



**Département
D'ILLE ET VILAINE
Commune de Baulon**

**Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME**

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	09.11.2016	02.05.2019	30.01.2020

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.1

Code affaire : 16-0177
Resp. étude : PS



Ce document a été réalisé par :

Alice LE NEDIC, Assistante chargé d'études

Florence BRETECHE, cartographe / sigiste

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	7
1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	8
1.1 <i>Principes généraux</i>	8
1.2 <i>Les objectifs de l'élaboration du PLU</i>	9
1.3 <i>La démarche d'évaluation environnementale</i>	9
2 ELEMENTS CONTEXTUELS	10
2.1 <i>Le contexte géographique</i>	10
2.2 <i>Le contexte historique</i>	10
2.3 <i>Le contexte institutionnel</i>	10
CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC	12
1 LA POPULATION	13
1.1 <i>Une croissance démographique ralentie sur la période récente</i>	13
1.2 <i>Une croissance portée par le mouvement migratoire : une tendance qui s'inverse sur la période récente</i>	14
1.3 <i>Une population jeune, mais vieillissante</i>	16
1.4 <i>Un desserrement démographique très modéré</i>	16
1.5 <i>Une stabilité des ménages</i>	17
2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS.....	19
2.1 <i>Un parc de logements dominé par les résidences principales et une baisse significative des résidences secondaires</i>	19
2.2 <i>Un rythme de construction à adapter</i>	21
2.3 <i>Un parc de logements peu diversifié</i>	23
2.4 <i>Des besoins spécifiques</i>	24
3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE.....	26
3.1 <i>Population active et emploi</i>	26
3.1.1 <i>Une population active influencée par les pôles d'emplois voisins</i>	26
3.1.2 <i>Une économie locale portée par les petites entreprises</i>	27
3.1.3 <i>L'agriculture</i>	28
3.2 <i>Un tourisme vert</i>	30
4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS	32
4.1 <i>Les équipements classiques</i>	32
4.2 <i>Des effectifs scolaires stables</i>	34
4.3 <i>Les réseaux</i>	35
4.3.1 <i>la gestion des eaux usées</i>	35
4.3.2 <i>L'eau potable</i>	35
4.3.3 <i>La desserte numérique</i>	35
5 LES SERVITUDES	36
6 MOBILITES ET ACCESSIBILITE.....	38
6.1 <i>Les infrastructures routières</i>	38
6.1.1 <i>Un réseau routier relativement dense</i>	38
6.1.2 <i>L'inventaire des capacités de stationnement</i>	39
6.2 <i>Les transports collectifs</i>	42
6.2.1 <i>Les transports en commun : une offre adaptée au contexte local</i>	42
6.2.2 <i>Le covoiturage : une offre manquante</i>	42
6.3 <i>Les liaisons douces : une offre à conforter</i>	43
CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	49
1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS ».....	50

1.1	<i>Le milieu physique et son usage</i>	50
1.1.1	Géologie	50
1.1.2	Topographie et hydrographie	51
1.1.3	Occupation des sols	52
1.2	<i>Le développement urbain : effets et perspectives</i>	55
1.2.1	Analyse de la consommation d'espace	55
1.2.2	Analyse des niveaux de densité pratiqués	63
1.2.3	Analyse de la capacité de densification et de mutation	64
2	MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE	71
2.1	<i>Les grands ensembles naturels du territoire communal</i>	71
2.1.1	Les structures végétales.....	71
2.2	<i>Un patrimoine naturel reconnu</i>	74
2.2.1	la protection réglementaire	74
2.2.2	Les inventaires scientifiques et les espaces naturels sensibles.....	74
2.3	<i>La trame verte et bleue</i>	77
2.3.1	Définition	77
2.3.2	La Trame verte et bleue à l'échelle supra-communale	77
2.3.3	Identification de la Trame verte et bleue à l'échelle communale.....	79
3	CYCLE DE L'EAU	83
3.1	<i>Hydrographie</i>	83
3.2	<i>La qualité de l'eau</i>	83
3.2.1	Eaux superficielles.....	83
3.2.2	Eau potable	85
3.2.3	Eaux usées.....	86
4	PAYSAGES & PATRIMOINE	88
4.1	<i>Les unités paysagères</i>	88
4.1.1	Un paysage local caractérisé par la ruralité	91
4.1.2	Les paysages urbains.....	93
4.1.3	Un paysage structuré par la vallée du Canut	94
4.1.4	Le patrimoine archéologique	96
5	LA QUALITÉ DE L'AIR	98
5.1	<i>Contexte</i>	98
5.2	<i>Climatologie</i>	98
5.2.1	Précipitations	98
5.2.2	Températures	98
5.2.3	Vents	99
5.2.4	Ensoleillement	99
5.3	<i>Evaluation de la qualité de l'air</i>	99
5.3.1	Les émissions de GES	99
5.3.2	Evaluation des polluants	100
6	L'ÉNERGIE	103
6.1	<i>Contexte</i>	103
6.2	<i>Le potentiel énergétique du territoire</i>	103
6.2.1	Le potentiel éolien	103
6.2.2	La biomasse.....	104
6.2.3	La ressource bois-énergie	105
6.2.4	Le potentiel solaire	106
6.3	<i>Enjeux relatifs au logement et aux déplacements</i>	107
6.3.1	Un parc de logements relativement peu énergivore	107
6.3.2	L'importance des véhicules motorisés dans les déplacements.....	108
7	LES DÉCHETS	109
7.1	<i>La collecte des déchets ménagers</i>	109
7.2	<i>Les déchetteries</i>	110
7.3	<i>Recyclage et traitement des déchets</i>	110
7.3.1	Les déchets recyclables.....	110

7.3.2	Les ordures ménagères.....	110
7.4	La mise en place de la Redevance Incitative.....	110
8	RISQUES ET NUISANCES.....	112
8.1	Les risques majeurs recensés par le DDRM.....	112
8.2	Les risques naturels.....	112
8.2.1	Le risque inondation.....	112
8.2.2	Le risque rupture de barrage ou digue.....	113
8.2.3	Le risque feu de forêt.....	113
8.2.4	Le risque sismique.....	114
8.3	Les risques technologiques.....	114
8.3.1	LES ICPE.....	114
8.4	Le risque radon.....	115
8.5	Odeurs.....	115
8.6	Les axes de communication principaux, supports de nuisances sonores.....	115

INTRODUCTION

1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2 LES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU

La commune de Baulon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 11 juillet 2006. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 9 novembre 2016.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- Maitriser l'urbanisation sur les 10 à 15 ans à venir ;
- Assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable ;
- Rechercher les formes urbaines permettant une certaine densité recherchée par des nouvelles dispositions législatives et par le SCoT (approuvé le 6 avril 2011 et actuellement en cours de révision/projet arrêté le 6 juillet 2016), tout en restant adaptées à la structure et à l'identité de la commune ;
- Valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère ;
- Définir une politique d'ouverture à l'urbanisation privilégiant le centre-bourg et en menant une réflexion sur le devenir des nombreux villages et hameaux ;
- Favoriser le maintien de l'économie agricole ;
- Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment aux jeunes de rester sur la commune, et aux seniors de se rapprocher du centre-bourg ;
- Anticiper la réalisation de nouveaux équipements collectifs ;
- Définir une politique foncière pour la mise en œuvre des projets communaux ;
- Créer un schéma de déplacement doux pour favoriser les modes doux entre les zones d'habitat et les équipements ;
- Favoriser le développement des technologies numériques ;
- Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur el territoire y compris dans les aménagements futurs ;
- Conforter le niveau des services à la population et de favoriser l'accueil de l'artisanat dans l'agglomération et le développement du commerce (cellules commerciales en centre-bourg, parc d'activité en cours d'études avec la communauté de communes...) ;
- Identifier et préserver les éléments importants du patrimoine bâti et architectural, tout en assurant leur évolution encadrée ;
- Réexaminer les emplacements réservés ;
- Etudier le maintien et le développement en agglomération et hors agglomération des activités touristiques et d'hébergement (gîtes, maisons d'hôtes, dortoirs loués...).

1.3 LA DEMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Baulon présente **un site Natura 2000**. Dans ce cas de figure, l'article R104-9 stipule que (extrait) :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article »

De ce fait, l'élaboration du PLU de Baulon est soumise à Evaluation environnementale.

2 ELEMENTS CONTEXTUELS

2.1 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La Commune de Baulon présente une superficie totale de 2 502 hectares. Les 2 157 habitants¹ résidant sur le territoire communal sont répartis entre le Bourg et de nombreux écarts.

Commune rurale, Baulon se situe à 32 kilomètres de Rennes, 45 kilomètres de Redon, à 32 kilomètres de Bain-de-Bretagne et à 38 kilomètres de Ploërmel.

2.2 LE CONTEXTE HISTORIQUE

Il faut remonter à l'an 843 pour avoir les premières informations sur Baulon. La charte d'Anaworeth qui évoque cette paroisse sous le nom de « Beingloen Vicaria » indique qu'elle est limitrophe de la paroisse d'Anast, c'est à dire de Maure-de-Bretagne. Au Moyen Age, la paroisse de Baulon est administrée par des chanoines réguliers de l'ordre de St Augustin et dépend de l'abbaye de St Jacques de Monfort.

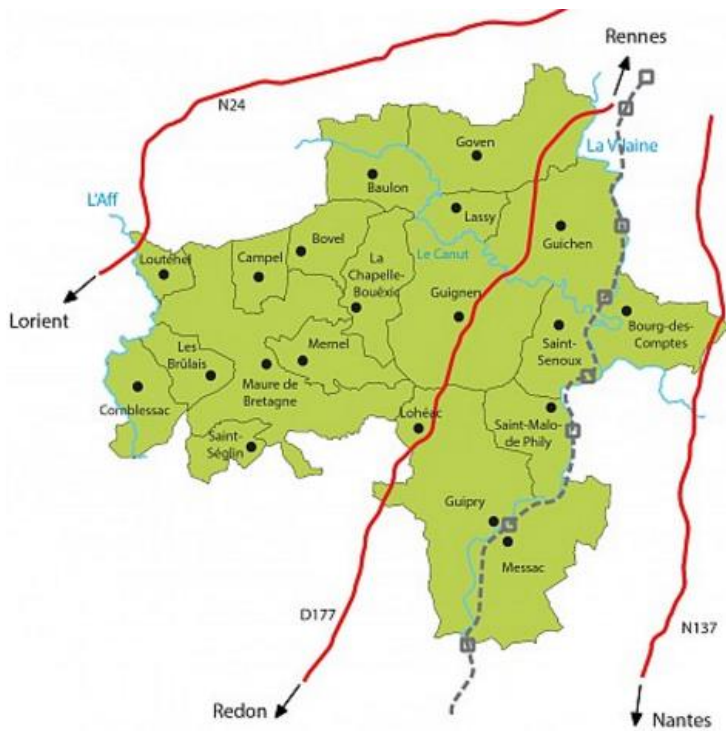
Le bourg originel s'est initialement constitué autour de l'église avant de se développer le long des axes communaux qui s'organisent autour de la place de l'église. Les extensions urbaines plus récentes se sont principalement implantées au sud du bourg sous forme de quartiers pavillonnaires.

2.3 LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

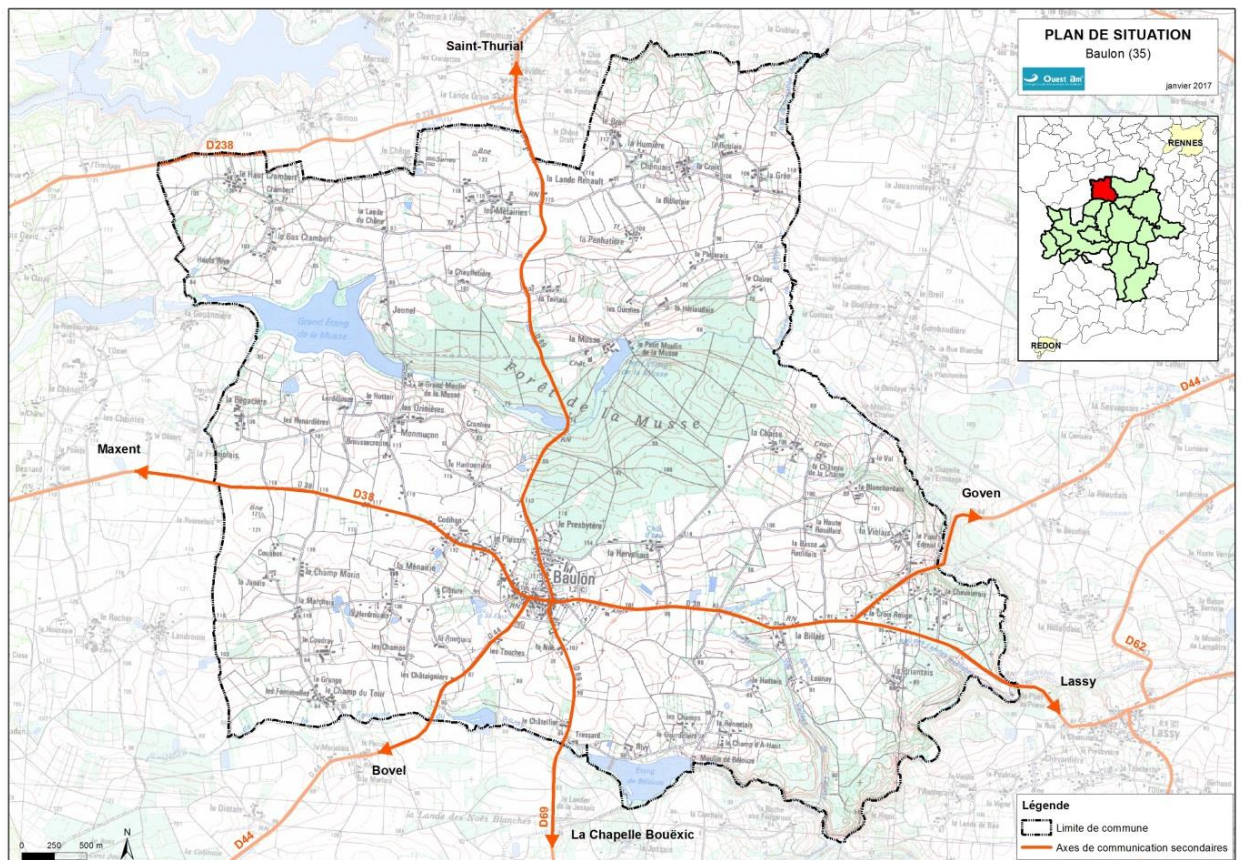
La Commune de Baulon fait partie de la Communauté de Communes Vallon de Haute-Bretagne Communauté, créé le 1^{er} janvier 2014, qui regroupe les communes de Guignen, Bovel, Bourg-des-Comptes, Campel, Comblessac, Goven, Guichen, Guipry, La Chapelle-Bouexic, Lassy, Les Brulais, Saint-Senoux, Lohéac, Loutéhel, Maure-de-Bretagne, Mernel, Messac, Saint-Séglin et Saint-Malo-de-Phily, soit 20 communes au total.

Baulon fait également partie du périmètre du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine qui regroupe l'intercommunalité Vallons de Haute Bretagne (20 communes) ainsi que la communauté de communes Moyenne Vilaine et Semnon (16 communes). Le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine a été arrêté le 16 juillet 2016.

¹ Source : Population légale INSEE en vigueur au 1^{er} janvier 2019.



Le territoire de vallons de Haute Bretagne communauté



CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC

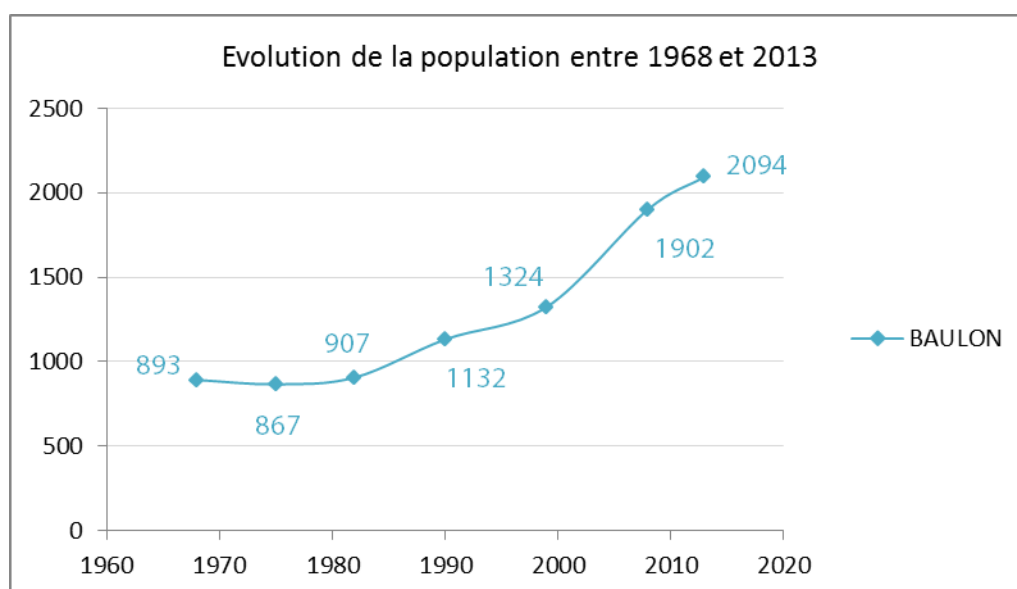
1 LA POPULATION

1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RALENTIE SUR LA PERIODE RECENTE

Si la commune a connu une baisse de sa population sur la période 1968-1975, depuis 1975, la commune enregistre une croissance constante de sa population. Cette croissance de la population s'est accentuée depuis 1990 et particulièrement au cours de la période 1999-2008 où la commune a enregistré 578 habitants supplémentaires sur son territoire, soit une moyenne d'environ 64 habitants par an en 1999 et 2008.

Entre 1968 et 2013, la commune a plus que doublé sa population, soit 1 201 habitants supplémentaires sur le territoire communal en 45 ans.

La population communale est de 2 157 habitants en 2015², soit 206 habitants de plus qu'en 2010.

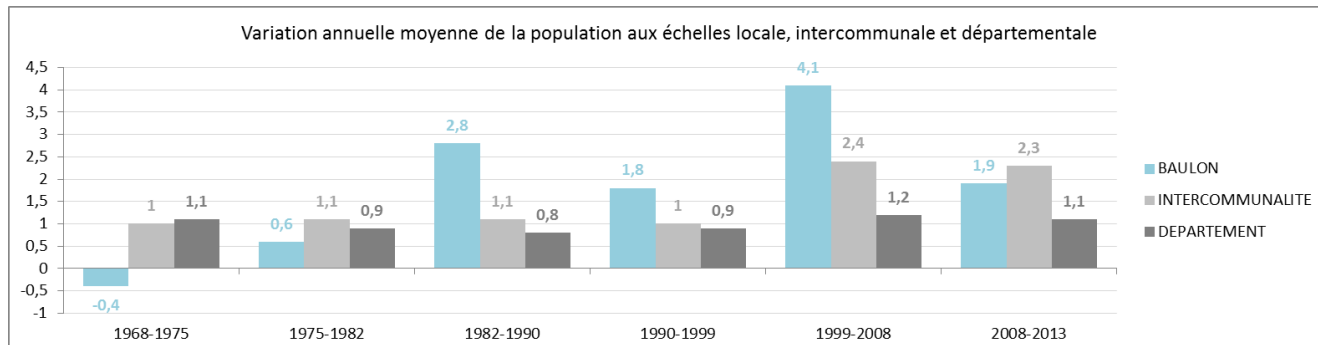


Source : INSEE – RP 2013

Depuis 1968, la variation annuelle moyenne de la population n'a cessé de fluctuer. Sur la période 1968-1975, la commune connaît une perte de population et enregistre une variation annuelle moyenne de population de -0,4%. Jusque 1990, la commune connaît un taux de variation moyen annuel en hausse. Après un ralentissement de la croissance sur la période 1990-1999, la période 1999-2008 a marqué la croissance de la commune de Baulon avec un taux de variation atteignant 4,1%. Le taux de variation annuel moyen s'est vu divisé par deux sur la période récente (1,9% sur 2008-2013).

² Population légale INSEE en vigueur au 1^{er} janvier 2019

Depuis 1982, la commune enregistre des taux de variation de la population toujours supérieurs à ceux observés à l'échelle intercommunale et départementale. Sur la période récente (2008-2013), le taux de variation annuel moyen de la commune (1,9) est inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (2,3) mais tout de même supérieur aux résultats observés à l'échelle départementale (1,1).

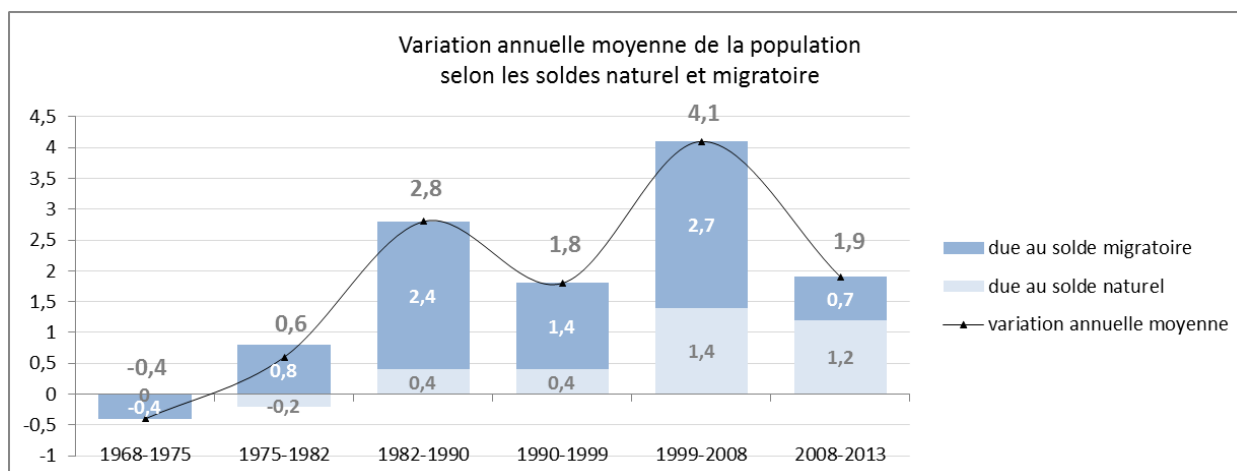


Source : INSEE – RP 2013

1.2 UNE CROISSANCE PORTEE PAR LE MOUVEMENT MIGRATOIRE : UNE TENDANCE QUI S'INVERSE SUR LA PERIODE RECENTE

Depuis 1975, le gain de population sur le territoire communal a été massivement porté par le solde migratoire, soit par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune, notamment sur la période 1982-1990.

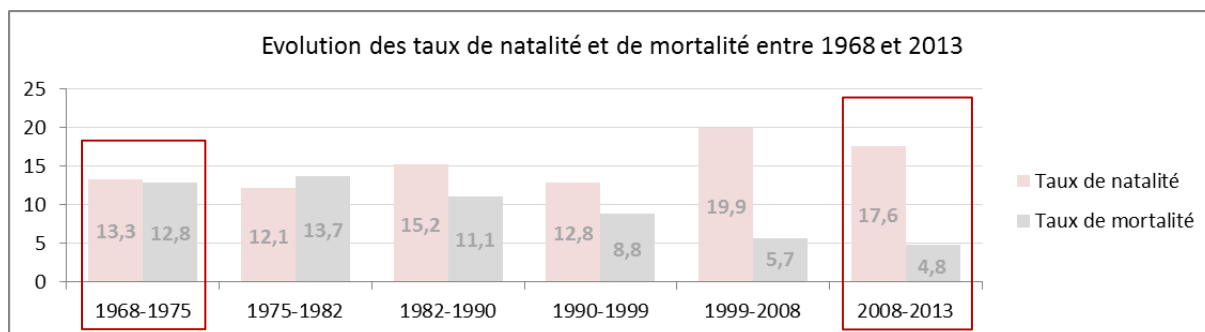
Cependant, depuis les années 2000, cette tendance tend à s'inverser et sur la période 2008-2013, la part du solde naturel dans l'évolution de la population devient majoritaire. Cette caractéristique de dynamique démographique est notamment due à un accueil de ménages important depuis les années 2000.



Source : INSEE – RP 2013

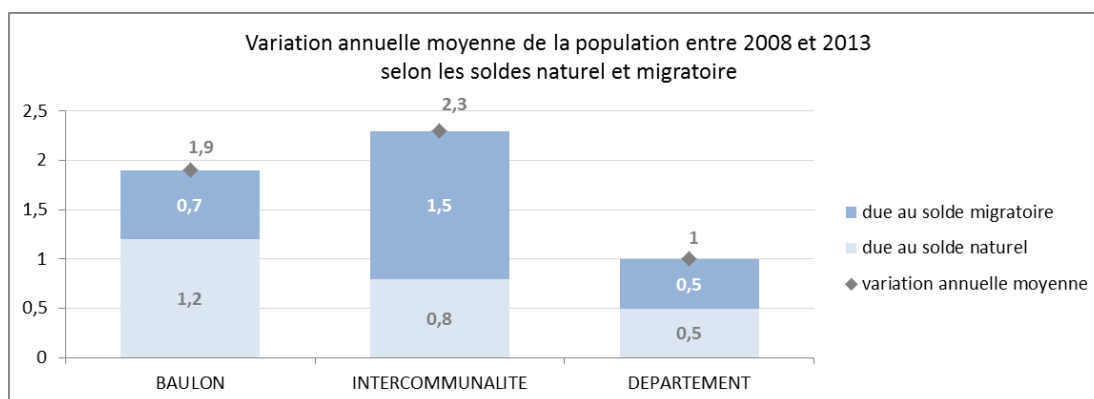
Cet inversement des tendances est à mettre en lien avec l'évolution des taux de natalité et de mortalité depuis 1968 sur la commune. En effet, si entre 1968 et 1982, le taux de mortalité a légèrement augmenté, depuis 1982, il n'a cessé de diminuer.

En parallèle, le taux de natalité a connu diverses fluctuations et connaît son taux le plus élevé sur la période 1999-2008 (19,9). Si le taux de natalité a légèrement diminué sur la période récente, il reste cependant important. Le graphique ci-dessous met en évidence les taux observés sur la période 1968-1975 avec un écart très faible entre le taux de natalité et de mortalité et les tendances actuelles où le taux de natalité est plus de 3 fois supérieur à celui de la mortalité.



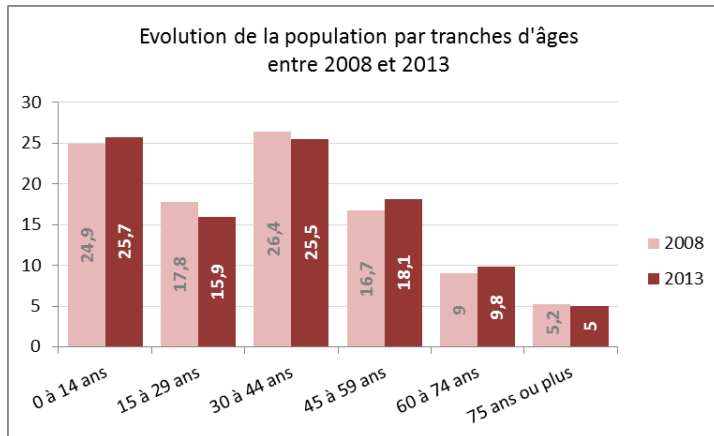
Source : INSEE – RP 2013

La comparaison de la variation annuelle moyenne de la population communale sur la période 2008 indique que la part du solde naturel dans la croissance de la population est plus importante sur Baulon qu'à l'échelle intercommunale et départementale.



Source : INSEE – RP 2013

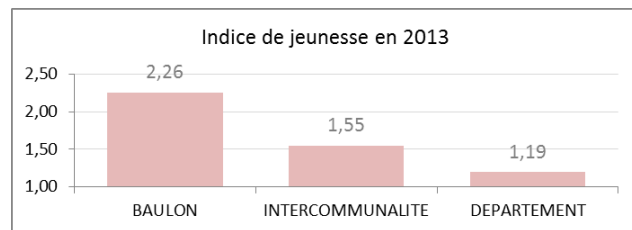
1.3 UNE POPULATION JEUNE, MAIS VIEILLISSANTE



Source : INSEE – RP 2013

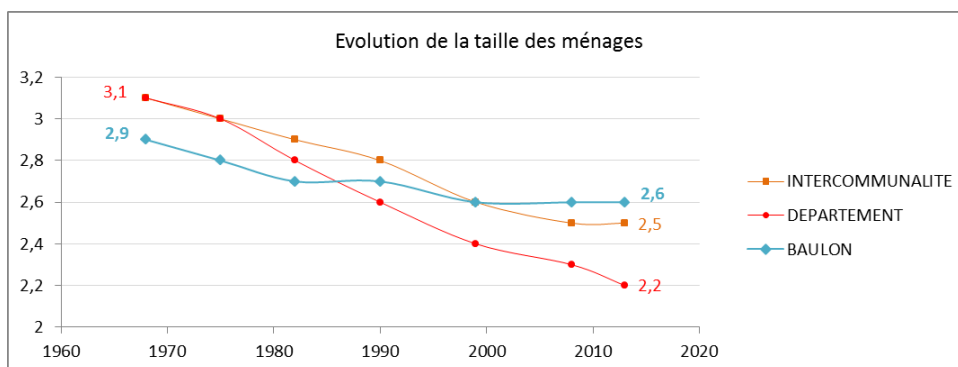
Le graphique ci-contre permet de constater que la structure de la population de Baulon est légèrement vieillissante : en effet, si le poids de la plus jeune tranche d'âge a très légèrement augmenté entre 2008 et 2013, le poids des deux autres plus jeunes tranches d'âge a diminué entre 2008 et 2013, tandis que le poids des tranches d'âge 45-59 ans et 60-74 ans a augmenté.

Néanmoins, on peut considérer que la population de Baulon reste jeune, puisque l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est de 2,26. L'indice communal est également plus élevé qu'à l'échelle de Vallons de Haute Bretagne Communauté (1,55) ainsi qu'à l'échelle du département (1,19).



1.4 UN DESSERREMENT DEMOGRAPHIQUE TRES MODERE

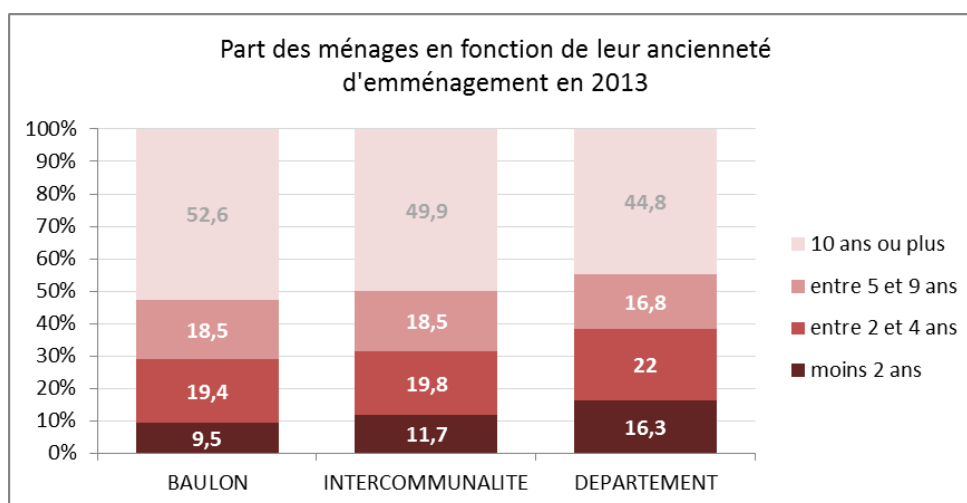
Comme à l'échelle nationale, la commune de Baulon est concernée par le desserrement démographique. En effet, entre 1968 et 2013, le nombre de personne par ménage est passé de 2,9 à 2,6. Cependant, ce phénomène de desserrement démographique est beaucoup moins marqué sur la commune qu'aux échelles intercommunale et départementale. Avec un nombre de personne par ménage de 2,6 en 2013, la population de Baulon peut être qualifiée de familiale. En effet, en 2013, la commune comptait environ 28% de ménages d'une personne ou de ménages sans famille contre 72% de ménages avec famille.



Source : INSEE – RP 2013

1.5 UNE STABILITE DES MENAGES

Le graphique ci-dessous illustre la stabilité de la population communale. En effet, en 2013, plus de 52% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune. Cette part à l'échelle communale est supérieure aux échelles intercommunale (50%) et départementale (45%). Le graphique illustre aussi une certaine attractivité du territoire puisque 29% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont 9,5% il y a moins de 2 ans. Cependant, en comparaison, avec les échelles intercommunale et départementale, on constate que la commune de Baulon enregistre une part sensiblement plus faible des ménages ayant emménagé il y a moins de 2 ans par rapport à l'intercommunalité (11,7%) mais inférieure à l'échelle du département (16,3%).



Source : INSEE – RP 2013

SYNTHESE

CONSTAT

- Une croissance démographique basée sur un solde naturel et migratoire positif,
- Une population jeune bien que vieillissante, par l'arrivée de jeunes ménages et de familles avec enfants,
- Un desserrement de la population qui se stabilise.

ENJEUX

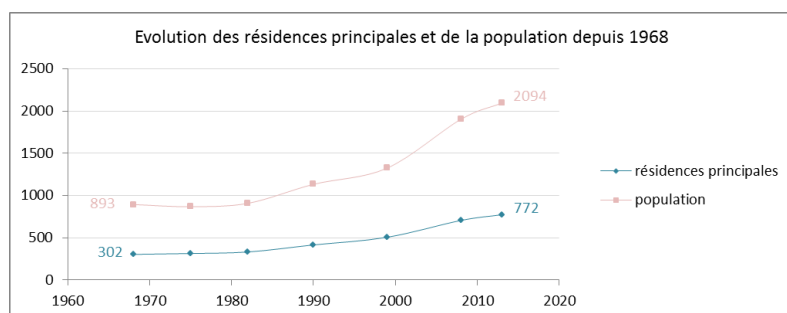
- Accueillir de nouvelles populations,
- Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Conserver une population jeune,
- Anticiper le vieillissement de la population.

2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

2.1 UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES ET UNE BAISSSE SIGNIFICATIVE DES RESIDENCES SECONDAIRES

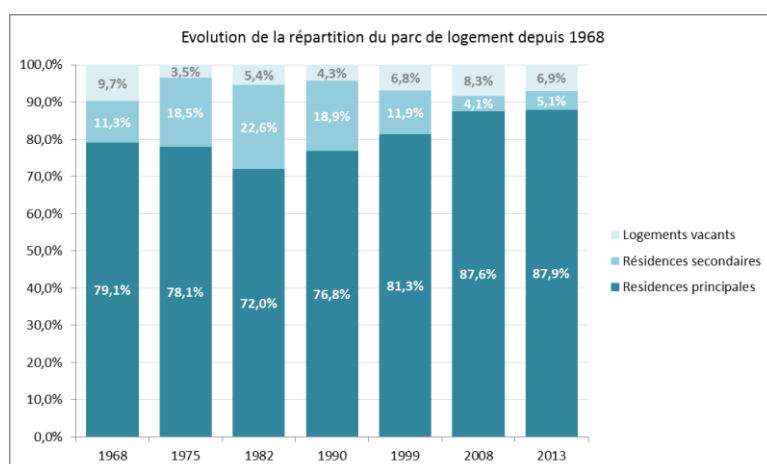
Depuis 1968, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 302 logements en 1968 à 772 en 2013, soit un gain de 470 résidences principales. Le graphique ci-dessous illustre aussi le desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d'un écart de plus en plus important entre les deux courbes au fil des années.

Cette même tendance est semblable sur une période plus courte et plus récente puisqu'entre 2008 et 2013, l'évolution des résidences principales sur Baulon est de 10% contre 8% sur le département sur la même période.



L'évolution des résidences principales entre 1968 et 2013 sur le territoire de Baulon représente +156% alors que ce résultat est de +122% à l'échelle du département.

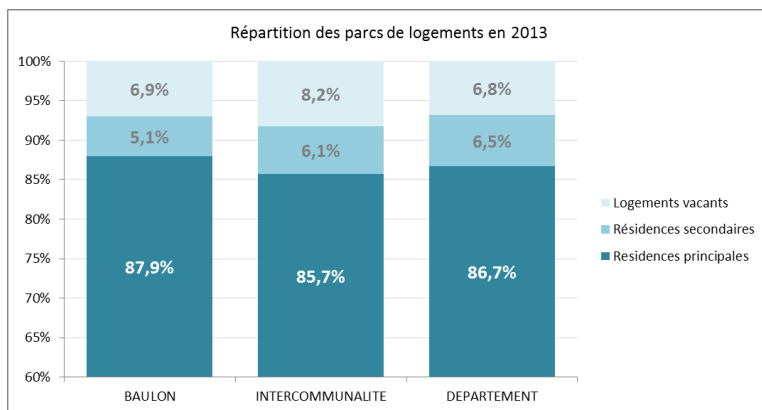
Source : INSEE – RP 2013



Source : INSEE – RP 2013

Sur la commune de Baulon, en 2013, le parc de logement est réparti selon 3 catégories :

-Les résidences principales qui constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 87,9%. Cette part est sensiblement supérieure à celles observées sur l'intercommunalité (85,7%) et le département (86,7%). La part des résidences principales est stable depuis le recensement de 2008.

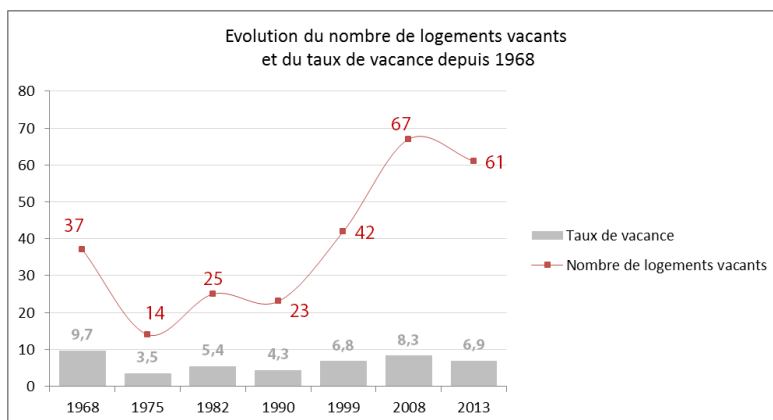


Source : INSEE – RP 2013

-Les résidences secondaires qui représentent une part de 5,1% dans le parc de logements global en 2013. La part de ce type de résidence est faible au regard des parts enregistrées aux échelles intercommunale (6,1%) et départementale (6,5%). En 2013, le territoire de Baulon ne compte que 45 résidences secondaires.

Aussi, le graphique montre une évolution de la part des résidences secondaires dans le parc de logements total depuis 1968. En effet, depuis 2008, la part des résidences secondaires a diminué de manière significative puisque les résidences secondaires représentaient 12% du parc de logements total en 1999 et près d'un quart du parc en 1982 (22,6%).

-Les logements vacants qui représentent 6,9% sur l'ensemble du parc. Ce taux est en diminution par rapport à 2008 (8,3%) et est semblable à celui observé sur l'intercommunalité.



Source : INSEE – RP 2013

La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 37 en 1968 à 61 en 2013. Ces résultats sont à modérer puisque cette augmentation est aussi liée à l'augmentation du parc de logements globale.

Cependant, on note que le taux de vacance le plus important atteint en 1968 (9,7%), en chute jusqu'en 1999, a atteint 8,3% en 2008. Malgré une baisse observée depuis 2013, le taux de vacance sur le parc de logements total doit être surveillé.



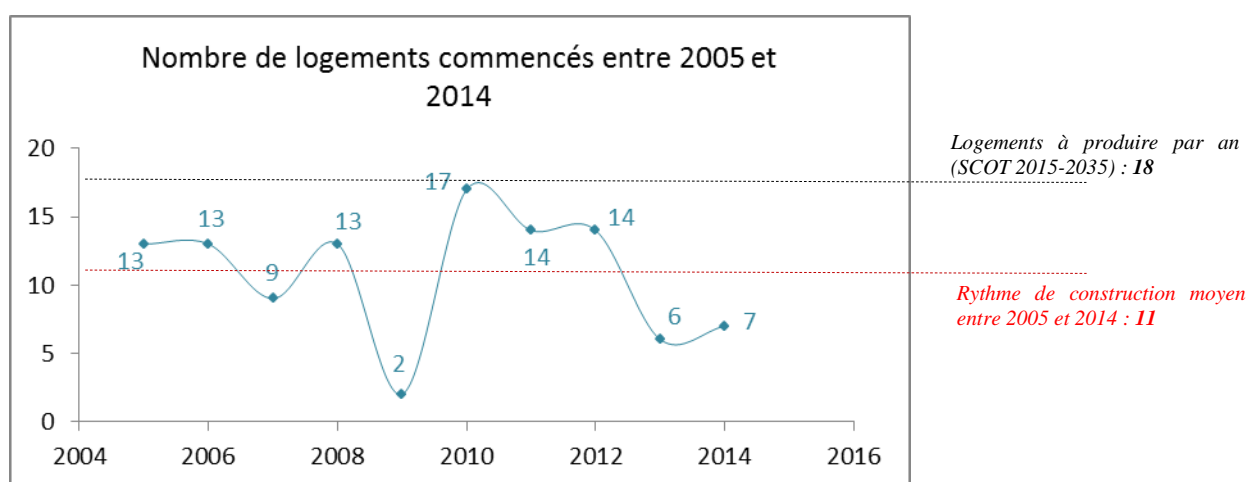
Maison repérée vacante par l'étude gisement foncier du Pays des Vallons de Vilaine

2.2 UN RYTHME DE CONSTRUCTION A ADAPTER

Le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine désigne la commune de Baulon en tant que pôle de proximité soit « *un bourg rural* ». A ce titre, un objectif de production de logements lui est fixé : 18 logements sont à produire par an sur la période 2015-2035.

En observant les données Sitadel³ sur le nombre de logements commencés par an entre 2005 et 2014, on constate que le rythme de production est fluctuant et oscille entre 2 et 17 logements commencés par an. L'année 2009 est marquée par une production très faible de logements, 2 seulement, contre 17 l'année suivante.

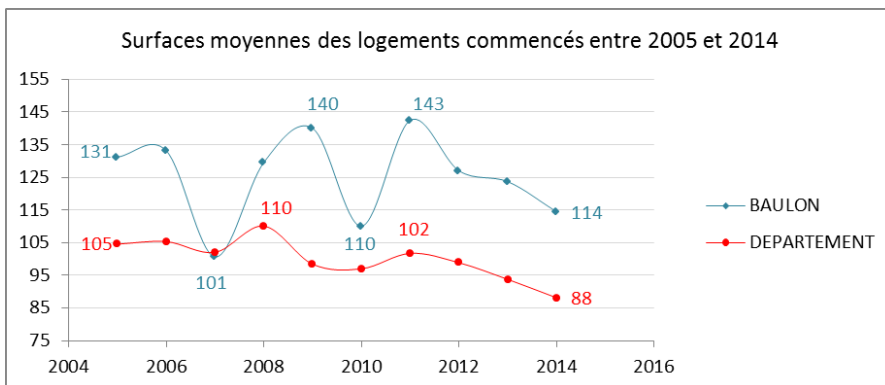
En moyenne, sur la période 2004-2015, la commune a produit 11 logements par an. Sur les années 2013 et 2014, le rythme de logements est ralenti avec 6 logements commencés en 2013 et 7 en 2014. Ce rythme de construction est bien inférieur à l'objectif fixé par le SCOT. En effet, le document d'orientations et d'objectifs prévoit un objectif de construction de 18 logements par an pour la période 2015-2035.



Source : SITADEL

En termes de surface, les logements commencés sur la commune entre 2005 et 2014 varient beaucoup, passant de 101 à 143m². La plupart des surfaces moyennes des logements commencés observées sur la commune sont supérieures à celles enregistrées sur le département. La surface moyenne des logements la plus faible est celle enregistrée en 2007.

³ La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.



Source : SITADEL

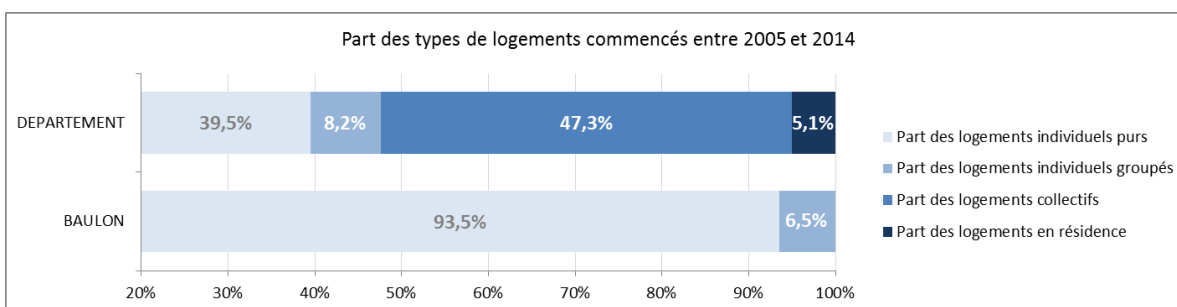
Entre 2004 et 2015, sur l'ensemble des logements commencés, une grande majorité (93,5% environ) concerne des logements en individuel pur et 6,5% correspondent à des logements en individuel groupé.

Aucun logement collectif n'a été commencé sur la commune entre 2005 et 2014. A l'échelle du département, les tendances sont bien différentes.

En effet, la plus grande part des logements commencés sur le département est en collectif (presque 50%) alors que les logements commencés en individuel pur ne représentent que 40%.



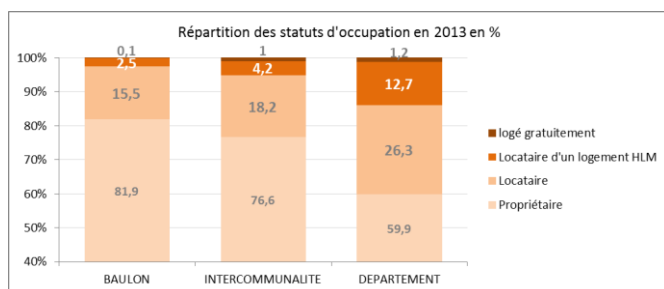
Constructions récentes en individuel au sud-est du bourg



Source : SITADEL

2.3 UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIE

En 2013, sur l'ensemble des résidences principales de la commune de Baulon, environ 82% sont occupées par des propriétaires. Ce résultat est bien supérieur à celui observé à l'échelle de Vallon de Haute Bretagne Communauté (77%) mais aussi sur le département (60%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part d'environ 18% sur Baulon contre 22% sur l'intercommunalité.

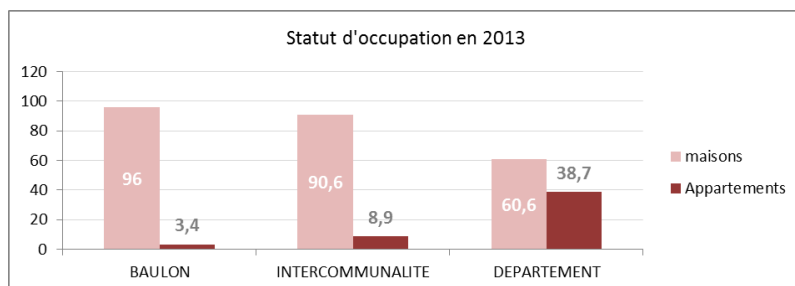


Source : INSEE – RP 2013

Parmi les 18% de résidences principales en locatif sur la commune, 2,5% correspondent à du logement HLM contre presque 13% à l'échelle départementale et 4% sur l'intercommunalité. Il faut noter que la part du locatif HLM dans le total des résidences principales de Baulon a diminué entre 2008 (3,4%) et 2013 (2,5%).

En 2013, sur la commune de Baulon, il y a donc 19 logements sociaux occupés par 30 personnes. Ces logements correspondent principalement à des petites maisons de type T2 ou T3. En 2008, le nombre de logements sociaux était de 24 sur la commune ; cela signifie seulement 5 nouveaux logements sociaux sur la commune en 5 ans.

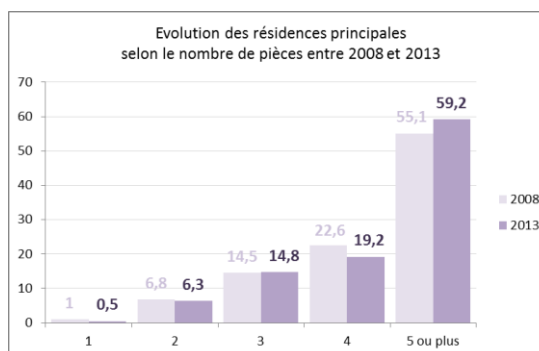
Le parc de logements est particulièrement homogène sur la commune de Baulon. En effet, en 2013, 96% du parc de logements correspond à des maisons contre 3,4% pour les appartements. Cet écart important entre la part des maisons et des appartements dans le parc de logement communal est plus marqué qu'à l'échelle intercommunale. Aussi, sur le département, plus de 38% du parc de logements correspond à des appartements.



Source : INSEE – RP 2013

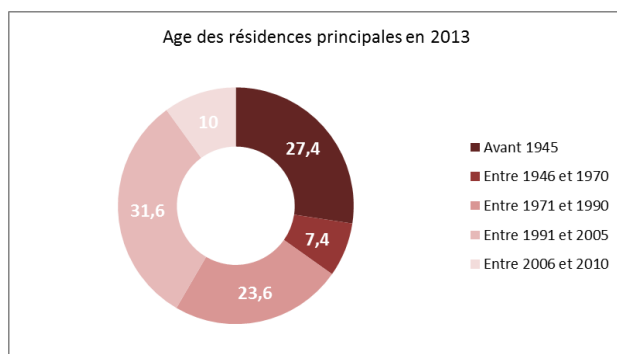
On note aussi que la part des appartements dans le parc de logements total de la commune de Baulon est stable depuis 2008.

Sur le plan de la taille des logements, le caractère homogène du parc s'est renforcé entre 2008 et 2013. En effet, la part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) a diminué de plus d'un point et la part des logements de 3 pièces a diminué de plus de 3 points. La part de ces typologies de logements a diminué au profit des logements de 5 pièces ou plus qui ont augmenté de 4 points.



Source : INSEE – RP 2013

En ce qui concerne le bâti à vocation habitat, le rapport de présentation 2013 de l'INSEE donne les périodes d'achèvement des résidences principales sur Baulon. Ces données montrent que les logements de résidences principales construits après 1990 représentent presque 42% du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites entre 2010 et 2015) contre moins de 35% pour les habitations d'avant 1970.



Source : INSEE – RP 2013

Environ 42% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2010. Le parc des résidences principales de Baulon est donc relativement jeune.

2.4 DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de d'Ille et Vilaine, approuvé en 2012, définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre pour la période 2012-2017.

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation d'accueil au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (commune de moins de 5000 habitants).

SYNTHESE

CONSTAT

- Une prédominance des résidences principales dans le parc de logements total,
- La part des résidences secondaires a fortement diminué,
- Un rythme de construction fluctuant,
- La totalité des nouvelles constructions sont de type habitat individuel depuis 2005,
- Un parc essentiellement composé de maisons individuelles notamment de type pavillonnaire,
- Une très grande majorité de propriétaires occupants,
- Un parc peu diversifié (très peu d'appartements et peu de locatif).

ENJEUX

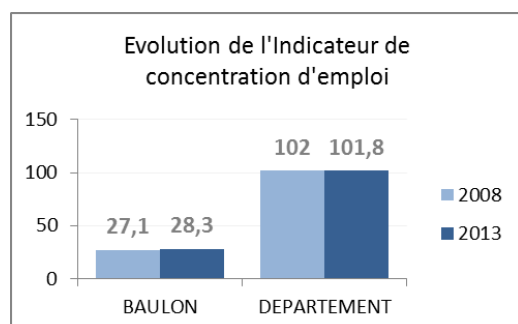
- Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,
- Permettre le parcours résidentiel sur le territoire,
- Lutter contre les logements vacants et la baisse significative de la part des résidences secondaires,
- Développer de nouvelles formes urbaines,
- Améliorer l'offre en logement social.

3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

3.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

3.1.1 UNE POPULATION ACTIVE INFLUENCEE PAR LES POLES D'EMPLOIS VOISINS

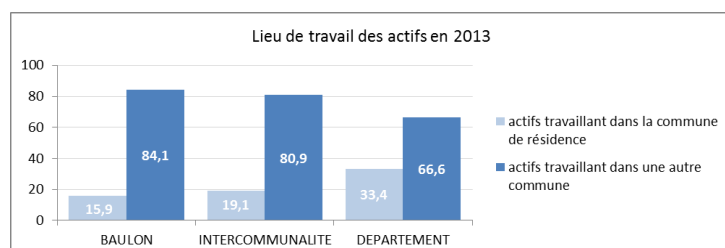
L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire.



Source : INSEE – RP 2013

Sur la commune de Baulon, l'ICE a augmenté entre 2008 et 2013 mais reste bien inférieur aux ICE observés aux échelles supra-communales. En effet, si en 2013 l'ICE de Baulon est de 28,3, il s'élève à 47,5 sur l'intercommunalité et à 101,8 en Ille et Vilaine. Cette faiblesse s'explique par l'absence de zone d'activités sur le territoire.

En ce qui concerne le taux de chômage, comme à l'échelle nationale, il a augmenté depuis 2008 sur la commune, passant de 6,1% en 2008 à 7,9% en 2013. En comparaison, le taux de chômage de l'intercommunalité s'élève à 8,8% et à 8,2% sur l'Ille et Vilaine. Malgré son augmentation en 5 ans, le taux de chômage de la commune reste inférieur à celui des échelles supra-communales.



Source : INSEE – RP 2013

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que plus de 84% des actifs de Baulon ne travaillent pas sur la commune. Ce résultat est comparable à celui observé sur l'intercommunalité mais bien supérieur à celui enregistré sur le département.

L'importance des migrations pendulaires domicile-travail s'expliquent par une forte polarisation de l'emploi au sein de la métropole Rennaise. Le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine révèle qu'en 2010, plus de 60% de la population active de Baulon travaillait sur Rennes Métropole.

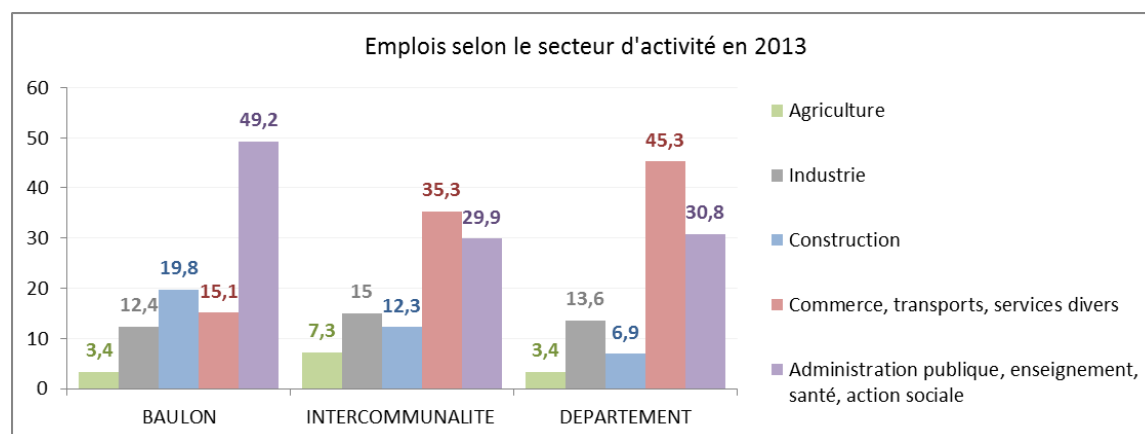
De plus en plus d'actifs travaillent donc hors du territoire communal, ce qui implique une augmentation du nombre des déplacements domicile-travail. Etant donné que l'offre en transports collectifs est faible, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

3.1.2 UNE ECONOMIE LOCALE PORTEE PAR LES PETITES ENTREPRISES

Si on analyse l'emploi selon le secteur d'activité, on remarque que le secteur le plus développé sur la commune est celui de « l'administration publique, santé, enseignement, action sociale » qui représente environ 50% des emplois sur le territoire.

Avec un poids de seulement 3,4% dans l'emploi communal, le secteur de l'agriculture est beaucoup moins représenté sur la commune qu'à l'échelle intercommunale (7,3%). Cependant, l'activité agricole représente la même part dans l'emploi communal que sur le département (3,4%).

Le secteur de la construction représente presque 20% des emplois communaux, soit une part bien plus élevée que celles observées aux échelles intercommunale (12,3% et départementale (6,9%). Le secteur de l'industrie, quant à lui représente une part de 12% des emplois communaux, semblable à l'intercommunalité et le département.



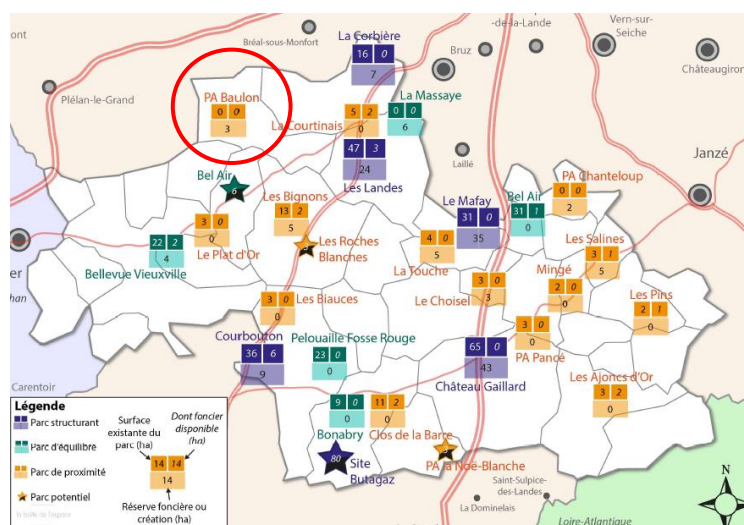
Source : INSEE – RP 2013

Sur les 139 établissements actifs en 2014 (selon les données INSEE), 116 sont sans salarié. 65 établissements appartiennent au secteur du commerce, du transport et des services divers (dont commerce et réparation automobile) dont 61 sans salarié.

Sur l'ensemble des établissements actifs sur la commune, seulement 5 comptent plus de 10 salariés. 2 d'entre eux appartiennent au secteur de la construction, 2 pour le secteur de l'administration publique et 1 dans l'industrie.

18 établissements comptent entre 1 et 9 salariés sur le territoire, dont 8 dans le secteur de la construction.

La commune de Baulon est donc caractérisée par un tissu de petits et très petits établissements. En effet, Baulon comporte de quelques commerces de proximité et des services, principalement localisés dans le bourg, sur la place de l'église et dans la rue de la Feuillée.



Source : DOO du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine

Un projet de création d'une zone d'activité sur la commune de Baulon est inscrit dans le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé en décembre 2017.

Cette zone d'activité de 3 hectares, qualifiée de « parc de proximité » par le SCOT, sera localisée au nord-est du bourg, à proximité des terrains de sport. Cette zone accueillera principalement des entreprises à vocation artisanale.

La commune compte aussi de nombreux artisans, répartis sur le territoire communal. Cette activité artisanale tourne principalement autour des métiers du bâtiment (plâtrier, charpentier, menuisier, électricien...). La création d'une zone d'activité à dominante artisanale pourra donc permettre de renforcer cette dynamique artisanale.

3.1.3 L'AGRICULTURE

Un diagnostic agricole a été élaboré entre juin et décembre 2016 sur la commune de Baulon par la chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine.

L'objectif de cette étude est de définir l'activité agricole sur le territoire communal. Il s'agit de caractériser les exploitations agricoles, de relever les contraintes pesant sur leur activité et apprécier leur potentiel d'évolution. L'ensemble de ces éléments permettront de concilier au mieux les activités agricoles et leur développement avec les projets de développement urbain.

18 exploitations agricoles ayant des bâtiments en activité sur le territoire communal ont été recensées à partir des échanges entre la chambre d'agriculture et la commune. Le 9 juin 2016, une réunion a eu lieu à la mairie afin de rencontrer les chefs d'exploitations et permettre de mieux connaître les caractéristiques des exploitations de la commune (réponse à un questionnaire).

Les 11 sièges d'exploitations ayant répondu au questionnaire mettent en valeur 671,5 ha dont 398.3 ha sur le territoire communal, avec 13 exploitants et 4 emplois salariés.

Elle se caractérise par une population agricole située dans la moyenne d'âge du territoire (45.7 ans) et déclarant majoritairement le maintien. Ceci pourrait se traduire par une relative stabilité sur les prochaines années, bien que les évolutions de l'agriculture soient difficiles à appréhender tant elles dépendent du contexte politique et économique à l'échelle nationale, européenne et internationale.

Les exploitations présentent des moyens de production performants avec des bâtiments et installations agricoles fonctionnels et répondant aux normes en vigueur.

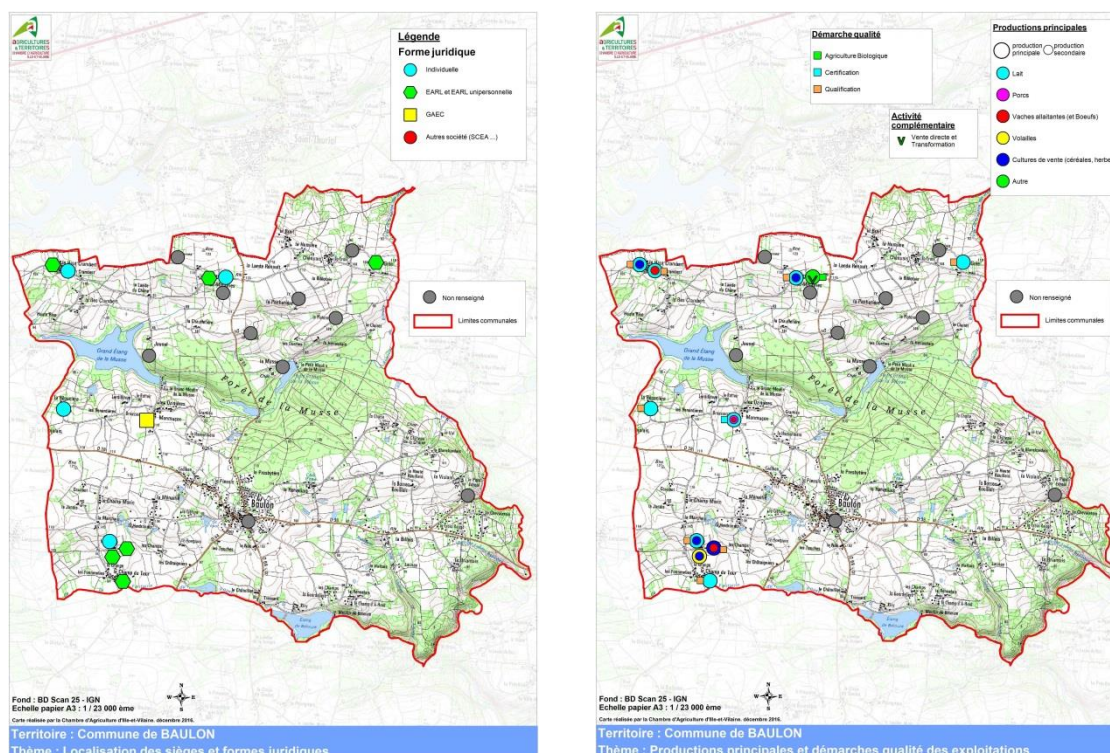
Une grande majorité des exploitations est spécialisée en élevage. Cela induit des constats et des besoins comme :

- ▶ des bâtiments importants, fonctionnels et aux normes, présentant la spécificité de devoir être éloignés des tiers
- ▶ la nécessité d’avoir du parcellaire vaste et regroupé autour des bâtiments,
- ▶ la nécessité de préserver des plans d’épandage, indissociables de toute activité d’élevage.

Le PLU aura donc pour enjeu de protéger les terres et bâtiments agricoles, afin de permettre le maintien et le développement de l’agriculture.

Les exploitations sont confrontées à des contraintes liées essentiellement à la proximité du voisinage, la circulation ou le morcellement des terres. Si la commune ne peut avoir de prise sur certaines de ces contraintes, elle peut en revanche, prévenir voir résorber certaines d’entre elles notamment par le biais du PLU.

L’évolution que connaît ou connaîtra la commune avec l’arrivée de nouveaux habitants pourrait aggraver des contraintes de « cohabitation » entre les différents usagers. D’ailleurs, les contraintes recensées révèlent déjà cette problématique et la nécessité de concilier le développement de la commune avec le maintien de l’activité agricole.

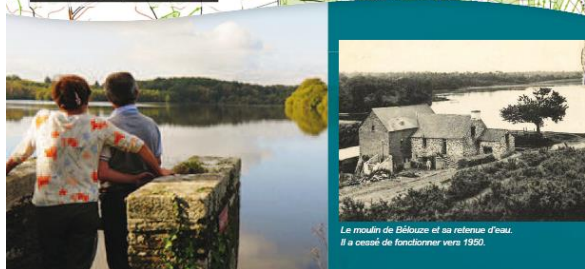
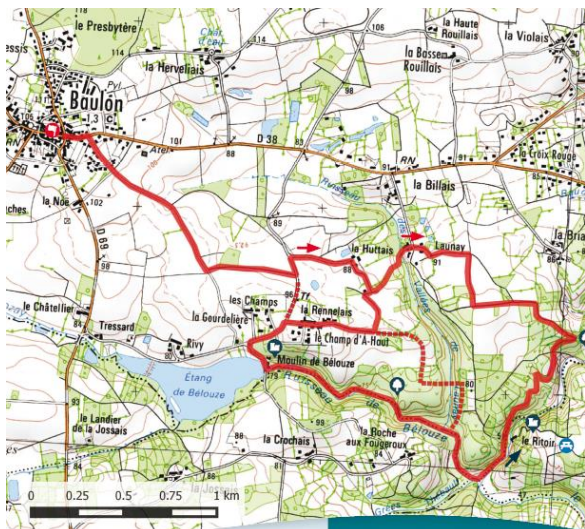


L’intégralité du diagnostic agricole réalisé en décembre 2016 par la Chambre d’Agriculture d’Ille-et-Vilaine est annexé au présent document.

3.2 UN TOURISME VERT

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. Plusieurs éléments constituent un facteur d'attractivité existant ou à renforcer.

En termes d'hébergement, la commune de Baulon dispose de 3 gîtes ruraux : Le gîte de Jaunel qui dispose de plusieurs salles de réception, le gîte L'Orée du Bois et le gîte La Penhatière.



Source : baulon.fr

La commune de Baulon bénéficie aussi d'un réseau de chemins de randonnées qui permet à la population d'accéder aux espaces naturels et ruraux.

Baulon est dotée d'un réseau de sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnées.

La commune possède aussi quelques chemins creux qui servent d'appui à des sentiers de balades, sans pour autant être signalés.

La commune est dotée d'un circuit, celui des 3 vallées. Au départ de la salle polyvalente communale, le circuit s'étend sur 10 km. Cet itinéraire permet aux randonneurs de découvrir la vallée du Canut, l'ancien moulin du Ritoir, la vallée de Bélouze et son moulin...

SYNTHESE

CONSTAT

- Une faible concentration d'emplois sur la commune en raison d'une économie portée par les petites entreprises,
- Une population active influencée par le pôle d'emploi du bassin rennais,
- Une activité artisanale bien développée sur le territoire,
- Une offre commerciale limitée,
- Une activité agricole relativement dynamique,
- Une activité touristique tournée vers la nature (gîtes, circuit de randonnée...).

ENJEUX

- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par la création d'une zone d'activités,
- Diminuer les migrations pendulaires notamment vers Rennes,
- Protéger et développer le commerce de proximité,
- Valoriser l'offre touristique,
- Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations).

4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

4.1 LES ÉQUIPEMENTS CLASSIQUES

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires, sportifs ou sociaux. En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'une poste, d'un centre d'incendie et de secours, d'une salle polyvalente, d'une maison des associations... La salle polyvalente est relativement ancienne, notamment les loges qui doivent être rénovées. Sa capacité est de 230 places assises et elle dispose d'équipements scéniques. La salle est utilisée pour l'organisation de manifestations culturelles, d'évènements publics ou pour de la location privée. La salle est aussi utilisée pour certains clubs (théâtre...).

En matière d'équipements sportifs et de loisirs, la commune est équipée d'une salle de sport, construite en 2013, de terrains de football, d'un terrain de tennis, d'un terrain multisports et d'une salle de danse. L'ensemble des équipements sportifs sont regroupés et localisés à l'est du bourg.

La commune dispose d'un centre culturel Edouard Ganche, réalisé en 2008. Le bâtiment présente une bonne qualité architecturale. Une médiathèque fonctionne en réseau depuis juillet 2013 avec les bibliothèques de Guignen, Bourg des Comptes, Guichen, Goven, Saint Senoux et Lassy. Cela signifie qu'en payant l'adhésion à une de ces bibliothèques, les habitants ont accès aux 6 autres.

Une maison médicale est localisée sur la commune, elle réunit plusieurs professionnels de santé tels que des médecins, une infirmière, un kinésithérapeute, un naturopathe et un podologue. Une pharmacie est annexée à la maison médicale.

Ces équipements sont tous localisés au sein du bourg, principalement dans la partie est du bourg, dans un rayon d'environ 200 mètres à partir du centre culturel.



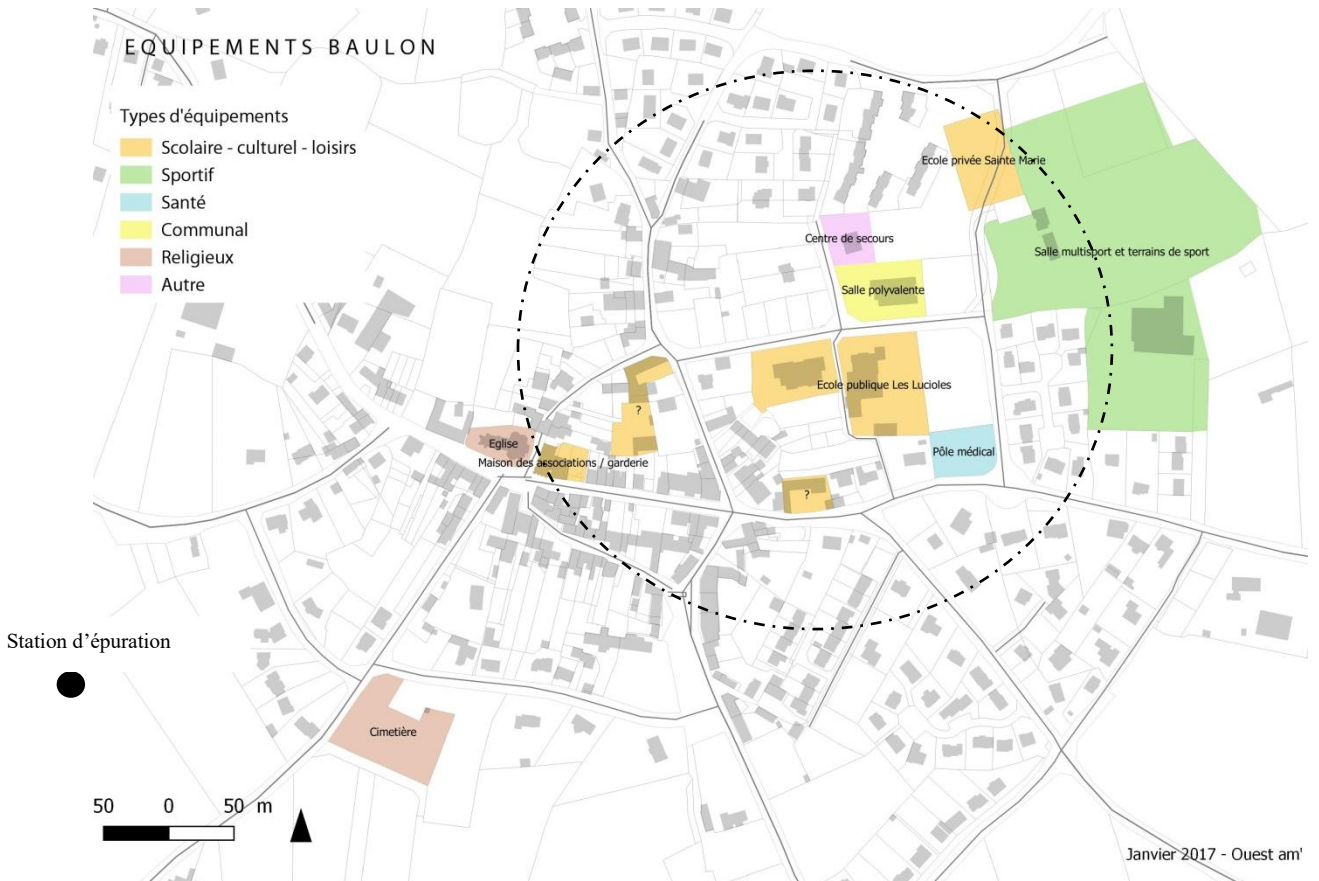
Terrains de sport



Centre culturel Edouard Ganche



Pharmacie et maison médicale



Ecole privée Sainte-Marie



Ecole publiques Les Lucioles

4.2 DES EFFECTIFS SCOLAIRES STABLES

En matière d'équipements scolaires, Baulon compte deux écoles primaires (maternelle et élémentaire). L'une est publique (Les Lucioles) et l'autre privée (Sainte-Marie). L'école privée est située au nord du bourg, à proximité des équipements sportifs. Elle était auparavant située à l'est de l'église, dans le tissu ancien du bourg de Baulon, mais suite à la volonté du propriétaire de récupérer les locaux, l'école a donc dû se déplacer et construire une nouvelle structure.

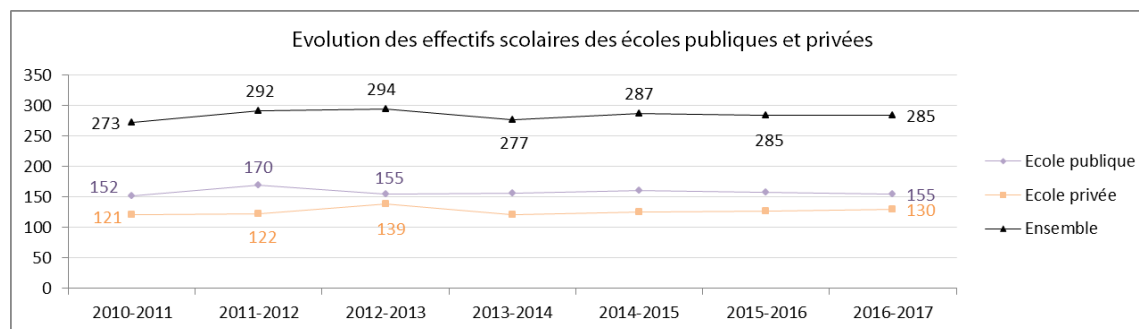
L'école publique est localisée dans le centre bourg, à côté du centre culturel Edouard Ganche. Auparavant, l'école publique se trouvait au sud du tissu ancien du bourg, mais les bâtiments de l'école étaient anciens, mal isolés et énergivores. Etant donné que l'école publique maternelle disposait de suffisamment de foncier pour davantage s'agrandir, l'école publique s'est implantée sur le site de l'école maternelle afin de créer un pôle scolaire.

La commune dispose aussi d'un restaurant scolaire qui assure les repas des différents établissements tous les midis. Auparavant, la restauration scolaire s'effectuait dans la salle polyvalente mais suite à de nombreuses complications fonctionnelles et logistiques, aujourd'hui la livraison des repas se fait à partir de la cuisine centrale de Lassy (norme BBC). La garderie municipale est située dans le centre culturel Edouard Ganche.

La commune ne dispose pas de centre de loisir. Le plus proche est situé à une dizaine de kilomètres, dans la commune de Breal-sous-Montfort, le centre de loisirs des Bruyères. Les enfants étaient auparavant transportés en car de Baulon vers le centre de loisir à la charge de la commune. Ce transport est aujourd'hui à la charge des familles au regard du coût trop onéreux qu'il représentait pour la commune. Un projet de regroupement et de mutualisation de l'accueil périscolaire et d'un centre de loisir pourrait être mis en place.

En analysant les effectifs scolaires de la commune en fonction des niveaux scolaires et des types d'établissement, on constate que les effectifs scolaires sur Baulon sont relativement stables depuis la rentrée 2010. Depuis 2010, la commune a enregistré un gain de 13 élèves, soit une hausse de 4,4% des effectifs entre 2010 et 2017.

On note notamment une légère baisse des effectifs scolaires sur la rentrée 2013 (- 17 élèves par rapport à la rentrée 2012). Cette baisse est due à une diminution des effectifs de l'école privée.



Si les effectifs scolaires sont relativement stables depuis 2010, le projet de territoire doit être vigilant à l'arrivée de nouvelles familles avec enfants sur la commune afin d'anticiper des difficultés liées aux capacités des équipements scolaires mais aussi publics, sportifs, culturels...

4.3 LES RESEAUX

4.3.1 LA GESTION DES EAUX USEES

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 1 320 équivalent-habitants, située au sud-ouest du bourg. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en septembre 2008. La somme des charges entrantes est de 710 équivalents habitants, la station d'épuration a donc une capacité adaptée au développement futur de la commune de Baulon.

4.3.2 L'EAU POTABLE

Sur le territoire du périmètre SCOT, l'alimentation en eau potable est gérée par 4 syndicats Intercommunaux des Eaux (SIE). Baulon est concernée par le Syndicat des Eaux de la forêt de Paimpont et d'autre part du pompage de l'étang bleu. L'étang bleu est uniquement alimenté par les eaux de nappe et de pluies, aucun cours d'eau ne se jette dans cette ancienne carrière. Deux usines de traitement implantées sur le territoire communal de Paimpont sont nécessaires pour la potabilisation de l'eau.

4.3.3 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) d'Ille et Vilaine, a été approuvé en mai 2014.

Dans le cadre du projet Bretagne Très Haut Débit, plusieurs axes ont été identifiés et donnent des objectifs pour le département d'Ille et Vilaine :

- ▶ Axe « Équilibre » : environ 20 000 prises sur les communes de Redon et Dinard ;
- ▶ Axe « Cohésion » : 25 000 prises sur les communes retenues à l'échelle de chaque communauté de communes ;
- ▶ Axe « Économie-connaissance-services » : le raccordement des ZAE et sites publics situés sur les communes retenues dans les axes « Équilibre » et « Cohésion » ;
- ▶ Axe pour les zones à faible débit : 51 opérations de montée en débit (MED) pour améliorer le niveau de services de 12 000 lignes ADSL.

En l'état actuel, la commune de Baulon ne bénéficie pas d'une offre en fibre optique.

5 LES SERVITUDES

Les servitudes affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. La Commune de Baulon est concernée par les servitudes suivantes :

Catégorie de servitude	Intitulé de la servitude	Date de l'acte d'institution	Observations	Service gestionnaire
A4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.	Arrêté préfectoral du 25.03.1907	Cette servitude s'applique à tout le département.	DDTM
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Accord amiable en application du décret du 06.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.06.1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution	RTE – Réseau de Transport d'Electricité 75, Bd. Gabriel Lauriol BP 42622 44326 NANTES Cedex 3
A5	servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U, faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers		COMMUNE
EL 7	Servitude d'alignement.	Edit de 1607 Décrets des 06.03.1961 (RD), 20.10.1962 (RN) et 14.03.1964 (VC)	Voir PLU opposable	DDTM (La révision du P.L.U. doit être l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de les maintenir).
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Code des Postes et des Télécommunications Articles: L54 à L56, R21 à R26. Décret du 14.05.1990	L H Coëtquidan – Rennes Marguerite voir annexe 11 sur CD joint et PLU opposable	Agence Nationale des Fréquences ANFR/DGNF/SIS 29238 BREST CEDEX 3 Etat-Major de Zone de Défense DSE/BSI Quartier Marguerite – BP 20 35998 RENNES CEDEX 9 ORANGE UPR OUEST 11, avenue Miossec 29334 QUIMPER CEDEX
PT3	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Loi n°52-223 DU 27.02.1952 Décret n°62-273, 274, 275 du 12.03.1962 Article L46. À L53, L66 à L71, R43 et D407 à D411 du Code des postes et des télécommunications.	Artère de télécommunications : Câble n° F 238 Vannes - Rennes	FRANCE TELECOM DGAR/CA RS BL ORANGE QUIMPER 11, avenue Moissec 29000 QUIMPER (annexe 12 sur CD joint)
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Arrêté et Circulaire du 25.07.1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile Ouest (DSAC/O) 29490 GUIPAVAS (annexe 13 sur CD joint)

Source : PAC janvier 2017

SYNTHESE

CONSTAT

- Une localisation des équipements au sein du bourg et à l'extrémité est du bourg,
- Une qualité apportée aux constructions et au traitement de leurs abords,
- Une stabilité des effectifs scolaires,
- Une station d'épuration conforme en qualité et en capacité.

ENJEUX

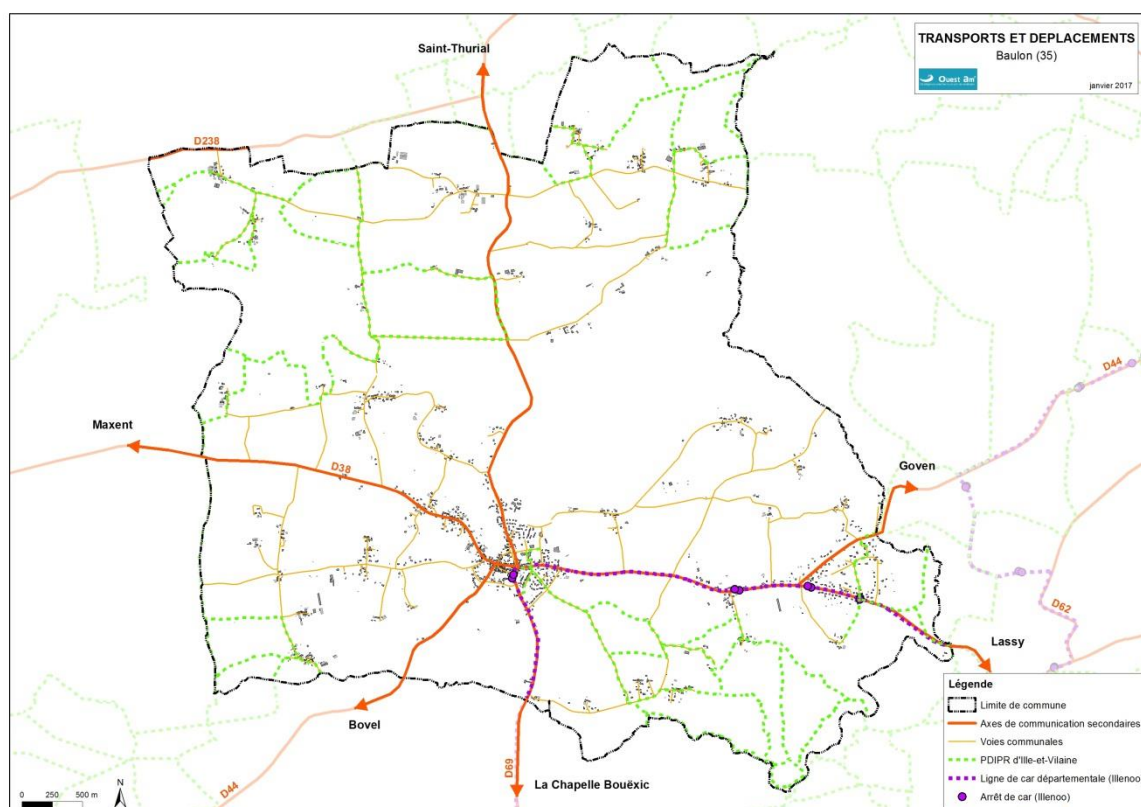
- Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,
- Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés,
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement...).

6 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements sont assurés en voiture. Le bassin d'emploi principal de la commune est la métropole rennaise.

6.1 LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

6.1.1 UN RESEAU ROUTIER RELATIVEMENT DENSE



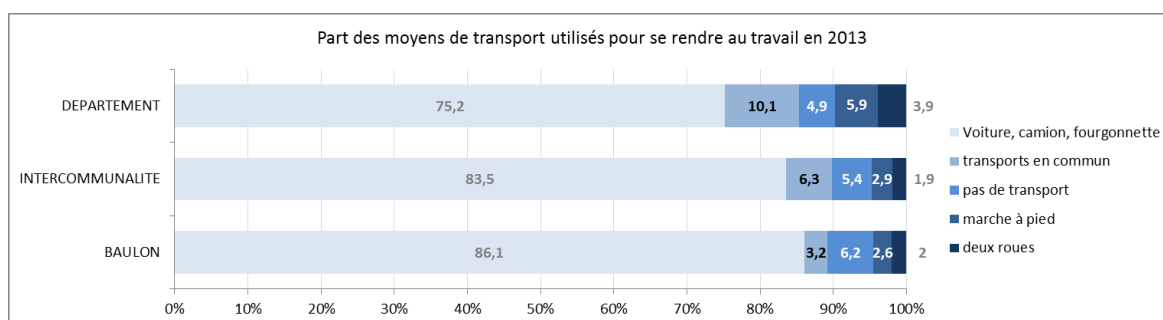
Le centre-bourg de Baulon a la particularité d'être desservi selon une organisation en étoile par plusieurs axes routiers départementaux. En effet, la RD44 relie le bourg de Baulon avec Bovel. La RD38 traverse la commune d'est en Ouest, soit de Maxent vers Lassy et Goven.

Aussi la RD69 permet de rejoindre Saint-Thurial à La Chapelle Bouëxic en traversant le territoire de Baulon du nord au sud. La RD69, en direction de Saint-Thurial permet de rejoindre la RN24 et atteindre Rennes en environ 40 minutes en voiture.

Le territoire communal s'articule donc autour de plusieurs artères principales qui irriguent le centre-bourg. De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau de départementales afin de desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d'habitations plus isolées.

La densité du réseau routier sur le territoire communal explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les baulonnais, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente 86% des déplacements domicile – travail des habitants de Baulon. A l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part est réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé.

L'utilisation des modes doux représente 4,6% des déplacements domicile-travail, soit une part équivalente à celle observée sur l'intercommunalité (4,8%).



Source : INSEE RP 2013

6.1.2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le territoire de Baulon compte environ 450 places de stationnement. Ces places de stationnement sont principalement localisées sur l'agglomération. Etant donnée l'absence d'équipements structurants en dehors du bourg et le stationnement sur parcelles privées pour les riverains, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique en campagne.



LEGENDE

- Voie principale
- Voie secondaire
- Chemin piéton
- PDIPR
- Trajet bus
- Arrêt de bus
- Pôle de mobilité
- Zone 30
- Piste cyclable
- Ralentisseur

Stationnement

- Stationnement longitudinal
- Stationnement en poche
- Capacité de stationnement
- Aire de covoiturage

Problème de sécurité

- Vitesse excessive
- Carrefour dangereux

6.1.2.1 L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche et de manière longitudinale le long de la chaussée. Les plus grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment sportifs et scolaires, et des commerces. Les équipements, les commerces et les services correspondent à des pôles de mobilité. Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent au sud de l'école privée Sainte-Marie (68 places) et au croisement de la rue des Tourettes et la rue de Lassy (46 places). De nombreuses places sont aussi localisées autour de l'église et de la mairie, dans le tissu ancien du bourg, à proximité notamment de l'offre commerciale.

6.1.2.2 LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

Au niveau des entrées dans l'agglomération, le décalage est parfois important entre le panneau d'entrée d'agglomération en l'entrée « ressentie », générant des vitesses excessives à proximité du bourg de la commune. C'est le cas notamment pour les entrées est et ouest par la RD38, les entrées nord et sud depuis la RD69 et RD44. Afin de limiter cette vitesse excessive des automobilistes et de sécuriser les déplacements des piétons aux abords des entrées de villes, la vitesse est limitée à 30 km/h sur l'ensemble des portes d'entrée sur le bourg.

A l'échelle de l'ensemble du territoire communal, le porté à connaissance de l'Etat donne les données concernant l'accidentologie sur la commune entre 2011 et 2015. Ces données ne recensent aucun accident à proximité du bourg de la commune depuis 2011. Cependant, le PAC compte 3 accidents sur la commune, dont un accident mortel en 2014, à l'est du territoire communal, sur la RD38, au niveau des Landes Blanches.



Aménagement d'une zone 30, rue du Dr René Chesnais



Vitesse excessive des automobilistes arrivant depuis la RD69

6.2 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

6.2.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE ADAPTEE AU CONTEXTE LOCAL

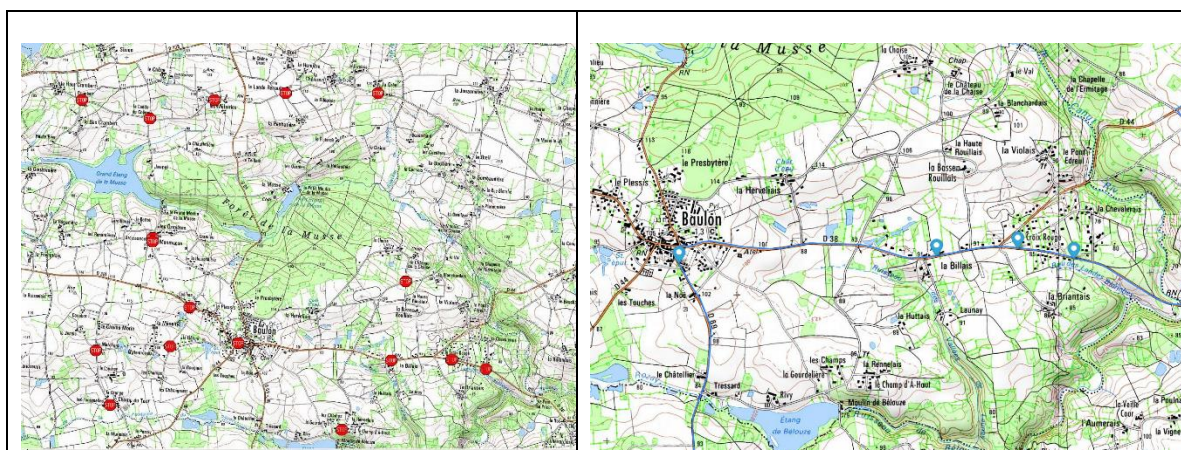
Le réseau de bus du Conseil Général dessert le territoire par la ligne 6 Rennes-Mernel. Sur cette ligne, 4 arrêts ont été mis en place sur la commune de Baulon :

- Place de la Noé
- La Billais
- Croix Rouge
- Chevallerais

En termes de fréquence,

- Dans le sens Mernel -> Rennes, les bus effectuent des passages sur Baulon en tout début de matinée (5 horaires par arrêt entre 6h30 et 9h30), puis 3 passages pour chaque arrêt dans l'après-midi (dernier passage à 17h15).
- Dans le sens Rennes-Mernel, les bus effectuent un passage sur chaque arrêt de Baulon vers 8h puis entre 12h30 et 19h30, le bus effectue 14 passages sur la commune de Baulon.

Cette ligne de car permet aux habitants de rejoindre en transports en commun les communes de Goven, Guichen, La Chapelle Bouexic, Maure, Mernel et la métropole rennaise où plus de 60% des actifs de Baulon travaillent.



Localisation des arrêts de cars scolaires

Localisation des arrêts de la ligne BreizhGO

Malgré la présence d'une ligne de bus, les transports collectifs sont encore peu utilisés, notamment dans les trajets domicile-travail (3,2% en 2013). Il est donc nécessaire d'améliorer et renforcer cette offre, notamment en termes de fréquence ou de localisation des arrêts, afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Baulon.

6.2.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE MANQUANTE

Aucune aire de covoiturage n'est localisée sur le territoire de Baulon. L'aire la plus proche est située sur la commune de Lassy.

6.3 LES LIAISONS DOUCES : UNE OFFRE A CONFORTER

Les continuités piétonnes sont inégalement réparties dans les espaces urbanisés de Baulon. Ces continuités sont principalement localisées à l'intérieur des lotissements et à proximité des équipements scolaires et sportifs, dans la partie est du bourg, au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé et de petits espaces verts.



Les connexions permises sont locales, elles ne permettent pas des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération. Ces continuités piétonnes sont dues aux opérations d'habitations et de constructions d'équipements récents. On note aussi des cheminements doux plus présents à proximité du pôle d'équipements, notamment aux abords des équipements sportifs à l'est du bourg. Aucune piste cyclable n'est aménagée sur la commune.



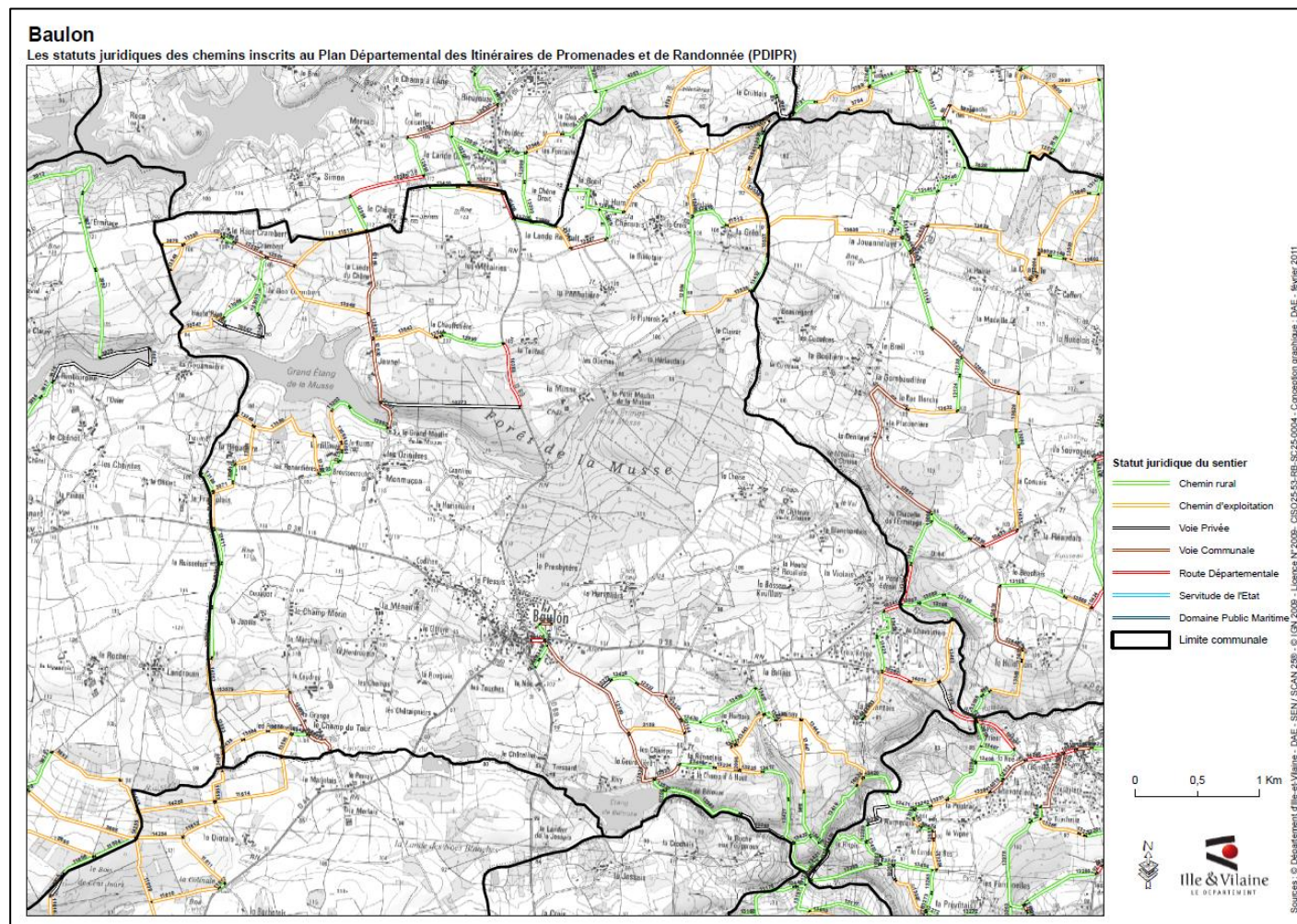
Au sein du tissu ancien du bourg de Baulon, les continuités piétonnes sont moins lisibles. Néanmoins, des aménagements de voirie permettent des cheminements plus sécurisés pour accéder aux commerces et services situés au sein du bourg.

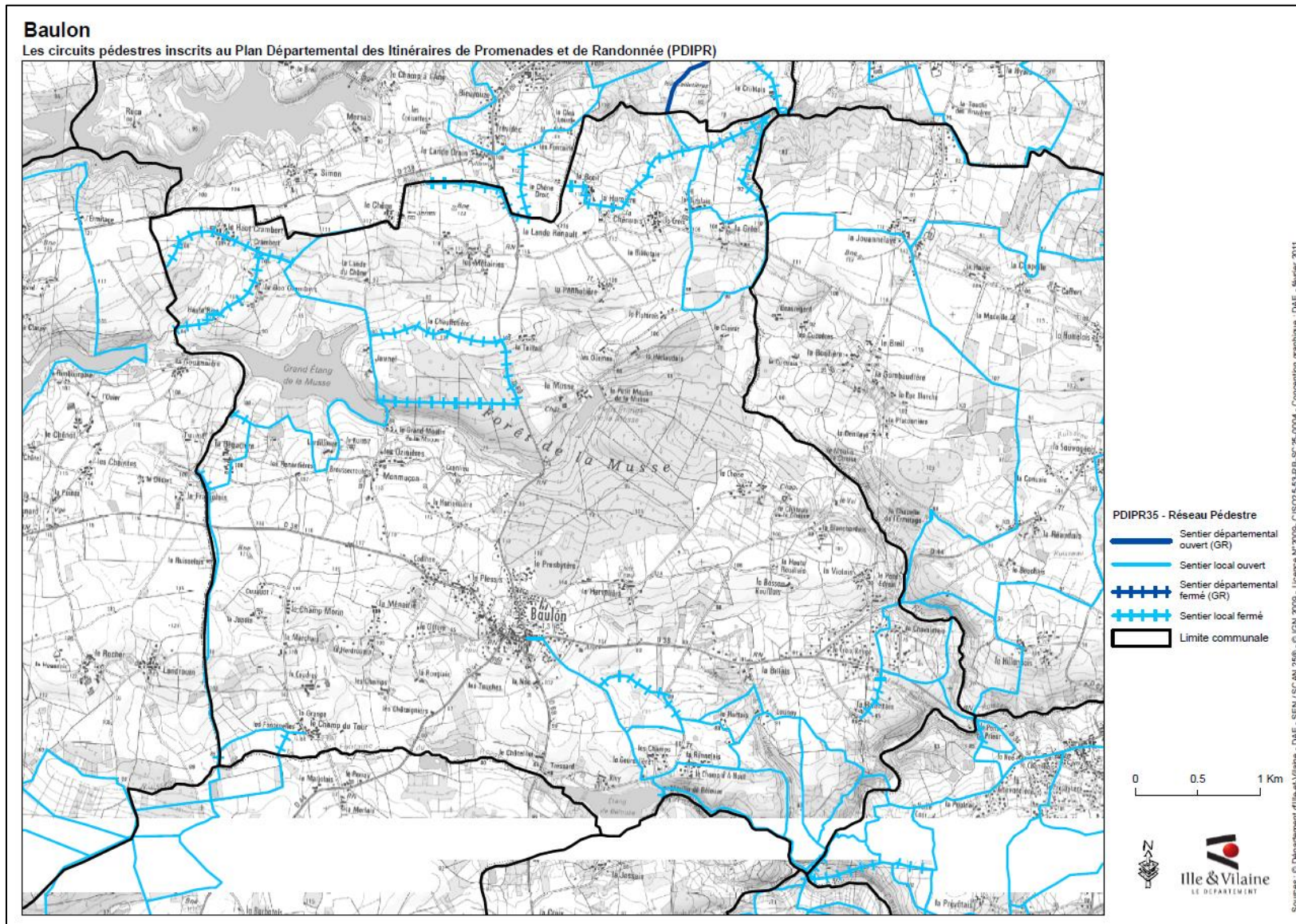
L'objectif est donc de continuer à développer et valoriser le maillage des liaisons douces. Il est aussi nécessaire de sécuriser les accès et les déplacements pour les piétons (trottoir élargis, réduction de la vitesse autorisée...)

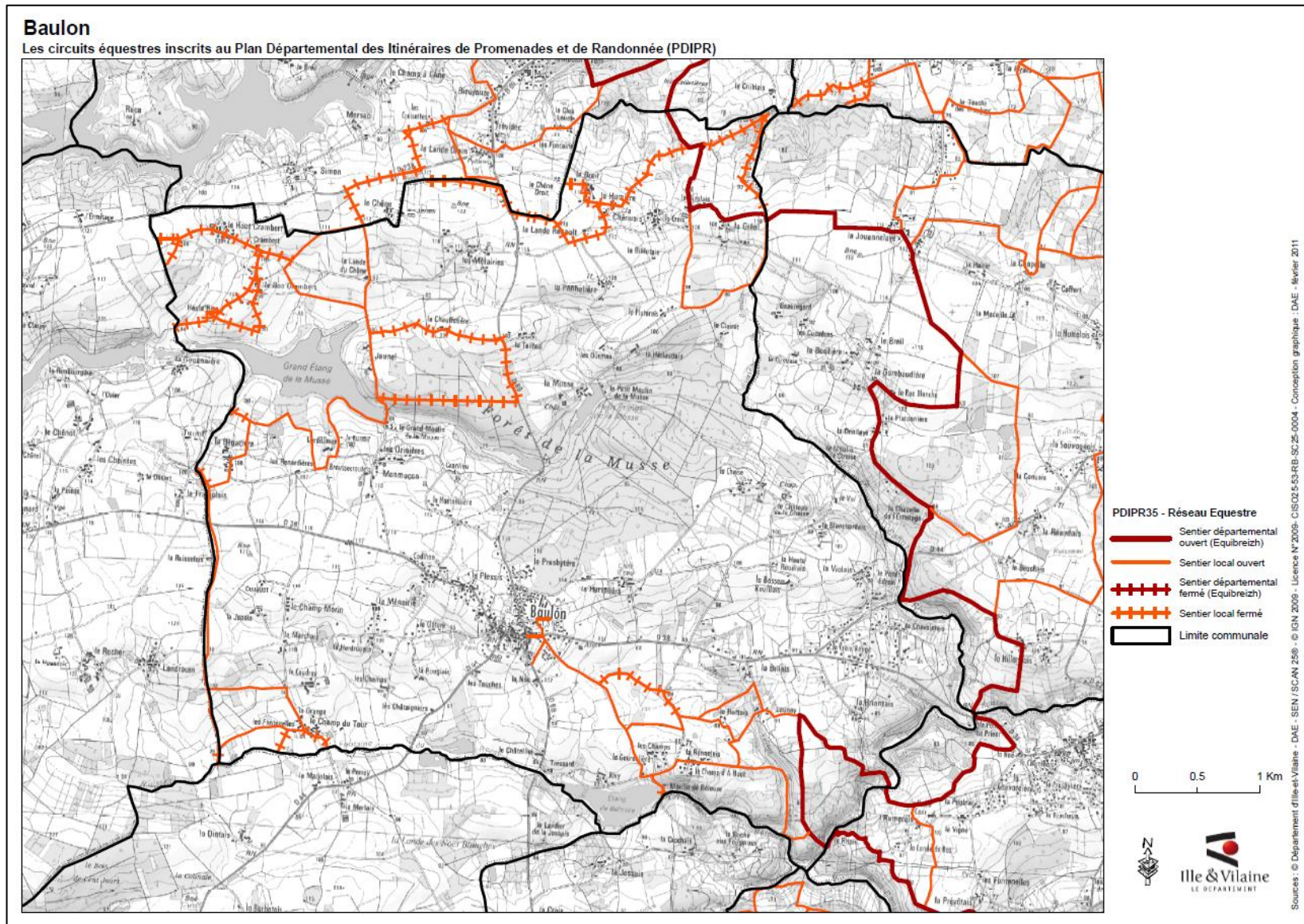


Les chemins et circuits de randonnées offrent également, dans une moindre mesure, une accessibilité au reste du territoire de la commune.

Le territoire dispose notamment d'un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (Cf. plans ci-dessous) intégrant des chemins piétons ou encore équestres.







SYNTHESE

CONSTAT

- Un réseau routier dense et organiser autour du bourg,
- Une forte dépendance à la voiture individuelle dans les trajets domicile-travail,
- 4 arrêts sur la commune desservi par la ligne de car Rennes-Mernel,
- Des continuités piétonnes dans les quartiers récents,
- Une faible part modale des transports en commun et des modes doux

ENJEUX

- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle
- Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs
- Organiser et développer les modes doux
- Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...)

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

1.1 LE MILIEU PHYSIQUE ET SON USAGE

1.1.1 GEOLOGIE

La géologie de la Bretagne s'inscrit en totalité dans celle du massif armoricain. Les matériaux composant le sous-sol de la commune se sont formés majoritairement lors du précambrien et de l'ère primaire. Ces matériaux sont essentiellement composés de grès et de schistes. Les formations gréseuses occupent la majeure partie du territoire communal. Ces roches sont dures et de couleur bleuâtre, blanchissant par altération.

En ce qui concerne les schistes, deux types caractérisent le sous-sol de la commune :

- les schistes pourprés, présentant une couleur lie de vin, caractéristique due à l'oxydation du fer qu'ils contiennent en grande quantité. Ces dépôts forment une poche située dans la partie Sud-Est de la commune.
- les schistes d'Angers sont les dépôts schisteux les plus récents. Ce sont des roches, de couleur sombre, grossières et riches en fossiles. Elles apparaissent en une bande étroite au Nord-Est de la commune couvrant une zone très restreinte.

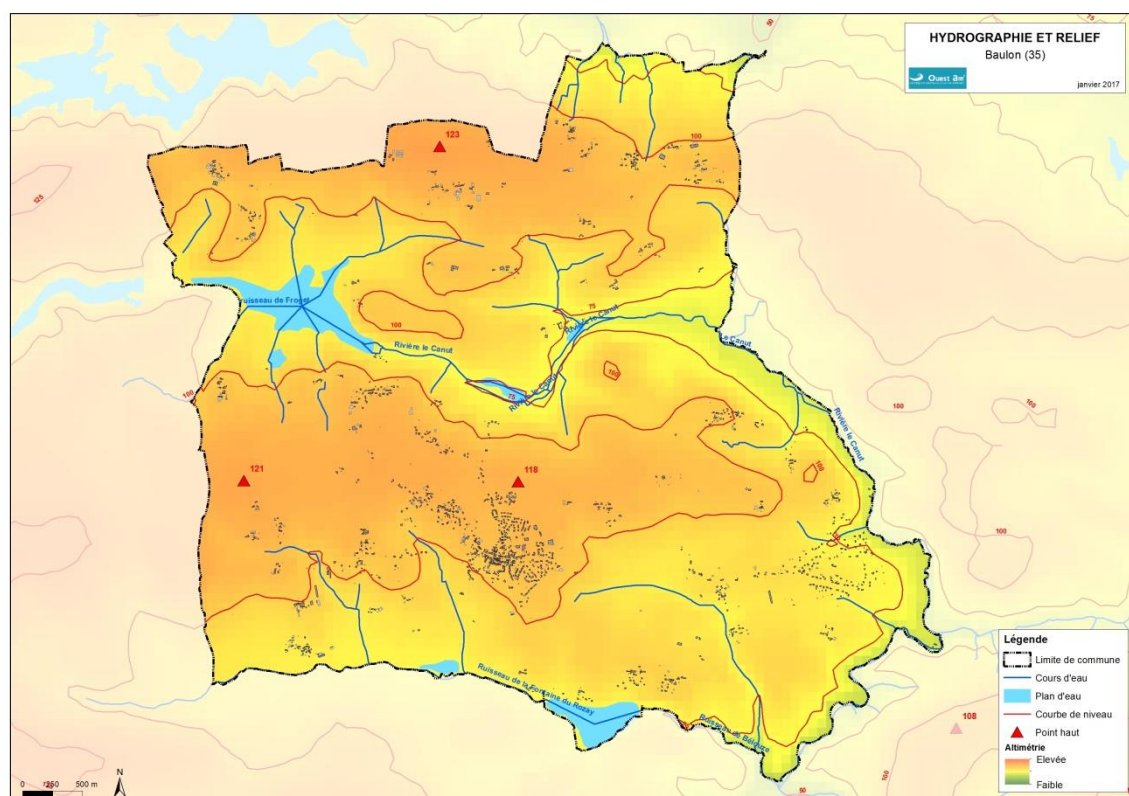
Les formations schisteuses et gréseuses, par leur sensibilité particulière à l'altération physique et chimique, vont influencer chacune de manière différente la circulation de l'eau dans le sol :

- ▶ les schistes sont de manière générale peu perméables et certains schistes durs (schistes pourprés) peu fracturés. Ils sont en outre recouverts de couches d'argiles d'altération peu perméables.
- ▶ les grès, en revanche, se fracturent facilement par érosion physique et présentent très souvent des produits d'altération sablo-argileux. La perméabilité dans ces matériaux pourra être variable.

De manière plus localisée, on peut noter la présence à hauteur de l'étang de la Musse, de formations d'origine alluvionnaire.



1.1.2 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE



1.1.2.1 RELIEF

La commune de Baulon se caractérise par deux entités physiques bien distinctes :

- ▶ Les vallées du Canut et de nombreux ruisseaux qui abritent des étangs. La vallée du Canut coupe le territoire en deux d'est en ouest. Le point le plus bas de ces vallées se trouve au sud-est du territoire à 51 mètres d'altitude.
- ▶ Le plateau aux souples ondulations où se situent le bourg et les principales terres réservées à l'agriculture céréalière. Les points culminants sont à 123 mètres au nord du territoire et à 121 mètres à l'est de la commune. Le bourg est en limite de plateau à une hauteur moyenne de 105 mètres.

1.1.2.2 HYDROGRAPHIE

Le territoire communal est partagé entre les bassins versants de la rivière du Canut et le ruisseau de la Fontaine du Rozay, la première s'écoulant d'ouest en est puis, en limite communale sud. Les affluents de la rivière du Canut, largement ramifiés, couvrent la partie nord du territoire. Ses affluents (ruisseau de Bondus et ruisseau de Froquet) ainsi que les étangs (grand et petit) de la Musse drainent la moitié nord de la commune.

Le bassin versant du ruisseau de la Fontaine du Rozay est constitué de 2 ruisseaux principaux :

- ▶ le ruisseau de la Fontaine du Rozay forme l'Etang de Bélouze qui alimente le ruisseau de Bélouze, affluent direct du Canut.
- ▶ le ruisseau des Vallées de Launay prend sa source au sud-est du bourg de Baulon pour se jeter à environ 2 km de là dans le ruisseau de Bélouze à l'amont de son point de confluence avec la rivière du Canut.

Deux principales retenues d'eau complètent ce réseau hydrographique :

- ▶ l'étang de la Grande Musse (35,48 ha) ;
- ▶ l'étang de Bélouze (20,6 ha).

La rivière du Canut est classée en rivière de deuxième catégorie piscicole (rivière à cyprinidés dominants). C'est une eau poissonneuse où vivent de nombreuses espèces telles que brochet, truite, brème, gardon, sandre, carpe. L'alevinage de brocheton est pratiqué sur les rivières de Canut et de la Chèze. Ces deux cours d'eau sont gérés par l'Association de Pêche et de Pisciculture des Barrages de la Chèze et du Canut.

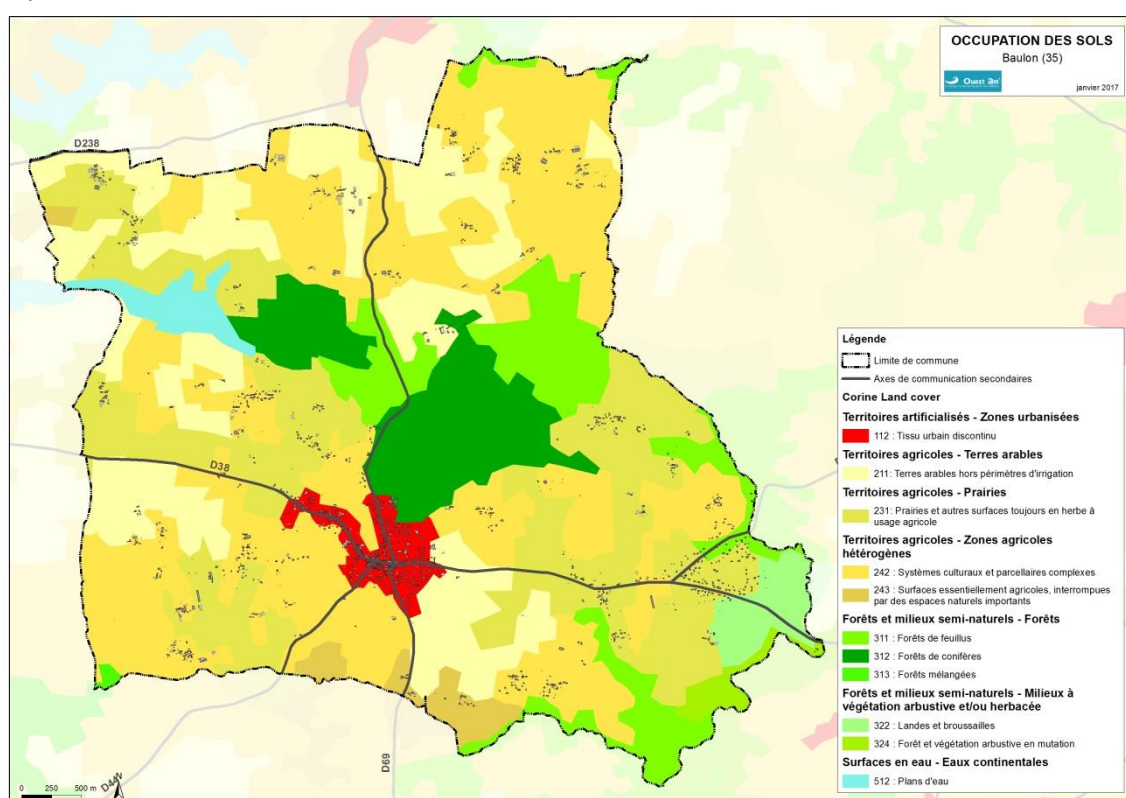
1.1.3 OCCUPATION DES SOLS

La base de données Corine Land Cover correspond à un inventaire de l'occupation des sols et de son évolution produit par interprétation visuelle d'images satellitaires. L'analyse des données 2012 permet une connaissance de l'occupation des sols sur le territoire communal.

Le territoire communal de Baulon présente une dominante agricole par rapport à l'occupation du sol totale. Cette occupation agricole est principalement représentée par des prairies, des terres arables (céréales, légumineuses, cultures fourragères et les cultures irriguées en permanence ou périodiquement) et des systèmes cultureux et parcellaires complexes.

La commune est relativement bien boisée. On note la présence d'un vaste espace boisé de type forêt de conifères au nord-est du tissu urbanisé de la commune mais aussi dans la partie nord-ouest du territoire communal. La base de données Corine Land Cover repère aussi plusieurs forêts de feuillus ou d'espèces mélangées, localisées au nord du bourg et dans la partie sud-est du territoire communal. L'inventaire identifie une zone de marais au nord-ouest de la commune, le grand étang de la Musse.

L'espace urbanisé de Baulon se situe dans la partie centrale du territoire communal. Le réseau viaire de la commune s'organise en étoile autour du bourg. En effet, 2 voies départementales traversent le centre de la commune, l'une d'est en ouest et l'autre du nord au sud. Ces voies structurantes sont complétées par un réseau de voies communales réparti sur l'ensemble du territoire permettant de desservir les villages et autres espaces urbanisés de moindre importance.



A l'échelle du bourg, on constate que la forme du tissu urbanisé peut être définie en la décomposant en deux parties :

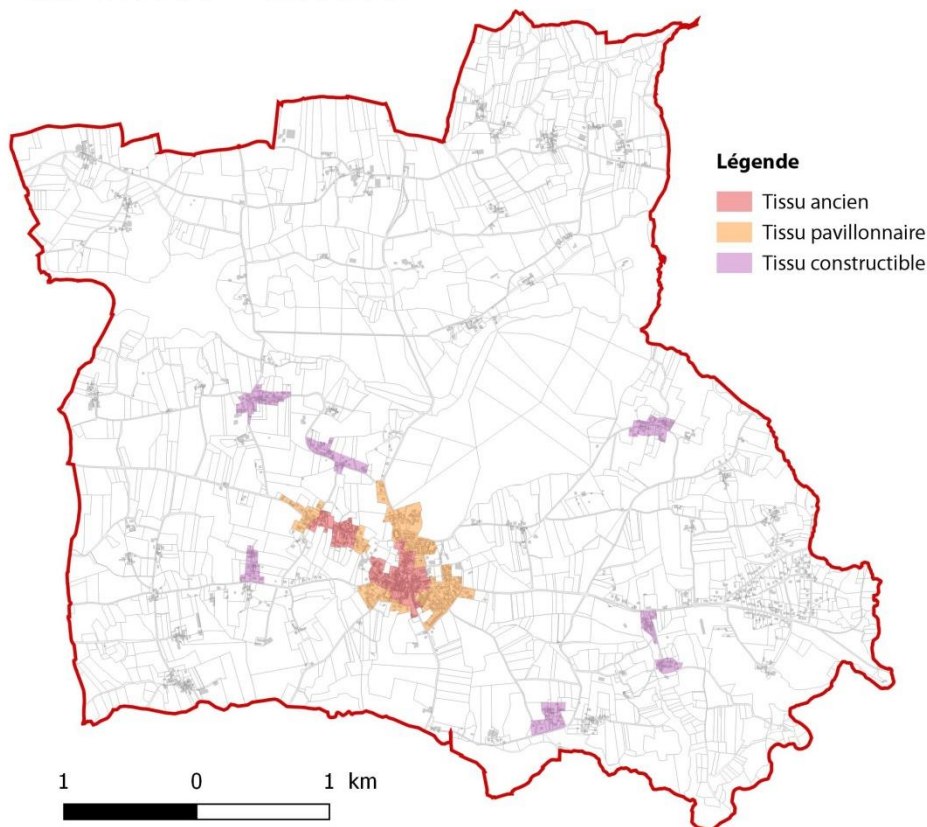
- ▶ Un ensemble aggloméré à l'est
- ▶ Une organisation bâtie linéaire le long de la RD38

La partie agglomérée et les quelques habitations le long de la RD38 constituent le tissu initial du bourg, le tissu ancien. L'urbanisation s'est initialement développée vers le nord, le long de la RD69 en direction de Saint-Thurial. Les constructions des années 1980 se sont d'abord réalisées au coup par coup, au fil des opportunités foncières et ont ainsi consolidé l'ensemble aggloméré du bourg. Les constructions des années 2000 se sont implantées sous la forme de quartiers pavillonnaires. Ces quartiers se sont localisés sur la périphérie du bourg.

Le long de la RD38, les nouvelles constructions se sont implantées de manières individuelles, élargissant l’emprise urbaine le long de l’axe de communication.

Le territoire se compose aussi de nombreux écarts et villages. Parmi eux, plusieurs sont constructibles au PLU en vigueur, notamment Monmuçon, Le Plessis, La Menairie, Les Champs, Launay et La Billais.

LES TISSUS - BAULON





1.2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN : EFFETS ET PERSPECTIVES

1.2.1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1.2.1.1 EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE

En analysant la date de construction des bâtiments sur la commune de Baulon, plusieurs tendances ressortent :

Au sein du bourg tout d'abord, on constate que l'ensemble des constructions antérieures à 1980 est localisé autour de l'église et le long de la rue de la Feuillée. Ces constructions antérieures à 1980 sont implantées de manière plus diffuse le long des axes sortant de cette rue principale.

La phase de construction des années 1980 à 1990 est marquée par la construction de quelques habitations groupées, notamment dans la partie nord du bourg, le long de la RD69. Durant cette période, plusieurs constructions se sont aussi implantées au coup par coup, au fil des opportunités foncières, le long de la RD38, vers l'ouest du bourg.

A partir des années 1990, les projets de quartiers / lotissements se sont développés en extension du centre bourg, à proximité des dessertes routières. C'est le cas notamment à l'est de la rue d'Ahaut, rue Philippe ou à l'ouest de la rue des Tourettes.

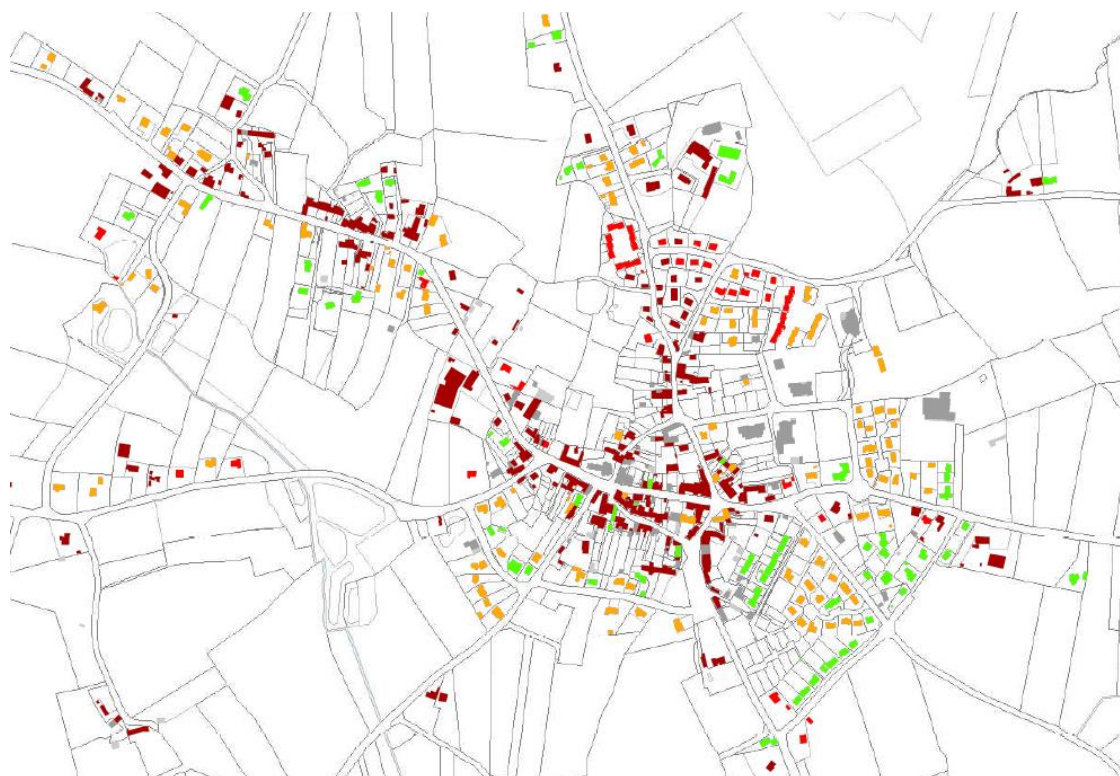
Entre 2005 et 2014, 108 logements ont été commencés sur l'ensemble de la commune. Dans le bourg, ces constructions sont sous la forme de quartiers pavillonnaires (impasse des Bourdons).

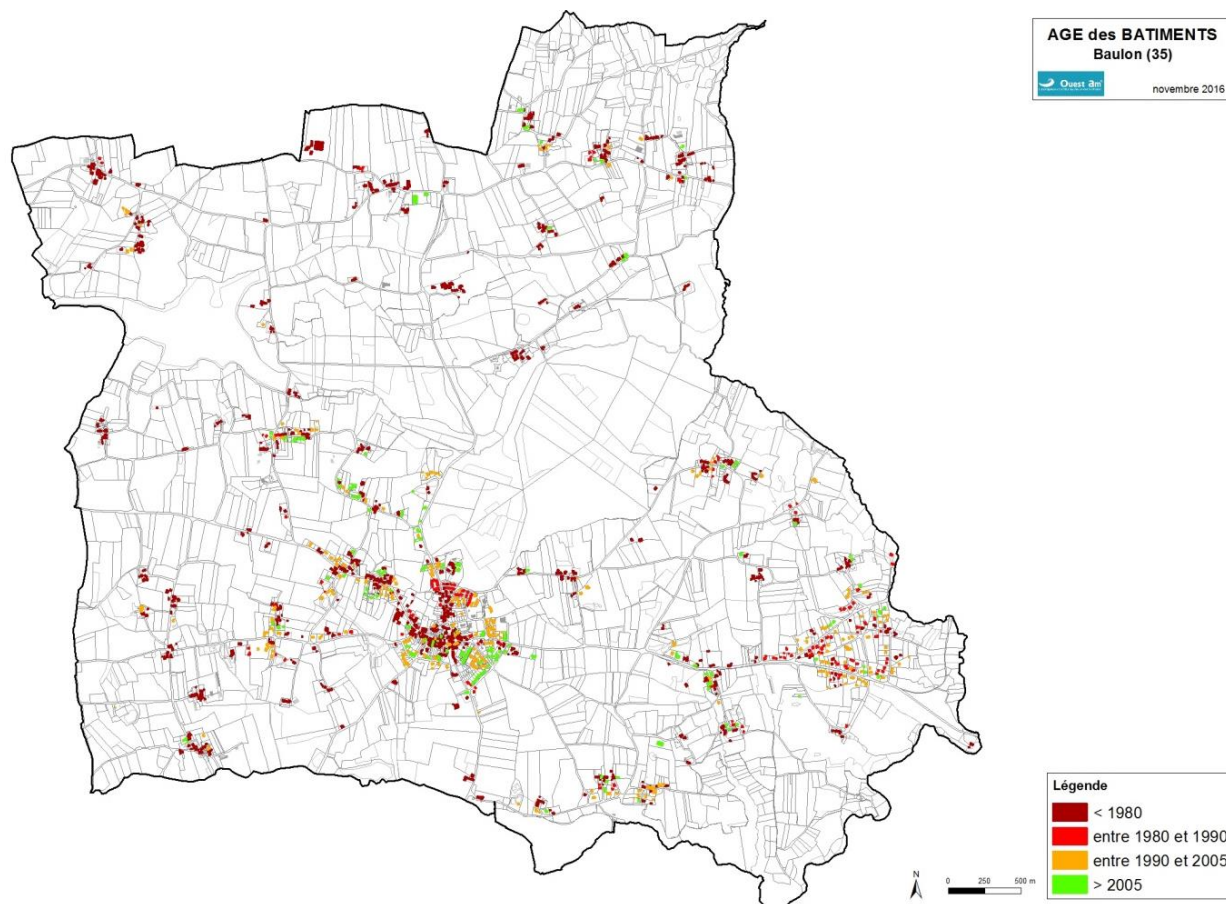
Au sein des villages et hameaux de la commune, les constructions sont principalement antérieures à 1980 mais des constructions récentes se sont greffées au tissu ancien. Aussi, le village de la Croix Rouge, à l'est du territoire communal, se caractérise par une urbanisation importante durant la décennie 1980 et complétée par des constructions plus récentes.

Le tableau ci-après donne les surfaces construites (surface de plancher) pour l'ensemble des constructions en fonction de leur âge. On observe que les constructions réalisées avant 1980 correspondent à 60,4% des constructions du territoire. Les constructions réalisées après 1990 représentent 31,3% de l'ensemble des constructions de la commune dont 12,5% après 2005.

Date de construction du bâti	Avant 1980	Entre 1980 et 1990	Entre 1990 et 2005	Après 2005	TOTAL
Surface en hectare	10,1	1,4	3,1	2,1	16,7
Part dans l'ensemble des constructions (en %)	60,4%	8,3%	18,8%	12,5%	100%

Cette carte illustre donc le développement de l'urbanisation sur le centre bourg et au sein de l'espace rural.





1.2.1.2 ELEMENTS QUANTITATIFS

La base de données MAGIC⁴ de la commune permet d'identifier les parcelles de la commune à vocation habitat et activités économiques ayant été construites depuis 2006.

L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat et l'activité économique sur la commune depuis 2006. L'analyse permet de distinguer les surfaces artificialisées au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (centre bourg) et les surfaces artificialisées sur le reste de la commune (village, hameaux et espaces rurales).

La base de données MAGIC n'identifie, en revanche pas, les espaces consommés par les équipements sur la commune. La détermination du foncier consommé à vocation équipement sur le territoire de Baulon a donc été menée par le biais de la photo-interprétation, confrontée à une phase de terrain ainsi que des échanges avec les élus afin de procéder à des vérifications et ajustements.

⁴ Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)

a) Bilan de la consommation foncière sur la commune entre 2006 et 2016 :

	Surface (en hectare)	Part dans la consommation foncière totale
Total de la consommation foncière entre 2006 -2016	27 ha	100%
Consommation foncière estimée à vocation habitat	23 ha	85,2%
Consommation foncière estimée à vocation d'équipements	3,1 ha	11,5%
Consommation foncière estimée à vocation d'activités	0,9 ha	3,3%

b) Consommation d'espace à vocation d'habitat depuis 10 ans

Sur la période 2006-2016, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à 23 hectares sur Baulon, soit une moyenne annuelle de 2,3 hectares.

	Surface (en hectare)	Part dans la consommation foncière totale
Consommation foncière totale à vocation habitat	23 ha	100%
- Dans l'enveloppe urbaine	4,7 ha	20,4%
- En dehors de l'enveloppe urbaine	18,3 ha	79,6%

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension immédiate de celle-ci et celles réalisées sur l'espace rural. Sur ces 23 hectares consommés :

- ▶ 4,7 hectares ont été consommés au sein et en extension immédiate de l'enveloppe urbaine (soit 20,4% de la consommation foncière) ;
- ▶ 18,3 hectares ont été consommés dans l'espace rural (79,6%).

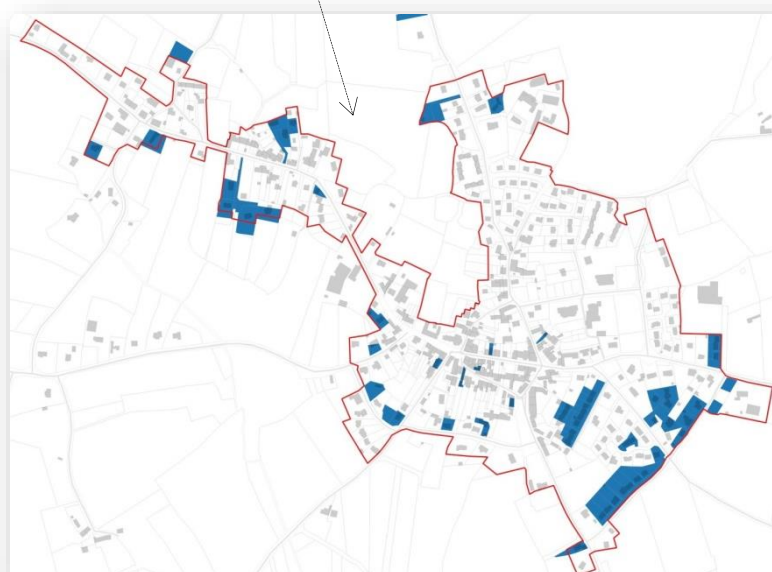
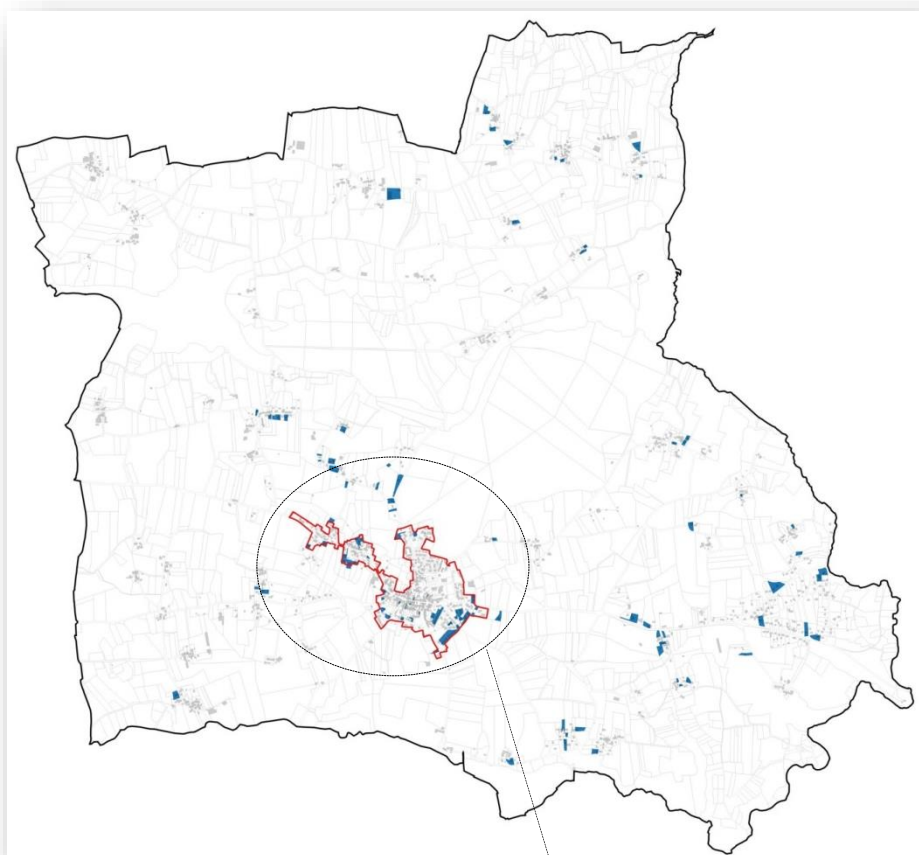
La consommation foncière au sein et en extension de l'enveloppe urbaine s'est réalisée :

- ▶ Au coup par coup, notamment dans la partie sud-ouest de l'enveloppe urbaine;
- ▶ Dans le cadre d'opérations d'ensemble, notamment au sud-est de l'enveloppe urbaine.

Au sein de l'espace rural, l'urbanisation s'est principalement faite dans la partie sud du territoire, à proximité de la RD38, dans les hameaux de La Billais, de La Croix Rouge, des Landes Blanche.

La partie nord du territoire a connu peu de nouvelles constructions, à l'exception des hameaux situés au nord et nord-ouest du Plessis, les hameaux de La Hamonnière et de Monmuçon.

Estimation de la consommation d'espace à vocation habitat entre 2006 et 2016 sur la commune
(source : fichiers MAJIC)



c) Consommation d'espace à vocation d'activités économiques depuis 10 ans

Sur le territoire communal, entre 2006 et 2016, **0,9 hectare** ont été consommés à vocation d'activité économique. Ce développement s'est fait à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, au lieu-dit La Hutais, à l'est du bourg de Baulon.



d) Consommation d'espace à vocation d'équipements depuis 10 ans

La consommation d'espace à vocation d'équipements sur la commune depuis 2006 est importante puisque la commune a réalisé plusieurs équipements, principalement scolaires et sportifs :

- Le centre Edouard Ganche (2008)
- L'école privée Sainte Marie
- L'école publique Les Lucioles
- La salle de sport en 2013
- La maison médicale
- De nouveaux bâtiments pour le centre de formation par alternance au nord du bourg



Ecole privée Sainte-Marie



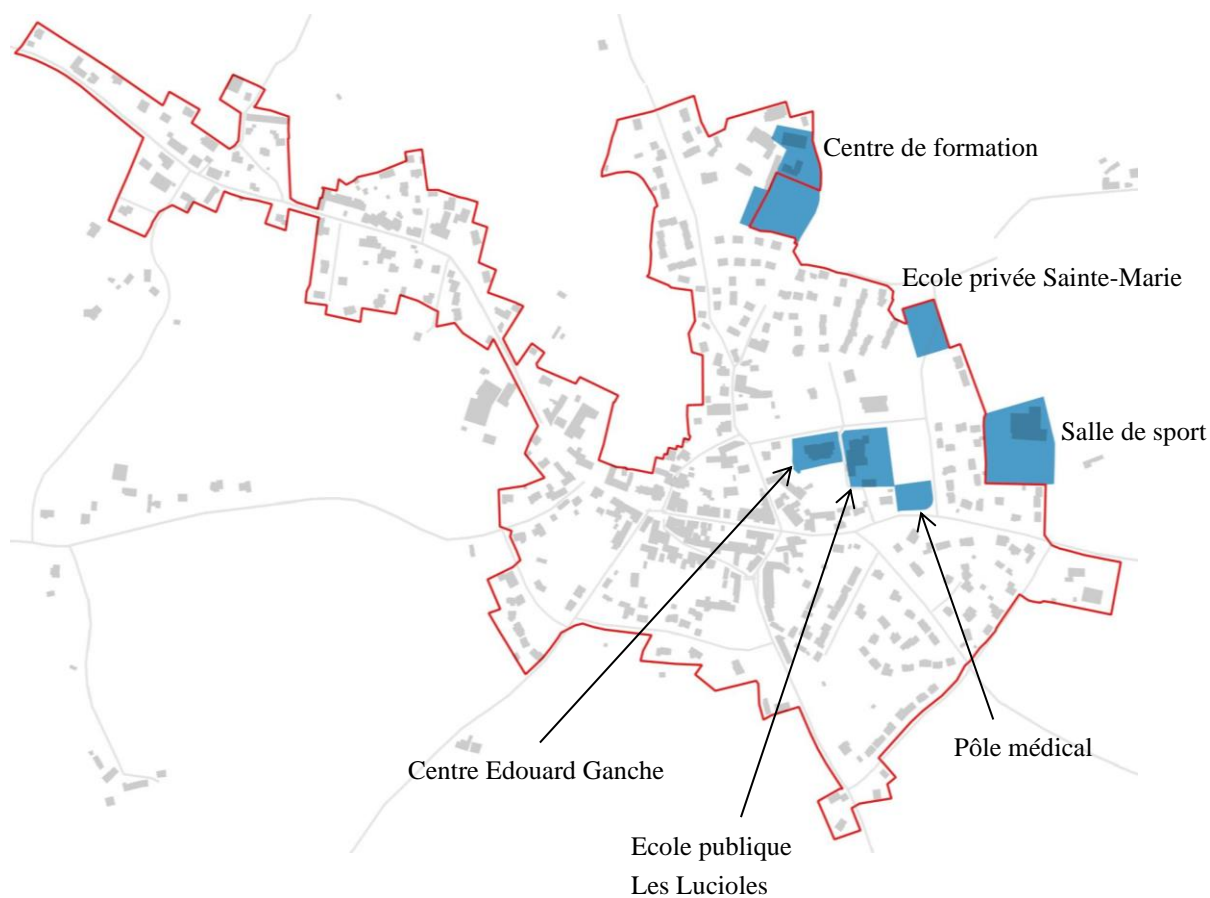
Centre de formation par alternance



Nouvelle salle de sport (2013)

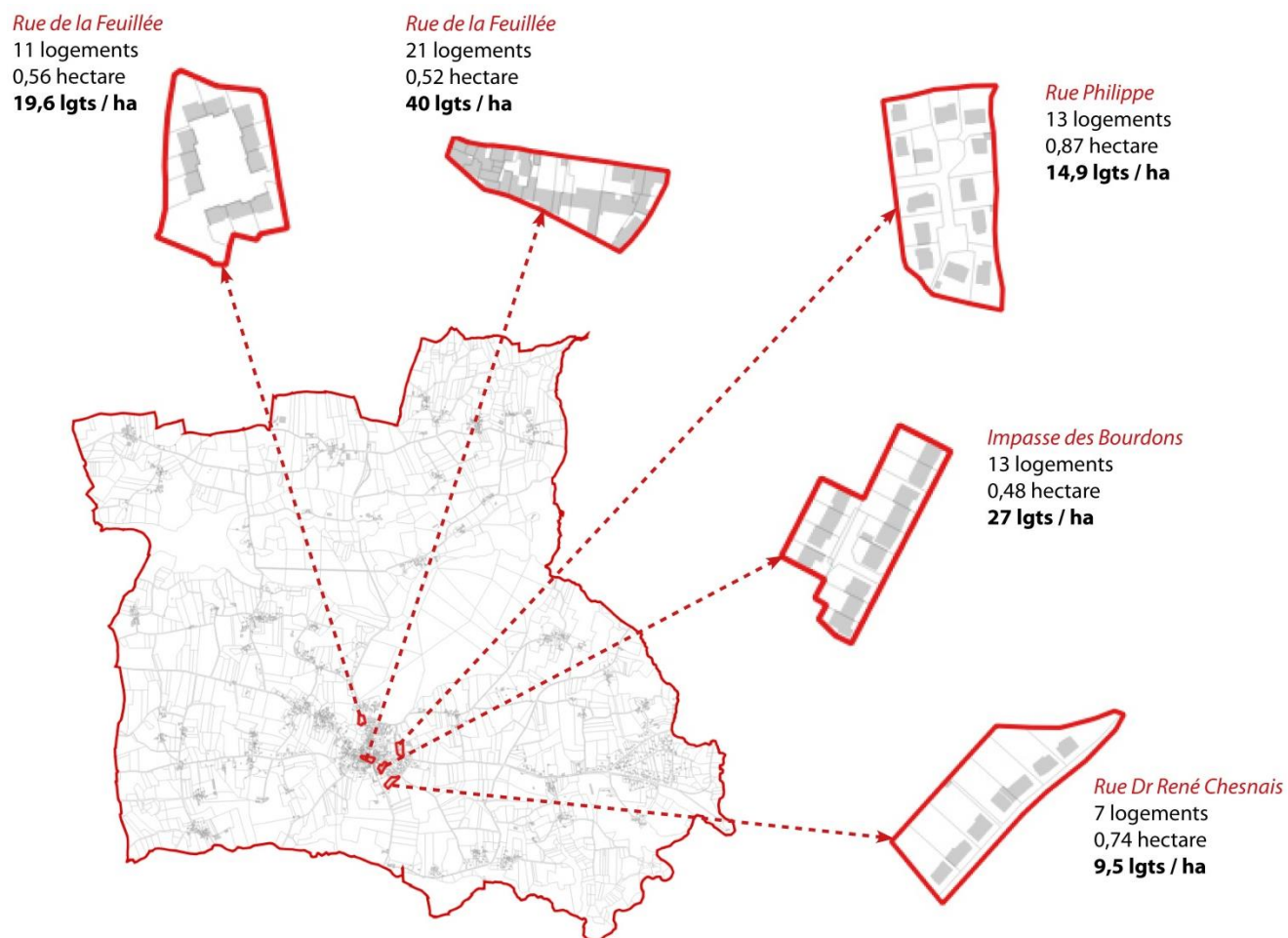
Au total, entre 2006 et 2016, **3,1 hectares** ont été consommés à vocation d'équipements. L'ensemble de ces récents équipements sont localisés dans la partie est du bourg de Baulon. La carte ci-dessous localise les équipements construits après 2006 sur la commune :

Localisation des équipements réalisés au cours des 10 dernières années



1.2.2 ANALYSE DES NIVEAUX DE DENSITE PRATIQUES

L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du Bourg : centre bourg historique, développement linéaire, opération d'ensemble ...



Quelles que soient les modalités d'aménagement retenues, les opérations les plus récentes présentent une densité au moins deux fois plus faible que le centre-bourg historique.

Cependant, le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine prescrit une densité moyenne pour la commune de Baulon de 15 logements par hectares pour la période 2015-2035 et les densités observées sur les opérations récentes sont en adéquation avec les objectifs fixés par le SCOT.

1.2.3 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. En parallèle de la révision du SCOT, le pays des Vallons de Vilaine a réalisé, en 2015, une étude identifiant « *les espaces, à l'intérieur des centre-bourg, qui pourraient potentiellement accueillir du logement, des équipements, des services, des commerces ou encore des espaces publics* »⁵. Dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'étude Ouest am' a repris et complété cet inventaire du potentiel de gisement foncier sur la commune. Ces éléments ont également fait l'objet d'échanges avec les élus, afin de les affiner

Aussi, le SCOT donne une enveloppe foncière maximale par commune sur le pays des vallons de Vilaine. Le SCOT estime le foncier à urbaniser de la commune de Baulon à 18 hectares pour la période 2015-2035.

1.2.3.1 LA METHODOLOGIE

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu).

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014. De plus, le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine prescrit qu'il faut privilégier les tissus urbanisés pour limiter la consommation d'espace et renforcer les centralités.

Au sein de l'enveloppe urbaine, 5 types de gisements fonciers ont été identifiés :

- **Dents creuses** : Les dents creuses correspondent à des parcelles non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.
- **Remembrement (division/regroupement) parcellaire** : Le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que remembrement parcellaire peuvent concerner une parcelle unique de grande taille divisible ou le regroupement de plusieurs découpages parcellaires.
- **Renouvellement urbain** : Le potentiel foncier « renouvellement urbain » correspond aux parcelles bâties où le bâti est vacant, abandonné, inutilisé ou en ruine et pourrait faire l'objet d'une démolition ou d'une réhabilitation afin d'accueillir un ou plusieurs nouveaux logements.
- **Zone AU** : Le foncier repéré en zone AU est intégré au potentiel du gisement foncier de la commune lorsque la zone est viabilisée.

⁵ Notice étude gisement foncier du Pays des Vallons de Vilaine - 2015

- **Autre** : la catégorie « autre » comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : usage de parking, terrain de sport, espace, bassin de rétention, emplacement réservé...

L'ensemble de ces typologies de gisements fonciers représentent une surface permettant d'accueillir de nouvelles constructions sur la commune. Afin de définir le nombre potentiel de logements la méthode de calcul utilisée est la suivante :

Le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine identifie la commune en tant que pôle de proximité, soit les « bourgs ruraux »⁶. Pour ce type de pôle, le SCOT fixe une densité de 15 logements par hectare. Afin de dégager un potentiel de logements sur le gisement foncier identifié, cette densité moyenne est appliquée à l'ensemble des gisements identifiés.

Pour les parcelles de petites tailles issues d'un remembrement parcellaire, le potentiel de logements est estimé à la parcelle en fonction du tissu urbain adossé. Dans ce cas, le nombre de logements potentiels est surligné en gris dans le tableau des résultats.

Le potentiel foncier en zone AU n'est pas comptabilisé dans le potentiel de logements puisque les constructions sur ces espaces sont en cours de réalisation.

1.2.3.2 LES RESULTATS

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme d'une carte et d'un tableau statistique.

La carte : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire par typologie (Dent creuse en violet, remembrement (division/regroupement) parcellaire en vert, renouvellement urbain en rouge, zone AU en orange et autre en bleu). L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune et est représentée par un contour rouge. Enfin, les nouvelles constructions, n'apparaissant pas sur le cadastre d'étude, sont représentées par des points noirs. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.

La seconde colonne renseigne le zonage du PLU en vigueur pour chaque gisement.

La troisième colonne correspond à la typologie du gisement (DC : dent creuse, RP : remembrement parcellaire, RU : renouvellement urbain, AU : zone AU, AUTRE : autre)

La quatrième colonne correspond aux remarques et interrogations diverses du bureau d'étude concernant le gisement identifié en termes d'usage, de desserte...

La cinquième colonne renseigne la surface en hectare du gisement.

La sixième colonne indique le nombre potentiel de logements constructibles sur le gisement selon les calculs de densité appliqués et expliqués précédemment.

⁶ SCOT du Pays des Vallons de Vilaine – arrêté en juillet 2016

La septième colonne évalue le niveau de faisabilité de chaque gisement. Divers contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes...), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition...).

Niveau 1 : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

Niveau 2 : La faisabilité du gisement foncier est moyenne, c'est-à-dire (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

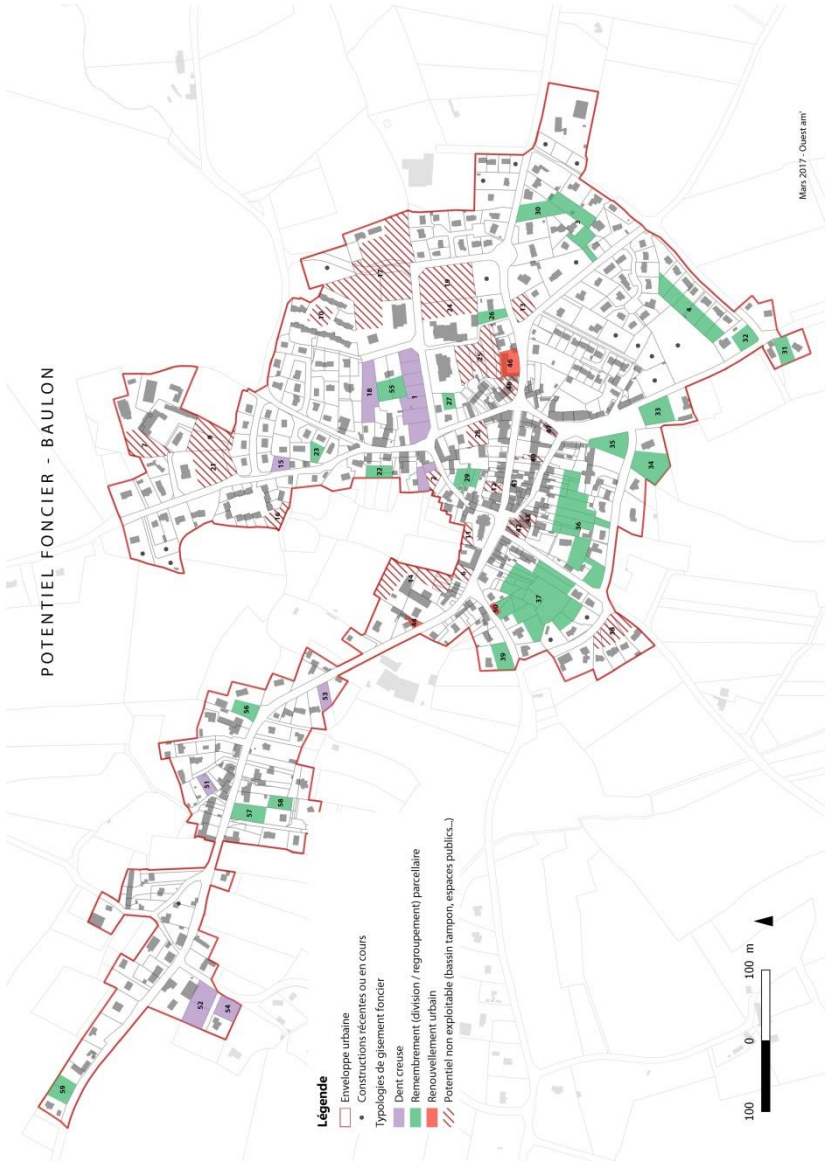
Niveau 3 : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

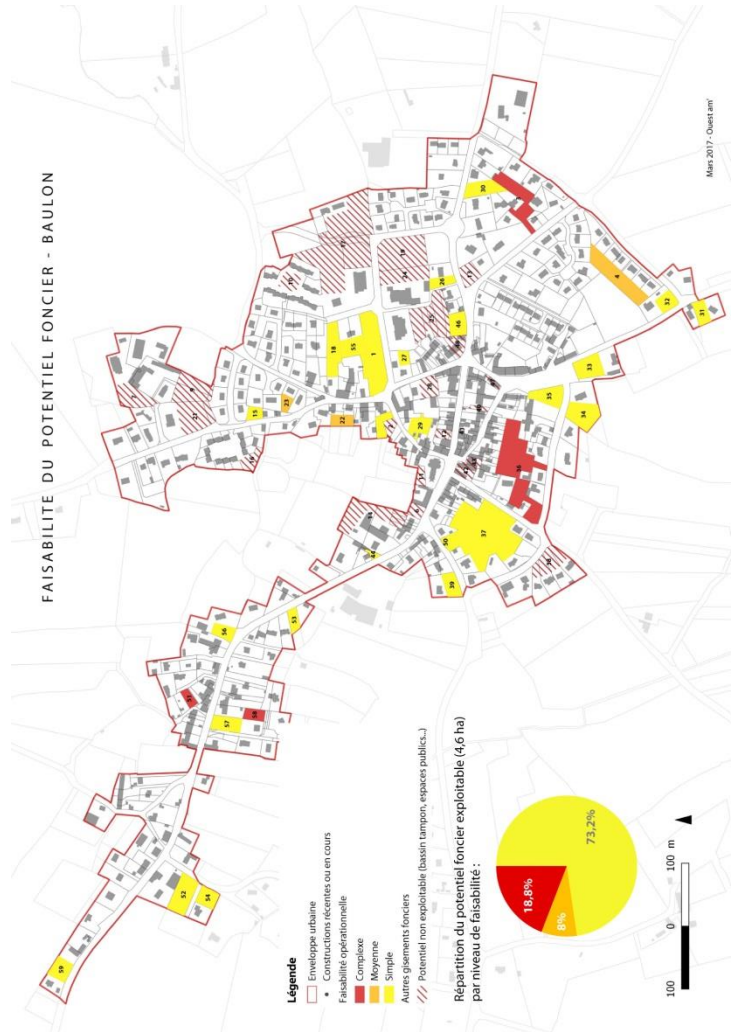
La huitième colonne explique les raisons précises du niveau de faisabilité déterminé dans la colonne précédente.

Ce travail a permis de déterminer le potentiel foncier à urbaniser de la commune au sein de son enveloppe urbaine. A partir des parcelles sélectionnées et en fonction de leur surface, l'application de la densité minimale fixée par le SCOT (15 logements par hectares pour le pôle de proximité de Baulon) permet d'avoir le nombre de logements susceptibles d'être construits sur ce gisement foncier.

Ainsi, le bourg de Baulon présente une capacité de densification théorique estimée à 8,33 hectares. Cela permettrait d'accueillir environ 135 logements supplémentaires. Toutefois, sur cet ensemble identifié, seulement 4.62 hectares sont exploitables (dont 3.44 hectares en remembrement parcellaire). Ainsi, sur les 135 logements théoriques supplémentaires, seulement 78 logements théoriques pourront être construits au sein de l'enveloppe urbaine.

L'étude du potentiel de densification a également analysé la faisabilité des différents gisements identifiés. Il ressort que seulement 18.8% de la surface exploitable a une faisabilité complexe. Ainsi, près de 81.2% des gisements ont une faisabilité simple ou moyenne. De ce fait, près de 65 logements théoriques pourront être effectivement construits via ces gisements fonciers.





Numéro	Zonage PLU	Typologie	Remarques	Surface (ha)	Potentiel logements - case blanche : densité 15log/ha appliquée - case grisée : densité contextualisée	Faisabilité (à remplir par la commune) - Cocher la case concernée -				Justification faisabilité (à remplir par la commune) - chaque niveau de faisabilité doit être justifié -
						simple	mixte/mix	complexé	non réalisable	
DENT CREUSE										
	1AU	AU	Emplacement réservé pour le restaurant scolaire	0,39	6	X				Supprimer l'emplacement réservé, terrain bien situé, accès facile
15	Ue	DC	Jardin privé	0,05	1	X				Terrain bien situé et accessible
18	Ue	DC		0,17	1	X				Réalisable pour 1 logement
20	Uc	DC		0,07	1	X				Etude en-cours zone du Plesix
51	Uh	DC		0,04	1			X		Chemin d'accès en indivision
52	Ue	DC		0,18	3	X				Terrain accessible mais zone du Plesix à sécuriser
53	Ue	DC		0,06	1	X				Terrain accessible mais zone du Plesix à sécuriser
54	Ue	DC		0,09	1	X				Terrain accessible mais zone du Plesix à sécuriser
Total capacité d'urbanisation				1,14	11					
REMBREMMENT (DIVISION / REGROUPEMENT) PARCELLAIRE										
4	1AUe	AU	construit	0,27	11		X			Fond de parcelle lotissement de La Noë, beaucoup de turnover
3	1AU	AU	construit	0,21	3			X		Plusieurs propriétaires, à étudier pour la réalisation de 3 logements au maximum
22	Uc	RP		0,06	1		X			Accès à créer
23	Ue	RP		0,04	1		X			Accès à définir
26	Ue	RP		0,06	1	X				Terrain bien situé et accessible
27	Uc	RP		0,04	1	X				Terrain bien situé et accessible
29	Uc	DP		0,09	1	X				Terrain bien situé et accessible
30	Ue	DP		0,13	2	X				Terrain bien situé et accessible
31	Ue	DP		0,08	1	X				Terrain bien situé et accessible
32	Ue	DP		0,08	1	X				Terrain bien situé et accessible
33	Uc	DP		0,14	2	X				Terrain bien situé et accessible
34	Ue	DP		0,18	1	X				Terrain bien situé et accessible
35	Uc	DP		0,13	2	X				Terrain bien situé et accessible
36	Uc - Ue	DP	potager - fond de jardin	0,56	8			X		Réalisable sur partie sud-ouest
37	Uc - Ue	DP		0,82	17	X				Etude en-cours (EPF) pour 17 logements
39	Ue	DP		0,09	1	X				Terrain bien situé et accessible
55	Ue			0,11	2	X				Terrain bien situé et accessible
56	Uh			0,07	1	X				Terrain accessible mais zone du Plesix à sécuriser
57	Uh			0,11	1	X				Terrain accessible mais zone du Plesix à sécuriser
58	Uh			0,06	1	X		X		Accès à définir et zone du Plesix à sécuriser
59	Ue			0,11	1	X				Terrain accessible mais zone du Plesix à sécuriser
Total capacité d'urbanisation				3,44	60				48	
RENOUVELLEMENT URBAIN										
50	Uc	RU	Bâtiment vacant	0,01	1	X				Bâtiment démolir, étude en-cours (EPF)
46	Uc	RU	Ancienne école	0,1	1	X				Ecole public en projet de mutation
44	Uc	RU	Repéré comme à vendre par le Pays	0,02	1	X				Ancien commerce à réhabiliter en logement
Total capacité d'urbanisation				0,13	3					
AUTRE										
6	1AUc	AU		0,05	1				X	Zone humide (Etude urbaine en-cours)
2	1AUc	AU		0,04	1				X	Entrée zone du Plesix (étude urbaine en-cours)
47	Uc	RU	maison repérée vacante selon l'étude du Pays		1				X	Pas de jardin, lui donner une vocation commerciale
40	Uc	RU	Repéré comme vacant par le Pays	0,02	1			X		Terrain en longueur, en pente
41	Uc	RU	Repéré comme vacant par le Pays	0,01	1			X		Destination commerciale
42	Uc	RU	Repéré comme vacant par le Pays	0,07	1			X		Discussion contradictoire des élus, pas de consensus
43	Uc	RU	Repéré comme vacant par le Pays	0,03	1			X		Cabinet dentaire en-cours d'installation
48	Uc	RU	Repéré comme friche par l'étude gisement foncier du Pays	0,08	1				X	Accès commerce (boulangerie, bar)
38	Ue	DP		0,17	2				X	Entrée d'habitation existante
28	Uc	DP	Poste de transformation électrique et une partie de la parcelle usage stationnement	0,09	1				X	Parking presbytère, accès à une zone de renouvellement urbain
24	Uj	RP		0,18	3				X	Projet équipement public (extension école et restauration scolaire)
25	Uj	RP		0,34	5				X	Projet équipement public (extension médiathèque)
17	Uj	RP		1,03	15				X	Zone scolaire
21	Ue	RP	Jardin boisé	0,25	4				X	Gîte existant à réserver activité tourisme
19	Uj	DC		0,37	5				X	Projet équipement public (extension école et restauration scolaire)
16	Ue	DC		0,07	1				X	Accès nouvelle zone urbaine, étude en-cours
7	Ue	AUTRE	Parking	0,17	2				X	Parking utilisée par la MFR (Maison Familiale et Rurale)
9	Ue	AUTRE	Terrain de sport - utilisation ?	0,22	3				X	Terrain de sport utilisé par la MFR
10	Ue	AUTRE	Espace de stationnement	0,08	1				X	Espace aéré pour la Résidence des Bruyères
11	Uc	AUTRE	Parking	0,04	1				X	Parking église et accès zone du Plesix (étude urbaine en-cours)
12	Uc	AUTRE	Parking mairie	0,04	1				X	Parking mairie très utile
13	Ue	AUTRE	Parking, défini comme "sous utilisé par l'étude gisement foncier du Pays"	0,09	1				X	Parking à conserver (décision unanime des élus)
14	Uc	AUTRE	Garage - parking	0,27	4				X	Arrière du garaiste actuel, zone à dépolluer
Total capacité d'urbanisation				3,71	57					
ZONE AU										
5	1AUc	AU	En partie construit	2,1	20	X				Zone en-cours pour 20 logements
Total capacité d'urbanisation				15,16	200					

SYNTHESE

CONSTAT

- Un relief caractérisé par la vallée du Canut et le plateau où se situent le bourg et les principaux espaces dédiés à l'agriculture,
- Un réseau hydrographique dense,
- Une occupation du sol à dominante agricole et forestière,
- Un tissu urbain ancien linéaire devenu aggloméré par les nombreuses constructions récentes sous forme pavillonnaire,
- Une consommation foncière d'environ 2,7 hectares/an lors des 10 dernières années dont plus de 85% à vocation habitat,
- Des densités moyennes pratiquées dans les opérations récentes en adéquation avec les objectifs fixés par le SCOT,
- Une capacité de densification théorique estimée à 65 logements, principalement issue du remembrement parcellaire

ENJEUX

- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.

2 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

2.1 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal est caractérisé les structures végétales composées des boisements, des landes, des haies, des zones humides... Ces structures végétales contribuent à forger l'identité du paysage. Elles sont le relief d'un milieu naturel mais aussi le résultat de pratiques culturelles et économiques.

2.1.1 LES STRUCTURES VEGETALES

2.1.1.1 LES BOISEMENTS

La Forêt de la Musse occupe une part importante du territoire. Accompagnée des étangs, elle coupe le territoire en deux. Le bourg de Baulon, situé sur le versant Sud du plateau, s'y adosse au lieudit Le Presbytère. La forêt, privée, est un élément de valorisation du paysage, présentant une futaie de grande qualité. Différents boisements sont repérables, notamment au sud-est, encadrant le ruisseau des Vallées de Launay, ainsi qu'au nord de la voie RD38, à l'est. Ces bois présentant des peuplements végétaux de résineux suggèrent l'existence d'un sol à tendance acide.

2.1.1.2 LES HAIES BOCAGERES

Les haies bocagères sont des structures construites et gérées par l'homme. Elles répondaient à certaines réalités agricoles et remplissaient certains rôles : limite de propriétés, brise-vent, bois de chauffage... Même si l'existence du bocage en Bretagne est ancienne, en particulier dans les régions à talus, c'est le développement de l'élevage laitier, au XIXe siècle, qui va donner à ce paysage son aspect actuel. Ce dernier a été remis en question au cours des années 50-60 avec les politiques mises en œuvre pour la modernisation et l'intensification de l'agriculture. De ce fait, une disparition progressive des haies et talus s'est effectuée par remembrements successifs. Aujourd'hui, l'intérêt écologique de cette forme paysagère qu'est le bocage est mis en avant et la conservation, voire la replantation des haies est préconisée. La trame bocagère présente des disparités selon les points du territoire.

Il est essentiellement présent sur le plateau. Deux types de bocage existent sur Baulon :

- ▶ le bocage ouvert où les parcelles sont de taille conséquente. Ce type de bocage est essentiellement présent au nord de la forêt de la Musse.
- ▶ le bocage fermé avec des parcelles de plus petite taille. Ce type de bocage est souvent réservé à l'élevage. Il présente par la qualité de ses haies, un effet brise-vent et une source d'ombre bénéfique aux bovins.

Le bocage baulonnais est caractérisé par des haies et talus qui structurent le paysage rural comme urbain. En effet, de nombreux talus ont été conservés et ce jusqu'au cœur des parties

urbanisées. Ces haies et talus, en général constitués de châtaigniers, ont un intérêt écologique car ils :

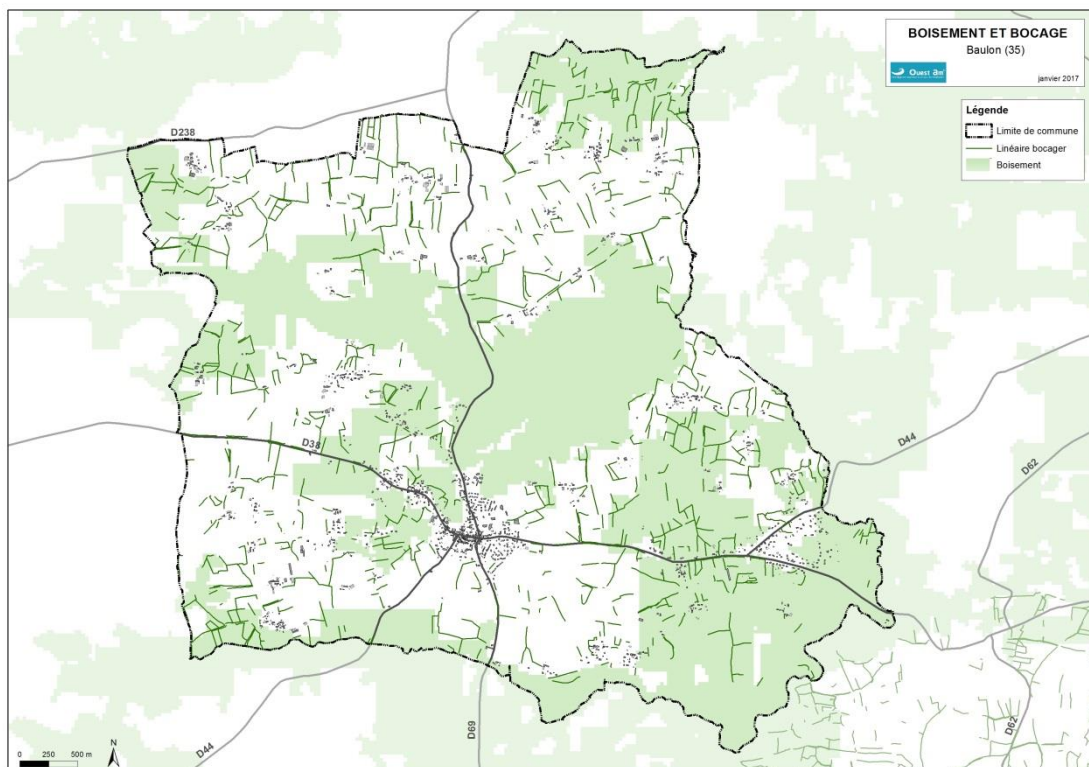
- ▶ limitent le dessèchement du peuplé végétal par le vent. Ainsi les haies brisent le vent qui ne reprendra sa vitesse initiale qu'au bout de plusieurs dizaines de mètres,
- ▶ servent de nichoirs et d'abri pour les animaux,
- ▶ réduisent le lessivage des sols et évitent l'érosion rapide des terres cultivées freinant le ruissellement des eaux.

2.1.1.3 LES LANDES

Les landes marquent essentiellement le sud-est du territoire. Elles bordent les abords de la vallée érodée du Canut. Territoires incultes, ces landes ont été utilisées essentiellement pour le pacage des bêtes.

La lande recouvre des sols schisteux où la roche affleure. Selon l'épaisseur de ces sols, selon leur humidité, plusieurs types de landes peuvent être distingués. Sur les croupes rocheuses au sommet de la pente, les schistes sont ganés par les pelouses rases. Lorsque la roche est nue, elle est colonisée par les lichens et les mousses. Ce sont ces végétaux qui en se dégradant et en s'accumulant, fournissent la matière organique indispensable à la formation d'un sol. Dès que le sol s'épaissit, sur les pentes et sur le plateau, la pelouse cède la place à des plantes ligneuses qui apparaissent sous forme de coussinets annonciateurs d'une évolution vers la lande véritable, à ajoncs, à bruyère et à molinies.

Plusieurs types de protection sont mises en œuvre pour conserver ces landes (ZNIEFF, biotope, zone de préemption). Les Landes de la Briantais qui ne représentent qu'une partie de la vallée du Canut sont des landes sèches (1^{ère} étape de la lande).



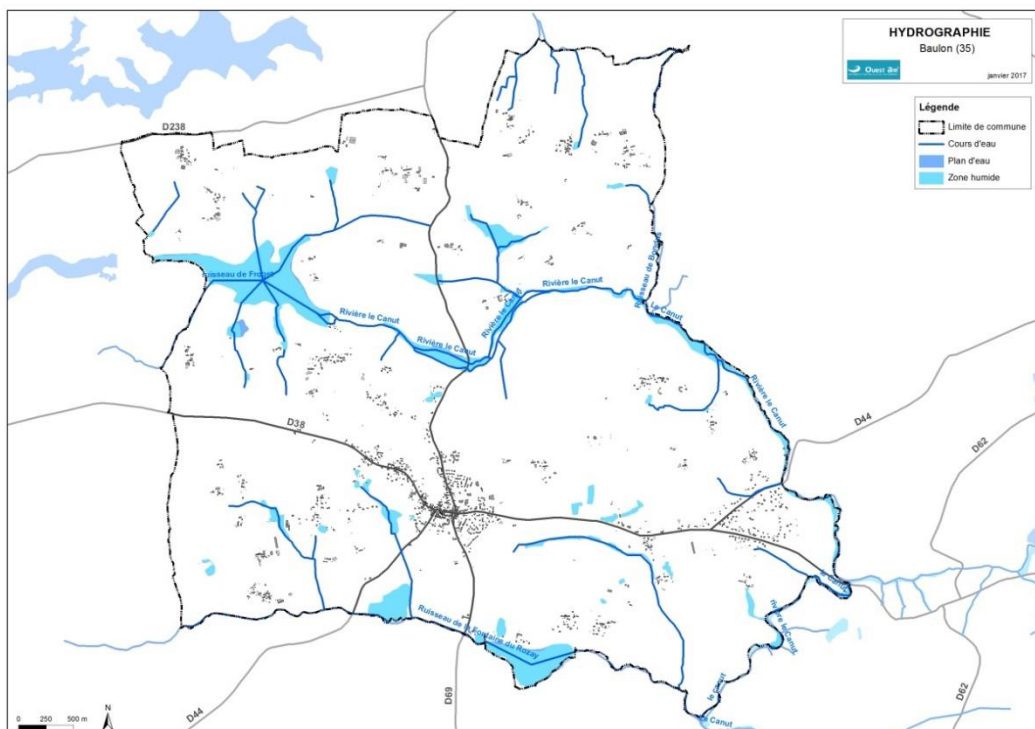
2.1.1.4 LES FORMATIONS DE BORDS D'EAU

Ces zones humides se situent aux alentours des principaux cours d'eau (rivière du Canut, ruisseaux de Bélouze, de la Fontaine du Rozay), et retenues d'eau (étangs de la Musse, étang de Bélouze) de la commune. Les cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement. En effet, l'IAV (Institution d'Aménagement de la Vilaine) a réalisé un inventaire exhaustif des cours d'eau sur l'ensemble du bassin de la Vilaine afin de mieux préserver les ruisseaux et les rivières et obtenir un référentiel cartographique cohérent à l'échelle du bassin de la Vilaine et de ses affluents.

Les prairies humides sont des zones où l'inondation n'est pas permanente et où l'abaissement estival du niveau de l'eau favorise la minéralisation des végétaux. Ces zones, lors des périodes pluvieuses, absorbent une grande quantité d'eau évitant ainsi des inondations plus importantes et un débit torrentiel des rivières.

Ces prairies humides se situent en aval des champs cultivés et représentent également des surfaces de captage des molécules de pesticides et d'engrais. Ceci évite, ou tout au moins limite les problèmes de pollution des eaux.

Cette végétation tient malgré tout un grand rôle dans le paysage. Elle permet d'en comprendre ses composantes (le réseau hydrographique...). Il est donc important de préserver ces structures, qui valorisent le paysage, d'autant plus qu'elles jouent un grand rôle écologique (réserve pour la faune et la flore) et hydraulique (maintien de la stabilité des berges). Un inventaire des zones humides a été réalisé par le Pays des Vallons de Vilaine. Cet inventaire comprend à la fois des mares et leur bordure, des plans d'eau et étangs, des prairies humides de bas fond, des prairies inondables ainsi que des bandes boisées de rives. Le Grand étang de la Musse et l'étang de Bélouze sont d'ailleurs classés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.).



Source : données communales

2.2 UN PATRIMOINE NATUREL RECONNU

2.2.1 LA PROTECTION REGLEMENTAIRE

La commune est concernée par un site bénéficiant de protections réglementaires :

Le périmètre du **site Natura 2000 «Vallée du Canut»** a été proposé au titre des deux directives européennes «Habitat, Faune, Flore» et «Oiseaux». L'arrêté préfectoral du 29 Novembre 2011 porte désignation du site Natura 2000 «Vallée du Canut» (ZPS) FR 5302014. Le Comité de Pilotage a été désigné par arrêté préfectoral le 45 Novembre 2011.

Ce site a une superficie de 427 hectares, avec une altitude située entre 45m et 99m.

Le site Natura 2000 «Vallée du Canut» est principalement composé de landes (74% du site est constitué de landes sèches européennes), de pelouses et de boisements. On compte également de nombreuses occurrences d'affleurements rocheux, qui avec le complexe d'association bryolichéniques, herbacées et chamaephytiques, génèrent une grande diversité végétale.

Parmi les mammifères visés à l'annexe II de la directive 92/43/CEE, on peut relever la présence de la loutre d'Europe (*Lutra Lutra*) et de différentes chauves-souris : la Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*), le petit rinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) et le Grand Murin (*Myotis myotis*).

Parmi les vertébrés visés à l'annexe II de la directive 92/43/CEE, le site compte la présence de l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), du Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*) et du Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*).

Parmi les plantes visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE, est présent sur le site le Flûteau Nageant (*Luronium natans*).

D'autres espèces importantes de flore et de faune sont inventoriées sur les sites Natura 2000, au titre d'autres protections et conventions internationales. On peut citer (liste non exhaustive) : parmi les plantes, la ciboulette sauvage (*Allium schoenoprasum*), le Glaïeul d'Illyrie (*Gladiolus illyricus*), le Fragon épineux (*Ruscus aculeatus*) et l'Osmonde - la fougère - royale (*Osmunda regalis*); parmi les mammifères, plusieurs espèces de chauves-souris, le putois (*Mustela putoris*), le crossope aquatique (*Neomys fodiens*), l'écureuil roux (*Sciurus vulgaris*); parmi les amphibiens, le triton marbré (*Triturus marmoratus*), la grenouille rousse (*Rana temporaria*); parmi les reptiles, le lézard vert (*Lacerta bilineata*).

En termes de vulnérabilité, le site subit l'impact de nombreux facteurs socio-économiques tels que la déprise agricole due à l'escarpement de la Vallée, la chasse pratiquée sur l'ensemble du site et la fréquentation du public (nombreux sentiers de randonnée pédestre et équestre) qui a un impact non négligeable.

2.2.2 LES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

La commune de Baulon fait partie du périmètre de **3 ZNIEFF de type 1** :

- ▶ **L'étang de de la Musse,**
- ▶ **L'étang de Belouze,**
- ▶ **Les landes de la Briantais.**

Une ZNIEFF de type I correspond à une superficie généralement limitée, définie par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

La ZNIEFF de l'étang de la Musse s'étend sur une superficie de 46 hectares, comprise entre l'altitude de 81 et 84 mètres. Cet étang aux eaux oligotrophes est en lien avec l'étang de la Gouannière. Les berges en pentes douces et la variation du niveau d'eau permettent l'expression de très belles communautés amphibiennes. La valeur patrimoniale de la flore est forte, on observe *Coleanthus subtilis* et *Littorella uniflora* espèces protégées au niveau national, *Eleocharis ovata* et *Ranunculus aquatilis*, espèces inscrites sur la liste rouge des espèces végétales dans le massif armoricain.

La ZNIEFF de l'étang de Belouze s'étend sur une superficie de 30 hectares, comprise entre l'altitude de 75 et 81 mètres. Cet étang est situé sur le ruisseau de la Fontaine du Rozay ; il est scindé en deux par une digue. Le premier petit étang est en cours de comblement et de fermeture par la saulaie. La partie la plus grande présente des berges en pente douce au sud permettant l'apparition de manière ponctuelle de gazons de littorelles. La saulaie marécageuse tend à coloniser l'ensemble des berges. De plus, on observe un engorgement important de cet étang. Des herbiers aquatiques sont aussi présents où plusieurs espèces rares sont observées, notamment *Trapa natans* et *Potamogeton trichoides*, espèces inscrites sur la liste des espèces végétales menacées dans le massif armoricain.

L'étang présente un intérêt important pour les orthoptères, avec la présence notamment de *Tetraphyma grossum*, *Metrioptera brachyptera* et *Conocephalus dorsalis*. On peut aussi noter la possible reproduction d'*Anas crecca*.

La ZNIEFF des landes de la Briantais s'étend sur une superficie de 416 hectares, comprise entre l'altitude de 53 et 85 mètres. Cet ensemble de landes et de pelouses sèches se situe sur les coteaux de la rivière le Canut à l'est de Baulon. Ces landes présentent une grande diversité floristique. On observe notamment une très belle station de *Gladiolus illyricus*, espèce protégée à l'échelon régional, en bordure de la D 38 ; sa présence est aussi relevée sur l'ensemble des autres secteurs de landes mais de manière plus disséminée. De nombreux affleurements rocheux permettent l'expression de magnifiques pelouses à orpins ; on retrouve aussi une grande richesse en mousse et lichen.

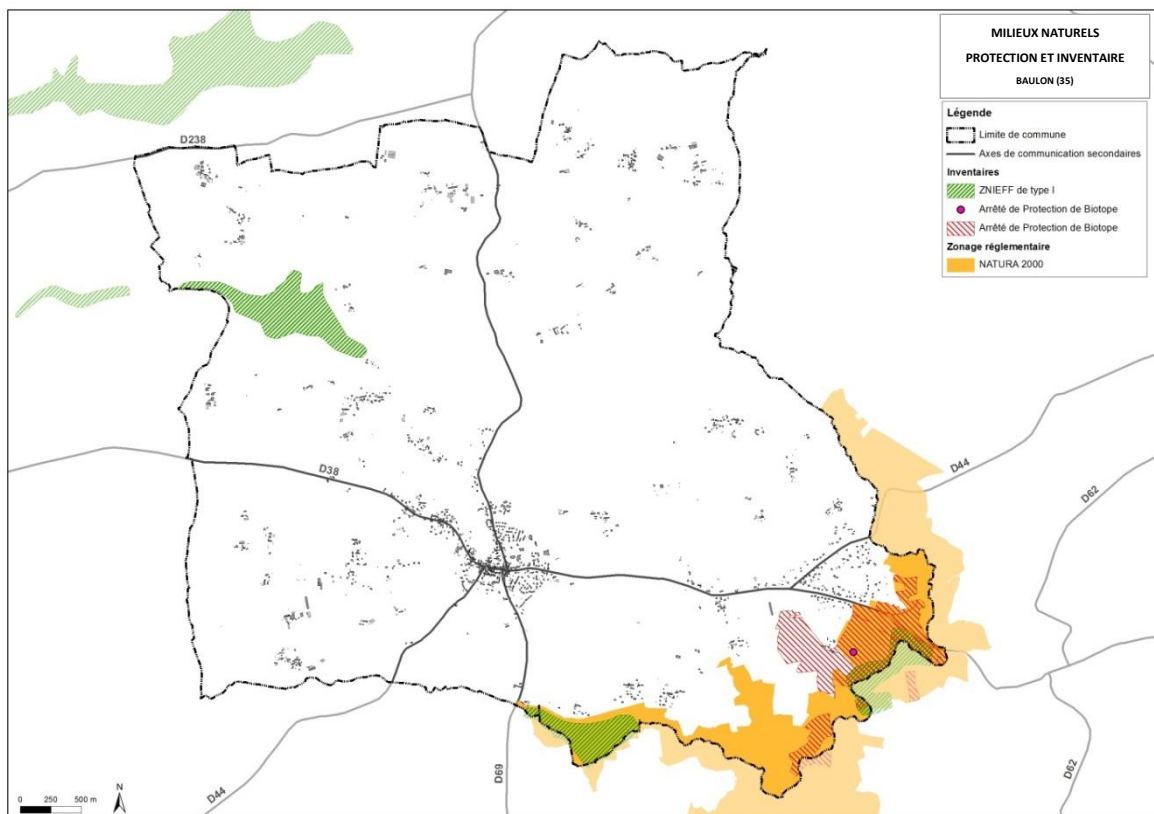
L'entomofaune présente aussi une grande diversité avec plusieurs espèces patrimoniales dont *Ephippiger ephippiger*, *Stenobothrus lineatus*, *Stenobothrus stigmaticus* et *Somatochlora metallica*.

L'état de conservation de ces landes est globalement bon même si localement on note un enrichissement par l'Ajonc d'Europe notamment. Ces landes font partie de l'espace naturel sensible de la vallée du Canut et sont protégées par un arrêté de protection de biotope

Les landes de la Briantais connaissent d'autres protections :

- ▶ une protection de biotope, au vu de son caractère floristique et faunistique remarquable
- ▶ une zone de préemption d'Espace Naturel Sensible (dans le cadre de la directive « Habitats » au niveau européen). Cette zone naturelle de 344 Ha comprend la vallée du Canut. Elle s'étend sur les communes de Lassy, Baulon et la Chapelle Bouëxic en englobant l'étang de Belouze. Elle a pour but la conservation de l'espace naturel sensible, sa mise en valeur, et son entretien.

Outre l'identification des sites remarquables et protégés des territoires, il semble nécessaire de comprendre leur fonctionnement et leur connectivité écologique. Ce réseau écologique constitue une infrastructure naturelle qui permet de lier et faciliter les échanges des sites naturels entre eux. Le réseau écologique distingue donc deux fonctions principales : la fonction écologique et la fonction spatiale et paysagère.



2.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.3.1 DEFINITION

« La trame verte et bleue (TVB) est l'un des projets phares du Grenelle de l'Environnement. Elle vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »⁷.

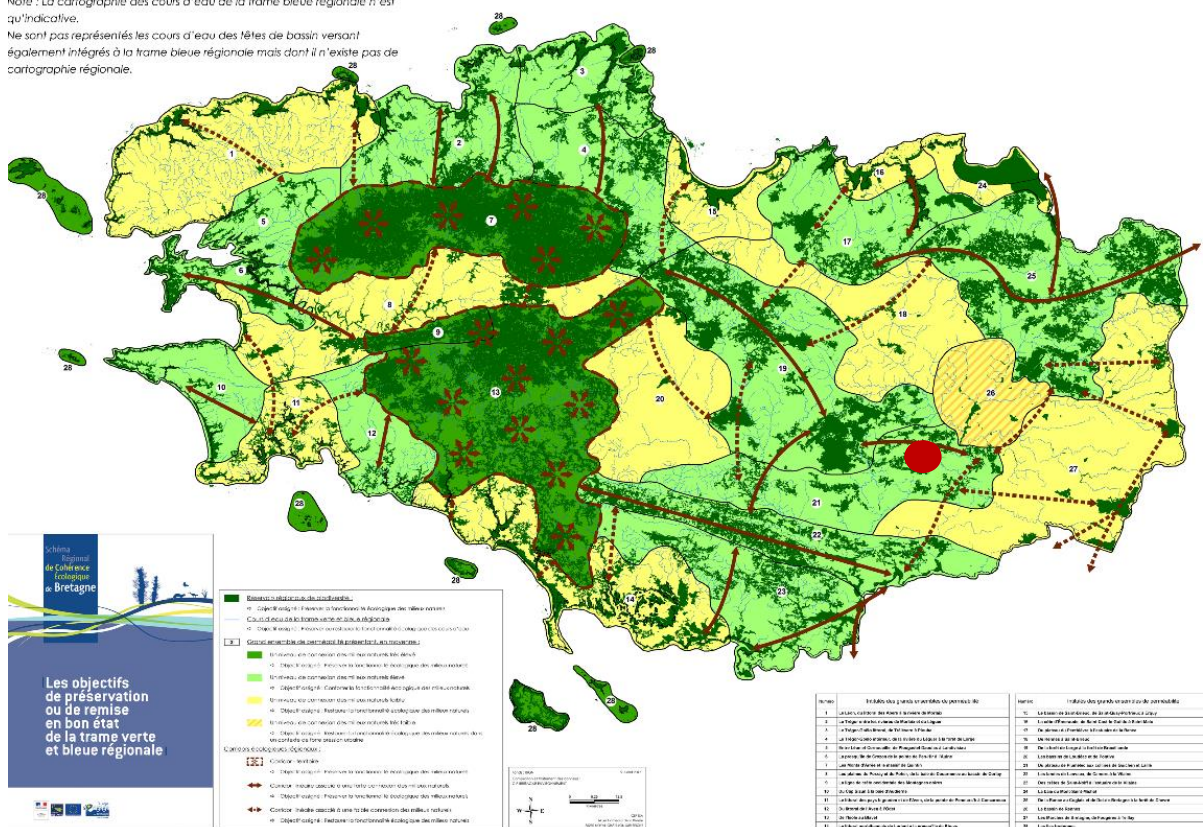
2.3.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE SUPRA-COMMUNALE

2.3.2.1 LE SRCE BRETAGNE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015 par arrêté du préfet de région après délibération du Conseil régional les 15 et 16 octobre 2015.

Carte des objectifs de préservation ou de remise en bon état de la Trame Verte et Bleue régionale

Note : La cartographie des cours d'eau de la trame bleue régionale n'est qu'indicative.
 Ne sont pas représentés les cours d'eau des têtes de bassin versant également intégrés à la trame bleue régionale mais dont il n'existe pas de cartographie régionale.

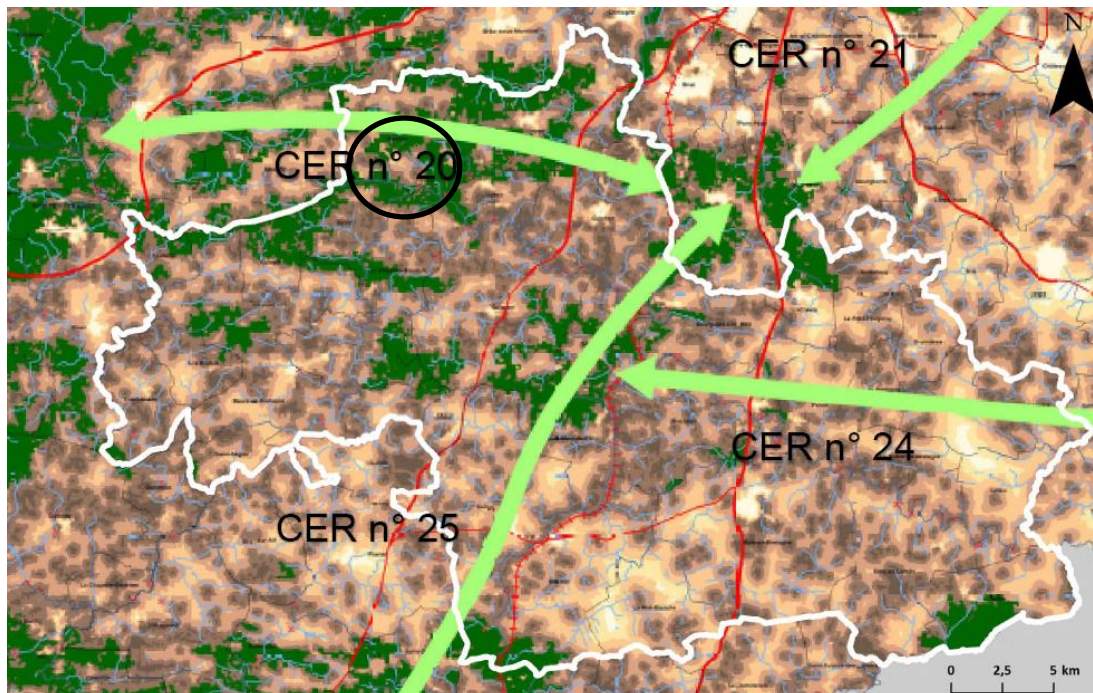


Source : SRCE Bretagne

⁷ Source : www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

Cette carte repère un niveau de connexion des milieux naturels élevé pour l'ensemble de la zone dont fait partie la commune de Baulon. Le nord et l'est du territoire communal sont bordés par des corridors écologiques linéaires repérés par le SRCE. Le corridor linéaire situé au nord de la commune est défini comme un corridor à forte connexion des milieux naturels alors que le corridor d'orientation nord-sud, situé à l'est du territoire communal, est associé à une faible connexion des milieux naturels.

Carte des corridors écologiques régionaux du SRCE Bretagne



<p>1. ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE</p> <p> Cours d'eau Note : tous les cours d'eau, qu'ils soient cartographiés ou non, sont reconnus à la fois comme réservoirs régionaux de biodiversité et comme corridors écologiques régionaux.</p> <p> Réservoirs régionaux de biodiversité Note : les réservoirs régionaux de biodiversité sont ces territoires au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Ce sont également des territoires présentant une grande perméabilité interne, au sein desquels les milieux sont très connectés.</p> <p>• Corridors écologiques régionaux</p> <p> Corridors - territoires Note : ces corridors sont des territoires au sein desquels le niveau de connexion entre milieux est très élevé. Dans ce contexte de milieux souvent très imbriqués, il n'est pas possible d'identifier des axes de connexion préférentiels. L'ensemble du territoire fonctionne comme un corridor régional.</p> <p> Corridors - linéaires Note : ces corridors sont représentés sous forme de flèche qui visualise le principal des orientations d'intérêt régional. La localisation de ces connexions n'est donc pas à associer précisément à la position des flèches.</p> <p>• Espaces contribuant au fonctionnement des continuités écologiques</p> <p> Espaces au sein desquels les milieux sont fortement connectés</p> <p> Espaces au sein desquels les milieux sont faiblement connectés</p>	<p>2. ÉLÉMENTS DE FRACTURE ET D'OBSTACLES À LA CIRCULATION DES ESPÈCES</p> <p> Route à 2x2 voies</p> <p> Autre route ayant un trafic supérieur à 5000 véhicules / jour</p> <p> Voie ferrée à deux voies (y compris projet de LGV Rennes - Le Mans)</p> <p> Obstacle à l'écoulement sur les cours d'eau</p>
	<p>3. ÉLÉMENTS DE CADRAGE ET DE REPÉRAGE</p> <p>• Unité urbaine (Source : INSEE)</p> <p> de plus de 200 000 habitants</p> <p> de 50 000 à 200 000 habitants</p> <p> de 20 000 à 50 000 habitants</p> <p> de 10 000 à 20 000 habitants</p> <p> Limite de département</p> <p> Limite de commune</p> <p> Commune</p> <p> Sous-préfecture</p> <p> Préfecture</p>

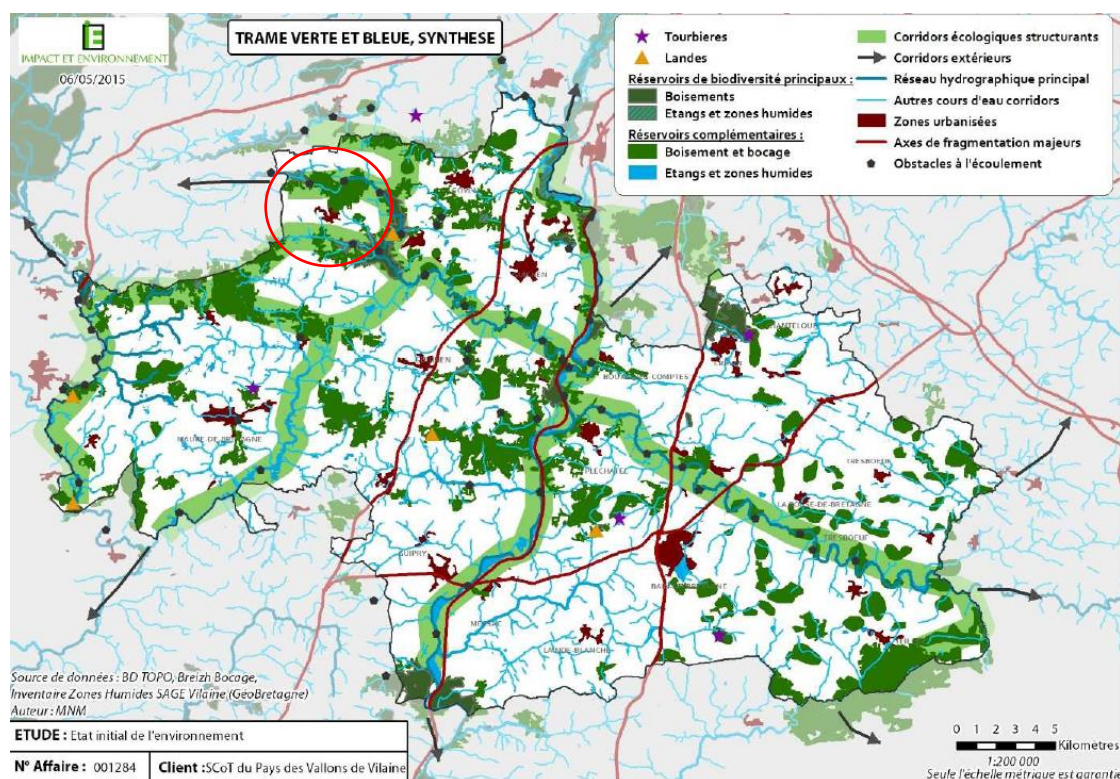
Source : SRCE Bretagne

Plus précisément, le SRCE identifie des réservoirs régionaux de biodiversité à l'échelle du territoire de Baulon mais aussi des éléments de fracture tels que les voies départementales. Aussi, un code couleur permet de déterminer le niveau de connexion des milieux en fonction des espaces. La commune de Baulon semble être un territoire relativement bien connecté à l'exception de son centre-bourg, l'espace le plus urbanisé de la commune, au sein duquel les milieux sont faiblement connectés.

2.3.2.2 LA TVB A L'ECHELLE DU SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

Le SCOT du pays des Vallons de Vilaine identifie la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble de son périmètre. Sur la commune de Baulon, plusieurs éléments sont repérables et sont en accords avec les analyses du SRCE Bretagne :

- ▶ Des réservoirs de biodiversités principaux à travers l'étang de la Musse et celui de Bélouze,
- ▶ Des réservoirs de biodiversité complémentaires avec les espaces de boisements et les zones humides de la commune,
- ▶ Des corridors écologiques structurants situés au nord et au sud de la commune,
- ▶ Plusieurs obstacles à l'écoulement.

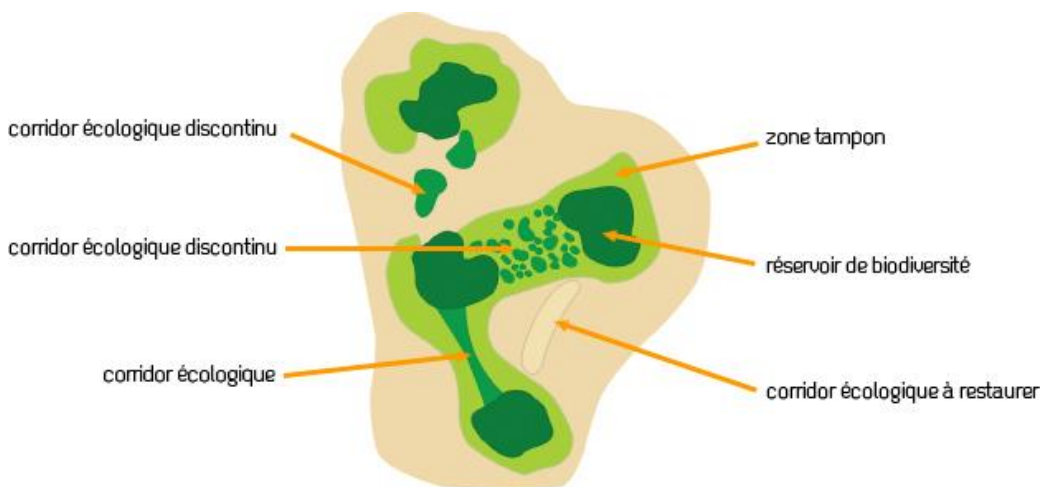


Source : DOO SCOT du Pays des Vallons de Vilaine

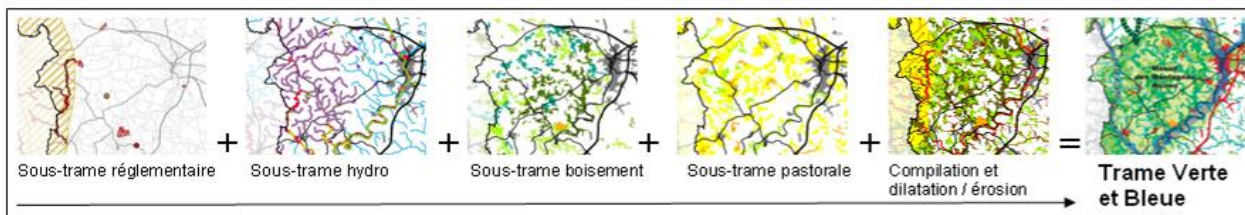
2.3.3 IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE

La description d'un réseau écologique sur le territoire communal de Baulon cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs** : milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement**, constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques**, formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations⁸ grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension**, potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

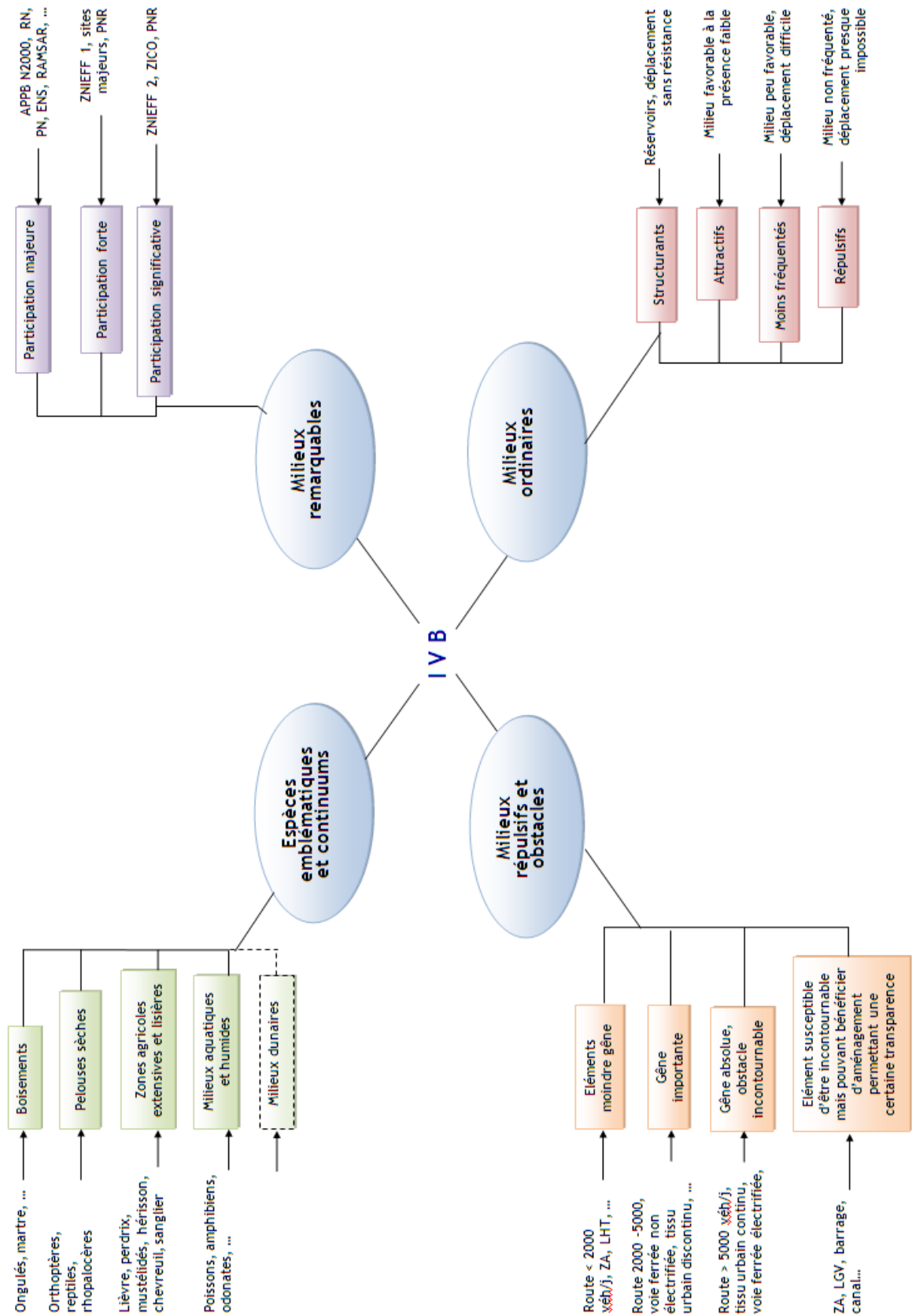


L'ensemble des informations recueilli au cours de l'étude ont été capitalisées et conservées dans une base de données informatique. Ces données ont été intégrées dans une couche SIG sous la dénomination sous-trames.



⁸ Une **métapopulation** est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.

Schéma de principe de la méthode

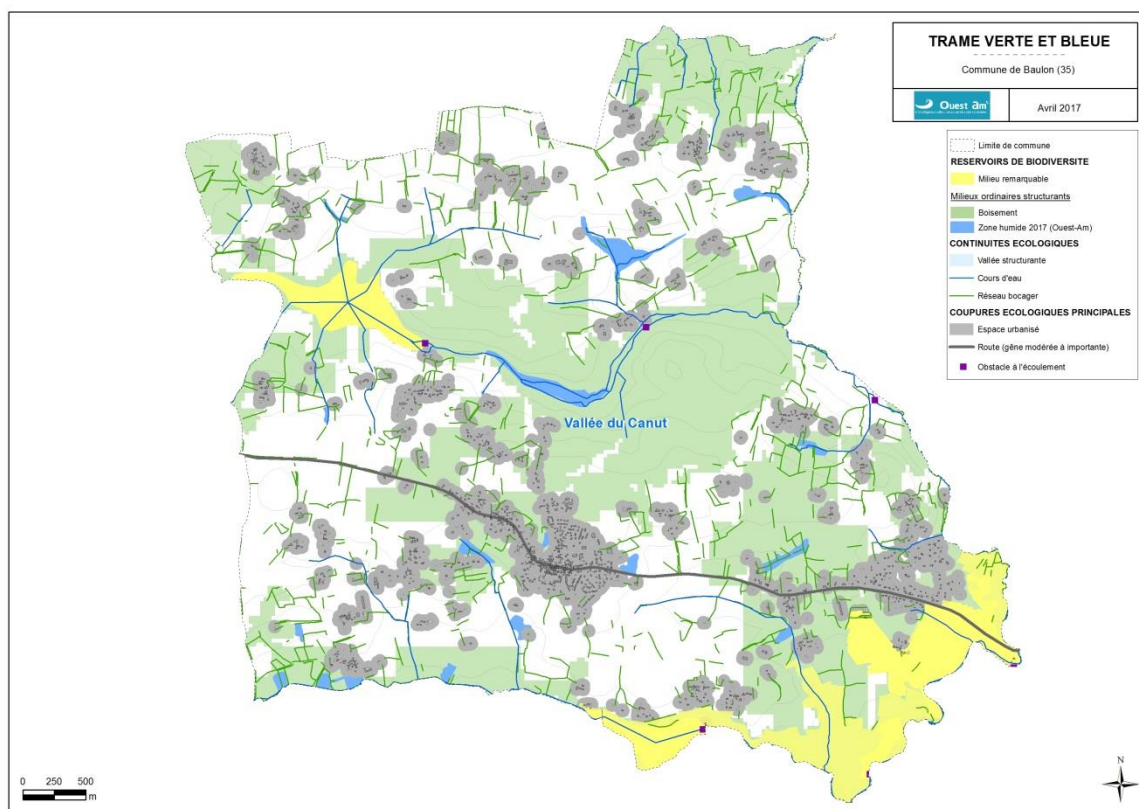


L'analyse des milieux naturels de la commune de Baulon a montré différents espaces naturels remarquables tels que le secteur **Natura 2000 « Vallée du Canut »**, **trois secteurs ZNIEFF de type 1 (l'étang de la Musse, l'étang de Bélouze et les landes de la Briantais)** ainsi qu'un **espace naturel sensible**, au sud-est du territoire, le long de la rivière de Canut. Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune. La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture. La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux « éléments structurants », artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales qui traversent le territoire.

Dans une moindre mesure, l'espace urbanisé génère également des coupures écologiques : cela est particulièrement vrai pour l'agglomération, et notamment le cœur de bourg.

Aussi, le réseau écologique est marqué par plusieurs points de fracture qu'il convient de restaurer.



3 CYCLE DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique. Le SAGE définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux et aux problématiques locaux, afin de mettre en place une gestion cohérente des milieux aquatiques et de favoriser un développement durable des usages. Le bassin-versant de la Vilaine et une partie de son estuaire, délimité par une ligne imaginaire allant de la pointe de Penvins à la pointe de Castelli, constituent le territoire du SAGE Vilaine. Le bassin s'étend sur plus de 10 000 km² et concerne :

- ▶ un réseau hydrographique de 12 600 km dont 230 km correspondant à la Vilaine,
- ▶ 527 communes,
- ▶ 1,26 million d'habitants,
- ▶ 2 régions Bretagne et Pays de la Loire (respectivement 79 et 21 % du bassin continental),
- ▶ 6 départements : Côtes d'Armor, Ille et Vilaine, Loire Atlantique, Morbihan, Maine et Loire, Mayenne.
- ▶ le district Loire Bretagne

3.1 HYDROGRAPHIE

La commune de Baulon s'étend dans le bassin de la Vilaine. Le Canut traverse le territoire communal d'est en ouest. Le territoire communal est drainé par un réseau hydrographique dense, avec un ensemble de petits ruisseaux.

3.2 LA QUALITE DE L'EAU

3.2.1 EAUX SUPERFICIELLES⁹

Outre les objectifs des masses d'eau en application de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le SAGE Vilaine doit nécessairement se baser sur les orientations et dispositions du SDAGE Loire Bretagne qui préconise notamment d'identifier les sources de pollutions microbiologique, chimique et virale présente sur le bassin versant.

Les nitrates :

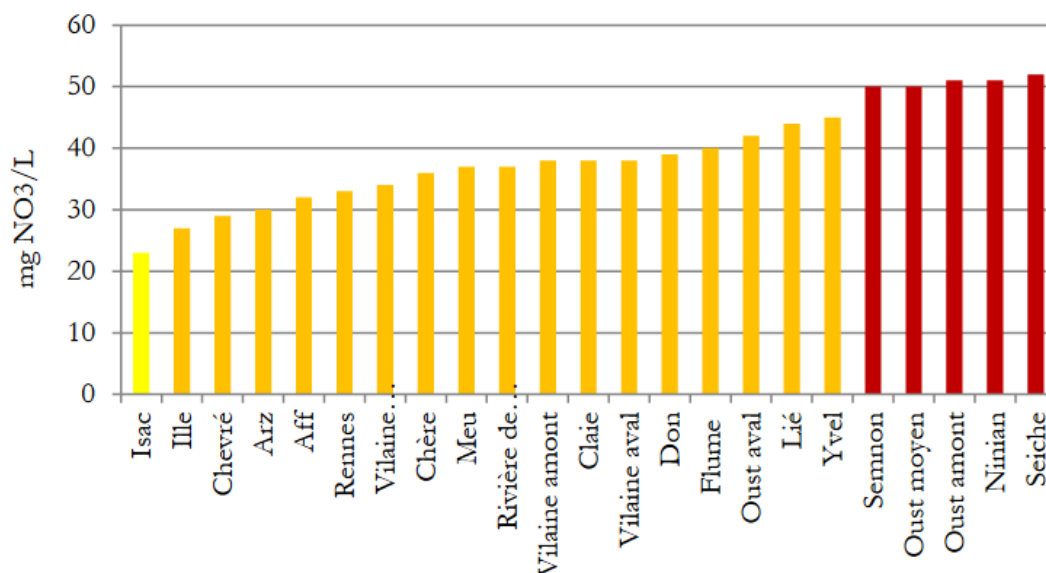
En ce qui concerne les nitrates, l'état des masses d'eau cours d'eau constatée pour l'année 2010 est majoritairement en bon état (inférieur à 50 mg/l) selon les critères de la DCE. Toutefois, selon le classement SEQ'Eau, la quasi-totalité des sous-bassins est classée en état médiocre,

⁹ Source : SAGE Vilaine, 2 juillet 2015, Synthèse de l'état des lieux

voire mauvais pour 5 d'entre eux (Seiche, Semnon, Oust amont, Ninian et Oust moyen); seul l'Isac est classé en bon état.

Les données récentes moyennes de la période 2006-2010, mettent en avant les sous-bassins du Lié, de l'Oust amont, de l'Oust moyen, de la Seiche et du Semnon qui présentent encore des pics de concentrations élevés (dépassement du seuil des 50 mg/l).

Classement SEQ EAU du paramètre nitrate pour la période 2006-2010



Source : sagevilaine.fr

Le phosphore :

Du point de vue des phosphore, Pour les cours d'eau, la branche Oust du bassin de la Vilaine présente majoritairement des masses d'eau en bon état du point de vue du paramètre phosphore total, excepté l'Oust amont, le Durboeuf sur le Lié et le Malville sur le Ninian. A contrario la partie nord-est du bassin présente majoritairement des masses d'eau en état moyen. Il en est de même pour la Chère, le Don dans sa partie centrale, l'Isac et la Rivière de Pern ef. Quelques masses d'eau sont classées en état médiocre ou mauvais. Il s'agit de la Seiche depuis sa source jusqu'à l'étang de Marcillé, l'Enfer sur la Vilaine médiane, la Bataille sur l'Oust aval, la Perche sur l'Oust moyen.

L'analyse de l'évolution des concentrations entre 2000 et 2009 indique une tendance à la diminution des concentrations en phosphore total.

Matière organique :

Globalement sur l'ensemble des 23 sous bassins de la Vilaine, la concentration en carbone organique dissous des cours d'eau ne présente pas d'évolution sensible.

Les pesticides :

Sur la période 2000-2009, le nombre de molécules recherchées sur l'ensemble du territoire a fortement augmenté (331 molécules en 2000 contre 890 en 2009). Parmi les molécules les plus retrouvées dans les cours d'eau, on distingue quatre familles de produits phytosanitaires: les herbicides totaux, les herbicides débroussaillant de bord de champ, les herbicides de maïs prélevé et les herbicides pour céréales. Le glyphosate et son métabolite l'AMPA, l'acétochlore,

l'isoproturon, le bentazone, le Diméthénamide, Métolachlore, le 2,4 D et le 2,4MCPA sont les molécules qui dépassent fréquemment le seuil des 0,1 µg/l.

Parmi les 20 substances actives les plus vendues sur le territoire du bassin versant de la Vilaine en 2009, 6 font partie des molécules les plus quantifiées: le glyphosate (et son métabolite l'AMPA), l'isoproturon, l'acétochlore, le s-métolachlore, le diméthénamide, et le 2,4-mcpa. Toutes ces molécules sont trouvées au niveau de l'usine du Drezet à l'exception du 2,4-mcpa.

Afin d'atteindre un bon état de l'ensemble des masses d'eau sur le bassin de la Vilaine, le SAGE fixe des objectifs tels que :

- ▶ la réduction des flux et des concentrations en azote pour réduire l'eutrophisation des eaux littorales
- ▶ la réduction ciblée des concentrations en phosphore pour réduire l'eutrophisation des plans d'eau, des cours d'eau lents
- ▶ la réduction généralisée des concentrations en pesticides

A l'échelle communale, la station la plus représentative de Baulon en fonction de la proximité et de la taille du bassin versant est celle qui se situe à Maxent sur Le Canut :

Cours d'eau	Le Canut
Code hydrologique	J7513010
Commune	Maxent
Localisation par rapport à Baulon	8 km Ouest
Superficie du bassin versant concerné (km ²)	26,3
Période de mesure	1989-2008
Débit moyen annuel Qa (m ³ /s)	0,209

La qualité de l'eau du Canut est régulièrement suivie par l'agence de l'eau Loire-Bretagne dans le cadre du Réseau National de Bassin depuis 1996. Les prélèvements sont effectués au niveau de la commune de Lassy. La station de prélèvement d'eau est en clôture de bassin versant du Canut Nord.

3.2.2 EAU POTABLE

A l'échelle du périmètre du SAGE Vilaine, les prélèvements d'eau destinés à la consommation humaine représentent un volume global estimé à 68,5 millions de m³ par an (près de 80% des volumes totaux prélevés sur le bassin), répartis sur environ 250 points de captage. Si les captages souterrains sont les plus nombreux (plus de 200), ce sont les captages superficiels, tels

Férel, l'ensemble Chèze-Canut-Meu et la Vilaine amont, qui représentent les volumes les plus importants (environ 67%).

La distribution se structure à partir de quelques retenues d'eau importantes associées à des usines de production, et d'un réseau local de distribution permettant quelques interconnexions locales.

La protection des points de captages est en cours sur le bassin de la Vilaine et passe par la définition de périmètres de protection établis en 3 niveaux : protection immédiate, rapprochée et éloignée. Sur le bassin, 7 captages ont été identifiés comme prioritaires «Grenelle» : outre la mise en place obligatoire d'un périmètre de protection pour tous les captages d'eau potable, ils doivent faire l'objet d'un programme d'action.

Si globalement la qualité des eaux distribuées est bonne, un travail de fond de reconquête de la qualité de l'eau (nitrates, phosphores, pesticides) associé à la restructuration des principales usines d'eau potable (Villejean, chateaubourg, Férel) doit permettre à terme de sécuriser la production.

Les rendements annoncés sur le bassin sont globalement corrects. Sur la plus grande partie de celui-ci, ils sont supérieurs à 70%. Si les objectifs du SDAGE ne sont pas strictement atteints, l'évolution est positive et cette tendance devrait se confirmer à terme.

Sur le territoire de Baulon, l'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la forêt de Paimpont. L'eau provient d'une part de forages situés en forêt de Paimpont et d'autre part du pompage de l'étang bleu. Deux usines de traitement implantées sur le territoire de Paimpont sont nécessaires à la potabilisation de l'eau.

3.2.3 EAUX USEES

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 1 320 équivalent-habitants, située au sud-ouest du bourg. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en septembre 2008. La somme des charges entrantes est de 710 équivalents habitants, la station d'épuration a donc une capacité adaptée au développement futur de la commune de Baulon.

Les constructions hors zonage d'assainissement collectif disposent d'un assainissement autonome. Plusieurs types de sols existent sur le territoire. Il est précisé qu'une étude d'assainissement individuel est demandée pour chaque dépôt de permis de construire et vérifiée par le SPANC.

SYNTHESE

CONSTAT

- Un site Natura 2000, trois secteurs ZNIEFF de type 1 et un site ENS identifiés sur le territoire,
- Des réservoirs de biodiversité (Etang de Bélouze, étang de la Musse, Vallée du Canut, zones humides...),
- Des axe de fragmentation : les voies départementales,
- Une qualité des eaux superficielles plutôt bonne,
- Une bonne qualité des eaux distribuées sur le bassin de la Vilaine,
- Une station d'épuration conforme en termes de capacité et d'équipement.

ENJEUX

- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité,
- Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.

4 PAYSAGES & PATRIMOINE

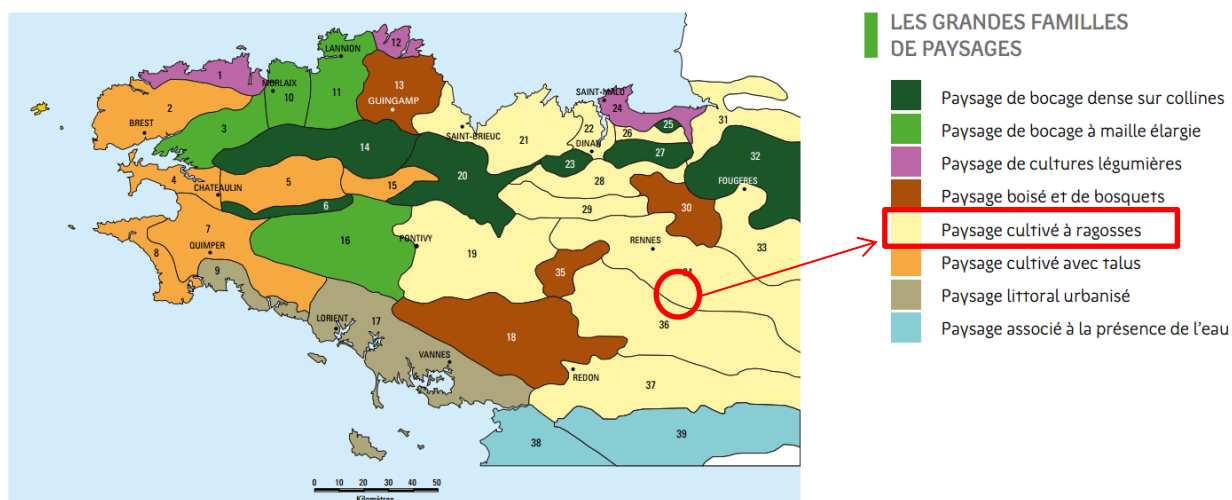
4.1 LES UNITES PAYSAGERES

Le territoire du département Ille et Vilaine se divise en 3 unités de paysage : les collines de Guichen, la Vallée de la Vilaine et les crêtes de Bain-de-Bretagne. Le territoire de la communauté de commune de Vallons de Haute Bretagne Communauté est caractérisé par une richesse géologique qui se traduit dans le bâti par la variété des matériaux et des appareillages (schistes, grès) mais aussi par l'eau qui représente un marqueur fort des paysages en lien avec de nombreux éléments de patrimoine tels que les moulins et les châteaux.

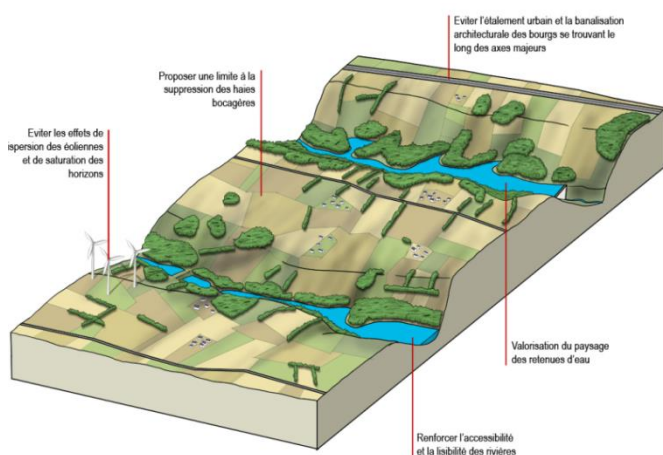
Aussi, le territoire intercommunal dispose d'une grande variété de motifs : bois, bocage, cultures, zones humides, landes... et un patrimoine naturel riche. Enfin, il est à noter que le territoire possède une qualité paysagère remarquable au travers des Vallées de la Vilaine et du Canut. Le territoire intercommunal se classe dans le paysage cultivé à ragosses¹⁰ parmi les grandes familles de paysages existantes.



¹⁰ Les ragosses sont des formes d'arbres spécifiques à la Bretagne et en particulier au bassin rennais : ce sont des arbres élancés et graciles dont on émonde périodiquement toutes les branches. Les repousses régulières donnent à l'arbre une forme très reconnaissable dans le paysage.



Source : paysage_bretagne_livret (3).pdf



Source : paysages-ille-et-vilaine.fr

L'atlas départemental des paysages d'Ille et vilaine définit les grandes entités paysagères des territoires.

Le périmètre de la commune de Baulon est partagé entre le haut plateau de Baulon et la vallée du Canut. La commune appartient à l'unité paysagère départementale des collines de Guichen. A cette unité paysagère sont associés divers enjeux dont notamment :

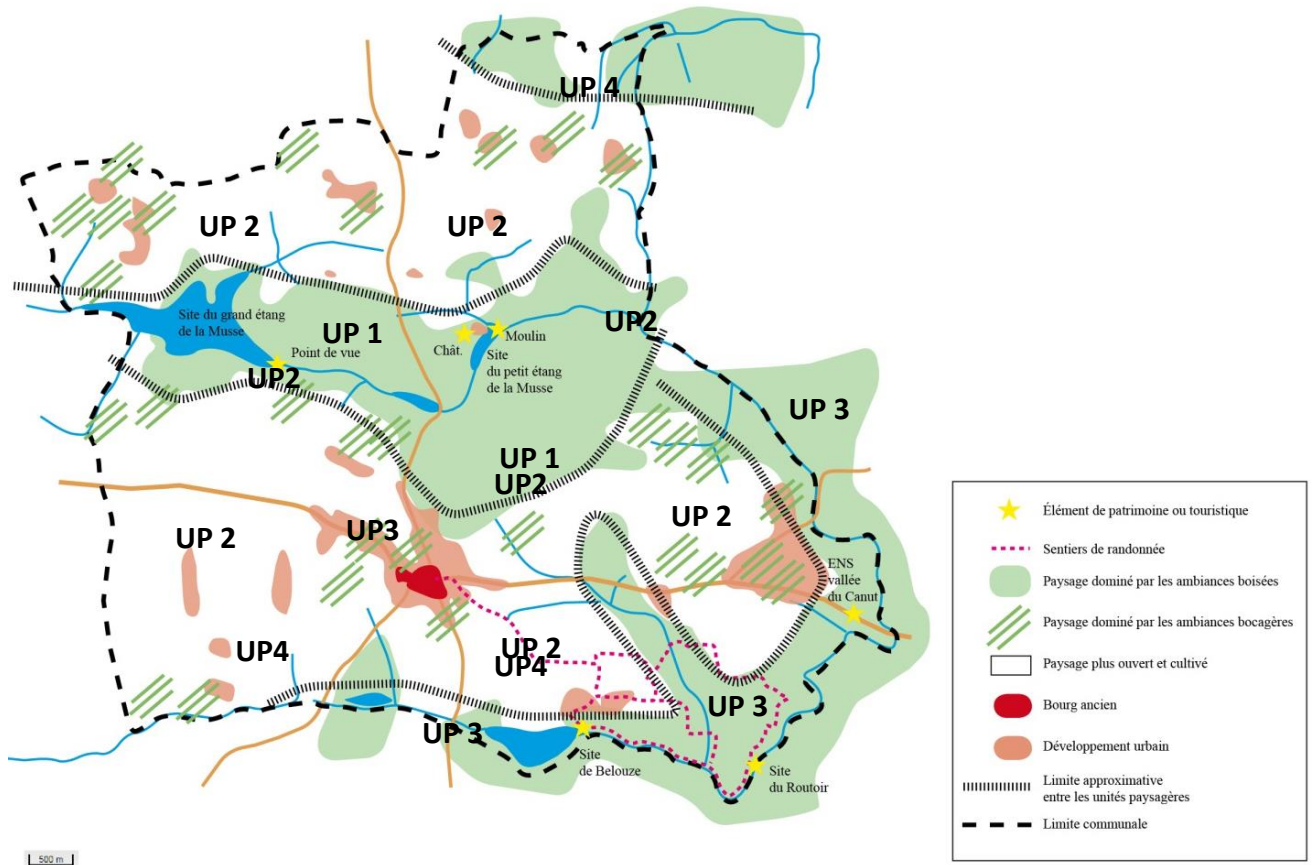
- ▶ La sauvegarde du bocage (caractère identitaire, filtrage visuel...)
- ▶ L'accès visuel et physique à l'eau (plan d'eau et vallées)
- ▶ La cohérence urbaine (perception des bourgs, mitage le long des routes)
- ▶ La sensibilité assez forte du paysage de la vallée du Canut

A l'échelle du territoire communal, de nouvelles sous entités paysagères se dévoilent. La première, est la vallée du Canut, au niveau du secteur de la Musse. Elle occupe une grande partie centrale du territoire communal. Les ambiances intimes liées aux boisements et aux étangs offrent des effets de clairière. Sur ce secteur, la présence du patrimoine bâti est discrète.

La seconde entité paysagère à l'échelle locale correspond au plateau agricole sur les hauteurs. Les vues sont souvent plus dégagées car le parcellaire agricole y est moins bocager sauf à l'approche des vallées ou des hameaux.

La troisième unité paysagère distinguée correspond aux trois vallées. Le secteur sud-est de la commune concentre 3 vallées sillonnées par un sentier pédestre qui permet de découvrir des paysages naturels remarquables ainsi que des éléments de patrimoine, notamment d'anciens moulins.

La dernière entité paysagère marquante sur le territoire de Baulon est représentée par le verrou boisé au nord. Les boisements ferment le paysage au nord.



4.1.1 UN PAYSAGE LOCAL CARACTERISE PAR LA RURALITE

Le bâti rural ancien sur le territoire de Baulon se retrouve parfois sous forme de longères, c'est-à-dire des maisons accolées en bandes, et aussi souvent de formes variées. Le bâti du tissu rural possède une grande variété de matériaux, allant du grès, au schiste ardoisier en passant par le schiste pourpre et l'utilisation traditionnelle du bois. Les appareillages anciens alternent parfois les bandes de schistes et de grès.

Les espaces ruraux de la commune de Baulon sont ponctués par la présence de nombreux éléments du petit patrimoine tels que des fours, des puits...



Le paysage rural est aujourd'hui transformé avec l'arrivée de constructions plus récentes. Souvent sous forme d'habitat pavillonnaire, ce type de construction se développe de manière linéaire le long des routes principales. Les couleurs et les formes de l'habitat récent peuvent parfois être peu cohérentes avec les images du bâti traditionnel.





Outre le bâti, le paysage rural est caractérisé par le bocage. Semi-bocager à ouvert, ondulé, alternant cultures et prairies... ce paysage dispose de vues plus longues sur les hauteurs et plus fermées à l'approche des vallées.



4.1.2 LES PAYSAGES URBAINS

Le bourg de la commune s'établit à l'extrémité est d'une ligne de crête. La vallée du Canut dessine les limites naturelles nord et est de la commune. La vallée secondaire du ruisseau de Bélouze s'inscrit au sud du territoire. Plusieurs plans d'eau s'établissent sur les cours d'eau communaux.



Source : paysage-ille-et-vilaine.fr

Le bourg de la commune dispose d'un caractère urbain affirmé. En effet, le centre-bourg montre une image urbaine faite des fronts bâtis assez denses et cohérents dans lesquels s'insèrent commerces et services.



Les entrées d'agglomération sont peu structurées et les franges pavillonnaires se dessinent sur le plateau. Ces entrées d'agglomération sont le plus souvent caractérisées par une forte présence d'un habitat pavillonnaire peu dense.



4.1.3 UN PAYSAGE STRUCTURE PAR LA VALLEE DU CANUT

La vallée du Canut, au nord du bourg : formé par les deux plans d'eau et la forêt de la Musse crée une vaste entité paysagère d'intérêt au cœur du territoire communal. Un château et ses dépendances ainsi qu'un ancien moulin s'y établissent (propriétés privées).



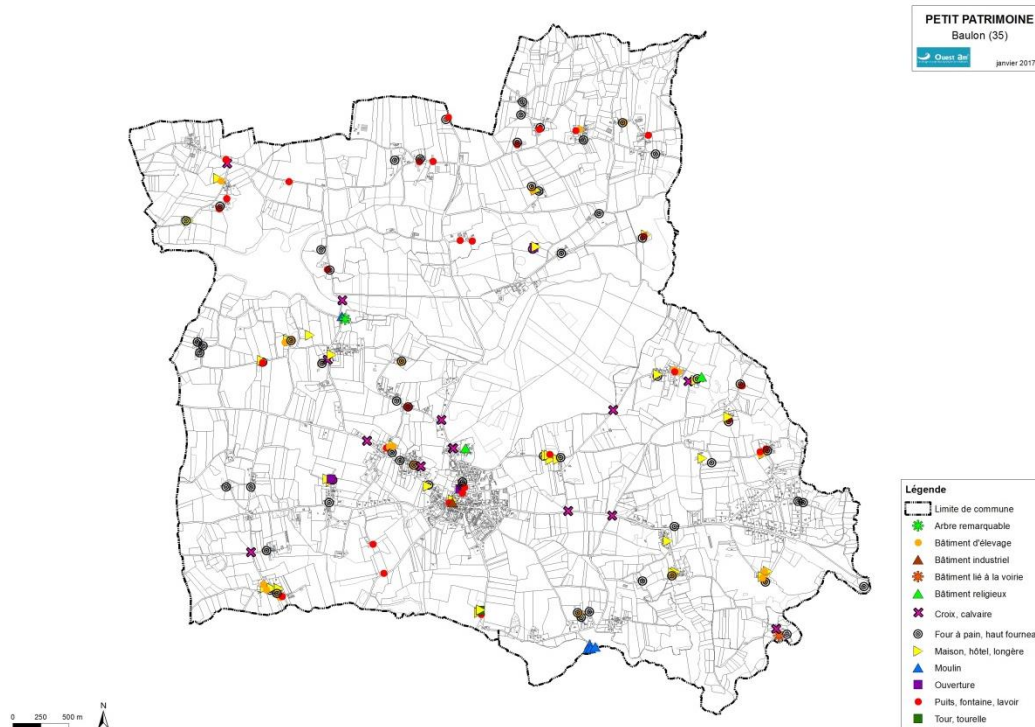


La vallée du Canut, à l’est et au sud du territoire : La vallée constitue ici un espace naturel particulièrement remarquable. Un espace naturel sensible y est ouvert au public et géré par le département, au sud-est de la commune de Baulon.

Le moulin et l’étang de Bélouze : Le moulin privé et sa retenue d’eau forment un ensemble paysager d’intérêt que l’on peut découvrir au travers du sentier pédestre des 3 vallées.

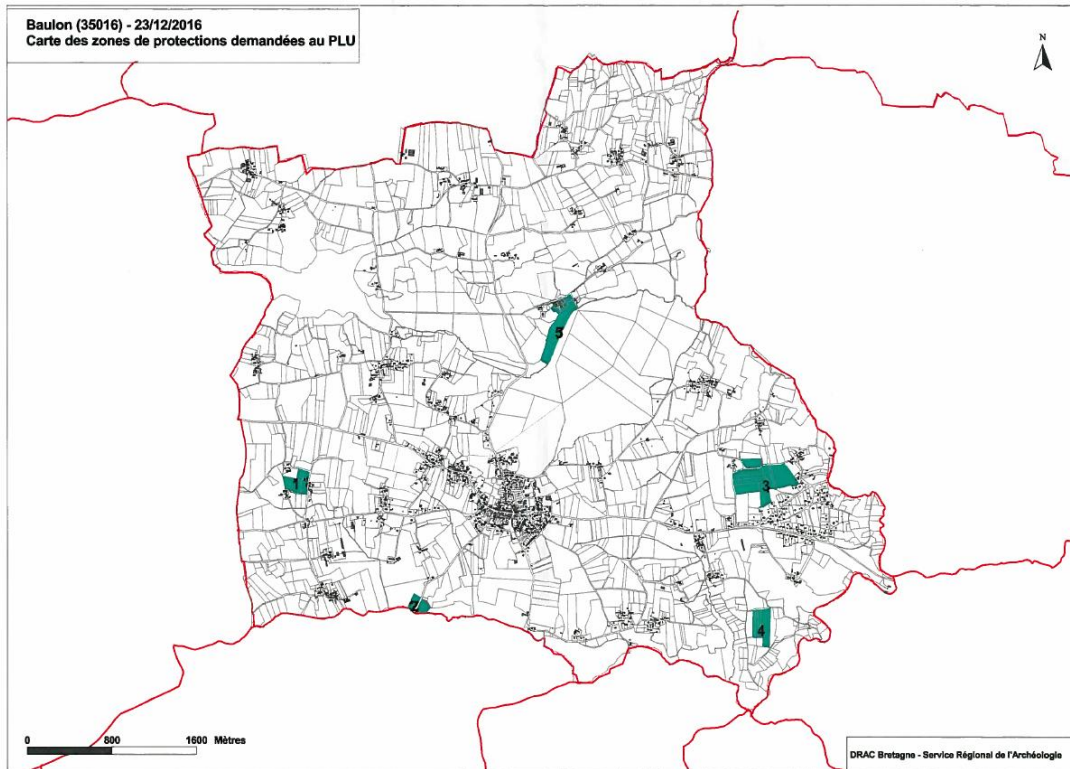


Ces grands éléments du patrimoine sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les fours, les puits, les moulins. Le recensement de l’ensemble de ce patrimoine a permis de montrer qu’il est réparti sur le territoire communal et principalement dans l’espace rural, notamment au sein des hameaux.



4.1.4 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

5 sites sont recensés par le Service Régional de l’Archéologie de Bretagne sur le territoire de Baulon¹¹. Ces sites représentent les différentes périodes de l’histoire et sont majoritairement localisés dans la partie sud du territoire communal. Outre la vigilance à avoir sur la préservation de ces sites, cela peut nécessiter des fouilles préventives en amont des projets d’urbanisme aux abords de ces sites



N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2016 - ZW.29, ZW.50	5008 / 35 016 0001 / BAULON / LES THERMES / LE CHAMP MORIN / occupation / Gallo-romain
2	2	2016 - ZT.71,ZT.73	5009 / 35 016 0002 / BAULON / LA MOTTE / LES CHATAIGNERS / motte castrale / Moyen-âge
3	1	2016 - ZM.28,ZN.16 à 19,ZN.56 à 59,ZN.71	10752 / 35 016 0004 / BAULON / LA BASSE ROUILLAIS / LA BASSE ROUILLAIS / occupation / Mésolithique
			10758 / 35 016 0003 / BAULON / LA BASSE ROUILLAIS 2 / LA BASSE ROUILLAIS / occupation / Mésolithique
			23954 / 35 016 0007 / BAULON / LA BASSE ROUILLAIS 3 / LA BASSE ROUILLAIS / occupation / Mésolithique
4	1	2016 - ZP.37 à 40,ZP.64 ;	10751 / 35 016 0005 / BAULON / LA BRIANTAIS / LA MOTTE / occupation / Epoque indéterminée
5	1	2016 - C.1094,C.1085,C.1086,C.1087,C.1088,C.1089,C.1090,C.1092,C.1106,C.1108,C.1109,C.31,C.32,C.857,C.858,C.861,C.862,C.863	23953 / 35 016 0006 / BAULON / LA MUSSE / LA MUSSE / château fort / Moyen-âge - Période récente

Source : PAC janvier 2017

¹¹ PAC janvier 2017

SYNTHESE

CONSTAT

- La qualité paysagère de la Vallée du Canut,
- L'existence de sentiers pédestres de découverte,
- Un centre-ville offrant des fronts bâtis denses et structurés,
- Des entrées de ville marquées par un développement pavillonnaire assez diffus,
- Des ambiances variées liées aux variations du relief et de la végétation, globalement assez qualitatives,
- Un mitage pavillonnaire préjudiciable aux paysages, une pression de l'habitat pavillonnaire sur les coteaux (position belvédère recherchée).

ENJEUX

- Protéger et valoriser les sites naturels majeurs,
- Maintenir et conforter l'accès visuel et physique aux vallées et sites patrimoniaux,
- Préserver l'habitat ancien de centre-bourg,
- Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens
- Structurer les entrées de bourg,
- Eviter la dispersion des motifs bâtis qui nuit à la qualité du paysage,
- Arrêter l'étalement pavillonnaire le long des routes et sur les coteaux sensibles.

5 LA QUALITÉ DE L'AIR

5.1 CONTEXTE

L'air est l'élément physique le plus important de notre environnement. Sa dégradation a un impact direct sur la santé, et sa protection est donc un enjeu majeur de santé publique. C'est pourquoi la loi sur l'air de 1996 affirme le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire national. Pour sa part, à travers son article L101-2, le Code de l'Urbanisme affirme les principes de « réduction des émissions de gaz à effet de serre » et de « préservation de la qualité de l'air ».

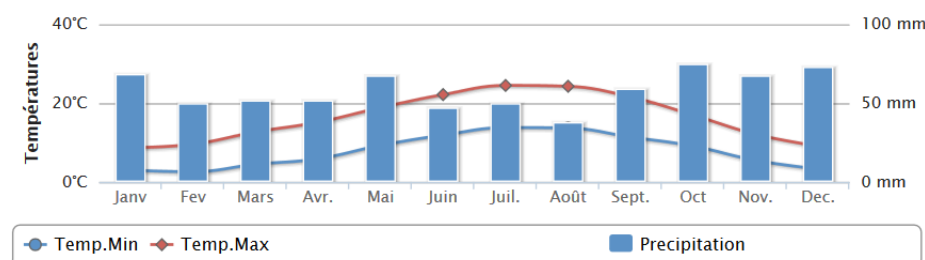
Favorisée par sa situation géographique et son climat océanique, la région Bretagne bénéficie globalement d'un air de bonne qualité. Pourtant, même faible, la pollution de tous les jours a des effets sur la santé, ce qui doit nous inciter à ne pas rester inactifs.

5.2 CLIMATOLOGIE

Pour les précipitations, l'ensoleillement et les températures, la station de mesures la plus proche de Baulon est celle de Rennes.

5.2.1 PRECIPITATIONS

Normales climatiques annuelles de la station de Rennes



Source : Météo France

A la station de Rennes, les normales climatiques indiquent un niveau de précipitation mensuel variant entre 37,8 mm (août) et 74,8 mm (octobre).

5.2.2 TEMPERATURES

L'ensemble du département bénéficie de l'influence de l'océan : le climat est donc tempéré.

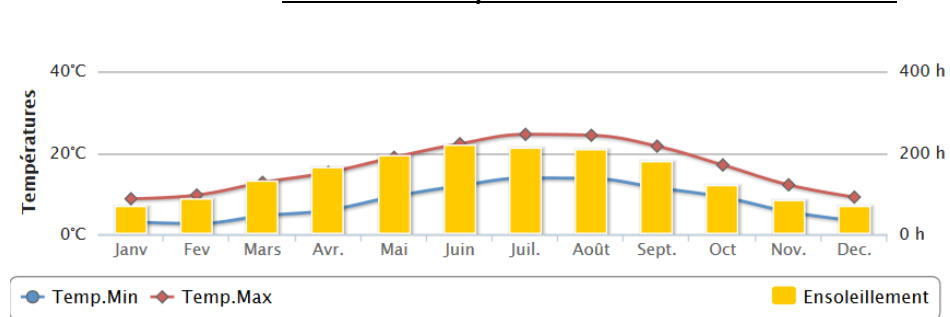
A la station de Rennes, les normales climatiques indiquent des températures minimales de l'ordre de 2.5 à 3°C (janvier, février, décembre), et des températures maximales de l'ordre de 24°C (juillet et août).

5.2.3 VENTS

La région Bretagne se caractérise par des vents moyens soufflant entre 5,5 et 9 m/s. Le Pays des Vallons de Vilaine, quant à lui, enregistre des vents moyens soufflant entre 5,5 et 7,5 m/s. Les vents dominants viennent du sud-ouest. Cette puissance du vent permet à la Bretagne de figurer parmi les régions disposant des potentiels éoliens les plus importants.

5.2.4 ENSOLEILLEMENT

Normales climatiques annuelles de la station de Rennes



Source : Météo France

A la station de Rennes, les normales climatiques indiquent un ensoleillement mensuel variant entre 68 à 69 heures (janvier et décembre) et 217 heures (juin).

5.3 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR

Le Pays des Vallons de Vilaine a souhaité profiter de la révision de son SCOT pour se lancer dans une démarche volontaire d'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays des Vallons de Vilaine a un double objectif :

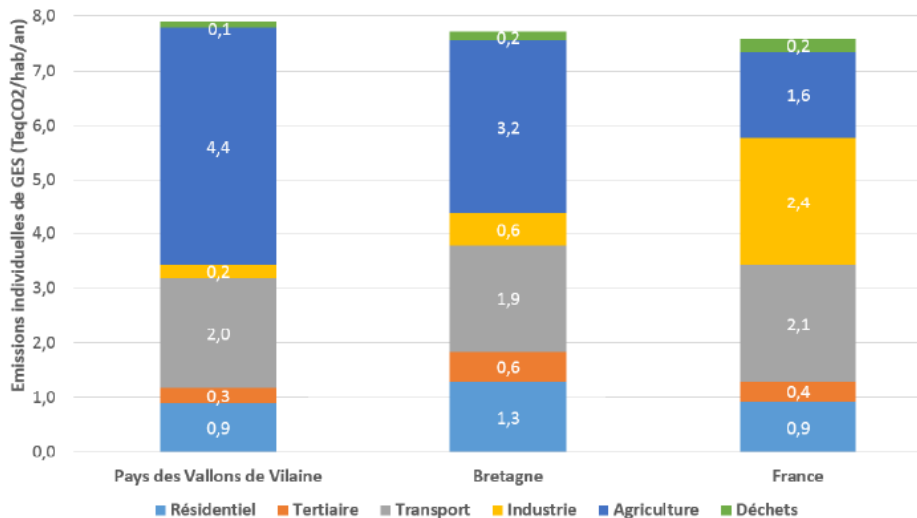
- ▶ répondre aux enjeux du changement climatique
- ▶ engager la transition énergétique du territoire

Le PCAET doit être compatible avec le SRCAE breton approuvé le 4 novembre 2013.

5.3.1 LES EMISSIONS DE GES

Les émissions de GES du Pays des Vallons de Vilaine s'élèvent à environ 510 000 teqCO₂/an, soit 2% des émissions régionales. Le territoire émet près de 8 teqCO₂ par habitant et par an. Cette moyenne est légèrement supérieure à la moyenne régionale et nationale. En effet, le Pays, bien que faiblement émetteur dans les secteurs de l'industrie et des bâtiments, se trouve fortement impacté par ses émissions d'origine agricole

**Emissions individuelles de GES sur le pays des Vallons de Vilaine,
le département et la France en 2011.**



Source : PCAET du pays des Vallons de Vilaine

On distingue 2 types d'émissions de GES, les émissions énergétiques (47% des émissions du territoire), issues de la combustion des énergies fossiles (gaz, pétrole...) et les émissions non énergétiques (53% des émissions du territoire, issues d'autres facteurs (effluents d'élevage, intrants agricoles, fuites de fluides frigorigènes, processus industriels, fermentation des déchets...)).

Concernant les émissions énergétiques, 2 secteurs se détachent :

- ▶ Les transports (55% des émissions énergétiques), principal secteur consommateur d'énergie, mobilisent près des 3/4 des produits pétroliers utilisés sur le territoire.
- ▶ Les bâtiments (31% des émissions énergétiques), second secteur consommateur d'énergie, utilise 40% d'énergie d'origine fossile.

L'agriculture est responsable de 96% des émissions non énergétiques. Ceci est représentatif de nombreux autres territoires bretons à dominante rurale pour lesquels l'agriculture (notamment l'élevage) est un pilier de l'économie locale.

5.3.2 EVALUATION DES POLLUANTS

En région Bretagne, la surveillance de l'air est assurée par l'association Air Breizh. La Région soutient l'association qui a plusieurs missions :

- ▶ mettre en place des dispositifs de mesure dans les grands centres urbains, les agglomérations de taille moyenne, et les zones rurales.
- ▶ modéliser pour comprendre et anticiper les pics de pollution et mener des études sur les principaux polluants atmosphériques.
- ▶ informer le public sur la qualité de l'air et prévenir en cas de pics de pollution.

Air Breizh surveille la qualité de l'air de l'Ille-et-Vilaine grâce à 4 stations permanentes à Rennes, Fougères, Saint-Malo (Courtoisville), et Guipry. Ces stations mesurent différents polluants, indicateurs des activités humaines, en milieux urbains et ruraux. Les données sont issues des

relevés présentées dans les bilans annuels d'Air Breizh, uniquement sur la station de Guipry. Il s'agit d'une station de référence à l'échelle nationale pour la mesure en contexte rural.

La station de Guipry analyse les polluants suivants : les particules fines (PM10 et PM2.5), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), les métaux lourds et les oxydes d'azote. La proximité entre Guipry et Baulon (environ 20 kilomètres) permet d'extrapoler les mesures prises sur la station de Guipry pour les enjeux à l'échelle de notre commune d'étude : Baulon.

Particules fines :

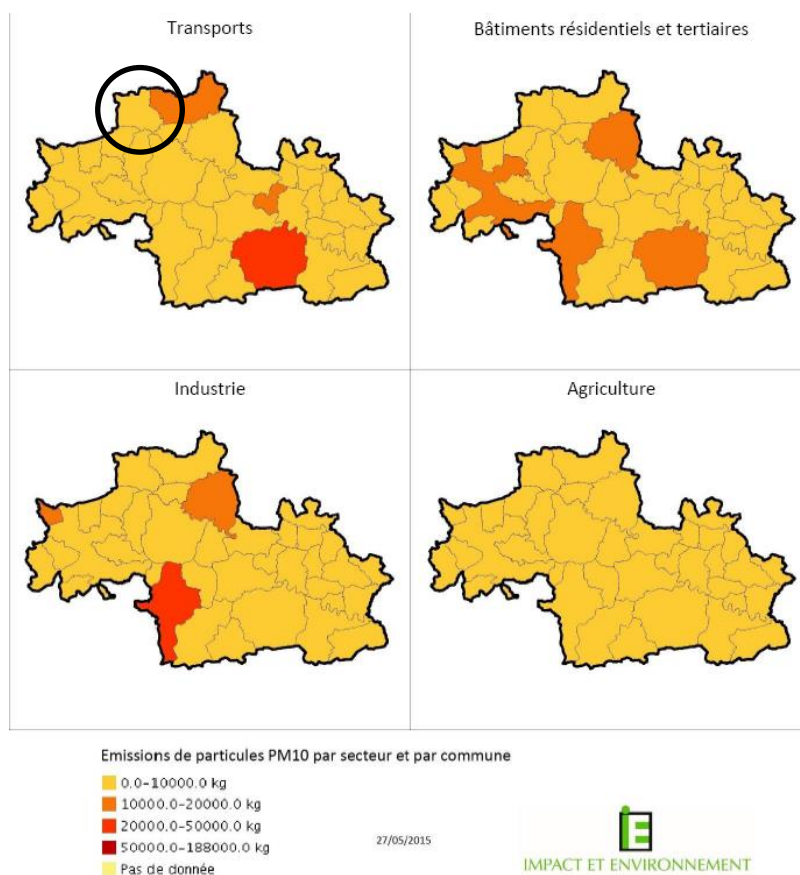
En Bretagne, selon les données de Air Breizh pour l'année 2008, 35% des émissions de PM10 sont imputables à l'agriculture, 34% au secteur résidentiel et tertiaire, 25% aux transports et 5% au secteur industriel et traitement des déchets. Air Breizh ne constate aucune évolution nette depuis 2007. En effet, comme pour le dioxyde d'azote, les améliorations techniques des moteurs semblent être globalement compensées par la diésélisation progressive du parc automobile (les véhicules diesel émettant davantage de particules que les véhicules essence) et l'augmentation du trafic routier.

Ainsi, sur la station de Guipry, si globalement la moyenne annuelle est en deçà des valeurs fixées (15 µg/m³), des dépassements des seuils de recommandation voire d'alerte peuvent apparaître.

En 2013, le seuil de recommandation et d'information du public fixé à 50 µg/m³ sur 24h, a été atteint 9 jours sur cette station. La moyenne annuelle 2013 des PM 2.5 pour la station de Guipry est de 10 µg/m³, elle est donc égale à l'objectif de qualité fixé à 10 µg/m³ et largement inférieure aux valeurs limites.

Selon les cartes suivantes, on remarque que concernant les émissions de particules fines, la commune de Baulon se situe dans la moyenne basse, quel que soit le secteur concerné.

**Emissions de particules PM10 par secteur et par commune
sur le pays de Vallons de Vilaine en 2008**



Source : PCAET du pays des Vallons de Vilaine

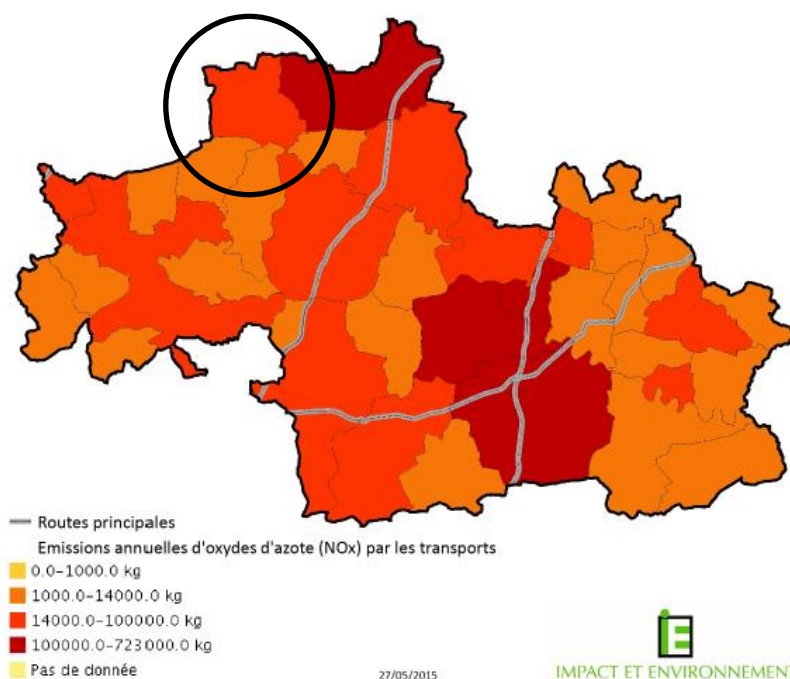
Les métaux lourds :

Des mesures sur les différents types de métaux entre 2010 et 2013 ont été réalisées sur la station de Guipry. Les résultats indiquent que les concentrations moyennes des différents métaux et du traceur Hydrocarbure aromatique polycyclique sont toutes inférieures aux valeurs cibles applicables en France à compter du 31 décembre 2012.

Les oxydes d'azote :

Il n'existe pas de mesures des émissions de NOx sur le Pays des Vallons de Vilaines, mais les estimations des émissions communales effectuées par Air Breizh montrent nettement que les communes traversées par les axes principaux Rennes-Nantes et Rennes-Redon affichent des émissions de NOx globalement supérieures aux autres communes du territoire.

Emissions d'oxydes d'azote dues aux transports par commune sur le pays de Vallons de Vilaine en 2008



Aucune commune du pays des Vallons de Vilaine n'est inscrite dans la liste des communes sensibles pour la qualité de l'air par le SRCAE. Les communes traversées par les RN137 et RN177 sont classées en zone sensible.

La commune de Baulon, traversée du nord au sud par la RN69, incite à la vigilance vis-à-vis de la qualité de l'air.

Source : PCAET du pays des Vallons de Vilaine

6 L'ÉNERGIE

6.1 CONTEXTE

L'un des objectifs de la politique énergétique nationale consiste à préserver la santé humaine et l'environnement, en particulier en luttant contre l'aggravation de l'effet de serre. Une priorité est donc donnée afin d'assurer le développement des énergies renouvelables (EnR).

6.2 LE POTENTIEL ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

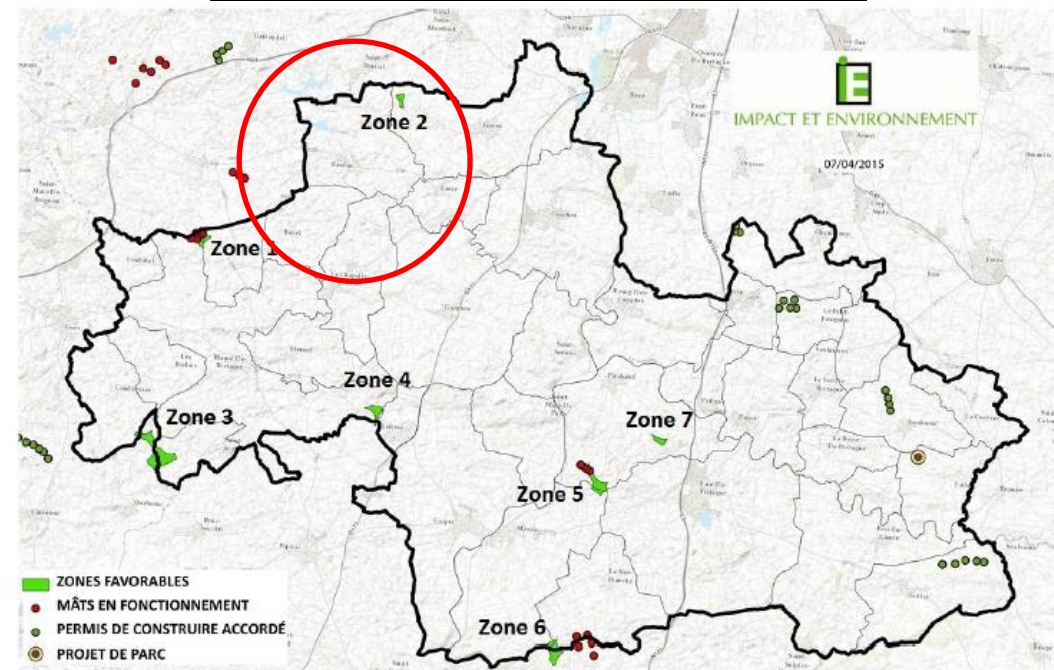
6.2.1 LE POTENTIEL EOLIEN

La Bretagne figure parmi les régions disposant des potentiels éoliens les plus importants grâce à des vents moyens soufflant entre 5,5 et 9 m/s. Le Pays des Vallons de Vilaine profite de ce potentiel régional favorable avec des vents moyens soufflant entre 5,5 et 7,5 m/s.

Le Pays des Vallons de Vilaine compte actuellement 3 parcs éoliens en fonctionnement et 5 en projet mais aucun ne concerne la commune de Baulon.

7 zones potentielles ont été identifiées comme pouvant accueillir des parcs éoliens sur le Pays des Vallons de Vilaine. Ces zones concernent les territoires de Maure de Bretagne, Goven, Saint-Séglin, Comblessac, Quelneux, Lieuron, Pléchâtel, Messac, La Noe Blanche et Grand Fougeray. Le potentiel identifié s'élève à 34 à 80 MW pour une production électrique annuelle de 68 à 160 GWh/an. Aucune des zones identifiées ne concerne le territoire de Baulon. Cependant, une zone favorable est identifiée sur la commune de Goven, à proximité de la limite nord-est du territoire de Baulon.

Potentiel éolien à l'échelle du pays des Vallons de la Vilaine



Source : PCAET pays des Vallons de la Vilaine

6.2.2 LA BIOMASSE

La question de la méthanisation de la biomasse se pose essentiellement au niveau des exploitations agricoles pratiquant l'élevage. En effet, le Pays des vallons de Vilaine se caractérise par l'importance de son élevage bovin. Ceci lui confère un potentiel en termes de méthanisation des déjections animales. Il n'existe actuellement aucune unité de méthanisation en fonctionnement sur le pays des Vallons de la Vilaine.

Les effluents d'élevages représentent le principal volume d'intrants méthanisables sur le territoire (près de 600 000 tonnes/an, soit 70% du gisement du Pays). En raison de leur faible pouvoir méthanogène, ils représentent moins d'1/3 de l'énergie pouvant être produite. Il s'agit cependant du gisement le plus facilement mobilisable pour la méthanisation en raison de l'absence de concurrence avec d'autres filières.

D'ici 2030, le PCAET estime le volume d'intrant mobilisable pour la méthanisation sur le Pays des Vallons de Vilaine à environ 380 000 tonnes/an pour une production énergétique annuelle de 110 000 MWh (1/3 de cette énergie provenant des résidus de culture et 2/3 des effluents d'élevage).

A l'horizon 2020, le SRCAE envisage une mobilisation de 5 à 20% du gisement dans son objectif « seuil bas » et de 10 à 50% dans son objectif seuil haut. Un tel développement à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine correspondrait à une production de 40 000 à 80 000 MWh/an de biogaz en 2020, soit l'installation de 10 à 20 unités de méthanisation à la ferme (une peu moins si l'on envisage des projets collectifs).

Etant donnée la durée de mise en œuvre des projets de méthanisation et le caractère embryonnaire de la filière méthanisation sur le territoire, il est peu vraisemblable que le Pays des Vallons de Vilaine puisse atteindre ces objectifs à l'horizon 2020. Aucun projet de méthanisation n'est en cours sur la commune de Baulon.

6.2.3 LA RESSOURCE BOIS-ENERGIE

Le Pays des Vallons de Vilaine utilise annuellement environ 33 000 t de bois énergie. Celui-ci représente 9 % de la consommation énergétique du territoire (110 GWh). Il s'agit quasi-exclusivement d'une utilisation pour le chauffage résidentiel.

Les particuliers représentent la quasi-totalité de consommation de bois-énergie sur le Pays des Vallons de Vilaine. Celui-ci est utilisé comme énergie de chauffage principale de 4 800 logements sur le territoire (19% du parc résidentiel).

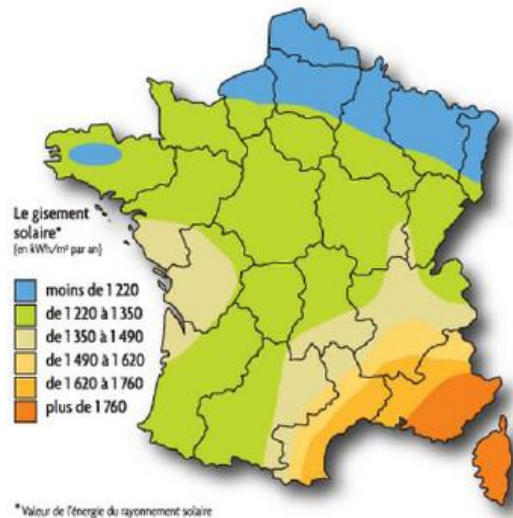
L'association AILE recense 5 chaufferies bois collectives et 7 chaufferies bois agricoles sur le Pays des Vallons de Vilaine. Celles-ci cumulent une puissance de 550 kW et consomment près de 270 t/an de bois (0,8% de la consommation du territoire) pour une production annuelle d'environ 825 MWh. Aucune chaufferie bois industrielle n'est identifiée sur le territoire du pays des Vallons de la Vilaine.

Il n'existe pas de données précises sur le gisement de bois-énergie du Pays des Vallons de Vilaine. Une étude détaillée de la filière locale serait nécessaire afin de le quantifier. Sur le territoire de Baulon, aucun projet collectif n'est actuellement en cours.

6.2.4 LE POTENTIEL SOLAIRE

Le potentiel solaire du Pays des Vallons de Vilaine se situe entre 1 220 et 1 350 kWh/m²/an. A l'échelle de la France il s'agit d'un potentiel moyen. Ce gisement solaire est cependant affecté par l'inclinaison et l'orientation des panneaux

A la fin des années 2000, le parc photovoltaïque du Pays des Vallons de Vilaine a connu un essor très important (multiplication par 9 en 3 ans), sous l'impulsion de tarifs d'achat de l'électricité très attractifs. Il s'agit d'une évolution légèrement moins importante qu'à l'échelle départementale et régionale (multiplication respectivement par 9,6 et 9,8 entre 2009 et 2012)

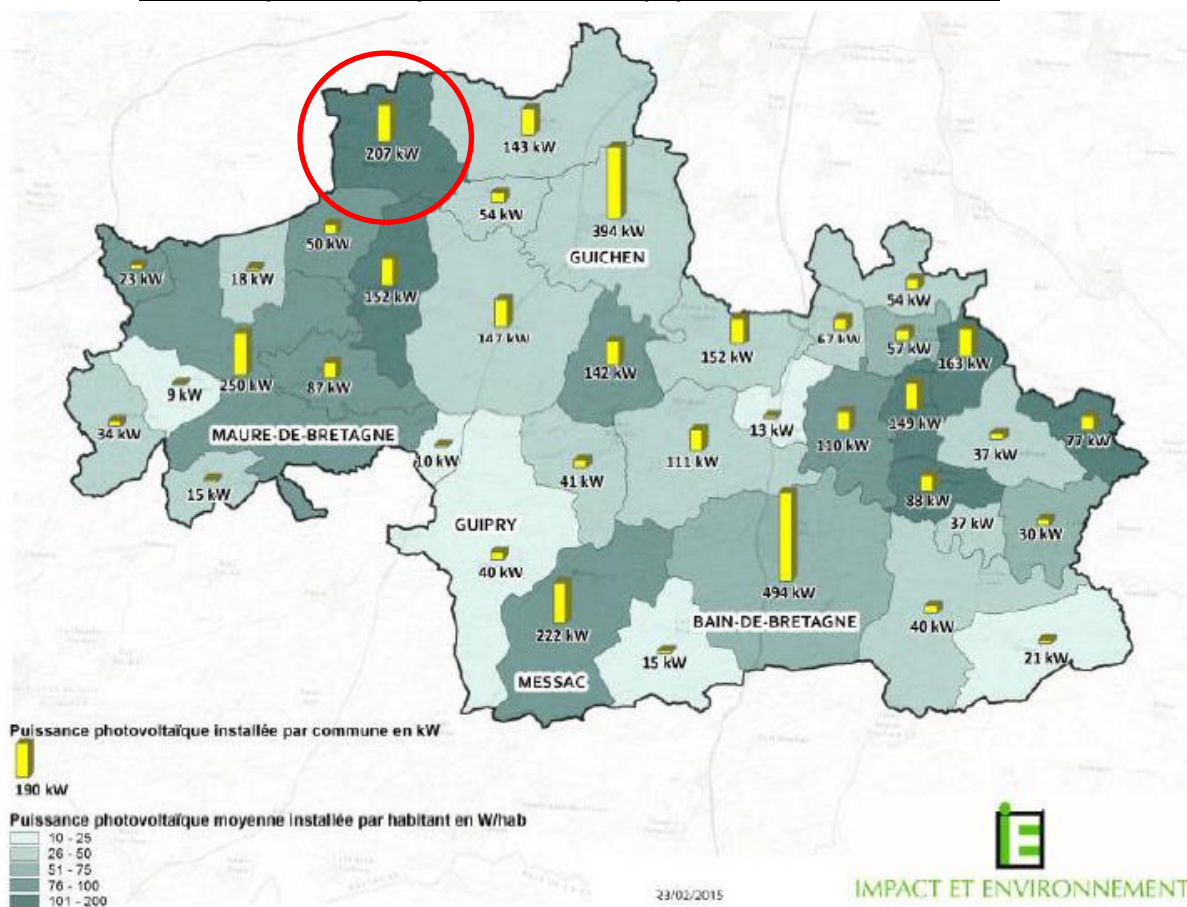


La révision des tarifs d'achat et le moratoire de décembre 2010 ont, comme sur l'ensemble du territoire national, fortement freiné cette croissance. Après un pic important d'installations, on observe une réduction constante de la puissance installée au cours des années 2010.

Fin 2013, le Pays des Vallons de Vilaine comptait près de 650 installations photovoltaïques cumulant une puissance de 3,7 MW. Le Pays des Vallons de Vilaine représente ainsi 2,4% du parc photovoltaïque régional. Ces installations couvrent environ 31 000 m² de toitures et fournissent au territoire environ 3 700 MWh/an d'électricité. Cette production représente 1,2% de l'ensemble de la consommation électrique du Pays des Vallons de Vilaine et permet de couvrir les besoins électriques domestiques d'environ 1 100 ménages, soit 4,5% de la population du territoire.

Sur la commune de Baulon, la puissance photovoltaïque installée correspond à 207 kW, soit 5,6% de la puissance photovoltaïque installée sur le territoire du pays des Vallons de la Vilaine. La commune de Baulon est la 5^{ème} puissance photovoltaïque de l'intercommunalité.

Puissance photovoltaïque installée sur le pays des Vallons de la Vilaine



Source : PCAET du pays des Vallons de la Vilaine

En ce qui concerne les installations solaires au sol, Le Pays des Vallons de Vilaine ne compte aucune installation photovoltaïque au sol en fonctionnement.

6.3 ENJEUX RELATIFS AU LOGEMENT ET AUX DEPLACEMENTS

6.3.1 UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT PEU ENERGIVORE

Le diagnostic portant sur le parc de logements a permis de constater que les résidences principales sont relativement récentes:

- ▶ 27,4% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- ▶ 31% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- ▶ 41,6% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, plus de 40% du parc de résidences principales a moins de 23 ans (données INSEE de 2013) et 58,4% du parc a plus de 25 ans : ces résultats indiquent que le parc est relativement peu énergivore.

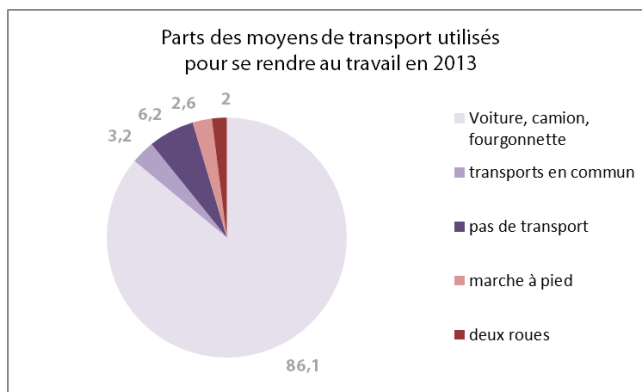
6.3.2 L'IMPORTANCE DES VEHICULES MOTORISES DANS LES DEPLACEMENTS

L'équipement automobile des ménages est particulièrement élevé :

- ▶ Environ 94% des ménages ont au moins une voiture ;
- ▶ Environ 60% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi.

A ce titre, le diagnostic a permis de souligner que l'offre d'emploi locale est inférieure au nombre d'actifs résidant sur le territoire communal. En effet, selon les données INSEE 2013, la commune de Baulon compte 275 emplois pour 972 actifs résidant sur le territoire, soit 353 actifs pour 100 emplois : cette différence induit nécessairement des déplacements domicile-travail quotidiens hors du territoire communal. Plus précisément, seuls 15,9% des actifs résidant à Baulon travaillent sur le territoire communal, tandis que 84,1% travaillent à l'extérieur de la commune et plus de 60% des actifs de Baulon partent travailler sur Rennes selon les données 2010 du SCOT du Pays des Vallons de la Vilaine. Etant donné que l'offre en transports collectifs est relativement faible, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.



Source : INSEE – RP 2013

La dépendance à la voiture est particulièrement élevée (86,1%), mais reste relativement proche à celui de Vallons de Haute Bretagne Communauté (83.5%). Tout en étant logique sur un territoire rural comme Baulon, il faut souligner que cet usage renforcé de la voiture est relativement énergivore.

7 LES DÉCHETS

7.1 LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

La Communauté de Communes Vallons de Haute Bretagne Communauté a délégué sa compétence en matière de traitement des ordures ménagère au SMICTOM des pays de Vilaine. Créé en 1997, le SMICTOM des pays de la Vilaine représente un territoire de 1 128 km² qui regroupent 45 communes sur 4 communautés de communes : la communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon, celle du Pays de Grand-Fougeray et du pays de Redon et Vallons de Haute Bretagne Communauté dont fait partie Baulon. L'ensemble du territoire du SMICTOM représente 82 411 habitants.

Evolution de la production de déchets par habitant à l'échelle du SMICTOM



Source : Rapport annuel SMICTOM 2015

La graphique ci-dessus illustre une baisse des déchets par habitant entre 2012 et 2015, passant de 570 à 502 kg/habitant/an. Lorsqu'on observe les évolutions par type de déchets, on constate que c'est principalement les déchets résiduels qui portent la réduction du poids des déchets par habitant et par an sur le territoire du SMICTOM.

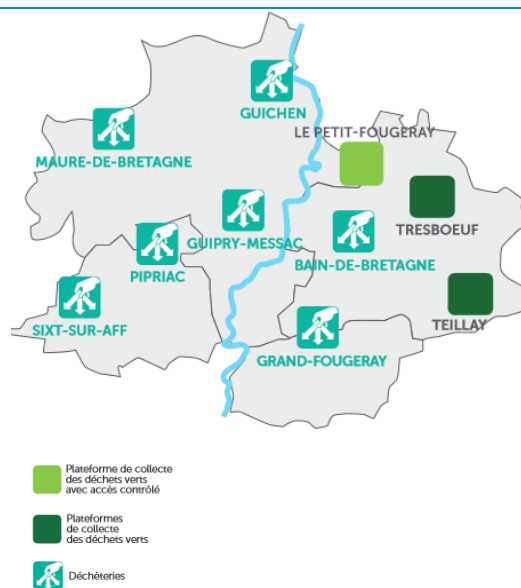
Sur la commune de Baulon, la collecte des ordures brutes se fait par camions bennes en porte à porte sur le domaine public dans le bourg, les hameaux et les habitations isolées. Cette collecte a lieu tous les vendredis.

7.2 LES DECHETTERIES

Le Smictom recueille les apports des particuliers et des professionnels sur 7 déchèteries. Celles-ci sont situées sur les communes de Bain-de-Bretagne, Guichen, Guipry-Messac, Grand-Fougeray, Maure-de-Bretagne, Pipriac et Sixt-sur-Aff.

Les 3 plateformes communales situées à Tresbœuf, Teillay et le Petit-Fougeray reçoivent les apports de déchets verts des usagers. Seule la plateforme du Petit-Fougeray bénéficie d'un accès contrôlé.

Sur l'ensemble des déchets collectés dans les déchetteries du SMICTOM, 43% correspond au compostage, 1% réemploi, 12% recyclage, 14% incinération et 30% enfouissement (Données rapport annuel du SMICTOM 2015).



7.3 RECYCLAGE ET TRAITEMENT DES DECHETS

7.3.1 LES DECHETS RECYCLABLES

Sur Baulon, les biodéchets sont collectés en porte à porte comme les déchets ménagers : 3 bacs sont mis à leur disposition (le bac biodéchets, le bac emballages recyclables et le bac déchets résiduels).

7.3.2 LES ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères ramassées sur la commune de Baulon sont dirigées vers l'usine d'incinération des ordures ménagère de Rennes Métropole. Lorsque celle-ci ne peut plus les gérer, elles sont envoyées au site d'enfouissement de Changé.

7.4 LA MISE EN PLACE DE LA REDEVANCE INCITATIVE

La redevance incitative est le mode de financement du service public de gestion des déchets choisi par les élus du Smictom lors de la mise en place du nouveau dispositif. Elle est effective depuis le 1er janvier 2014. Elle consiste à intégrer une part variable dans la facturation à l'utilisateur. Le Smictom compte parmi les 10 collectivités bretonnes ayant mis ou mettant en œuvre une tarification incitative. 10 % de la population régionale est soumise à ce type de tarification.

La Redevance Incitative (RI) pour le service de collecte des déchets tient davantage compte de la production de déchets ménagers de chaque foyer. Elle fonctionne sur un principe simple : plus l'usager trie ses emballages, verre, papiers... moins il remplit sa poubelle d'ordures ménagères, moins il la présente au ramassage et moins il paye. L'objectif est avant tout d'inciter les foyers à réduire la quantité de déchets produits, notamment les ordures non recyclables, et améliorer le tri.

La redevance incitative comporte deux volets, une part fixe comprenant l'abonnement ainsi que les levées du bac, fonction du nombre de personnes dans le foyer et une part variable, incitative, qui correspond au nombre de levées supplémentaire, multiplié par un coût à la levée en fonction du volume du bac. En 2015, selon le rapport annuel du SMICTOM, pour les particuliers, la redevance incitative correspondait, pour une personne seule, à 104€ pour la part fixe et entre 4 et 6€ supplémentaire pour la part variable.

SYNTHESE

CONSTAT

- Un air de bonne qualité mais impactée par les émissions d'origine agricole,
- Une vigilance à avoir sur les émissions d'oxyde d'azote dû aux transports motorisés,
- Un potentiel éolien important mais aucun projet,
- Une puissance photovoltaïque installée représentant 5,6% à l'échelle du Pays (5^{ème}),
- Un parc de logement peu énergivore,
- Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.

ENJEUX

- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés,
- Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre,
- Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,
- Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.

8 RISQUES ET NUISANCES

8.1 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

La bonne connaissance des risques vise à ne pas exposer de nouvelles populations et biens à ces risques et dans la mesure du possible, à réduire l'exposition des populations et des biens existants.

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) d'Ille et Vilaine date de juin 2015. Il recense les 8 risques majeurs naturels et les 4 risques majeurs technologiques présents sur le département, et identifie les communes concernées par le biais de cartes de synthèse. Le tableau ci-dessous précise dans quelle mesure la commune de Baulon est concernée.

	Risque	Niveau pour la commune	Enjeux identifiés pour la commune
Risques naturels	Inondation	faible	AZI
	Rupture de barrage et digue	moyen	Etang de la Planche, de la Musse, de Bélouze et les Pins
	Feux de forêt	moyen	
	séisme	faible	

8.2 LES RISQUES NATURELS

8.2.1 LE RISQUE INONDATION

De nombreux cours d'eau parcourent le département de l'Ille et Vilaine et peuvent être à l'origine de débordement plus ou moins importants. L'inondation correspond à une submersion, qui peut être rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau.

Le territoire Vallons de Haute Bretagne Communauté est concerné par le risque inondation par la présence de la Vilaine, du Canut et du Semnon qui traversent une partie de l'intercommunalité. Des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ont été mis en place afin d'encadrer le risque et ainsi limiter les effets sur les personnes et les biens. Le PPRI définit des zones d'interdiction et des zones de prescription ou constructibles sous réserve qui concernent les constructions localisées uniquement le long des cours d'eau. La commune de Baulon n'entre dans aucun périmètre des 6 PPRI du département. Cependant, la commune est répertoriée en zone inondable avec un niveau de risque faible selon le DDRM.

8.2.2 LE RISQUE RUPTURE DE BARRAGE OU DIGUE

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de ces ruptures peuvent être diverses : techniques, naturelles ou humaines. La rupture d'un barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval.

Le département de l'Ille et Vilaine comporte sur son territoire un grand nombre de barrages, 508 sont actuellement référencés. 9 barrages répondent aux critères techniques des catégories A et B. Aussi, l'Ille et Vilaine comporte sur son territoire des digues maritimes et fluviales. Elles représentent un linéaire total de 55 km dont 50 km sur le littoral.

La tempête de Xynthia en février 2010 a révélé la fragilité de ces ouvrages face à un phénomène naturel telle qu'une submersion marine et la nécessité de disposer d'une bonne maîtrise de l'urbanisation dans les zones vulnérables. La prescription de plans de prévention des risques naturels (PPRN) d'inondation ou de submersion marine qui fixe des règles de constructibilité est l'un des outils majeurs pour assurer la sécurité des personnes et la préservation des biens dans ces zones sensibles situées à l'arrière des digues. La commune de Baulon est concernée par le risque de rupture de digue de niveau moyen notamment au niveau de l'étang de la Musse, à l'ouest de la commune mais aussi de l'étang de Bélouze, situé au sud-est du territoire.

8.2.3 LE RISQUE FEU DE FORET

On parle de feu de forêt lorsque le feu concerne une surface boisée de plus d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. En plus des forêts, les incendies peuvent concerner les formations sub-forestières de petites tailles (landes, maquis, garrigues).

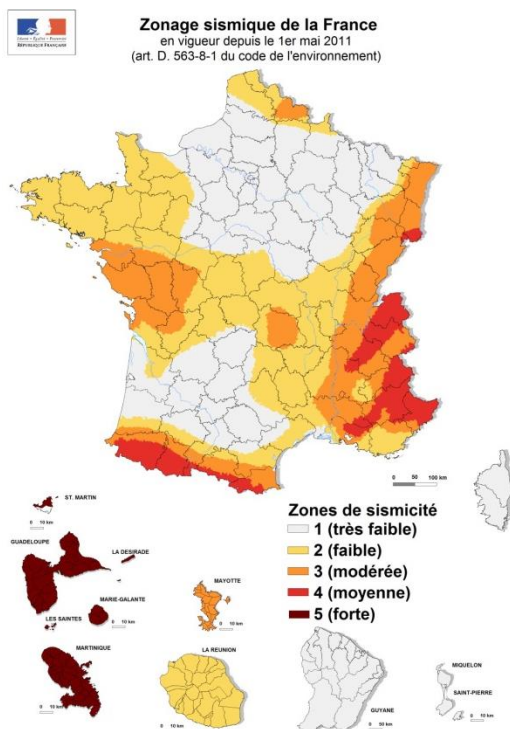
Les facteurs de déclenchement aux feux de forêt peuvent être humains (entre 70 et 80% des cas) ou naturels (la foudre, un très mauvais état de la végétation). Les conséquences d'un feu de forêt peuvent être sur les personnes, sur les biens et sur l'environnement avec un impact considérable sur la biodiversité, le paysage...

Avec ses 69 000 hectares de bois et de forêts, l'Ille et Vilaine est le département breton le moins boisé. Les trois plus grandes forêts sont celles de Paimpont, de Rennes et de la Guerche de Bretagne. Les bois de la commune de Baulon sont cependant classés en secteur à risque moyen sur le département.

8.2.4 LE RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes de Vallon de Haute Bretagne Communauté sont concernées par le risque sismique.

Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. Un séisme est caractérisé par un foyer d'où partent les premières ondes sismiques, d'un épicentre, soit le point en surface à la verticale du foyer, d'une magnitude, d'une intensité et d'une fréquence. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.



Il n'existe aujourd'hui pas de moyen fiable afin de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l'ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L'application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

L'ensemble des communes de la Bretagne dont Baulon sont classées en aléa sismique faible (zone 2). Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l'aménagement du territoire.

8.3 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

8.3.1 LES ICPE

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation, de contrôle, de sanction... La DREAL n'identifie aucune ICPE sur le territoire de la commune de Baulon.

8.4 LE RISQUE RADON

Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croûte terrestre. Une fois produite dans la roche, sous état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grès et schistes noirs). La commune de Baulon est classée dans la catégorie 3.

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.

8.5 ODEURS

Outre les aspects liés à l'activité agricole (stabilisation, épandage...), le territoire n'est pas concerné par des enjeux particuliers.

8.6 LES AXES DE COMMUNICATION PRINCIPAUX, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

A l'échelle du territoire communal, les enjeux en matière de nuisances sonores concerne la circulation routière, en premier lieu au niveau des voies départementales et notamment la RD69 et la RD38. Le trafic moyen journalier en 2014 représente 2 752 véhicules sur la portion de la RN38 sur Baulon. Le trafic moyen journalier de la RN69 est moins dense et oscille entre 702 et 990 véhicules.

Le projet de territoire doit veiller à ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances sonores et inciter la commune à mettre en œuvre des mesures urbanistiques préventives telles que des zones tampons, des règles sur la hauteur des constructions, sur la densification, sur des implantations préférentielles. Cet enjeu ne limite pas le développement du territoire mais veille à son organisation cohérente.

SYNTHESE

CONSTAT

- Un risque inondation identifié sur la commune de faible importance et un risque de rupture de digue au niveau des étangs,
- Un risque de feu de forêt sur les boisements du sud de la commune.

ENJEUX

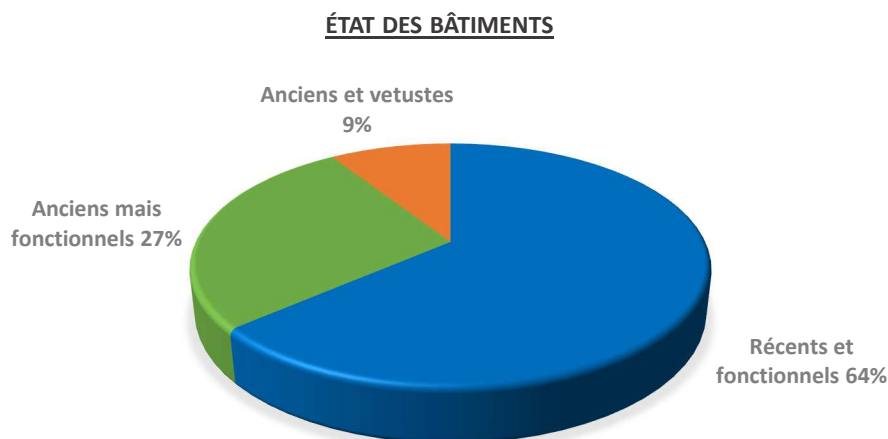
- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (rupture de digue et de barrage, inondations...),
- Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques,
- Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller les digues et barrages.

Annexe – Diagnostic agricole réalisée par la Chambre de l'Agriculture

2. L'état du bâti agricole - la mise aux normes des exploitations

➤ L'état du bâti agricole :

Les exploitations Baulonnaises ont investi dans leurs bâtiments agricoles puisque **quasiment toutes déclarent avoir des bâtiments fonctionnels**. Plus particulièrement, **64 % des exploitations déclarent ces bâtiments récents**. Ce fait est à croiser avec la structuration de la population agricole par âge.



➤ La mise aux normes des exploitations :

Bien-être animal, préservation de la qualité de l'eau... autant de préoccupations qui se traduisent par la nécessité pour les bâtiments agricoles, de respecter certaines normes.

Les ouvrages de mise aux normes sont généralement coûteux (ex : fosses, fumières, couvertures d'aires d'exercice ou d'affouragement...). S'ils conditionnent la poursuite de l'activité agricole, ils ne contribuent pas pour autant à une meilleure valorisation de celle-ci.

A Baulon, les sites ou sièges d'exploitations qui le nécessitent sont aux normes.



Les agriculteurs de Baulon ont donc mobilisé des capitaux importants dans leurs bâtiments et dans les ouvrages de mise aux normes. Il conviendra donc de s'interroger, dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, sur la nécessité de protéger efficacement ce patrimoine économique (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

En complément, se référer à la carte intitulée «Projets et perspectives d'évolution ».

3. Le régime sanitaire des exploitations agricoles et règle de « réciprocité »

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).

Certaines activités agricoles, même sans élevage (stockage céréales) ressortent des ICPE.

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

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les exploitations relevant du RSD se voient imposer une distance générale d'implantation du bâtiment renfermant les animaux, des stockages d'effluent (solides et liquides), des jus d'ensilage et eaux de lavages de 50 m par rapport aux tiers (voir arrêté préfectoral du 18 mars 1985).
- les exploitations relevant du régime des ICPE se voient imposer une distance d'implantation générale minimum de 100 m à compter de tous leurs bâtiments et installations agricoles (certaines ICPE pouvant même être soumises, au cas par cas, à une distance d'éloignement supérieure).

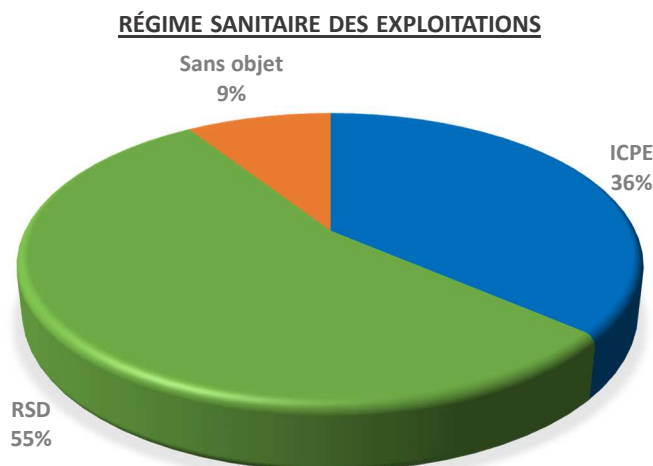
S'il existe des possibilités d'obtenir des dérogations (sous réserve de mesures compensatoires la plupart du temps) pour les exploitations existantes, les exploitations sont malgré tout tenues de s'éloigner des tiers.

Cette règle d'éloignement s'applique « réciproquement » pour les permis de construire portant sur un nouveau bâtiment ou un changement de destination pour accueillir un tiers, mais sur le fondement d'une autre réglementation.

L'article L 111-3 du Code rural pose le principe général suivant que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

Toutefois, si cet article pose le principe de la réciprocité, il ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes. De plus, il ouvre plusieurs modes dérogatoires dont la mise en œuvre risque de bloquer le fonctionnement ou les possibilités d'évolution des exploitations.

Le PLU pouvant renforcer la protection des exploitations, il a donc paru important de recenser le régime sanitaire de celles-ci. Ainsi, la majorité des exploitations déclare relever d'un régime sanitaire imposant des normes d'éloignement vis-à-vis des tiers.



Il conviendra donc, en complément de la question des conflits de voisinage (voir infra), de s'interroger dans le cadre du PLU :

- de l'intérêt de ne pas permettre ou de ne pas aggraver l'empiètement sur ces périmètres d'éloignement (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

Cette réflexion sera à mener sur du long terme : faut-il raisonner sur le régime applicable à l'exploitation ou sur le régime le plus contraignant qui pourrait lui être applicable ? Cette seconde solution offre l'avantage de ne pas bloquer ses possibilités d'évolution ou d'association avec une autre exploitation.

En complément, se référer à la carte suivante intitulée « régime sanitaire des exploitations ».

4. Les tiers proches des exploitations ou sites de production

Les exploitations agricoles peuvent générer - notamment du fait de la présence des cheptels - des gênes que les voisins peuvent contester au titre des « troubles anormaux de voisinage ».

Il est commun d'entendre dire que les voisins arrivés postérieurement à l'exploitation agricole, se sont implantés « en connaissance de cause » et qu'à ce titre, ils ne sont pas fondés - du moins moralement - à se plaindre de l'exploitation agricole voisine.

Cette réflexion n'est pourtant pas traduite comme telle dans la réglementation.

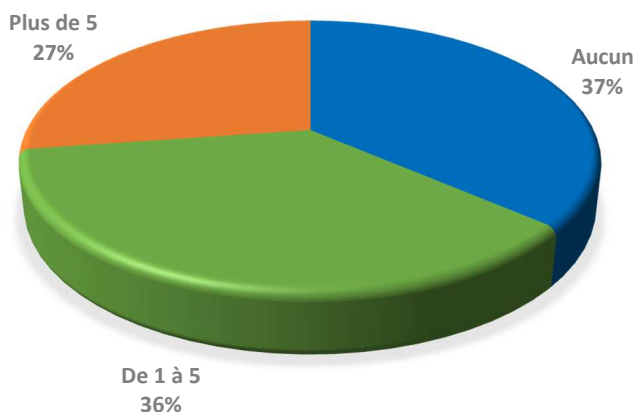
En effet, l'article L 112-16 du Code de la Construction et de l'habitation pose bien pour principe que le dommage causé aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales [...] n'entraîne pas droit à réparation dès lors que le voisin est arrivé postérieurement à l'existence de l'activité, que celle-ci s'exerce en respectant toutes les normes en vigueur et qu'elle n'a pas été modifiée.

Cette protection est donc limitée : les tiers arrivés postérieurement à l'implantation de l'exploitation retrouvent la possibilité de se plaindre du trouble de voisinage dès que l'activité agricole se modifie (ex : accroissement de cheptel, travaux comme création d'une fosse...).

Si l'action en justice du voisinage de l'exploitation n'est pas conditionnée par une distance maximale d'éloignement (au-delà de laquelle par exemple, la plainte du voisin serait irrecevable), il n'en reste pas moins que c'est le plus souvent - surtout en élevage - le voisinage proche des bâtiments agricoles qui représente le plus fort potentiel de conflits.

Nous avons donc interrogé les exploitants sur le nombre de voisins situés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments et installations agricoles. Cette photographie permet de se donner une idée de la sensibilité des exploitations par rapport à ce risque.

PRÉSENCE DE TIERS À MOINS DE 100 M DES BÂTIMENTS ET INSTALLATIONS AGRICOLES



Ces réponses sont à lier avec celles fournies par les exploitations agricoles sur les contraintes rencontrées, où les problèmes dus au voisinage sont cités 3 fois (voir page suivante).

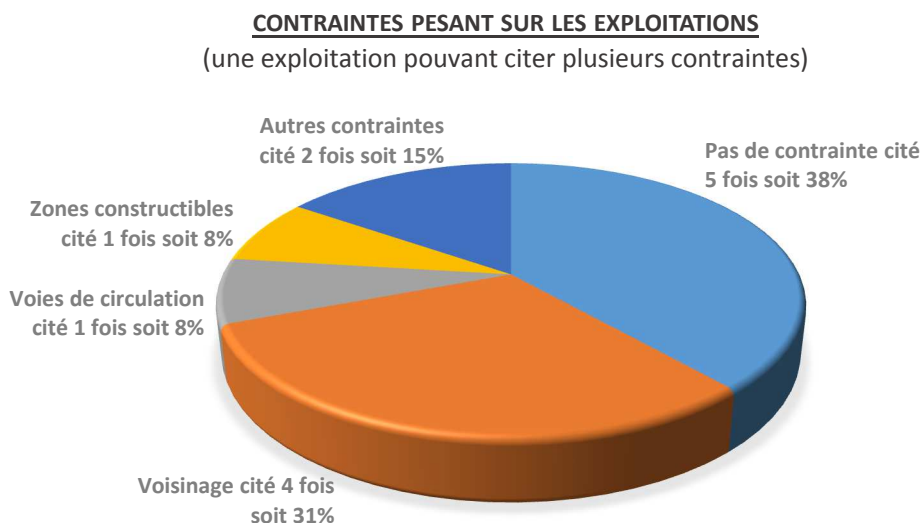
Le futur PLU pourrait veiller à ne pas aggraver cette situation, par exemple en limitant ou en interdisant les habitations nouvelles en espace rural (à l'exclusion des logements de fonction agricoles). Cette interdiction pourra être générale ou circonscrite aux hameaux proches des bâtiments et sièges d'exploitation. Cette réflexion est à mener en parallèle d'une étude sur les hameaux (typologie, sécurité, assainissement, réseaux et voirie...) et avec une règle explicite sur les logements de fonction.

NB : sont également considérés comme tiers les anciens exploitants agricoles ayant cédé leur exploitation à l'actuel agriculteur, même dans un cadre familial, ainsi que les anciens associés.

En complément, se référer à la carte suivante intitulée « contraintes rencontrées par les exploitants » ainsi qu'à la carte précédente intitulée « régime sanitaire des exploitations ».

5. Les contraintes rencontrées

Le graphique ci-dessous expose la fréquence des réponses à la question suivante : « *rencontrez-vous des contraintes particulières aujourd'hui. Si oui, dans quel domaine ?* ».



5 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte. 2 exploitations citent deux contraintes.

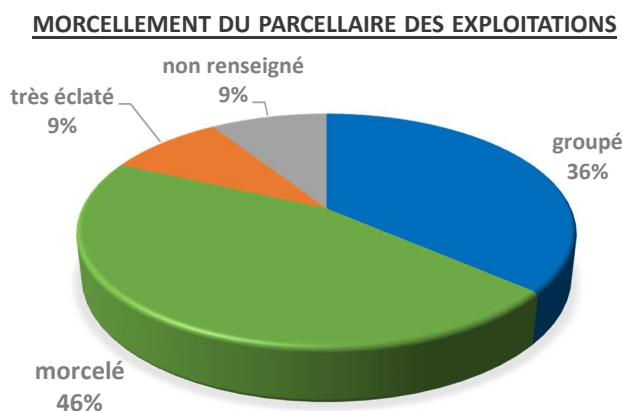
La contrainte la plus citée porte sur le voisinage et concerne environ 1/3 des exploitations.

Il sera important de vérifier l'impact des projets de localisation d'extension de l'urbanisation sur les exploitations agricoles afin, autant que possible, de retenir les projets de moindre atteinte, puis d'identifier avec les exploitations les typologies de mesures compensatoires qui pourraient être mises en œuvre.

En complément, se référer à la carte suivante intitulée «contraintes rencontrées par les exploitations ».

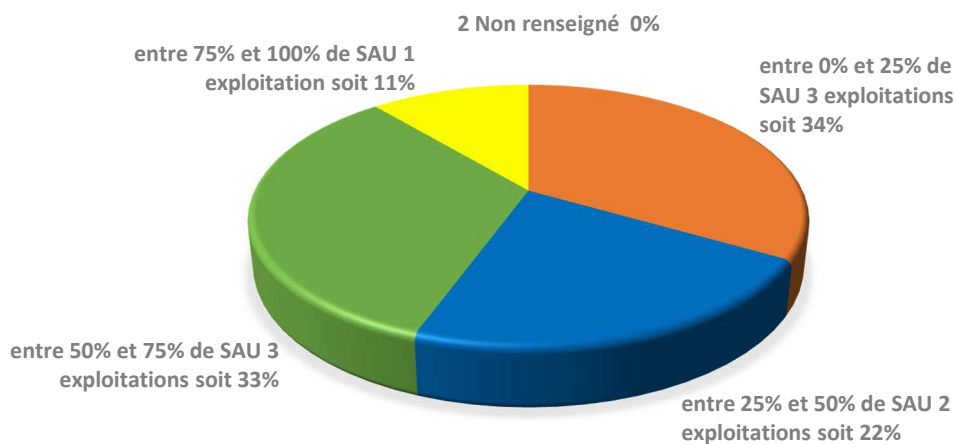
6. Le morcellement

Pour rationaliser le temps de travail et les coûts de transport, il est nécessaire d'avoir le maximum de surfaces regroupées autour du siège d'exploitation. Les exploitants sur Baulon estiment pour la majorité avoir du parcellaire morcelé voire éclaté.



La question du morcellement a été affinée grâce à la quote-part de la superficie de l'exploitation située à moins de 500 mètres du siège.

PART DE LA SAU DES EXPLOITATIONS PROCHE DES SIEGES D'EXPLOITATION
située à moins de 500 mètres du siège d'exploitation



Des projets de développement (urbanisation, infrastructures, zones d'activités communales ou intercommunales) impliquant une consommation des espaces agricoles pourront dans certains cas, gêner ou nuire à certaines exploitations.

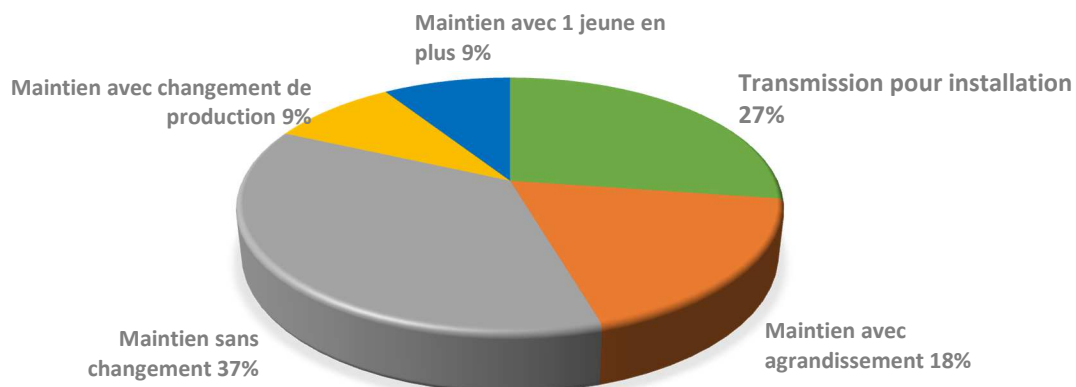
L'impact parcellaire n'engendrant pas les mêmes incidences, les analyses sur les systèmes de production et la localisation géographique de chaque exploitation sont indissociables de cet indicateur.

En complément, se référer à la carte intitulée « Répartitions par tranches de surface des exploitations »

F. LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Cette analyse « à dire d'exploitant » repose sur les propos recueillis auprès des exploitants lors de l'enquête. Elle est indépendante de toutes les évolutions économiques et/ou réglementaires qui pourraient s'imposer demain aux exploitations agricoles.

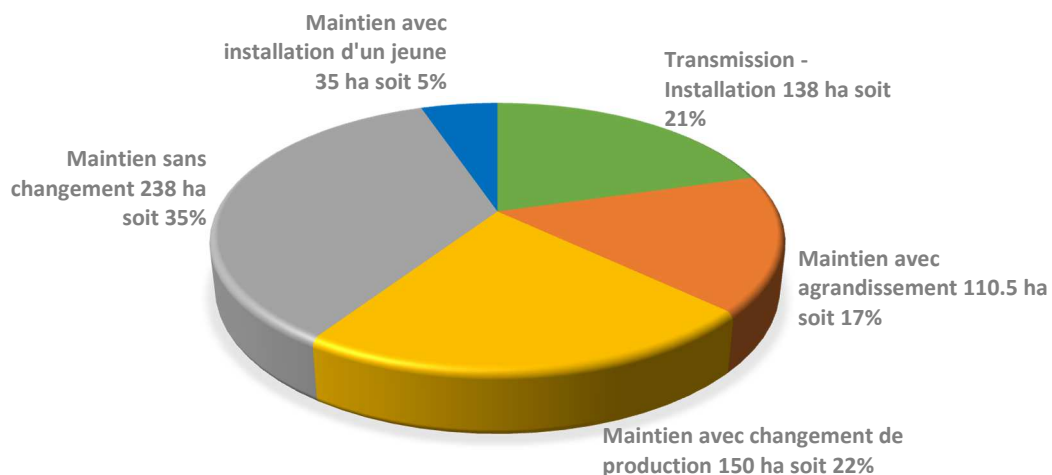
PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS DES EXPLOITATIONS À TERME DE 5 ANS



La totalité des outils devraient se maintenir et, pour la majorité, ce dernier devrait s'accompagner de modification comme la recherche d'agrandissement, l'installation d'un jeune ou la transmission. Pour 1 exploitation, des modifications importantes devraient intervenir puisque le maintien devrait s'accompagner d'un changement de production.

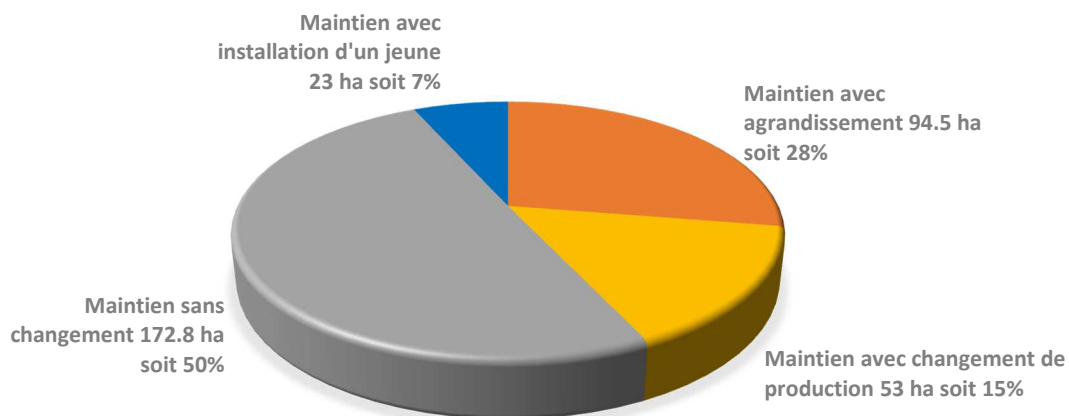
Les graphiques qui suivent font le lien entre les perspectives d'évolution déclarées par les exploitations et les superficies agricoles qui leurs sont liées.

PROJETS DE 11 EXPLOITATIONS À TERME DE 5 ANS ET SAU TOTALE QU'ELLES METTENT EN VALEUR



Le même graphe a été travaillé en ne prenant en considération que les surfaces mises en valeur sur le territoire communal.

**PROJETS DES 11 EXPLOITATIONS À TERME DE 5 ANS ET
SAU COMMUNALE QU'ELLES METTENT EN VALEUR**



La stabilité des exploitations agricoles et du foncier - du moins dans les 5 prochaines années- déjà présagée dans les autres réponses, est ici affirmée. Cette information peut également se traduire par une pression foncière qui se renforcerait dans l'avenir, du fait de tensions internes à l'agriculture (agrandissement pour répondre aux normes environnementales, tendre vers des systèmes plus extensifs, améliorer, voire tout simplement maintenir son revenu), ou entre agriculture et les besoins des autres acteurs du territoire (urbanisation, loisirs...).

En complément, se référer à la carte suivante intitulée « projets et perspectives des exploitations ».

G. SYNTHÈSE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE

L'activité agricole est bien implantée sur la commune : les 11 sièges d'exploitations ayant répondu au questionnaire mettent en valeur 671.5 ha dont 398.3 ha sur le territoire communal, avec 13 exploitants et 4 emplois salariés dont 1 temps plein.

Elle se caractérise par une population agricole située dans la moyenne d'âge du territoire et déclarant majoritairement le maintien. Ceci pourrait se traduire par une relative stabilité sur les prochaines années, bien que les évolutions de l'agriculture soient difficiles à appréhender tant elles dépendent du contexte politique et économique à l'échelle nationale, européenne et internationale.

Les exploitations présentent en moyenne des moyens de production performants avec du bâtiment agricole fonctionnel et répondant aux normes en vigueur.

Une grande majorité des exploitations est spécialisée en élevage. Cela induit des constats et des besoins comme :

- ⇒ des bâtiments importants, fonctionnels et aux normes, présentant la spécificité de devoir être éloignés des tiers
- ⇒ la nécessité d'avoir du parcellaire vaste et regroupé autour des bâtiments,
- ⇒ la nécessité de préserver des plans d'épandage, indissociables de toute activité d'élevage.

Le PLU aura donc pour enjeu de protéger les terres et bâtiments agricoles, afin de permettre le maintien et le développement de l'agriculture.

Les exploitations sont confrontées à des contraintes telles que les zones constructibles ou encore le morcellement des terres...

Si la commune ne peut avoir de prise sur certaines de ces contraintes, elle peut en revanche, prévenir voir résorber certaines d'entre elles notamment par le biais du PLU. C'est le cas par des contraintes dues aux emprises foncières, pour autant que ces contraintes soient localisées sur le territoire communal.

De plus, l'évolution que connaît ou connaîtra la commune avec l'arrivée de nouveaux habitants pourrait aggraver des contraintes de « cohabitation » entre les différents usagers. D'ailleurs, les contraintes recensées révèlent déjà cette problématique et la nécessité de concilier le développement de la commune avec le maintien de l'activité agricole.

Le renouvellement des chefs d'exploitations opéré depuis les années 2000 devrait continuer assurant le maintien de l'activité agricole et de ses fonctions productives ou non. Cet enjeu est aujourd'hui important dans le cadre du développement et de l'aménagement des territoires, qu'ils soient ruraux, littoraux ou périurbains.

La recherche d'un équilibre territorial conciliant l'ensemble des activités, des perspectives d'accueil des populations et des enjeux environnementaux n'est pas une démarche aisée. Cette étude doit permettre de sensibiliser et d'aider les élus dans leurs prises de décisions pour réaliser leur projet de développement durable et de planification.

H. POUR CONCLURE, QUELQUES REMARQUES DES AGRICULTEURS

Le diagnostic agricole a été l'occasion de demander aux agriculteurs quelles remarques ils souhaitaient porter auprès des élus de la commune en ce qui concerne l'aménagement de Baulon.

Les remarques, assez rares au demeurant et portent essentiellement sur le mitage du territoire communal qui rend les relations de voisinage et les conditions d'exploitations parfois difficiles et sur le souhait de ne pas voir le PLU « légaliser » des utilisations non agricoles de bâtiments agricoles.