



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'approbation du PLU : 29 janvier 2024



# COMMUNE DE BAGUER-MORVAN

# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS	p.4
2. PÉRENNISER LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE	p.6
3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	p.8
4. ASSURER LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	p.10

# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de BAGUER-MORVAN en matière 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.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2032 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A BAGUER-MORVAN, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Bagueerriens, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Permettre l'accueil de nouvelles populations
2. Pérenniser les emplois sur la commune
3. Améliorer le cadre de vie
4. Assurer la préservation de l'environnement

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

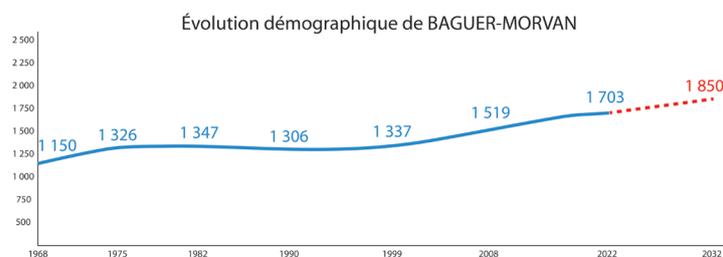
# 1. PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

## OBJECTIF 1.1 : POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Depuis environ 20 ans, BAGUER-MORVAN connaît une croissance démographique marquée : sa population est passée de 1 337 habitants en 1999 à 1 703 habitants aujourd'hui, soit un taux de croissance annuelle moyen de 1,2%. Celle-ci peut en partie s'expliquer par la proximité immédiate de Dol-de-Bretagne, pôle structurant du Pays de Saint-Malo, et notamment de sa gare située à 5 minutes.

D'ici 2032, la commune souhaite tabler sur un objectif cohérent, à savoir une croissance démographique annuelle de 0,8%, dans la lignée de la tendance observée dernièrement, c'est-à-dire un léger ralentissement. Ce scénario est compatible avec les objectifs du SCoT.

Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre 1 850 habitants à l'horizon 2032.



Pour atteindre ce seuil de population et tenir compte du besoin en logements pour faire face au point mort, la production d'environ 100 logements est nécessaire pour les dix prochaines années.

## OBJECTIF 1.2 : PROFITER DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DU BOURG

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-est Dol-de-Bretagne. Il dispose de commerces de proximité, de deux écoles primaires, d'un accueil de loisirs, d'un EHPAD et plus largement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Après avoir analysé finement le potentiel de densification et de requalification du bourg, les élus estiment qu'environ **17 logements pourraient voir le jour d'ici 2032 dans cette enveloppe déjà urbanisée**, en premier lieu sur des terrains communaux.

Par ailleurs, on dénombre un certain nombre de logements vacants sur la commune. Les élus de BAGUER-MORVAN souhaitent miser sur la remise sur le marché de **18 logements vacants** d'ici 2032.

## OBJECTIF 1.3 : RECENTRER L'URBANISATION EN LIMITANT LA CONSTRUCTIBILITÉ DES HAMEAUX

L'objectif est de recentrer l'urbanisation à venir, pour conforter les commerces et services du bourg, mais aussi pour limiter les déplacements motorisés.

Cela signifie que les hameaux n'auront plus vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Néanmoins, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

## OBJECTIF 1.4 : AUTORISER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La commune souhaite tabler sur **4 logements** créés par changement de destination lors de la prochaine décennie, soit à peu près le phénomène observé lors de la précédente.

## OBJECTIF 1.5 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans empiéter sur des espaces agricoles stratégiques.

Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de BAGUER-MORVAN (environ 11% du territoire communal). Cette artificialisation est concentrée très majoritairement en campagne.

Entre 2011 et 2020, la consommation totale (habitat, activité, mixte) d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de 5,2 hectares pour la commune.

Le projet de la municipalité prévoit une extension de l'urbanisation à vocation d'habitat représentant une consommation foncière d'environ 3 hectares à l'horizon 2032, et une densité moyenne de 20 logements par hectare sera recherchée.

## OBJECTIF 1.6 : CONTENIR LES EXTENSIONS URBAINES

Les élus ont défini 2 secteurs d'extension urbaine dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée, qui doivent permettre l'accueil d'environ **60 logements**. Ces secteurs représentent au total entre **2 et 3 ha** :

- un secteur situé à proximité de La Hirlais, où une nouvelle voirie visant à désenclaver l'EHPAD verra le jour.
- un secteur situé dans le prolongement nord du dernier lotissement de la Brèche Billy.



## OBJECTIF 1.7 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

On dénombre 50 logements sociaux sur la commune.

L'offre de logements présente sur le bourg s'est diversifiée lors des dernières années. On peut citer l'exemple du Village d'Or, qui dispose depuis 2015 de 11 maisons adaptées aux personnes à mobilité réduite avec une salle d'animation située au centre de l'opération.

Les élus souhaitent continuer cette réflexion quant à la mise en œuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- intégrer une programmation de logements sociaux dans les opérations.
- poursuivre la diversification des types d'habitat.
- favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire.



### Légende

Zone urbaine propice à la densification	Siège d'exploitation agricole	Boisements
Centralité	Voirie	Milieux aquatiques
Zone à vocation économique	Voie ferrée	Zones humides
Zone d'équipements et de loisirs	Mairie	
Extension urbaine à vocation d'habitat	École	
	Église	

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 2. PÉRENNISER LES EMPLOIS SUR LA COMMUNE

### OBJECTIF 2.1 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA ROCHE BLANCHE

Pour accompagner le développement économique de la Communauté de Communes, la commune de BAGUER-MORVAN doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

La zone d'activités de la Roche Blanche, considérée comme structurante à l'échelle du Pays de Saint-Malo, ne dispose quasiment plus de foncier disponible puisqu'une entreprise s'est manifestée auprès de la commune pour s'y installer sur un hectare. D'autre part, plusieurs lots actuellement disponibles font l'objet de réservations.

C'est pourquoi la ZA de la Roche Blanche fera l'objet d'une extension en direction de l'ouest sur une surface de 1 ha classée en 1AU (urbanisable à court terme), 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 elle permettra de remettre à l'état agricole le site aujourd'hui occupé par l'entreprise de TP.



### OBJECTIF 2.2 : CONFORTER LES COMMERCES ET SERVICES

BAGUER-MORVAN dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : boulangerie, bar, salon de coiffure... Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune. Pour soutenir la présence de commerces, la municipalité souhaite interdire le changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg, notamment pour le bar et la boulangerie.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg.

### OBJECTIF 2.3 : PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'histoire de BAGUER-MORVAN est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de 80% de la superficie communale possèdent encore un caractère agraire. Une vingtaine d'exploitations a été inventoriée. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.



Les sièges et bâtiments d'exploitation seront ainsi protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

Enfin, le mitage en zone agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

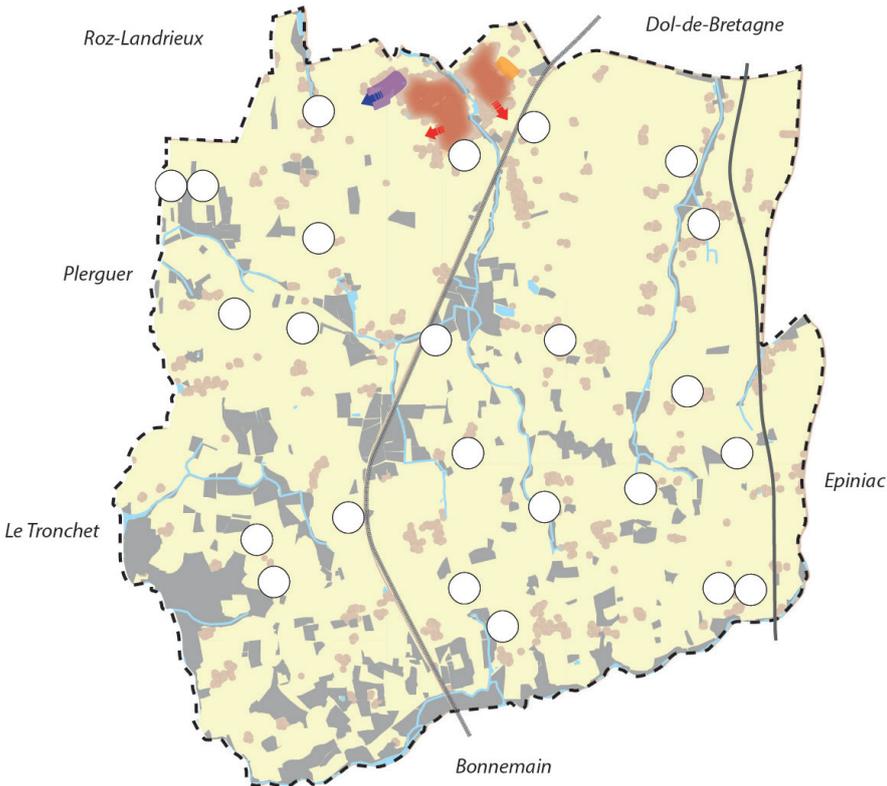
### OBJECTIF 2.4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Dans la zone agricole, les entreprises existantes ne pourront pas faire l'objet d'extensions, sauf si elles sont classées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), comme le permet le code de l'urbanisme. C'est pourquoi les élus feront le point sur ces entreprises qui sont situées en campagne et qui seraient susceptibles d'évoluer dans les années à venir, afin de définir des STECAL.



Légende

- |  |                               |                    |
|--|-------------------------------|--------------------|
| Zone urbaine propice à la densification  | Centralité commerciale        | École              |
| Centralité                               | Siège d'exploitation agricole | Église             |
| Zone à vocation économique               | Voirie                        | Boisements         |
| Zone d'équipements et de loisirs         | Voie ferrée                   | Milieux aquatiques |
| Extension urbaine à vocation d'habitat   | Mairie                        |                    |
| Extension urbaine à vocation d'activités |                               |                    |



Légende

- |  |
|--|
| Enveloppe agglomérée                     |
| Zone à vocation économique               |
| Zone d'équipements et de loisirs         |
| Extension urbaine à vocation d'habitat   |
| Extension urbaine à vocation d'activités |
| Voie ferrée                              |
| Zones humides / boisements               |
| Espaces à dominante agricole             |
| Exploitations agricoles                  |

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 3. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

### OBJECTIF 3.1 : PRÉVOIR L'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS

BAGUER-MORVAN bénéficie d'un niveau d'équipements et de services de proximité correspondant aux besoins de sa population. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité. De plus, la commune compte une quinzaine d'associations touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social et du périscolaire.

L'offre en équipement devra cependant être confortée et améliorée.

#### Petite enfance

Il est envisagé de rénover la salle des Loisirs qui accueille le centre de loisirs communautaire et de construire une cantine scolaire. Une MAM (Maison d'Assistants Maternels) est aussi prévue dans l'EHPAD, afin de favoriser les échanges intergénérationnels.

#### Sports

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. Pour ce faire, une nouvelle zone à urbaniser à vocation d'équipements dans la continuité sud-est des terrains de football, de l'autre côté du chemin du Héron, est nécessaire, d'autant plus qu'une réflexion est engagée sur la création d'un second terrain de football, pour faire face à l'augmentation du nombre de licenciés.

#### Administratif

La rénovation et l'extension de la mairie sont en projet.

#### Personnes âgées

Une évolution de l'EHPAD et des services paramédicaux associés (2 médecins sur site depuis 2020) est plausible dans les années à venir. C'est pourquoi les terrains situés derrière l'école privée, qui lui appartient, conserveront leur constructibilité.



### OBJECTIF 3.2 : METTRE EN VALEUR LA VALLÉE DU RUISSEAU DE LA HIRLAIS

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, au nord de la rue de Commandant Lecossois.

### OBJECTIF 3.3 : FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

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. Ces cheminements seront confortés ainsi que les liaisons douces au sein des lotissements. L'objectif est de valoriser le cadre de vie et de développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité.

La commune possède déjà une liaison douce vers Dol-de-Bretagne permettant notamment de relier le collège Paul Féval ainsi que la gare.

Pour poursuivre ce développement des mobilités actives, plusieurs projets sont en réflexion :

- une liaison douce entre la ZA de la Roche Blanche et le bourg.
- une liaison douce entre la vallée du ruisseau de la Hirlais et la rue du Muguet.
- une liaison douce qui doublera la voie de désenclavement de la Hirlais.
- une voie cyclable entre Saint-Léonard et Dol-de-Bretagne.

### OBJECTIF 3.4 : ACCROÎTRE L'OFFRE EN STATIONNEMENT

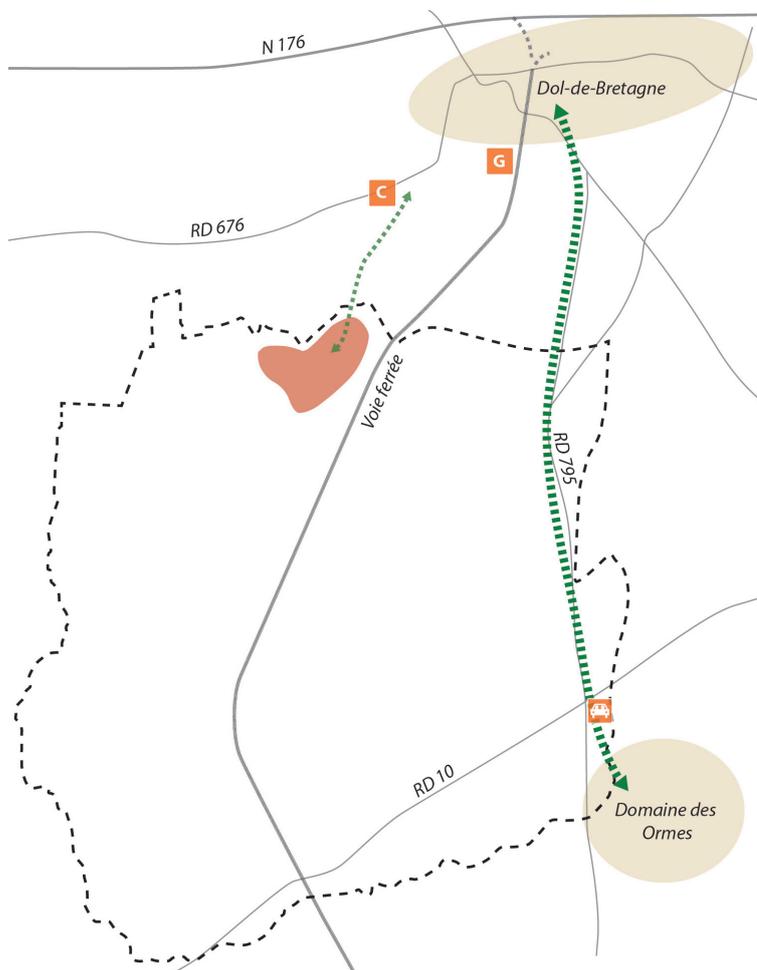
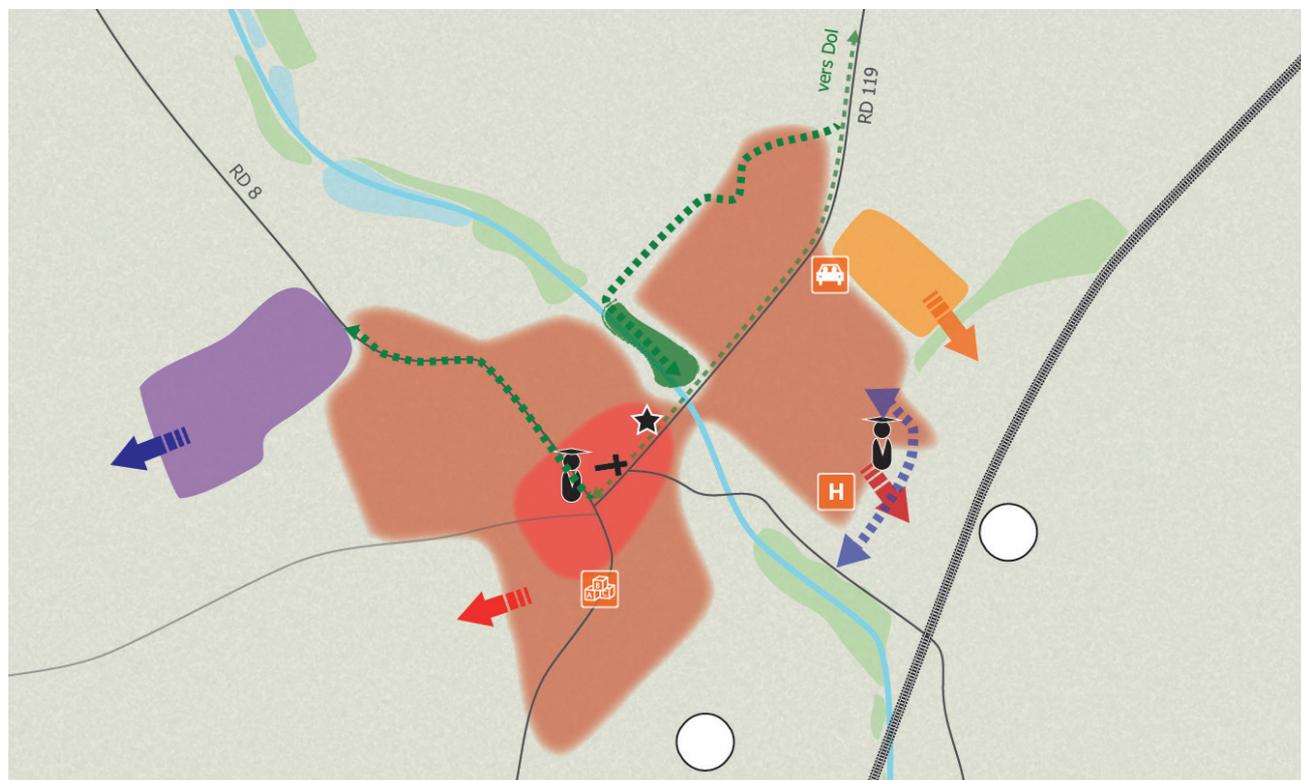
Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers. En ce sens, du stationnement est envisagé au niveau du complexe sportif, à proximité de l'église et de l'école publique, afin d'améliorer la desserte de cette dernière par les cars.

### OBJECTIF 3.5 : DÉVELOPPER LE COVOITURAGE

Une aire de covoiturage est envisagée sur le parking de la salle des sports, à la sortie du bourg en direction de Dol-de-Bretagne. De plus, un projet d'aire de covoiturage est également à l'étude au niveau du carrefour de Saint-Léonard, le long de la RD 795.

## OBJECTIF 3.6 : FAVORISER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Préservation des ressources, utilisation des énergies renouvelables et communications numériques seront favorisées et encouragées, notamment dans les projets publics.



### Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Centralité
- Zone à vocation économique
- Zone d'équipements et de loisirs
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Extension urbaine à vocation d'activités
- Extension urbaine équipements / loisirs
- Voirie
- Voie ferrée
- ★ Mairie
- 🏫 École
- ✝ Église
- 🚗 Parking vocation aire de covoiturage
- 🏠 Accueil de loisirs
- H EHPAD
- C Collège
- G Gare
- Voies douces à créer/conforter
- Voie de désenclavement
- Valorisation de la vallée de la Hirlais
- Boisements
- Milieux aquatiques
- Zones humides

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 4. ASSURER LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

### OBJECTIF 4.1 : SAUVEGARDER LA BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable sur le plan régional, national ou communautaire.

BAGUER-MORVAN comporte un réservoir de biodiversité principal, situé à l'ouest du territoire, en limite du Tronchet. Plusieurs réservoirs de biodiversité secondaires ont par ailleurs été identifiés. Ils correspondent à des secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses.

Les vallons 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.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique, d'autant plus que plusieurs obstacles existent sur BAGUER-MORVAN et génèrent des points de fragilité potentiels pour ces corridors : l'enveloppe agglomérée du bourg, la voie ferrée et la RD 795.

### OBJECTIF 4.2 : GARANTIR LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE

BAGUER-MORVAN est parcourue par trois principaux cours d'eau : les ruisseaux de Pont-Melin, du Pont d'Atelle et de la Hirlais. La commune est également parcourue par de nombreux petits cours d'eau qui alimentent les différents biez des marais de Dol. Ce réseau hydrographique, constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

La commune se doit de protéger ces milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, doit aussi permettre de préserver durablement les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.

### OBJECTIF 4.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

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

Ces boisements couvrent près de 200 ha du territoire,

soit plus de 8% de BAGUER-MORVAN.

Le territoire communal présente un important réseau de haies et de boisements, garant du maintien de la biodiversité.

Rappelons notamment que le bocage a un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion et la gestion de l'eau :

- Conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles.
- Diminution de l'érosion éolienne.
- Régulation des écoulements.
- Préservation de la qualité de l'eau.

Afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années, il conviendra de protéger cette trame verte, soit au titre de la loi paysage, soit au titre des EBC.

### OBJECTIF 4.4 : PRENDRE EN COMPTE LE PAYSAGE

Plusieurs entités paysagères permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

#### Bocage

- Assurer la préservation des haies bocagères.

#### Vallons

- Conforter les vallons et leur ripisylve.

#### Campagne

- Préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.

#### Urbanisation

- Limiter l'étalement urbain et le mitage.
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne en apportant une attention aux teintes des pignons.
- Restaurer le patrimoine dans le respect de la technique constructive.

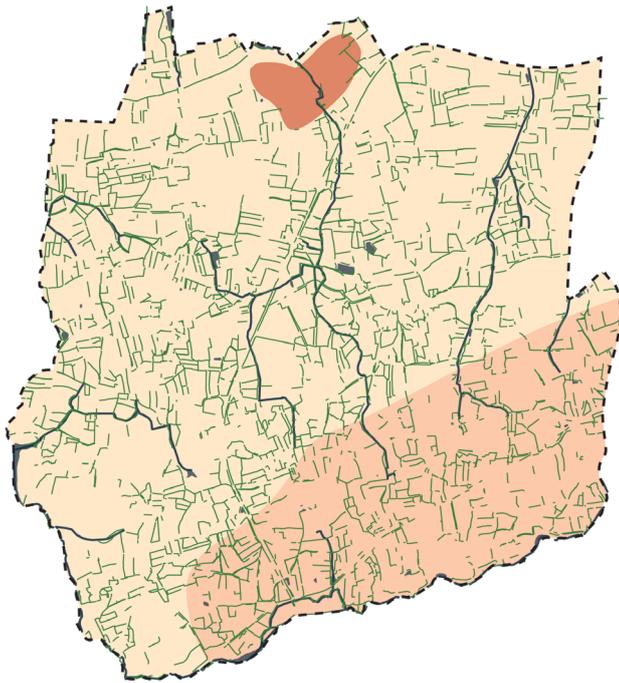


## OBJECTIF 4.5 : PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI

BAGUER-MORVAN possède un patrimoine bâti d'intérêt local, à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire. On peut citer l'église Saint-Pierre et Saint-Paul (XVIII<sup>ème</sup> siècle), le presbytère, la maison Saint-Thomas, le manoir de Beauregard ou encore la malouinière de Launay-Blot. Les maisons de pierres du centre-bourg, le bâti tra-

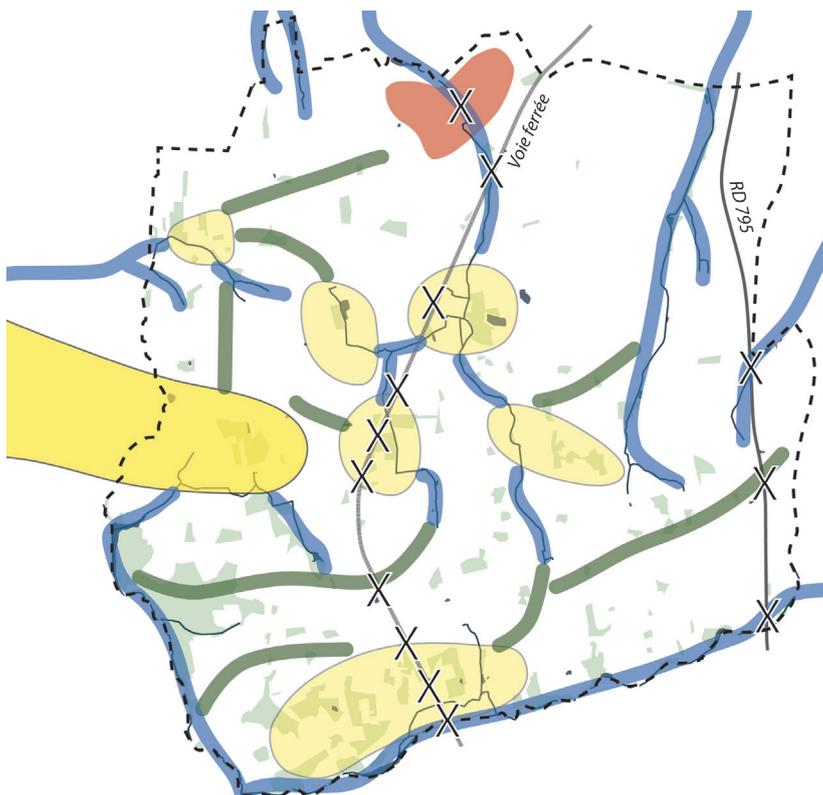
ditionnel en campagne ainsi que le patrimoine vernaculaire (croix, lavoirs) méritent aussi d'être protégés.

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution du petit patrimoine et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.



Légende

- Le bocage
- La plaine
- La crête
- Les cours d'eau



Légende

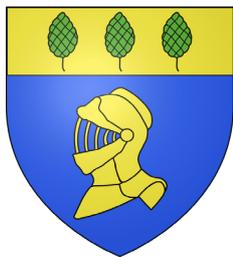
- Enveloppe agglomérée
- Trame bleue
- Trame verte
- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité secondaires
- Corridors écologiques terrestres
- Corridors écologiques aquatiques
- Points de fragilité potentiels

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

