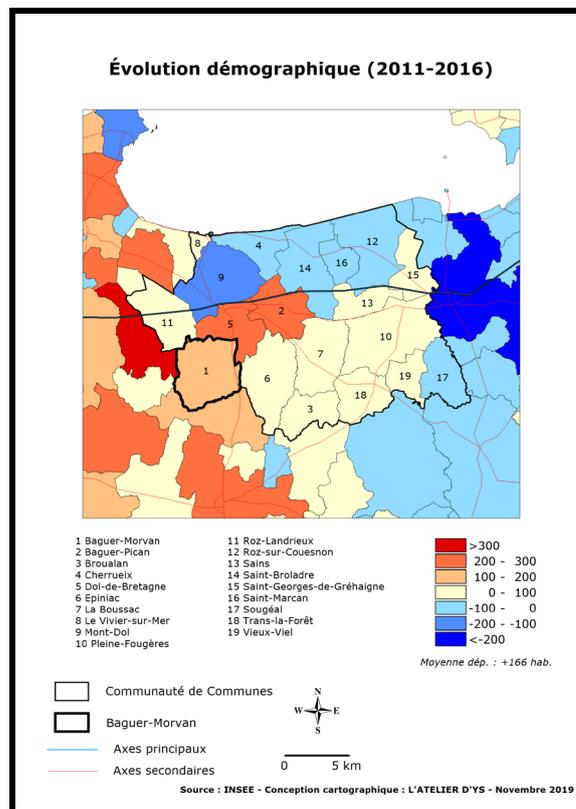
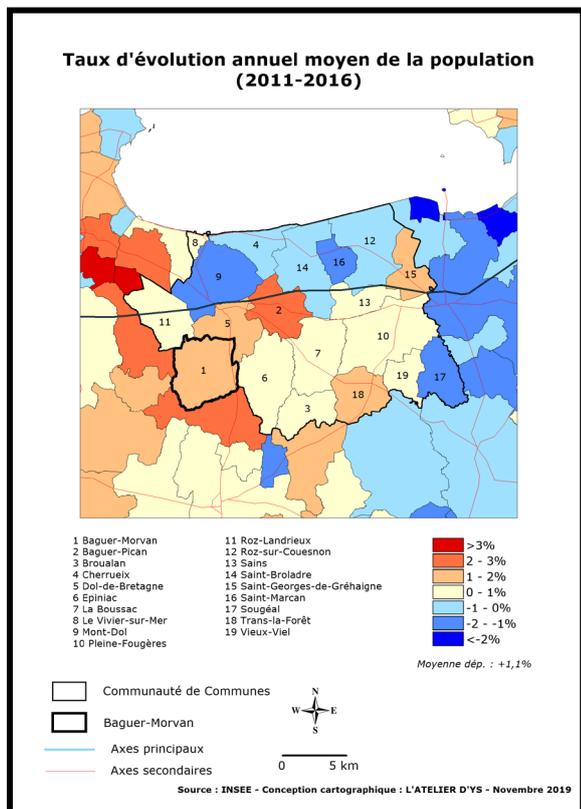
- à un rythme assez faible de 1975 à 1982 et de 1990 à 1999.
- à un rythme relativement marqué entre 1968 et 1975 et depuis 1999.



Avec 1 699 habitants en 2016, BAGUER-MORVAN constitue la 3^{ème} commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères.

Comme 12 autres communes de la Communauté de Communes globalement situées dans la partie sud de l'EPCI, BAGUER-MORVAN a gagné des habitants entre 2011 et 2016. Ceci peut s'expliquer en partie par le PPRSM du Marais de Dol qui limite l'urbanisation des communes littorales.

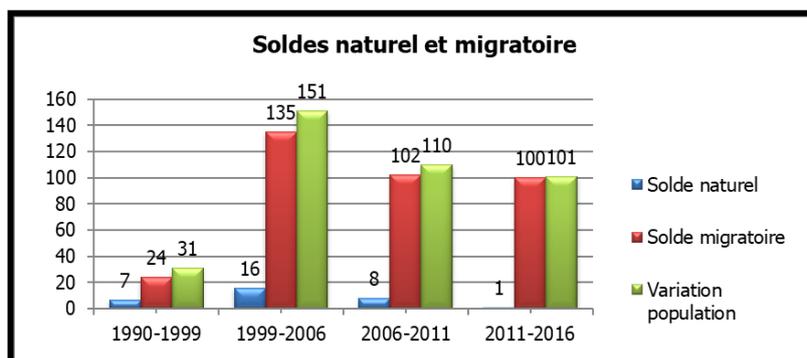
Et preuve d'une croissance démographique marquée sur BAGUER-MORVAN (1 598 habitants en 2011), le taux d'évolution annuel moyen de la population est de +1,2% lors de la dernière période intercensitaire.



1.2 ...liée à un solde migratoire excédentaire

Depuis 1990 mais surtout depuis 1999, l'excédent du solde migratoire (différence arrivées-départs) est toujours largement supérieur à l'excédent du solde naturel (différence naissances-décès), « tirant » ainsi la croissance démographique.

Ce faible excédent naturel peut s'expliquer par la présence de l'EHPAD Saint Thomas de Villeneuve sur la commune, qui a tendance à engendrer une mortalité importante.

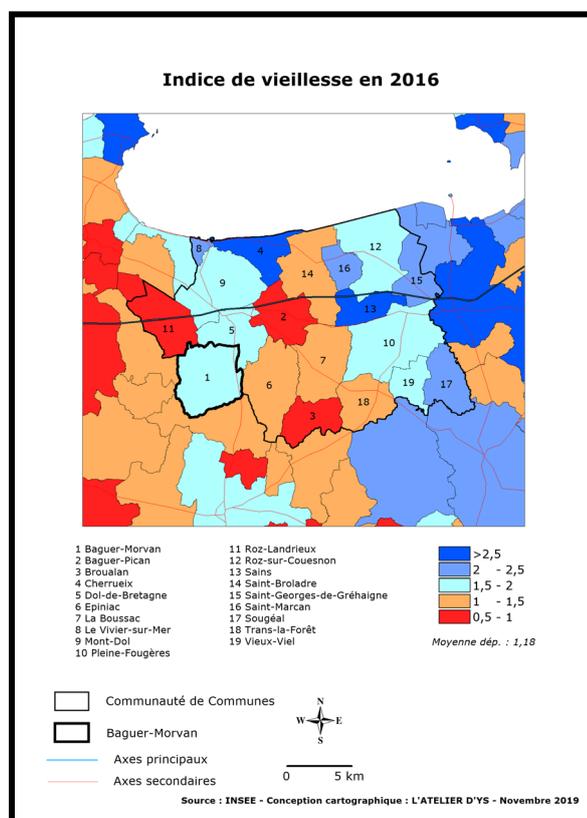
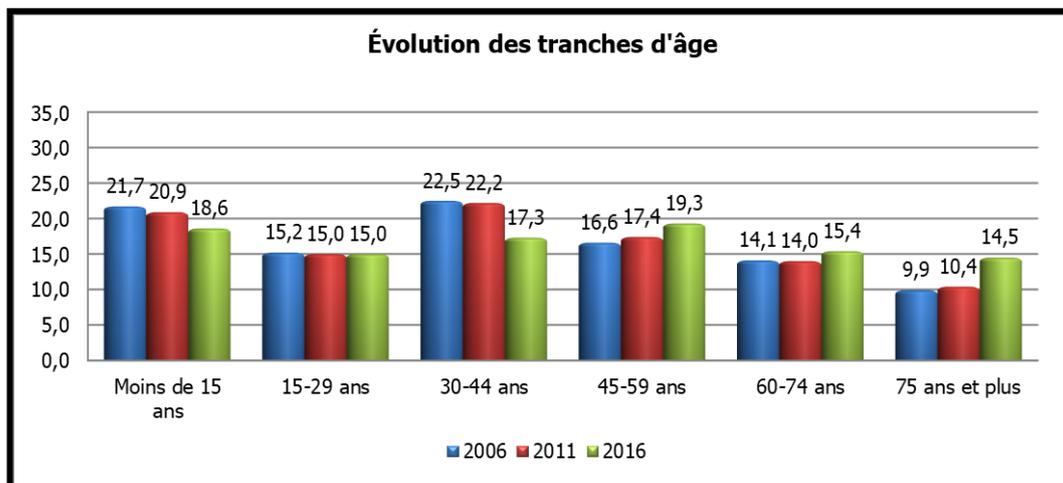


1.3 Un vieillissement de la population

D'une manière générale, la population de BAGUER-MORVAN a tendance à vieillir. En effet, les moins de 45 ans représentent 50,9% de la population en 2016, tandis qu'ils représentaient 58,1% en 2011 et 59,4% en 2006.

Symbole de ce vieillissement, la proportion des moins de 15 ans et des 30-44 ans recule nettement par rapport à 2006, au contraire de toutes les classes d'âge supérieures qui sont de plus en plus représentatives.

Ceci peut s'expliquer par le développement récent de l'EHPAD Saint Thomas de Villeneuve.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² très variables.

BAGUER-MORVAN possède un indice de 1,61, similaire à la moyenne intercommunale.

² Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages³ recensés en 2016 s'élève à 678 contre 646 en 2011.

Globalement, la taille moyenne des ménages Baguerrois a diminué entre 1975 et 2016 (de 3,2 à 2,4 personnes par logement). Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

Cependant, il est intéressant de souligner que la taille des ménages s'est stabilisée à 2,4 personnes par logement lors de la dernière période intercensitaire 2011-2016.

SYNTHÈSE

La population de BAGUER-MORVAN augmente à un rythme relativement soutenu, comparable à la moyenne départementale.

L'indice de vieillesse communal est équivalent à celui de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, c'est-à-dire nettement au-dessus de l'indice départemental.

Et preuve d'une population vieillissante, les moins de 15 ans représentent moins d'1 habitant sur 5 et la proportion de ménages unipersonnels est élevée.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BAGUER-MORVAN	CC Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2011-2016)	+1,2%	+0,5%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2016	1,61	1,61	1,18
Part des moins de 15 ans en 2016	18,6%	18,9%	19,1%
Part des ménages d'une personne en 2016	30,2%	33,7%	36,7%

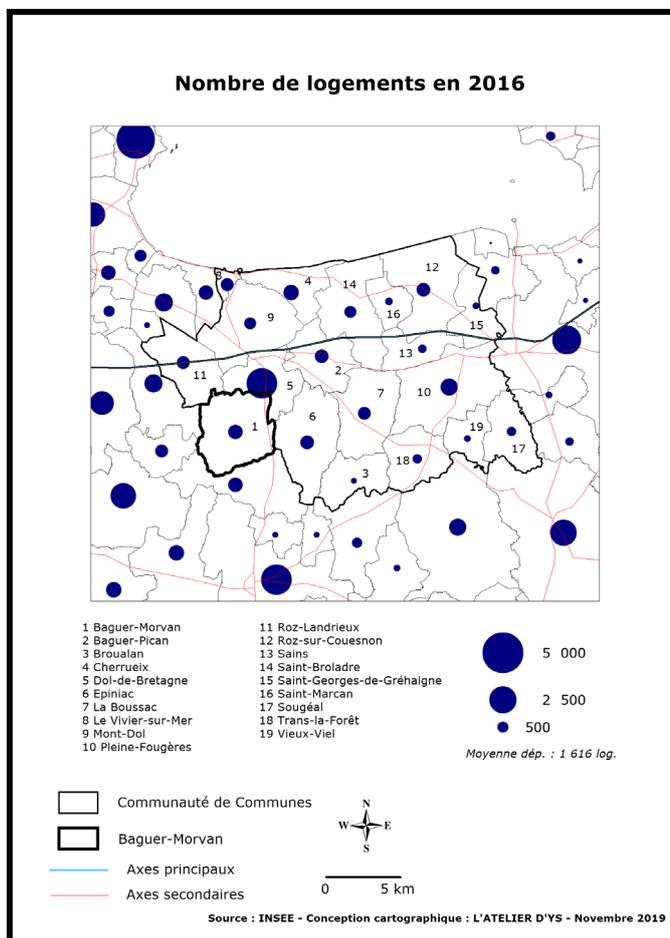
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des écoles.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements



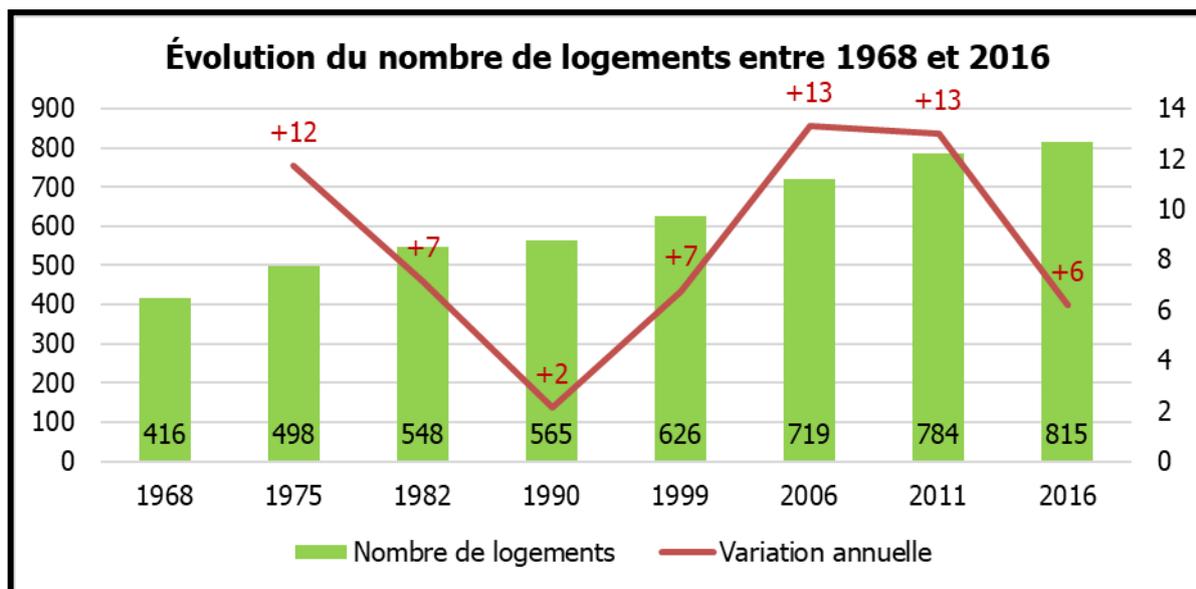
En 2016, BAGUER-MORVAN compte 815 logements (dont 675 résidences principales), soit environ 6% du parc de logements intercommunal.

A noter que la commune de Dol-de-Bretagne concentre à elle seule quasiment un quart des logements à l'échelle de l'EPCI.

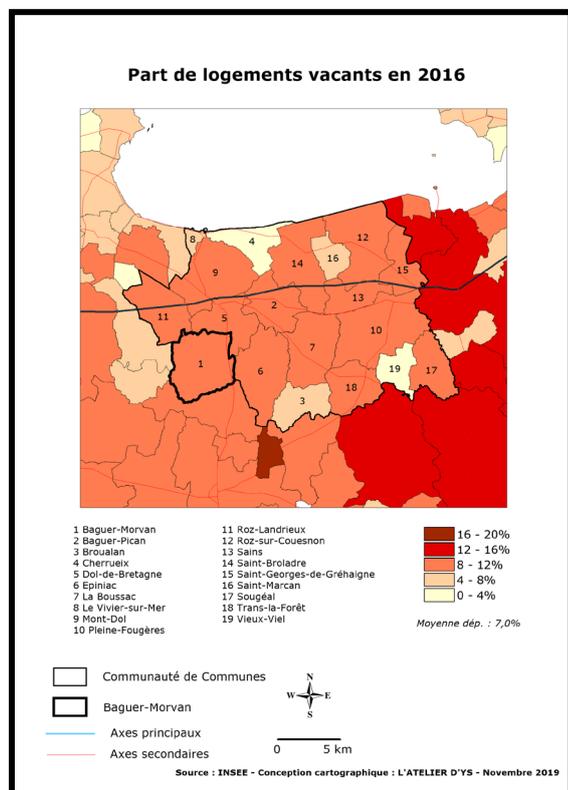
Parmi ces 815 logements Baguerrois, on dénombre 766 maisons individuelles, soit 94% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1968 et 2016, le nombre de logements a quasiment été multiplié par 2 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 399 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 8 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Baguerrois a ralenti depuis 2011.



La part des résidences secondaires est relativement faible puisqu'elle ne représente que 6% des logements.



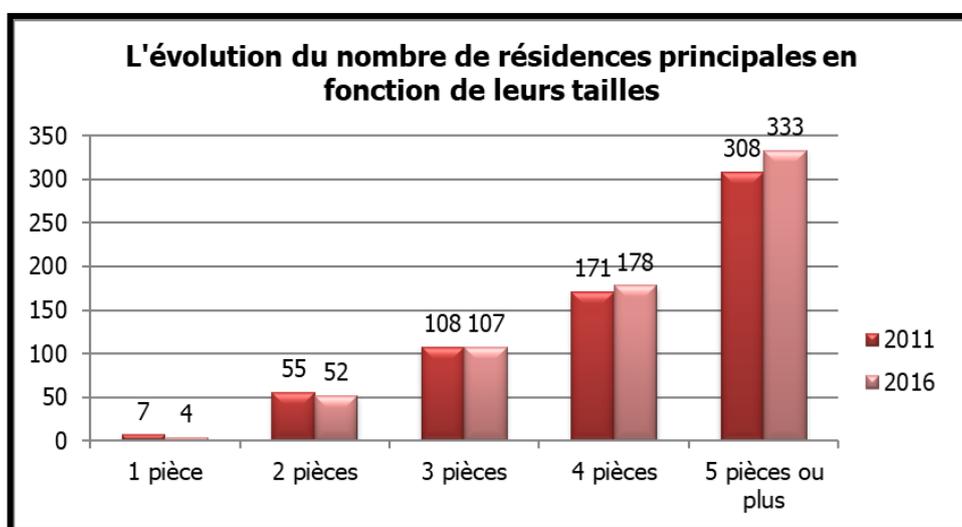
Selon l'INSEE, la vacance a augmenté par rapport à 2011 et atteint un niveau très important, largement supérieur à la moyenne départementale. 91 logements (soit 11,1%) sont concernés.

La DGFIP, elle, recense 86 logements vacants sur la commune.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2 Un parc de logements varié

Les très grands logements sont nombreux sur BAGUER-MORVAN : quasiment 1 résidence principale sur 2 possède au moins 5 pièces. Cependant, il est intéressant de remarquer que le parc de logements semble varié puisqu'on dénombre aussi de nombreux T2, T3 et T4.



En 2016, en moyenne, une résidence principale Bagerroise comporte 4,5 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

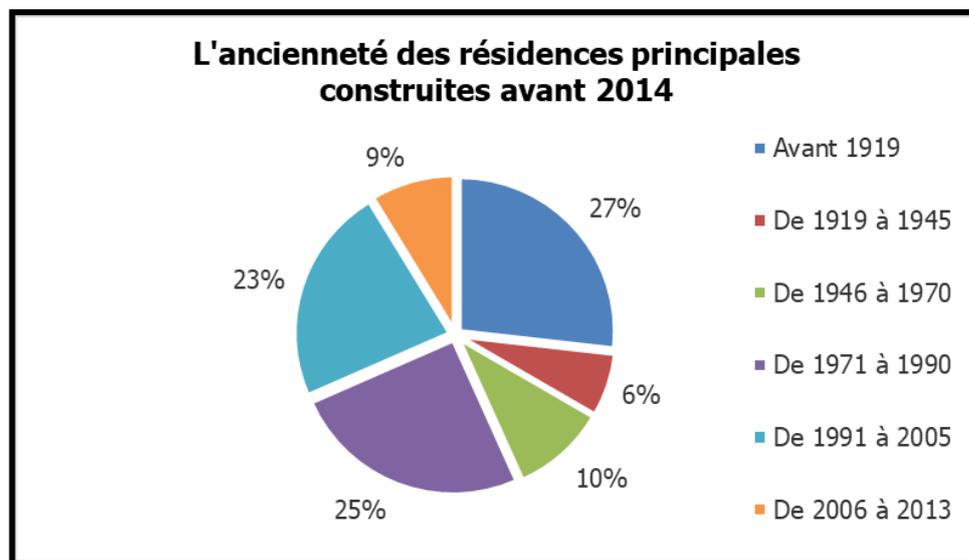
Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Des logements relativement récents

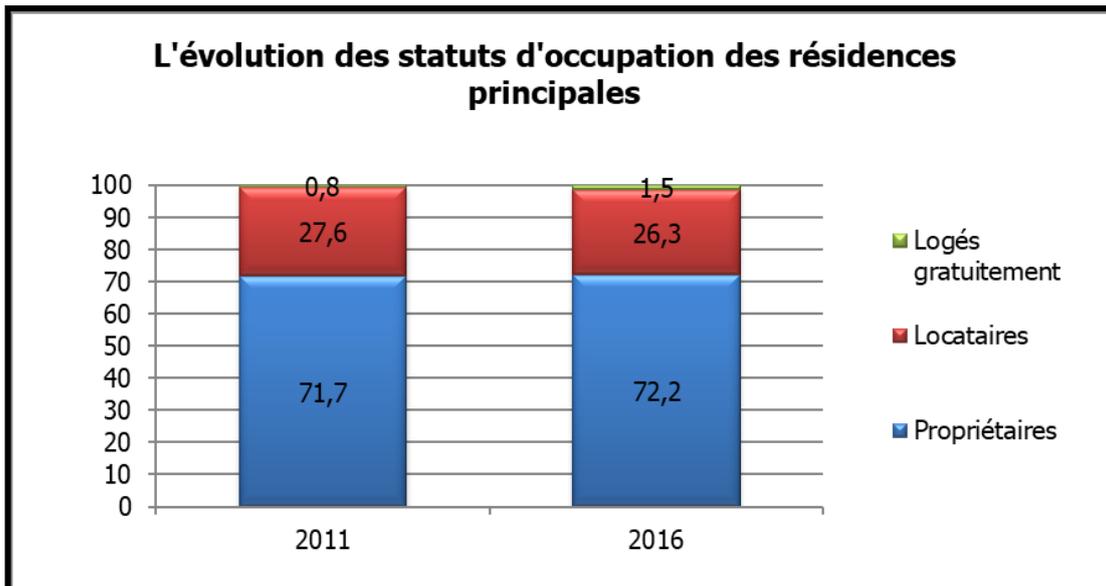
Le parc de logements Bagerrois semble relativement récent. En effet, plus de la moitié des résidences principales a été construite après 1971. Les logements d'avant-guerre représentent tout de même 26,8% des résidences principales.

En termes de confort, on ne dénombre, en 2016, que 16 résidences principales (sur 675) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

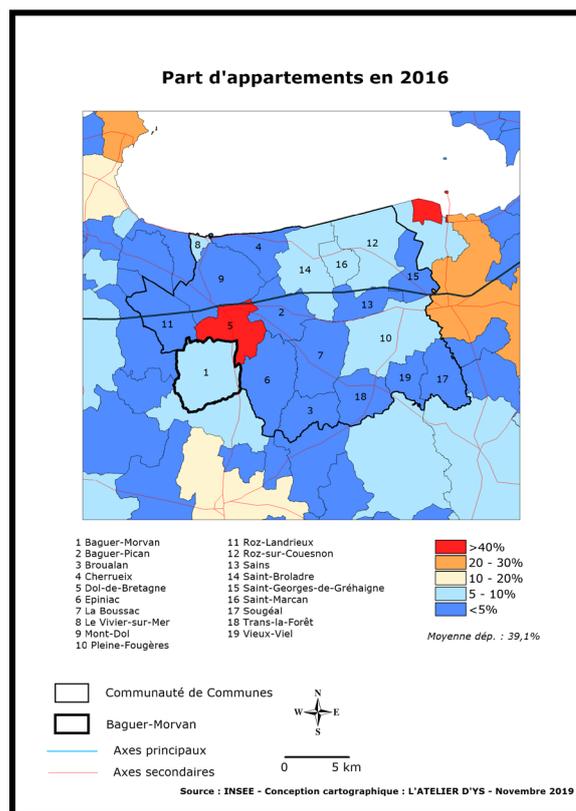
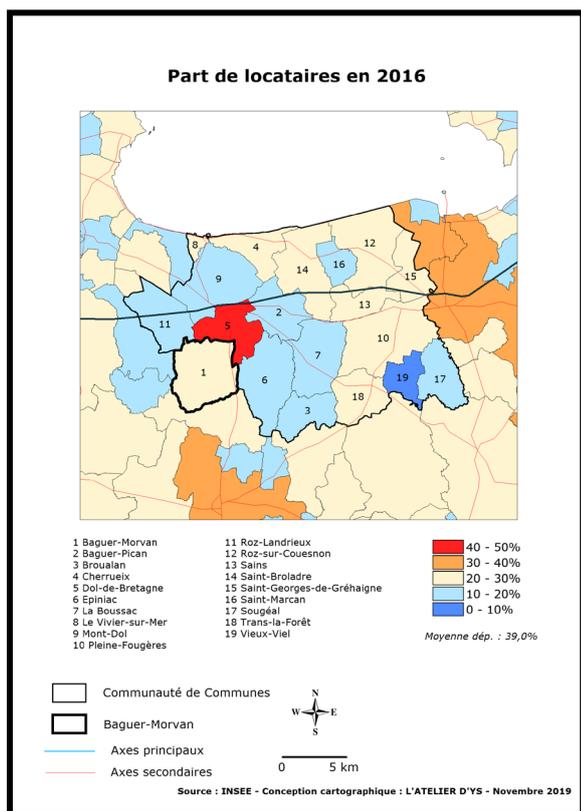


2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2016, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (72,2%). Ce chiffre est stable par rapport à 2011.

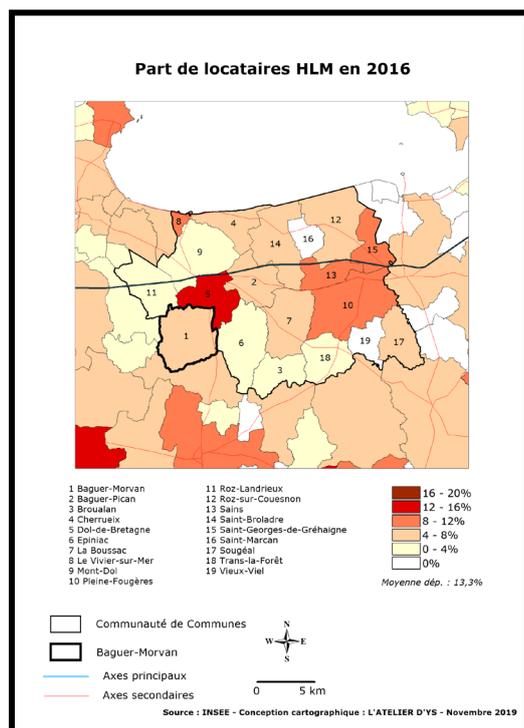


Malgré une proportion d'appartements limitée (5,5%) sur la commune, le taux de locataires est assez élevé, comparable à la moyenne de la Communauté de Communes (27,1%).



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

2.5 Un parc locatif social limité



Globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 7,7%.

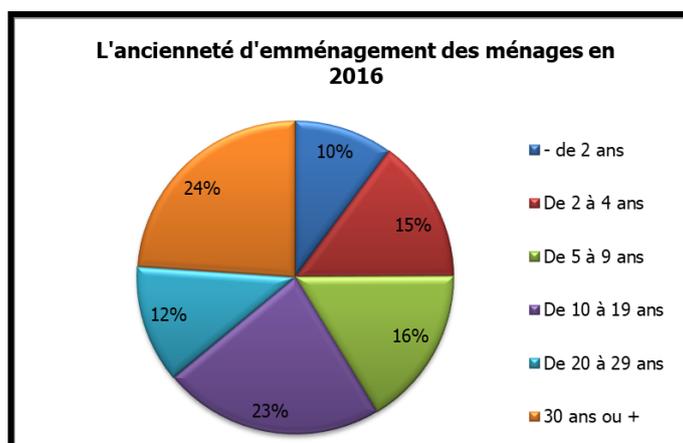
BAGUER-MORVAN possède un taux légèrement inférieur (6,2%).

Plus largement, on dénombre 50 logements sociaux⁴ sur la commune en 2018 :

- 19 dans le chemin du Héron.
- 9 dans la rue des Lilas.
- 8 dans la rue des Chênes.
- 7 dans la Résidence du Grand Verger.
- 5 dans la rue des Cerisiers.
- 2 dans la rue des Tilleuls.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2016, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 18,2 ans à BAGUER-MORVAN. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 23,9%.



⁴ Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

SYNTHÈSE

BAGUER-MORVAN concentre 6% des logements de l'intercommunalité.

Entre 2011 et 2016, le rythme de construction Baguerrois est deux fois inférieur à la cadence départementale.

La proportion de logements vacants se situe sous la moyenne départementale.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est comparable au niveau intercommunal.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BAGUER-MORVAN	CC Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	Département d'Ille-et-Vilaine
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2011-2016)	+0,8%	+0,7%	+1,6%
Part de logements vacants en 2016	5,8%	9,1%	7,0%
Taille moyenne des résidences principales en 2016	4,5	4,4	4,2
Part de locataires en 2016	26,3%	27,1%	39,0%

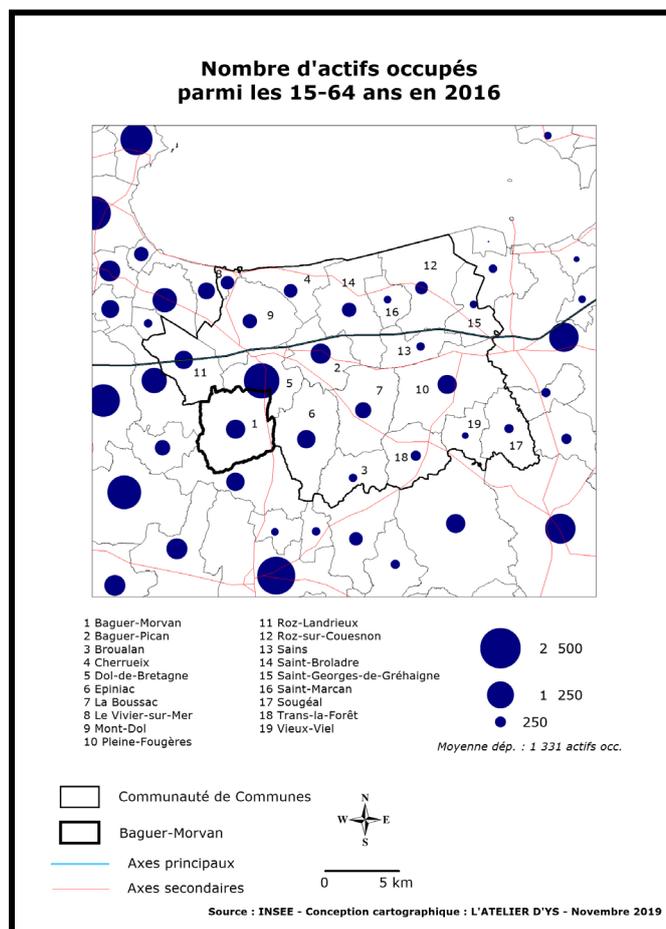
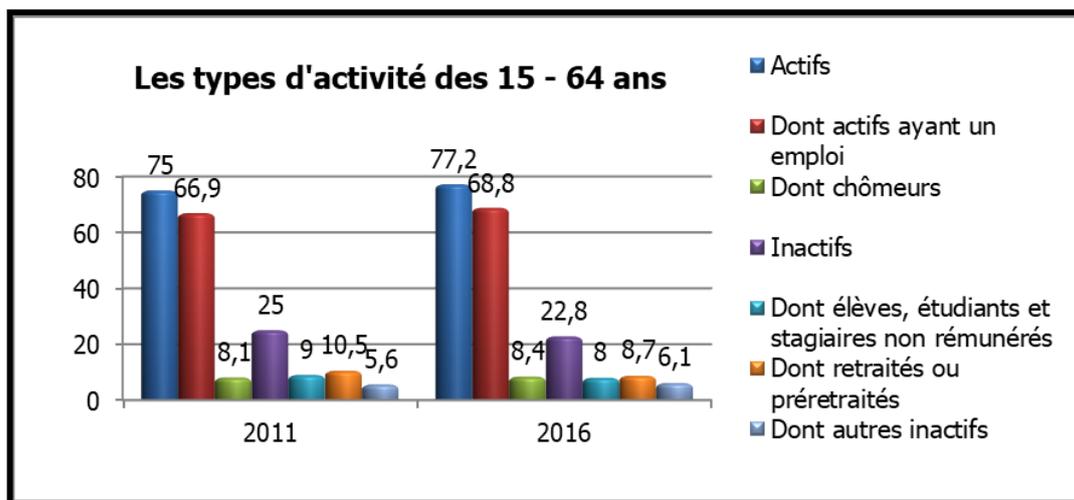
Enjeux :

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2016, la population active représente 77,2% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2011 (+2,2 points). Cette proportion dépasse désormais de 3 points la moyenne départementale (74,2%).

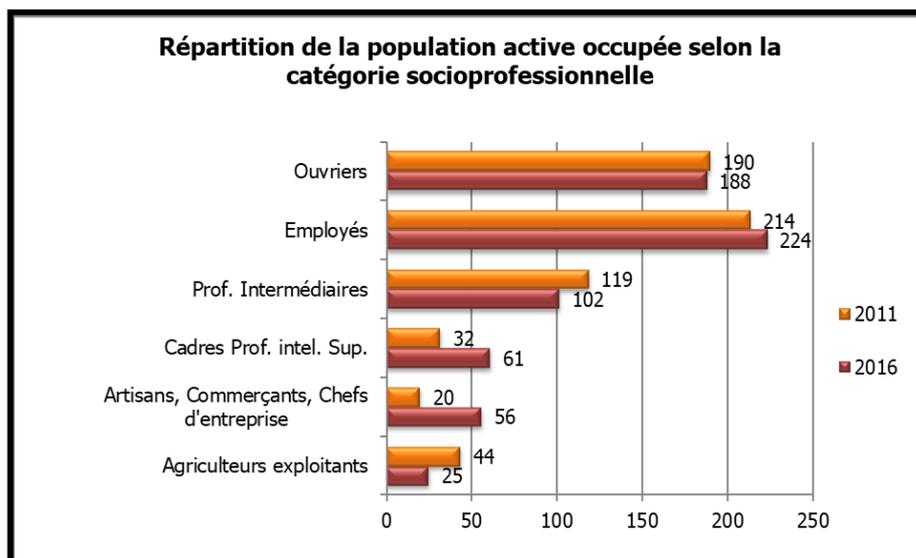


En 2016, BAGUER-MORVAN compte 655 actifs occupés parmi ses habitants, soit 37 de plus qu'au précédent recensement de 2011.

Parmi ces 655 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « employés » et « ouvriers » qui représentent quasiment 2 actifs occupés sur 3.

Au niveau des tendances, on observe :

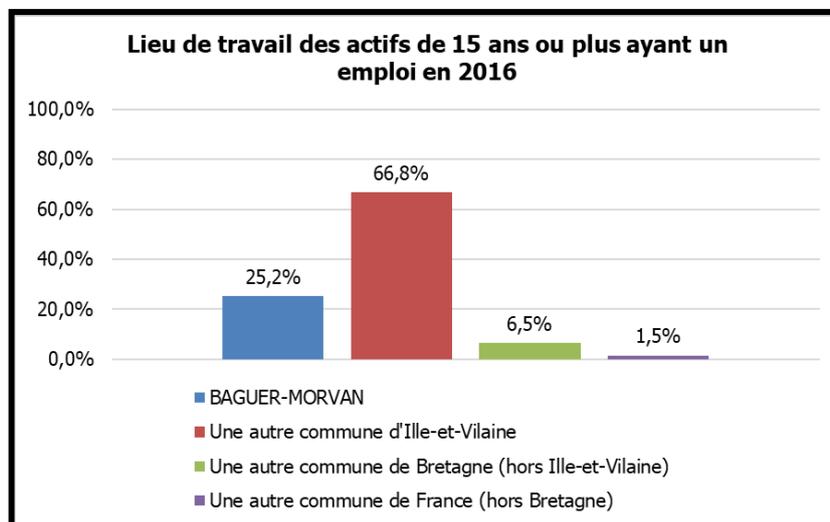
- une progression du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+36), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+29) et d'employés (+10).
- une baisse du nombre d'agriculteurs exploitants (-19), de professions intermédiaires (-17) et d'ouvriers (-2).

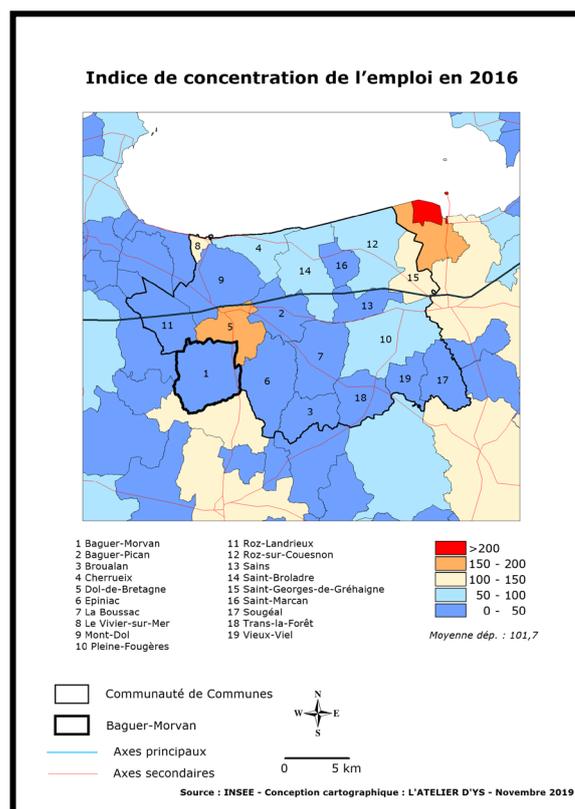
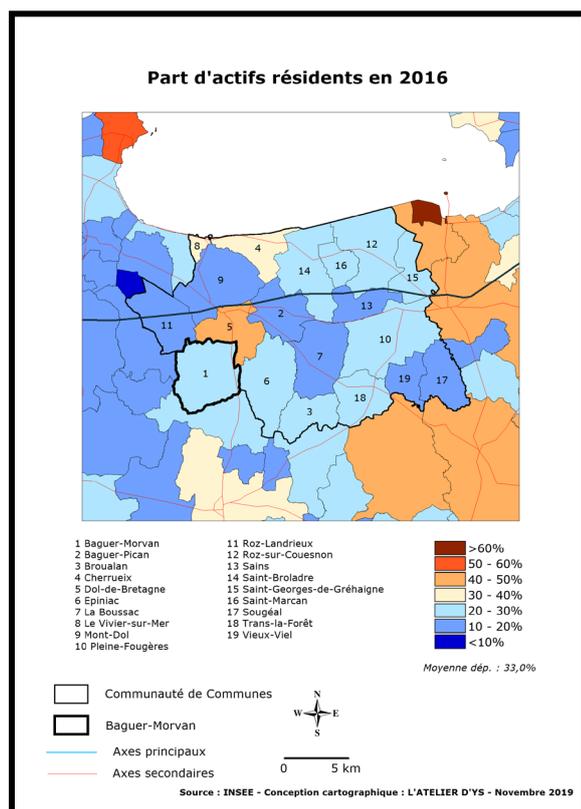


3.2 Une mobilité professionnelle en baisse

Parmi les actifs ayant un emploi en 2016, 25,2% travaillent à BAGUER-MORVAN. Il est intéressant de noter que cette proportion a augmenté par rapport à 2011 (21,5%).

Les autres travaillent en grande majorité dans le département. La commune attirant le plus d'actifs Baguerrois ayant un emploi est Dol-de-Bretagne (152).



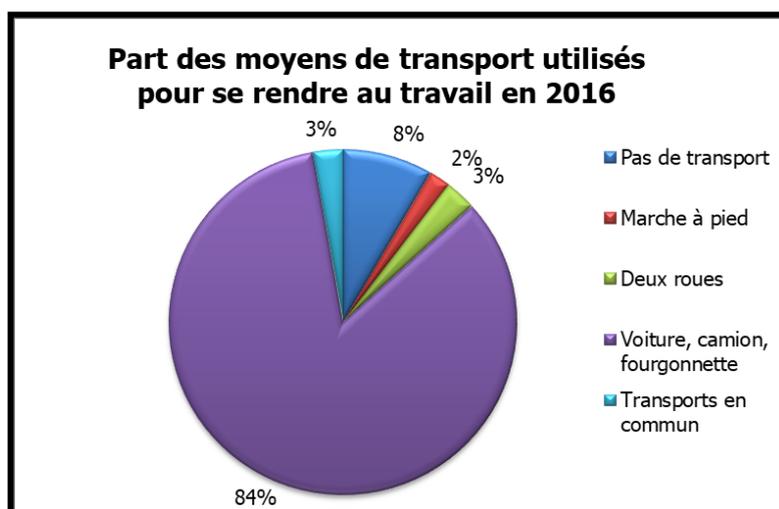


Cette part d'actifs résidents est inférieure à la moyenne départementale (33%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁵, trois communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Dol-de-Bretagne, et dans une moindre mesure Saint-Georges-de-Gréhaigne et Le Vivier-sur-Mer.

A l'inverse, les autres communes, dont BAGUER-MORVAN, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Baguerrois utilisent dans 84% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

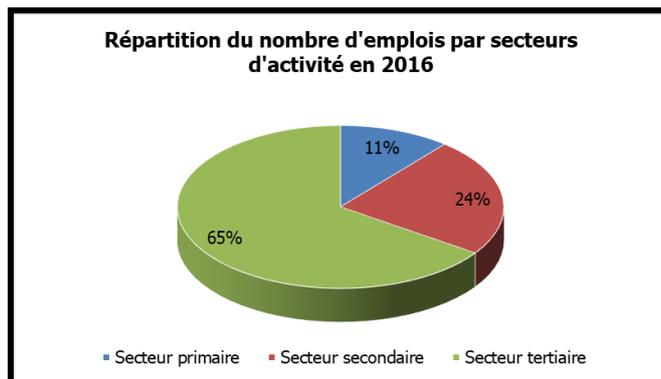


⁵ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

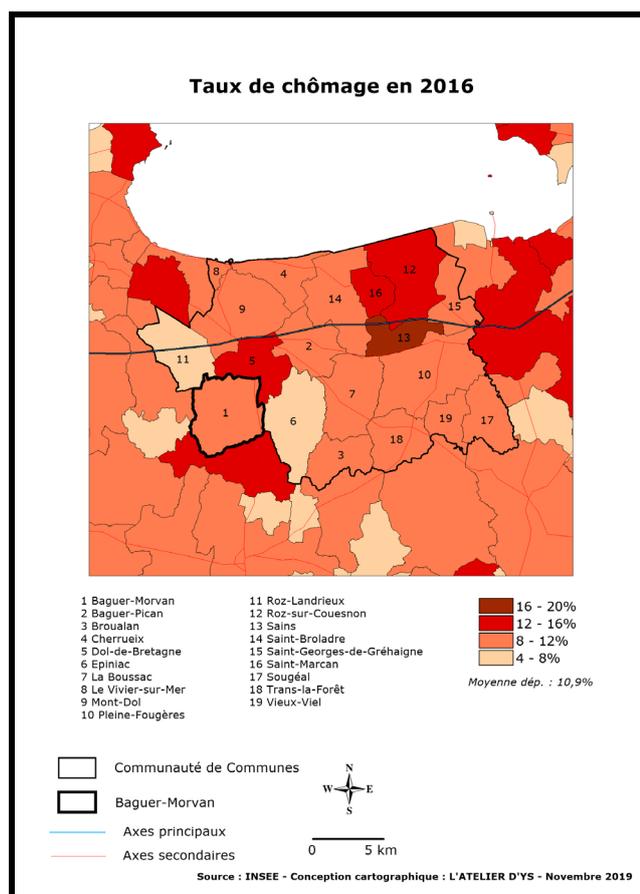
3.3 Une large majorité d'emplois tertiaires

En 2016, sur la commune de BAGUER-MORVAN, on dénombre 338 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 65% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 24% de ces emplois.
- le secteur primaire 11%.



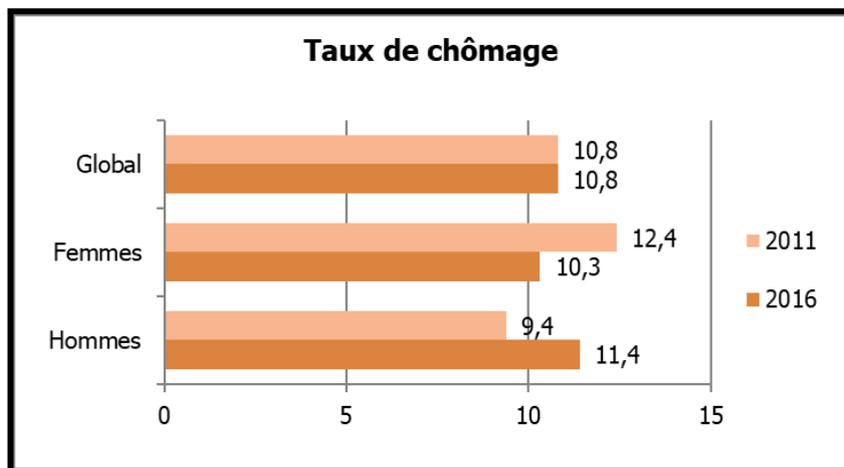
3.4 Un taux de chômage moyen



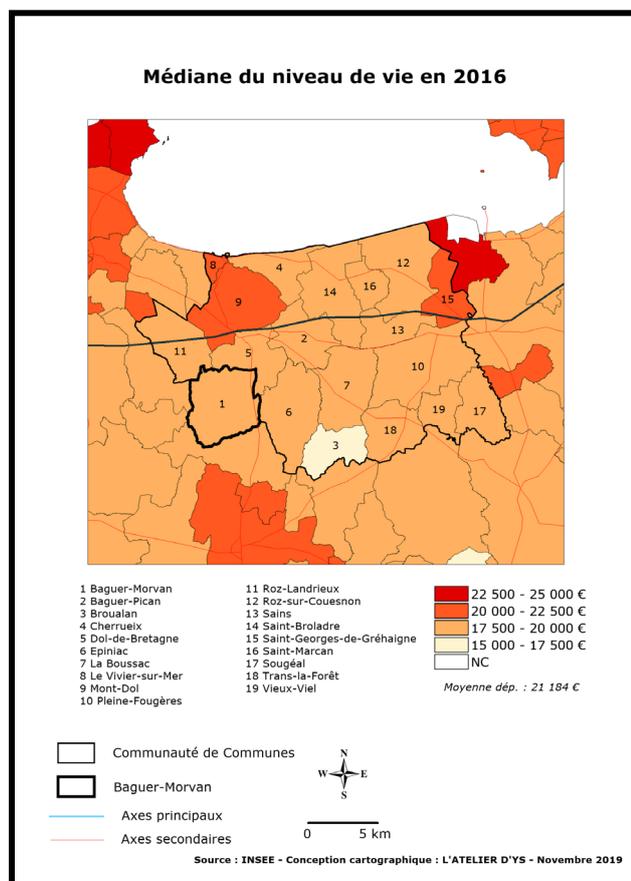
Le taux de chômage⁶ à BAGUER-MORVAN est stable par rapport à 2011, à 10,8%, c'est-à-dire au niveau de la moyenne départementale.

⁶ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

Si l'on compare les taux de chômage des hommes et des femmes, on remarque que le chômage féminin a diminué alors que le chômage masculin a augmenté entre 2011 et 2016.



3.5 Des revenus inférieurs à la médiane départementale



Cette structure de la population active implique un niveau de vie⁷ médian inférieur à la médiane départementale (19 447 € contre 21 184 €).

On remarque que les niveaux de vie sont très homogènes au niveau intercommunal.

⁷ Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Le revenu disponible comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

3.6 La zone d'activités

La commune de BAGUER-MORVAN dispose d'une zone d'activités : la zone d'activités de la Roche Blanche.

Située à l'ouest du bourg, à proximité de la RD 8, et d'une superficie de 5,4 hectares, 8 entreprises y sont installées. Environ 10 000 m² restent commercialisables, en grande partie réservés.



Photo aérienne de la ZA

3.7 Le secteur agricole

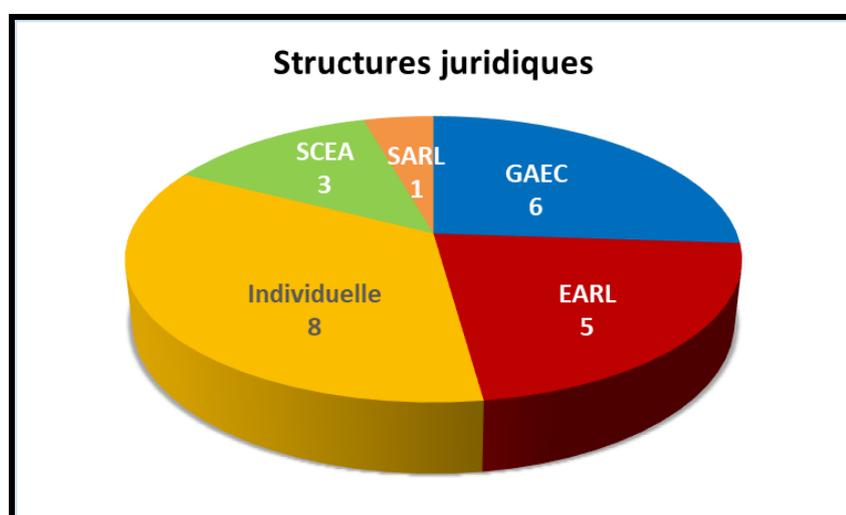
Données générales

23 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles, il y a :

- 33 chefs d'exploitations,
- 23 sièges d'exploitations situés à BAGUER-MORVAN,

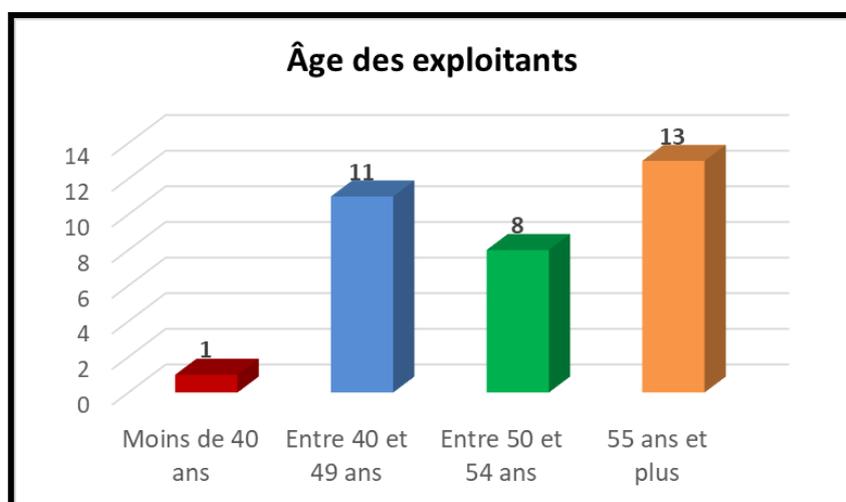
L'analyse ci-dessous concerne donc les 23 sièges comprenant 33 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Structures juridiques



Il existe aujourd'hui 8 exploitations individuelles, six GAEC (groupements agricoles d'exploitation en commun), 5 EARL (exploitations agricoles à responsabilité limitée), 3 SCEA (sociétés civiles d'exploitation agricole) et 1 SARL (société anonyme à responsabilité limitée).

Âge des exploitants

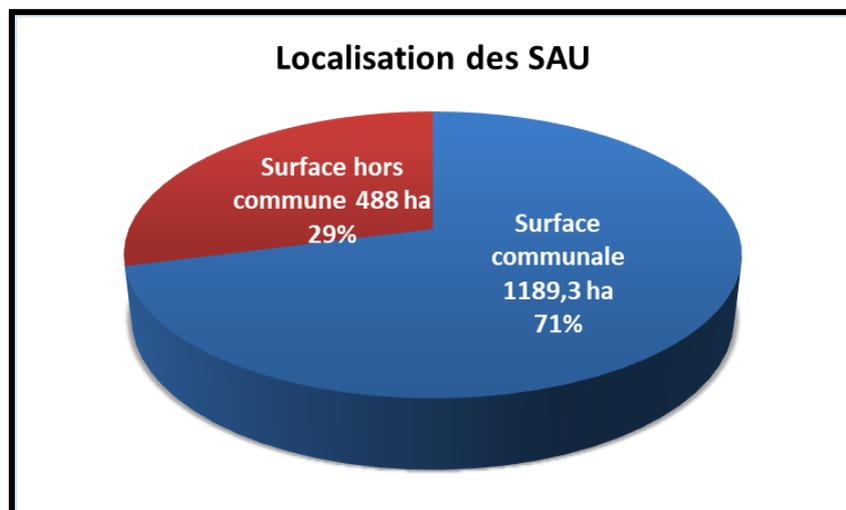


L'âge moyen des 33 chefs d'exploitation est de 52,6 ans. Deux tiers d'entre eux ont 50 ans ou plus.

La moitié (11 sur 23) des sièges d'exploitations de BAGUER-MORVAN ne comprend que des agriculteurs de plus de 50 ans.

Une part conséquente de la population agricole risque donc d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).

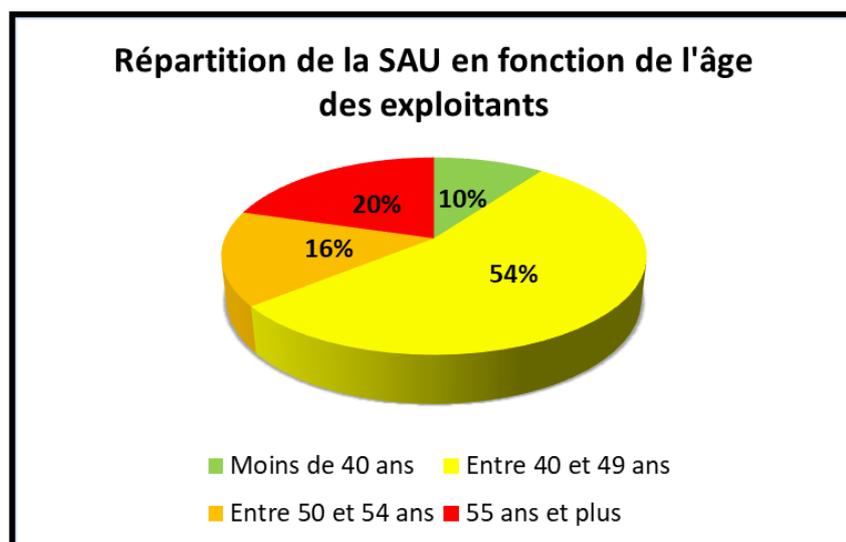
Surfaces agricoles



La surface agricole utile⁸ (SAU) totale déclarée pour les 23 sièges d'exploitations présents à BAGUER-MORVAN (ayant répondu au questionnaire) est de 1 677,3 hectares, dont 71% sur la commune. Ces exploitations sont donc très dépendantes du territoire communal.

Pour information, au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de BAGUER-MORVAN est de 1 768 hectares, contre 1 785 ha en 2000.

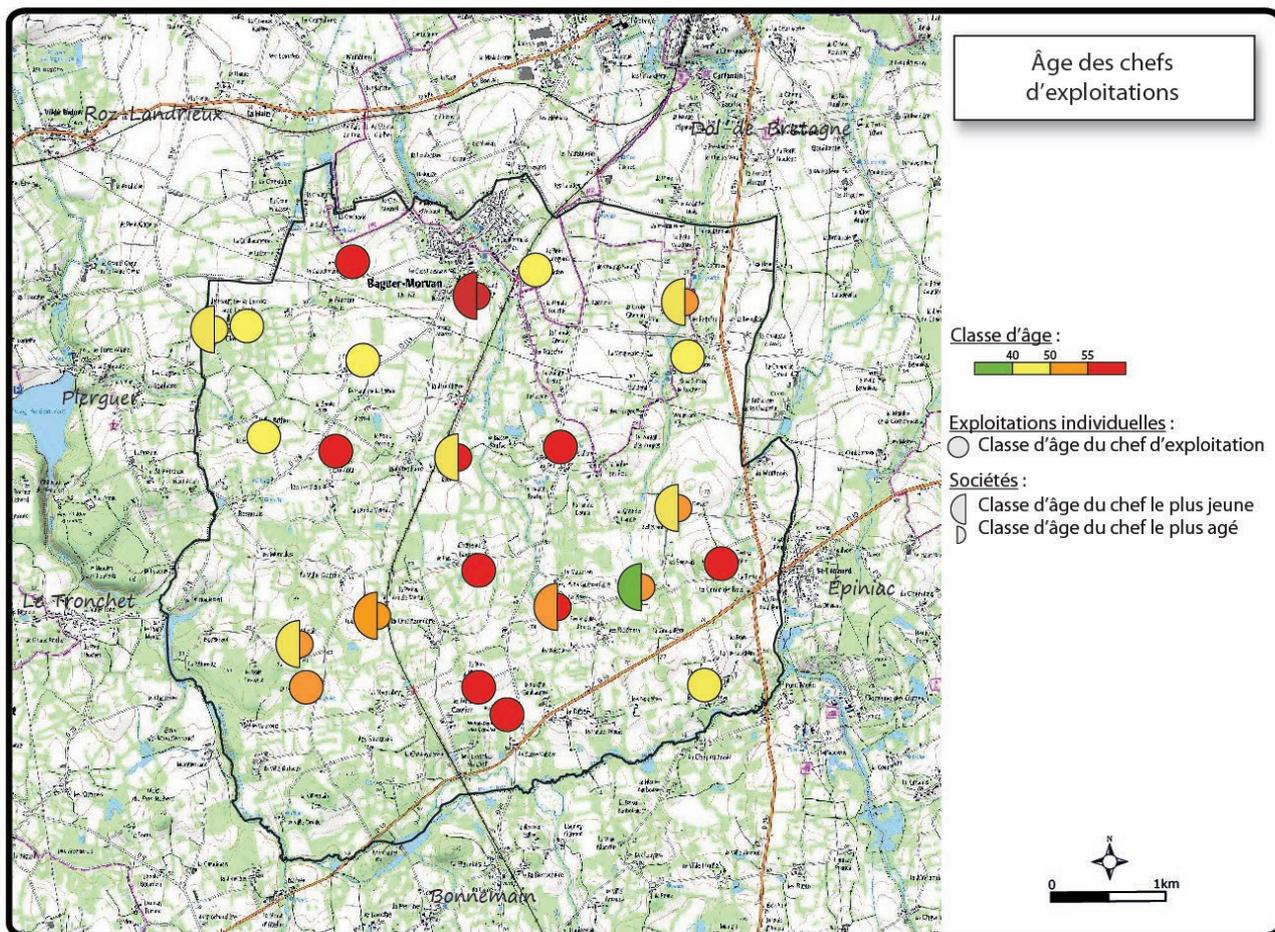
La superficie moyenne d'une exploitation de BAGUER-MORVAN est de 76 hectares, largement supérieure à la taille moyenne départementale (63 ha) et régionale (60 ha).



En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants, il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent quasiment les deux tiers de la SAU totale⁹.

⁸ La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

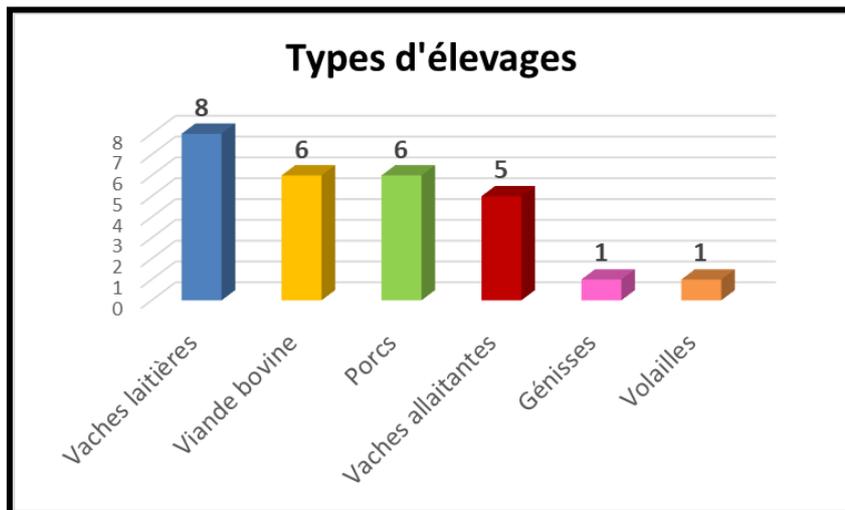
⁹ En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.



Source : L'ATELIER D'YS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2019

Productions agricoles

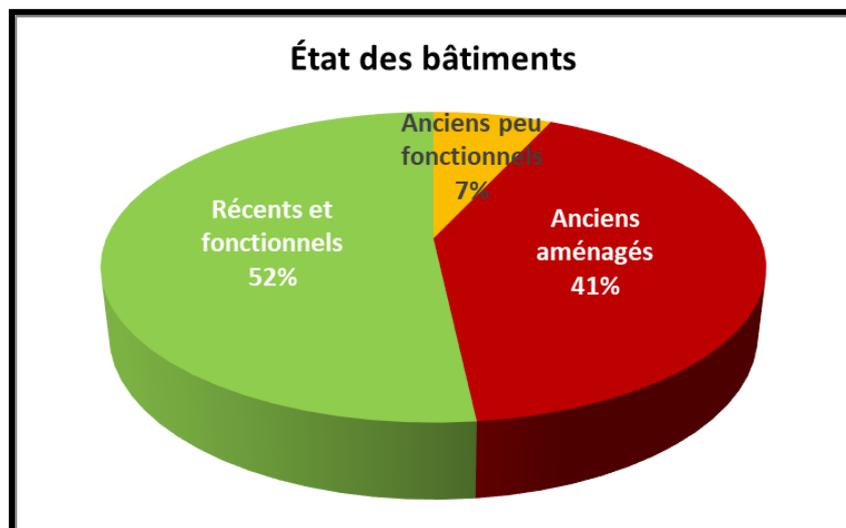


On constate que les productions dominantes sur la commune sont les vaches laitières, présentes dans 8 exploitations. Suivent les élevages destinés à la viande bovine, les élevages de porcs et les élevages de vaches allaitantes.

3 exploitations sont certifiées « agriculture biologique ».

En termes d'activités complémentaires, 5 exploitations font de la vente directe, 1 de la transformation et 1 de l'hébergement. Enfin, 1 exploitant est double actif.

État des bâtiments



La majeure partie des exploitants déclarent avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Seuls 2 exploitants ont déclaré posséder des bâtiments anciens et peu fonctionnels.

Régime sanitaire

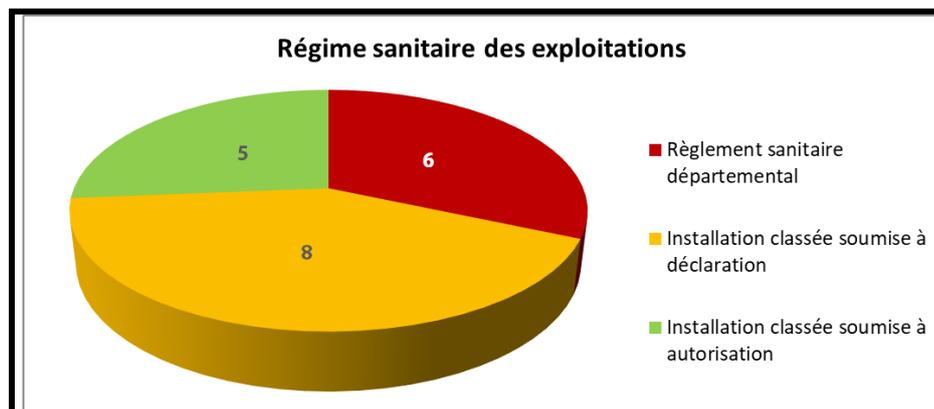
Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

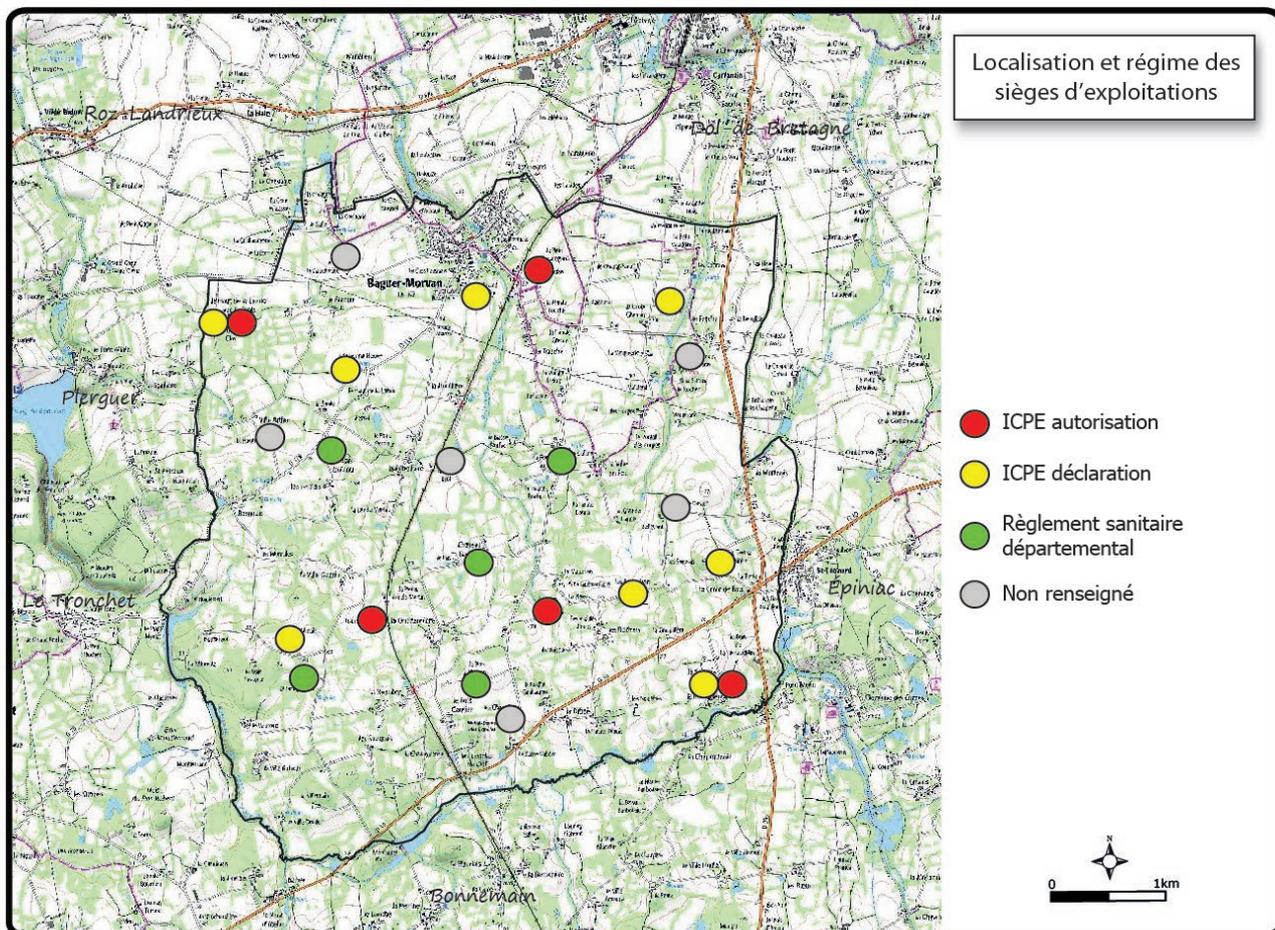
- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.



Comme le montre le graphique ci-contre, sur les 23 exploitations, il existe 6 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 8 ICPE soumises à déclaration et 5 ICPE soumises à autorisation. 5 exploitations ne font pas d'élevage.

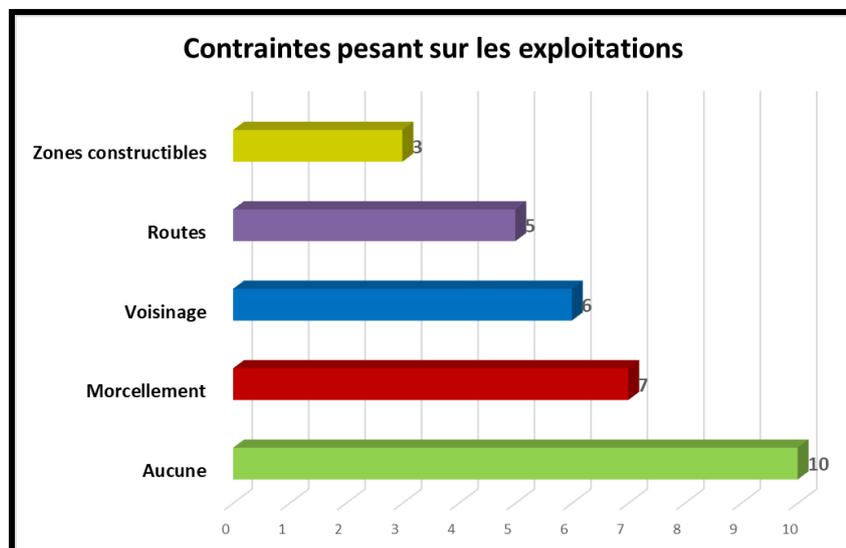
La carte ci-dessous indique la localisation et le régime sanitaire des sièges d'exploitations de BAGUER-MORVAN.



Source : L'ATELIER D'YS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2019

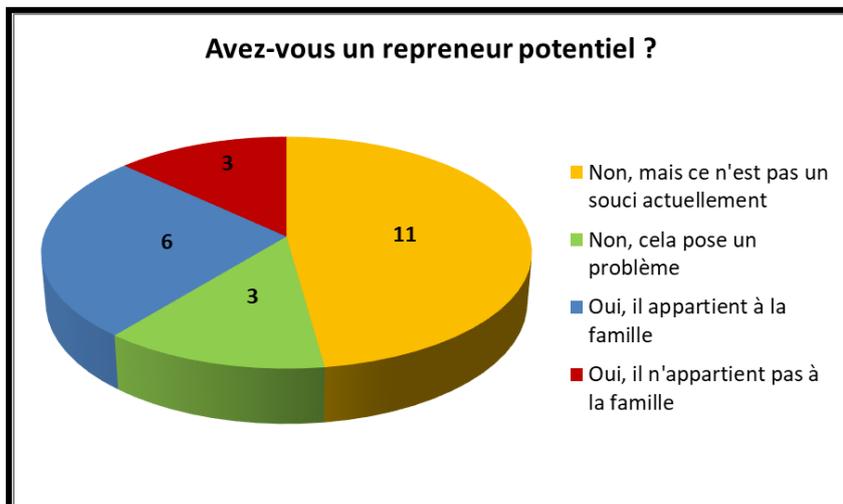
Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de BAGUER-MORVAN sont liées au morcellement du parcellaire, au voisinage, aux routes et aux zones constructibles.

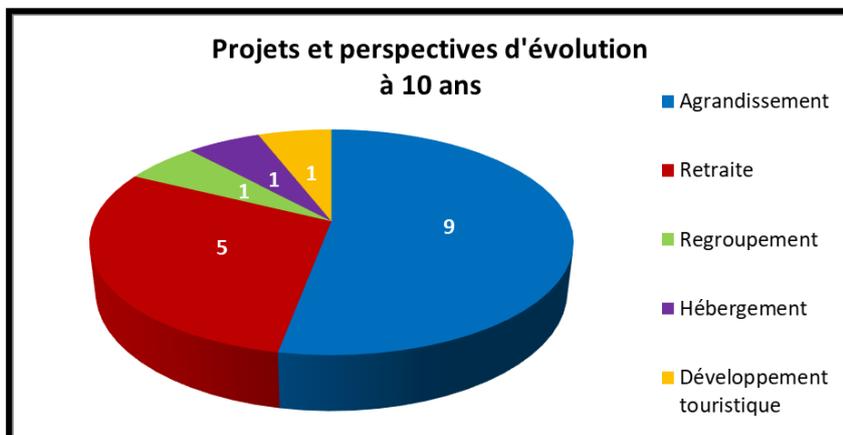
Notons cependant que 10 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

Avenir des exploitations agricoles



Pour 11 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel. Pour 9 autres, il y a déjà un repreneur.

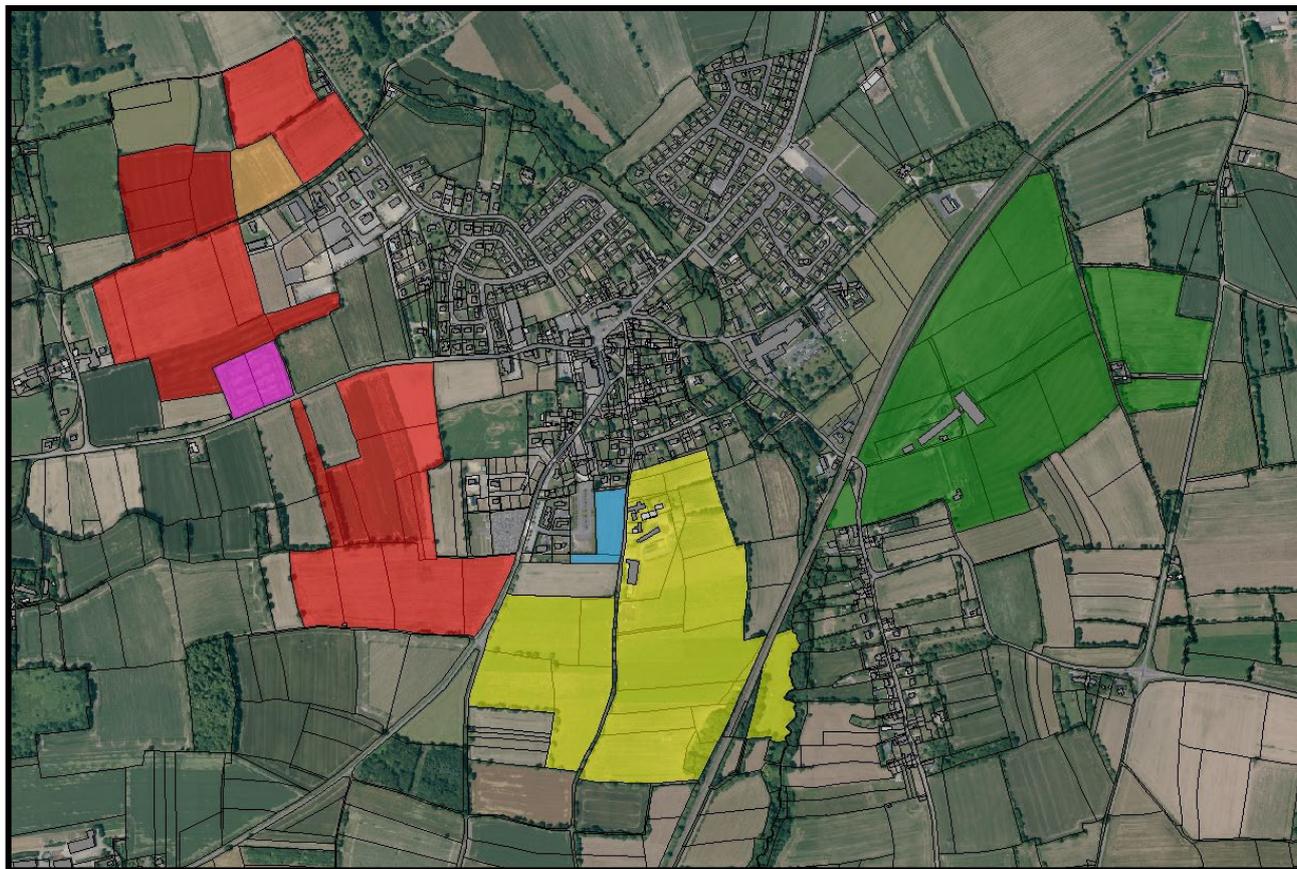
Seuls 3 d'entre eux indiquent que le fait de ne pas avoir de repreneur potentiel pose problème.



Enfin, pour la décennie à venir, les projets les plus fréquemment cités sont l'agrandissement et la retraite.

A noter que 7 exploitants déclarent ne pas avoir de projets.

Les terres exploitées à proximité du bourg



Exploitant	Âge(s)	Repreneur(s) potentiel(s) déclaré(s)
	57 ans	oui
	52 ans	non
	47 ans	non
	56 ans	oui
	48 à 54 ans	oui
	55 à 60 ans	non

SYNTHÈSE

BAGUER-MORVAN concentre 5% des emplois totaux de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi est supérieure au niveau intercommunal.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle qui recule.

Enfin, le taux de chômage de BAGUER-MORVAN se situe au niveau des proportions de la Communauté de Communes et du département.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BAGUER-MORVAN	CC Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	Département d'Ille-et-Vilaine
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2016	68,8%	65,1%	66,1%
Part d'actifs résidents en 2016	25,2%	28,3%	33,0%
Taux de chômage en 2016	10,8%	11,2%	10,9%

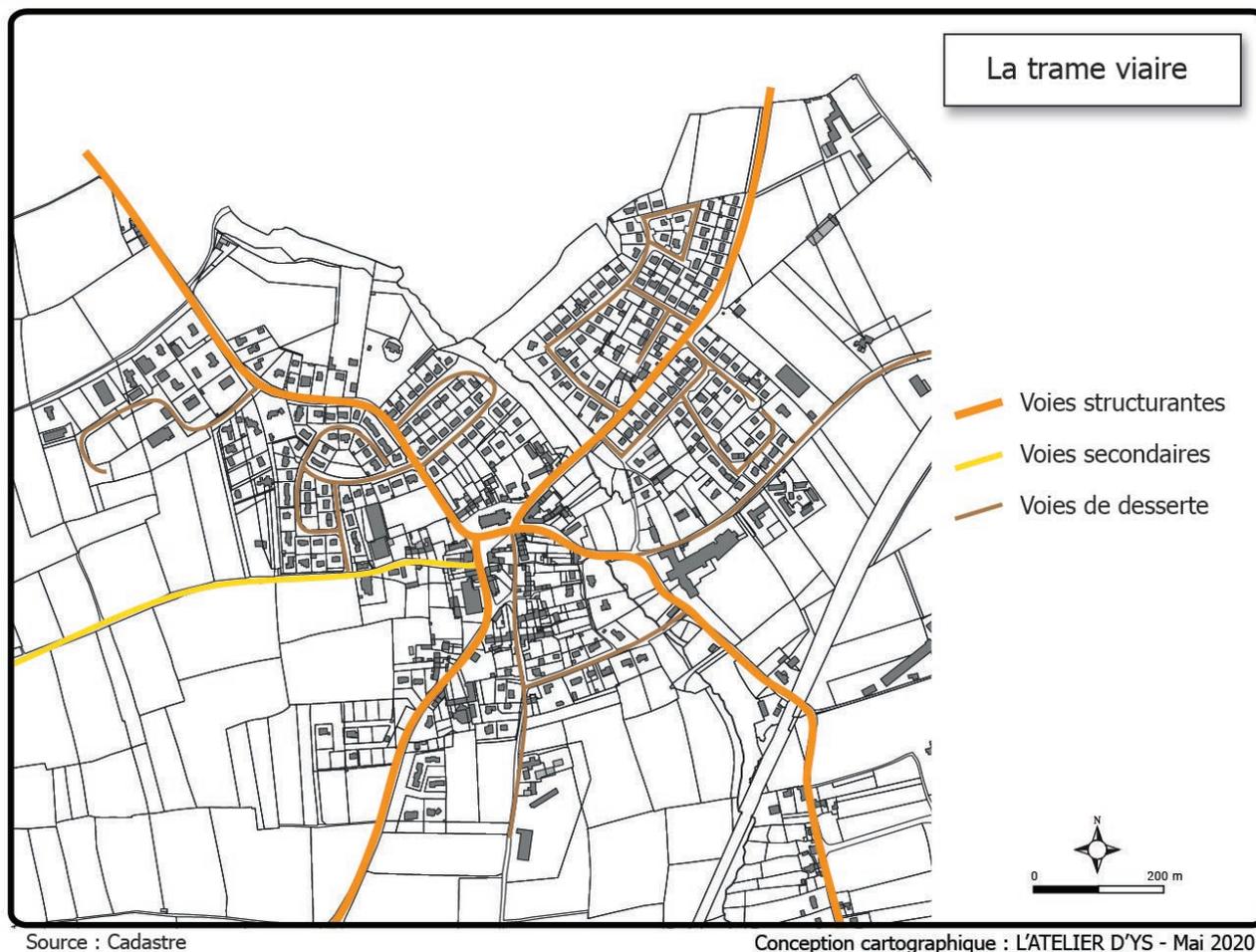
Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et préserver la vitalité du bourg de BAGUER-MORVAN.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de BAGUER-MORVAN est traversé par la route départementale 8, reliant vers le nord-ouest Roz-Landrieux, ainsi que la route départementale 119, reliant vers le nord Dol-de-Bretagne.



Le maillage viaire du bourg se fait autour de ces RD. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à ces axes.

Par ailleurs, le territoire communal de BAGUER-MORVAN est traversé par les RD 10, 78, 80 et 795.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 675 ménages recensés, 621 (soit 92%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Baguerrois en 2016 est supérieur à la moyenne intercommunale

(88,6%).

Ceci peut s'expliquer en partie par la proximité immédiate de Dol-de-Bretagne, principal pôle d'emplois local attirant un nombre important d'actifs de BAGUER-MORVAN.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

BAGUER-MORVAN ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

Le covoiturage

Du stationnement spontané se fait sur le parking de la salle des sports, à la sortie du bourg en direction de Dol-de-Bretagne. D'autre part, un projet d'aire de covoiturage est à l'étude sur le secteur de Saint-Léonard, au carrefour entre la RD 795 et la RD 10.

La desserte ferroviaire

La commune n'est pas desservie par le train. Cependant, depuis la gare de Dol-de-Bretagne, à 4 km au nord de BAGUER-MORVAN, plusieurs trains relient quotidiennement Rennes ou encore Saint-Malo.

Le ramassage scolaire

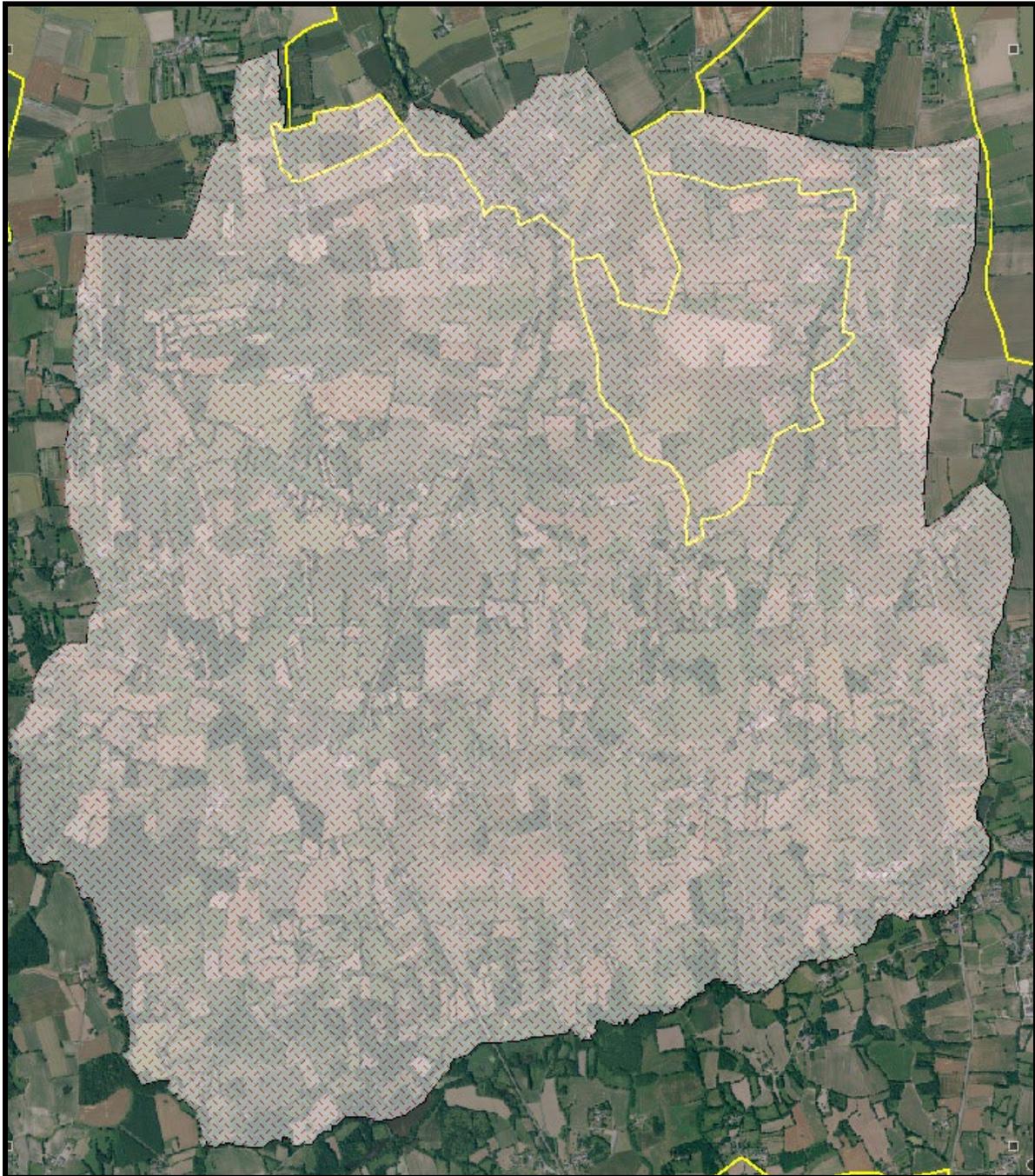
Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

4.4 Les liaisons douces

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, les écoles et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

En matière de randonnée, plusieurs circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, environ 10 km de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal dans sa partie nord.



Chemins inscrits au PDIPR

Enjeux :

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers les écoles.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe en cœur de bourg, 1 rue du Commandant Lecossois.



La mairie

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

BAGUER-MORVAN est dotée de deux écoles primaires (maternelle et élémentaire) : une publique et une privée. À la rentrée de l'année scolaire 2019-2020, ces établissements accueillent environ 165 élèves, répartis ainsi :

- école primaire publique Vincent Van Gogh (1 Place de l'église) > 81 élèves.
- école primaire privée Saint Thomas de Villeneuve (4 Chemin du Héron) > 84 élèves.

L'accueil de loisirs, situé au 11 bis rue du Général de Gaulle, accueille les enfants de 3 à 12 ans. Les enfants peuvent être accueillis pendant les petites et grandes vacances uniquement en journée complète avec une présence de 3 jours minimum par semaine.

Les mercredis en période scolaire, l'accueil peut s'effectuer en demi-journée ou journée complète.



L'école primaire publique



L'école primaire privée

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, BAGUER-MORVAN dispose :

- d'une bibliothèque, située 2 Place de l'église.
- d'équipements sportifs (stade de football, salle omnisports et court de tennis), regroupés au nord-est du bourg, le long de la rue Amiral Duperré.



La bibliothèque



La salle omnisports

5.4 Les équipements sanitaires et sociaux

En matière d'équipements sanitaires et sociaux, on trouve sur la commune un EHPAD, la Maison Saint-Thomas de Villeneuve, située 2 Chemin du Héron, qui peut accueillir 65 résidents et qui dispose d'une unité Alzheimer pouvant accueillir 12 personnes âgées.



L'EHPAD

5.5 La vie associative

On dénombre une quinzaine d'associations sur la commune de BAGUER-MORVAN, touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social et du périscolaire.

Enjeux :

- **Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Solde migratoire largement positif. - Stabilisation de la taille de ménages. 	<ul style="list-style-type: none"> - Solde naturel nul. - Vieillesse de la population.
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Faible taux de vacance. - Parc de logements varié et récent. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rythme de construction en baisse. - Parc locatif social limité.
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'une zone d'activités. - Mobilité professionnelle en baisse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'emplois limité sur la commune.
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombreuses liaisons douces. 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de desserte par les transports en commun.
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Bon niveau d'équipements. - Vie associative riche. 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

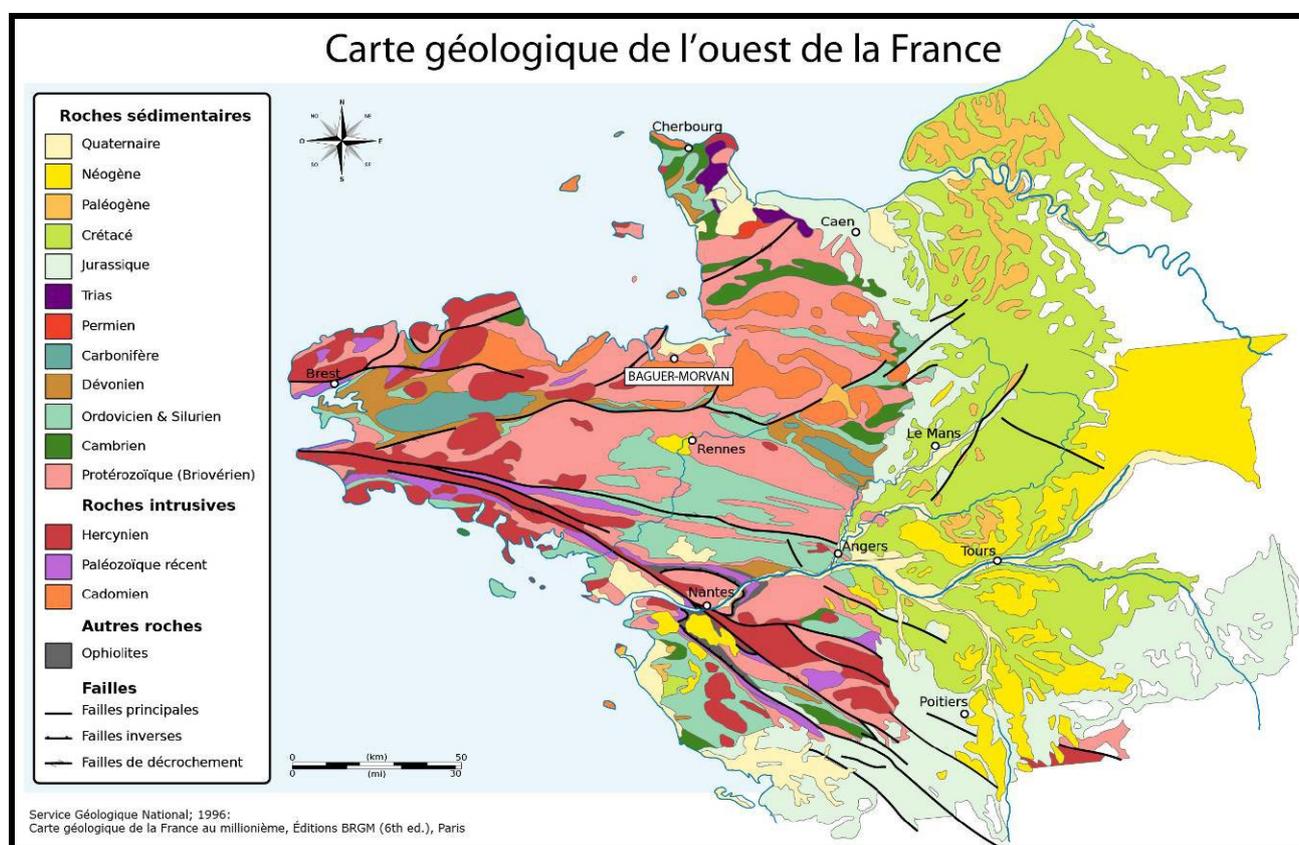
1 L'environnement physique

1.1 Une commune au cœur du Massif Armoricain

Le sous-sol du département de l'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

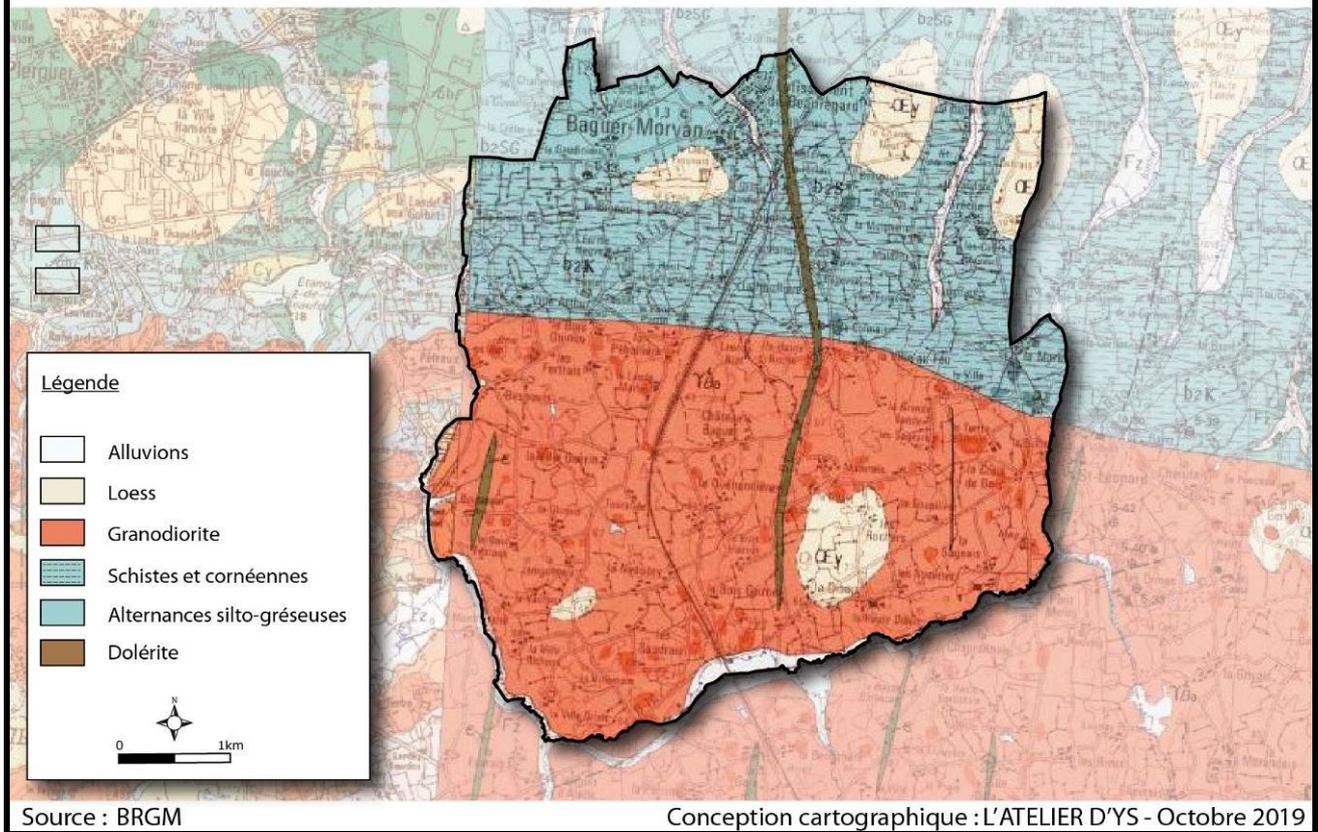


Les roches variées du sous-sol baguerrois sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de BAGUER-MORVAN est située au cœur du Massif Armoricain.

Carte géologique de BAGUER-MORVAN

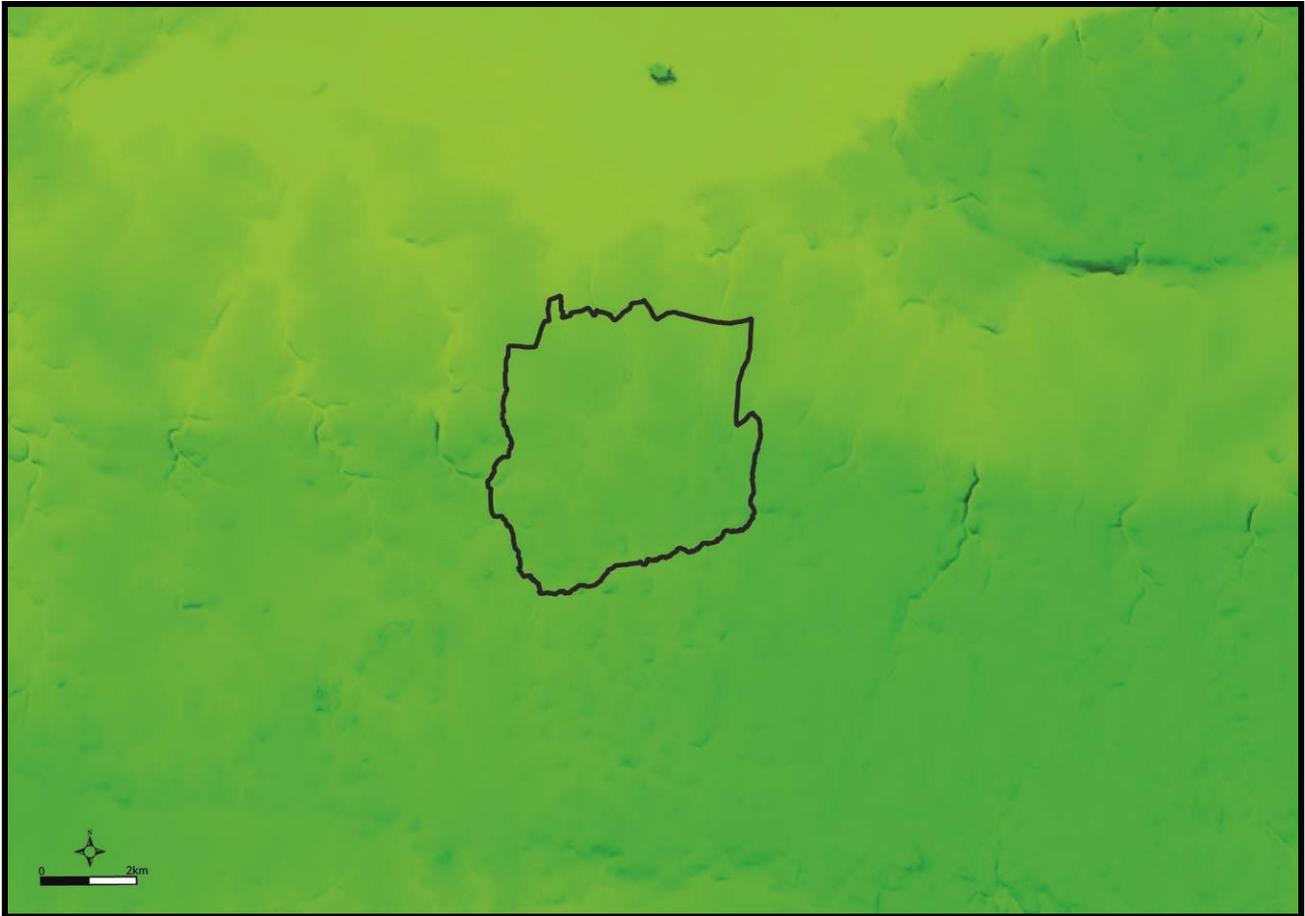


Le sous-sol baguerrois est composé de couches sédimentaires et magmatiques :

- ✓ Des alluvions marquent les lits des cours d'eau.
- ✓ Quelques poches de loess et de dolérites sont disséminées sur le territoire.
- ✓ La partie nord est majoritairement composée de schistes, de cornéennes et d'alternances silto-gréseuses.
- ✓ Le sud du sous-sol baguerrois est essentiellement composé de granodiorites.

1.2 La charpente naturelle de BAGUER-MORVAN

Géomorphologie



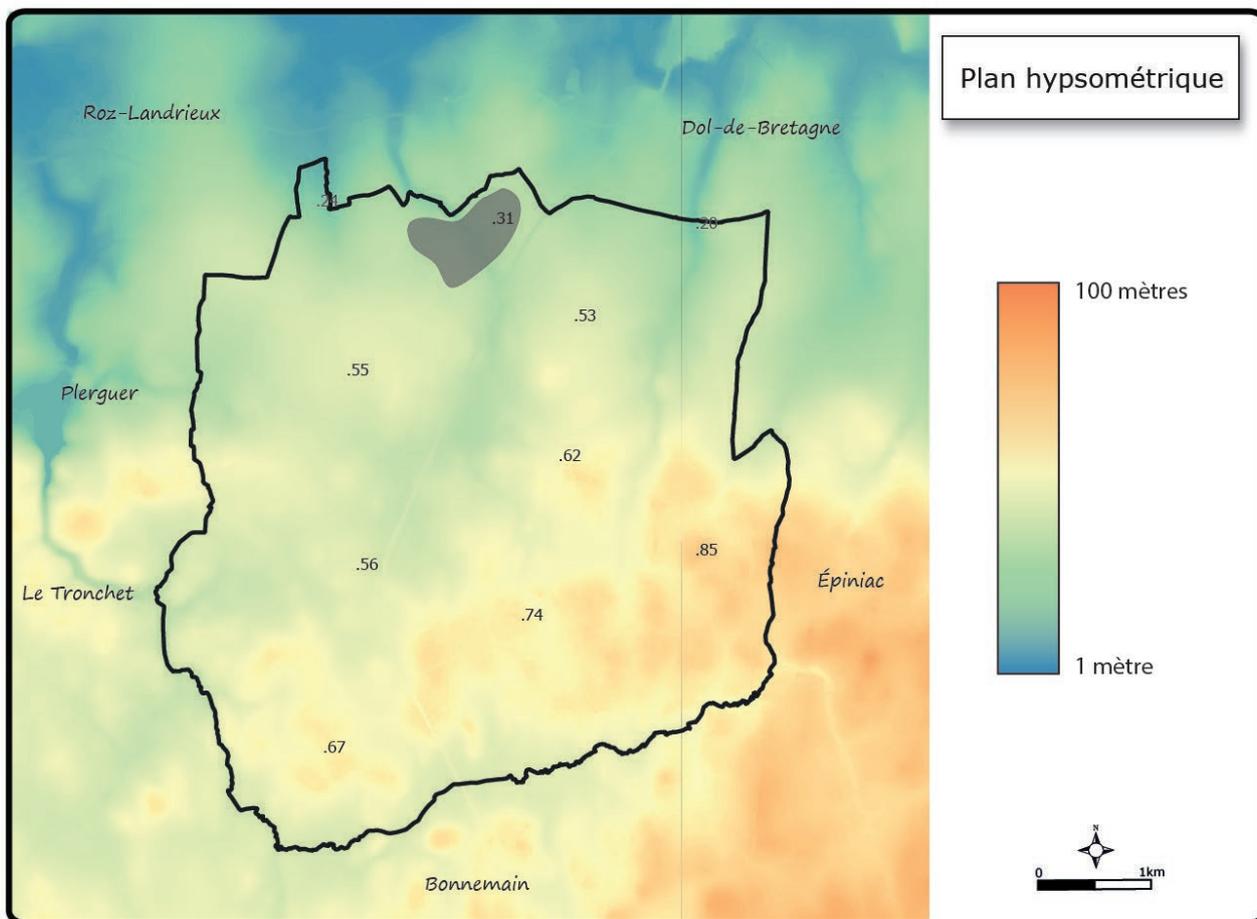
Source : géoportail

L'observation du contexte géomorphologique de BAGUER-MORVAN montre la portion de territoire qu'occupe la commune.

On constate à cette échelle que qu'il n'y a pas d'évènement géologique marqué.

La moitié sud de BAGUER-MORVAN est située en limite d'un plateau. La moitié nord de la commune occupe un coteau qui conduit vers les « Marais de Dol ».

Plan hypsométrique



Source : IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

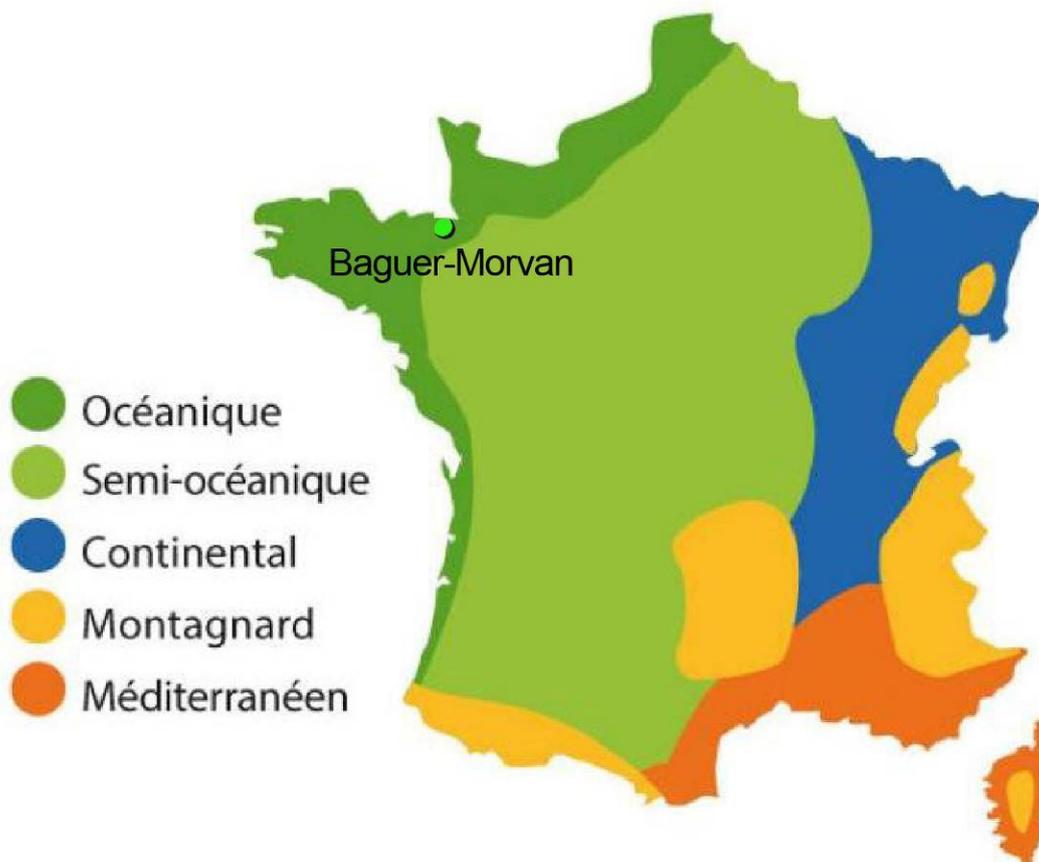
La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé de 72 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut. Le point le plus bas (15 mètres) se situe au nord-est de la commune, au bord du ruisseau au lieu-dit Le Petit Vaudoré. Le point le plus haut (87 mètres) se situe au sud-est de la commune, au lieu-dit Le Tertre Bintin.

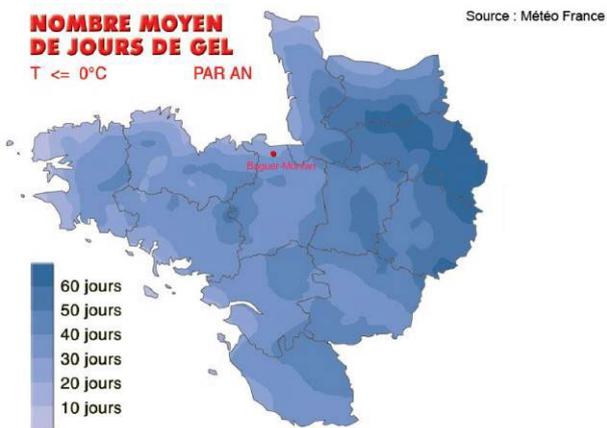
Le relief est hétérogène, il marque la transition entre le plateau du « Massif de Saint-Pierre de Plesguen », le « Bassin de Pleine-Fougères » et les « Marais de Dol ».

La position de l'enveloppe urbaine du bourg au nord du territoire, sur un coteau orienté nord est également à signifier ; elle aura des incidences dans la manière de le percevoir.

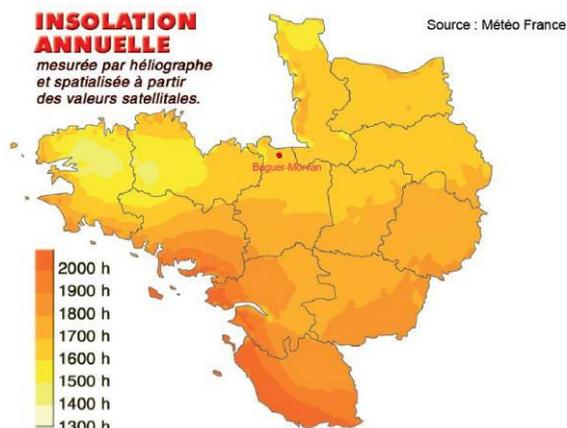
1.3 Un climat tempéré semi-océanique



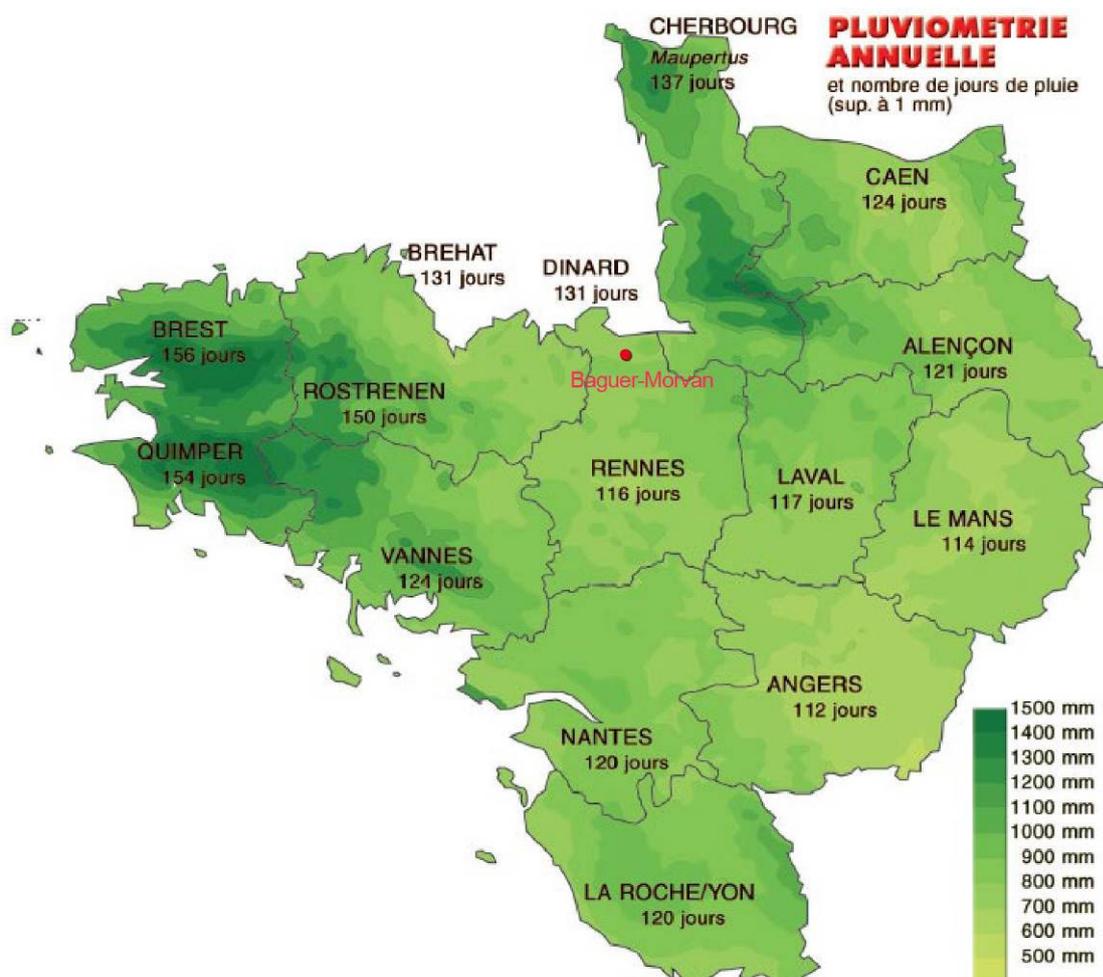
Le climat de la région de BAGUER-MORVAN est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5 °C) restent rares, même loin des côtes.



La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.



Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 760 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 129 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus doux et les étés moins chauds que sur les régions éloignées du littoral. La région de BAGUER-MORVAN enregistre plus de 30 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11,6° et l'ensoleillement d'environ 1 666 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure (moyenne de 1991 à 2010)

Villes	Lille	Paris	Saint-Malo	Strasbourg	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1617	1661	1666	1692	2035	2724

1.4 Le réseau hydrographique

La commune de BAGUER-MORVAN fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne.

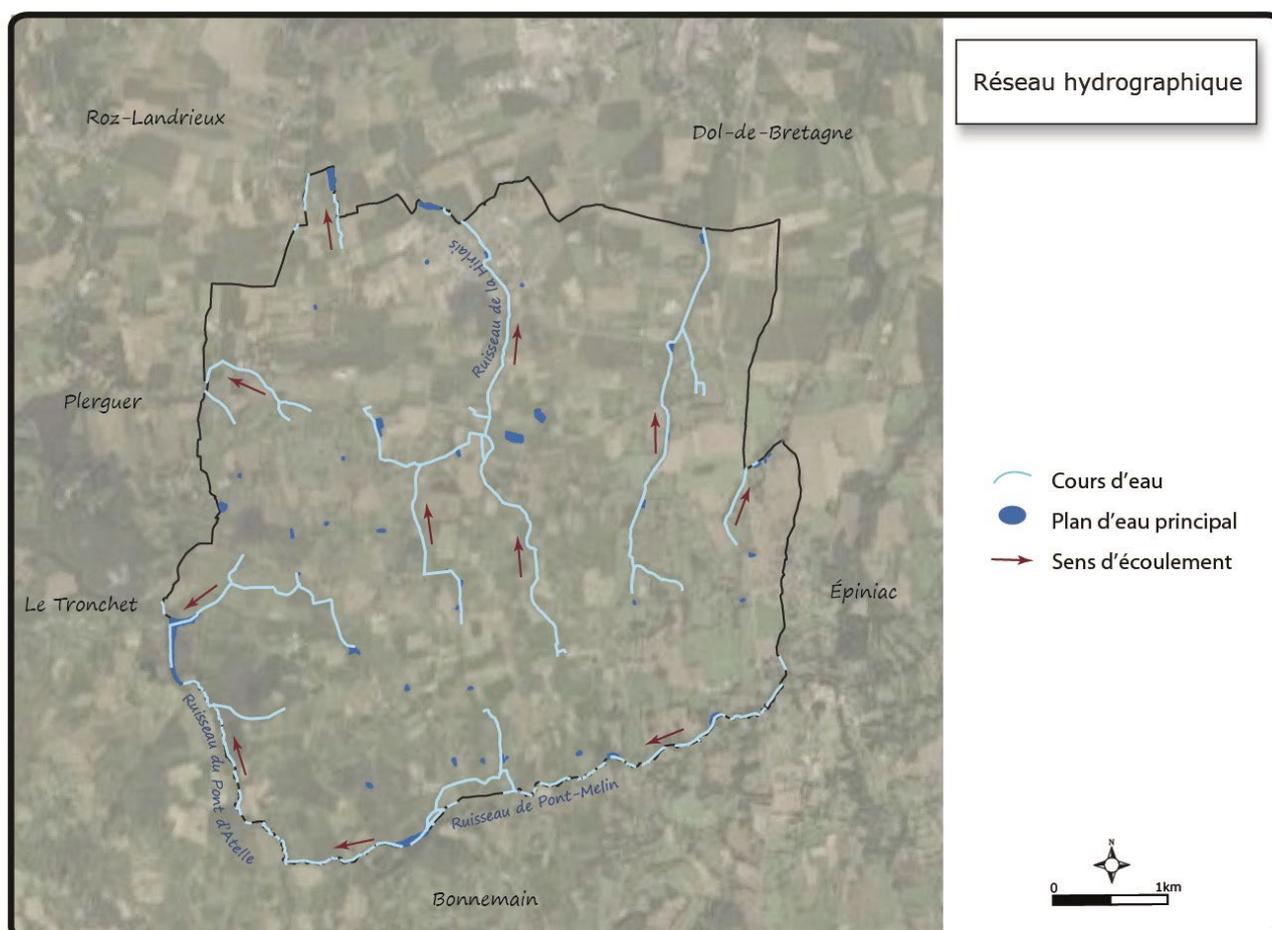
Du fait de la géomorphologie du territoire communal, le réseau hydrographique baguerrois est dense et traverse l'ensemble du territoire.

Ce réseau hydrographique, qui s'étend sur plus de 26 km, constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

Les principaux cours d'eau sont les suivants :

- ✓ Le Ruisseau de Pont-Melin qui constitue la limite sud du territoire.
- ✓ Le ruisseau du Pont d'Atelle qui constitue la limite sud-ouest du territoire.
- ✓ Le ruisseau de la Hirlais qui traverse le territoire, et notamment le bourg, du sud vers le nord.
- ✓ De nombreux petits cours d'eau qui alimentent les différents biez des marais de Dol.

La commune possède également plusieurs plans d'eau représentant une surface totale de plus de 11 ha.



Source : Cartographie des cours d'eau des services de l'Etat

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

2 L'environnement biologique

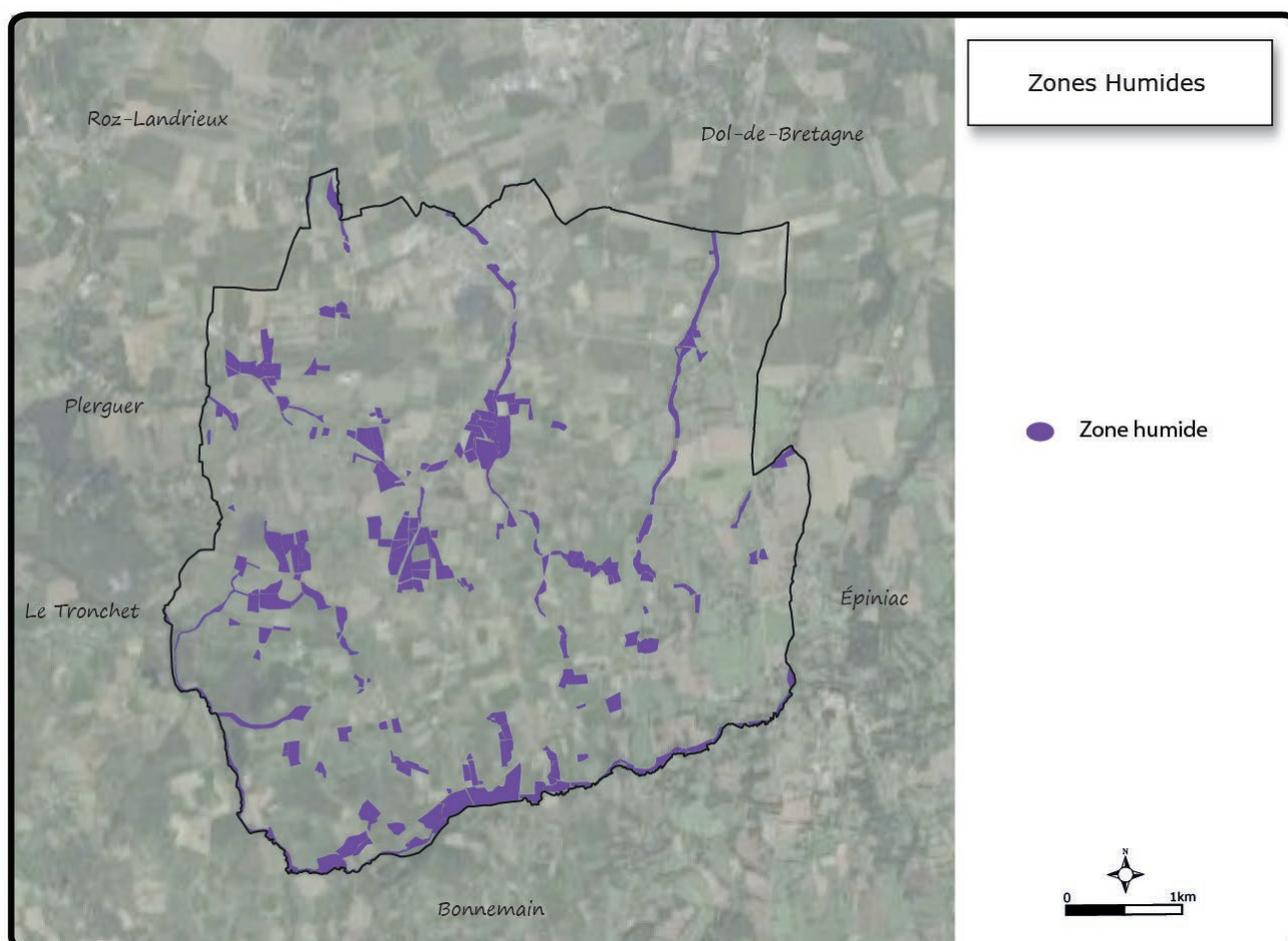
2.1 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "**les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.**" (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

La commune est concernée par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne. L'inventaire des zones humides réalisé en 2008-2009 par le SAGE, la DDTM et l'Agence Française pour la Biodiversité recense **200 ha** de zones humides à BAGUER-MORVAN.

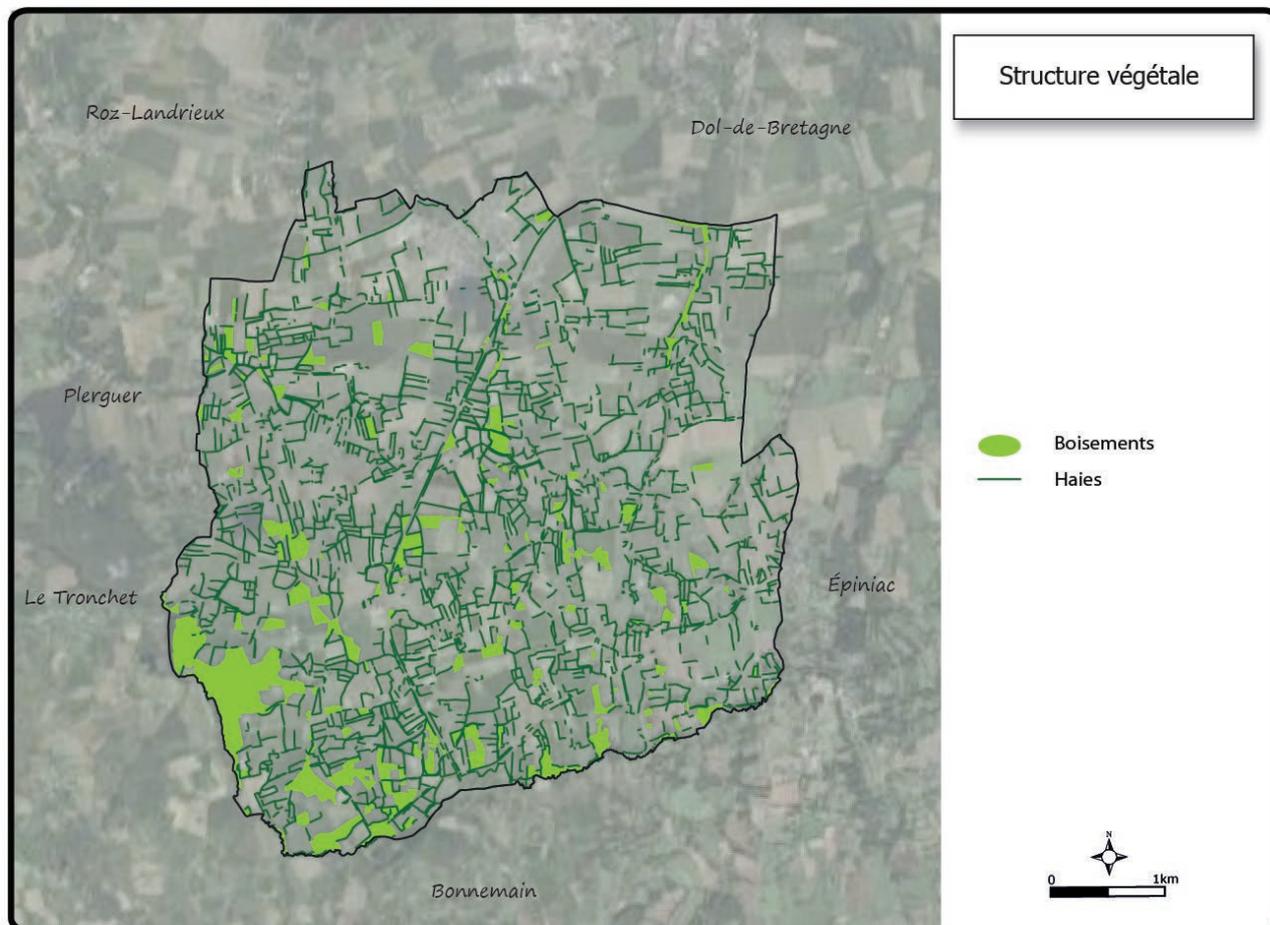
Étant ancien, l'inventaire du SAGE ne constitue qu'une base de travail. Il appartient à chaque pétitionnaire de s'assurer du caractère humide ou non de sa parcelle.



Source : SAGE BCRDB

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

2.2 La structure végétale



Source : CCdol-Baiemsm, Orthophoto

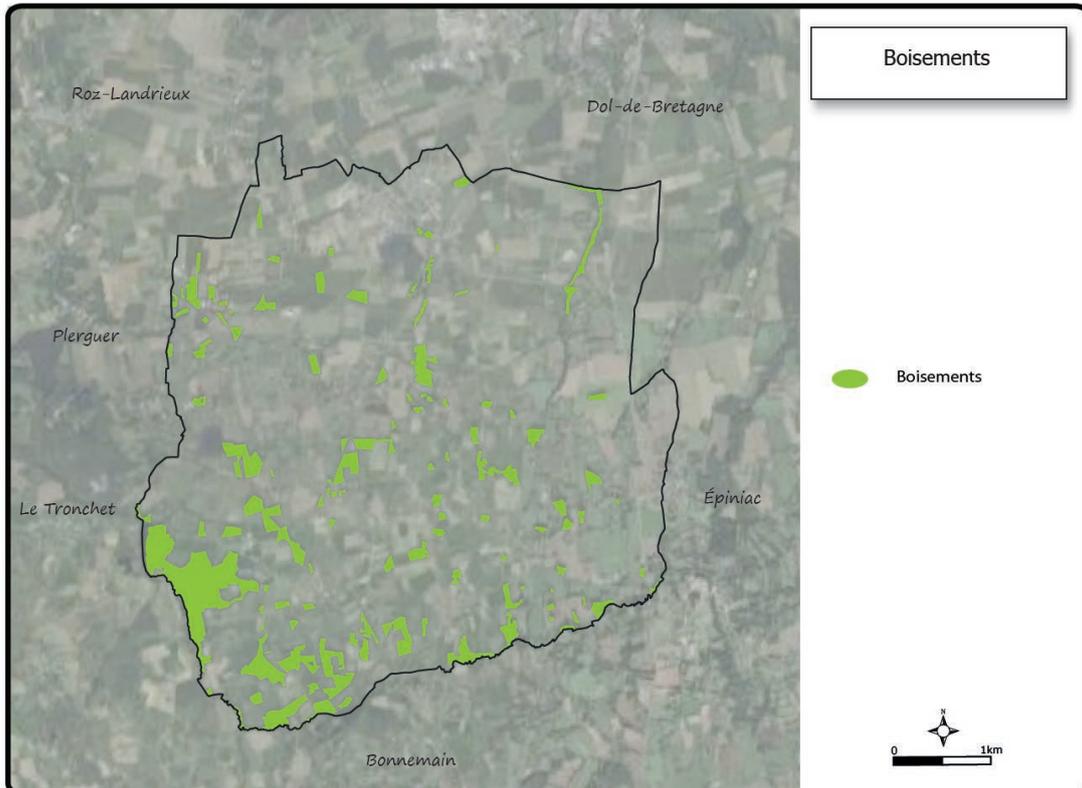
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

Les boisements de BAGUER-MORVAN constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les landes, les haies bocagères, les ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Ces boisements (bois et plantations artificielles) couvrent près de **196 ha** du territoire, soit plus de 8% de BAGUER-MORVAN. Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur plus de **221 km**, environ 96 ml/ha. Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 35ml/ha et 51ml/ha. Cependant, toutes les haies ne présentent pas le même couvert ni la même densité végétale. Certaines haies denses présentent un couvert végétal supérieur à 70% lorsque d'autres, qu'il conviendra de restaurer, présentent un couvert végétal inférieur à 30%.

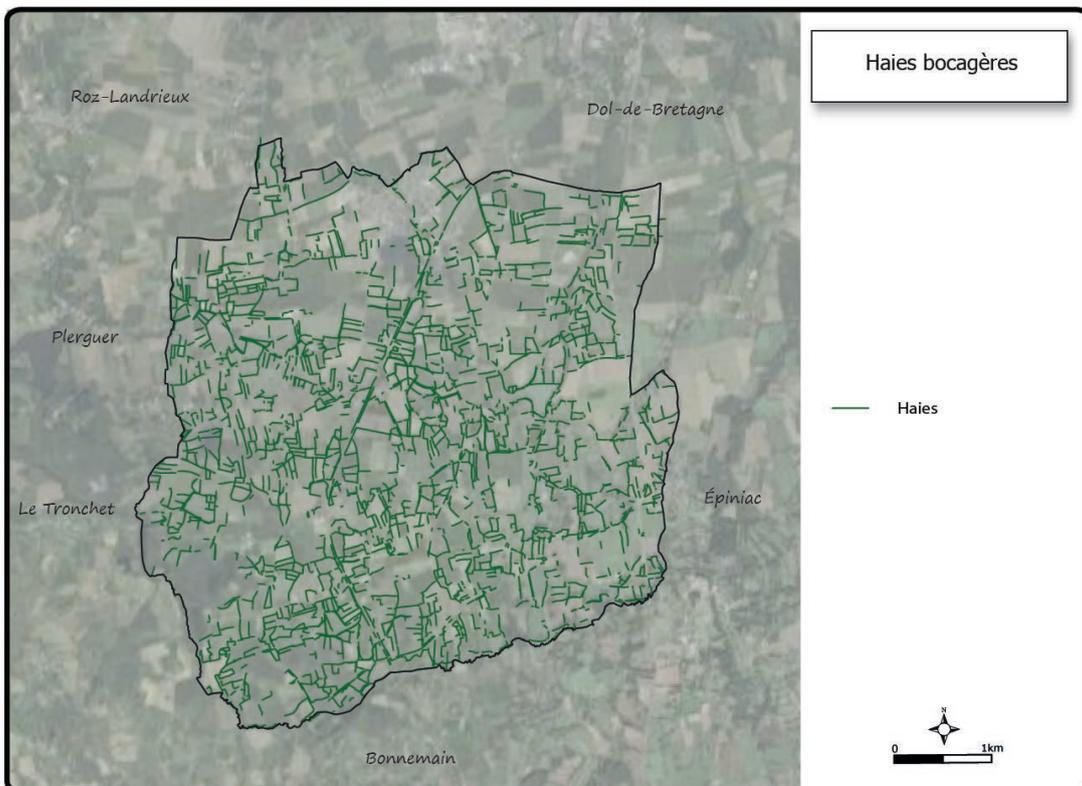
Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019



Source : CCdol-Baiemsm

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

2.3 Les espèces recensées sur le territoire communal

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 538 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur le territoire communal de BAGUER-MORVAN.

Parmi elles, on dénombre :

- 42 espèces constituant des espèces protégées.
- 3 espèces menacées inscrites sur les listes rouges régionales :
 - o Stellaire des marais
 - o Sénéçon à feuilles en spatule
 - o Vanneau huppé
- 4 espèces menacées inscrites sur les listes rouges nationales :
 - o Martin-pêcheur d'Europe
 - o Chardonneret élégant
 - o Verdier d'Europe
 - o Oenanthe des fleuves
- 2 espèces menacées inscrites sur la liste rouge Europe :
 - o Martin-pêcheur d'Europe
 - o Vanneau huppé
- 1 espèce menacée inscrite sur la liste rouge Monde :
 - o Lapin de garenne

2.4 Les continuités écologiques de BAGUER-MORVAN

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de BAGUER-MORVAN, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur BAGUER-MORVAN :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

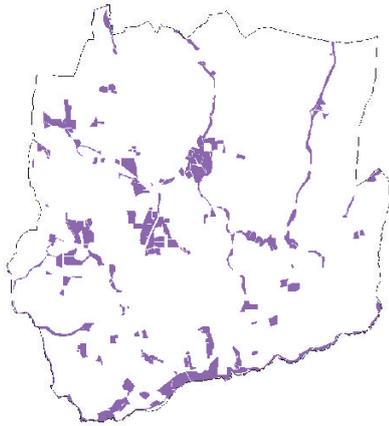
La sous-trame des milieux humides est basée sur l'inventaire réalisé par le SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne.

La sous-trame aquatique est basée sur l'inventaire des cours d'eau réalisé conjointement par l'Agence française pour la biodiversité, la DDTM 35 et le SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne.

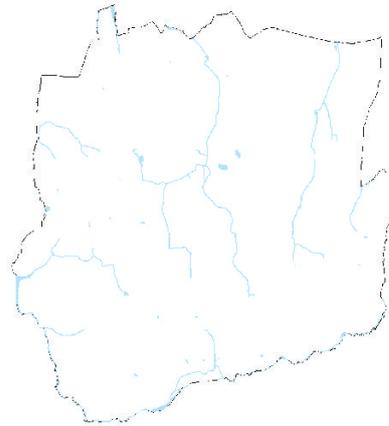
Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

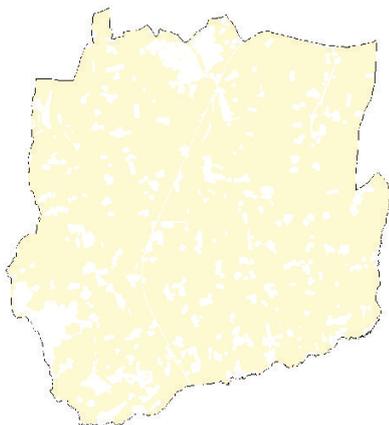
Sous-trame zones humides



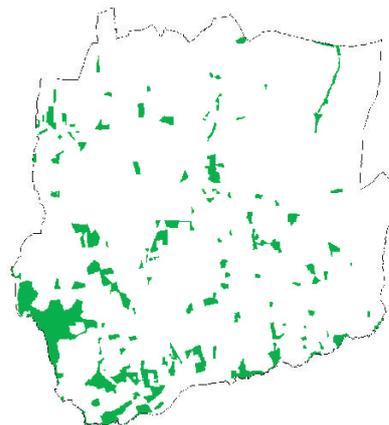
Sous-trame aquatique



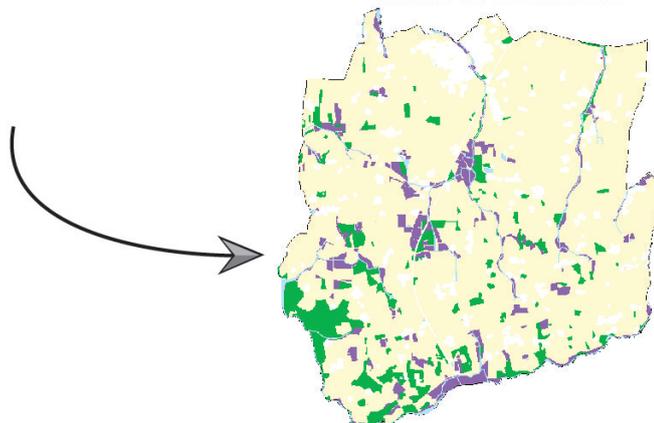
Sous-trame milieux ouverts



Sous-trame forestière



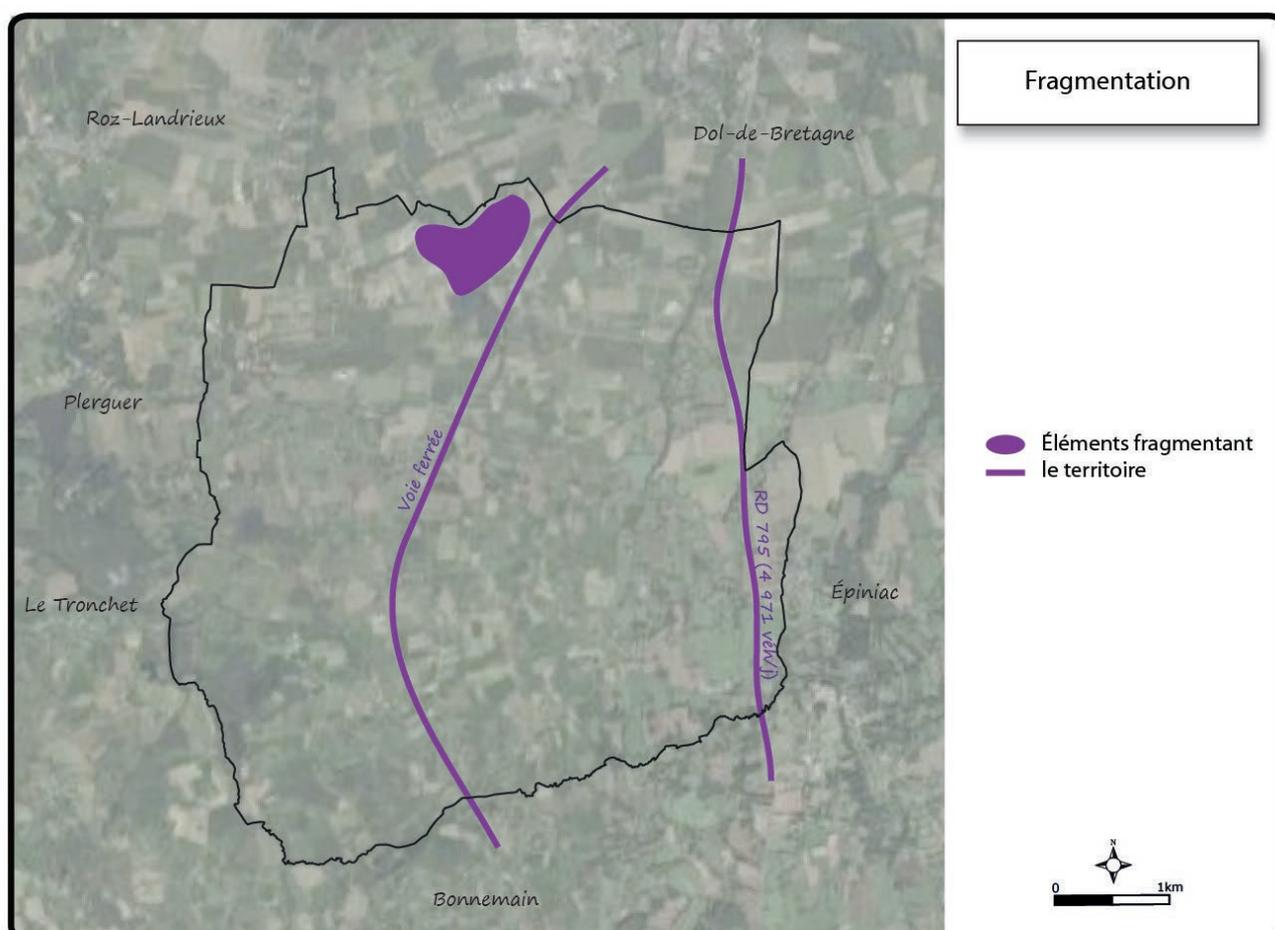
Trame verte et bleue



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont en revanche des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La tache urbaine du bourg, la RD 795 (environ 5 000 véhicules/jour) ainsi que la voie ferrée peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



Source : Orthophoto, IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2020

2.4.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

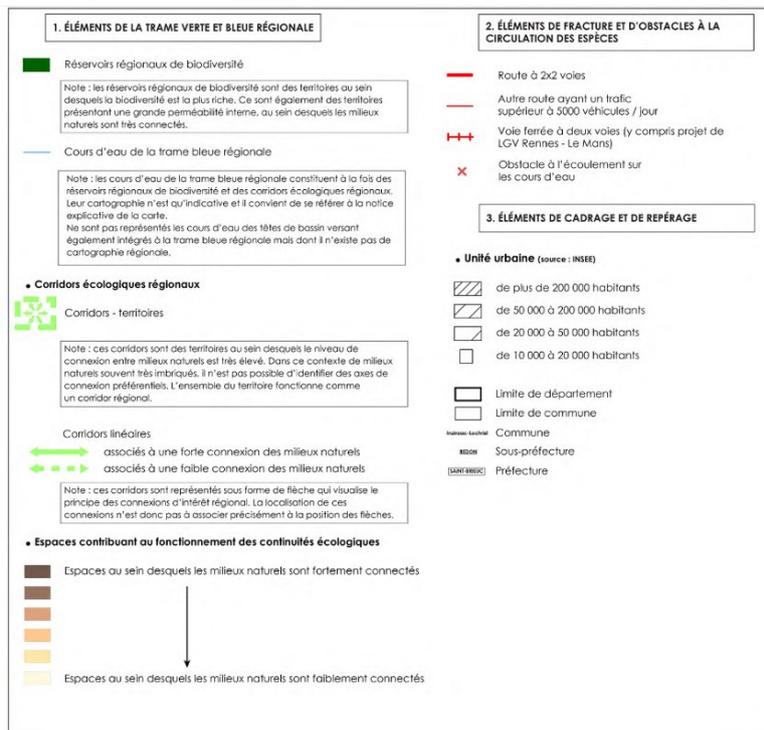
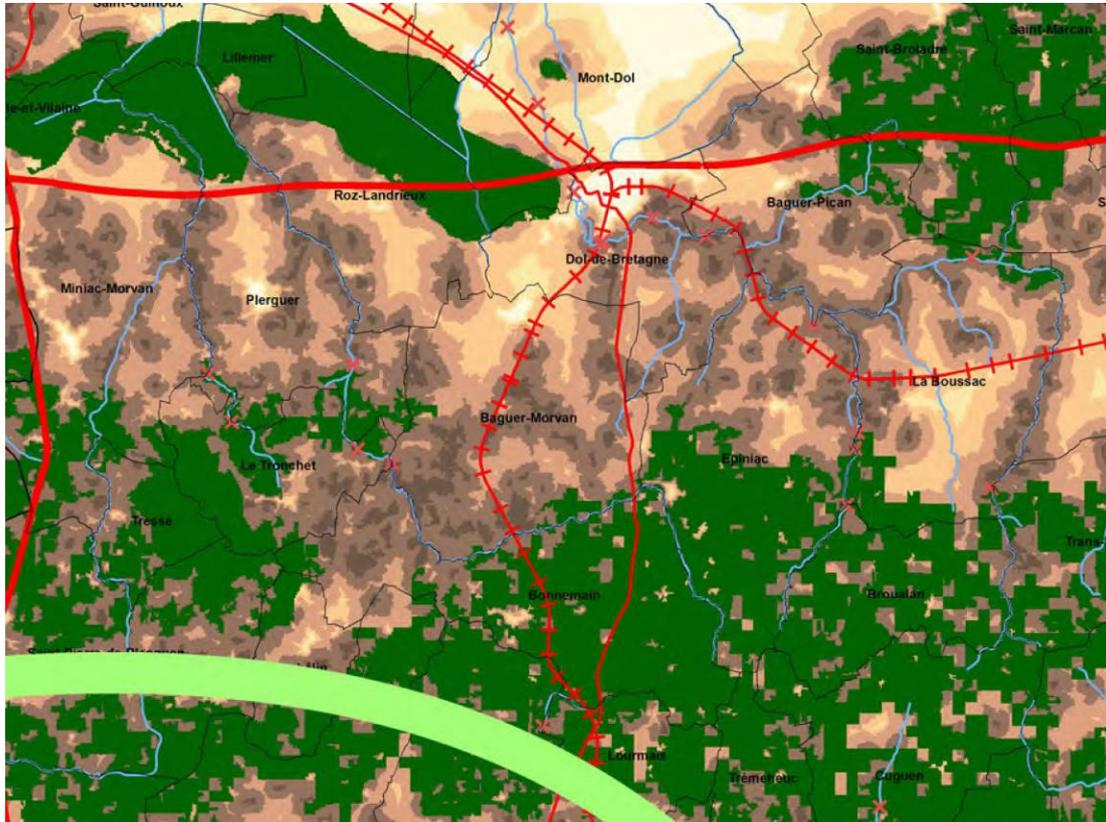
Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

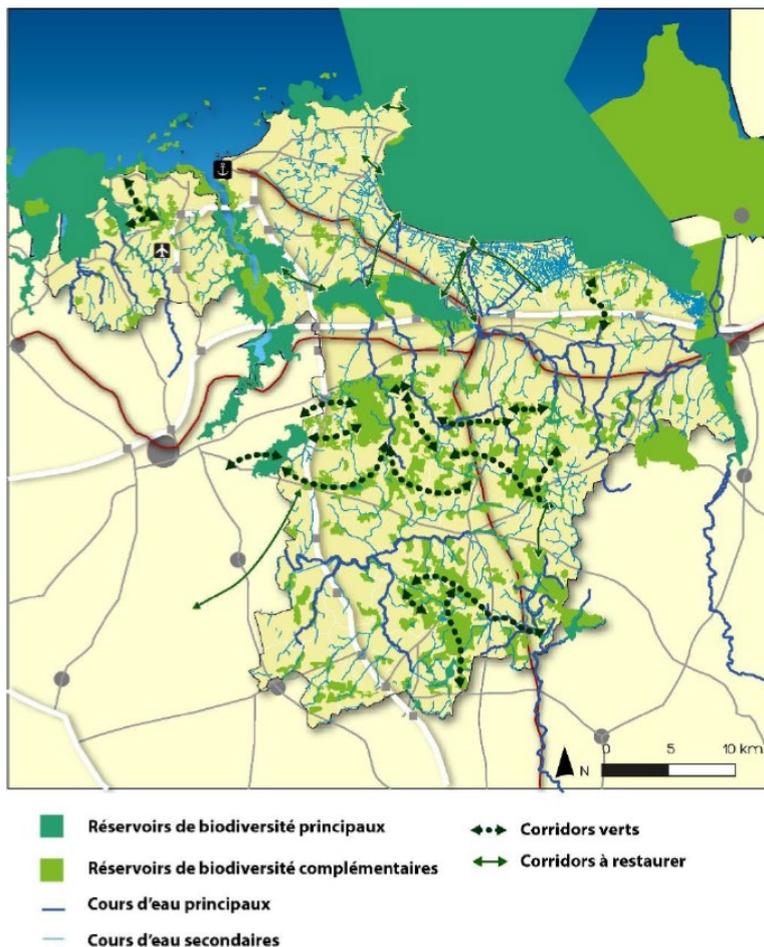
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de BAGUER-MORVAN ne possède aucun périmètre connu et identifié (ZNIEFF, Natura 2000...)
 À une échelle plus large, le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Bretagne et le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo donnent également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.

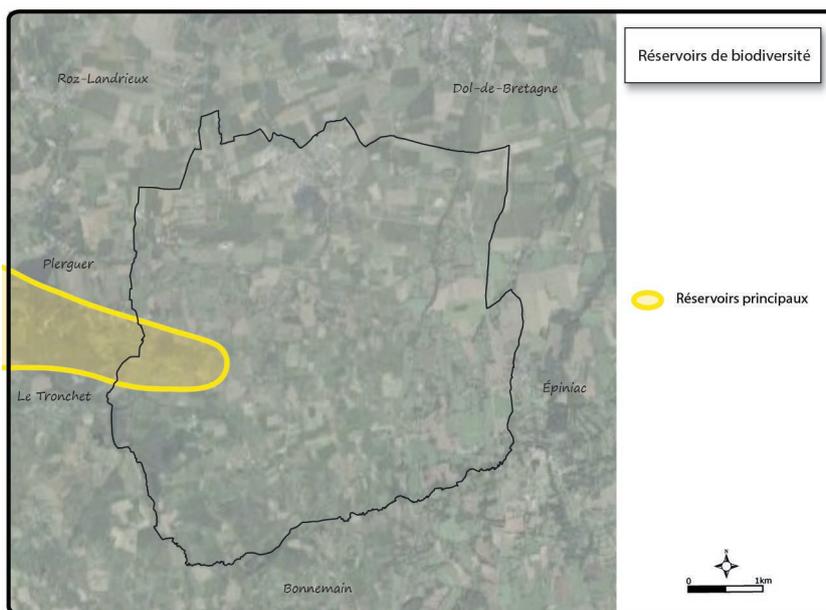


Extrait du SRCE de Bretagne



Extrait du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo (PADD)

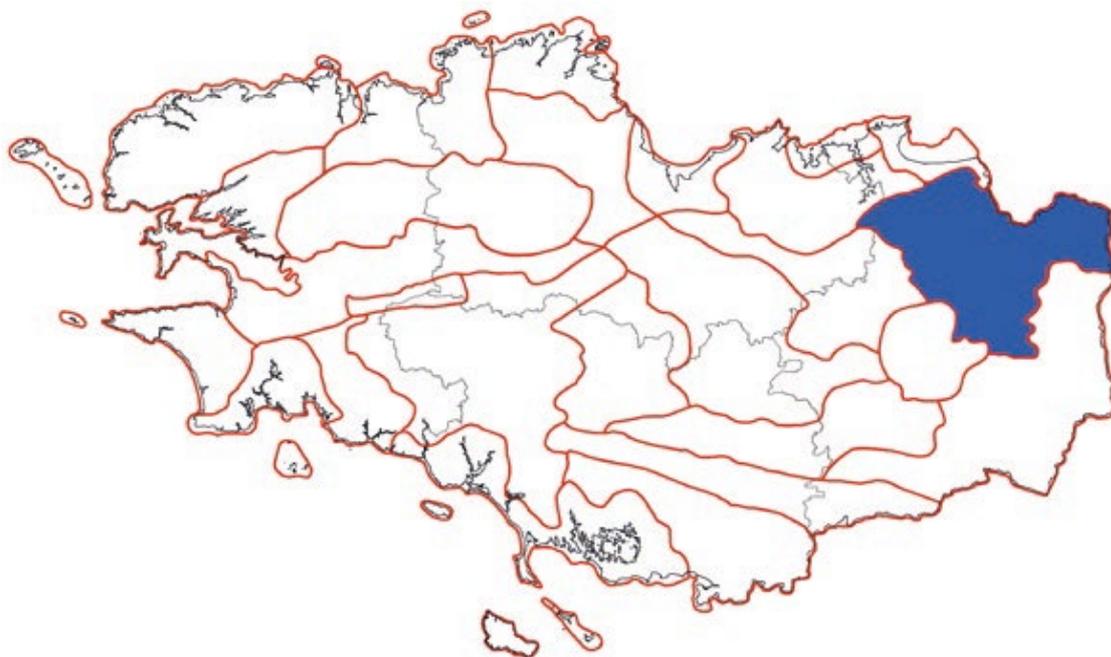
Nous pouvons ainsi considérer que la poche située à l’ouest du territoire constitue un réservoir principal de biodiversité à BAGUER-MORVAN.



Source : SRCE, SCoT

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

Par ailleurs, la commune se situe dans un grand ensemble de perméabilité référencé au SRADDET. Il s'agit du n°25 « De la Rance au Coglais et de Dol-de-Bretagne à la forêt de Chevré », dont l'objectif associé est de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

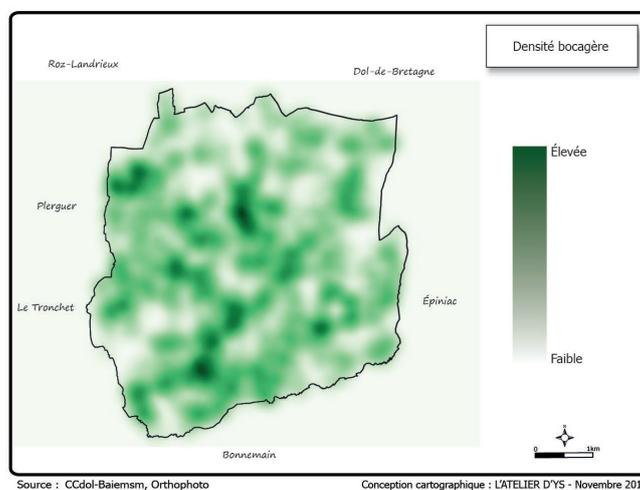


Les réservoirs de biodiversité secondaires

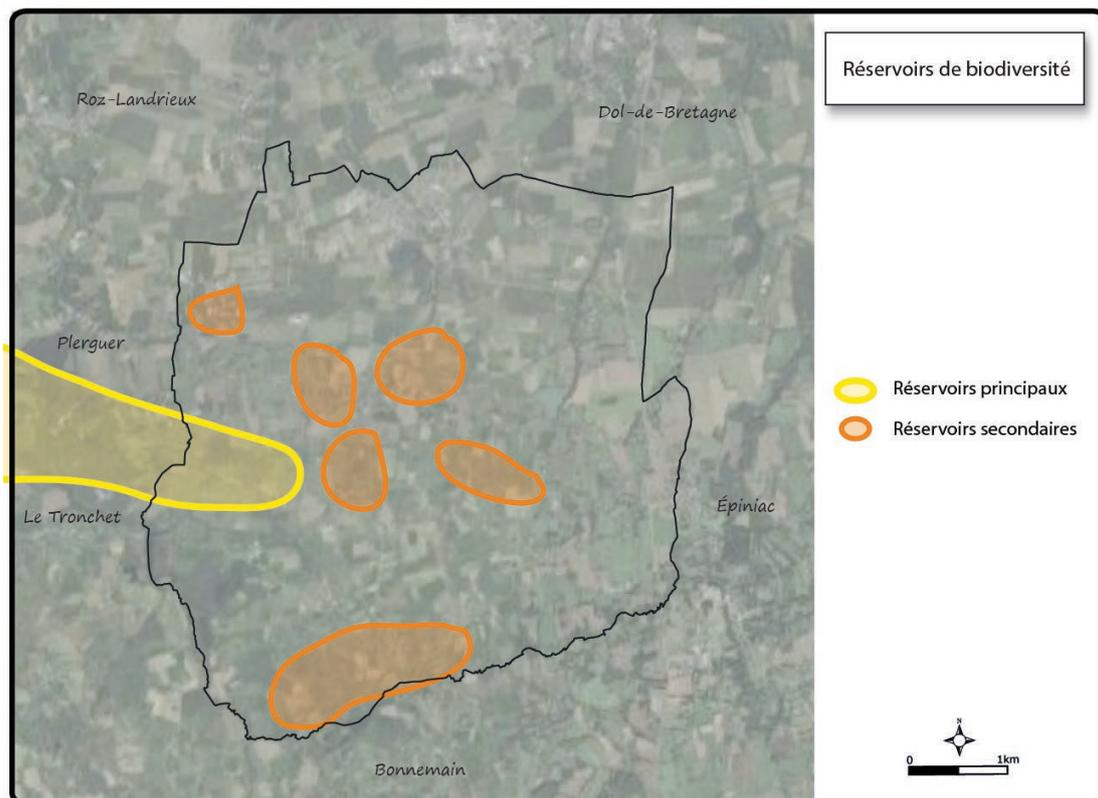
Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des zones humides et localisation des boisements).

Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère bagueroise a été modélisée sur la carte ci-dessous (environ 221 km de haies soit 96 ml/ha.¹).



¹ 57 ml/ha en Ille-et-Vilaine et 67 ml/ha en Bretagne en 2008 (source AGREST-DRAAF Bretagne)



Source : SRCE, SCoT, SAGE, CCdol-Baiemsm

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

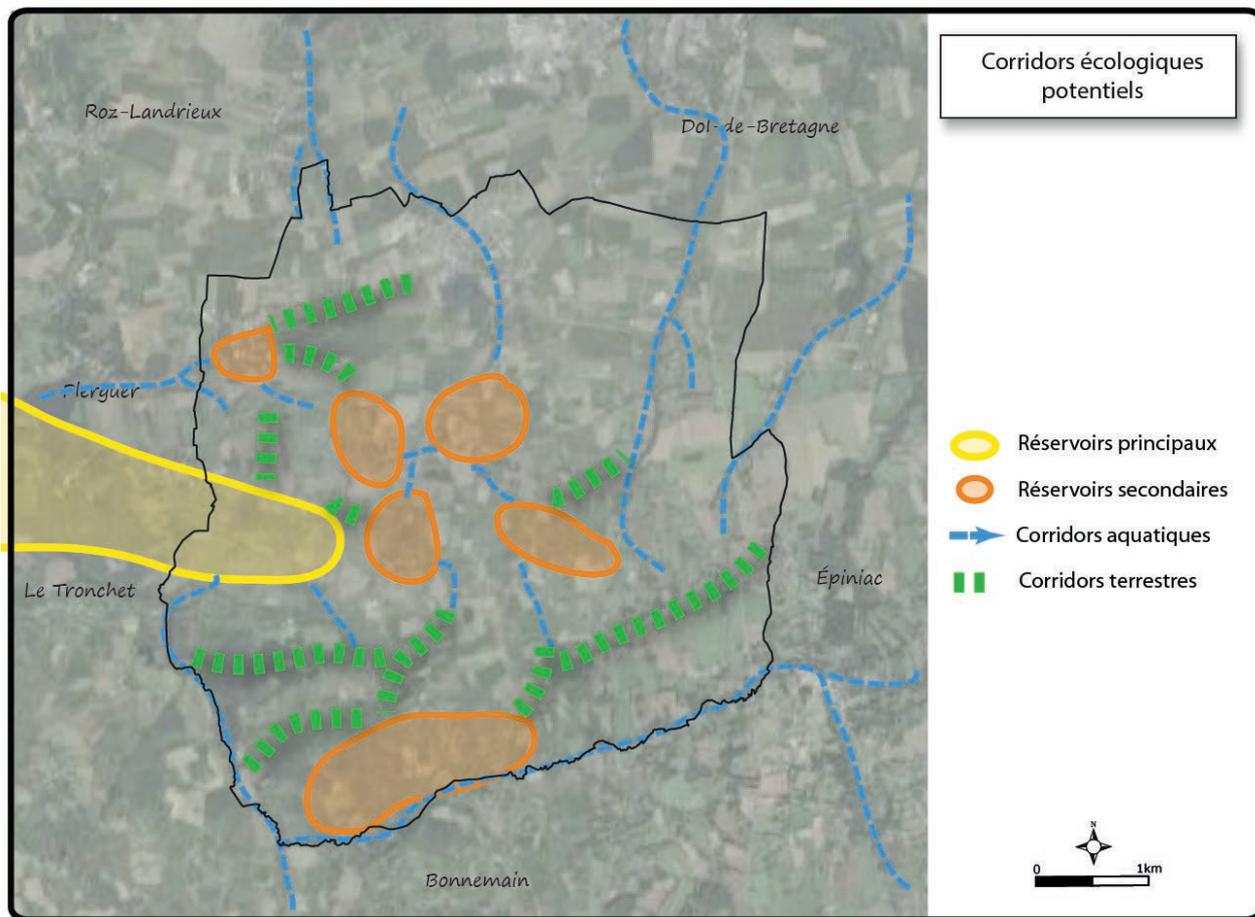
2.4.3 L'identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...



Source : SRCE, SCoT, SAGE, CCdol-Baiemsm

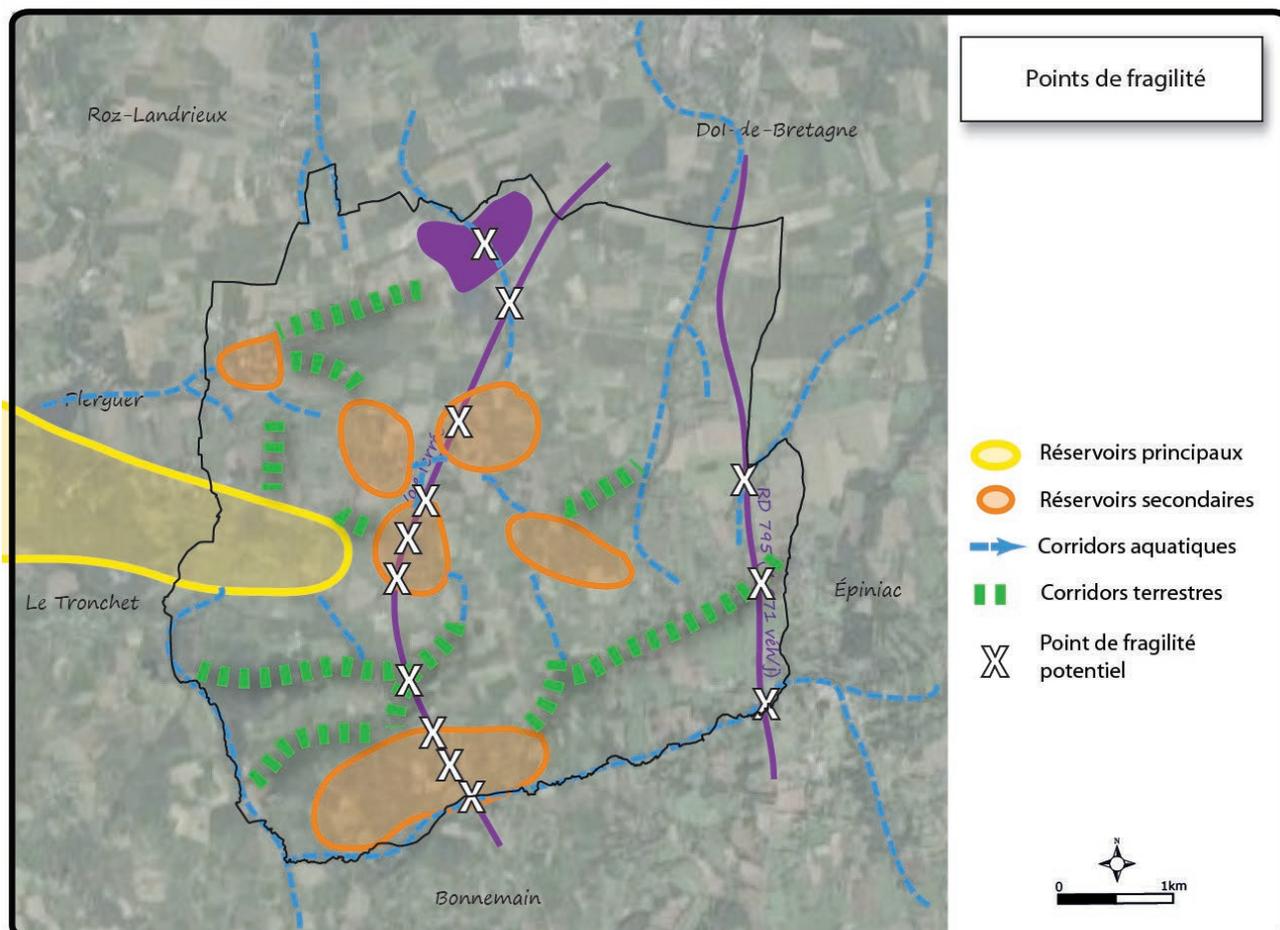
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

Les vallons des ruisseaux et les boisements peuvent être considérés comme les principaux corridors communaux. Le bocage, parfois dégradé dans le nord du territoire, limite la présence de corridors terrestres. Au sud du territoire communal, la densité bocagère permet de déterminer des continuités terrestres reliant les réservoirs de biodiversité.

2.4.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).

La tache urbaine du bourg, la voie ferrée et la RD 795 constituent les principaux points de fragilité vis-à-vis des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.



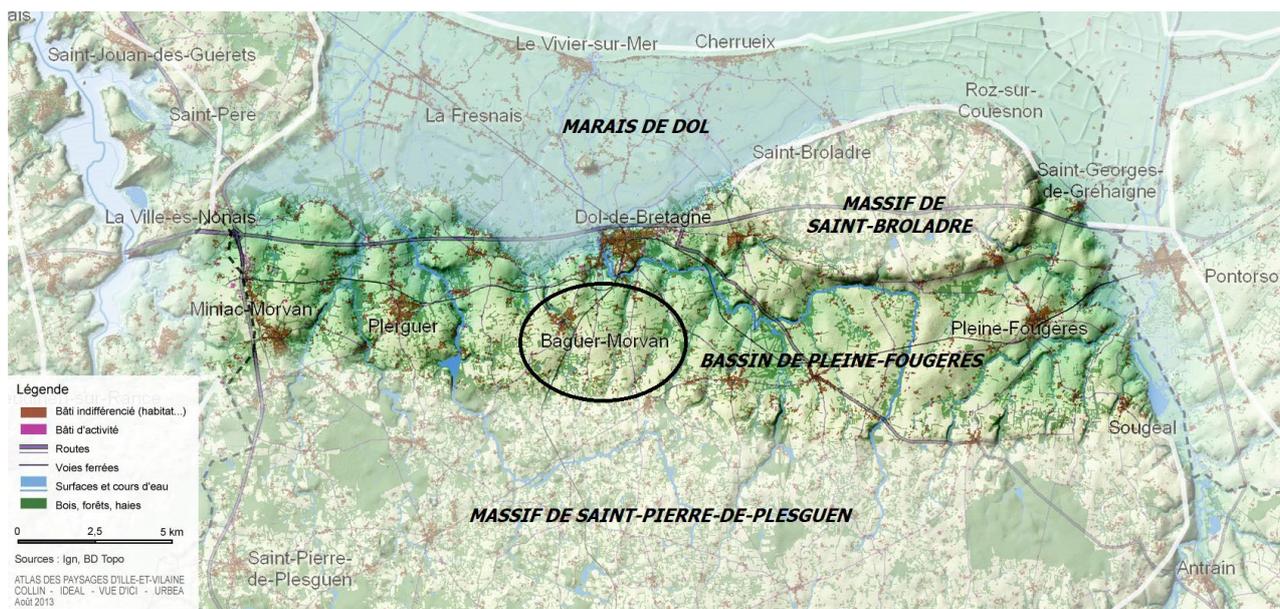
Source : SRCE, SCoT, SAGE, CCdol-Baiemsm

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2020

3 L'analyse paysagère

3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire de BAGUER-MORVAN est en majorité compris dans l'unité paysagère du « Bassin de Pleine-Fougères ». La partie sud du territoire communal se situe dans l'unité paysagère du « Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen ».



Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

Bassin de Pleine-Fougères

Dans une position d'articulation entre les marais de Dol, la baie du Mont-Saint-Michel et les massifs de Saint-Broladre et Saint-Pierre-de-Plesguen, traversée par de nombreuses voies, l'unité du Bassin de Pleine-Fougères peut être regardée depuis de nombreux points de vue. Elle présente un paysage rural au bocage peu dense, ponctuée de bourgs, et auquel Dol donne une centralité.

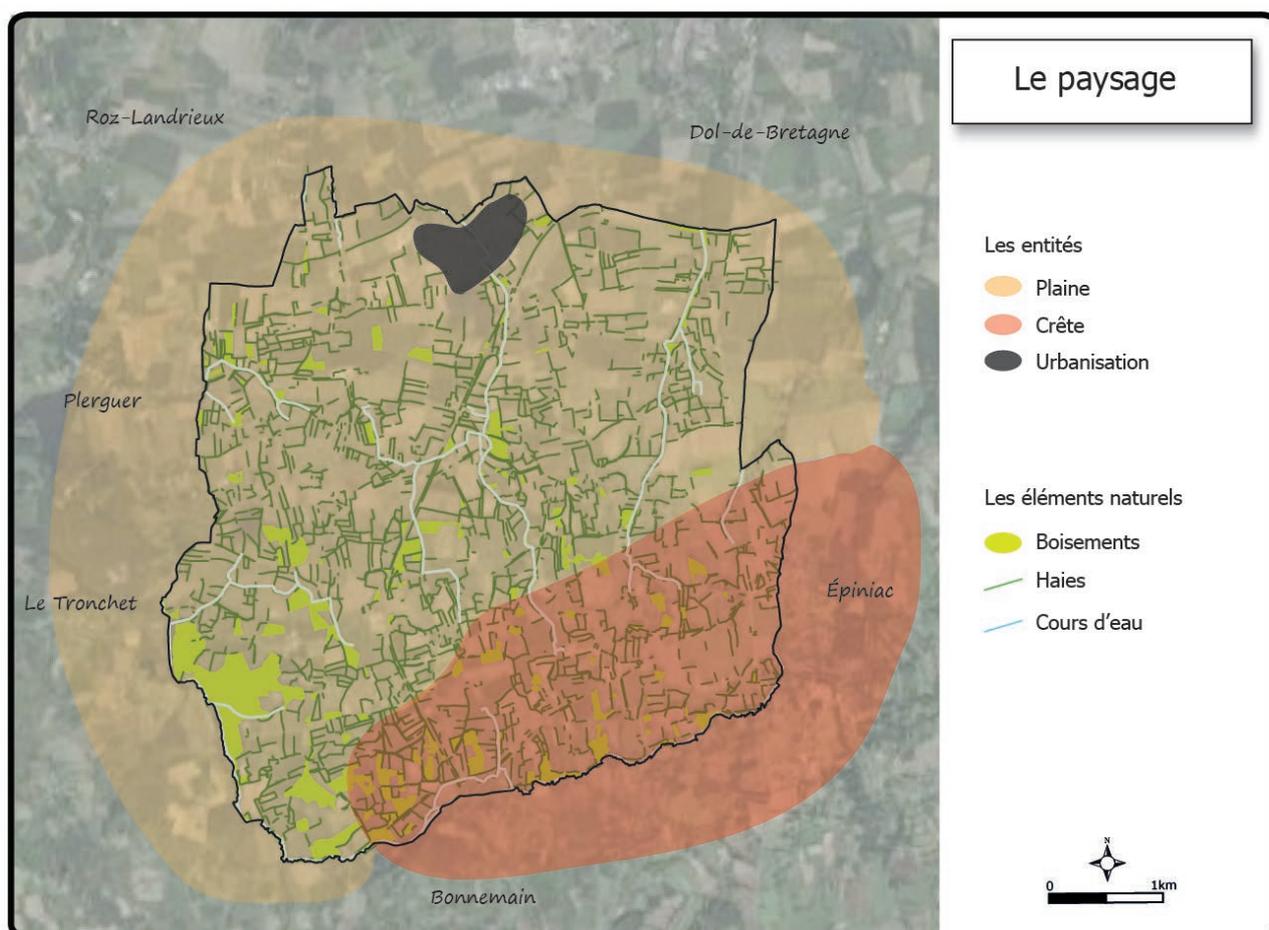
Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen

Le massif surmonté de boisements compose un repère identifiable depuis les unités voisines, et offre de larges vues sur ces dernières. Le plateau est entaillé par des ruisseaux, et ponctué de points d'eau. La densité d'arbres y est impressionnante et les forêts, bien référencées, composent des pièces de paysages variées.

3.2 L'approche communale

Les principales images de la commune sont celles des paysages agricoles relativement fermés par des boisements et une trame bocagère dense.

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : la plaine, la crête et le bourg. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.



3.2.1 La plaine

La plaine correspond aux points bas de la commune.

Elle est caractéristique du bassin de Pleine-Fougères. Elle est majoritairement occupée par des espaces agricoles fermés par une importante trame bocagère et marqués par de multiples petits boisements.

Cette plaine incisée de petits ruisseaux marque la transition entre les collines du massif de Saint-Pierre-de-Plesquen et l'étendue plate des marais de Dol.



La plaine vue depuis la RD 119

3.2.2 La crête

La crête représente les points hauts de la commune. Elle est située dans la partie sud-est du territoire communal.

Elle marque la rupture entre le paysage de plaine menant aux marais de Dol et un paysage davantage vallonné correspondant au massif de Saint-Pierre-de-Plesguen.

Tout comme la plaine, elle est majoritairement occupée par des espaces agricoles plus ou moins ouverts et offre donc des paysages agraires marqués par des linéaires bocagers. Le relief plus vallonné apporte quelques ruptures douces dans le paysage.



Le paysage vallonné de la crête vu depuis la RD 10.

3.2.3 Les espaces urbanisés

Le bourg est situé dans la plaine. Généralement dissimulé par le bocage, il est peu visible dans le grand paysage. Cependant, les teintes claires des pignons ressortent ici ou là dans le grand paysage, selon la densité bocagère.

L'urbanisation y est concentrée et présente peu d'étalement urbain, excepté au sud-est à la Touche. L'urbanisation est peu présente en campagne ; quelques écarts se disséminent, essentiellement autour d'ancien corps de fermes habités. Ils créent des paysages semi-artificialisés. Cependant, le mitage est peu présent et la majorité des bâtiments identifiables en campagne sont destinés à l'activité agricole.



Vue du bourg depuis la Gaudinière

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Le développement du bourg



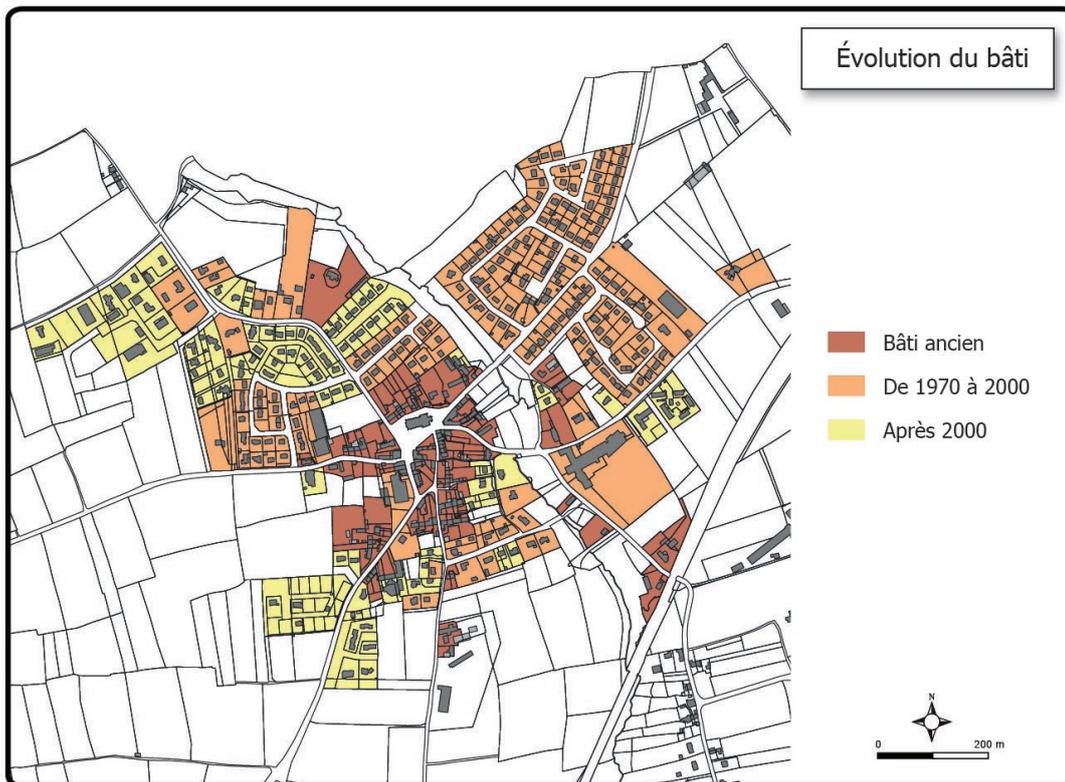
Extraits du plan d'assemblage du cadastre napoléonien, 1812.

En 1812, le bourg était constitué autour de la place de l'église. Par la suite, le développement s'est concentré sur quelques fonds de parcelles.

La trame viaire de l'époque est toujours existante aujourd'hui et les voies d'accès au bourg n'ont pas changé.



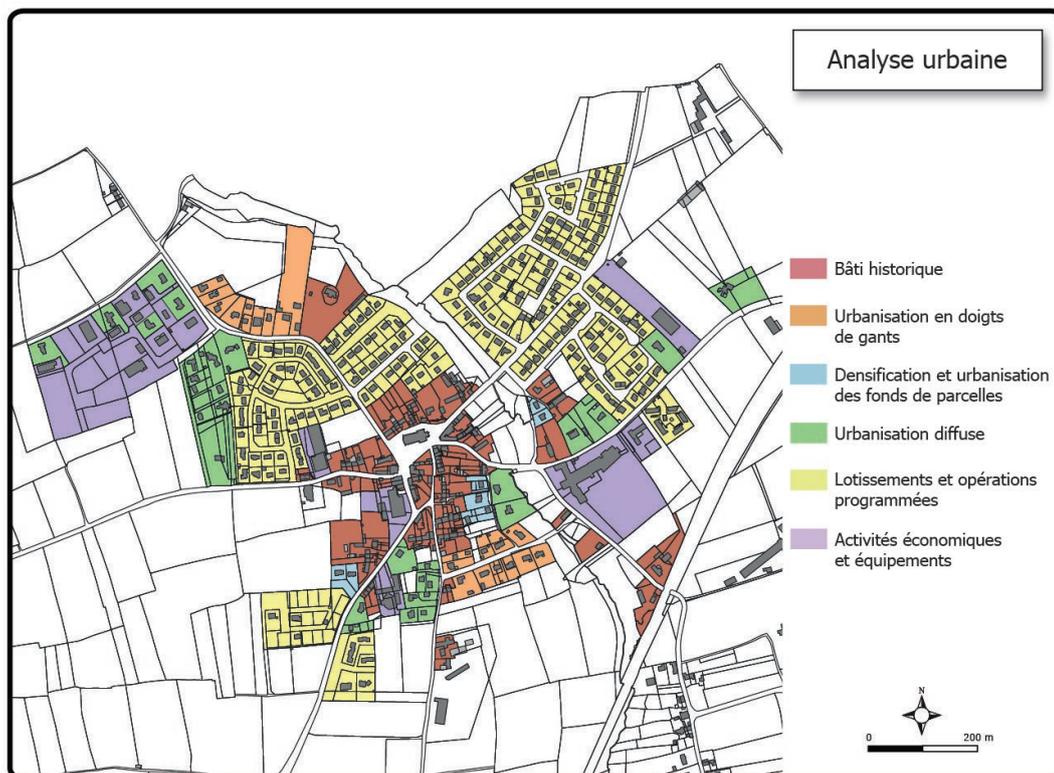
Évolution du bourg de BAGUER-MORVAN de 1952 à nos jours. Source : IGN.



Source : Cadastre, IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2020

4.2 L'analyse du tissu bâti



Source : Cadastre, IGN

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2020

L'urbanisation historique



Place de l'Église et rue du Général de Gaulle.

Elle correspond à la trame la plus ancienne du bourg, datant du XIX^{ème} ou du début du XX^{ème} siècle, développée essentiellement autour de l'église. Les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement des voies et très imbriquées. Le bâti est majoritairement en R+1+combles.

L'urbanisation en doigts de gants



Rue d'Halouze.

Elle est peu présente à BAGUER-MORVAN, elle correspond au développement de l'urbanisation de 1970 aux années 2000. L'urbanisation s'est implantée de manière linéaire, le long des axes routiers, sans prendre de profondeur. Le résultat offre un étalement urbain en « drapeaux », étirant les entrées de bourg. On l'observe essentiellement rue d'Halouze et rue du Petit Jardin.

Le bâti est implanté en milieu de parcelle, un muret marquant l'alignement de la rue.

Le bâti est principalement sous la forme R+combles.

L'urbanisation en profondeur des parcelles

L'urbanisation s'est faite en dents creuses ou en profondeur en arrière des constructions implantées le long des voies, au plus près du bourg historique. La trame urbaine est plus resserrée et offre un paysage urbain plus concentré.

L'urbanisation diffuse

Elle correspond à une implantation spatialement plus anarchique qui s'est vraisemblablement faite au gré des opportunités foncières.

La très faible densité résulte des implantations du bâti sur de très grandes parcelles.

Le bâti est principalement sous la forme :

- R+combles dédiés entièrement à l'habitation,
- R+1 avec un rez-de-chaussée technique et l'espace logement au premier étage.

Les lotissements et les opérations groupées

Le premier lotissement est apparu au début des années 1970. Ce développement urbain a permis de développer l'urbanisation le long de RD 119 menant à Dol-de-Bretagne.

La division parcellaire géométrique donne des implantations bâties linéaires le long des voies de desserte. Le bâti prend la forme de constructions individuelles implantées en milieu de parcelles ou en léger retrait de la voie.

Les lotissements les plus anciens se distinguent par une largeur de voirie importante doublée d'espaces de stationnement public et de larges trottoirs de chaque côté (les emprises au sol atteignent 10 à 12 mètres de large).



Rue des Mimosas



Rue des Cerisiers

Le bâti d'activités économiques et d'équipements

Le bâti d'activités dans le bourg s'est implanté soit au gré des opportunités foncières, soit dans la zone d'activités de la Roche Blanche, située au nord-ouest du bourg.

Les équipements sont majoritairement situés à l'est du bourg.

4.3 Les densités

Les différents types de tissus urbains présentent des densités variables.

Le tissu historique : rue du Général de Gaulle



Densité nette : 25 logements/hectare.

Type : maisons de ville accolées de niveau R+1+combles.

Parcellaire : moyenne de 400 m².

Observations : maisons mitoyennes à l'alignement de la voie avec cour arrière ou jardinet.

L'urbanisation en doigts de gants : rue d'Halouze



Densité nette : 9 logements/hectare.

Type : maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

Unité foncière : moyenne de 1 100 m².

Observations : maisons individuelles implantées en milieu de parcelle.

L'urbanisation des fonds de parcelles : allée de la Gouyonnais



Densité nette : 15 logements/hectare.

Type : maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

Unité foncière : moyenne de 665 m².

Observations : maisons individuelles implantées en milieu de parcelles.

L'urbanisation diffuse : ruelle du Lavoir/rue du Berry/rue du Petit Jardin

Densité nette : 3,5 logements/hectare.

Type : maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

Parcellaire : moyenne de 2 740 m².

Observations : maisons individuelles implantées sur de très grandes parcelles.

Les lotissements : rue de la Vallée

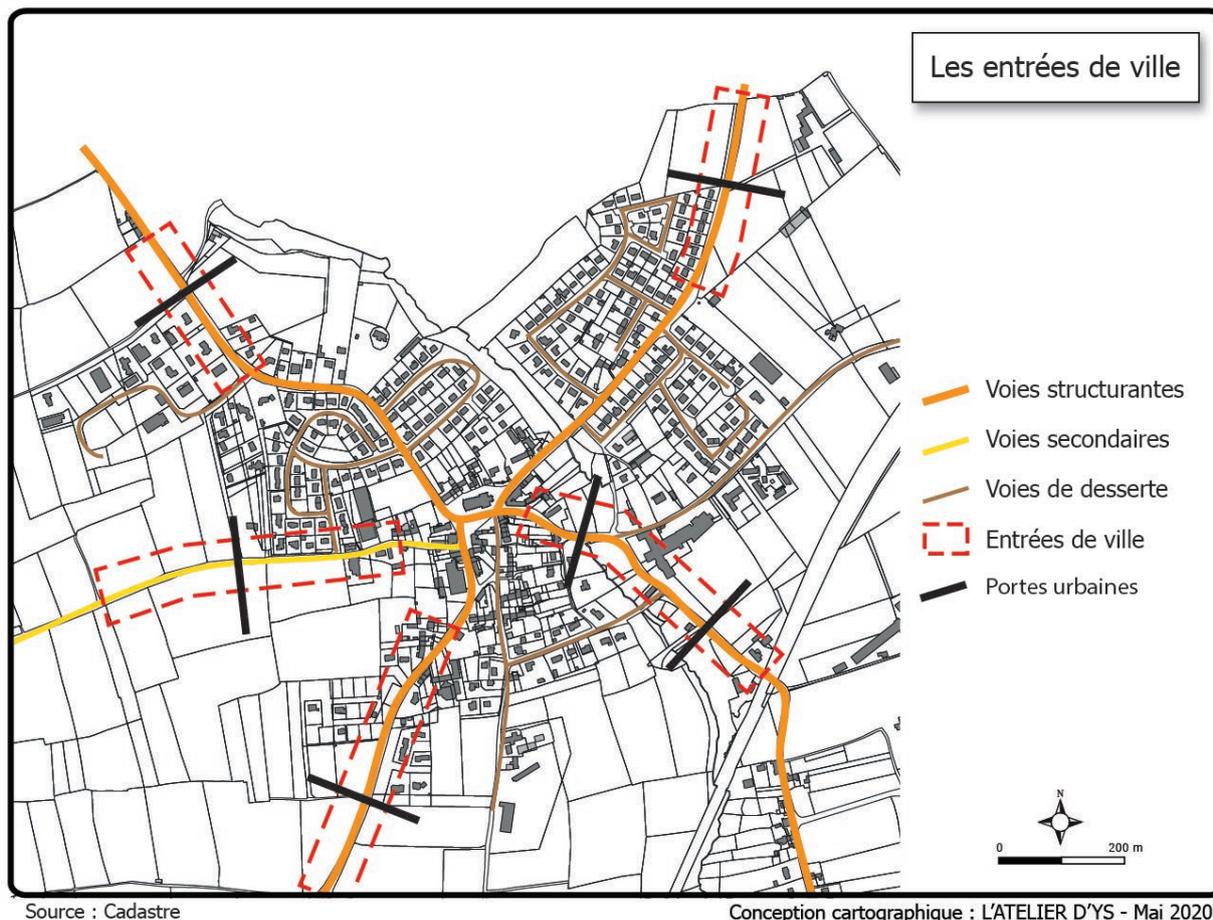
Densité nette : 12 logements/hectare.

Type : maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

Parcellaire : moyenne de 820 m² comprenant environ 20% d'espace public (espace vert, voie de desserte...)

Observations : maisons individuelles implantées en milieu de parcelles.

4.4 Les entrées de ville



L'entrée nord-ouest par la RD 8 est une entrée de ville rapide. La trame bocagère dissimule le bâti du bourg. La porte urbaine est perceptible dès le panneau d'agglomération. Elle est marquée par le lotissement d'activités sur la droite qui présente une densité bâtie et un paysage urbain. Ce sentiment de transition entre l'espace agro-naturel et l'espace urbain du bourg est amplifié par le traitement des abords de voirie et des limites avec les espaces privés. Une centaine de mètres plus loin, la densité bâtie devient importante et confirme l'entrée dans le bourg.

Enjeu :

- Conserver cet environnement de transition ainsi que la qualité du paysage urbain associé.



Entrée ouest.

L'entrée nord-est depuis la RD 119 venant de Dol-de-Bretagne est plus longue que la précédente.

La porte urbaine intervient au niveau du panneau d'agglomération. Elle est représentée par le lotissement sur la droite qui forme un environnement urbain constitué. La ligne droite permet une visibilité lointaine du bourg et rend cette entrée relativement longue. Les abords de voirie nus amplifient cette impression en allongeant le point de vue.

Ce n'est qu'après le complexe sportif que la densité bâtie devient importante et que l'environnement urbain devient omniprésent.

Enjeu :

- Renforcer la trame bocagère permettant d'intégrer le bâti du bourg dans le grand paysage.



Entrée nord-est depuis la RD 119.

L'entrée sud-est par la RD 8 se fait en deux temps.

Au niveau du panneau d'agglomération l'environnement agro-naturel laisse place à un traitement urbain (trottoir, mur d'enceinte en pierre). Tout le long de la Maison Saint-Thomas les premiers bâtiments fournissent les indices visuels de la présence d'une agglomération alors que l'environnement est encore à dominante naturelle.

Les premiers pignons et les premières toitures indiquant que l'agglomération est proche alors que l'environnement est encore rural et bocager. Il faut arriver au lavoir pour apercevoir le bourg et sa densité bâtie en contre-plongée. Cette seconde porte urbaine marque l'entrée dans le centre-bourg.

Enjeux :

- Conserver cette vue en contre-plongée sur le bâti ancien du bourg.
- Préserver la qualité paysagère du bourg en favorisant un bâti qui s'intégrera dans cette architecture traditionnelle.



Entrée sud-est.

L'entrée sud-ouest est relativement longue.

Le processus d'entrée est long puisque le bourg est visible plusieurs centaines de mètres en amont. La suite du processus d'entrée de ville offre un visuel sur le lotissement du Grand Verger à droite et sur le cimetière et son mur d'enceinte à gauche, représentant la porte urbaine. Par la suite, le lotissement en construction augmente la densité bâtie et la perception du bâti ancien du bourg confirme l'entrée dans le centre-bourg.

Enjeu :

- Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments situés en franges urbaines.



Entrée sud-ouest.

L'entrée ouest est également longue puisque le bourg est largement visible dans le paysage.

À partir du panneau d'agglomération, la présence de trottoirs et d'habitat collectif indiquent l'entrée dans un bourg constitué. Cependant, l'environnement architectural est hétérogène et ne met pas en valeur le paysage urbain de cette entrée de ville (bâti ancien, bâti collectif moderne, bâti d'activité, traitement inégal des abords de voirie).

Enjeu :

- Favoriser une homogénéité architecturale.



Entrée ouest.

4.5 Le patrimoine

Aucun édifice de la commune ne fait l'objet d'une protection relative aux monuments historiques.

Néanmoins, BAGUER-MORVAN possède un patrimoine qu'il convient de préserver :

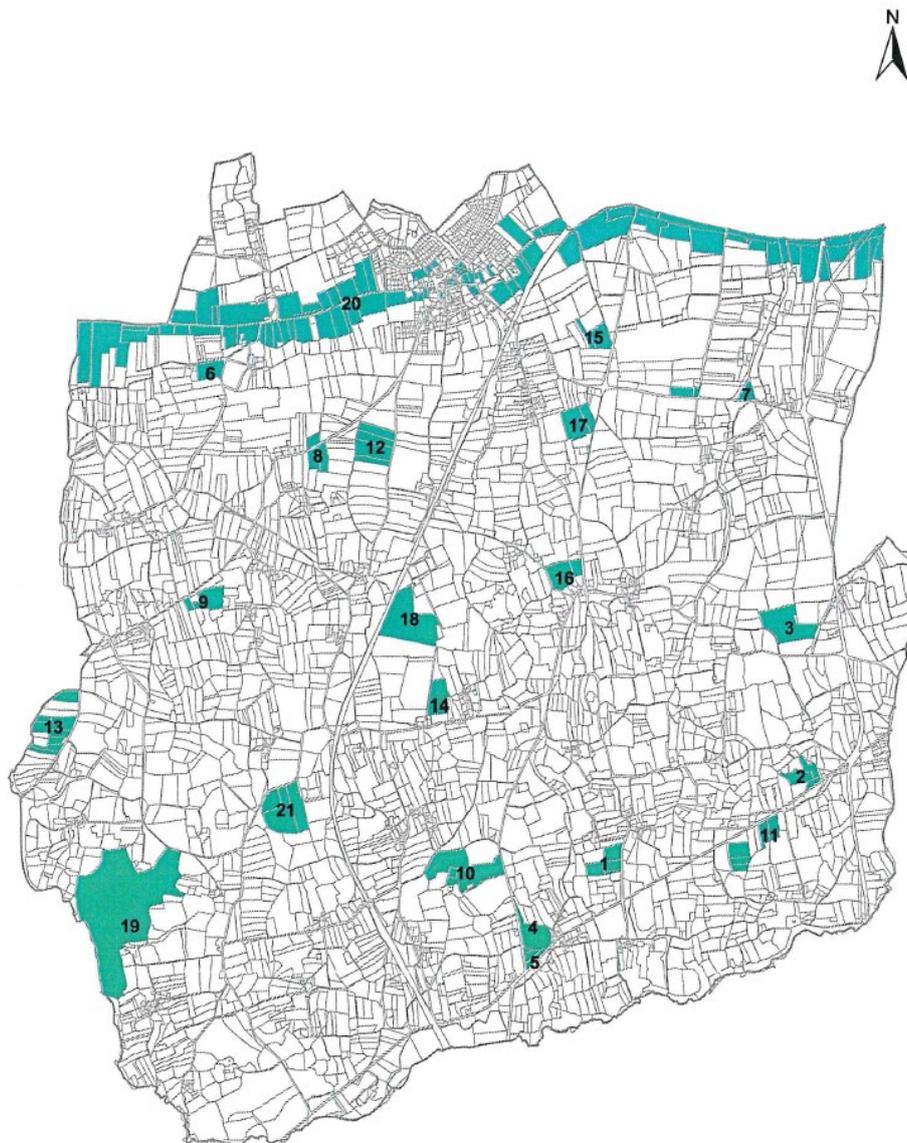
- l'église Saint-Pierre et Saint-Paul (XVIII^{ème} siècle), le presbytère, la maison Saint-Thomas, le manoir de Beauregard et la malouinière de Launay-Blot sont des éléments patrimoniaux intéressants.
- les maisons de pierres du centre-bourg et le bâti traditionnel en campagne.

BAGUER-MORVAN possède également un patrimoine vernaculaire : oratoire, croix, lavoirs...



Le presbytère et la malouinière de Launay-Blot. Source : Plateforme Ouverte du Patrimoine.

4.6 Les entités archéologiques



N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2018 : E.339 à 342	1721 / 35 009 0004 / BAGUER-MORVAN / LA BOISSIERE 2 / LA BOISSIERE / occupation / Gallo-romain
2	1	2018 : D.215,D.216,D.225	1775 / 35 009 0008 / BAGUER-MORVAN / LA CROIX DE BOIS / LA CROIX DE BOIS / occupation / Haut-empire - Bas-empire
3	1	2018 : C.511	4930 / 35 009 0011 / BAGUER-MORVAN / LA MORINAIS / LA MORINAIS / occupation / Gallo-romain
4	1	2018 : E.77	1926 / 35 009 0014 / BAGUER-MORVAN / LA ROCHE GUILLAUME / LA ROCHE GUILLAUME / occupation / Haut-empire
5	1	2018 : E.74 à 76	26032 / 35 009 0045 / BAGUER-MORVAN / LA DIBOIS / LA BASSE DIBOIS / ferme ? / Age du bronze ?
6	1	2018 : A.529	2029 / 35 009 0015 / BAGUER-MORVAN / LE BIGNON / LE BIGNON / occupation / Gallo-romain
7	1	2018 : C.190,C.215.,C.216	2028 / 35 009 0016 / BAGUER-MORVAN / LE CROIX CHEMIN / LE CROIX CHEMIN / exploitation agricole ? / Gallo-romain
8	1	2018 : A.490, B.342;B.343	20158 / 35 009 0026 / BAGUER-MORVAN / LA FERME NEUVE / LA FERME NEUVE / exploitation agricole ? / Gallo-romain ?

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
9	1	2018 : G.214; G.237	8662 / 35 009 0029 / BAGUER-MORVAN / LES FERTRAIS / LES FERTRAIS / occupation / Gallo-romain
10	1	2018 : E.520;E.521;E.821	13257 / 35 009 0033 / BAGUER-MORVAN / LE BOIS HAMON / LE BOIS HAMON / ferme / Age du bronze ?
11	1	2018 : D.407;D.408; D.411 à 413	1719 / 35 009 0034 / BAGUER-MORVAN / LA SAGEAIS 2 / LA SAGEAIS / occupation / Gallo-romain - Moyen-âge
			1779 / 35 009 0001 / BAGUER-MORVAN / LA SAGEAIE / LA GOUPILLERE / allée couverte / Néolithique
12	1	2018 : B.346; B.347; B.354; B.355	1720 / 35 009 0035 / BAGUER-MORVAN / LA HOULLIERE / LA HOULLIERE / exploitation agricole / Gallo-romain
13	1	2018 : F.603;F.604;F.606;F.611;F.612;F.613;F.614;F.617	4928 / 35 009 0003 / BAGUER-MORVAN / LA BASSE POTERIE / LA BASSE POTERIE / occupation / Gallo-romain
14	1	2018 : G.890	14376 / 35 009 0037 / BAGUER-MORVAN / LE FEU DU TEMPLE / LE PAS / occupation / Gallo-romain
15	1	2018 : AC.130; AC.132	17229 / 35 009 0041 / BAGUER-MORVAN / PETIT BEAUREGARD / BEAUJOUR / exploitation agricole ? / Gallo-romain
16	1	2018 : B.187; B.477	20996 / 35 009 0042 / BAGUER-MORVAN / LA FONTAINE AU FEU / LA COLINAIS / exploitation agricole ? / Age du fer
17	1	2018 : B.141; B.142	14532 / 35 009 0038 / BAGUER-MORVAN / LA LANDE GREYATY / LA LANDE GREYATY / occupation / Gallo-romain ?
18	1	2018 : G.441	1722 / 35 009 0005 / BAGUER-MORVAN / LE FEU DU TEMPLE / LE PAS / allée couverte ? / Néolithique
19	1	2018 : F.532	5858 / 35 009 0024 / BAGUER-MORVAN / LE BOIS FESTOUX 2 / LE BOIS FESTOUX / occupation / Age du fer
20	1	2018 : A.12;A.21;A.22;A.28;A.29;A.42;A.43;A.45;A.108;A.112;A.230 à 232;A.234;A.238;A.239;A.244;A.249;A.250;A.252;A.253;A.284 à 286;A.288;A.289;A.335;A.336;A.341;A.500;A.580;A.581;A.583;AB.5;AB.8 à 11;AB.20;AB.41 à 43;AB.45;AB.48;AB.161;AB.176;AB.213 à 215;AB.217;AB.228;AB.230 à 233;AB.235;AB.236;AB.389;AB.453;AB.454;AB.504;AB.505;AB.509 à 511;AB.568;AB.569;AB.602;AB.603;AC.50;AC.63;AC.64;AC.66;AC.77;AC.79;AC.112;AC.116 à 118;AC.379 à 382;AC.448;AC.453;AC.454;AC.534;AC.535;AC.545;AC.549;AC.552;C.1;C.3;C.4;C.8;C.44 à 49;C.80;C.103;C.108;C.670;C.672;C.674;C.794;C.795;C.797;C.974;C.977;C.979 à 984;C.1004;C.1005;C.1007;C.1019	12312 / 35 009 0031 / BAGUER-MORVAN / VOIE CORSEUL/AVRANCHES / section de la Grande Haie / route / Epoque indéterminée
			21461 / 35 009 0043 / BAGUER-MORVAN / VOIE CORSEUL/AVRANCHES / Section de la Grande Haie à la Hellandais / route / Gallo-romain - Moyen-âge
			21462 / 35 009 0044 / BAGUER-MORVAN / VOIE CORSEUL/AVRANCHES / section du Blignon à la Grande Haie / route / Gallo-romain - Moyen-âge
21	1	2018 : F.87 à 89	13007 / 35 009 0032 / BAGUER-MORVAN / TOURAUDE / TOURAUDE / occupation / Paléolithique moyen

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

Source : DRAC Bretagne

21 zones de présomption de prescription archéologique sont recensées sur le territoire de BAGUER-MORVAN. Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

4.7 Les espaces publics

Le centre ancien du bourg a connu des aménagements autour de l'église et sur les deux routes départementales. Le traitement est essentiellement minéral.

BAGUER-MORVAN propose des espaces verts dans les lotissements.

Les espaces publics autour des équipements publics se résument essentiellement aux aires de stationnement.

4.8 Le stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 225 places dans le bourg de BAGUER-MORVAN :

- environ 6 places rue des Chênes.
- 58 places autour de la mairie.
- 9 places à côté de l'église.
- environ 25 places face au cimetière.
- environ 70 places derrière la salle polyvalente.
- environ 7 places allée des Rosiers.
- une cinquantaine de places à l'entrée du complexe sportif.

Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement sont quasiment nulles étant donné leur dispersion au sein du bourg.

5 La gestion des ressources naturelles

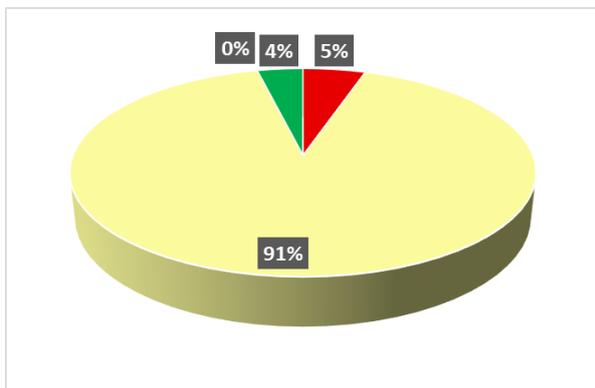
5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

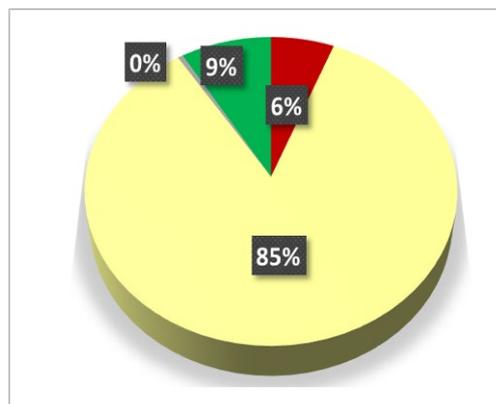
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

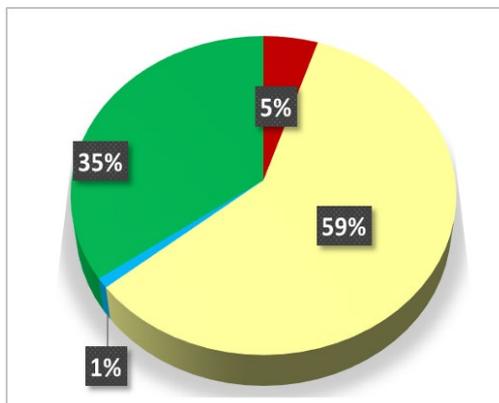
Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel



Département de l'Ille-et-Vilaine



Territoire national

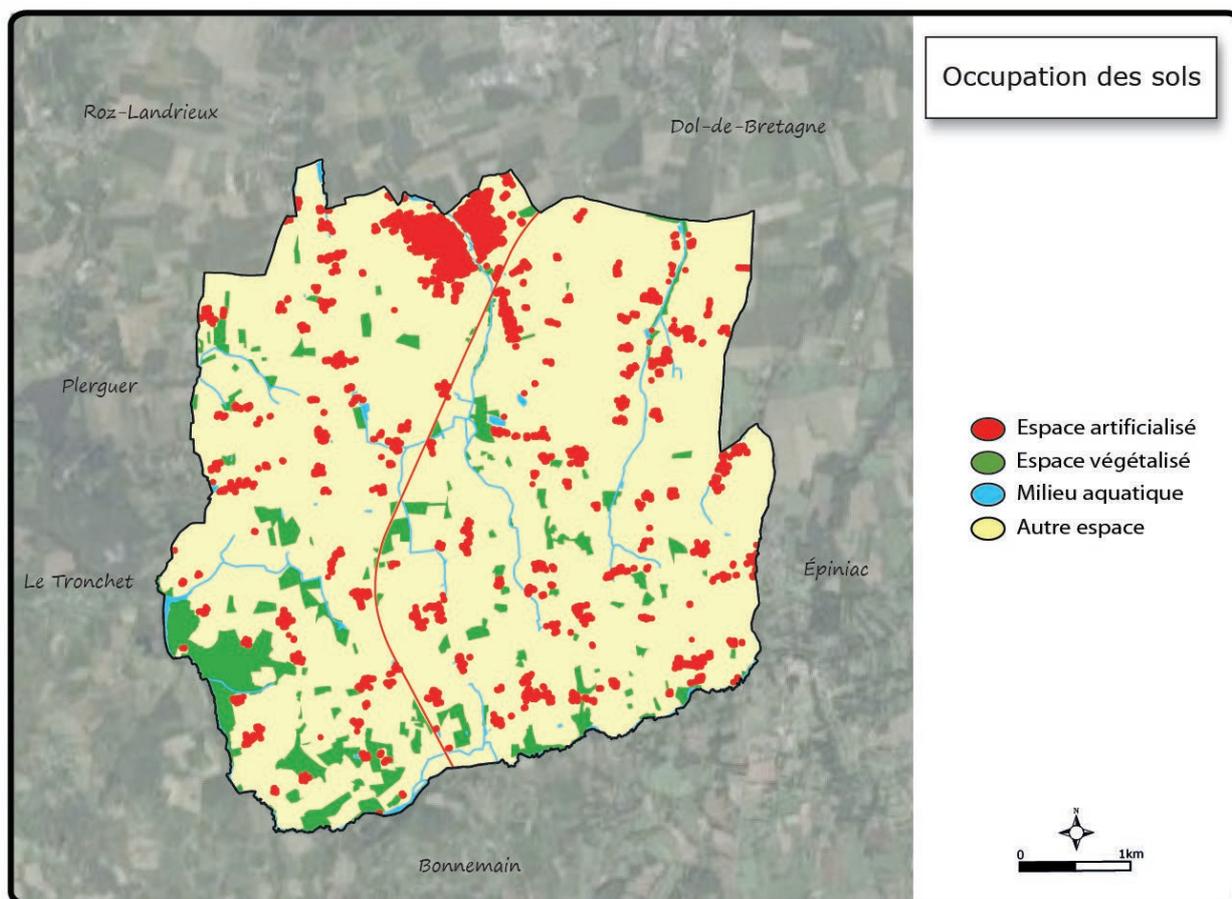
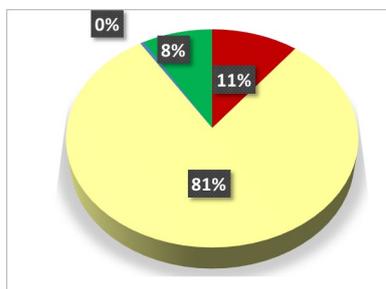


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de BAGUER-MORVAN. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de BAGUER-MORVAN	Ha
Artificialisés	243
Agricoles et autres	1 861
Milieux aquatiques	11
Forêts et milieux semi-naturels	196
Total	2 311

	Artificialisés (cadastre 2018)
	Agricoles et autres (cadastre 2018)
	Milieux aquatiques (SAGE/DDTM/AFB – 2016)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2018)



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

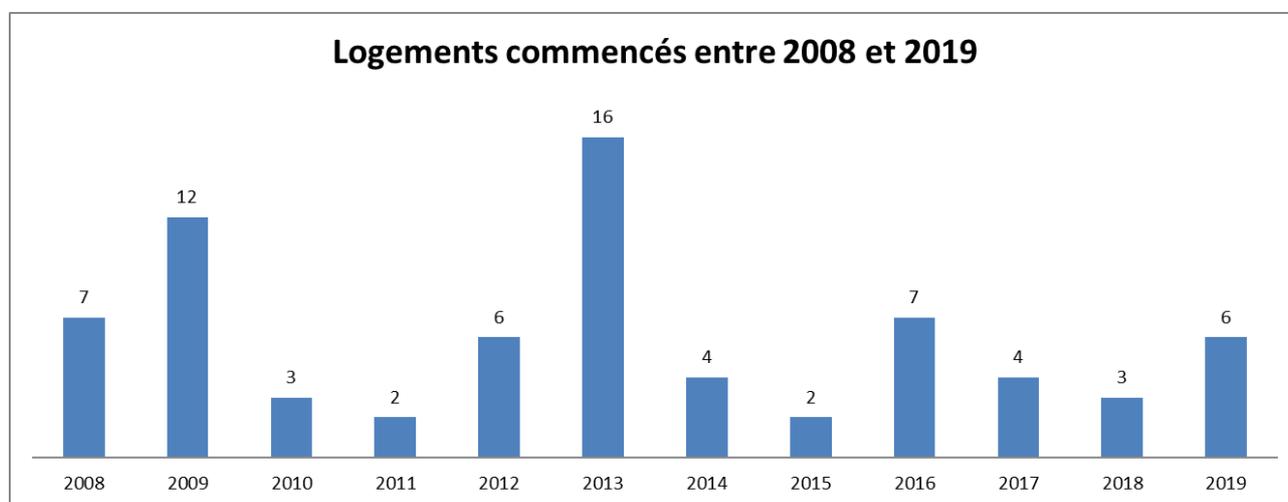
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, plus de 10% des sols de BAGUER-MORVAN ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit **243 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 192 ha, soit 79% de l'artificialisation communale). Le bourg couvre environ **51 ha** et la voie ferrée recouvre environ 8 ha sur le territoire communal.

Les forêts et milieux semi-naturels sont bien représentés sur la commune et occupent 8% du territoire communal (environ **196 ha**). Les boisements les plus conséquents sont situés au sud-ouest du territoire communal.

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 81% des sols de BAGUER-MORVAN. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg.

Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

Entre 2008 et 2019, 72 logements ont été commencés, dont 59 (82%) en habitat individuel pur (source SITADEL²).



D'après le Portail de l'artificialisation des sols, globalement (habitat, activité, mixte), 5,2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2020 sur la commune de BAGUER-MORVAN.

Surface consommée (en ha) :

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Baguer-Morvan	+0,0	+1,0	+1,0	+0,2	+1,5	+0,1	+0,1	+0,2	+0,6	+0,5	+5,2

² Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

5.2 La gestion des déchets

La compétence « élimination et valorisation des déchets de ménages et déchets assimilés » appartient à la Communauté de Communes du Pays de Dol-de-Bretagne et de la Baie du Mont St-Michel.

Ce service est assuré sur l'ensemble des 19 communes de la collectivité depuis le 1er janvier 2017, soit 24 141 habitants en 2020.

Ordures ménagères

La collecte est réalisée en porte à porte dans les zones agglomérées, et par conteneur collectif sur le reste du territoire.

Le ramassage des ordures ménagères a lieu une fois par semaine dans les bourgs et les écarts, sauf à Dol de Bretagne, au Vivier sur Mer et à Cherrueix où les fréquences de collecte sont différentes et varient selon les saisons.

La collecte des ordures ménagères est assurée en régie jusqu'au centre de transfert de Baguer-Pican. Elles sont ensuite acheminées jusqu'au centre de valorisation énergétique de Dinan-Taden où elles sont traitées.

Déchets recyclables

La collecte des emballages dans les bourgs est assurée auprès des habitants au moyen de sacs jaunes de 50 litres. Dans les zones rurales, la collecte est réalisée en apport volontaire. Les usagers disposent de bacs collectifs.

La collecte est assurée par un prestataire privé. Les emballages sont ensuite triés au centre de tri « centre ouest » à Gaël (35).

Verre

Les déchets de type verre doivent être déposés volontairement dans des colonnes d'apport volontaire à verre mis à disposition. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Une fois collecté, le verre est acheminé à la plateforme de transfert du verre de Baguer-Pican. Le verre est ensuite stocké puis évacué vers différentes filières de valorisation.

Déchetteries

Il existe deux déchetteries sur le territoire de la communauté de communes : Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères. La déchèterie la plus proche, à Dol-de-Bretagne est implantée au lieu-dit de « La Janaie ».

Sur la commune de Baguer-Pican se situent les bâtiments techniques et le centre de transfert des ordures ménagères.

5.3 La gestion de l'eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de Beaufort, qui regroupe 35 communes le long de la Baie du Mont St-Michel et de la vallée de la Rance.

Le syndicat des Eaux de Beaufort a transféré la compétence production d'eau potable à Eau du Pays de Saint-Malo.

L'eau provient de cours d'eau qui alimentent des étangs. Elle est traitée dans des usines de production d'eau

qui sont situées sur trois sites :

- Usine de Landal à La Boussac.
- Usine de Beaufort à Plerguer.
- Usine de Bois Joli à Pleurtuit.

Environ 8 000 000 m³ d'eau par an sont produits par ces trois sites.

Eau du Pays de Saint-Malo achète également de l'eau auprès du Syndicat Mixte Arguenon Penthièvre.

5.4 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

Les eaux usées de la commune sont traitées par une station d'épuration de type « filtres plantés de roseaux » + traitement complémentaire (infiltration sur une saulaie et lagunage).

Mise en service en 2016, cette station dispose d'une capacité de traitement de 1 100 équivalents habitants.

L'assainissement non collectif

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à la Communauté de Communes du pays de Dol et de la baie du Mont-Saint-Michel.

Ce service conseille les particuliers sur leur installation d'assainissement autonome existante ou future. Il veille également à contrôler que tout propriétaire respecte la réglementation en vigueur. Le SPANC contrôle :

- la bonne conception et la bonne réalisation des ouvrages neufs.
- le bon entretien et le bon fonctionnement des installations existantes.

5.5 La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de la zone agglomérée rejoignent le ruisseau de la Hirlais en différents exutoires.

Au fil des différentes opérations d'urbanisation, 3 bassins d'orage ont été réalisés.

5.6 La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'agence ORE (Opérateurs des Réseaux d'énergies).

Electricité : ENEDIS

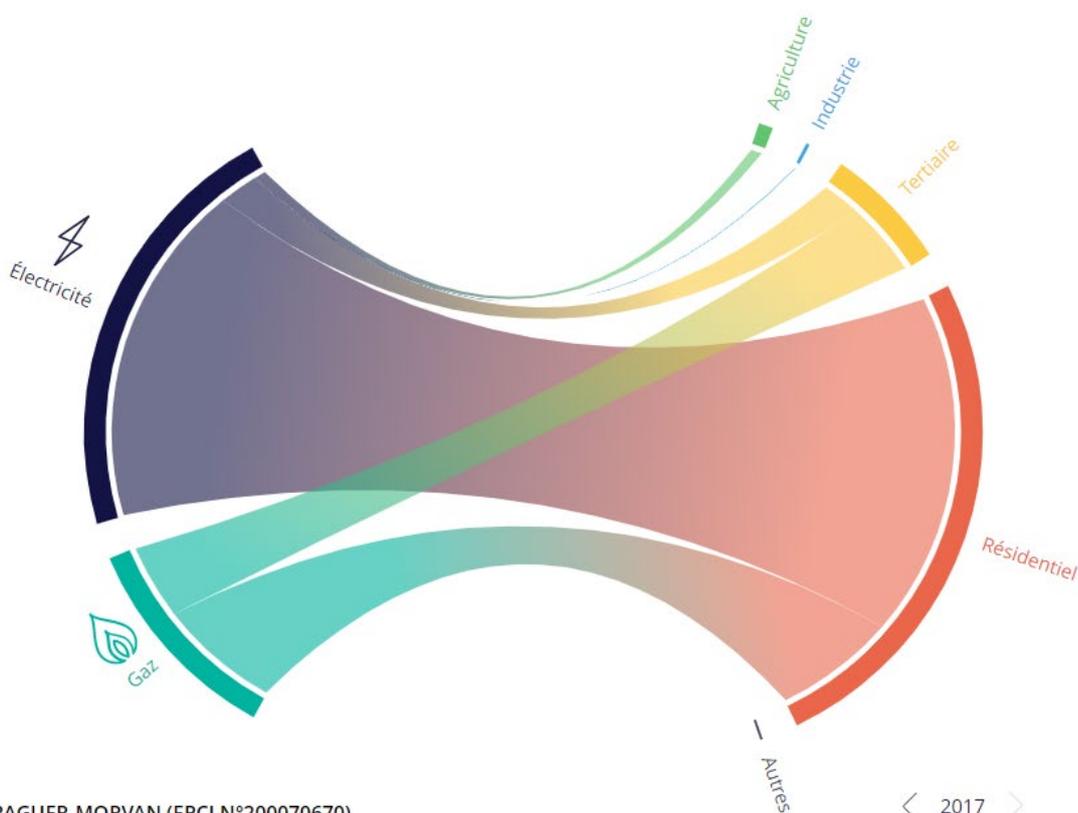
Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.



Total secteurs : 9 293 MWh



BAGUER-MORVAN (EPCI N°200070670)

< 2017 >

studio.v2

La production d'énergie renouvelable

Clés de lecture : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

EMR : énergie marines renouvelables.

UIOM : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

Solaire thermique : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

Bois bûche : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

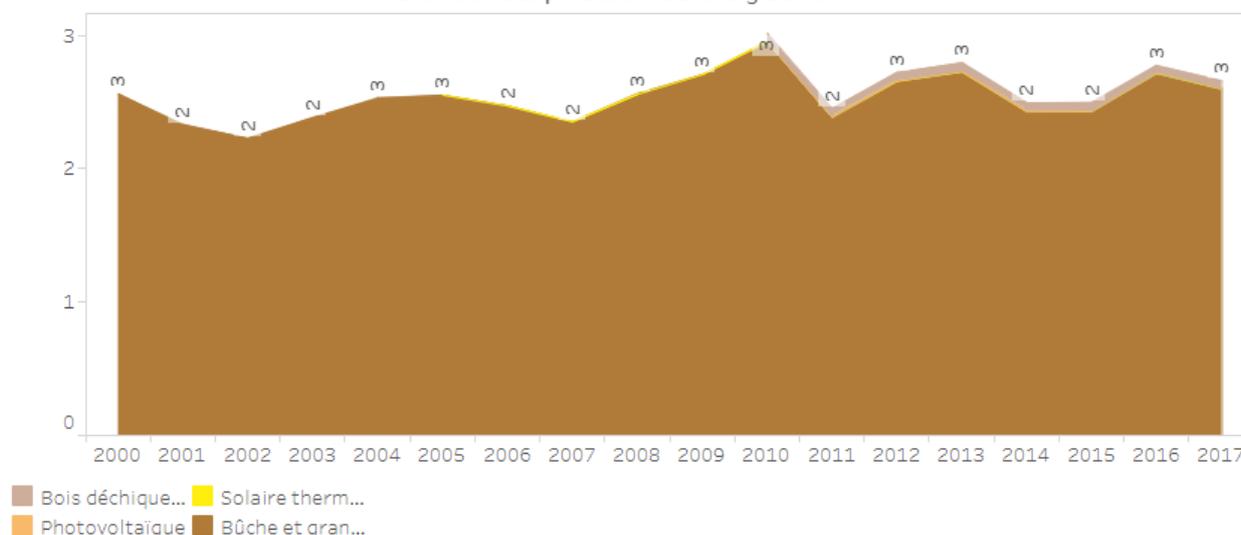
Bois déchiqueté des chaufferies : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel).

Sources des données : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

Situation générale de la production d'énergie renouvelable par filière en 2017

Filière	Nombre	Puissance thermique MW	Production thermique GWh	Puissance électrique MW	Production électrique GWh	Total GWh produits
Bûche et granulé			2,597			2,597
Bois déchiqueté	1,000	0,085	0,059			0,059
Solaire thermique	1,000	0,004	0,002			0,002
Total	2,000	0,089	2,659			2,659

Évolution des productions d'énergie en GWh

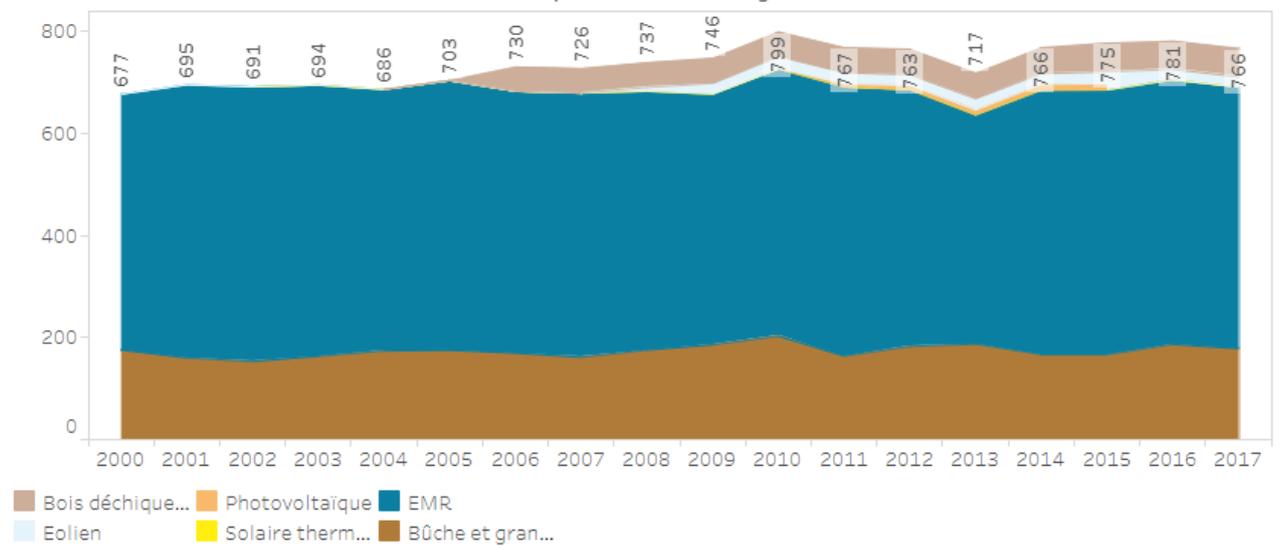


Commune de BAGUER-MORVAN

Situation générale de la production d'énergie renouvelable par filière en 2017

Filière	Nombre	Puissance thermique MW	Production thermique GWh	Puissance électrique MW	Production électrique GWh	Total GWh produits
EMR	1,0		0,0	237,6	512,0	512,0
Bûche et granulé			178,2			178,2
Bois déchiqueté	16,0	14,8	55,8			55,8
Eolien	1,0		0,0	12,0	19,6	19,6
Solaire thermique	162,0	1,1	0,5			0,5
Total	180,0	15,9	234,4	249,6	531,6	766,0

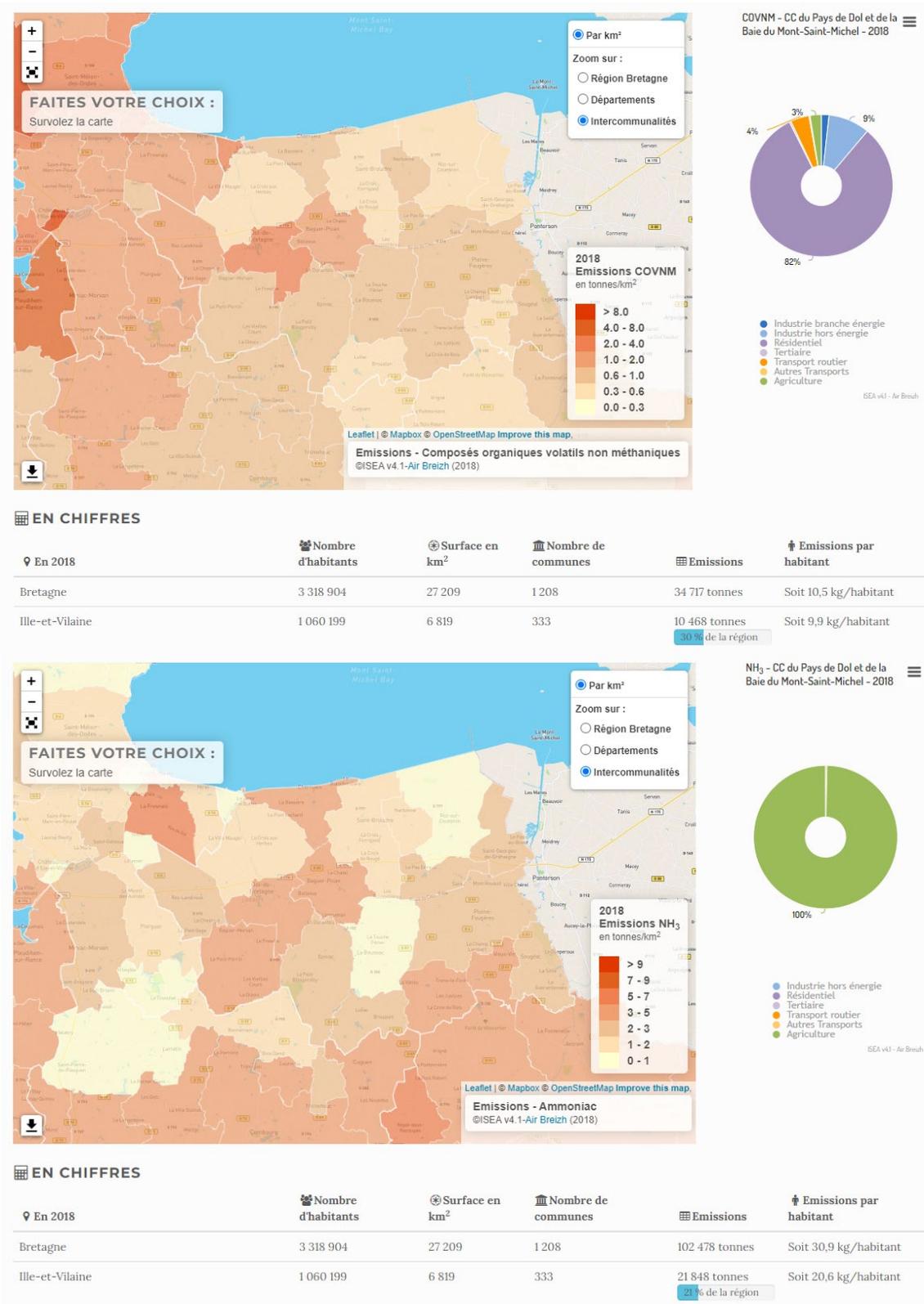
Évolution des productions d'énergie en GWh

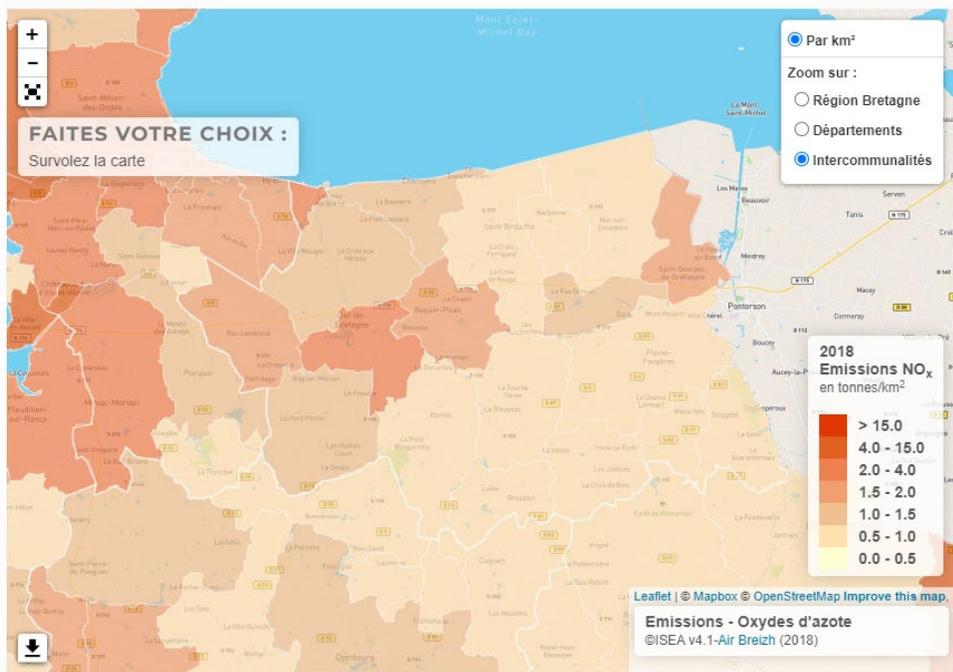


Pays de Saint-Malo

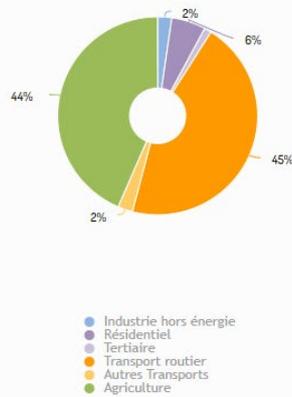
6 Les pollutions et nuisances

6.1 La qualité de l'air



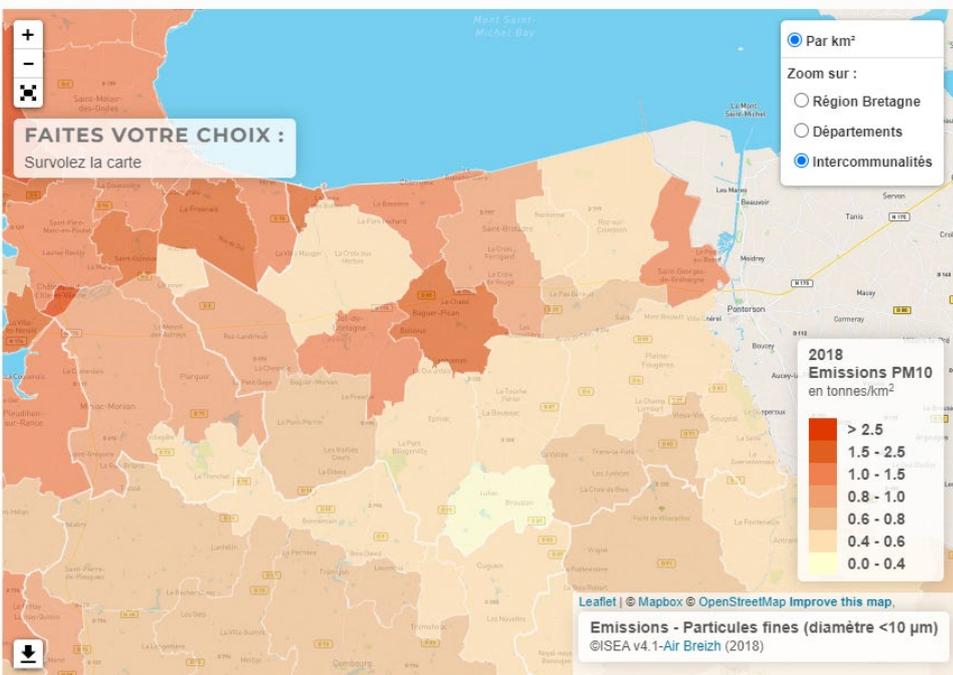


NO_x - CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel - 2018

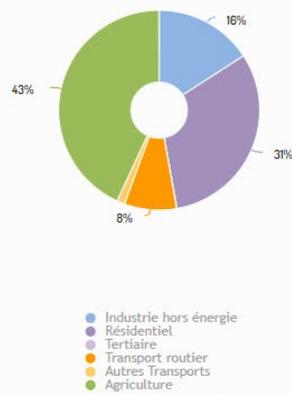


EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	45 634 tonnes	Soit 13,7 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	14 166 tonnes	Soit 13,4 kg/habitant

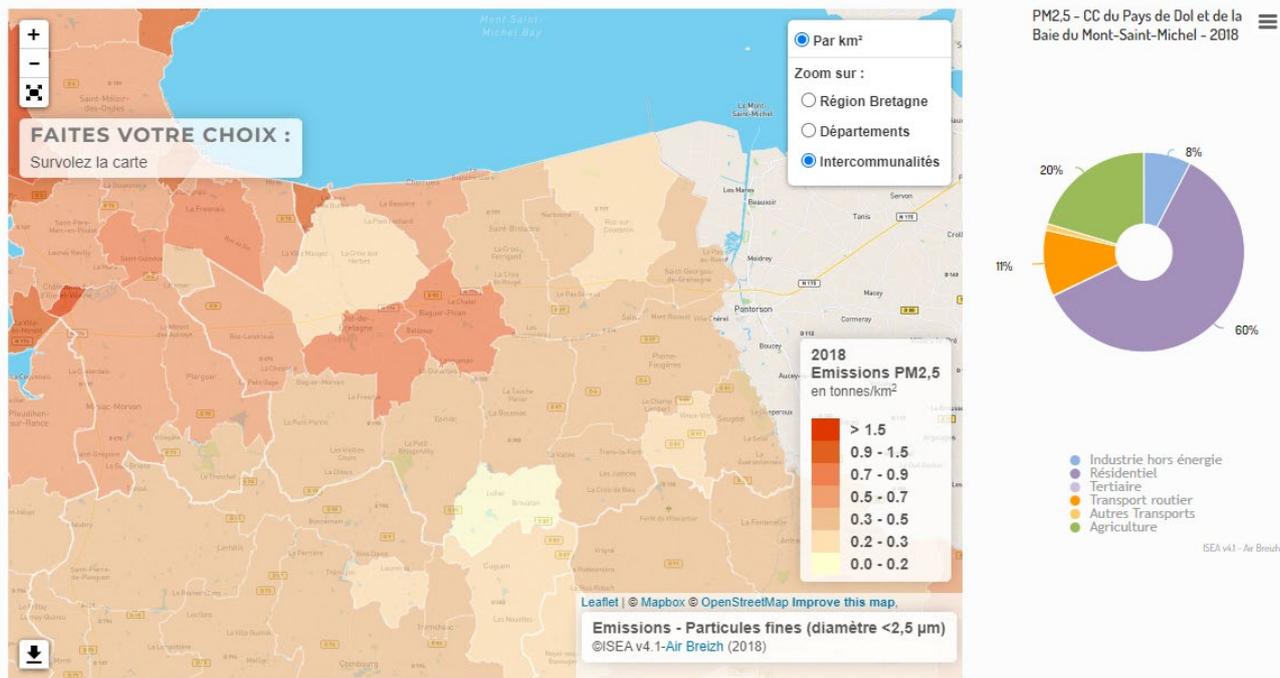


PM10 - CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel - 2018



EN CHIFFRES

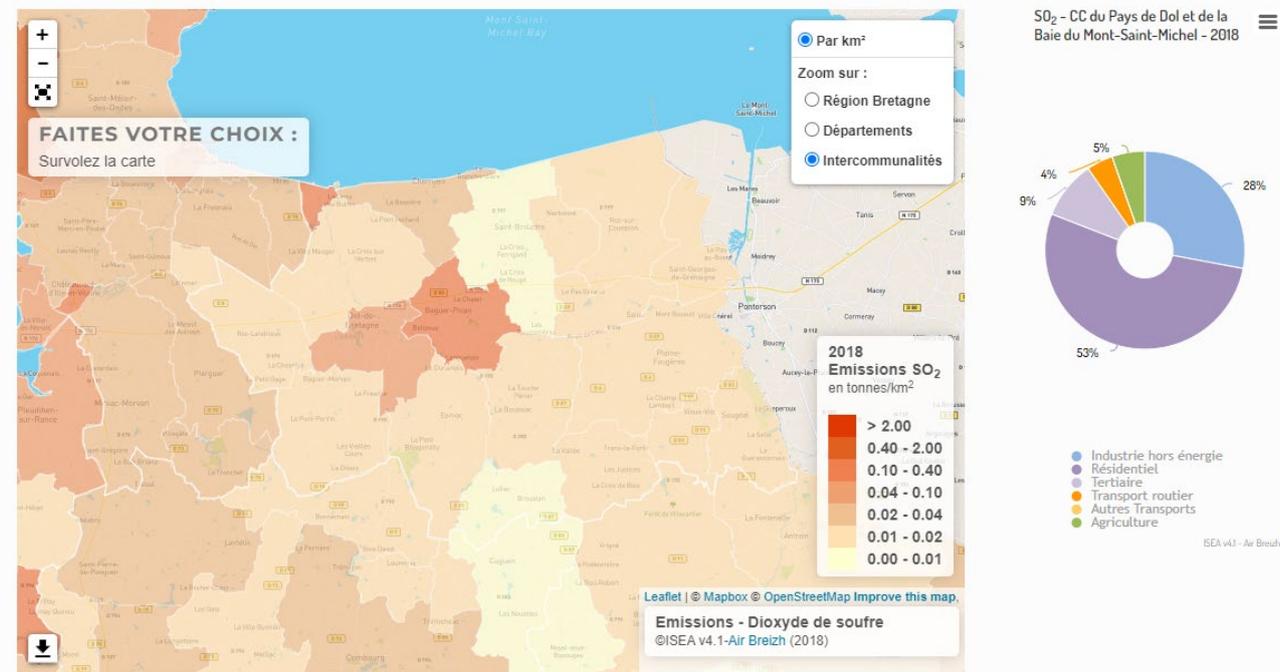
En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	22 904 tonnes	Soit 6,9 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	5 958 tonnes	Soit 5,6 kg/habitant



EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	12 433 tonnes	Soit 3,7 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	3 431 tonnes	Soit 3,2 kg/habitant

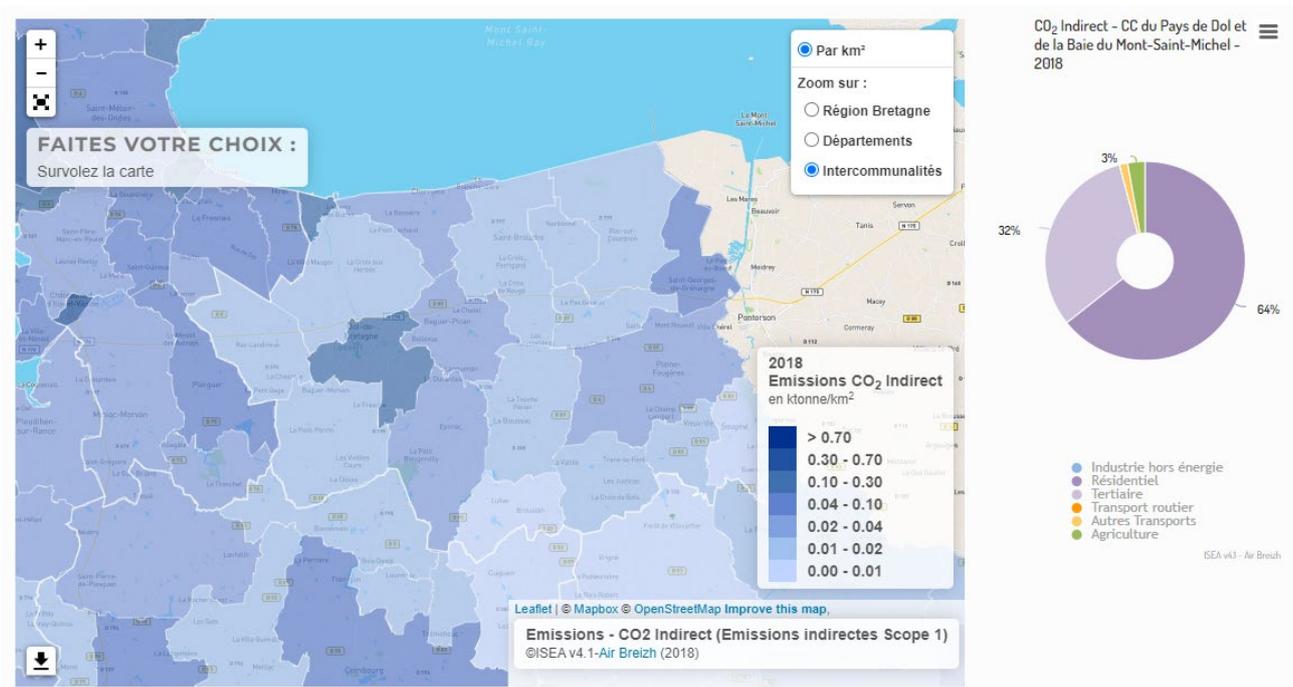
28 % de la région



EN CHIFFRES

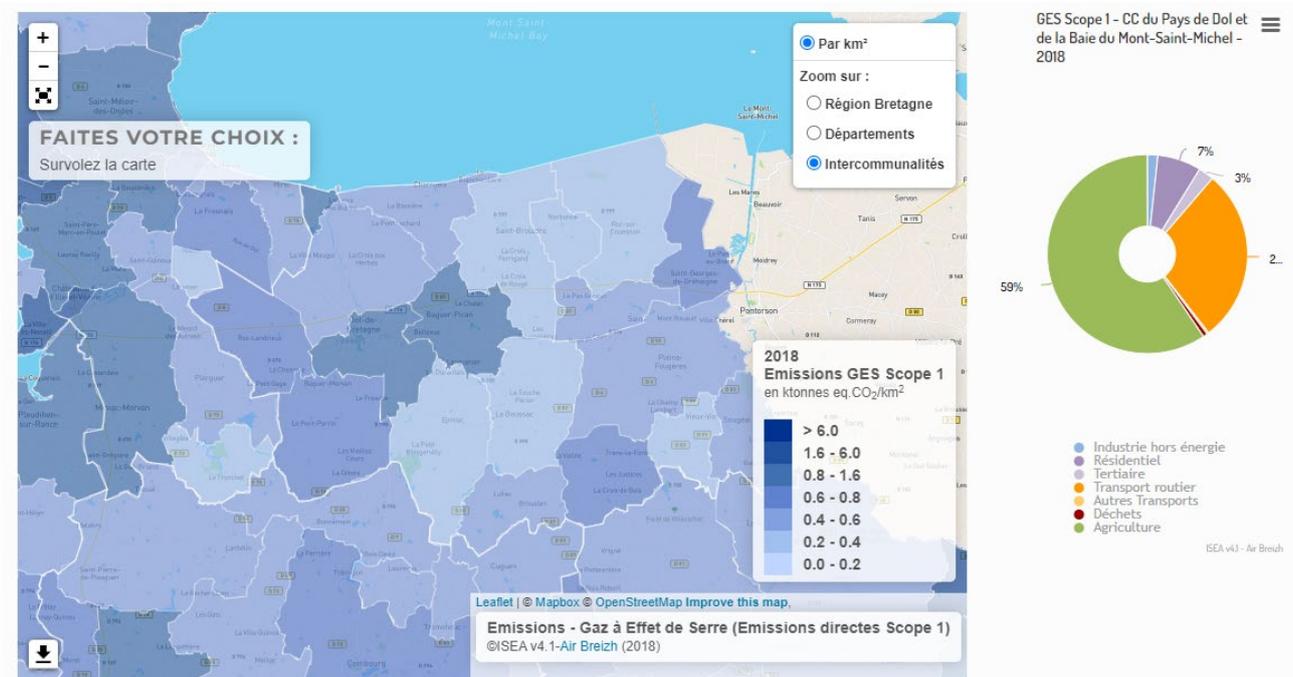
En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	1 926 tonnes	Soit 0,6 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	775 tonnes	Soit 0,7 kg/habitant

40 % de la région



EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	1 161 ktonnes	Soit 0,3 tonnes/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	369 ktonnes 32% de la région	Soit 0,3 tonnes/habitant



EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km ²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	22 693 ktonnes eq. CO ₂	Soit 6,8 tonnes eq. CO ₂ /habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	7 003 ktonnes eq. CO ₂ 31% de la région	Soit 6,6 tonnes eq. CO ₂ /habitant

6.2 La pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Elle recense plus de 6 000 sites au niveau national en 2018. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à BAGUER-MORVAN.

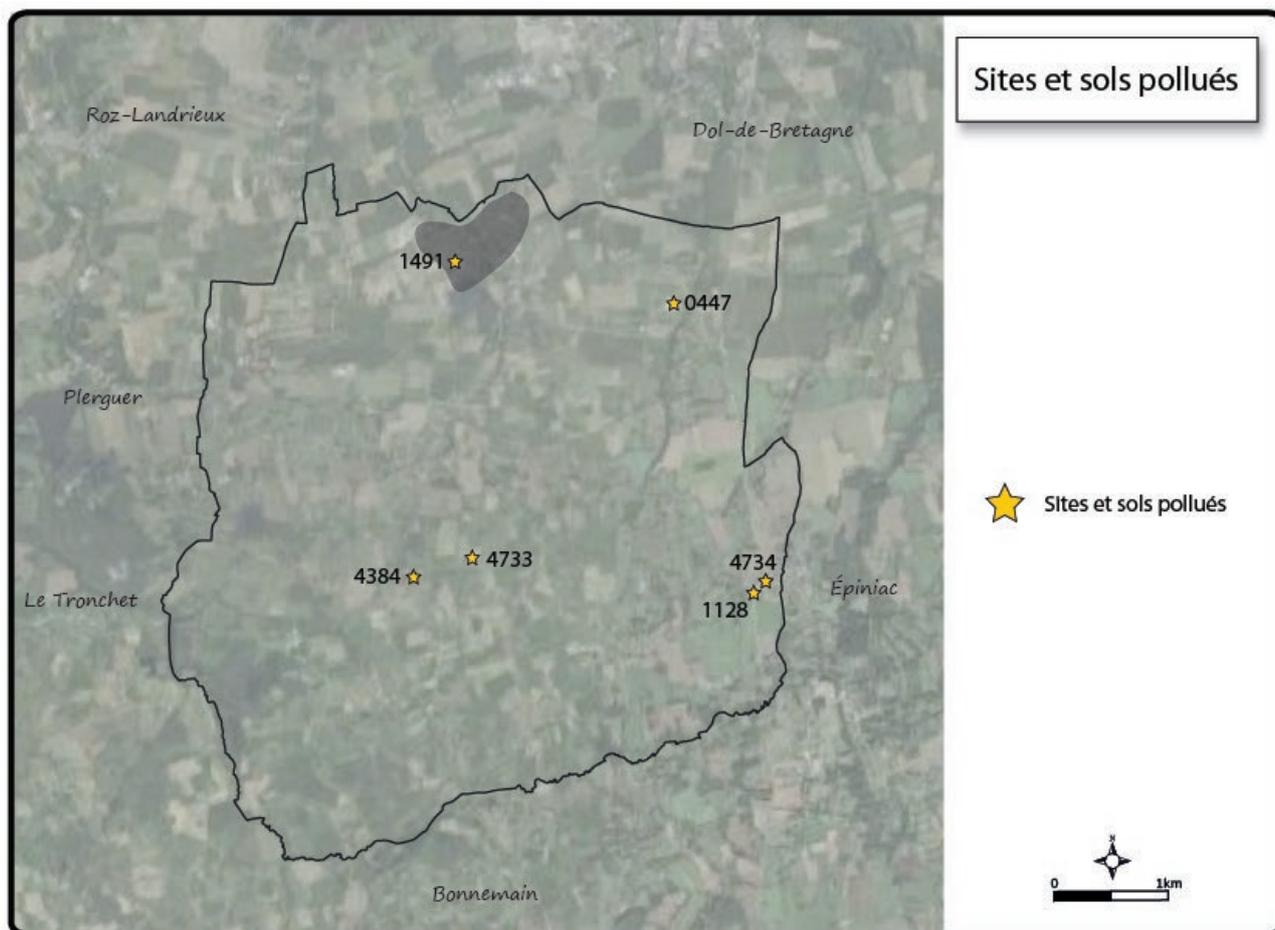
BASIAS

La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes en particulier pour les sols et les eaux souterraines en France.

La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 6 sites inscrits dans la base BASIAS sur la commune de BAGUER-MORVAN.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3500447	FOLLEN	Fabrique d'engrais	Activité terminée
BRE3501128	HERVÉ André	Garage	Activité terminée
BRE3501491	BOURDAIS Dominique	Garage	En activité
BRE3504384	Commune de BAGUER-MORVAN	Décharge de la Petite Lande Martin	Activité terminée
BRE3504733	Commune de BAGUER-MORVAN	Décharge brute	Activité terminée
BRE3504734	-	Décharge sauvage	Activité terminée



Source : Basias

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2022

SIS

La loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové) du 24 mars 2014 vise, entre autres, à limiter l'étalement urbain et à favoriser la réutilisation des sols pollués, notamment en zone urbaine. Dans ce cadre, elle introduit la création de secteurs d'information sur les sols (SIS). L'objectif des SIS est d'informer le public (dont les maîtres d'ouvrage) de la présence d'un sol pollué et de prendre en compte cet état en amont de tout projet d'aménagement.

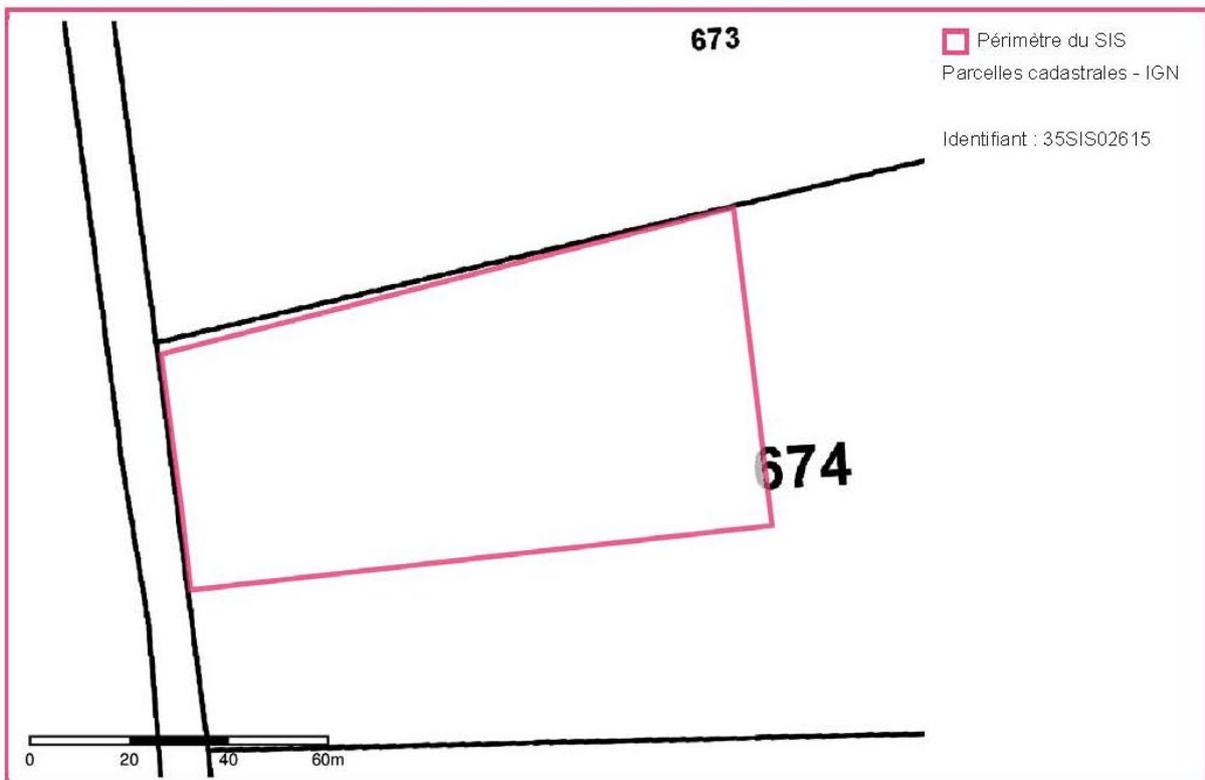
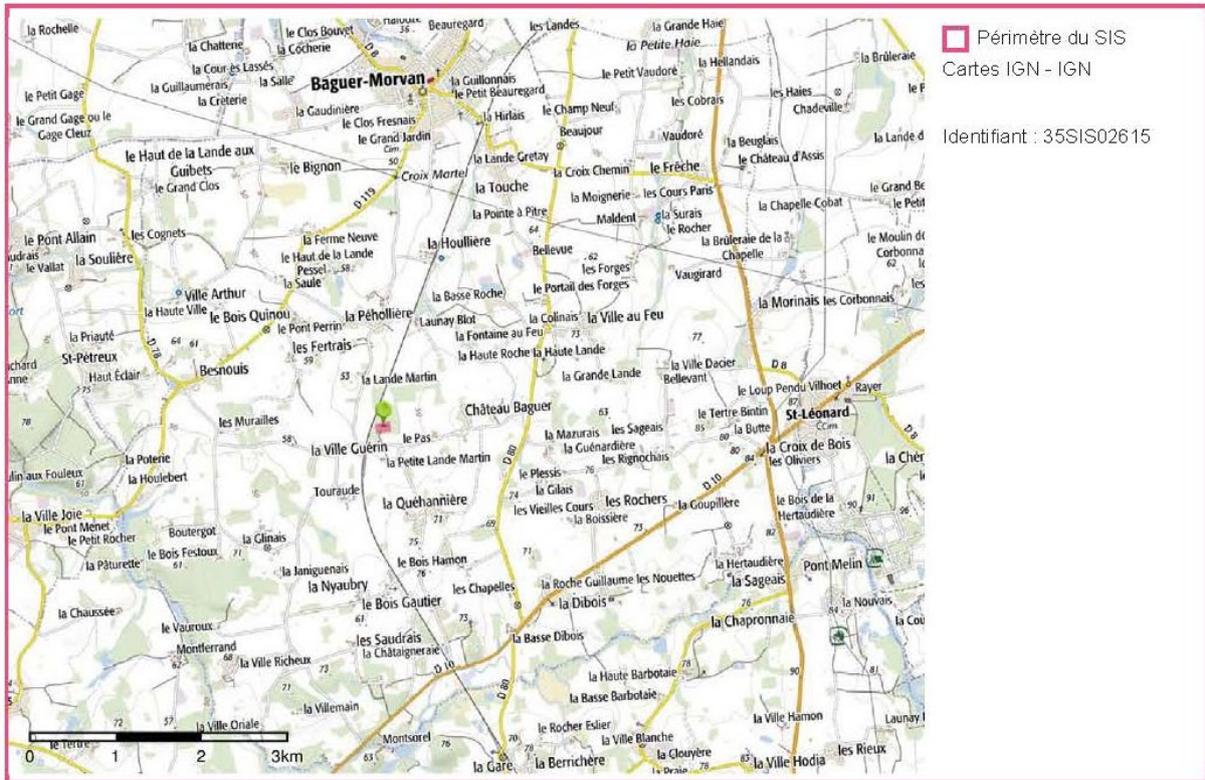
Les SIS recensent, par commune, les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de modification de l'aménagement, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Les SIS concernent tout type de terrains pollués, quelle que soit l'origine de la pollution des sols : installation classée pour la protection de l'environnement, activité artisanale ou militaire...

Un SIS existe sur la commune de BAGUER-MORVAN :

- Identifiant : 35SIS02615
- Nom usuel : Ancienne décharge du Château Baguer
- Adresse : Château Baguer
- Commune principale : BAGUER-MORVAN - 35009
- Caractéristiques du SIS : Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères. Le site était à l'origine au niveau d'un délaissé communal. Le site a été réaménagé en pâturage.
- Etat technique : Site à connaissance sommaire, diagnostic éventuellement nécessaire

- Coordonnées du centroïde : 347138.0 , 6832968.0 (Lambert 93)
- Superficie totale : 2 919 m²
- Périmètre total : 310 m



7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune de BAGUER-MORVAN a fait l'objet de 5 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19990023	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19940005	19/07/1994	19/07/1994	15/11/1994	24/11/1994
35PREF19980002	16/06/1997	17/06/1997	02/02/1998	18/02/1998
35PREF20050002	02/08/2004	02/08/2004	11/01/2005	15/01/2005

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19870010	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

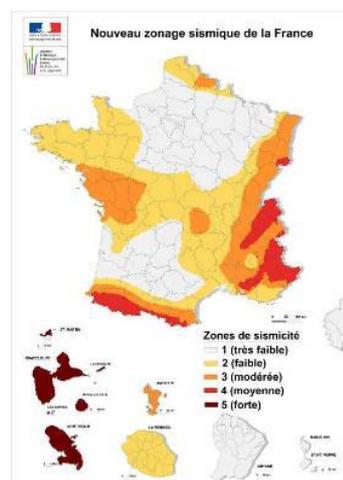
Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

Le département de l'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de BAGUER-MORVAN) est classé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.



Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.

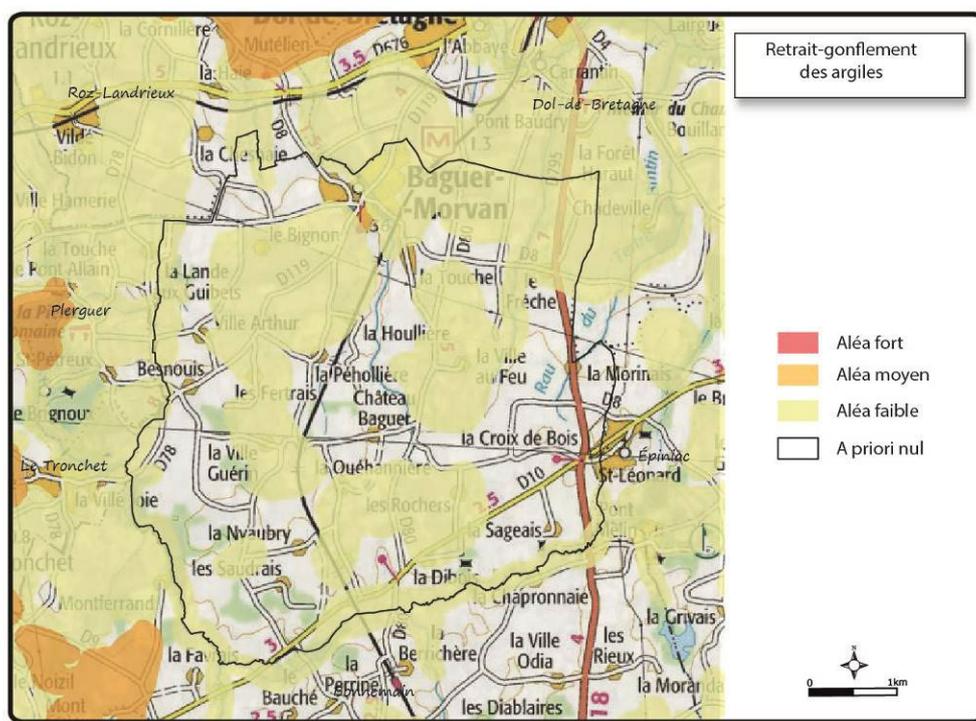
A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de BAGUER-MORVAN est impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Le risque lié aux tempêtes et grains

La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

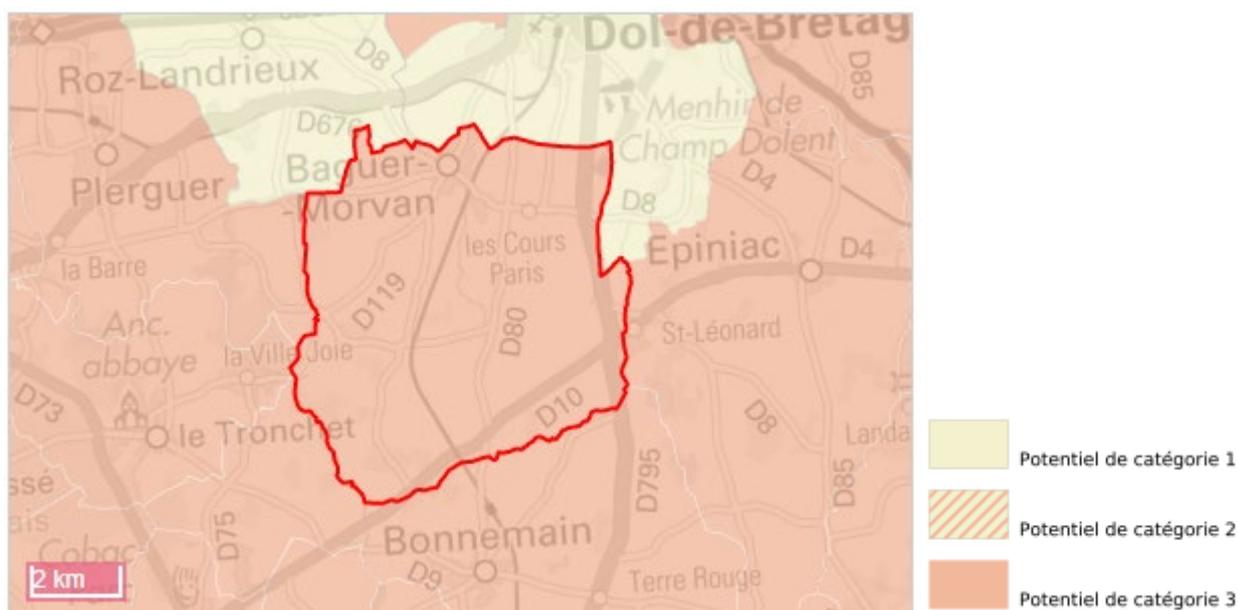
Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Toutes les communes du département sont concernées.

Le risque lié au radon

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Des mesures effectuées sur tout le territoire ont classé BAGUER-MORVAN en zone 3 par arrêté en date du 27 juin 2018. Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées les plus élevées comparativement aux autres formations.

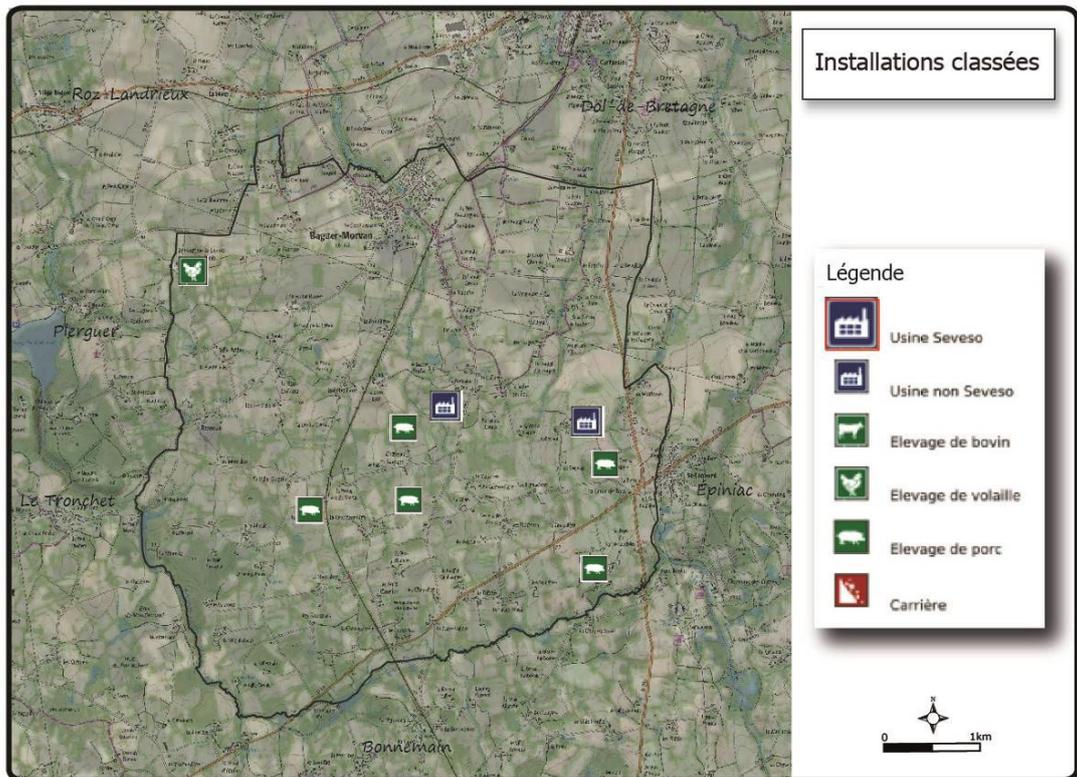


Source : Géorisques

7.2 Les risques technologiques

Les installations classées

Les services de l'État ont enregistré 8 installations classées sur la commune de BAGUER-MORVAN : une activité industrielle, un chenil et huit exploitations agricoles.

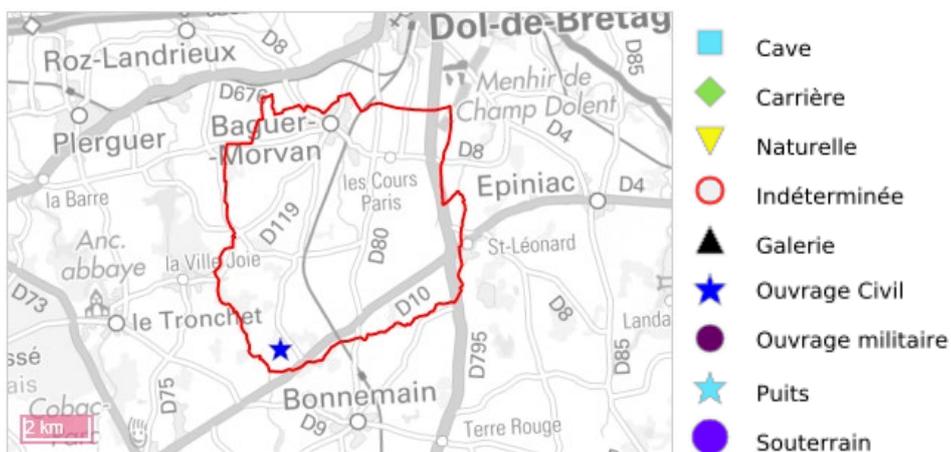


Source : Géorisques

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2019

Le risque lié aux cavités souterraines

Une cavité présentant un risque est recensée au sud du territoire communal. Il s'agit de la cavité Baguer-Morvan_1 LA VILLEMALIN (identifiant : BREAW0020909).



Source : Géorisques

Le risque lié à la rupture de barrages et digues

La sécurité des ouvrages hydrauliques est un élément important de la politique de prévention des risques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs utilise un code couleur en fonction de la probabilité de survenance du risque et des enjeux.

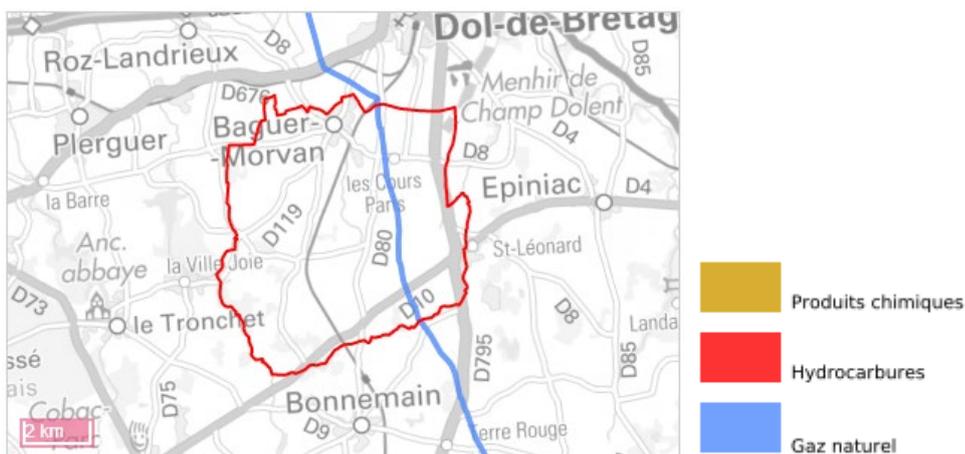
La commune de BAGUER-MORVAN est concernée par une exposition classée « Faible » (jaune) pour la rupture de la digue du Pont Menet.

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

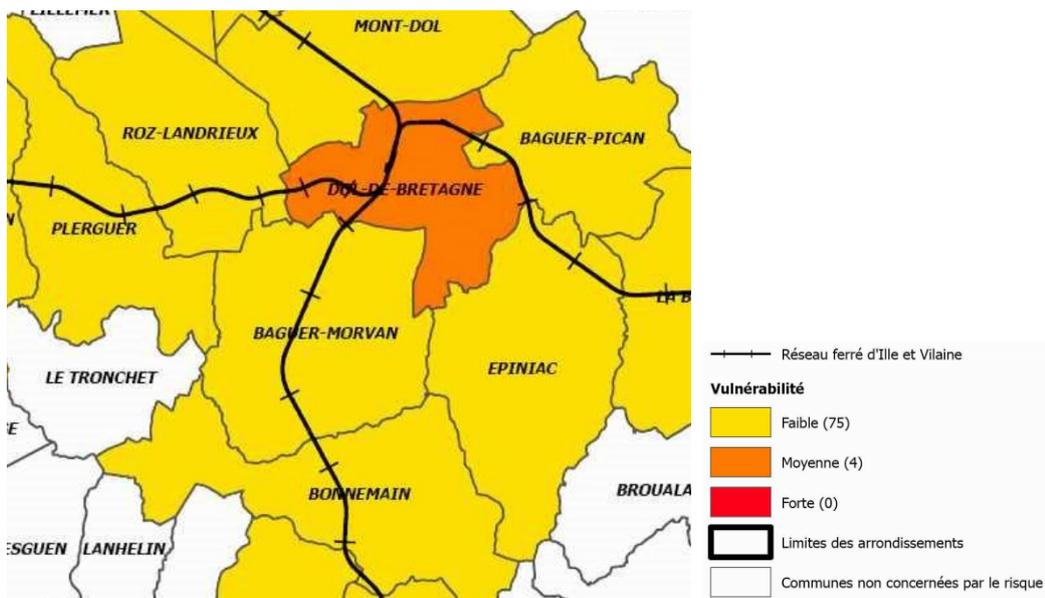
La commune de BAGUER-MORVAN est concernée par le TMD au titre du transport par canalisations (gaz naturel) et au titre du transport ferroviaire.

TMD par canalisation



Source : Géorisques

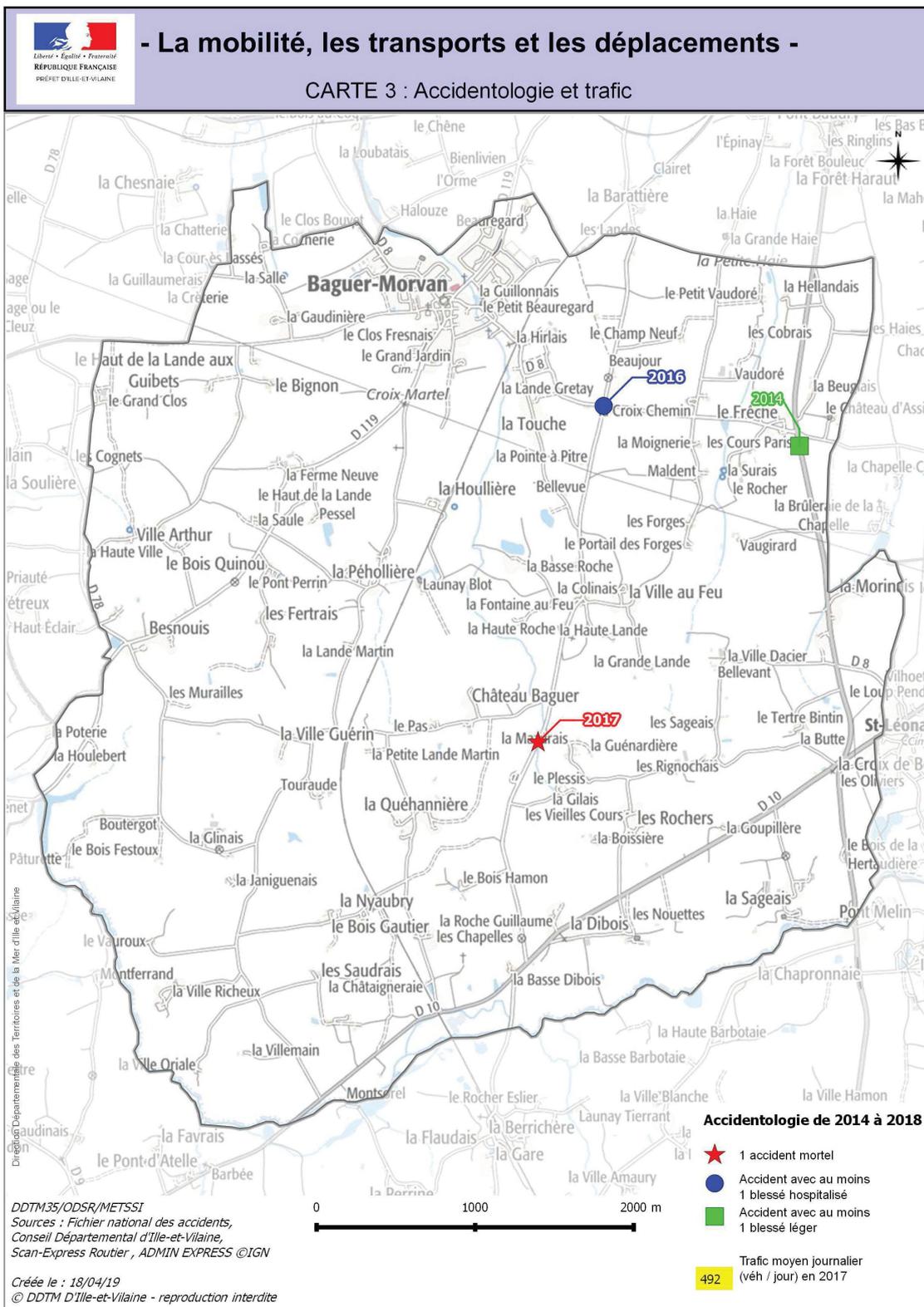
TMD train



Sources : DDRM 35

7.3 Accidentologie

Plusieurs accidents de la circulation, dont un mortel au niveau de La Mazurais, se sont produits sur la commune entre 2014 et 2018.



Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de BAGUER-MORVAN, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

La protection et la valorisation des milieux naturels

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Interdire l'urbanisation en extension des hameaux ;
- Protéger les zones humides.

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.

CHAPITRE 3

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non-continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

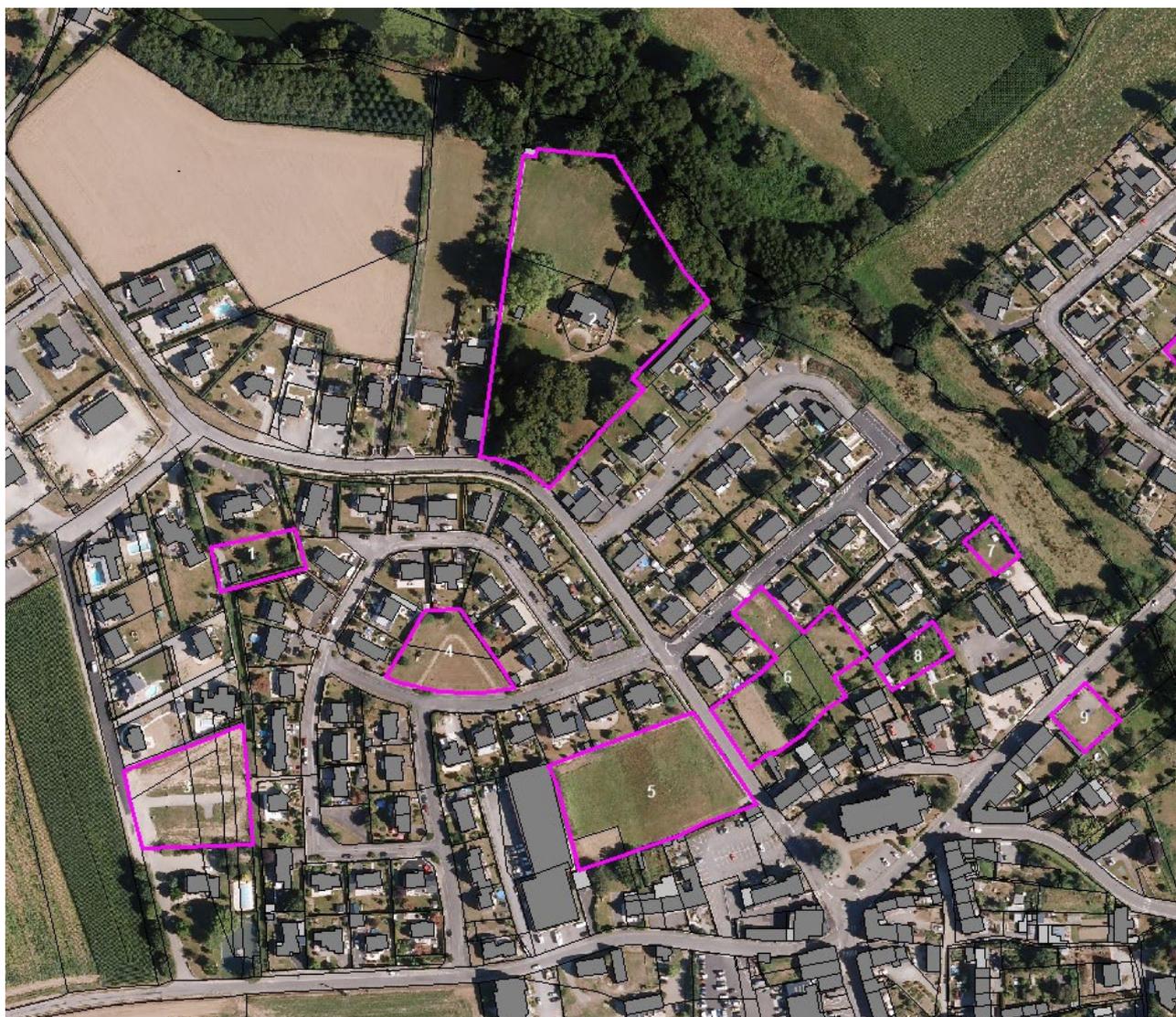


Définition de l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

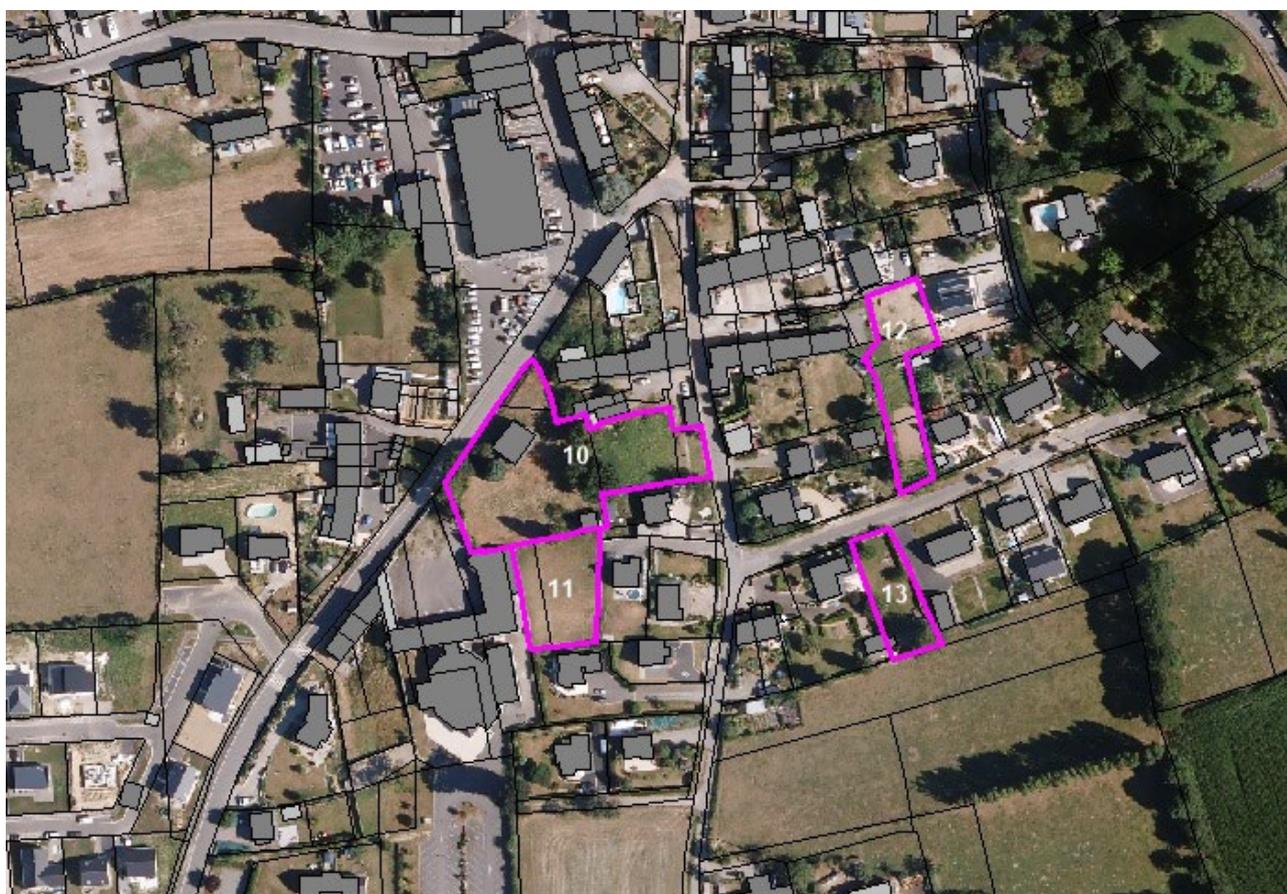
- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



Partie nord-ouest du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
1	Rue de la Roche Blanche	-	Jardin exposé sud de la maison située au nord.
2	Rue d'Halouze	-	Château d'Halouze. Partie nord du terrain située en zone inondable et en zone humide. Parc situé dans la partie sud du terrain.

3	Rue de la Roche Blanche	-	Permis d'aménager déposé pour 6 lots.
4	Rue des Tilleuls	3	Espace vert.
5	Rue d'Halouze	10	Terrain en grande partie communal. Projet de stationnement, de logements et de commerces. OAP à prévoir.
6	Rue d'Halouze - Rue de la Vallée	7	OAP à prévoir.
7	Impasse de la Vallée	-	Jardin de la maison située au sud-ouest.
8	Rue de l'Eglise	1	/
9	Rue du Commandant Lecossois	1	/



Partie sud du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
10	Rue du Général de Gaulle	5	OAP à prévoir.
11	Rue du Général de Gaulle	-	Terrain du centre de loisirs.
12	Rue du Petit Jardin	1	/
13	Rue du Petit Jardin	1	/



Partie est du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Remarques
14	Rue du Muguet	-	Accès à la parcelle située à l'arrière.
15	Allée des Rosiers	2	Espace vert communal.
16	Rue des Prunus - Chemin du Héron	6	2 propriétaires. OAP à prévoir.
17	Allée de la Gouyonnais	1	/
18	Chemin du Héron	2	Terrain communal.
19	Rue des Lilas - Rue des Sports	2	Espace vert communal.
20	RD 8	-	Zone naturelle. Présence de zones humides.

L'analyse du potentiel de densification montre qu'une quarantaine de logements pourraient théoriquement être bâtis lors de la prochaine décennie dans le bourg.

CHAPITRE 4

BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur BAGUER-MORVAN, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement de la zone agglomérée, et dans une moindre mesure des hameaux de La Touche et de La Haute Butte. Outre les zones déjà urbanisées (Uc et Ue), plusieurs secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones 1AUc et 1AUe. Une zone 1AUc (Les Grandes Cours) et une zone 1AUe (La Brèche Billy) ont été urbanisées. A l'inverse, la zone 1AUc située rue d'Halouze et les zones 1AUe de la Hirlais et de Beaugard ne l'ont pas été.

Par ailleurs, de très larges secteurs d'extension à long terme (12,8 ha au total) avaient également été définis, en zone 2AU, tout autour du bourg. Aucune d'entre elles n'a été urbanisée.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Développement de l'activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. La zone d'activités de la Roche Blanche avait été classée en zone Ua, et une extension était prévue. Celle-ci a été réalisée.

- Équipements :

Une zone à vocation d'équipements englobant le terrain de football, le gymnase et ses abords avait été classée en zone U1.

- Habitat de plein air ou de loisirs et tourisme :

Deux zones à vocation d'habitat de plein air ou de loisirs (NI) avaient été définies à Launay Blot et aux Murailles, pour des projets de campings. Une zone à vocation touristique (Ut) existe également sur le manoir de Launay Blot et ses abords.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole se retrouve en zone A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

Les hameaux sont classés en zone Na ou Nr.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles Np correspondent aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère, ce sont essentiellement les boisements et les vallons. Les boisements sont globalement classés en EBC, tout comme quelques haies bocagères.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

CHAPITRE 5

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

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

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1 Permettre l'accueil de nouvelles populations

Objectifs :

- 1. Poursuivre la production de logements**
- 2. Profiter des capacités de densification du bourg**
- 3. Recentrer l'urbanisation en limitant la constructibilité des hameaux**
- 4. Autoriser les changements de destination**
- 5. Réduire la consommation d'espace**
- 6. Contenir les extensions urbaines**
- 7. Favoriser la mixité urbaine et sociale**

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE et 1AUE) qui permettront l'implantation d'environ 100 nouveaux logements.
2. Parmi ces 100 logements prévus, environ 35 pourraient se faire en densification du bourg et/ou par résorption de la vacance.
3. Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg et de ses extensions. Cependant, le règlement écrit des zones A et N offre des possibilités d'évolution pour les habitations situées en dehors de la zone agglomérée : extensions, annexes, réfections, réhabilitations...
4. Les changements de destination pourraient aboutir à la production de 4 logements.
5. Les OAP à vocation d'habitat prescrivent un objectif de densité de 20 logements par hectare, alors que la densité observée lors de la dernière décennie est de 12 logements par hectare.
6. Les zones à urbaniser définies sont dimensionnées pour répondre à l'objectif de croissance démographique envisagé.
7. La volonté est de poursuivre la diversification des types d'habitat et de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire.

1.2 Pérenniser les emplois sur la commune

Objectifs :

1. **Conforter la zone d'activités de la Roche Blanche**
2. **Conforter les commerces et services**
3. **Pérenniser l'activité agricole**
4. **Permettre l'évolution des activités installées en campagne**

Traduction règlementaire :

1. L'extension de 1 ha de la zone d'activités de la Roche Blanche permettra le transfert d'une entreprise de travaux publics actuellement implantée en zone agricole.
2. La zone UC du PLU, définie comme centralité, accueillera prioritairement les nouveaux commerces, est définie. Par ailleurs, deux commerces situés dans le bourg sont identifiés comme ne pouvant pas changer de destination.
3. La grande majorité du territoire communal est classée en zone agricole, pour permettre le développement de l'activité agricole.
4. Plusieurs STECAL à vocation économique sont créés pour pérenniser des activités en campagne.

1.3 Améliorer le cadre de vie

Objectifs :

1. **Prévoir l'évolution des équipements**
2. **Mettre en valeur la vallée du ruisseau de la Hirlais**
3. **Favoriser les déplacements doux**
4. **Accroître l'offre en stationnement**
5. **Développer le covoiturage**
6. **Favoriser les énergies renouvelables et les communications numériques**

Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite deux zones à vocation d'équipements collectifs (UL), ainsi qu'une extension de l'une d'entre elles (1AUL).
2. Il est envisagé la création d'un parcours détente et la mise en valeur de la vallée du ruisseau de la Hirlais dans sa traversée du bourg.
3. Environ 10 km de chemins à préserver (inscrits au PDIPR) sont reportés dans les documents réglementaires. En outre, plusieurs projets liés aux mobilités actives sont en réflexion.
4. Du stationnement est envisagé au niveau du complexe sportif, à proximité de l'église et de l'école publique.
5. Deux aires de covoiturage sont envisagées : l'une sur le parking de la salle des sports, l'autre au niveau du carrefour de Saint-Léonard, le long de la RD 795.
6. Le règlement favorise le recours aux énergies renouvelables et la réduction des consommations d'énergie. De plus, toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat seront centralisées dans le bourg, facilitant le développement des communications numériques.

1.4 Assurer la préservation de l'environnement

Objectifs :

1. **Sauvegarder la biodiversité**
2. **Garantir la protection de la trame bleue**
3. **Conserver la trame verte**
4. **Prendre en compte le paysage**
5. **Protéger le patrimoine bâti**

Traduction règlementaire :

1. Les réservoirs de biodiversité sont majoritairement classés en zone N.
2. La trame bleue (zones humides, plans d'eau et abords des cours d'eau) est très majoritairement classée en zone N.
3. Les principaux boisements sont classés en EBC (représentant 163 ha). 221 km de haies sont classés en éléments de paysage à préserver.
4. La diversité des paysages est préservée : le bocage et les vallons sont classés en zone N, la campagne est classée en zone A. Par ailleurs, grâce au recentrage de l'urbanisation, l'étalement urbain et le mitage seront limités.
5. Le règlement littéral protège globalement le patrimoine bâti antérieur à 1950.

2. Le développement de l'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2022

1 703

Taux de croissance annuelle	99-08	08-13	13-19
	1,4%	1,3%	0,8%

Nombre de personnes par ménage	2019
	2,28

BAGUER-MORVAN se caractérise par une croissance démographique soutenue entre 1999 et 2013, croissance qui a légèrement ralenti au cours des dernières années. On observe un desserrement des ménages constant depuis 1999 : 2,53 personnes par logement en 1999, 2,41 personnes par logement en 2008, 2,36 en 2013 puis 2,28 en 2019.

2.1.2 Le calcul du point mort

Le calcul du point mort permet de déterminer le nombre de logements à produire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. Il se mesure a posteriori et constitue un besoin a minima.

Il résulte de l'addition de trois besoins essentiels : le desserrement des ménages, le renouvellement et la variation du parc.

2.1.2.1 Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, il est nécessaire d'ajouter aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages. En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passée de 3,08 personnes en 1968 à 2,19 personnes en 2019.

A BAGUER-MORVAN, ce phénomène est constant. Sur la période 2008-2019, la taille moyenne des ménages est passée de 2,41 à 2,28. Les besoins liés au desserrement des ménages sont ainsi évalués :

Population de 2008 / Taille des ménages de 2019 = 666	—	Nombre de résidences principales en 2008 = 615	=	Desserrement des ménages = 51
---	---	--	---	-------------------------------------

Entre 2008 et 2019, il a fallu construire 51 logements pour faire face au desserrement des ménages. Ceci représente un besoin de 46 logements pour les 10 prochaines années.

2.1.2.2 Le renouvellement du parc

Les besoins liés au renouvellement du parc s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements disparaissent. Les opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, changement d'usage...) doivent donc être pris en compte et compensés.

Nombre de logements commencés entre 2008 et 2019 = 72	—	Nombre de logements en 2019 - Nombre de logements en 2008 = 86	=	Renouvellement du parc = -14
--	---	---	---	------------------------------------

Entre 2008 et 2019, le renouvellement du parc a été négatif (14 logements, soit 13 logements pour une décennie), ce qui est le signe d'une tension du marché du logement et d'une insuffisance de la construction neuve.

2.1.2.3 La variation du parc

La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages et l'entretien du parc de logements. Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier. Sa prise en compte est incontournable car chaque logement créé n'est pas nécessairement destiné à être occupé en résidence principale. Le calcul global doit donc tenir compte d'un volume de logements destinés à ces deux modes d'occupation (logements vacants et résidences secondaires).

Nombre de logements vacants et résidences secondaires en 2019 = 136	—	Nombre de logements vacants et résidences secondaires en 2008 = 131	=	Variation du parc = 5
--	---	--	---	--------------------------

Entre 2008 et 2019, le nombre de logements vacants et résidences secondaires a augmenté de 5. Ceci représente un besoin de 5 logements pour les 10 prochaines années.

A BAGUER-MORVAN, le point mort représente un besoin de 38 logements (46-13+5) pour les 10 prochaines années.

2.1.3 Les scénarios de développement démographique

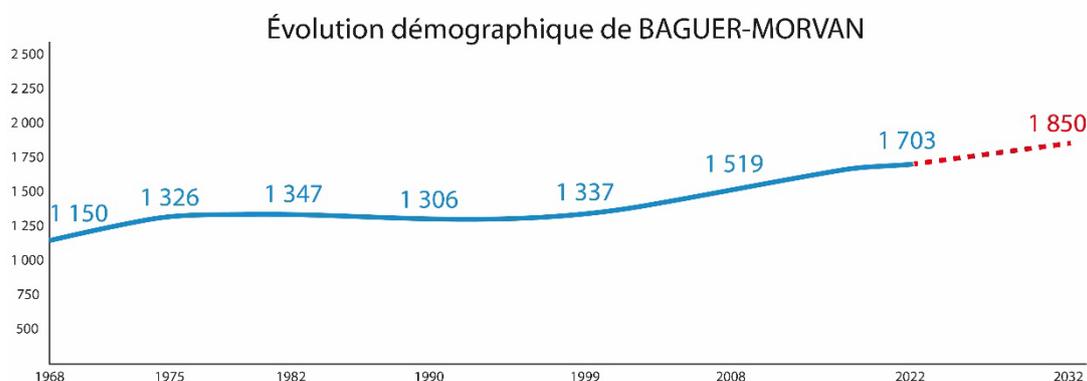
Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 87 habitants d'ici 2032. Si l'on ajoute les logements liés au point mort, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **77 logements**.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,8% par an. Ce taux équivaut à la moyenne communale observée dernièrement. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 147 habitants d'ici 2032. Si l'on ajoute les logements liés au point mort, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **103 logements**.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,5% par an, comparable à celle observée dans les années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 277 habitants d'ici 2032. Si l'on ajoute les logements liés au point mort, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **160 logements**.

Un apport de population trop important sur BAGUER-MORVAN entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 1 850 habitants à l'horizon 2032.



Ces prévisions sont justifiées par :

- la position favorable qu'occupe la commune, à proximité immédiate du pôle structurant de Dol-de-Bretagne et de certains de ses équipements (gare, collège, lycée) ainsi que de la RN 176.
- la présence d'une zone d'activités structurante (La Roche Blanche) sur son territoire.
- la dynamique démographique continue depuis 50 ans (excepté entre 1982 et 1990), liée au positionnement évoqué ci-dessus.
- la présence de commerces, services et équipements collectifs sur la commune.
- la situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager (bocage, vallons, patrimoine bâti...) de qualité.

2.2 Les objectifs de production de logements

2.2.1 La densification du bourg de BAGUER-MORVAN

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de BAGUER-MORVAN (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique d'une quarantaine de logements.



Potentiel théorique de densification

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un réel gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr.

Ainsi, pour couvrir les besoins communaux estimés pour la prochaine décennie, sur la quarantaine de logements théoriques, **17 logements** sont retenus comme pouvant raisonnablement être réalisés.

2.2.2 La résorption de la vacance

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo impose une part de logements vacants à remettre sur le marché dans les objectifs de production nouvelle de logements.

La remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants, hors rotation immobilière « naturelle » (fixée à 6% du parc immobilier), doit être programmée.

En 2019, selon l'INSEE, le taux de logements vacants de BAGUER-MORVAN est de 10,3%. 85 logements sont concernés.

La DGFIP recense, elle, 86 logements vacants.

Si l'on retire de ces 86 logements vacants les 50 logements correspondant à la rotation immobilière « naturelle » (6% des 833 logements de la commune en 2019), il reste 36 logements.

C'est pourquoi, pour la décennie à venir, les élus ambitionnent de produire **18 logements** (la moitié des logements vacants hors rotation immobilière « naturelle ») dans le stock de logements vacants disponibles.

2.2.3 La production de logements par changement de destination

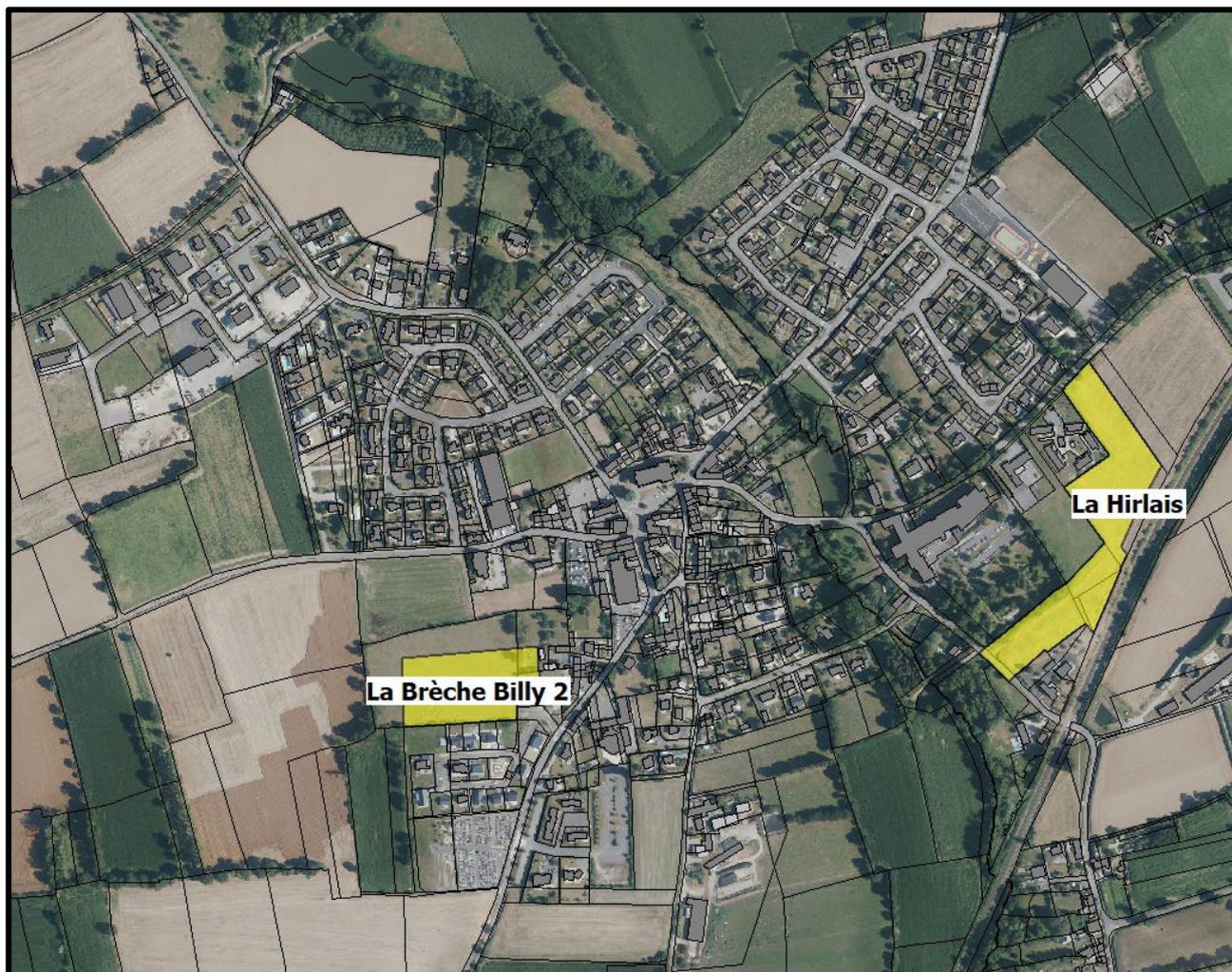
Lors de la dernière décennie, 4 anciens bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. Pour les dix années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y en avoir autant. L'objectif est donc la création de **4 logements** par changement de destination.

2.2.4 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, représentant au total environ 3 ha, situés dans la continuité ouest et est de l'enveloppe bâtie du bourg.

La commune possède la maîtrise foncière de l'ensemble des deux secteurs.



Extensions urbaines à vocation d'habitat

2.2.4.1 Secteur « La Hirlais »

Ce secteur se situe à l'est du bourg, à proximité de l'école privée et de l'EHPAD.

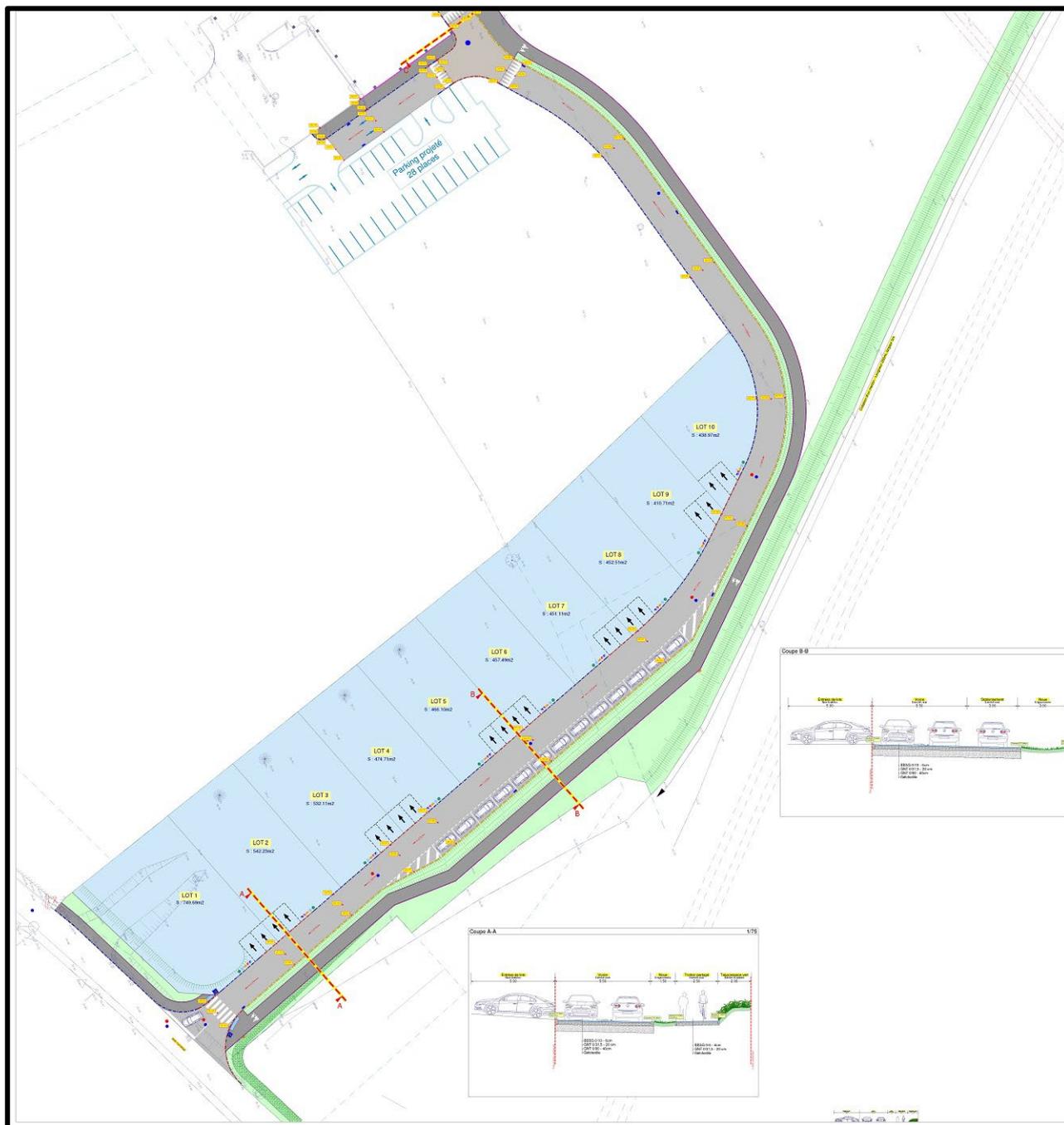
Il couvre entièrement les parcelles AC n°56, 60 et 519, ainsi que partiellement les parcelles AC n°59 et 552.

Situés entre la voie ferrée (encaissée à cet endroit) et l'enveloppe agglomérée du bourg, ces terrains sont difficilement exploitables pour l'agriculture. D'ailleurs, ils ne figurent pas dans le registre parcellaire graphique.

D'une superficie de 1,9 ha, ce secteur accueillera au moins **40 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 21 logements par hectare.

Parmi ces 40 logements, au moins 10 devront être à coût abordable, soit 25% de la production totale.

La partie sud du secteur verra dès l'année 2023 la construction de 10 logements ainsi que d'une voie de contournement, doublée d'une liaison douce, pour desservir l'école privée sans passer par le chemin du Héron qui dessert l'EHPAD.



Projet de voie de contournement et de logements dans la partie sud du secteur

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 0-2 ans).

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas cultivées.

2.2.4.2 Secteur « La Brèche Billy 2 »

Ce secteur se situe à l'ouest de l'enveloppe agglomérée du bourg, dans le prolongement nord du lotissement de La Brèche Billy.

Il couvre partiellement les parcelles AB n°136, 143 et 145.

D'une superficie de 1 ha, ce secteur accueillera au moins **20 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 20 logements par hectare.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et est classé en zone 1AU (horizon 2-4 ans).

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles AB n°136 et 145 sont cultivées.

Nom de l'exploitation	BRIAND Jean-Louis
Adresse du siège d'exploitation	La Haute Villarmois – Trans-la-Forêt
Age de l'exploitant	58 ans
SAU de l'exploitation	67 ha
Surface totale consommée	1 ha
N° section et parcelles	AB n°136 et 145
% de la SAU consommée	1,5%
Zonage en vigueur PLU	2AU
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	14 km

2.2.5 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

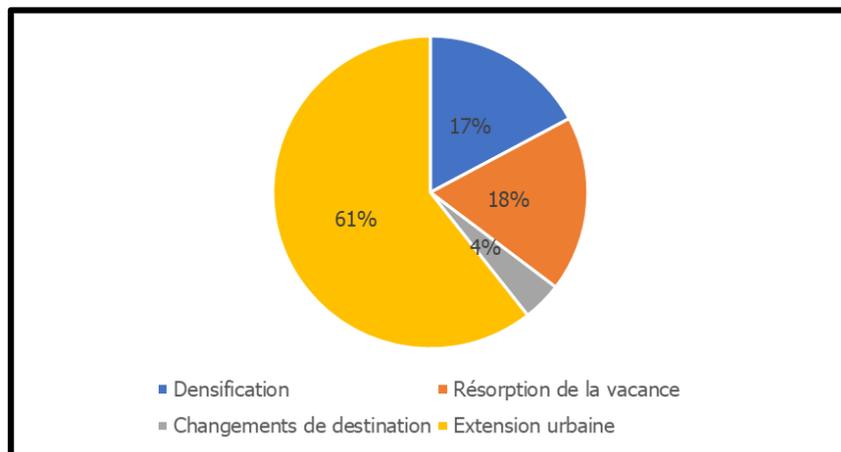
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 850 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **103 logements** nouveaux.

La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **17 logements**.

L'objectif de production de logements parmi le stock de logements vacants disponibles représente **18 logements**, les changements de destination **4 logements**.

Quant aux secteurs d'extension, **environ 60 logements** pourront y voir le jour.

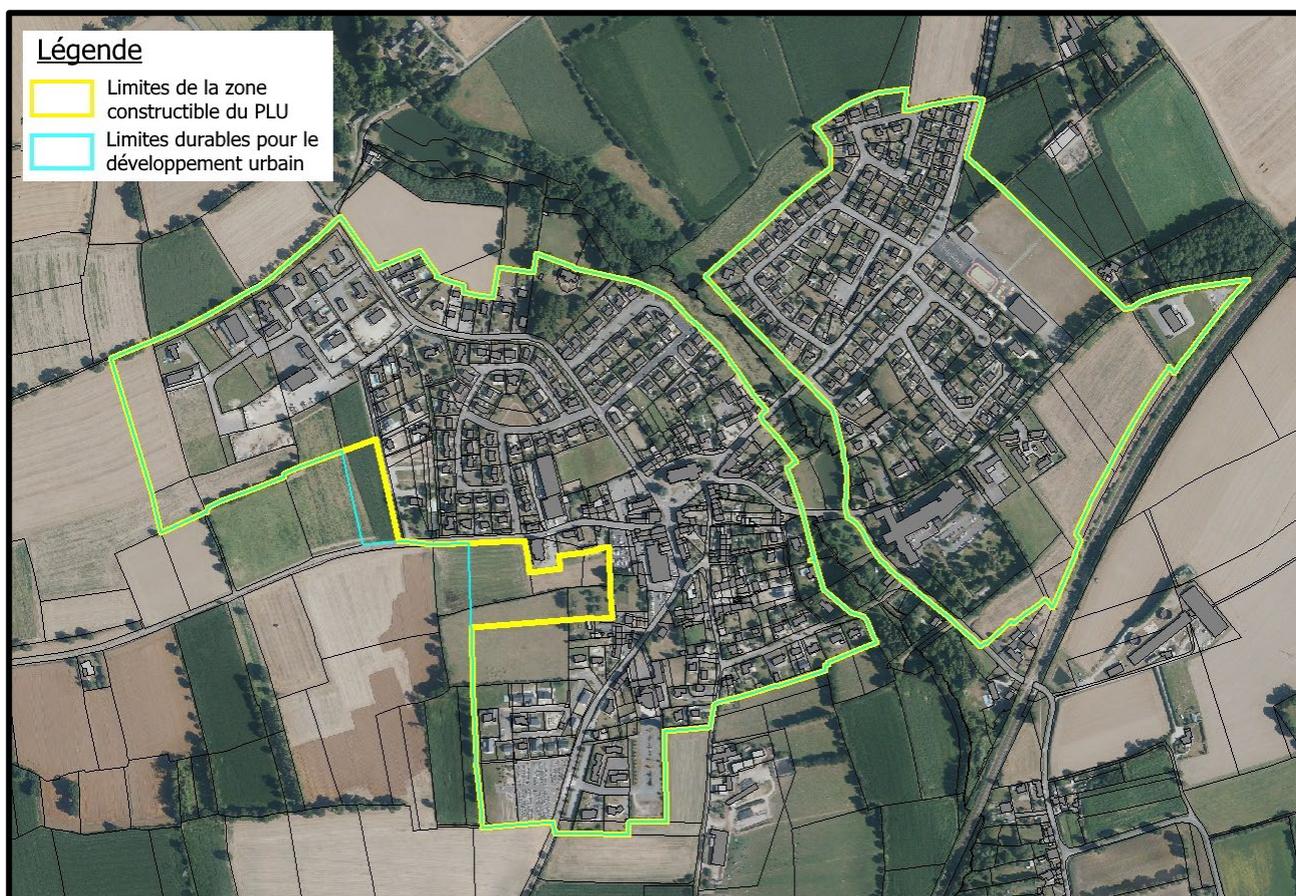


L'objectif initial de la commune de BAGUER-MORVAN ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

2.3 Les limites durables pour le développement urbain

Afin de respecter l'objectif n°23 du DOO du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, des limites durables pour le développement urbain de BAGUER-MORVAN ont été identifiées pour permettre aux agriculteurs de mettre en place des stratégies de développement sur le long terme :



Ces limites durables visent une échéance plus lointaine que celle du présent PLU et prennent appui sur des infrastructures et des éléments paysagers existants.

2.4 Les objectifs de mixité sociale

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo indique que pour les communes rurales et périurbaines, dont BAGUER-MORVAN fait partie, les autorités compétentes doivent garantir un accueil diversifié à travers l'identification des secteurs existants et potentiels d'accueil de logements à coût abordable.

L'objectif pour la décennie à venir est de produire au moins 10 logements à coût abordable dans le secteur de la Hirlais.

2.5 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

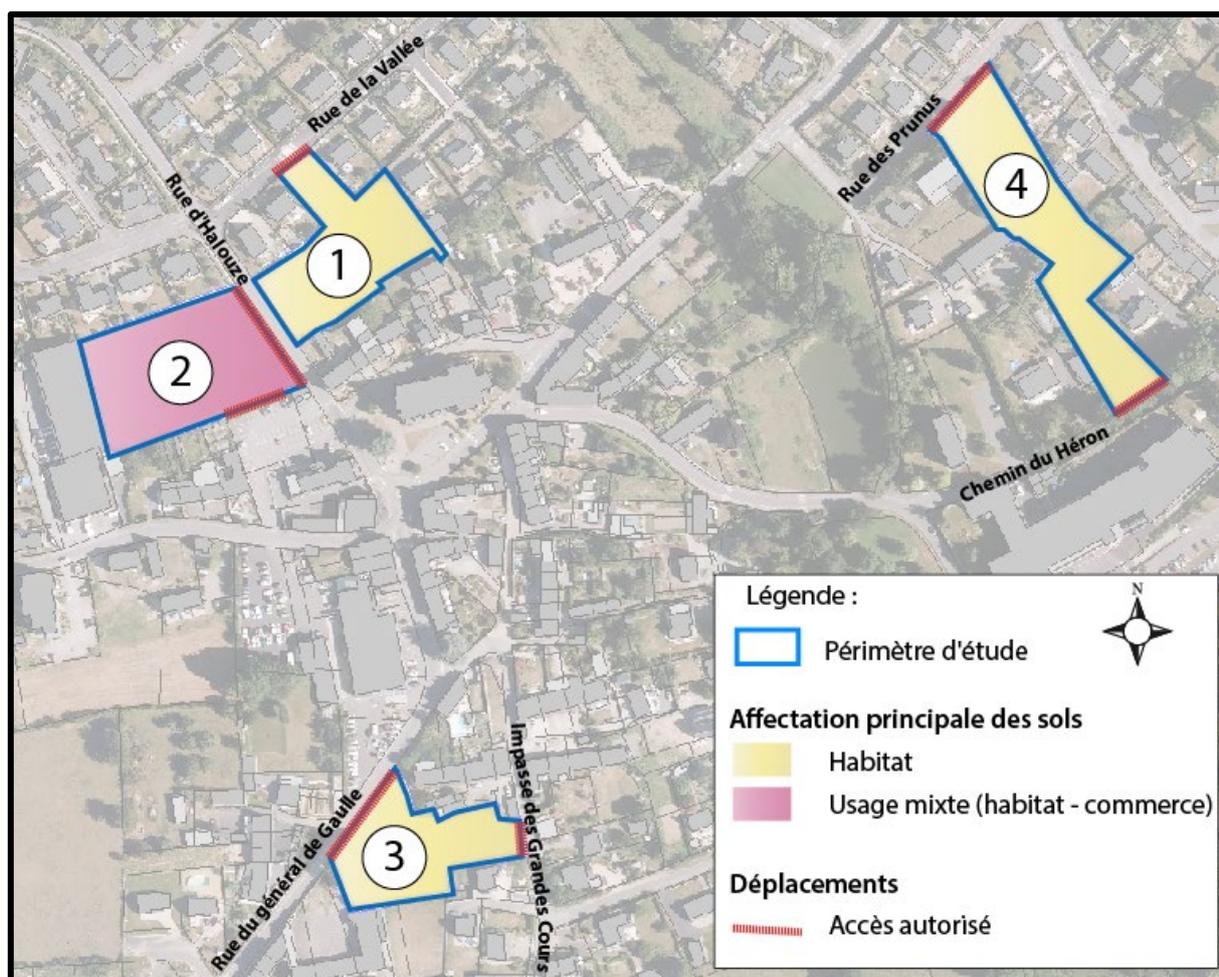
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

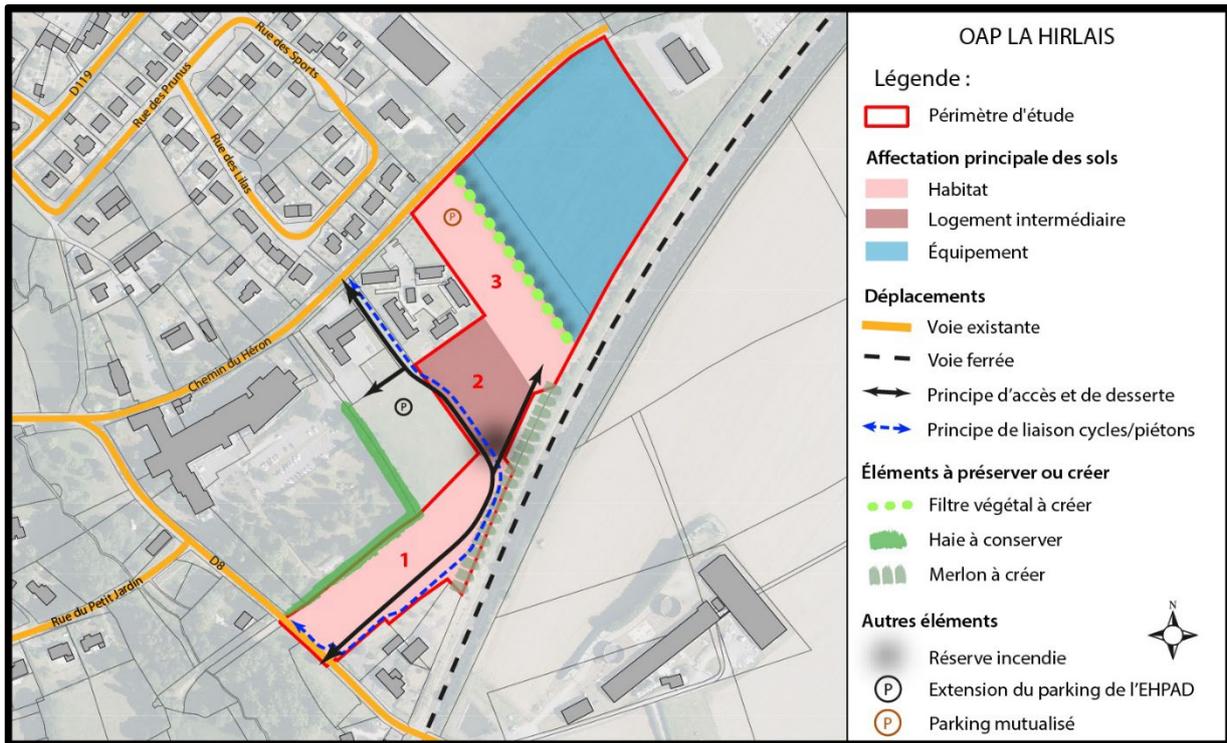
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 6 secteurs à vocation d'habitat :

- 4 secteurs de densification.
- 2 secteurs d'extension urbaine.

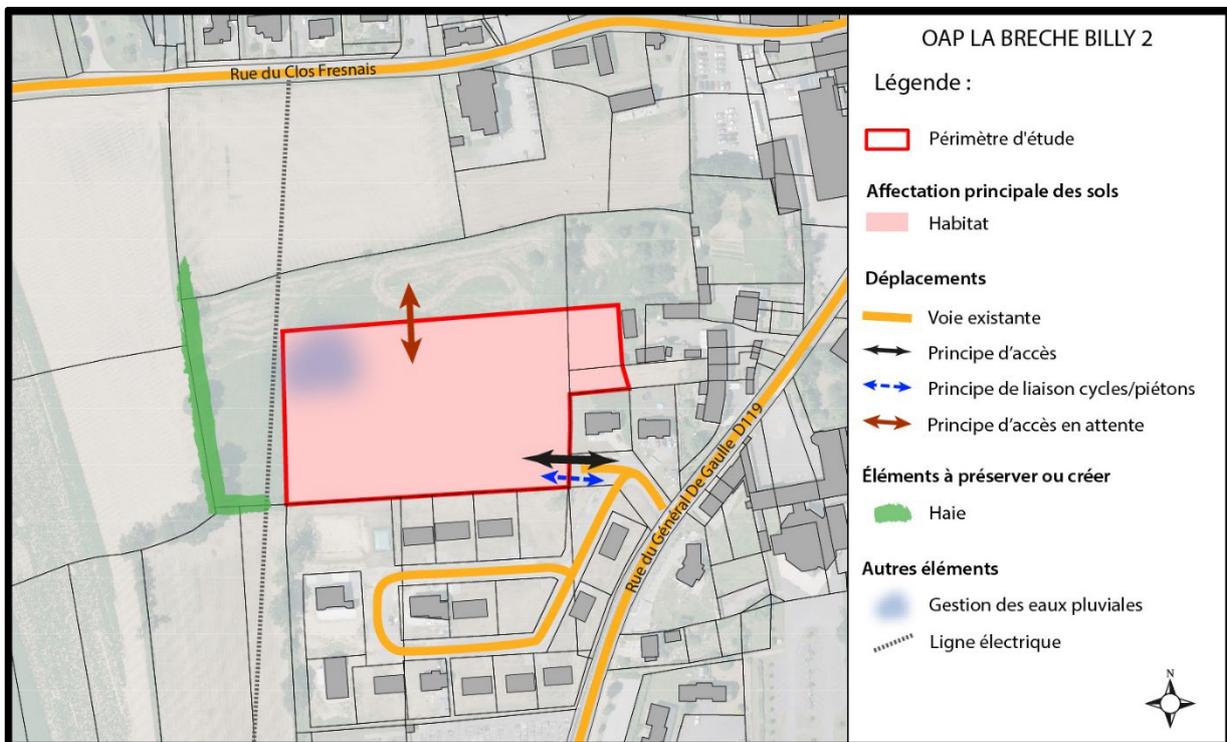
OAP « Secteurs de densification du bourg »



OAP « La Hirlais »



OAP « La Brèche Billy 2 »



2.5.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques complètent les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles applicables aux zones à vocation d'habitat. Celles-ci ont pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur les thématiques suivantes :

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Limitation du vis-à-vis.
- Mutualisation des accès et du stationnement.
- Division parcellaire.
- ...

3. Le développement de l'activité économique

3.1 La confortation de la zone d'activités de la Roche Blanche

Afin d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises et/ou de permettre l'évolution des entreprises existantes, une zone à vocation économique (UA) est délimitée sur la zone d'activités de la Roche Blanche.



Zone à vocation économique

Cette zone d'activités ne dispose plus de foncier, puisque les derniers lots disponibles ont tous été réservés.

3.2 L'extension de la zone d'activités de la Roche Blanche

3.2.1 Rappel du contexte

BAGUER-MORVAN, mais également la Communauté de Communes du pays de Dol et de la baie du Mont-Saint-Michel, compétente en matière de développement économique, se doivent de permettre l'extension des entreprises déjà implantées, mais aussi d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises, et ce afin d'assurer les emplois et les services.

Or, comme indiqué précédemment, la zone d'activités de la Roche Blanche ne possède plus de foncier disponible.

C'est pourquoi l'extension de la zone d'activités de la Roche Blanche est nécessaire, d'autant plus que ce projet a fait l'objet :

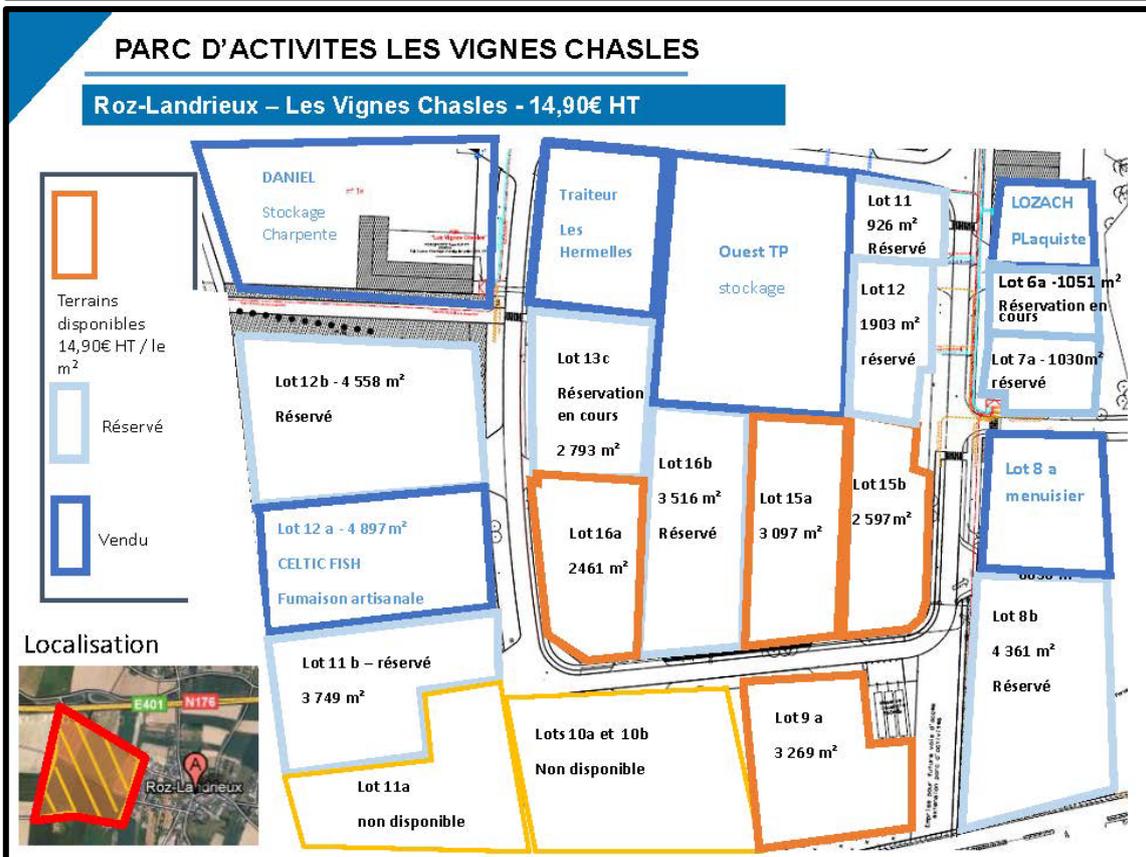
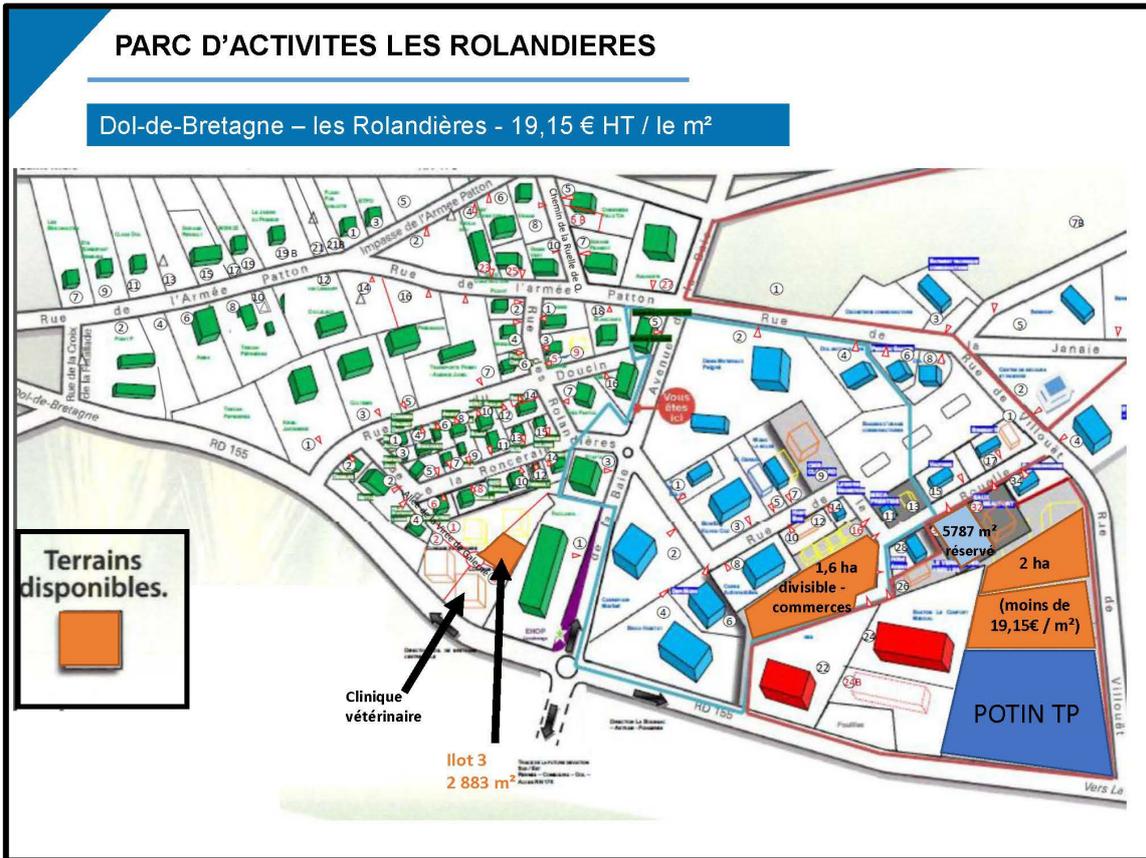
- d'une prise en compte dans le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo (ZA structurante).
- d'un engagement de maîtrise foncière par la Communauté de Communes.
- d'échanges avancés avec des porteurs de projets, dans le cadre du développement de leurs activités. Concernant cette ZA de La Roche Blanche, 1 ha est fléché pour le transfert d'une entreprise de travaux publics actuellement implantée en zone agricole.

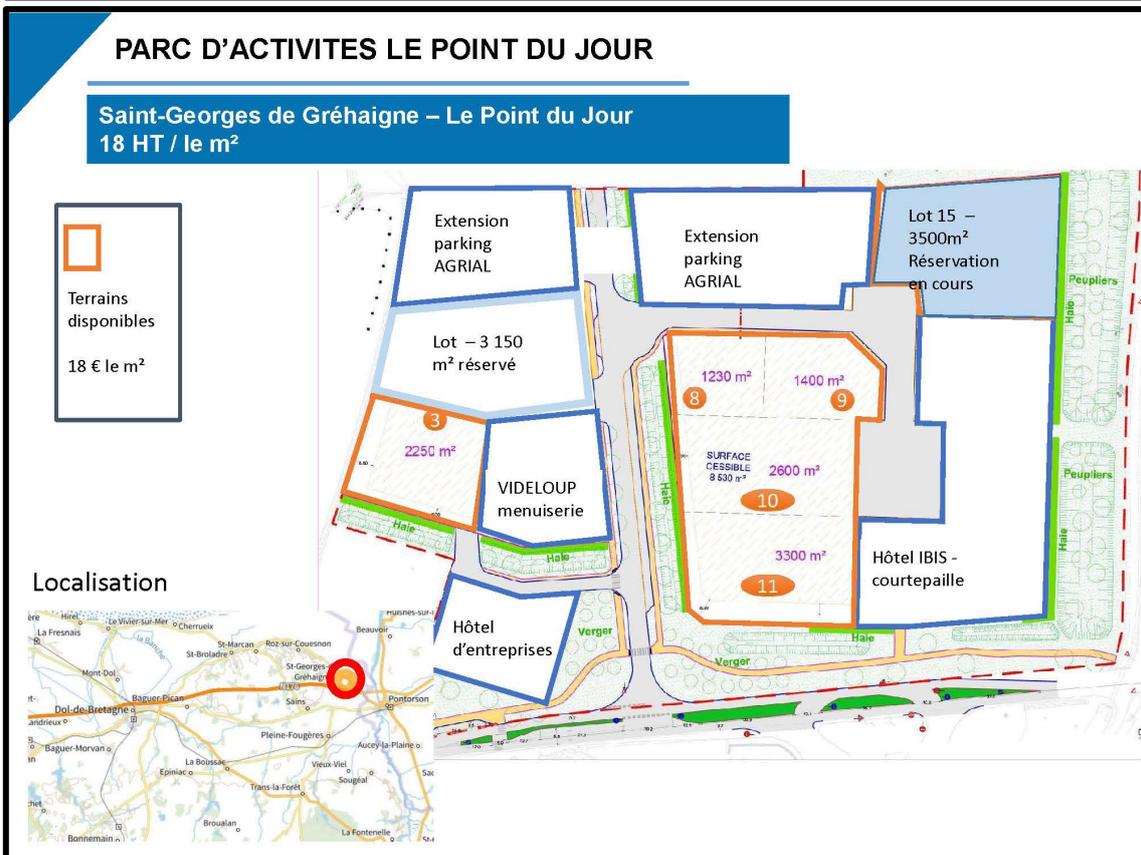
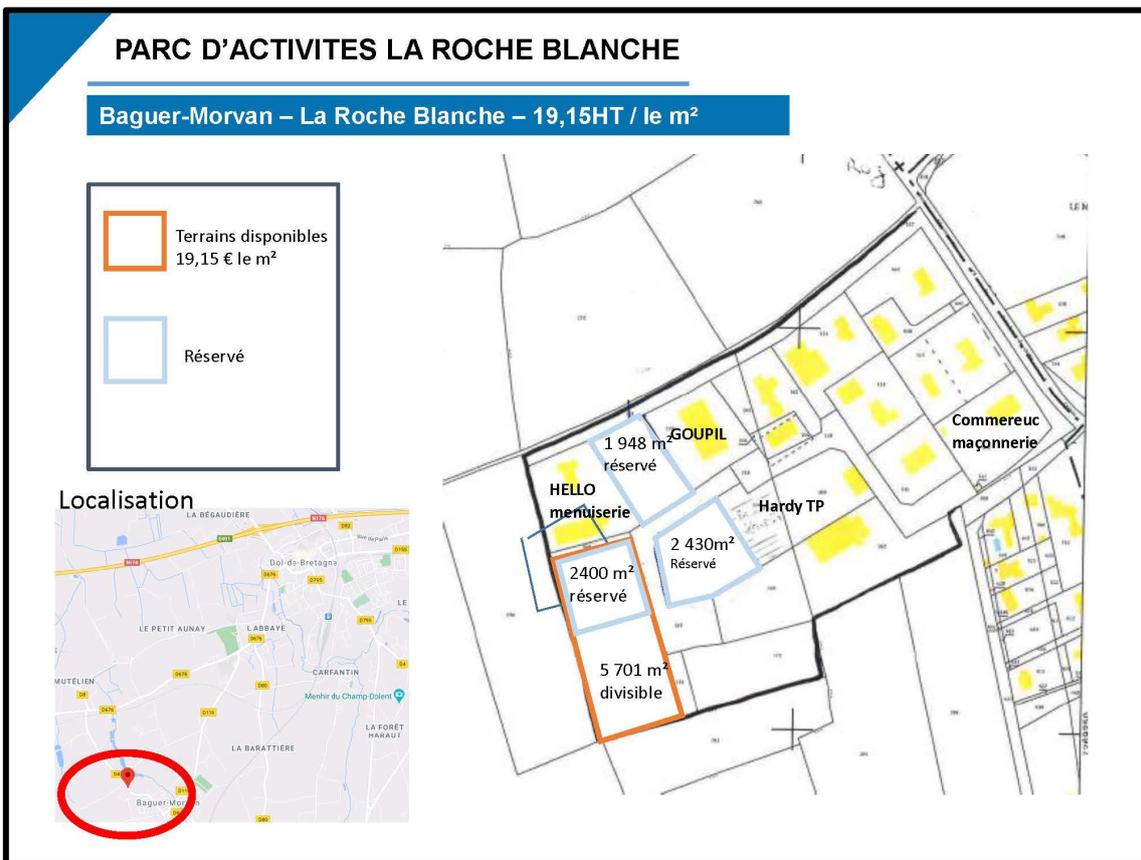
3.2.2 L'offre foncière de la Communauté de Communes

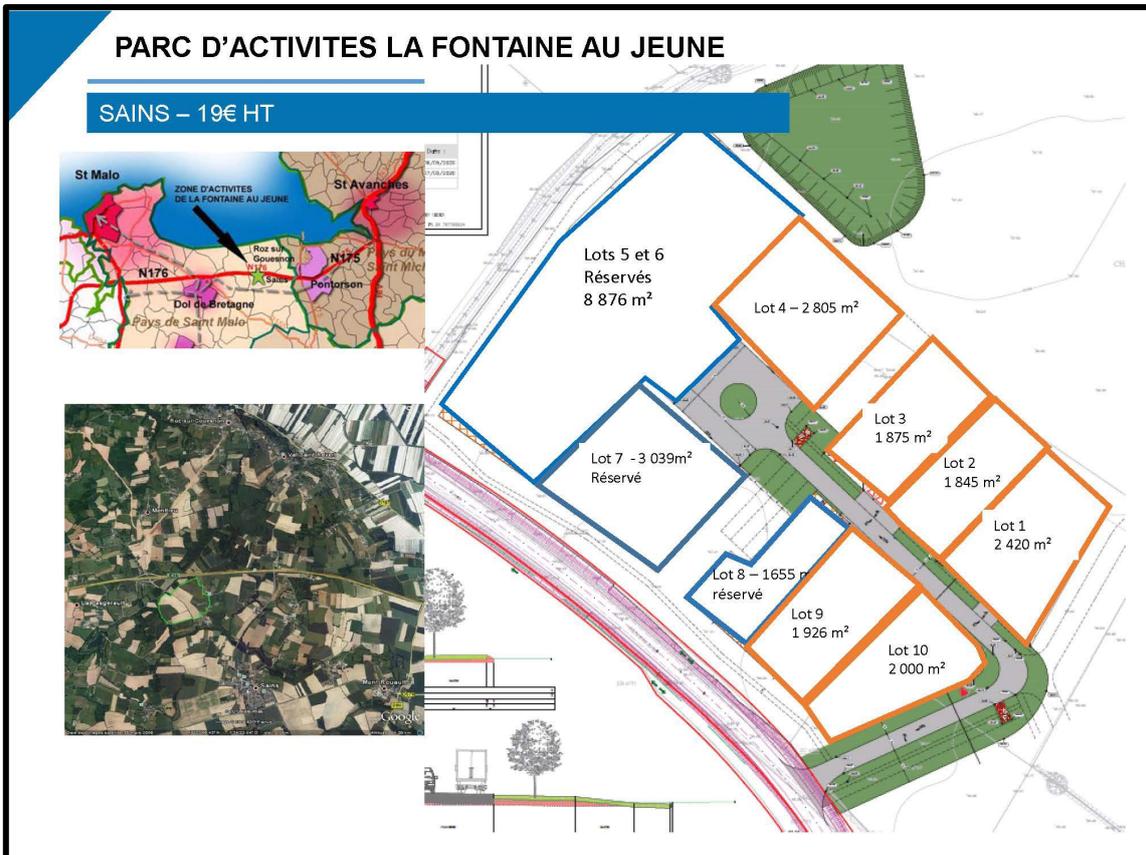
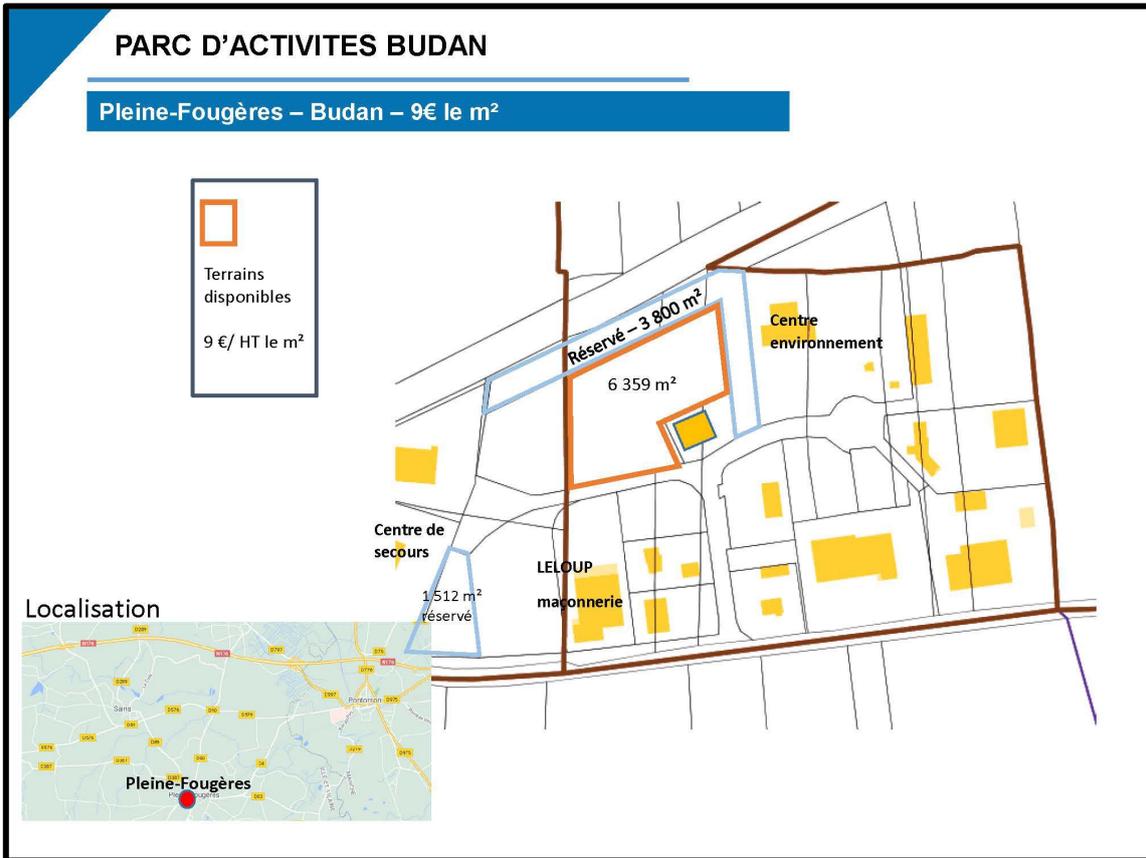
Actuellement, 4 parcs multi-activités et 4 parcs dits « de proximité » sont gérés et commercialisés par les services communautaires.

La dynamique d'installation étant soutenue, il est aujourd'hui fondamental de préparer l'avenir en anticipant l'aménagement de nouveaux espaces fonciers, et d'en assurer la traduction dans les documents d'urbanisme communaux.

Aujourd'hui, les disponibilités foncières des parcs d'activités communautaires sont les suivantes :







3.2.3 Le projet d'extension

Le secteur d'extension, d'une superficie de 1 hectare, situé dans le prolongement ouest de la zone d'activités, couvre entièrement la parcelle cadastrée A n°364.



Localisation de la ZA de la Roche Blanche (en mauve) et de son extension prévue (hachures mauves)

3.2.4 Justification

L'inscription de nouvelles surfaces dédiées à l'accueil d'activités économiques dans le projet de révision du PLU est pertinente et nécessaire pour les raisons suivantes :

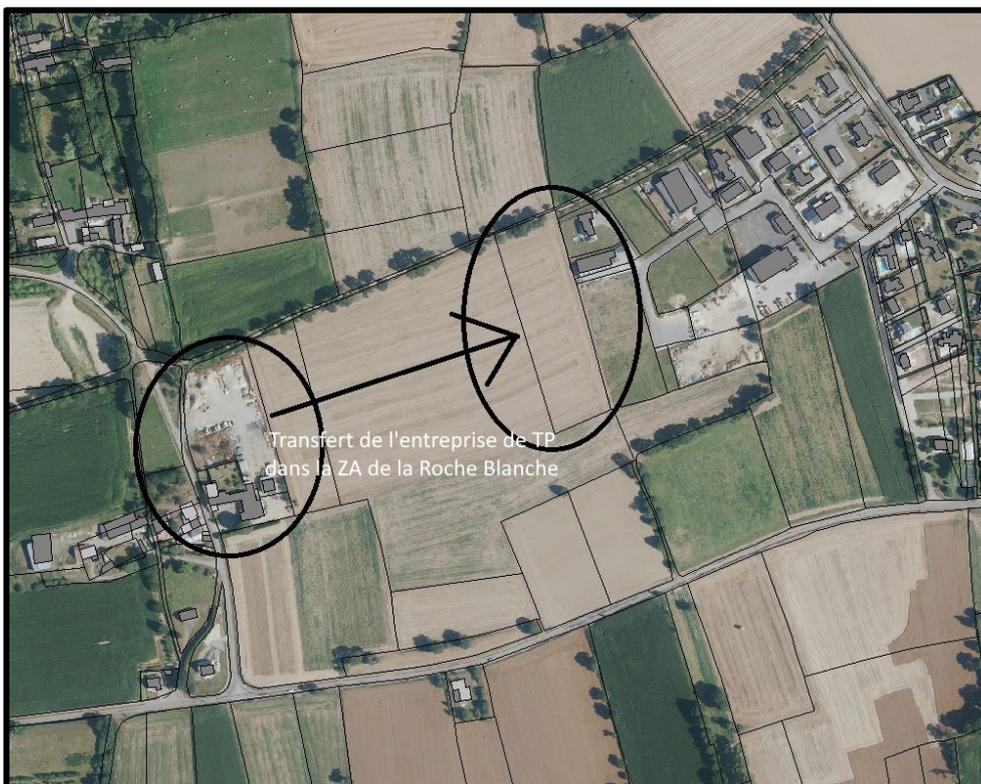
- Disposer d'une offre complémentaire à celle proposée actuellement par la Communauté de Communes au sein des autres zones d'activités.
- Fidéliser les entreprises artisanales locales en leur garantissant des possibilités de développement au sein de l'extension de la zone d'activités de la Roche Blanche, sans s'éloigner des bassins de vie de leur personnel.
- Permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales en disposant d'une offre d'accueil performante.
- Consolider le nombre d'emplois sur la commune de BAGUER-MORVAN, située à proximité immédiate de Dol-de-Bretagne, l'un des 4 pôles structurants identifiés par le SCoT, pour améliorer l'équilibre géographique des activités économiques sur le territoire de la Communauté de Communes et contribuer à la réduction des déplacements domicile-travail des habitants de la commune.

3.2.5 L'impact sur l'activité agricole

La parcelle A n°364 est cultivée.

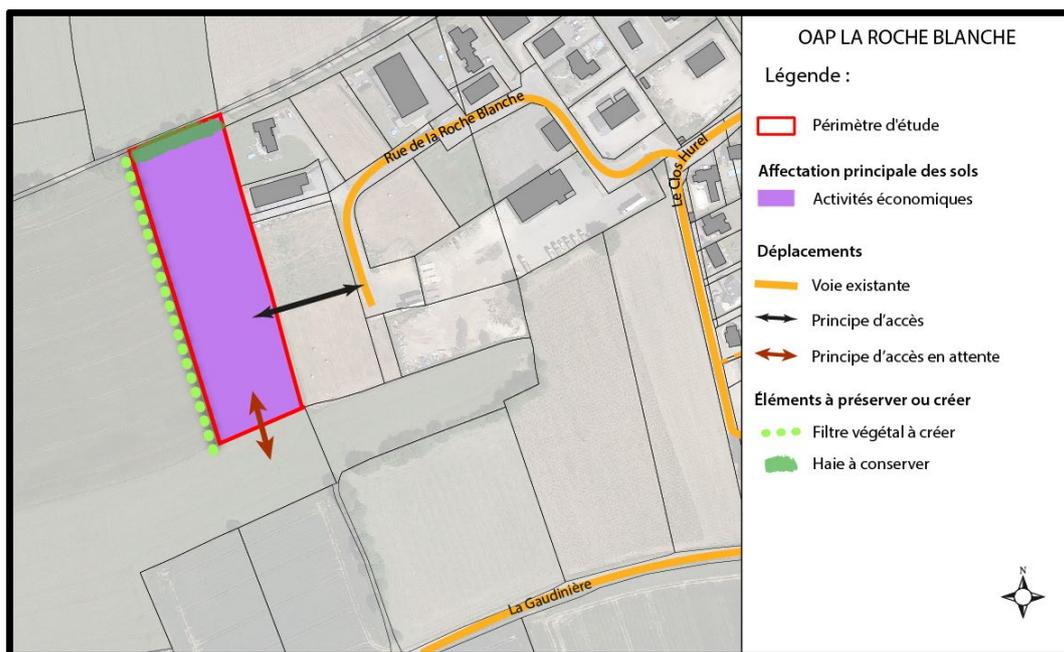
Nom de l'exploitation	EARL GLÉMOT Michel
Adresse du siège d'exploitation	2 La Gaudinière – BAGUER-MORVAN
Age de l'exploitant	60 ans
SAU de l'exploitation	60 ha
Surface totale consommée	1,0 ha
N° section et parcelles	A n°364
% de la SAU consommée	1,7%
Zonage en vigueur PLU	A
Zonage dans le projet de PLU	1AUA
Distance/siège de l'exploitation	0,5 km

Cependant, l'hectare actuellement occupé par l'entreprise de travaux publics à La Gaudinière (zone agricole) sera remis à l'état agricole, permettant une opération neutre en matière de consommation d'espaces.



3.2.6 Les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ce secteur d'extension de la zone d'activités de la Roche Blanche (horizon 0-2 ans).



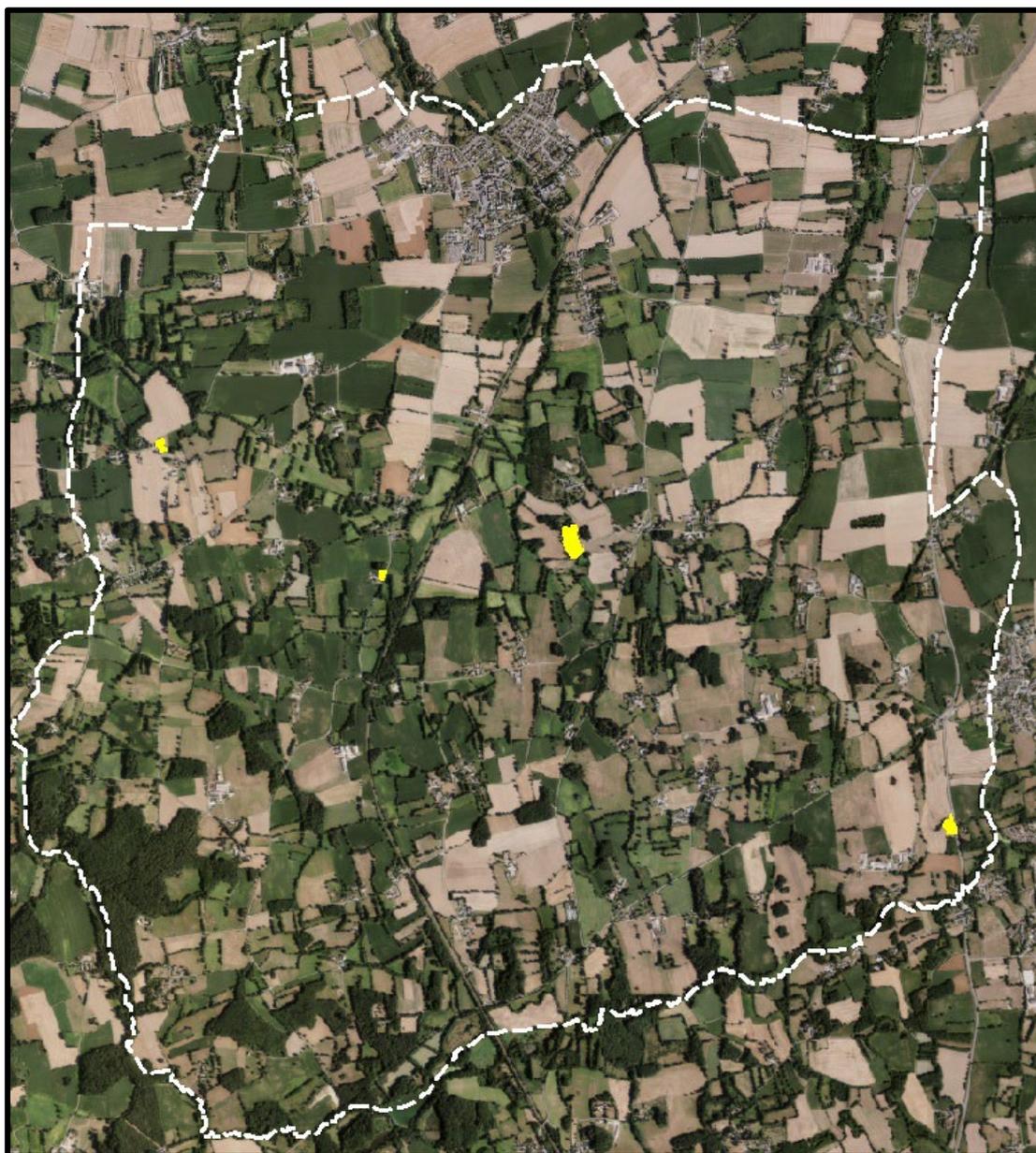
3.3 La définition de STECAL à vocation économique

3.3.1 Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

Quatre STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale de 1,74 ha.

L'objectif est de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



Localisation des STECAL

STECAL de La Ville Arthur

Ce STECAL, d'une superficie de 0,17 ha, est situé à environ 2,9 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Ville Arthur. Il couvre une activité de terrassement.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



STECAL de La Ville Arthur

STECAL de La Grande Lande Martin

Ce STECAL, d'une superficie de 0,05 ha, est situé à environ 2,5 km au sud du bourg, au lieu-dit La Grande Lande Martin. Il couvre une activité de menuiserie.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).

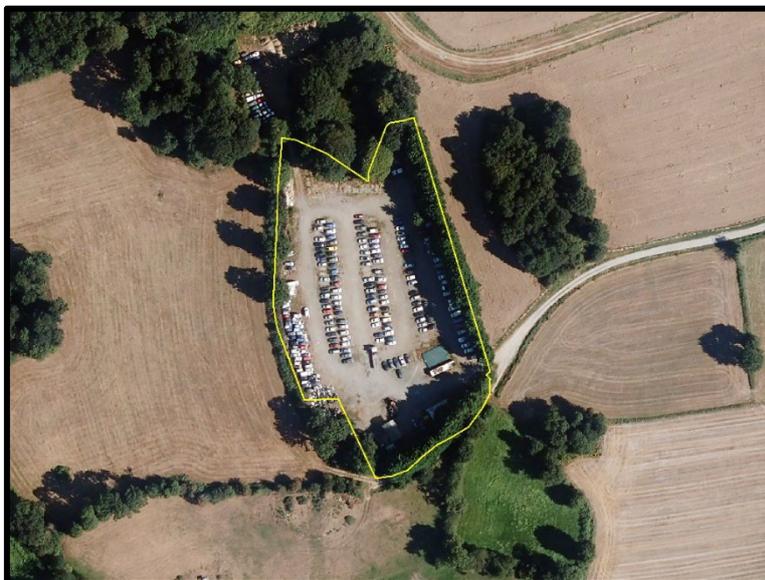


STECAL de La Grande Lande Martin

STECAL de La Haute Roche

Ce STECAL, d'une superficie de 1,16 ha, est situé à environ 3,2 km au sud-est du bourg, au lieu-dit La Haute Roche. Il couvre une activité de casse automobile.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Industrie » et « Logement » (sous conditions).



STECAL de La Haute Roche

STECAL du Bois de la Hertaudière

Ce STECAL, d'une superficie de 0,35 ha, est situé à 5,4 km au sud-est du bourg, au lieu-dit Le Bois de la Hertaudière. Il couvre une entreprise de chauffagiste.

Les sous-destinations autorisées dans ce STECAL sont « Artisanat et commerce de détail » et « Industrie ».



STECAL du Bois de la Hertaudière

3.3.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ces STECAL est celui des zones AI. Ces zones sont destinées aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement. Seules sont possibles :

- la construction de nouveaux bâtiments d'activités, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

3.3.3 Impact sur les exploitations agricoles

Etant donné qu'aucun STECAL ne comprend de parcelle exploitée, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul.

3.4 La définition d'un STECAL à vocation touristique et de loisirs

3.4.1 Présentation

Un STECAL à vocation touristique et de loisirs a été défini sur la commune de BAGUER-MORVAN. Ce STECAL, d'une superficie de 1,26 ha, est situé à Launay-Blot, à 2,4 km au sud du bourg.



STECAL de Launay-Blot

Le périmètre de ce STECAL couvre la malouinière de Launay-Blot, construite dans les années 1730 sur les vestiges d'un manoir du 16^{ème} siècle, ainsi que ses abords.

Ce STECAL doit permettre une activité complémentaire de l'activité agricole existante et de valoriser le manoir de Launay-Blot, qui accueille déjà des chambres d'hôtes et des roulottes.

3.4.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone NL.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

3.4.3 Impact sur les exploitations agricoles

L'impact sur l'activité agricole sera nul, étant donné qu'il n'y a pas de surfaces exploitées par l'agriculture.

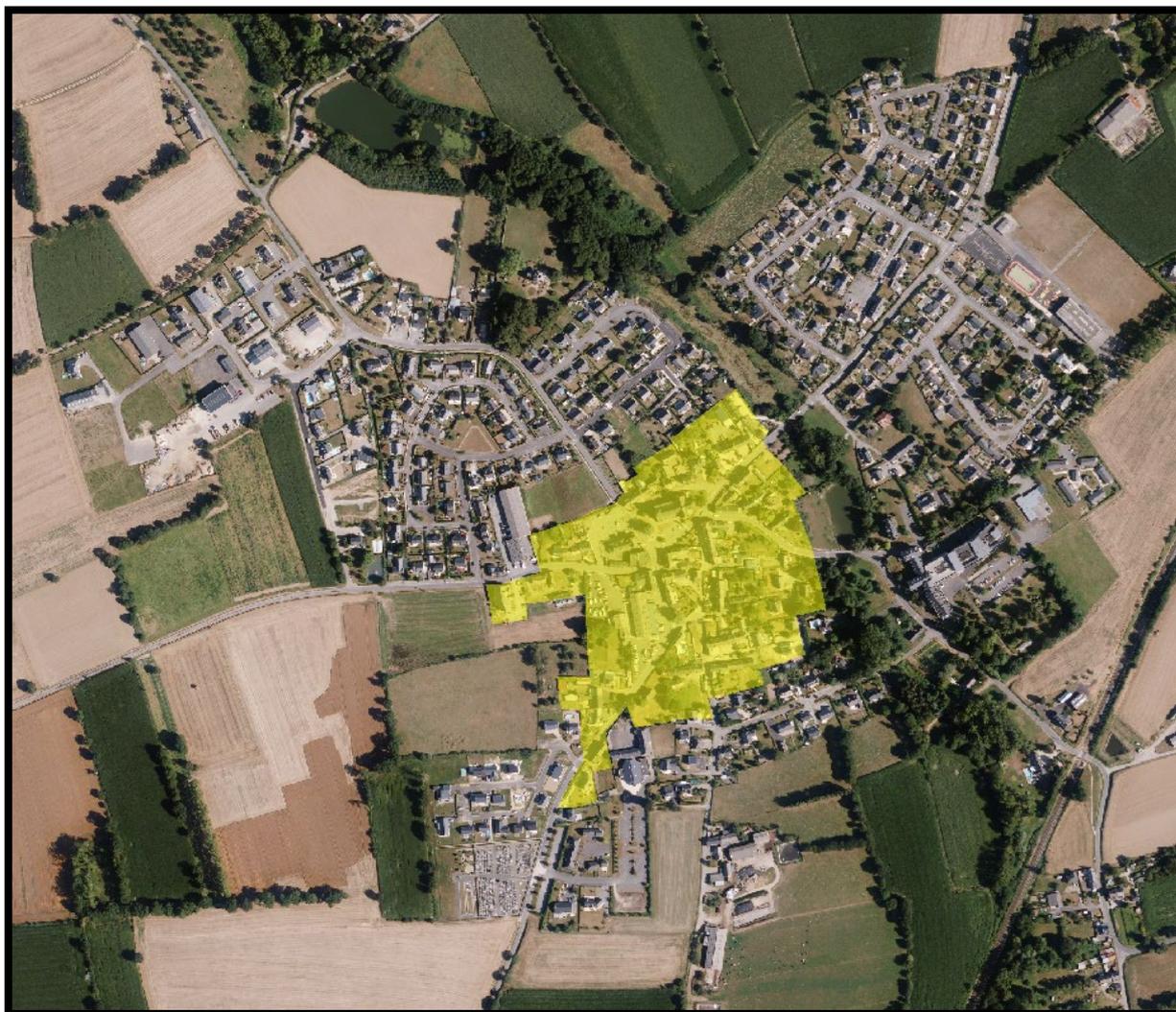
3.5 La préservation du commerce

3.5.1 La centralité

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo définit la centralité comme une zone restreinte du territoire communal, généralement centrale, qui concentre l'appareil commercial et qui accueille la multifonctionnalité principale, voire secondaire, de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat...). De par leurs caractéristiques, les centralités favorisent notamment, les déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture, la densification et le renouvellement urbain.

Le SCoT ajoute que les nouvelles implantations commerciales s'effectuent prioritairement dans les centralités. Toute nouvelle consommation foncière à destination commerciale dans les centralités ne peut se réaliser que si elle s'inscrit dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat nouveau au sein de l'unité foncière du projet.

La centralité de BAGUER-MORVAN correspond à la zone UC du PLU, c'est-à-dire le tissu ancien du bourg qui concentre déjà quelques commerces et services de proximité.

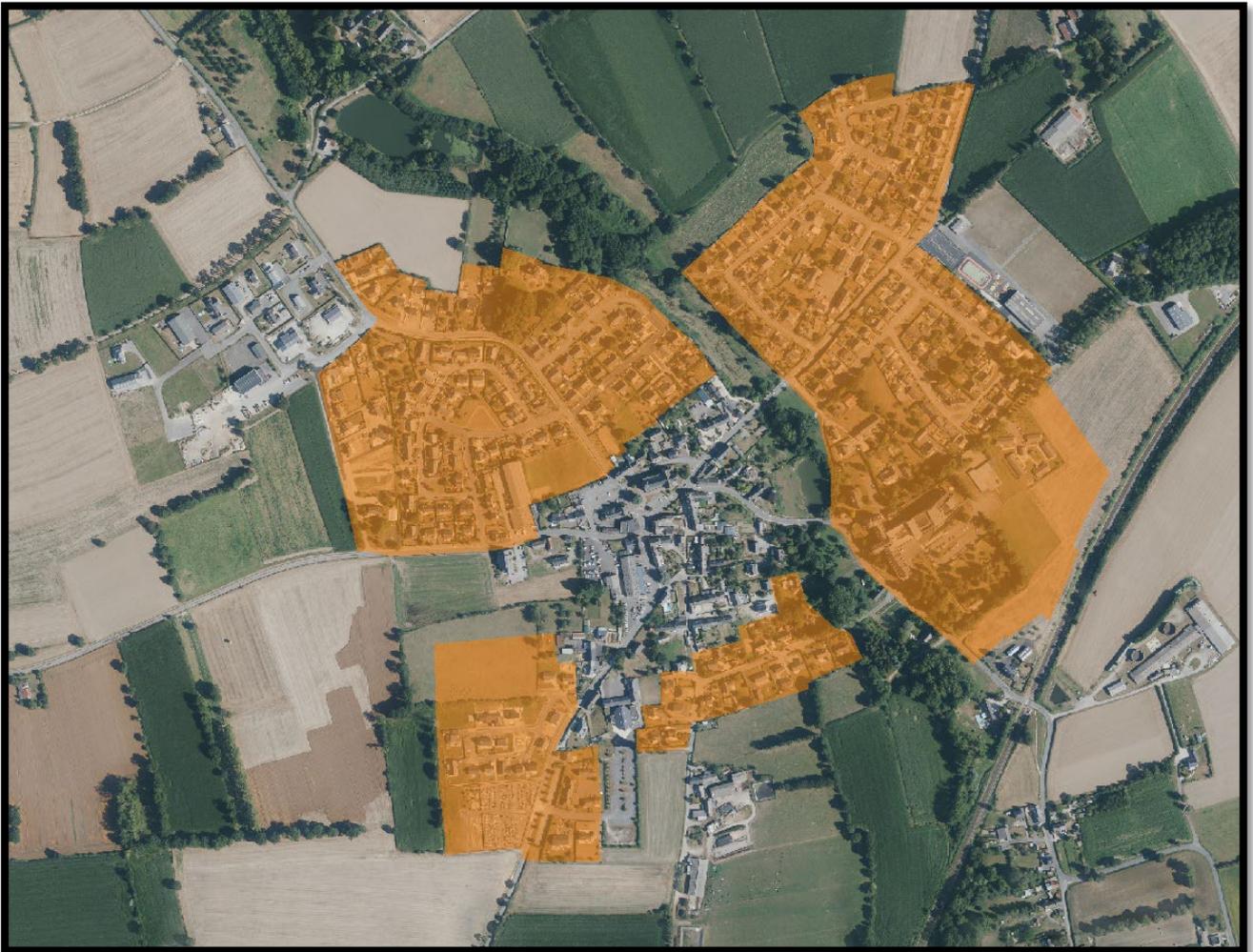


Délimitation de la centralité

3.5.2 La tache urbaine

Le reste de la zone urbaine à vocation d'habitat (zones UE et 1AUE) constitue la tache urbaine, que le SCoT définit comme l'espace bâti continu autour de la centralité.

Dans cette tache urbaine, de nouvelles implantations commerciales sont possibles, ne pouvant toutefois excéder 300 m² de surface de plancher par bâtiment.



Délimitation de la tache urbaine

3.5.3 L'interdiction du changement de destination de certains commerces

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Participant pleinement à l'animation du bourg, le bar et la boulangerie sont préservés et leur changement de destination est interdit.



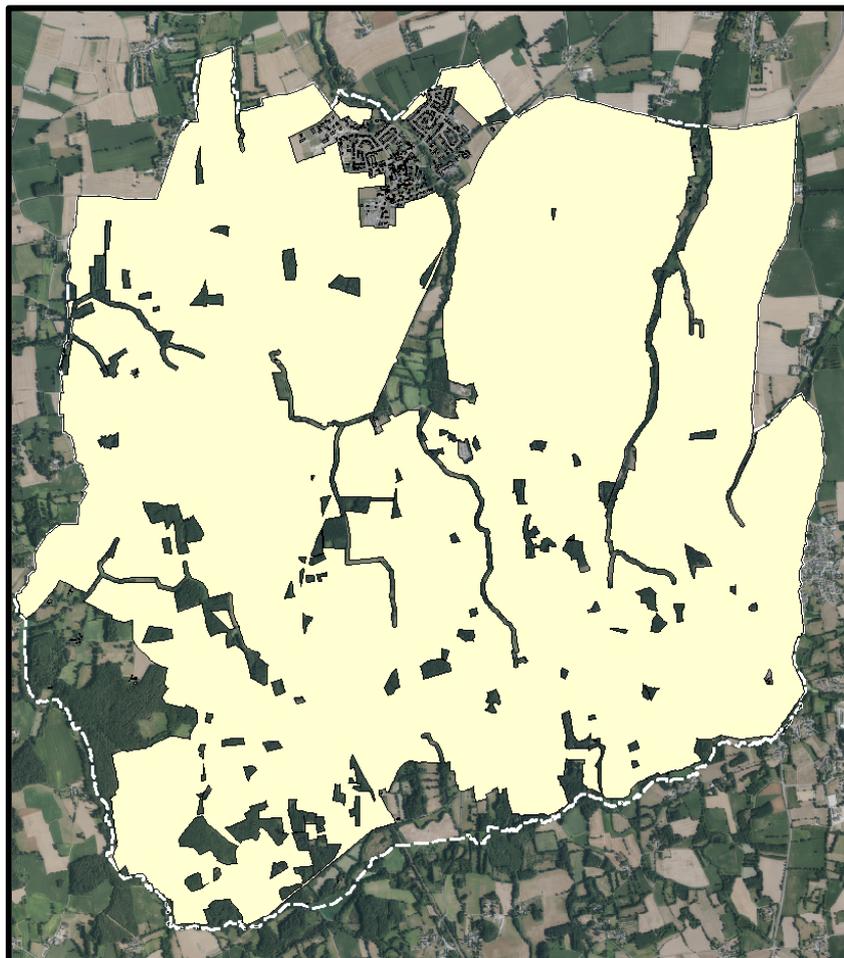
Localisation des commerces ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination

3.6 La protection de l'activité agricole

Les 29 exploitations et les 1 746 ha de surface agricole utile (source : RGA 2020) prouvent que l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit quasiment 1 900 hectares.



Zone agricole du PLU

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus de BAGUER-MORVAN souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 20 logements par hectare, contre 12 logements par hectare lors de la dernière décennie).

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est réduit par rapport au précédent PLU (cf. chapitre 7).

4. La préservation du cadre de vie

4.1 Le développement des équipements

Etant donné les perspectives de croissance démographique, BAGUER-MORVAN se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement. C'est pourquoi deux zones à vocation d'équipements sont prévues, recouvrant les pôles suivants :

1. City-park, terrains de football, gymnase, atelier communal.
2. Salle polyvalente du grand verger, salle des loisirs.

Par ailleurs, une rénovation et une extension du complexe sportif sont envisagées pour créer une salle multi-activités et de nouveaux vestiaires.

Par conséquent, le terrain de pétanque actuel devra être déplacé. Celui-ci sera en partie couvert sous un bâtiment construit avec un équipement de panneaux photovoltaïques pour une autoconsommation ou revente électrique. Ce bâtiment pourra aussi servir au développement des circuits courts en y organisant un marché.

Une réflexion est également engagée sur la création d'un second terrain de football, pour faire face à l'augmentation du nombre de licenciés.

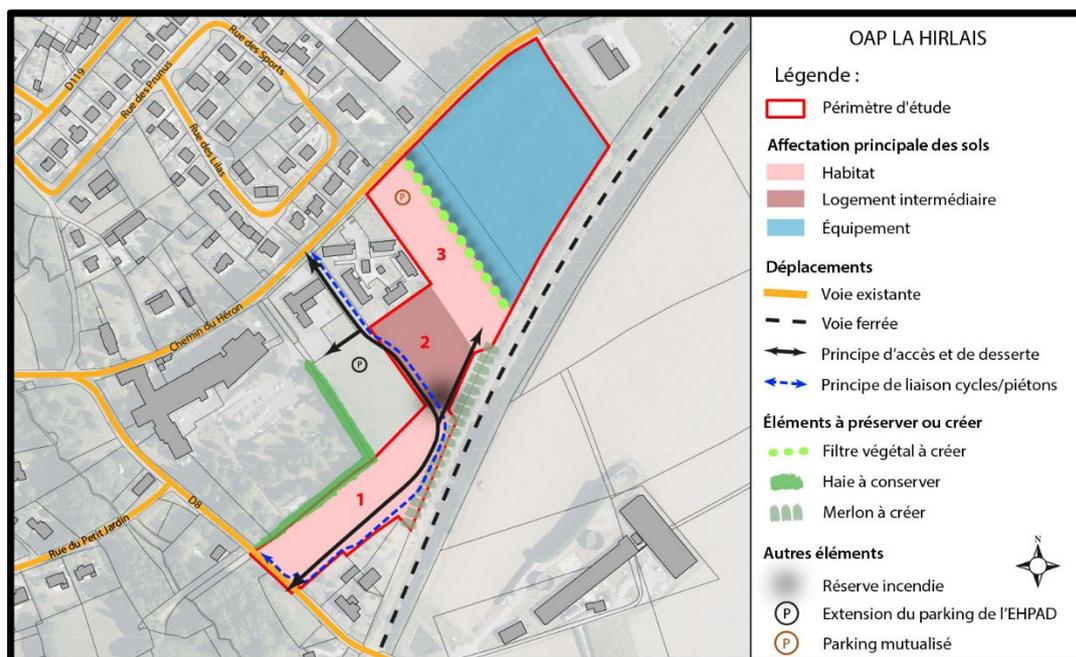
C'est pourquoi la commune a défini un secteur d'extension, d'une superficie totale de 1,6 hectare, situé dans la continuité sud-est des terrains de football, de l'autre côté du chemin du Héron, couvrant partiellement les parcelles cadastrées AC n°63 et 64.



Localisation des zones à vocation d'équipements (en bleu) et de l'extension prévue (hachures bleues)

Les parcelles concernées ne sont pas cultivées.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ce secteur d'extension de la zone à vocation d'équipements (horizon 0-2 ans).



4.2 Les emplacements réservés

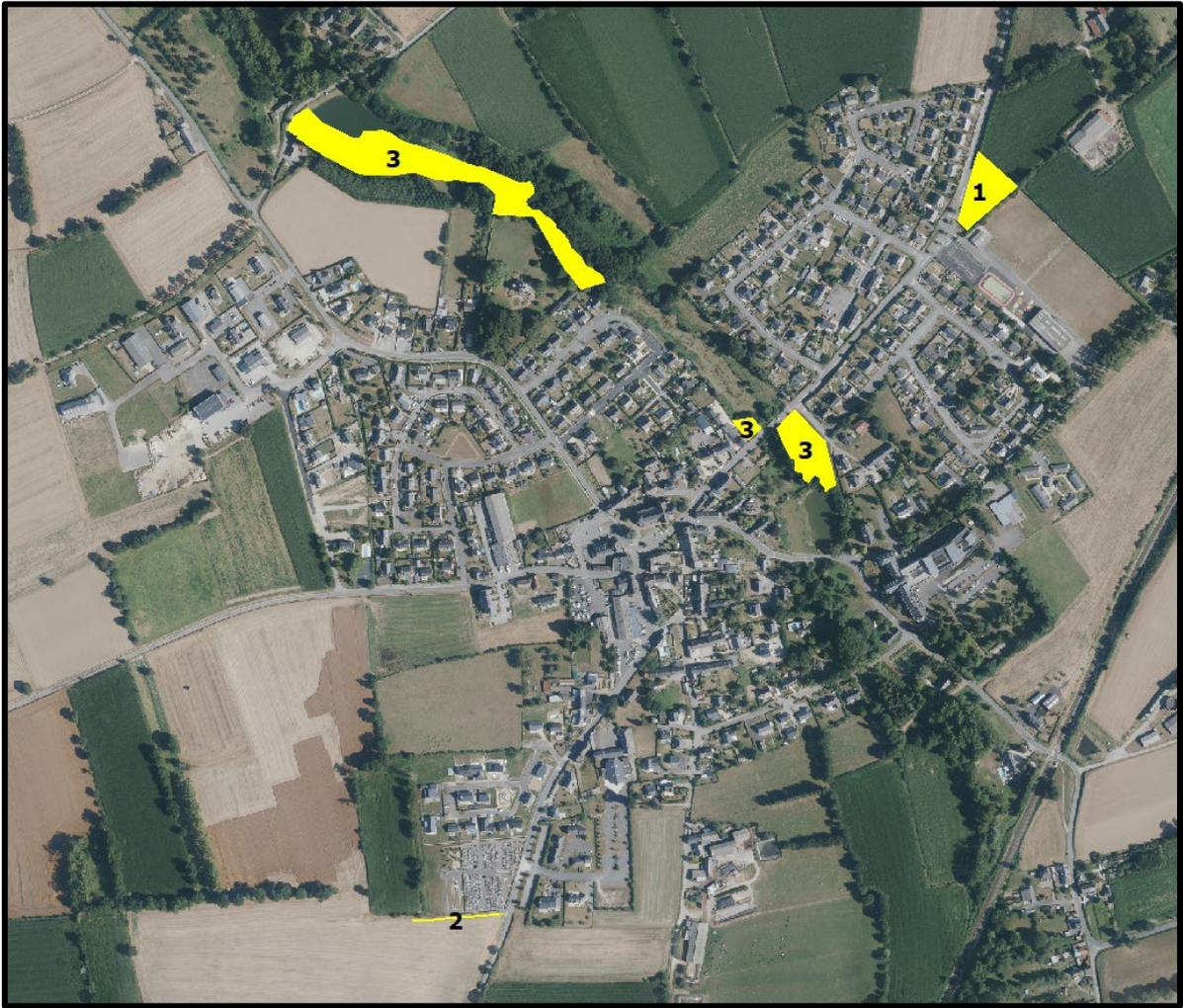
En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 4 emplacements réservés au PLU :

- 2 emplacements réservés (n°1 et n°4) pour la création d'aires de covoiturage.
- 1 emplacement réservé (n°2) pour l'élargissement d'un chemin.
- 1 emplacement réservé (n°3) pour l'aménagement de la vallée du ruisseau de la Hirlais en espace de loisirs.



Localisation des emplacements réservés situés dans le bourg



Localisation de l'emplacement réservé situé au carrefour de Saint-Léonard

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)	Parcelle
1	Aire de covoiturage	Commune	2 850	AC 103 (en partie), AC 104 (en partie)
2	Elargissement d'un chemin	Commune	298	A 296 (en partie)
3	Aménagement de la vallée en espace de loisirs	Commune	15 710	AB 201, AB 202, AB 225, AB 366, AB 555, AB 556, AB 557, AB 558, AB 559, AC 83, AC 84, AC 85, AC 86
4	Aire de covoiturage	Commune	1 250	D 714, D 749

5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

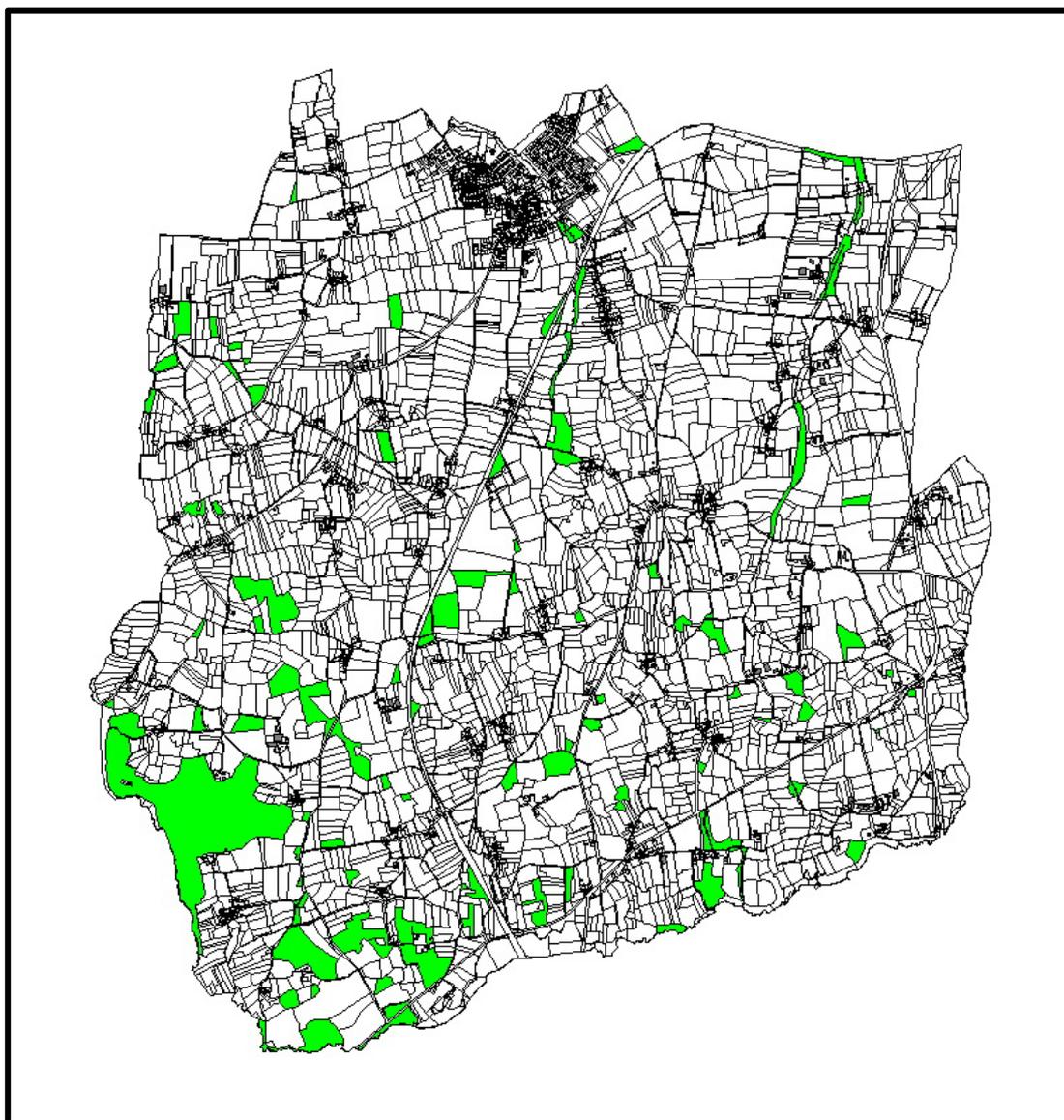
5.1 La protection du patrimoine naturel

5.1.1 La protection de la trame verte

Premièrement, une OAP thématique sur la protection de la trame verte est définie dans ce PLU.

Par ailleurs, comme dans le précédent PLU, et conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés (EBC) sont délimités dans ce nouveau PLU.

Ainsi, la totalité des boisements (excepté les sapinières, les peupleraies...) est protégée au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, soit **163 ha** de boisements.

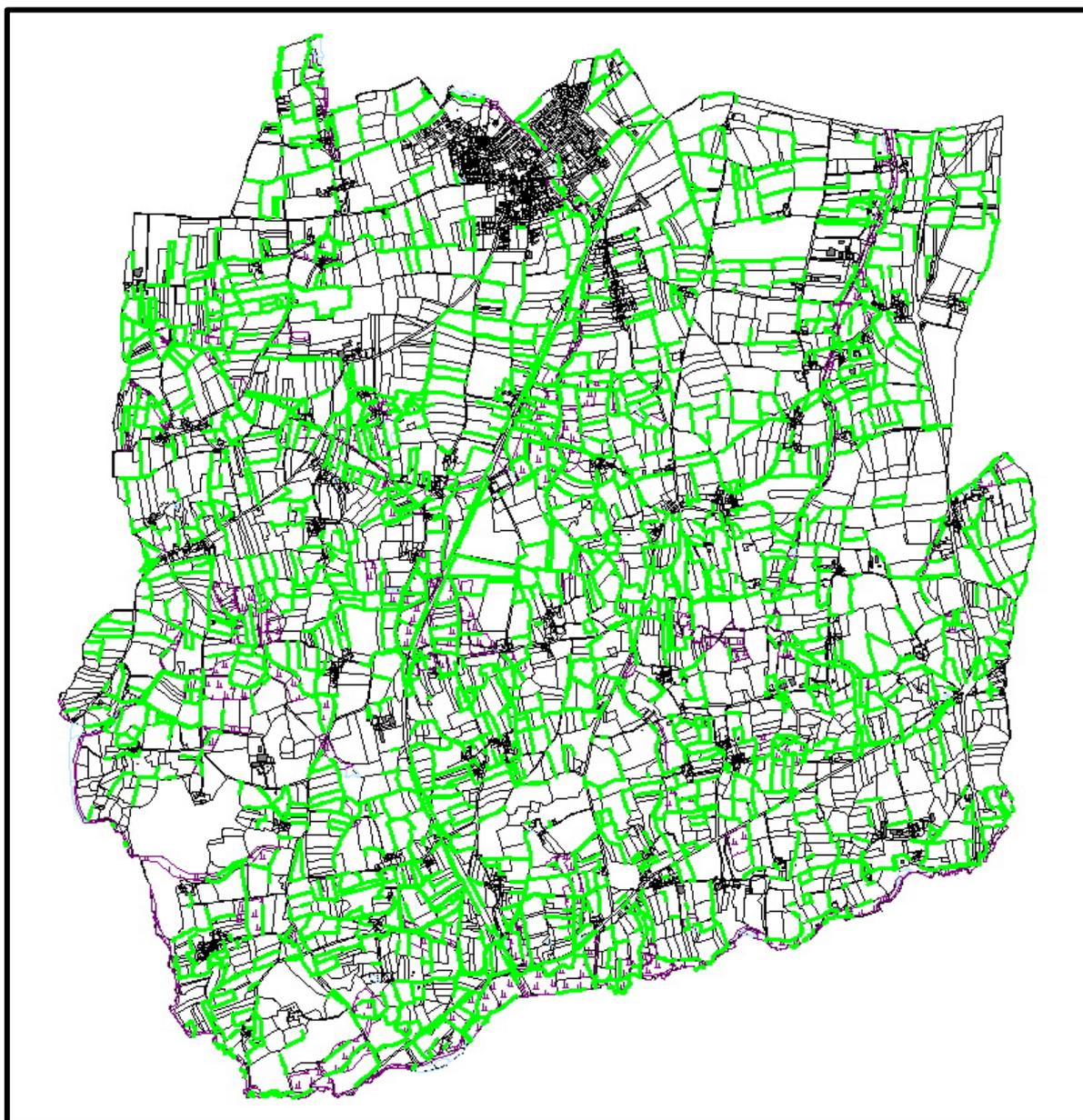


Localisation des EBC

Ce nouveau PLU introduit également une protection de la trame verte au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La trame verte concernée correspond à toutes les haies bocagères communales.

Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement **221 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.



Localisation des haies protégées au titre de la Loi Paysage

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

5.1.2 La protection de la trame bleue

Premièrement, une OAP thématique sur la protection de la trame bleue est définie dans ce PLU.

La protection des cours d'eau

Le règlement permet la protection des cours d'eau, conformément au SAGE.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère les cours d'eau inventoriés dans la cartographie des cours d'eau des services de l'Etat en Ile-et-Vilaine. Cette cartographie peut être amenée à évoluer. Les pétitionnaires de travaux doivent se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.



Localisation des cours d'eau

Une zone naturelle de 15 mètres de part et d'autre de tous les cours d'eau est définie.

De plus, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une **bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de ces cours d'eau**.

La protection des zones humides

Le règlement permet la protection des zones humides, conformément au SAGE.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du SAGE Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire réalisé en 2008-2009 (qui ne constitue qu'une base de travail), mais aussi celles recensées lors de l'inventaire complémentaire réalisé en 2020.

Au total, 200 ha de zones humides sont repérés et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).



Localisation des zones humides recensées

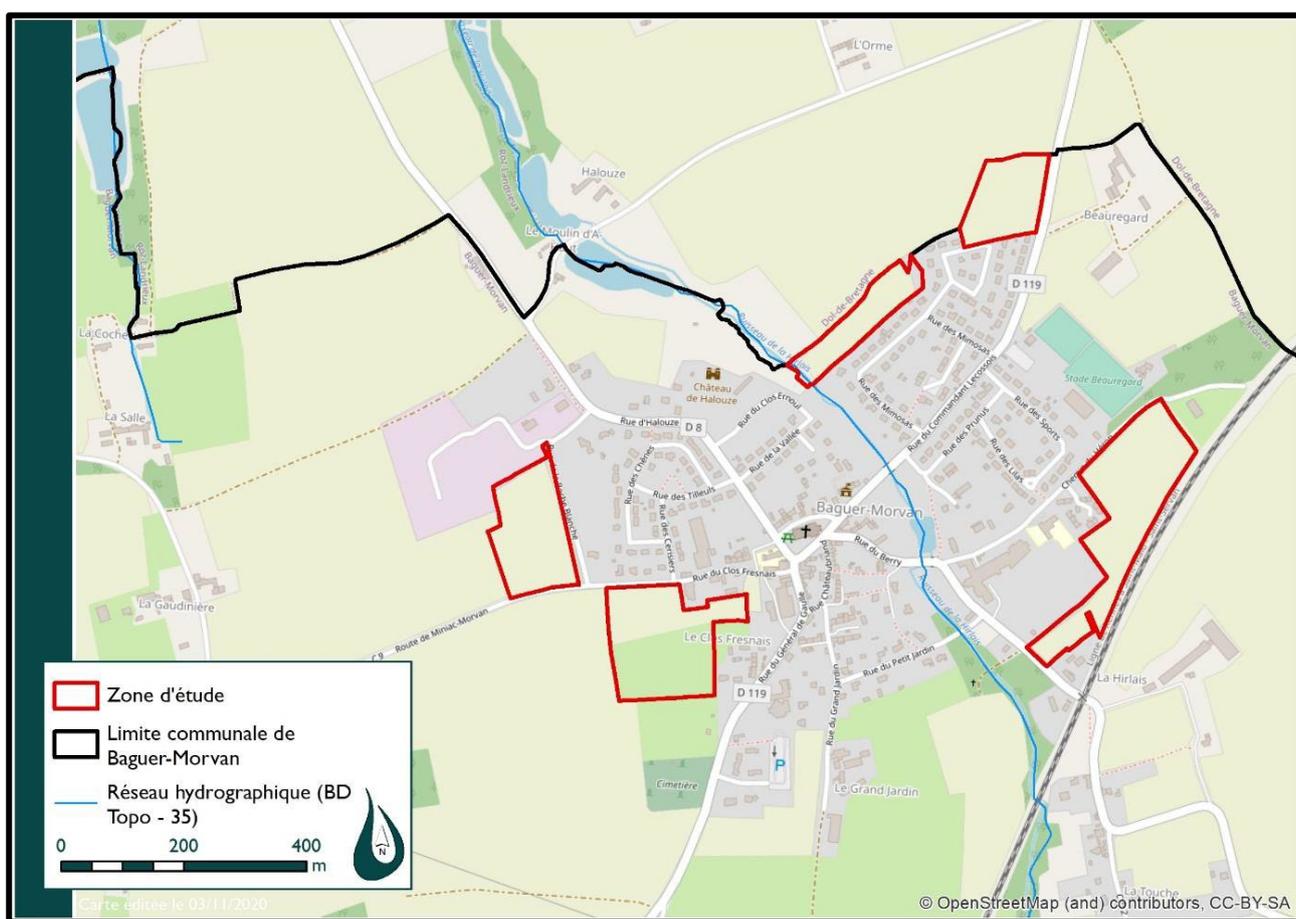
Consciente des incidences possibles du projet d'aménagement sur le milieu naturel, la commune a souhaité que les zones à urbaniser potentielles du PLU soient sondées.

Les zones humides ont été caractérisées selon des critères de végétation (référentiel européen CORINE Biotope) et d'hydromorphie des sols (caractérisation pédologique GEPPA).

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides comme "des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

L'arrêté du 24 juin 2008 amendé au 1er octobre 2009 précise les caractéristiques de la végétation, des habitats et des sols des zones humides. Il présente également une méthodologie détaillée pour le travail de terrain.

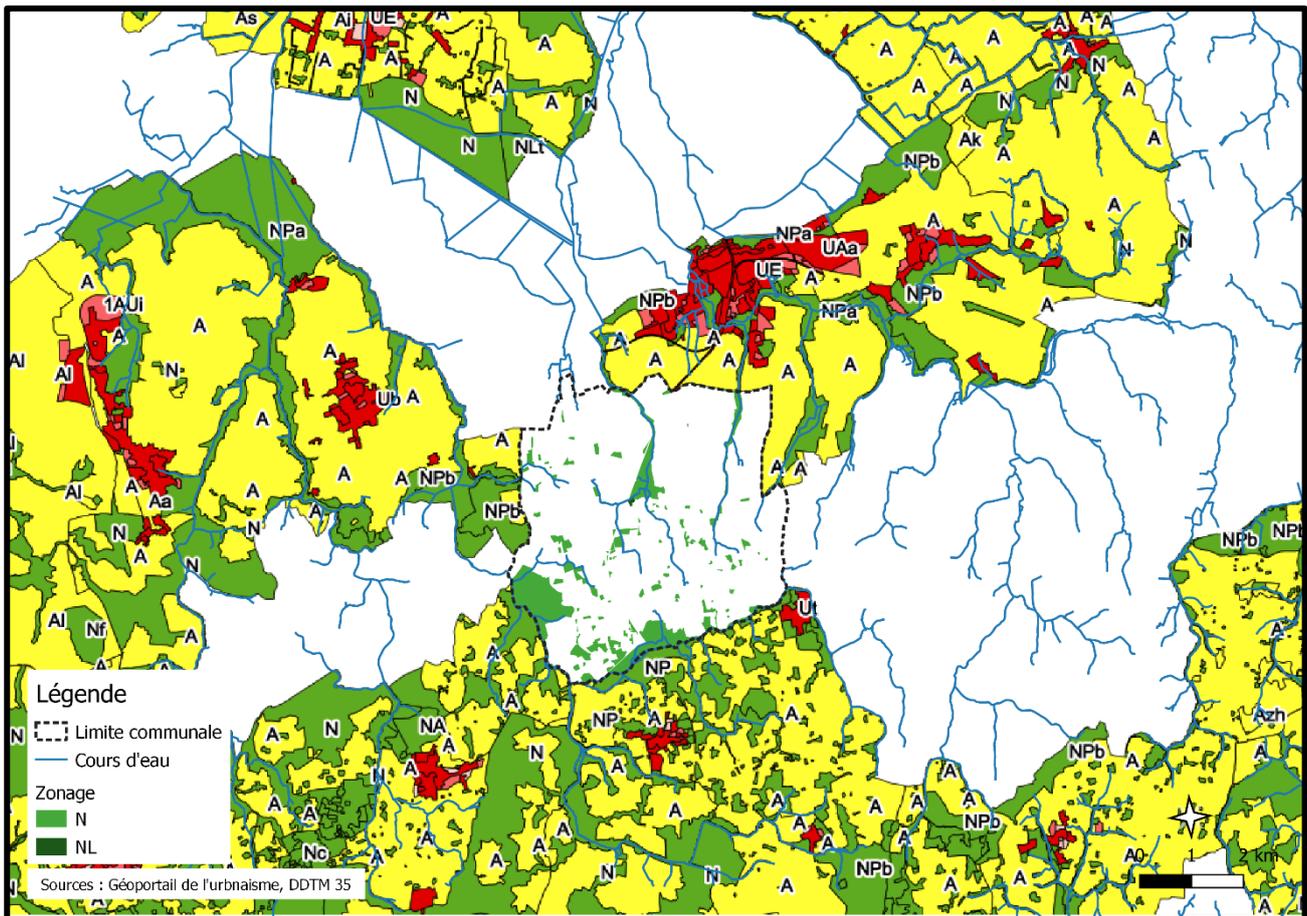
L'inventaire complémentaire, soumis à l'avis de la CLE du SAGE en 2023, a permis de confirmer l'absence de zones humides dans les zones à urbaniser finalement retenues dans le PLU.



Localisation des secteurs faisant l'objet de l'inventaire complémentaire des zones humides

5.1.3 La cohérence de la trame verte et bleue communale avec celles des territoires voisins

La cartographie ci-après présente la zone naturelle du PLU de BAGUER-MORVAN et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes, les PLU des communes du Tronchet, de Roz-Landrieux et d'Épiniac n'étant pas numérisés.



Zone naturelle du PLU et zonages des communes voisines (Source : Géoportail de l'urbanisme)

Nous pouvons penser que les continuités écologiques sont assurées, notamment le long des cours d'eau.

5.2 La protection du patrimoine paysager

5.2.1 La protection du patrimoine bâti

La commune de BAGUER-MORVAN a souhaité prévoir dans le règlement des zones UC, UE, UL, A, AI, N et NL, qui concentrent la totalité du patrimoine bâti de la commune, une protection générale de ces éléments qui constituent l'identité communale :

« Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage bâti (construction en pierre ou en terre antérieure à 1950), doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. »

Par ailleurs, comme dans le précédent PLU, le règlement graphique instaure également une protection générale sur :

- l'ensemble du bourg ancien (UC).
- les manoirs et châteaux qui ont été repérés lors de l'inventaire de la DRAC : manoirs et châteaux de Vaudoré, Launay-Blot, Château d'Assis, Beauregard, Haute Dibois et Halouze.

Cette protection est édictée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui prévoit que *« le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

L'ensemble de ces constructions est soumis au régime du permis de démolir.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.

5.2.2 La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de BAGUER-MORVAN.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les chemins de randonnée inscrits au PDIPR.

Ce sont finalement plus de **11 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



Localisation des chemins protégés

5.3 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de BAGUER-MORVAN ont souhaité permettre le changement de destination de **14 constructions** situées en zone agricole, répondant à ces critères :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 60 m².

Ces constructions sont coloriées en rouge sur le plan de zonage.

Lieu	Référence cadastrale	Extrait du plan de zonage	Photographie
La Salle	A 93		
La Moignerie	C 321		

<p>La Colinais</p>	<p>C 624</p>		
<p>La Touche</p>	<p>B 83</p>		
<p>La Roche Guillaume</p>	<p>E 94</p>		
<p>La Basse Dibois</p>	<p>E 560</p>		
<p>La Haute Dibois</p>	<p>D 620</p>		

<p>Les Nouettes</p>	<p>D 632</p>		
<p>La Sageais</p>	<p>D 534</p>		
<p>La Péhollière</p>	<p>B 239</p>		
<p>La Villemain</p>	<p>F 451</p>		
<p>Veaugirard</p>	<p>C 391</p>		

<p>Veaugirard</p>	<p>C 391</p>	 An aerial photograph showing a farm complex. A long, narrow building with a red roof is highlighted in red. The complex includes several other buildings, a paved area, and is surrounded by fields and trees.	 A ground-level photograph of a large, two-story stone barn. The barn has a dark, gabled roof and several arched openings along its side. A dark car is parked in front of the barn, and the surrounding area is overgrown with grass and weeds.
<p>La Hellandais</p>	<p>C 84</p>	 An aerial photograph of a farm complex. A long, narrow building with a red roof is highlighted in red. The complex includes several other buildings, a paved area, and is surrounded by fields and trees.	 A ground-level photograph of a large, two-story stone barn. The barn has a dark, gabled roof and several arched openings along its side. The barn is situated on a gravel area, and there are some blue objects in front of it.

CHAPITRE 6

JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

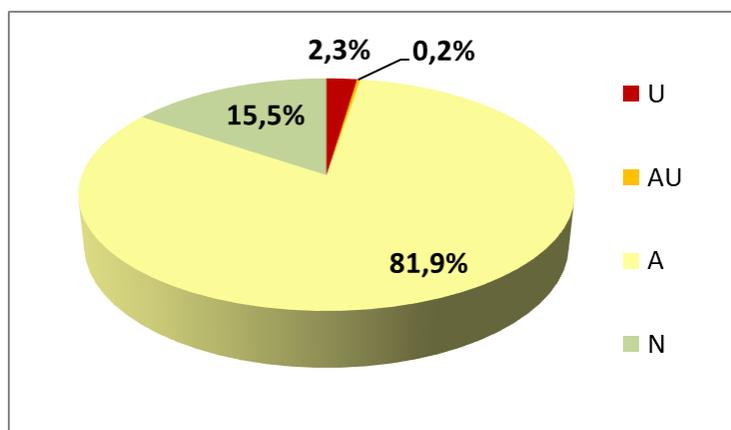
1 Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en onze zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUL et 1AUA.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AI.
- ✓ 2 zones naturelles : N et NL.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	53,9	2,3%
UC	8,0	0,3%
UE	35,0	1,5%
UL	5,0	0,2%
UA	5,9	0,3%
AU	5,5	0,2%
1AUE	2,9	0,1%
1AUL	1,6	0,1%
1AUA	1,0	0,0%
A	1 893,6	81,9%
A	1 891,9	81,8%
AI	1,7	0,1%
N	358,0	15,5%
N	356,7	15,4%
NL	1,3	0,1%
TOTAL	2 311,0	100,0%

2 **Le règlement littéral**

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

2.1 **Les zones urbaines U**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (UC et UE), une zone à vocation d'équipements (UL) et une zone à vocation d'activité économique (UA).

Zone UC



La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de BAGUER-MORVAN. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'objectif du règlement de cette zone (et de la zone UE) est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Destination « Habitation ».</p> <p>Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Industrie » (sous conditions), « Bureau ».</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.</p>
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Changement de destination de rez-de-chaussée à usage de commerces interdit.</p> <p>Implantation des nouveaux commerces prioritairement dans la centralité.</p>	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : <p>9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</p> <p>13 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</p> <p>Règles particulières pour les annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <p>Implantation à l'alignement de la voie. Implantations différentes si justifications architecturales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <p>Implantation sur au moins une limite.</p> <p>Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale.</p>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Maintenir et protéger les</p>

Traitement environnemental et paysager	Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	éléments du patrimoine bâti. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UE



La **zone UE** couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations	Destination « Habitation ».	Favoriser la mixité des fonctions.
	Destination « Équipements d'intérêt collectif et	Favoriser l'installation et

autorisées	services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Industrie » (sous conditions), « Bureau ».	l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation de nouveaux commerces possible dans la tache urbaine dans la limite de 300 m ² de surface de plancher par bâtiment.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : 7,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation pouvant être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.</p> <p>Minimum 2 places de stationnement par logement. Règles pour les vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>

Zone UL



La **zone UL** couvre la zone urbaine destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UA



La **zone UA** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre la zone d'activités de la Roche Blanche.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ». Sous-destinations « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Logement » (sous conditions).	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation à au moins 3 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et	Limiter l'utilisation de l'espace

devant correspondre aux besoins.

public.

Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).

2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de BAGUER-MORVAN sont divisées en trois sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'équipements.
- ✓ La zone 1AUA, urbanisable immédiatement, à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUE



La zone **1AUE** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUE en zone UE. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUE reprennent très largement celles de la zone UE.

Zone 1AUL



La zone **1AUL** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'équipements collectifs.

L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUL en zone UL. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUL reprennent très largement celles de la zone UL.

Zone 1AUA



La zone **1AUA** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation d'activités.

Elle couvre l'extension de la ZA de La Roche Blanche.

L'objectif du règlement est de faciliter le passage de cette zone 1AUA en zone UA. C'est pourquoi les règles applicables en zone 1AUA reprennent très largement celles de la zone UA.

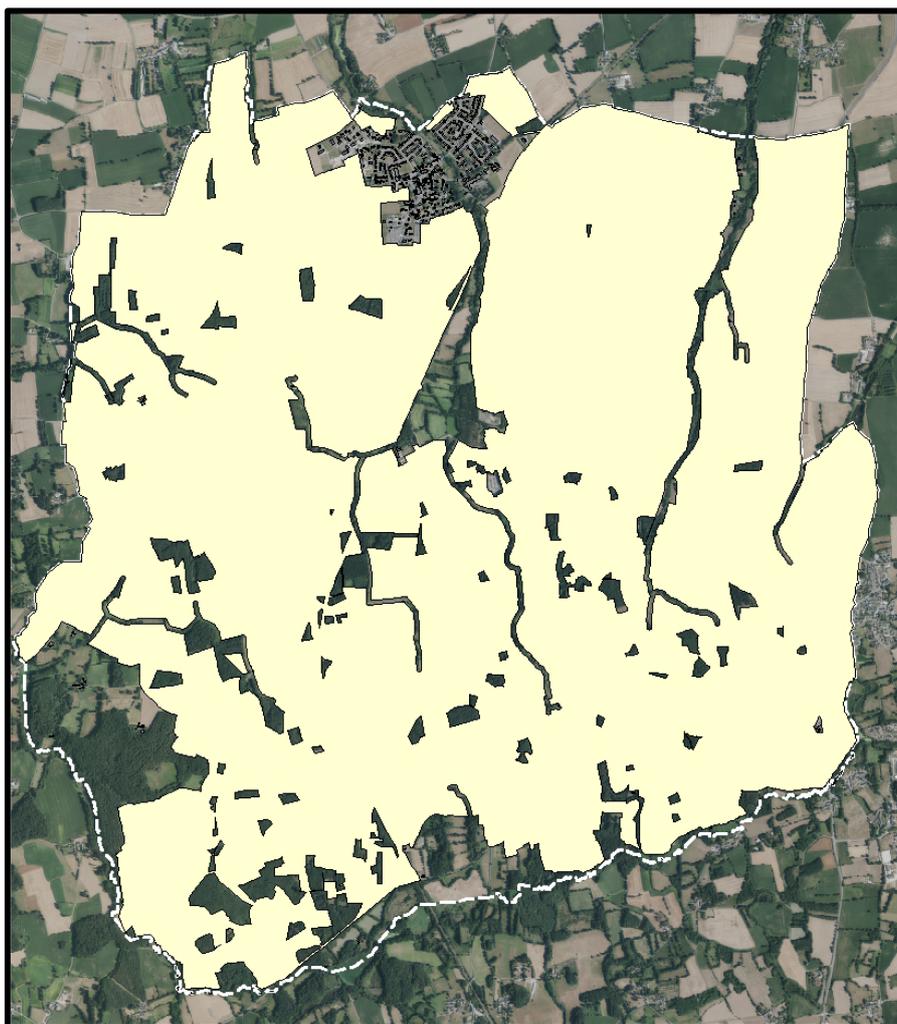
2.3 Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de BAGUER-MORVAN comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole.
- ✓ la zone AI qui couvre les STECAL à vocation économique.

Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

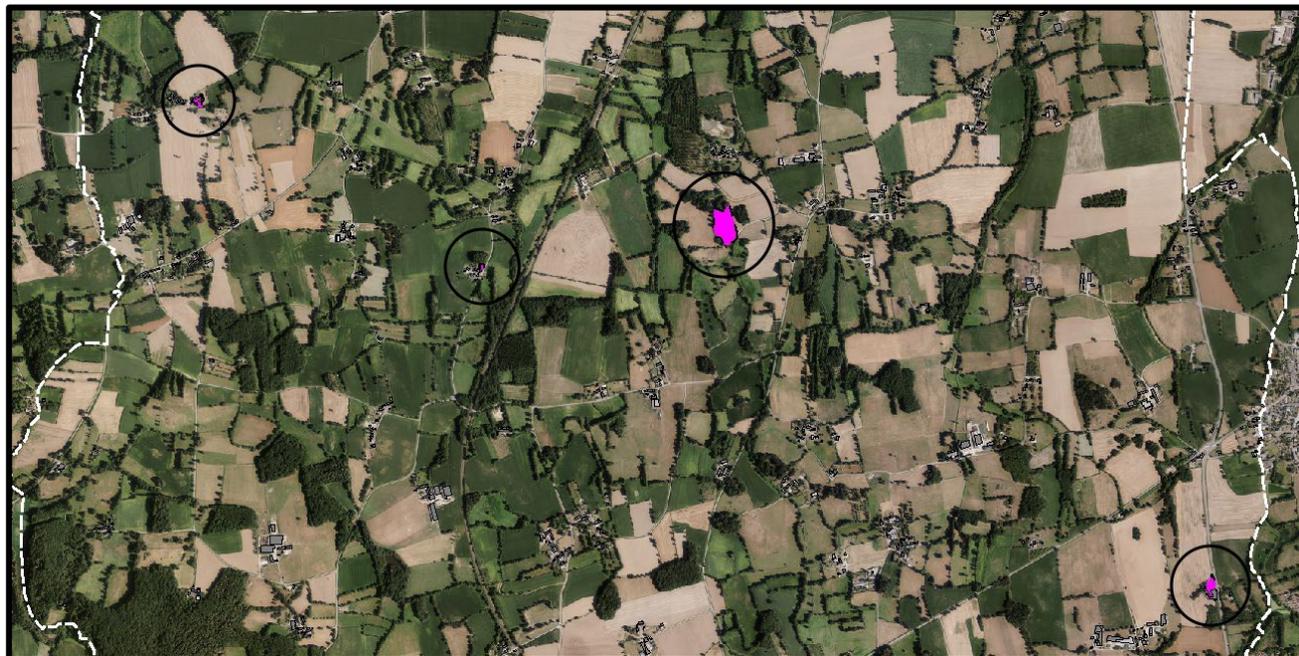
- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	Sont autorisées, sous conditions, la diversification de l'activité agricole, les changements de destination, les logements de fonction, les extensions, les annexes. Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment sous conditions.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : Pour les bâtiments d'habitation/logements de fonction : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les extensions et les	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	annexes.	
	Harmonie générale des constructions. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale. Ne pas altérer l'environnement paysager. Permettre le passage de la petite faune. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie. Plantations en accompagnement des constructions et installations.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone AI



La **zone AI** est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation économique. L'objectif du règlement de la zone AI est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes en zone agricole.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économique.

La zone AI se décline en deux sous-secteurs à vocation économique :

- **AIa** délimitant un STECAL situé au Bois de la Hertaudière.
- **AIi** délimitant des STECAL situés à La Grande Lande Martin, à La Ville Arthur et à La Haute Roche.

Les objectifs des règles applicables en zone AI

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>En zone AIa</p> <p>Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Industrie ».</p> <p>En zone AIi</p> <p>Sous-destinations « Industrie » et « Logement » (sous conditions).</p>	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les constructions nouvelles, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitations existants.</p>	Protéger l'activité agricole.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation soit en limite, soit à distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Extensions des constructions d'habitation et des bâtiments d'activités limitées. Emprise au sol des nouveaux bâtiments d'activités 	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	limitée à 200 m ² . Règles pour les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes.	
	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

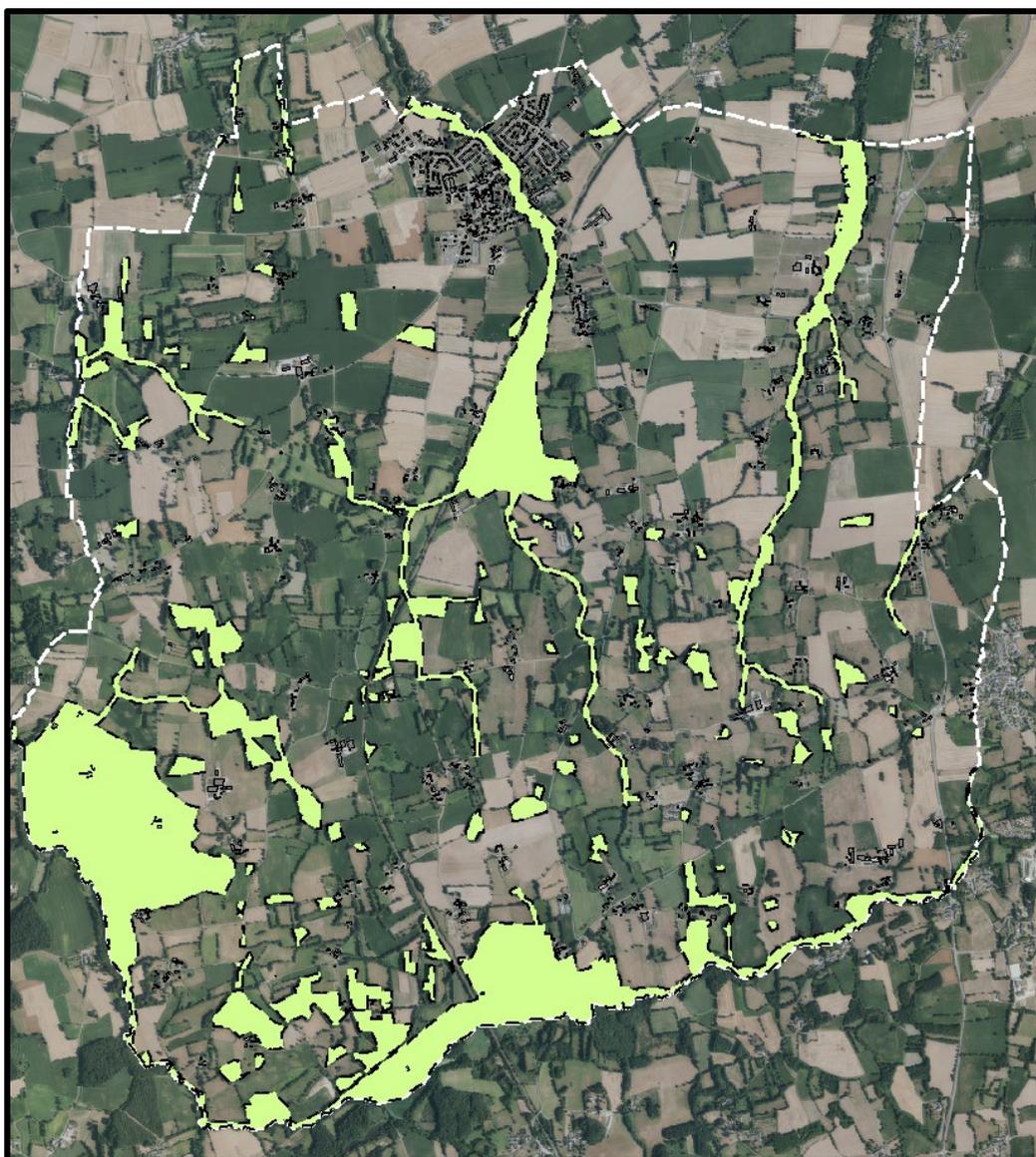
2.4 La zone naturelle et forestière N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Ainsi, le règlement du PLU de BAGUER-MORVAN comporte deux zones naturelles :

- ✓ la zone N qui couvre les milieux strictement naturels.
- ✓ la zone NL qui couvre le STECAL à vocation de tourisme/loisirs.

Zone N



Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisées, sous conditions, la diversification de l'activité agricole, les changements de destination, les logements de fonction, les extensions, les annexes.	Préserver les espaces naturels. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale	Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment sous conditions.	
	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes. 	<p> limiter la consommation d'espace naturel.</p> <p> Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p> Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone NL



Les objectifs des règles applicables en zone NL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Autres hébergements touristiques » (sous conditions).	Permettre le développement d'un projet d'activités de plein air et de loisirs.
Interdiction et limitation	Sont autorisés, sous conditions, les constructions, installations et aménagements en lien avec le projet d'activités de plein air et de loisirs, le camping, les extensions, les annexes.	Limiter les constructions possibles aux besoins réels.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation en retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Emprise au sol des constructions nouvelles limitée à 	Préserver le paysage et l'environnement en limitant les constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	100 m ² . Règles pour les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : Règles particulières pour les annexes.	
	Harmonie générale des constructions. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces fortement allergisantes, invasives et des conifères en haie.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

CHAPITRE 7

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1 Analyse comparative de la consommation d'espaces

1.1 Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de BAGUER-MORVAN lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2010 et 2020 a été effectuée.

Typologie	Nombre de logements/entreprises	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	60	5,0
Activité économique	3	0,8

Entre 2010 et 2020, le bourg de BAGUER-MORVAN et les hameaux constructibles se sont développés en accueillant 60 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans deux opérations de lotissements (La Brèche Billy et Le Clos Hurel) mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 5 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Le développement économique, lui, a engendré l'artificialisation de 0,8 ha sur la zone d'activités de la Roche Blanche, pour l'accueil de 3 entreprises.

1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones 1AUE, à vocation d'habitat, représentent une surface de 2,9 ha, soit 0,1% de la surface communale.

La zone 1AUL à vocation d'équipements représente une surface de 1,6 ha, soit 0,1% de la surface communale.

La zone 1AUA à vocation économique représente une surface de 1 ha, soit moins de 0,1% de la surface communale. A noter toutefois que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est nulle pour cette zone 1AUA, puisque l'hectare actuellement occupé par l'entreprise de travaux publics sera remis à l'état agricole.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 53,9 ha, soit 2,3% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 59,4 hectares, soit 2,5% du territoire (45,9 ha pour l'habitat, 6,6 ha pour les équipements et 6,9 ha pour les activités économiques).

1.3 Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

	2010-2020	Projection sur la prochaine décennie
Surface artificialisée à vocation d'habitat	5,0 ha	Densification du bourg + résorption de la vacance + changements de destination + zones 1AUE (2,9 ha)
Nombre de logements réalisés	60 logements	103 logements
Densité moyenne	12 lgts/ha	20 lgts/ha

Pour l'horizon 2032, le présent PLU prévoit la construction d'environ 103 logements. Sur les secteurs d'extension urbaine et des secteurs de densification, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 20 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 830 m² de terrain entre 2010 et 2020, les futures habitations consommeront 500 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc réduite.

1.4 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones constructibles sont largement diminuées par rapport au précédent PLU.



Évolutions par rapport au précédent PLU

La cartographie précédente présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans le bourg de BAGUER-MORVAN.

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible :

- Le secteur n°1 correspond à la zone 1AUE de Beauregard qui est supprimée.
- Les secteurs n°2 correspondent à des zones 2AU qui sont supprimées.
- Les secteurs n°3 correspondent à des ajustements de l'enveloppe urbaine au bâti existant.

Apparaît en rouge le seul nouveau secteur devenu constructible dans le bourg, à savoir l'extension de le ZA de La Roche Blanche.

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	52,5	U	53,9	+1,4
UC	12,8	UC	8,0	-4,8
UE	28,8	UE	35,0	+6,2
UL	5,4	UL	5,0	-0,4
UA	3,1	UA	5,9	+2,8
UT	2,4	/	/	-2,4
AU	20,9	AU	5,5	-15,4
1AUC	0,8	1AUE	/	-0,8
1AUE	6,2	1AUE	2,9	-3,3
1AUL	/	1AUL	1,6	+1,6
1AUA	2,8	1AUA	1,0	-1,8
2AU	11,1	2AUE	0,0	-11,1
A	1 911,7	A	1 893,6	-18,1
A	1 911,7	A	1 891,9	-19,8
/	/	AI	1,7	+1,7
N	325,9	N	358,0	+32,1
NP	208,1	N	356,7	+148,6
NL	9,4	NL	1,3	-8,1
NA	25,3	/	/	-25,3
NH	6,1	/	/	-6,1
NR	77,0	/	/	-77,0

Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	52,5	U	53,9	+1,4
AU	20,9	AU	5,5	-15,4
TOTAL	73,4	TOTAL	59,4	-14,0

Nous pouvons constater que le présent PLU retire 14 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 103 logements.

La superficie des zones AU est en recul de plus de 15 ha, du fait notamment de la suppression des zones 2AU à vocation d'habitat.

2 Le potentiel d'extension défini par le SCoT

2.1 L'urbanisation à vocation résidentielle et mixte

2.1.1 La consommation d'espaces prévue par le PLU

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo offre une surface potentielle d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte maximale de 11 hectares sur 14 ans pour la commune de BAGUER-MORVAN.

Les zones à urbaniser à vocation résidentielle et mixte définies dans ce PLU représentent 4,5 ha, répartis comme suit :

- 2,9 ha pour le développement de l'habitat en zone 1AUE.
- 1,6 ha pour le développement des équipements en zone 1AUL.

2.1.2 La consommation d'espaces depuis l'approbation du SCoT

Le SCoT indique également que les surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées sur la commune à partir de la date d'approbation du SCoT, soit le 8 décembre 2017, jusqu'à la date prévisionnelle d'arrêt du projet de PLU, doivent être comptabilisées dans ce potentiel d'extension urbaine.

Depuis l'approbation du SCoT, 11 autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour la construction de 15 logements, engendrant l'artificialisation d'une surface totale de 1,4 ha.

Année	Référence cadastrale du terrain d'assiette	Adresse	Surface du terrain	Nombre de logements
2018	AB 628	26 rue de la Brèche Billy	529	1
2018	AB 632 - AB 634	8, ruelle du Lavoir	988	1
2018	AB 618 - AB 608	8, rue de la Brèche Billy	540	1
2018	AB 620 - AB 609	14, rue de la Brèche Billy	562	1
2018	AB 607	6, rue de la Brèche Billy	540	1
2018	AB 613 - AB 626	22, rue de la Brèche Billy	497	1
2019	AC 567 - AC 569	4, Ter rue du Petit Jardin	529	1
2019	A 459	Le Clos Hurel	7 933	5
2019	D 1026	1, la Haute Butte	1 160	1
2019	AB 606	4, rue de la Brèche Billy	570	1
2020	AB 605	2, rue de la Brèche Billy	625	1
TOTAL			14 473	15

2.2 L'urbanisation à vocation économique

2.2.1 La consommation d'espaces prévue par le PLU

Pour la ZA de La Roche Blanche, le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo offre une surface potentielle d'extension urbaine à vocation économique de 3 hectares à court terme et de 3 ha à moyen et long termes.

L'extension urbaine de la ZA de La Roche Blanche définie dans ce PLU représente 1 ha.

2.2.2 La consommation d'espaces depuis l'approbation du SCoT

Aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée pour l'accueil d'activités économiques dans la ZA de La Roche Blanche depuis l'approbation du SCoT.

2.3 Bilan

Le projet de PLU de BAGUER-MORVAN est compatible avec l'objectif du SCoT « Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine ».

Par rapport aux 11 ha de surface potentielle d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte, 5,9 ha seront ou viennent d'être consommés :

- 4,5 ha pour les zones à urbaniser.
- 1,4 ha pour les autorisations d'urbanisme délivrées depuis l'approbation du SCoT.

Sur les 6 ha de surface potentielle d'extension urbaine à vocation économique de la ZA de La Roche Blanche, 1 ha sera consommé.

CHAPITRE 8

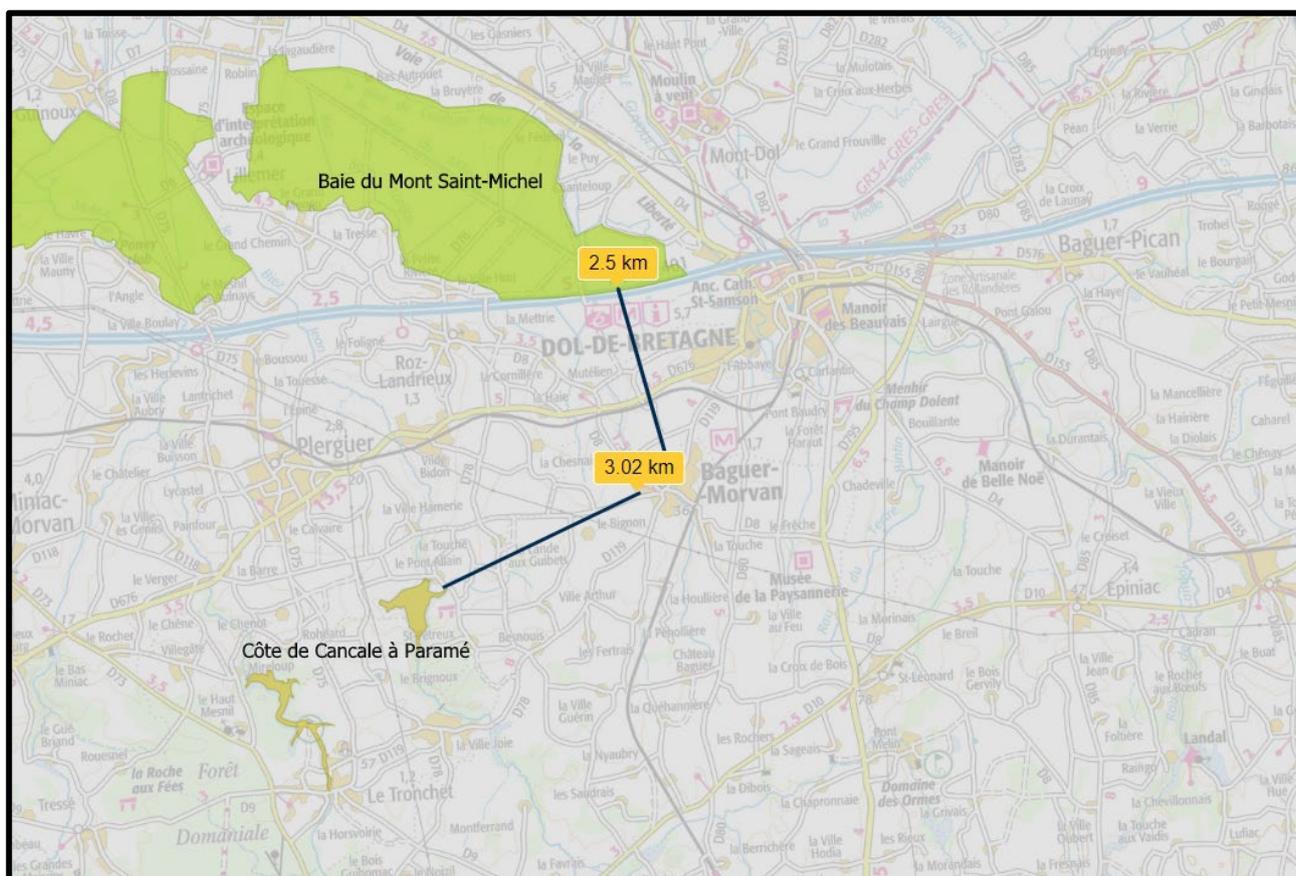
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de BAGUER-MORVAN est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à 2,5 et 3 kilomètres du bourg de BAGUER-MORVAN. Il s'agit respectivement des sites « Baie du Mont Saint-Michel » (code : FR2510048) et « Côte de Cancale à Paramé » (code : FR5300052).



Site Natura 2000 « Baie du Mont Saint-Michel »

✓ **Superficie**

47 607 ha.

✓ **Qualité et importance**

L'ensemble de ce site est de niveau national pour la nidification de l'Aigrette garzette et du Gravelot à collier interrompu.

La baie est d'importance internationale pour l'hivernage de la Barge rousse, de la bernache cravant, du Pluvier argenté, de la Barge à queue noire, du Bécasseau maubèche, du Bécasseau variable.

Elle se hisse au niveau d'importance nationale pour l'hivernage de l'Aigrette garzette, du Faucon émerillon, de la Mouette mélanocéphale.

En période inter-nuptiale, cet espace constitue un site de mue et d'estivage très important pour le Puffin des Baléares et la Macreuse noire.

Elle est d'importance internationale pour l'estivage et l'escale post-nuptiale de la Mouette pygmée, des Sternes pierregarin, caugék et naine, du Grand gravelot, la Barge à queue noire.

Les effectifs de Canard pilet en migration pré-nuptiale dans les marais périphériques sont importants depuis la mise en place d'une meilleure gestion des niveaux d'eau.

Enfin, elle est d'importance nationale pour l'escale post-nuptiale de la Spatule blanche, du Balbuzard pêcheur, l'Avocette.

La comparaison des données quantitatives en saison "ordinaire" et en saison "avec coup de froid" fait ressortir l'intérêt primordial que joue la baie lors de conditions climatiques rigoureuses. Globalement, une vague de froid se traduit par un accroissement considérable de l'effectif des anatides hivernants conférant à la baie un rôle de refuge climatique.

Nidifications importantes de Tadornes. Zone de nourrissage de jeunes alcidés. Site majeur de passages post-nuptiaux de passereaux.

✓ **Vulnérabilité**

Pression touristique forte localisée, dont les traversées de la baie. Cette activité s'est développée tant quantitativement que spatialement, notamment en ce qui concerne les nombreux points de départ de ces traversées.

Remembrement et travaux de drainage dans certains marais arrière-littoraux, abaissant le niveau de la nappe.

Projets liés au maintien du caractère maritime du Mont Saint Michel.

Erosion littorale.

✓ **Présentation des espèces (oiseaux visés à l'annexe I)**

A026 - Egretta garzetta	A176 - Larus melanocephalus
A031 - Ciconia ciconia	A177 - Larus minutus
A034 - Platalea leucorodia	A191 - Sterna sandvicensis
A081 - Circus aeruginosus	A193 - Sterna hirundo
A094 - Pandion haliaetus	A195 - Sterna albifrons
A098 - Falco columbarius	A222 - Asio flammeus
A103 - Falco peregrinus	A246 - Lullula arborea
A119 - Porzana porzana	A255 - Anthus campestris
A132 - Recurvirostra avosetta	A272 - Luscinia svecica
A138 - Charadrius alexandrinus	A294 - Acrocephalus paludicola
A140 - Pluvialis apricaria	A338 - Lanius collurio
A151 - Philomachus pugnax	A379 - Emberiza hortulana
A157 - Limosa lapponica	A384 - Puffinus puffinus mauretanicus

Site Natura 2000 « Côte de Cancale à Paramé »

✓ **Description et Caractéristiques**

Côte rocheuse surplombant la mer d'une hauteur moyenne de 30 à 50 mètres. La côte nord présente une succession de pointes gneissiques (Nid, Moulière, Grouin) orientées suivant les nombreuses fractures de cette zone à fort métamorphisme. Entre les pointes, des anses ont été remblayées par des sédiments sableux avec localement des cordons dunaires associés à des marais arrière-littoraux installés au pied des falaises mortes (anse du Verger). La côte est exclusivement rocheuse (schistes) et très abrupte avec un estran très limité.

✓ **Superficie**

1 751 ha.

✓ **Qualité et importance**

Alternance de pointes rocheuses et de zones humides à l'abri de cordons dunaires avec, en particulier, l'unique complexe dune/marais du département d'Ille-et-Vilaine (anse du Verger). Le site présente deux types de dunes fixées à pelouses (habitats prioritaires) dont les ourlets thermophiles présents uniquement en France et au Royaume-Uni. Les falaises maritimes atlantiques sont représentées à travers un large échantillon de micro-habitats liés aux variations mésologiques. Le sommet des falaises est souvent occupé par des landes sèches atlantiques d'une qualité exceptionnelle, accueillant de nombreuses espèces rares.

Parmi les espèces d'intérêt communautaire on note le Grand Rinolophe, chiroptère pour lequel il s'agit de l'unique gîte connu d'hivernage dans une grotte marine (presqu'île Besnard).

Présence du groupe de grands dauphins de la côte ouest du Cotentin. Site utilisé toute l'année par quelques individus avec parfois des jeunes. Cette population est résidente dans le Golfe Normano-Breton.

L'île des Landes et l'îlot du grand Chevret abritent une importante colonie de Grands Cormorans et de Cormorans huppés. A noter la reproduction de l'Huître pie, espèce pour laquelle la Bretagne joue un rôle majeur (environ 80% des effectifs nicheurs français).

L'extension du site en 2005 permet d'inclure les berges des étangs de Beaufort, de Mirloup et de Sainte-Suzanne qui constituent trois des rares localités européennes de Coléanthe délicat (*Coleanthus subtilis*).

Ces trois étangs sont des étangs à niveau d'eau variables dont les berges sont colonisées par des ceintures de végétations amphibies se rattachant à l'habitat UE 3130 "Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétations des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea". L'habitat élémentaire correspondant aux végétations à coléanthe subtile est, d'après les cahiers d'habitats, l'habitat 3130-3 : "Communautés annuelles mésotrophiques à eutrophiques, de bas-niveau topographique, planitiaires d'affinités continentales, des Isoeto-Juncetea".

✓ **Vulnérabilité**

La surfréquentation touristique des hauts de falaises, dunes, grottes littorales accessibles et landes rases sommitales constitue la principale menace pour la flore remarquable du site.

Les facteurs de vulnérabilité sont faibles pour les étangs puisqu'ils ne font pas l'objet d'une fréquentation touristique ou de loisirs importants et que les usages actuels de réserve d'eau sont favorables à la conservation du coléanthe.

✓ **Présentation des espèces (espèces inscrites à l'annexe II)**

1303 - Rhinolophus hipposideros	1365 - Phoca vitulina
1304 - Rhinolophus ferrumequinum	1007 - Elona quimperiana
1308 - Barbastella barbastellus	1044 - Coenagrion mercuriale
1321 - Myotis emarginatus	1083 - Lucanus cervus
1323 - Myotis bechsteinii	1441 - Rumex rupestris
1324 - Myotis myotis	1831 - Luronium natans
1349 - Tursiops truncatus	1887 - Coleanthus subtilis
1364 - Halichoerus grypus	

✓ **Présentation des habitats (types d'habitats inscrits à l'annexe I)**

✓ 1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	2130 - Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)
✓ 1140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)
✓ 1170 - Récifs	3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea
✓ 1210 - Végétation annuelle des laissés de mer	4030 - Landes sèches européennes
✓ 1230 - Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
✓ 1310 - Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
✓ 1330 - Prés-salés atlantiques (Glaucopuccinellietalia maritimae)	8330 - Grottes marines submergées ou semi-submergées
✓ 2110 - Dunes mobiles embryonnaires	9130 - Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
✓ 2120 - Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)	9180 - Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion

Compte-tenu de cette situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de BAGUER-MORVAN conclut à l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches.

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les zones humides et les végétaux.

La protection de la trame verte et bleue (trame bocagère, boisements, cours d'eau, zones humides) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Zones à urbaniser

En termes d'habitat, le PLU prévoit la création de 103 nouveaux logements, en densification du tissu urbain existant, dans le stock de logements vacants, par changement de destination mais également en extension sur 2,9 ha.

Pour le développement de l'activité économique, le PLU prévoit l'extension de la zone d'activités de la Roche Blanche sur 1 ha. Cependant, cette zone 1AUA permettra le transfert d'une entreprise de travaux publics implantée en zone agricole. En contrepartie, l'hectare actuellement occupé par l'entreprise de TP sera remis à l'état agricole, permettant une opération neutre en matière de consommation d'espaces.

Enfin, pour le développement des équipements, le PLU prévoit une zone à urbaniser de 1,6 ha.

Ces différentes zones à urbaniser sont situées à l'écart des réservoirs de biodiversité, donc leur urbanisation n'entraînera a priori pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

A noter qu'un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé en 2020 sur ces zones à urbaniser. Aucune zone humide n'y a été identifiée.

Enfin, plus globalement, pour toutes ces zones à urbaniser, les OAP indiquent que la trame verte existante devra être intégrée au projet.

STECAL à vocation économique et de tourisme/loisirs

Quatre STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de BAGUER-MORVAN, pour une superficie totale d'environ 1,7 ha.

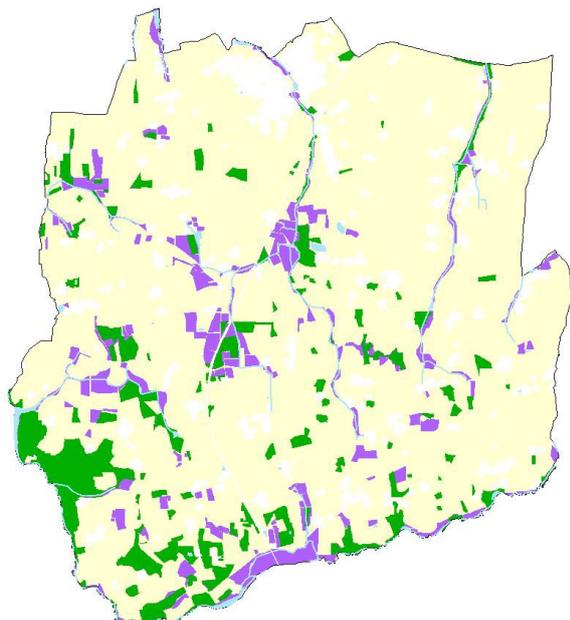
Aucun d'entre eux n'est situé dans un réservoir de biodiversité.

Par ailleurs, un STECAL à vocation de tourisme/loisirs a été défini à Launay-Blot, sur une superficie de 1,3 ha.

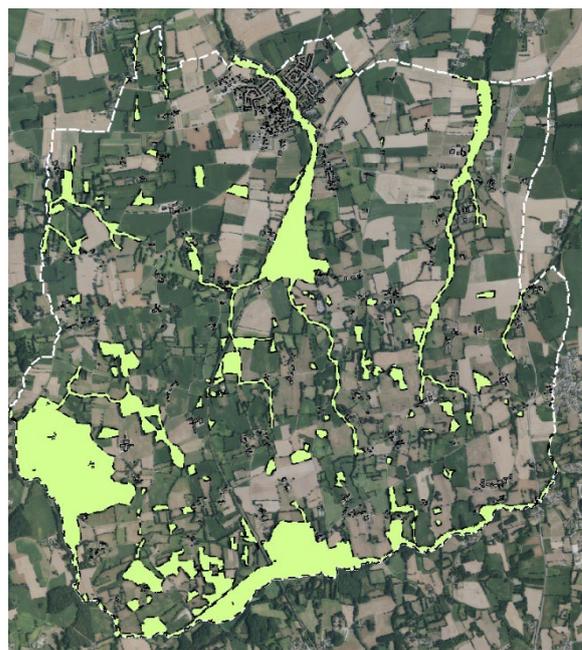
Les périmètres restreints de ces STECAL, définis autour des bâtiments existants, ainsi que leur constructibilité limitée, permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

La trame verte et bleue

Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle), et dans une moindre mesure de type A (zone agricole).



Trame verte et bleue communale



Zones N du PLU

Rappelons que la trame verte et bleue, composée de boisements et de zones humides, permet le stockage de CO₂ et participe de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

La trame verte

Par ailleurs, le PLU procède à la protection de la trame verte via le classement de 163 ha de boisements au titre des EBC, ainsi que 221 km de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

Pour les éléments de paysage à préserver, le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé (150% dans le secteur de faible densité bocagère).

Pour les plantations à venir, le règlement du PLU indique que la plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives est interdite et que les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

La trame bleue

En ce qui concerne la trame bleue, 200 hectares de zones humides sont protégés par une trame spécifique.

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Il est aussi rappelé dans ces dispositions générales du règlement que l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du

24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Enfin, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone N.
- Réalisation d'un inventaire complémentaire des zones humides en 2020.
- Création, au zonage du PLU, d'une trame spécifique protégeant strictement les zones humides.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Protection de 163 ha de boisements au titre des EBC et de 221 km de haies au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Obligation de planter des essences locales, interdiction des espèces invasives et des conifères en haie dans le règlement écrit.

Mesure de compensation des incidences

- Replantation de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.

3 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient BAGUER-MORVAN est soumis au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

BAGUER-MORVAN est incluse dans le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, approuvé le 6 octobre 2015.

Le PAGD du SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne s'articule autour de 9 enjeux :

1. Gouvernance et organisation de la maîtrise d'ouvrage.
2. Microbiologie et Micropolluants.
3. Gestion hydraulique du Marais de Dol.
4. Gestion de la ressource en période d'étiage.
5. Inondation et submersion marine.
6. Nutriments et bilan en oxygène.
7. Phytosanitaires.
8. Biologie, hydromorphologie et continuité des cours d'eau.
9. Zones humides.

Le PLU de BAGUER-MORVAN ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

L'inventaire des zones humides existant a été complété par un inventaire sur les zones à urbaniser réalisé en 2020. L'ensemble des zones humides recensées, soit 200 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU par une trame spécifique.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N. Par ailleurs, pour rappel, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Enfin, le développement urbain, concentré dans ou en extension de la zone agglomérée, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensemble. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et complément d'inventaire sur les zones à urbaniser, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement majoritaire de ces espaces en zone naturelle.
- Aucune zone humide recensée dans les zones à urbaniser du PLU.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Révision du zonage d'assainissement des eaux usées en parallèle de la révision du PLU.

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel

4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole (aucun hameau constructible) constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont modérées :

- 2,9 ha pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat.
- 1,6 ha pour la zone à urbaniser à vocation d'équipements.
- 1 ha pour la zone à urbaniser à vocation économique, pour accueillir le transfert d'une entreprise de travaux publics actuellement implantée en zone agricole.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Enfin, la densité moyenne prévue dans les principales zones à urbaniser sera de 20 logements par hectare, contre une densité réelle observée de 12 logements par hectare sur la dernière décennie.

4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 35 nouveaux logements.
- Réduction du dimensionnement des zones à urbaniser.
- Réalisation d'opérations d'ensemble respectant une certaine densité et limitant l'étalement urbain diffus.

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (20 logements par hectare contre 12 logements par hectare).

5 L'impact sur le paysage

5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures.
- protection des éléments du patrimoine bâti.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Réduction des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Mitage proscrit (pas de hameaux constructibles).

Mesure de réduction des incidences

- Protection de nombreux éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements et patrimoine bâti) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

6 L'impact sur les déplacements

6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme unique pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Centralisation de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

7 L'impact sur la qualité de l'air

7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Globalement, la compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit à construire des habitations plus économes en énergie.

D'autre part, avec des mesures de protection des haies bocagères et des boisements les plus fragiles (non protégés par le code forestier), le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU : les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg, et les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.

Enfin, la plantation d'espèces à fort potentiel allergisant est interdite par le règlement.

La maîtrise de l'énergie

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Améliorations pouvant être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.

Mesures d'évitement des incidences

- Interdiction de planter des espèces à fort potentiel allergisant.

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

BAGUER-MORVAN est exposée aux 4 risques majeurs suivants :

- ✓ Le risque lié aux cavités.
- ✓ Le risque lié aux séismes (aléa faible).
- ✓ Le risque lié au transport de matières dangereuses (vulnérabilité faible).
- ✓ Le risque lié au radon (potentiel de catégorie 3).

Les zones à urbaniser sont concernées par 3 de ces risques majeurs (séisme, transport de matières dangereuses et radon).

Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué ou potentiellement pollué. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués.

Cependant, 6 sites sont recensés dans la base de données BASIAS (anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes). Parmi ces 6 sites BASIAS, seul l'un d'entre eux (garage) concerne la zone urbaine du bourg.

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans des zones d'activités dédiées permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

8.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.

- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

9 Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

9.1 L'absence de révision du PLU

Premièrement, signalons que le PLU de BAGUER-MORVAN a été approuvé en 2008. De ce fait, il n'est pas « Grenellisé » (loi de 2010) et n'est pas compatible avec le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo approuvé en 2017.

D'autre part, ce scénario au fil de l'eau comporte de nombreuses incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède énormément de zones constructibles non bâties en extension du bourg.

Incidence positive	Incidence négative
Possibilités d'implantation nombreuses et variées pour la population nouvelle, permettant une diversification.	Absence de maîtrise de la densification du bourg (pas de règles en matière de densité, d'accès...).
	Espaces naturels peu/pas préservés dans les secteurs de projets (absence de recensement des zones humides).

9.2 Des hameaux toujours constructibles

La commune a envisagé, au début de la réflexion sur le PADD, un maintien des deux hameaux constructibles du précédent PLU (La Touche et Saint-Léonard).

Ce scénario présente des avantages mais surtout des contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Mixité de l'offre en terrains à bâtir permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Offre de terrains à bâtir en campagne générant une augmentation des déplacements vers les équipements et services du bourg.
Comblement des dents creuses des hameaux engendrant une limitation de la consommation d'espaces agricoles périphériques.	Contraintes pour les exploitations agricoles proches (problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agricole).
	Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux.
	Polarisation des habitants ruraux vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg).

9.3 Une croissance démographique plus faible

Ce scénario correspond à une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an. Plus de la moitié des nouveaux logements pourrait ainsi prendre place en densification du bourg et en résorption de la vacance.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais aussi des inconvénients.

Incidence positive	Incidence négative
Consommation foncière fortement réduite.	Peu d'alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.
	Équipements collectifs sous-utilisés.
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet communal présenté dans le PADD (chapitre 5).

10 Les changements par rapport au premier projet de PLU

Un premier projet de PLU avait été arrêté le 20/06/22 par le conseil municipal de BAGUER-MORVAN.

Celui-ci ayant fait l'objet d'avis défavorables de la part des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, les élus ont décidé de l'amender pour le rendre plus sobre au niveau de la consommation foncière et moins impactant au niveau environnemental.

Plusieurs orientations ont été revues dans le but de réduire la consommation foncière liée au développement de l'habitat :

- Ajustement du scénario démographique afin de le rendre plus mesuré : passage d'un objectif de 1% de croissance annuelle à un objectif de 0,8%.
- Diminution de la production de logements prévue pour la prochaine décennie de 116 à 103 logements.

Ces mesures aboutissent à une réduction de l'enveloppe des zones à urbaniser à vocation d'habitat de 4,3 à 2,9 ha.

D'autre part, le dimensionnement de la zone à urbaniser à vocation d'équipements est légèrement réduit, de 2,2 à 1,6 ha.

Enfin, en matière de développement économique, l'extension de la ZA de la Roche Blanche est largement diminuée (de 5,1 à 1 ha). Et cet hectare restant est prévu pour accueillir le transfert d'une entreprise de travaux publics actuellement implantée en zone agricole. Cette opération sera neutre d'un point de vue foncier car en contrepartie, le site aujourd'hui occupé par l'entreprise de TP sera remis à l'état agricole.

Quant au projet de ZA à la Hellandais, il est abandonné.

CHAPITRE 9

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés du Pays de Saint-Malo.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

1 Le SDAGE Loire-Bretagne

BAGUER-MORVAN est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de BAGUER-MORVAN, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2 Le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne

BAGUER-MORVAN est incluse dans le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, approuvé le 6 octobre 2015.

Le PAGD du SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne s'articule autour de 9 enjeux :

1. Gouvernance et organisation de la maîtrise d'ouvrage.
2. Microbiologie et Micropolluants.
3. Gestion hydraulique du Marais de Dol.
4. Gestion de la ressource en période d'étiage.
5. Inondation et submersion marine.
6. Nutriments et bilan en oxygène.
7. Phytosanitaires.
8. Biologie, hydromorphologie et continuité des cours d'eau.
9. Zones humides.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire des zones humides ont été reportées au règlement du PLU et un complément d'inventaire a été réalisé sur les zones à urbaniser du PLU.

3 Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017, définit, dans son PADD, trois axes principaux :

- Habiter, travailler, vivre et se déplacer sur le pays demain.
- Une organisation territoriale répondant aux principes d'équilibre.
- Un projet durable qui s'appuie sur les « murs porteurs » du territoire.

Le DOO du SCoT décline les trois grands objectifs suivants :

- Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace.
- Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.
- Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays.
- Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays.

Le PLU de BAGUER-MORVAN est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo et les documents graphiques qui lui sont assortis. Les enjeux suivants sont particulièrement pris en compte :

- Gestion économe et optimisation du foncier.

- Préservation des espaces agricoles et naturels.
- Réduction des déplacements carbonés et aménagement urbain en faveur des courtes distances (centralisation de l'habitat dans le bourg).
- Prise en compte de l'environnement (caractérisation des zones humides sur les secteurs de projets, préservation du bocage...).

4 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein du bourg) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 10

INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2021	1 698
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2020	828
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2012-2021	57 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2012-2021	77% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2020	694 (83,8%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2020	84 (10,1%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2022	20 logements/ha
Consommation d'espace	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre total de logements créés	Mairie	2010-2020	53%
	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2010-2020	833 m ²
	Espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat	Mairie	2010-2020	5 ha
Eau potable	Nombre d'abonnés au SIAEP	SIAEP	2020	34 626
	Nombre d'abonnés sur la commune	SIAEP	2020	795
	Consommation à l'échelle du syndicat	SIAEP	2020	2 811 122 m ³
	Volume d'eau consommé par abonné	SIAEP	2020	80 m ³ /an
	Qualité de l'eau distribuée	SIAEP	2020	100% conforme pour la bactériologie 98,75% conforme pour les analyses physico-chimiques
Assainissement	Nombre de constructions raccordées	DM EAU	2020	413 + EHPAD
	Qualité de l'eau rejetée	DM EAU	2020	Conforme
	Charge organique	DM EAU	2020	66% en moyenne (70% en pointe)
	Charge hydraulique	DM EAU	2020	entre 66 et 70% par temps sec après travaux (diagnostic en cours de finalisation)
	Nombre d'assainissements autonomes	DMEAU	2020	227
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	DMEAU	2020	31 non conformes et 3 inexistantes
Déplacements	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2022	11 km
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2019	RD 795 : 4 419 RD 10 : 1 064 RD 8 : 1 030 RD 119 : 567 RD 80 : 438
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2020	78,8%
Zones d'activités	Nombre de PC accordés en ZA	Mairie	2010-2020	3
	Surfaces créées en zones UA et 1AUA	Mairie	2010-2020	0,8 ha
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2020	686 (73,2%)
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2020	29
	SAU	RGA	2020	1 746 ha
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2022	200 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2022	163 ha de boisements au titre des EBC ; 221 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage