



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](mailto: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](mailto:nantes@ouestam.fr)

**RAPPORT DE PRESENTATION**

***Pièce 2.2 Justifications et Evaluation  
environnementale***

Code affaire : 16-0177  
Resp. étude : PS



**Ouest am**

L'intelligence collective au service des territoires



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Synthèse générale et hiérarchisation des enjeux .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2. Le projet communal.....</b>   | <b>8</b>  |
| 2.1. Le scénario « au fil de l'eau » .....  | 8         |
| 2.1.1. Principes du scénario « au fil de l'eau » .....  | 8         |
| 2.1.2. Construction du scénario « au fil de l'eau » .....   | 8         |
| 2.1.3. Conclusion du scénario au fil de l'eau .....   | 9         |
| 2.2. Le scénario communal.....  | 9         |
| 2.2.1. La démarche de co-construction .....   | 9         |
| 2.2.2. Synthèse du scénario communal .....  | 10        |
| 2.2.3. La dynamique démographique et les besoins en logements du scénario retenu .                        | 11        |
| 2.2.4. La spatialisation des besoins en logements .....   | 13        |
| 2.2.5. L'étalement dans le temps de l'offre en logements .....  | 16        |
| 2.2.6. Un scénario qui assure le développement économique communal.....                                   | 16        |
| 2.2.7. Un scénario qui prend en compte les équipements .....  | 16        |
| <b>3. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.....</b>        | <b>18</b> |
| <b>4. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....</b>    | <b>22</b> |
| 4.1. Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.....                         | 22        |
| 4.2. Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités .....                              | 23        |
| 4.3. Insertion des futurs projets dans leur environnement .....   | 23        |
| <b>5. Les choix retenus pour établir le règlement.....</b>  | <b>24</b> |
| 5.1. Bilan des superficies .....  | 24        |
| 5.2. Exposé des motifs de délimitation des zones .....  | 24        |
| 5.2.1. Les zones U .....  | 24        |
| 5.2.2. Les zones AU .....   | 26        |
| 5.2.3. La zone A .....  | 27        |
| 5.2.4. La zone N .....  | 27        |
| 5.3. Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit .....  | 29        |
| 5.3.1. Les zones urbaines et à urbaniser .....  | 29        |
| 5.3.2. La zone agricole .....   | 32        |
| 5.3.3. La zone naturelle .....  | 34        |
| 5.4. Les autres outils réglementaires mobilisés .....   | 36        |
| 5.4.1. La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue .....                         | 36        |
| 5.4.2. Les changements de destination en campagne .....   | 39        |
| 5.4.3. Les secteurs soumis à OAP .....  | 39        |
| 5.4.4. Les éléments de patrimoine à conserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme..... | 39        |
| 5.4.5. La protection des entités archéologiques .....   | 39        |
| 5.4.6. Le périmètre de centralité.....  | 40        |
| 5.4.7. Les emplacements réservés .....  | 40        |
| <b>6. Analyse des choix retenus pour établir les pièces réglementaires</b>                                |           |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>au regard du PADD .....</b>   | <b>42</b> |
| <b>7. Analyse des incidences sur l'environnement .....</b>   | <b>47</b> |
| 7.1. Une maîtrise effective de la consommation d'espace .....  | 47        |
| 7.1.1. La maîtrise de l'urbanisation dans l'espace.....  | 47        |
| 7.1.2. La maîtrise de l'urbanisation dans le temps.....  | 48        |
| 7.2. Les impacts du projet sur l'activité agricole .....   | 49        |
| 7.2.1. Identification des espaces agricoles et naturels au titre du zonage du PLU .....                                    | 49        |
| 7.2.2. Des choix sans impacts majeurs sur l'agriculture.....   | 49        |
| 7.2.3. Une construction encadrée en campagne .....   | 51        |
| 7.2.4. Conclusion .....  | 53        |
| 7.3. Préservation de la Trame Verte et Bleue.....  | 54        |
| 7.3.1. Un niveau de préservation adapté aux enjeux .....   | 54        |
| 7.3.2. A l'échelle des secteurs d'aménagement .....  | 55        |
| 7.4. La prise en compte des enjeux liés au cycle de l'eau .....  | 58        |
| 7.5. Paysages et patrimoines.....  | 58        |
| 7.6. Qualité de l'air et énergie .....   | 59        |
| 7.7. Déchets.....  | 60        |
| 7.8. L'intégration des risques et nuisances dans le projet communal .....  | 60        |
| 7.8.1. Les risques naturels s'appliquant sur la commune .....  | 60        |
| 7.8.2. Les risques technologiques .....  | 61        |
| 7.9. Evaluation environnementale au titre du site Natura 2000.....   | 61        |
| 7.10. Conclusion .....   | 64        |
| <b>8. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes .....</b>                                    | <b>65</b> |
| 8.1. Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine .....  | 65        |
| 8.2. Le SDAGE et le SAGE.....  | 72        |
| 8.2.1. Le SDAGE Loire-Bretagne .....   | 72        |
| 8.2.2. Le SAGE Vilaine.....  | 73        |
| <b>9. Eléments méthodologiques .....</b>   | <b>74</b> |
| 9.1. Méthodologie du diagnostic agricole.....  | 74        |
| 9.2. Méthodologie de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne ..... | 74        |
| 9.3. Méthodologie de l'identification de la Trame Verte et Bleue.....  | 75        |
| 9.3.1. Introduction.....   | 75        |
| 9.3.2. Eléments méthodologiques .....  | 76        |
| 9.3.3. Schéma de principe de la méthode.....   | 78        |
| <b>10. Indicateurs de suivi .....</b>  | <b>79</b> |
| <b>11. Résumé non-technique .....</b>  | <b>83</b> |
| 11.1. Diagnostic socio-économique .....  | 83        |
| 11.1.1. Population et parc de logements .....  | 83        |
| 11.1.2. La dynamique économique .....  | 86        |
| 11.1.3. Equipements et mobilité .....  | 88        |
| 11.2. Etat initial de l'environnement .....  | 91        |

|  |    |
|--|----|
| 11.3. Impacts du projet vis-à-vis de l'environnement .....                 | 93 |
| 11.3.1. La consommation d'espace .....                                     | 93 |
| 11.3.2. Les impacts sur l'activité agricole .....                          | 94 |
| 11.3.3. La préservation des milieux naturels .....                         | 95 |
| 11.3.4. Les enjeux liés au cycle de l'eau .....                            | 95 |
| 11.3.5. Paysage et patrimoine .....  | 95 |
| 11.3.6. Qualité de l'air et énergie .....                                  | 96 |
| 11.3.7. Le traitement des déchets.....                                     | 96 |
| 11.3.8. L'intégration des risques et nuisances par le projet communal..... | 96 |
| 11.3.9. Incidences du projet sur le site Natura 2000 .....                 | 97 |
| 11.3.10. Conclusion des incidences du projet sur l'environnement .....     | 98 |
| 11.4. Eléments méthodologie .....  | 98 |
| 11.5. Indicateurs de suivi.....  | 99 |

# 1. Synthèse générale et hiérarchisation des enjeux

| Thématiques                      | Enjeux  | Commentaires/Remarques  |
|----------------------------------|---|---|
| Démographie                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Accueillir de nouvelles populations,</li> <li>-Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle,</li> <li>-Conserver une population jeune,</li> <li>-Anticiper le vieillissement de la population.</li> </ul>  | <p>Maîtriser l'évolution démographique permettra de prendre en compte l'évolution des besoins de la population à venir et permettra d'assurer le renouvellement des classes d'âges.</p> <p>Inclure une plus grande part de logements sociaux et une diversité de logements permettra d'accueillir plus facilement une population jeune et renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.</p>  |
| Logements                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,</li> <li>-Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire,</li> <li>-Lutter contre les logements vacants,</li> <li>-Développer de nouvelles formes urbaines,</li> <li>-Améliorer l'offre en logement social.</li> </ul>   | <p>Objectif en lien avec ceux du SCoT.</p> <p>Un léger desserrement des ménages à prendre en compte en plus de l'accueil des nouveaux habitants dans la prévision des logements à construire.</p> <p>Le potentiel de logements sera complété par des changements de destination en campagne. Ces possibilités seront strictement encadrées pour éviter un trop grand impact sur l'environnement et éviter de trop densifier les écarts et hameaux.</p> <p>Développer de nouvelles formes urbaines dans le but de limiter la consommation d'espace (formes urbaines plus compactes).</p> |
| Dynamique économique             | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement de la ZA Les Bignons,</li> <li>-Diminuer les migrations pendulaires notamment vers Rennes,</li> <li>-Conserver et protéger le commerce de proximité,</li> <li>-Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale,</li> <li>-Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations),</li> <li>-Limiter la consommation d'espaces agricoles,</li> </ul> | <p>Le développement économique permettra d'accompagner la croissance démographique</p>  |
| Equipements                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,</li> <li>-Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés,</li> <li>-Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement...).</li> </ul>   | <p>Assainissement : capacité satisfaisante.</p> <p>Equipements scolaires : vigilance.</p> <p>Equipements à destination des séniors : réflexion.</p>   |
| Servitudes                       | Absence d'enjeux  | /   |
| Mobilité et accessibilité        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle,</li> <li>-Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs,</li> <li>-Organiser et développer les modes doux,</li> <li>-Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...),</li> <li>-Renforcer la connexion entre les bus et les gares les plus proches.</li> </ul>  | <p>En lien avec la limitation des déplacements motorisés (cf. Qualité de l'air).</p> <p>Des extensions des continuités piétonnes seront créées et s'appuieront sur celles existantes. Certaines seront renforcées pour sécuriser les déplacements piétons.</p> <p>Ces liaisons douces permettront de faciliter l'accès au bourg et aux sites d'équipements.</p>   |
| Sols / Sous-sols                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,</li> <li>-Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,</li> <li>-Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,</li> <li>-Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.</li> </ul>  | <p>Utilisation du potentiel de densification identifié permettant de construire une trentaine de logements dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les opérations envisagées en enveloppe urbaine permettront la création de 20% de l'objectif en logement.</p> <p>5 secteurs en extension directe de l'enveloppe urbaine sont envisagés et permettront de construire le reste de l'objectif en logements.</p>   |
| Milieus naturels et biodiversité | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité.</li> </ul>   | <p>Objectifs en lien avec le SCoT et le SRCE.</p> <p>Les éléments constitutifs de la TVB seront pris en considération dans les différentes opérations d'extension et de densification de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les espaces agricoles seront protégés et réservés aux activités agricoles. Ces dernières seront également diversifiées pour encourager l'activité agricole sur la commune.</p>   |

|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
| Cycle de l'eau        | -Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.   | Objectif en lien avec le SCoT et le SAGE.   |
| Paysage et patrimoine | -Protéger et valoriser les sites naturels majeurs,<br>-Maintenir et conforter l'accès visuel et physique aux vallées et sites patrimoniaux,<br>-Préserver l'habitat ancien de centre-bourg,<br>-Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens<br>-Structurer les entrées de bourg,<br>-Eviter la dispersion des motifs bâtis qui nuit à la qualité du paysage,<br>-Arrêter l'étalement pavillonnaire le long des routes et sur les coteaux sensibles. | Les éléments du paysage participent à l'identité de la commune et son attractivité.<br>Objectif en lien avec la pérennisation de l'activité agricole.<br>Les possibilités de changement de destination sont strictement limitées afin d'éviter les impacts sur le paysages. |
| Qualité de l'air      | -Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés,<br>-Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre,<br>-Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.   | Enjeu modeste compte-tenu du poids de la population du territoire, mais à intégrer dans les modalités de développement de l'urbanisation.<br>Renforcer les continuités douces afin de les rendre plus sécurisées et assurer le prolongement de celles existantes.           |
| Energie               |  |   |
| Déchets               | -Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,  |   |
| Risques et nuisances  | -Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (TMD, inondations...),<br>-Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques,<br>-Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller les digues et barrages.   | Préserver de toute urbanisation les zones inondables présentes sur le territoire de Baulon.<br>Enjeux modérés, les risques sont globalement faible ou modérés et le projet prévoit une faible exposition des nouveaux habitants aux risques existants.                      |

## 2. Le projet communal

### 2.1. Le scénario « au fil de l'eau »

#### 2.1.1. Principes du scénario « au fil de l'eau »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours des dix dernières années**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace...

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel...). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

#### 2.1.2. Construction du scénario « au fil de l'eau »

| Thématique                  | Eléments majeurs   | Prolongement des tendances actuelles  |
|-----------------------------|--|---|
| Démographie / Logement      | Croissance relativement forte : +1,9% / an entre 2008 et 2013.<br>Soldes migratoire et naturel positifs.<br>Peu de constructions sur la période récente.<br>Pop 2018 estimée : 2 228 | Poursuite du rythme d'évolution actuel entre 2019 et 2029 : +1,9%/an porté par le solde migratoire et naturel. Cette évolution correspondrait à un gain de 426 habitants entre 2019 et 2029.          |
|                             | Taille des ménages stable depuis 1999 : 2,6 habitants / ménages  | Léger desserrement des ménages : 2,5 personnes par ménages d'ici 2029.  |
| Activités                   | <u>Agriculture</u> :<br>Depuis 1988 : forte diminution du nombre d'exploitation<br>2016 : 18 exploitations recensées   | 2029 : poursuite de la diminution du nombre d'exploitations dû à l'impact du développement sur les hameaux et villages  |
|                             | <u>Activités artisanales</u> :<br>Répartie sur le territoire.  | /   |
|                             | <u>Activités commerciales et de services</u> :<br>Des activités localisées sur le bourg, avec une réponse aux besoins de première nécessité.   | Maintien des commerces en centre-bourg  |
| Equipements                 | Equipements suffisants par rapport aux besoins de la population (assainissement et écoles).  | Réflexion quant à l'agrandissement des équipements pour s'adapter aux besoins des futurs habitants (extension de l'école par exemple)   |
| Consommation d'espace       | <u>Habitat</u> :<br>23 ha consommés entre 2006 et 2016, soit 2,3 ha par an.<br>Densité moyenne des dernières opérations : 20 logements par hectares                                  | Poursuite du rythme de consommation foncière actuel : 1,65 ha par an entre 2019 et 2029.<br>Dispersion de l'habitat au sein des hameaux et villages   |
|                             | <u>Activités</u> :<br>0,9 ha consommés entre 2006 et 2016.   | Consolidation de la zone d'activités présente à l'Est du bourg  |
|                             | <u>Equipements</u> :<br>3,1 ha consommés entre 2006 et 2016 (école primaire privée en 2015).   | Extension des équipements présents pour répondre aux besoins identifiés des futurs habitants.   |
| Transports                  | Réseau de car « Illenoo » avec 4 arrêts sur la commune.  | Maintien de l'offre.<br>Augmentation du trafic routier dû à l'augmentation du nombre d'habitants.   |
| Environnement naturel       | Un environnement et un cadre de vie de qualité.  | Impact fort sur les milieux (consommation d'espace) et sur les paysages (extensions importantes en continuité du tissu déjà urbanisé)   |
|                             | Un réseau bocager et de boisements très présents sur la commune  |   |
| Données à prendre en compte | SCoT Pays des Vallons de Vilaine.  | Compatibilité avec les objectifs et orientation du SCOT   |
|                             | SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine.  | Gestion équilibrée de la ressource en eau, protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées. Développement de hameaux non desservis par l'assainissement collectif |



### 2.1.3. Conclusion du scénario au fil de l'eau

Le scénario au fil de l'eau apparaît raisonnable sur le plan démographique ; les besoins induits (nouveaux logements, équipements) demeurent mesurés, et en tout état de cause compatibles avec les documents supra-communaux.

Néanmoins, une stabilisation de la dynamique démographique est souhaitable.

Par ailleurs, certains ajustements sont nécessaires, en particulier s'agissant des modalités de développement :

- Dans un scénario « au fil de l'eau » reprenant les tendances passées, une partie significative du développement de l'habitat se ferait en campagne, avec les impacts induits sur l'agriculture (prélèvements de surfaces, épandages...) ou encore sur les mobilités (recours systématique aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien) ;
- Par ailleurs, l'extension de l'enveloppe urbaine selon les degrés de densité pratiqués entraînera une forte consommation d'espaces et aura un fort impact sur les boisements et le linéaire bocager très présent sur le territoire.

**Ainsi, des marges d'amélioration claire peuvent être identifiées pour conforter un scénario plus conforme avec les évolutions récentes, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace** (passage à une densité conforme au SCOT, optimisation des espaces résiduel en cœur d'agglomération afin de limiter les extensions urbaines).

## 2.2. Le scénario communal

### 2.2.1. La démarche de co-construction

Le scénario « au fil de l'eau » et les données supra-communales ont permis à la commune de se positionner directement sur le plan de la dynamique souhaitée, en particulier sur un plan démographique.

Eu égard aux éléments mis en exergue par le scénario « au fil de l'eau », les principaux enjeux ont porté sur les modalités de développement, que ce soit sur l'agglomération (identification du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine, choix de la localisation de zones de développement futur...) ou en campagne.

Les sections ci-après reprennent :

- Les grandes lignes du scénario communal, résumées à travers le sommaire du PADD et sa carte de synthèse ;
- Un approfondissement des justifications concernant notamment les besoins en logements (dont la spatialisation), la consommation d'espace, la dynamique démographique, la dynamique économique, les besoins en matière d'équipements.

## 2.2.2. Synthèse du scénario communal

Les objectifs communaux sont détaillés dans le PADD selon 4 axes, déclinés en sections :

### Axe 1 : Un développement urbain axé sur le centre bourg

- 1-1 : Dynamiser et diversifier l'offre en logements
- 1-2 : Optimiser le foncier non bâti et assurer le renouvellement urbain
- 1-3 : Privilégier un développement concentrique de l'enveloppe urbaine

### Axe 2 : Un bourg bien équipé et dynamique

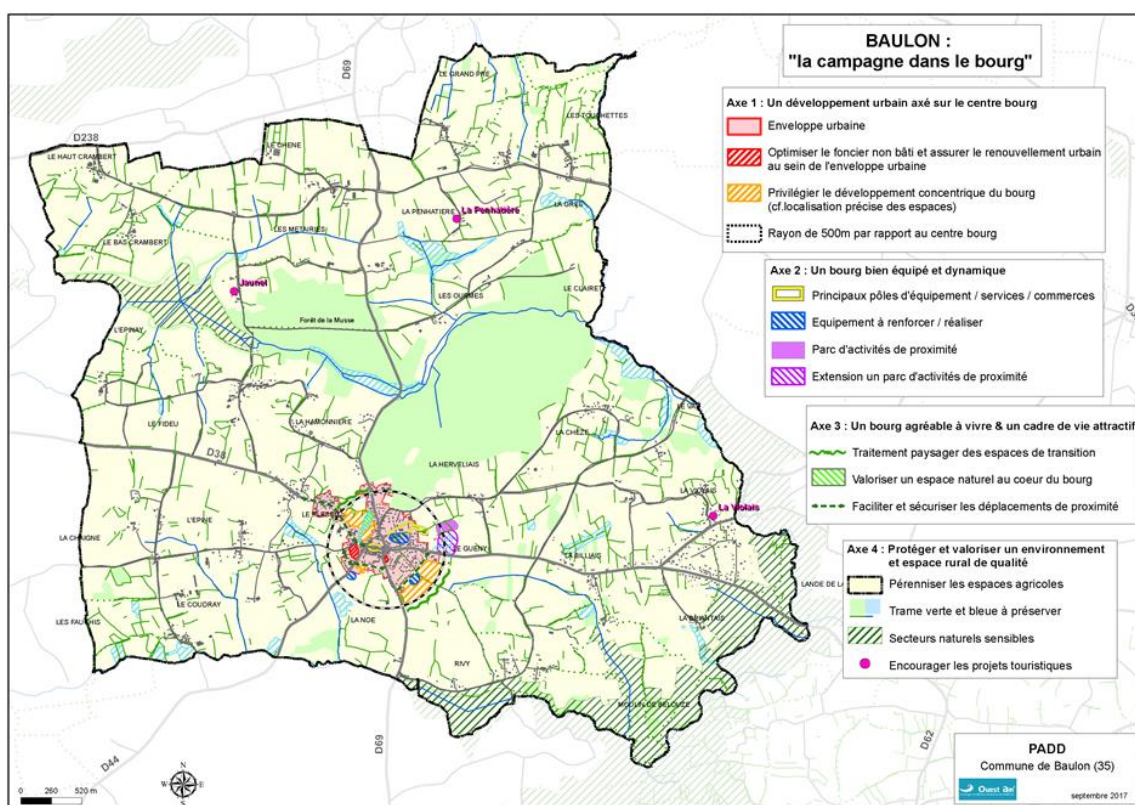
- 2-1 : Renforcer et développer les équipements
- 2-2 : Aménager une zone d'activité artisanale de proximité
- 2-3 : Le maintien des commerces et services sur le centre bourg

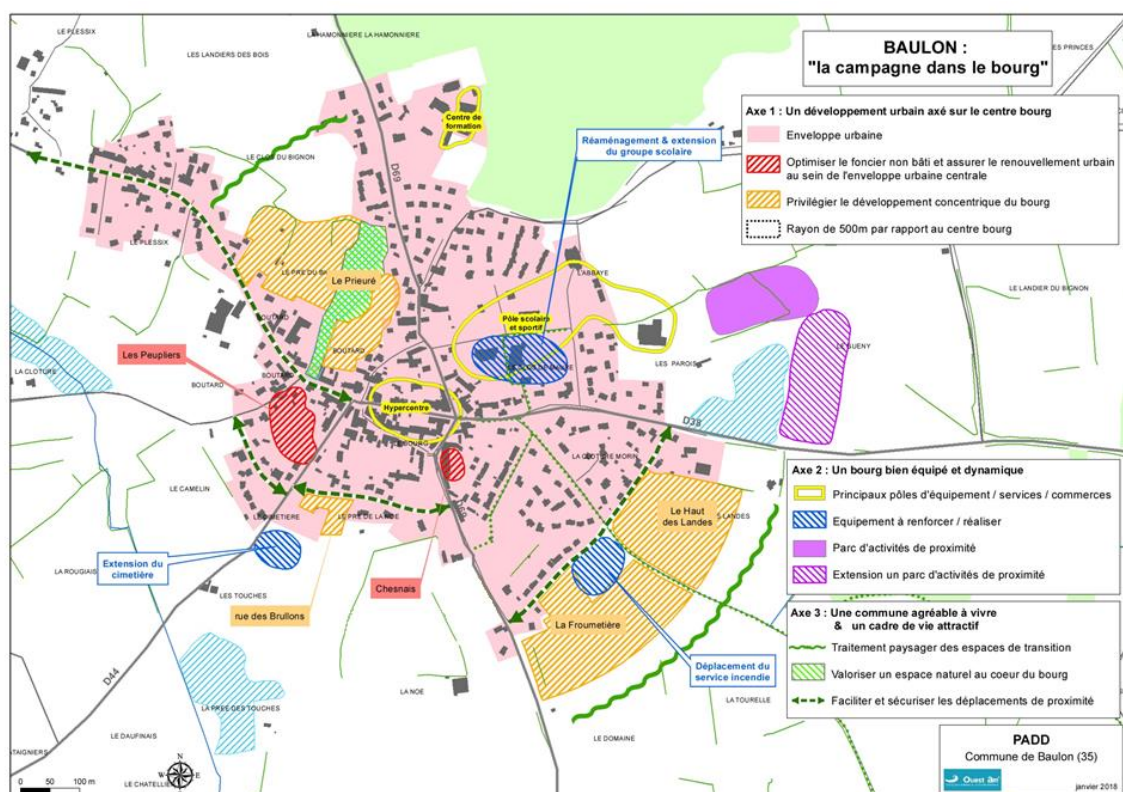
### Axe 3 : Une commune agréable à vivre et un cadre de vie attractif

- 2-1 : Un programme d'habitat qui privilégie la mixité sociale et générationnelle
- 2-2 : Développer les espaces verts, veiller à la qualité de l'interface entre bourg et campagne
- 2-2 : Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité

### Axe 4 : Protéger, valoriser un environnement et espace rural de qualité

- 3-1 : Pérenniser l'activité agricole
- 3-2 : Encourager les projets
- 3-3 : Limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire communal





## 2.2.3. La dynamique démographique et les besoins en logements du scénario retenu

### 2.2.3.1. Une croissance démographique maîtrisée

Sur un plan démographique, la commune envisage une stabilisation de la dynamique démographique : il s'agit de passer d'une croissance de +2%/an (constatée sur la période 2010-2015) à une croissance annuelle de +1,5%/an, permettant d'accueillir environ 360 habitants supplémentaires, et ainsi de dépasser les 2 600 habitants à l'horizon de 2029.

### 2.2.3.2. Les besoins en résidences principales pour assurer la croissance

Cette dynamique impliquera de trouver environ 141 logements supplémentaires pour accueillir les nouveaux habitants. Par ailleurs, il faut souligner que le **desserrement des ménages est inévitable**. Même si la dynamique démographique envisagée vise à favoriser un rajeunissement de la population, il est probable que les estimations déployées dans le scénario au fil de l'eau se concrétise, avec le passage d'une occupation des logements de 2,6 habitants/logements (estimation pour 2019 au regard du repli actuellement constaté au niveau de la construction et au regard du vieillissement de la population) à 2,55 habitants/logements d'ici 2029. Cette évolution induit de prévoir environ 54 logements supplémentaires pour maintenir la population à son niveau actuel.

En définitive, la croissance démographique souhaitée dans le cadre du projet communal nécessitera 195 résidences principales supplémentaires sur les 10 prochaines années.

### Les scénarii démographiques et les besoins induits en logements

| STATISTIQUES SOURCES (INSEE)  |            |
|---|------------|
| Population en 2015  | 2 157      |
| Parc des résidences principales en 2015   | 794        |
| Taille des ménages en 2015  | 2,7        |
| Variation annuelle moyenne de la population de 2010 à 2015  | 2,00%      |
| BESOIN EN RESIDENCE PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES  |            |
| A Population en 2019 estimée sur la base des permis de construire   | 2 243      |
| B Taux de croissance projeté 2019-2029  | 1,50%      |
| C Population supplémentaire entre 2019 et 2029  | 360        |
| D Population en 2029  | 2 603      |
| E Taille des ménages 2019 : G/A   | 2,7        |
| F Taille des ménages 2029 (estimation)  | 2,55       |
| G Résidences principales 2019   | 826        |
| BESOIN EN LOGEMENTS   |            |
| Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants : A/G - G | 54         |
| Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée : C/F                   | 141        |
| <b>Besoin total en logement à produire entre 2019 et 2029</b>   | <b>195</b> |

#### 2.2.3.3. Justification de la compatibilité avec le SCOT

L'objectif du SCOT du Pays des vallons de Vilaine (approuvé le 7 juin 2017) pour la commune de Baulon se base sur une croissance de 1,5% par an. Cette hypothèse de développement se traduit par un objectif de production de 364 logements sur une période de 20 ans soit la production de 18 logements par an en moyenne.

Cet objectif de développement sur une période de 10 ans conduit à envisager **la création d'environ 182 logements (neufs et changement de destination)**.

L'objectif de croissance démographique du PLU est identique à celui du SCOT, cependant, la traduction en termes d'objectif de logement du projet de PLU est supérieure.

Deux raisons expliquent cette différence :

- L'estimation du nombre de résidences principales du SCOT en 2015 (779 unités) alors que l'INSEE a recensé 794 résidences principales (soit une différence de 15 résidences principales)
- De plus, la commune a délivré entre 2015 et 2018, 8 permis par an pour la création de nouveaux logements (source Sitadel 2). Ce rythme de production sur 4 ans a permis la construction de 32 logements soit un déficit de construction d'une quarantaine de logements par rapport au rythme moyen envisagé par le SCOT (18 logements par an soit 72 logements)

Ces deux raisons permettent d'expliquer largement (pour 55 logements) l'écart entre les estimations de logements à créer avancées par le PLU (195 logements sur 10 ans) et ceux estimés dans le cadre du SCOT (182 logements sur 10 ans) pour un scénario de développement de la population identique (1,5% /an).

**En termes de maîtrise de la consommation d'espace**, la commune estime qu'une densité moyenne concordante avec les objectifs du SCOT doit effectivement être recherchée au sein des futures opérations d'ensemble. Celui-ci fixe pour la commune de Baulon **un objectif minimum de 12 logements/hectare par opération** et une densité minimale moyenne de 15 logements/ha. En outre, à l'appui de l'étude de son potentiel de densification et dans la lignée des objectifs du SCOT, la commune prévoit **la création de logements au sein de**

**l'enveloppe urbaine du bourg et en continuité de celle-ci** (cf. justifications ci-après) ; en campagne, **le changement de destination** sera autorisé pour les bâtiments strictement identifiés au PLU.

## 2.2.4. La spatialisation des besoins en logements

### **2.2.4.1. Préambule**

L'enjeu de spatialisation a porté sur la localisation de l'offre en nouveaux logements à l'échelle communale (environ 195 logements à prévoir d'ici 2029). Avant toute réflexion portant sur la localisation de zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine, trois principes majeurs ont été retenus par la commune :

- La prise en compte de l'inventaire du potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- La diversification de l'offre en logements, à travers la prise en compte de l'inventaire du potentiel en changement de destination, en campagne ;
- L'étude de la composition de la structure du parc de logement et de la variation des résidences secondaires et du parc des logements vacants.

### **2.2.4.2. L'inventaire du potentiel en changement de destination en campagne**

Afin de conforter le bourg comme centralité, la commune est partie du principe qu'il était souhaitable d'y localiser la grande majorité de l'offre en logements. En ce sens, et en conformité avec les dispositions législatives, elle a proscrit la construction de logements neufs en campagne à l'exception des changements de destination.

Dans une logique de valorisation du patrimoine bâti existant, elle a considéré que la question du changement de destination devait être posée. Un inventaire exhaustif des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a donc été dressé, à l'appui d'un certain nombre de critères.

Il en ressort que **24 bâtiments ont été identifiés et pourraient faire l'objet d'un changement de destination vers du logement**, à raison d'un logement par bâtiment identifié. Etant donné que les possibilités en campagne seront fortement restreintes, il est hautement probable que ce type de produit connaisse un regain d'intérêt plus fort encore qu'aujourd'hui. **A échéance 2029, il apparaît raisonnable de penser qu'une dizaine de bâtiments identifiés feront effectivement l'objet d'un changement de destination.**

### **2.2.4.3. Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine**

Dans le cadre de l'analyse qui suit, synthétisée *in fine* par un tableau, une distinction a été établie entre un potentiel « théorique » (issu d'une analyse brute des données, telle que déployée dans l'Etat initial de l'environnement) et un potentiel « pratique » (issu d'un affinage des données à l'appui du contexte).

Dans le cadre de cet inventaire, une distinction a été faite entre :

- Le potentiel théorique : ensemble des gisements fonciers de l'enveloppe urbaine permettant l'accueil de nouveaux logements (8,33 ha soit 135 logements théoriques sur une base de 15 log/ha)

- Le potentiel jugé « opérationnel » (correspond au potentiel dont la faisabilité a été classée de simple à moyenne) est 3,75 ha. Il ressort de l'étude du potentiel de densification qu'environ 56 logements pourraient être construits au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Baulon au cours des 10 prochaines années en application d'un critère de densité de 15 logements à l'hectare.

(La méthode de recensement des gisements foncier est détaillée au paragraphe 1-2-3 du chapitre 2 de la pièce 2.1 du rapport de présentation)

Deux sites importants localisés en cœur de bourg serviront pour la réalisation de logements. Il s'agit :

- Du site des Peupliers qui servira à la création d'une quinzaine de logements ;
- De la création d'une quinzaine de logements adaptés aux seniors sur le site d'un ancien garage dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

**Au final, près de 70 logements seront créés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, soit 33% de l'objectif en logements et 24% de la surface totale nécessaire pour la création des logements.**

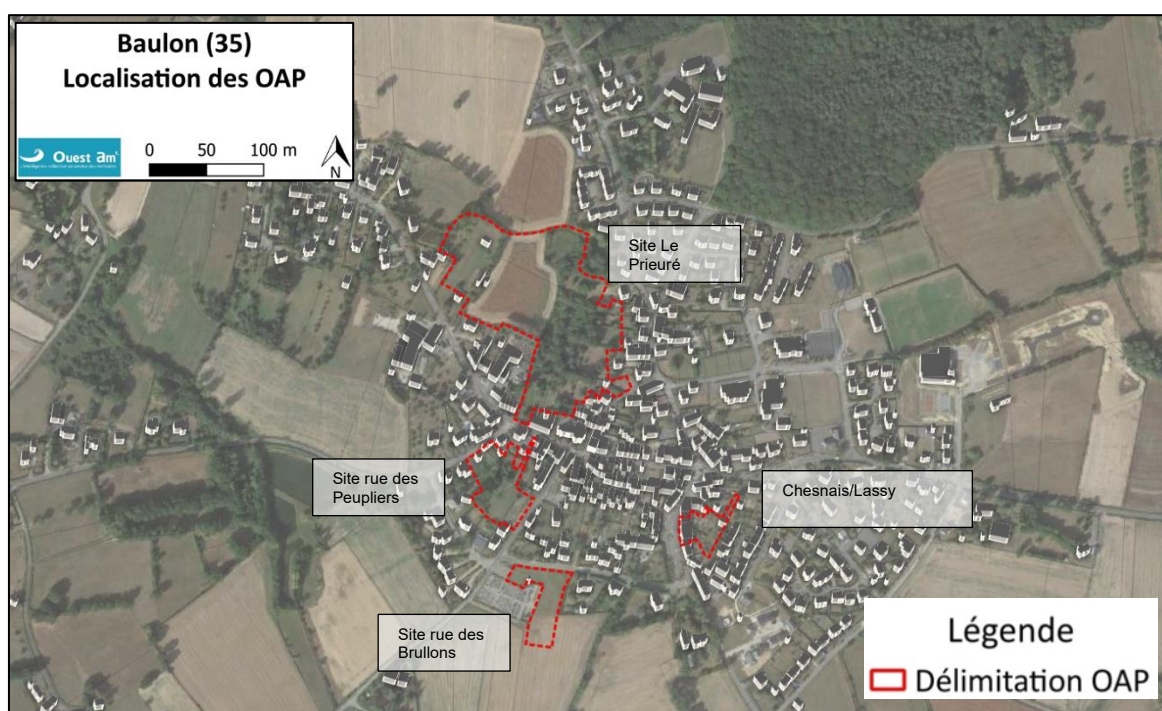
#### 2.2.4.4. Les opérations en extensions de l'enveloppe urbaine

Afin de compléter ce potentiel à travers l'identification de secteurs d'extension de l'agglomération, plusieurs scénarii ont été élaborés.

Un travail général a été mené, à l'échelle de l'agglomération. Celui-ci a en particulier consisté à comparer les différents secteurs d'extensions possibles à l'appui d'une grille de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. Outre les notions de proximité par rapport au centre-bourg, les impacts sur l'agriculture, la desserte par les réseaux (en particulier l'assainissement collectif), l'impact sur les paysages (notamment le fait de prendre en considération les coupures naturelles pour identifier les limites de l'urbanisation) ou encore la dureté foncière ont été des critères de réflexion déterminants.

La carte ci-après localise les principaux sites sur le bourg (en référence aux OAP).

*Localisation des OAP envisagées par le projet communal*



### 2.2.4.5. Bilan prévisionnel de développement par opérations

Le tableau ci-dessous permet une estimation du programme de développement de logements sur la commune au cours des 10 prochaines années (le nombre des logements est donné à titre indicatif)

| Enveloppe urbaine                |              |             |              |             |           |
|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-----------|
| Secteurs                         | Nb logements | % logements | Surface (ha) | % Surface   | Densité   |
| Dents creuses                    | 40           | 20%         | 2,25         | 20%         | 18        |
| Les Peupliers                    | 15           | 7%          | 0,7          | 6%          | 21        |
| Opération Chesnais/Lassy         | 15           | 7%          | 0,2          | 2%          | 75        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>70</b>    | <b>35%</b>  | <b>3,15</b>  | <b>28%</b>  | <b>22</b> |
| Extension de l'enveloppe urbaine |              |             |              |             |           |
| Secteurs                         | Nb logements | % logements | Surface (ha) | % Surface   | Densité   |
| Le Prieuré                       | 46           | 23%         | 2,9          | 25%         | 16        |
| Rue des Brullons                 | 5            | 2%          | 0,4          | 3%          | 13        |
| La Froumetière                   | 35           | 17%         | 2,5          | 22%         | 14        |
| Le Haut des Landes               | 35           | 17%         | 2,5          | 22%         | 14        |
| Changement de destination        | 10           | 5%          | /            | /           | /         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>131</b>   | <b>65%</b>  | <b>8,3</b>   | <b>72%</b>  | <b>16</b> |
| <b>TOTAL logements</b>           | <b>201</b>   | <b>100%</b> | <b>11,45</b> | <b>100%</b> | <b>18</b> |

Tableau indicatif des logements envisagés sur chaque opération

### 2.2.4.6. Consommation d'espace induite (habitat) et niveaux de densité

Le projet de PLU prévoit une consommation foncière totale pour les projets d'habitat d'environ 11,45 ha sur les 10 prochaines années. Cependant, la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine se limitera à 8,3 ha.

En définitive, l'ensemble des opérations projetées permettraient la réalisation d'environ 201 logements dont 1/3 seraient localisés au sein de l'actuelle enveloppe urbaine.

| Secteurs                | Nb logements | Surface (ha) | Densité (log/ha) | % Logts     | % Surface   |
|-------------------------|--------------|--------------|------------------|-------------|-------------|
| Total enveloppe urbaine | 70           | 3,15         | 22               | 35%         | 28%         |
| Total hors enveloppe    | 131          | 8,3          | 16               | 65%         | 72%         |
| <b>Total</b>            | <b>201</b>   | <b>11,45</b> | <b>18</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

Tableau indicatif des logements envisagés sur la commune

L'ensemble des opérations permettra d'atteindre une densité moyenne de 18 logements par ha. **La densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble est supérieure aux objectifs du SCOT (moyenne de 15 logements par ha).**

Les orientations d'aménagement réalisées sur l'ensemble des opérations ouvertes à l'urbanisation permettront de garantir les densités minimales à l'échelle de chaque opération.

### 2.2.5. L'étalement dans le temps de l'offre en logements

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps ; en ce sens, les secteurs les plus éloignés des réseaux où pour lesquels ces derniers ne sont pas en capacité ont été classés en 2AU.

Il faut toutefois relever les éléments suivants :

- De fait, la maîtrise du devenir des dents creuses les plus petites n'est pas envisageable, l'optimisation de foncier appartenant à des propriétaires privés sera encouragée par la commune
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés.

### 2.2.6. Un scénario qui assure le développement économique communal

#### **2.2.6.1. Préserver les espaces de production agricole**

Le projet communal prévoit le développement de la vitalité du territoire de la commune. Pour cela, il prévoit d'encourager l'activité agricole à la fois en termes de production qu'en matière de gestion des paysages.

#### **2.2.6.2. Préserver les commerces et services de proximité**

Par ailleurs, la commune souhaite pérenniser les activités au centre-bourg afin de faciliter les achats de proximité et maintenir les commerces et services existants.

La délimitation d'un périmètre de centralité destiné au développement des commerces de proximité permettra d'en assurer un développement cohérent sur le cœur de bourg.

#### **2.2.6.3. Deux secteurs stratégiques à valoriser**

Le scénario communal prévoit d'organiser le bourg pour que celui-ci soit bien équipé et dynamique. Pour se faire, il est prévu une extension du parc d'activités de proximité. **Le parc d'activités se situe à l'Est du Bourg et son extension se fera vers le Sud-Est et couvrira une surface de 1,2 hectares.** Elle aura pour vocation d'accueillir des activités artisanales et de proximité. L'insertion paysagère de la zone sera réglementée et des liaisons douces avec le centre-bourg seront également aménagées pour en faciliter l'accès. La délimitation de l'extension du parc d'activités prend en considération la présence d'une zone humide qui sera préservée.

### 2.2.7. Un scénario qui prend en compte les équipements

Le scénario communal envisage diverses actions concernant les équipements de la commune :

- Le pôle scolaire situé à proximité de l'hypercentre, sera étoffé par l'extension et le réaménagement de l'école publique ;
- Les services techniques à l'étroit aujourd'hui seront déplacés (emplacement à déterminer) ;
- Un espace de 5000 m<sup>2</sup> est réservé pour assurer le déplacement du service incendie à long terme. Ce service devrait être localisé en lisière de l'enveloppe urbaine à



proximité des secteurs d'extension d'urbanisation : La Froumetière et le Haut des Landes ;

- Une extension du cimetière sera réalisée dans le prolongement sud du site existant ;
- Le développement des communications numériques sera assuré par la prise en compte du projet régional.

Au final, une partie des équipements sera réalisée au sein de l'enveloppe urbaine et le reste en extension de celle-ci. Environ 2 ha seront utilisés pour la création et la consolidation des équipements publics (à titre de comparaison, la consommation foncière des dix dernières années en matière d'équipements puisqu'elle s'élevait à 3 hectares.)

### 3. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par la commune pour les 10 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCOT, PLH, SDAGE...).

La présentation du scénario communal a déjà permis de présenter un certain nombre de choix (qui servent de socle au PADD) et de les justifier, notamment sur le plan de la démographie, des besoins en logements, de l'activité économique, et en termes de spatialisation. De fait, le PADD aborde également d'autres éléments.

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

| Démographie   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| Enjeux  | Orientations du PADD | Extraits du PADD  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-Accueillir de nouvelles populations,</li> <li>-Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle,</li> <li>-Conserver une population jeune,</li> <li>-Anticiper le vieillissement de la population.</li> </ul>  | Préambule et Axe 1-1 | <p>« Le scénario de développement démographique retenu pour élaborer ce projet est de 1,5% par an soit <b>une maîtrise du rythme de croissance démographique</b> observée sur la dernière période intercensitaire (2% par an). Cette croissance de population en cohérence avec les objectifs exprimés par le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine permettra de dépasser les <b>2 600 habitants à l'horizon 2029 soit un gain d'environ 360 habitants.</b> »</p> <p>« Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel, et de maintenir les ménages sur place, la commune va s'attacher à proposer : des logements de typologie variée (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs...) et permettre la création de logements locatifs sociaux en fonction des opportunités ».</p>   |
| Logements   |                      |   |
| Enjeux  | Orientations du PADD | Extraits du PADD  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle,</li> <li>-Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire,</li> <li>-Lutter contre les logements vacants,</li> <li>-Développer de nouvelles formes urbaines,</li> <li>-Améliorer l'offre en logement social.</li> </ul> | Axes 1 et 4-3        | <p>« Pour maintenir la population à son niveau actuel sur la prochaine décennie, il convient en tenant compte d'un léger desserrement des ménages et de la structure du parc, de construire 54 logements supplémentaires. De plus, l'accueil de 360 habitants nécessite de prévoir environ 141 logements. Au total, une enveloppe globale de 195 <b>logements</b> permettra d'assurer la mise en œuvre du projet de développement de la commune. »</p> <p>« Le foncier disponible au sein de l'enveloppe (dents creuses, parcelles disponibles...) représente près de 4,5 ha et permettra la réalisation d'environ 40 logements dans les 10 prochaines années (sur un potentiel total estimé à 70 logements). Plusieurs opérations de renouvellement urbain, à l'initiative de la commune poursuivent le même objectif de développement [...] <b>Globalement, 70 logements pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine.</b> »</p> <p>« Une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de préservation de la qualité des paysages, et de limitation des impacts sur l'activité agricole a permis de retenir <b>4 secteurs de développement de l'habitat.</b> Ces derniers représentent une surface cumulée d'environ 8.3ha et permettront la réalisation d'environ 131 logements »</p> <p>« ...plusieurs bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale pourront changer de destination et viendront conforter l'offre résidentielle en campagne »</p> |

| Dynamique économique   |                        |   |
|--|------------------------|---|
| Enjeux   | Orientations du PADD   | Extraits du PADD  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement de la zone d'activités</li> <li>-Diminuer les migrations pendulaires notamment vers Rennes,</li> <li>-Conserver et protéger le commerce de proximité,</li> <li>-Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale,</li> <li>-Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations),</li> <li>-Limiter la consommation d'espaces agricoles,</li> </ul> | Axes 2-2 et 4-1 et 4-2 | <p>« L'aménagement de cette zone sur 1,2 ha dans le prolongement du parc d'activités récemment aménagé à l'est du bourg permettra d'accueillir les activités artisanales de proximité »</p> <p>« Le développement de l'activité et des secteurs d'habitat sur le centre bourg permettra de favoriser les achats de proximité et de conforter les services et commerces existants »</p> <p>« L'activité agricole tant par le nombre d'exploitations (15 en activités) que par son impact sur les paysages constitue une activité économique de premier plan à l'échelle communale »</p> <p>« Le développement de l'activité touristique par de nouvelles offres d'hébergement sera possible sur quelques secteurs précisément identifiés »</p> |
| Equipements  |                        |   |
| Enjeux   | Orientations du PADD   | Extraits du PADD  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,</li> <li>-Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés,</li> <li>-Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement...).</li> </ul>  | Axe 2-1                | <p>« Le pôle scolaire sera étoffé par l'extension et le réaménagement de l'école publique ;</p> <p>Les services techniques à l'étroit aujourd'hui seront déplacés (emplacement à déterminer)</p> <p>Un espace de 5000 m<sup>2</sup> est réservé pour assurer le déplacement du service incendie à long terme</p> <p>Une extension du cimetière sera réalisée dans le prolongement Sud du site existant ;</p> <p>Le développement des communications numériques sera assuré par la prise en compte du projet régional »</p>  |
| Mobilités et accessibilité   |                        |   |
| Enjeux   | Orientations du PADD   | Extraits du PADD  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle,</li> <li>-Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs,</li> <li>-Organiser et développer les modes doux,</li> <li>-Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...),</li> <li>-Renforcer la connexion entre les bus et les gares les plus proches.</li> </ul>   | Axe 3-3                | <p>« Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permettra de faciliter les déplacements en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces et des équipements. Plusieurs actions permettront de favoriser les déplacements doux à l'échelle du bourg. Il s'agira notamment de :</p> <p>Compléter le maillage de liaisons qui permettront une fluidité des déplacements dans le bourg ;</p> <p>Sécuriser le réseau piéton et cycle par de nouveaux aménagement et en réduisant la vitesse des véhicules ;</p> <p>Préserver les itinéraires de promenades et de découverte des espaces naturels au départ du bourg »</p>  |

| Sols / Sous-sols   |                      |   |
|--|----------------------|---|
| Enjeux   | Orientations du PADD | Extraits du PADD  |
| <p>-Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,<br/>-Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,<br/>-Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,<br/>-Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.</p> | Axe 1 et Axe 4-3     | <p>« Le foncier disponible au sein de l'enveloppe (dents creuses, parcelles disponibles...) représente près de 2.25 ha et permettra la réalisation d'environ 40 logements »<br/>           « Une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de préservation de la qualité des paysages, et de limitation des impacts sur l'activité agricole a permis de retenir <b>4 secteurs de développement de l'habitat</b>. Ces derniers représentent une surface cumulée d'environ 8.3 ha et permettront la réalisation d'environ 131 logements.<br/> <b>A court et moyen termes</b> : environ 70 logements sur 3.3 ha (densité d'environ 15 logements par ha)<br/>           Secteur du Prieuré au nord-ouest dans le prolongement immédiat du bourg : 46 logements sur 2.9 ha ;<br/>           Un délaissé de construction « rue des Brullons » à proximité du cimetière : 5 logements sur 0,4 ha.<br/> <b>A moyen et long termes</b> :<br/>           Deux secteurs au sud-est : (La Froumetière et le Haut des Landes) : environ 70 logements sur 5 ha (densité d'environ 15 logements par ha) »<br/>           « ...plusieurs bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale pourront changer de destination et viendront conforter l'offre résidentielle en campagne »<br/>           « La commune souhaite aujourd'hui réduire cette <b>consommation moyenne à 1,15 ha par an</b> soit une consommation globale d'espaces de 11.5 ha sur les 10 prochaines années.<br/>           Les extensions urbaines liées à l'habitat et aux équipements se limiteront à 10.3 ha et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. L'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne de 16 log/ha<br/>           Le développement du parc d'activités sur 1,2 ha permettra de positionner le développement des activités au plus près des secteurs d'habitat.<br/>           Enfin, les nouveaux équipements seront dans leur ensemble contenu au sein de l'enveloppe urbaine »</p> |
| Milieux naturels et biodiversité   |                      |   |
| Enjeux   | Orientations du PADD | Extraits du PADD  |
| <p>-Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité.</p>   | Axe 4-4              | <p>« Le territoire doté d'espaces naturels et paysages variés concentre de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif est de préserver ces espaces de biodiversité (trame verte et bleue) en cohérence avec le SCOT [...] Le projet consiste à préserver les principaux réservoirs de biodiversité (étang de la Musse et de Bélouze, landes et vallée du Canut, forêt de la Musse ...) et à assurer le maintien des continuités écologiques majeures par l'identification et la protection des cours d'eau, des haies bocagères, et des zones humides. Ces protections permettront également de prévenir les risques d'inondation liées aux zones inondables des ruisseaux de la Rosais et du Canut »</p>   |
| Cycle de l'eau   |                      |   |
| Enjeux   | Orientations du PADD | Extraits du PADD  |
| <p>-Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.</p>  | Axe 4-4              | <p>« Le territoire doté d'espaces naturels et paysages variés concentre de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif est de préserver ces espaces de biodiversité (trame verte et bleue) en cohérence avec le SCOT [...] Le projet consiste à préserver les principaux réservoirs de biodiversité (étang de la Musse et de Bélouze, landes et vallée du Canut, forêt de la Musse ...) et à assurer le maintien des continuités écologiques majeures par l'identification et la protection des cours d'eau, des haies bocagères, et des zones humides. Ces protections permettront également de prévenir les risques d'inondation liées aux zones inondables des ruisseaux de la Rosais et du Canut »</p>   |

| Paysage et patrimoine   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| Enjeux  | Orientations du PADD | Extraits du PADD  |
| <p>-Protéger et valoriser les sites naturels majeurs,<br/>           -Maintenir et conforter l'accès visuel et physique aux vallées et sites patrimoniaux,<br/>           -Préserver l'habitat ancien de centre-bourg,<br/>           -Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens<br/>           -Structurer les entrées de bourg,<br/>           -Eviter la dispersion des motifs bâtis qui nuit à la qualité du paysage,<br/>           -Arrêter l'étalement pavillonnaire le long des routes et sur les coteaux sensibles.</p> | Axes 3-2 et 4-4      | <p>« La valorisation d'un espace naturel urbain ouvert sur les nouveaux quartiers sur 2 ha, constitue un aménagement clé du renouvellement du bourg. Ce corridor écologique, espace récréatif de qualité pour les quartiers adjacents, permettra de créer un lien avec la campagne environnante. [...] La trame bocagère ceinturant le bourg sera confortée pour permettre l'insertion paysagère des extensions urbaines. Enfin le maintien d'espaces de respiration (espaces naturels et agricoles non aménageables...) permettra de valoriser et protéger les lisières urbaines »</p> <p>« Préserver le patrimoine remarquable (les châteaux de la Grande Musse et de la Petite Musse, le Grand Moulin, le moulin de Bélouze, le château de la Chèze, ...) ;</p> <p>Favoriser la protection du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire notamment sur les hameaux en permettant le changement de destination ;</p> <p>Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire...), ainsi que dans la trame urbaine du centre ancien (ruelles, murs en pierres...)</p> <p>Maintenir à proximité du bourg des espaces de respiration (espaces naturels et agricoles non aménageables) »</p> |
| Qualité de l'air et énergie   |                      |   |
| Enjeux  | Orientations du PADD | Extraits du PADD  |
| <p>-Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés,<br/>           -Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre,<br/>           -Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.</p>   | Axes 2-1 et 4-4      | <p>« Le développement des communications numériques sera assurée par la prise en compte du projet régional »</p> <p>« Le territoire doté d'espaces naturels et paysages variés concentre de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif est de préserver ces espaces de biodiversité (trame verte et bleue) en cohérence avec le SCOT [...] Le projet consiste à préserver les principaux réservoirs de biodiversité (étang de la Musse et de Bélouze, landes et vallée du Canut, forêt de la Musse ...) et à assurer le maintien des continuités écologiques majeures par l'identification et la protection des cours d'eau, des haies bocagères, et des zones humides. Ces protections permettront également de prévenir les risques d'inondation liées aux zones inondables des ruisseaux de la Rosais et du Canut »</p>  |
| Déchets   |                      |   |
| Enjeux  | Orientations du PADD | Extraits du PADD  |
| <p>-Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,</p>  | /                    | Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : confortation du Bourg (constructions neuves principalement localisées sur le Bourg), lutte contre l'étalement urbain (développement prioritaire sur le Bourg).  |
| Risques et nuisances  |                      |   |
| Enjeux  | Orientations du PADD | Extraits du PADD  |
| <p>-Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (TMD, inondations...),<br/>           -Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques,<br/>           -Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller les digues et barrages.</p>   | /                    | Non traité dans le PADD : enjeux non significatifs.   |

## 4. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été délimitées sur des secteurs à enjeux d'aménagement (en l'occurrence, le bourg et ses abords immédiats).

Ces orientations d'aménagement et de programmation ont été établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Le scénario de développement de Baulon prévoit la mise en place de quatre OAP situées au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité directe de celle-ci. Ces quatre OAP permettront la réalisation d'au moins 81 logements (Cf. tableau ci-dessous). Les autres secteurs d'urbanisation liés à l'habitat sont classés en secteur 2AU et feront l'objet d'une orientation d'aménagement lors de leur ouverture à l'urbanisation.

| Secteur           | Surface    | Typologie du projet | Nombre de logements + densité | Logements à caractère social   |
|-------------------|------------|---------------------|-------------------------------|--|
| Rue des Brullons  | 0,4 ha     | Logements           | 5 (13 lgts / ha)              | Le programme des logements favorisera la mixité sociale sur ce nouveau quartier (locatif ou accession) |
| Opération séniors | 0,2 ha     | Logements           | 15 (75 lgts / ha)             |  |
| Le Prieuré        | 2.9*ha     | Logements           | 46 (16 lgts / ha)             |  |
| Rue des Peupliers | 0,7 ha     | Logements           | 15 (21 lgts / ha)             |  |
| <b>TOTAL</b>      | <b>4.2</b> | <b>Logements</b>    | <b>81 (20 lgts / ha)</b>      | <b>/</b>   |

Tableau récapitulatif des prévisions des OAP

\*Surface totale de l'OAP de 4.1ha à laquelle est retirée la surface équivalente à la présence d'une zone humide d'environ 1.16 ha sur le secteur d'OAP

### 4.1. Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Ce principe concerne **toutes les zones d'urbanisation future** (1AU / 2AU).

Tous les secteurs à vocation d'habitat se voient individuellement attribuer **des objectifs de programmation précise, en densité minimale à respecter**. La pondération de ces objectifs de densité s'inscrit dans le respect des objectifs du SCOT.

Dans le cadre de la densité minimale fixée par les objectifs du SCOT, il est important de souligner que l'OAP du secteur du Prieuré est concernée par une zone humide. En retirant de la surface de l'OAP la superficie concernée par la trame zone humide, la surface urbanisable atteint 2.94 ha (calcul : 4.1-1.16). A partir de cette nouvelle surface urbanisable la densité atteint 16 logements par hectare en conservant le nombre initial de logements à produire

prévu sur le secteur.

La densité moyenne de l'ensemble des OAP est de 20 logements par hectare ce qui est supérieur aux objectifs du SCOT.

Par ailleurs, concernant le phasage des opérations : chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

Des principes de composition urbaine sont à respecter concernant les densités, pour optimiser l'utilisation de l'espace et limiter la consommation foncière. Le nombre de logements est encadré. Sur le total des OAP, un objectif de 81 logements est défini ainsi qu'une densité minimale moyenne de 20 logements par ha.

**L'ensemble de ces principes vise à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site.**

## 4.2. Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent :

- Les principes d'accès afin d'assurer une desserte cohérente des quartiers. Ces accès se feront à partir des voiries existantes. Par ailleurs, l'OAP du Prieuré envisage plusieurs accès possibles : via la rue du Temple, vers la RD48, rue du Bignon ;
- Les principales continuités douces à aménager ou à renforcer en lien avec le projet communal. Des continuités douces ont été définies sur l'ensemble des secteurs d'OAP. L'objectif général étant d'assurer une mobilité inter-quartier à l'échelle communale.

## 4.3. Insertion des futurs projets dans leur environnement

De manière générale, les OAP portent une attention particulière à la gestion des abords des différents sites appelés à évoluer :

- Sur l'ensemble des OAP, une attention particulière est portée sur la préservation des haies bocagères. Le maintien de ces éléments naturels va à la fois dans le sens de l'insertion paysagère dans leur environnement et dans le sens de la prise en compte de la trame verte et bleue.
- Les futurs aménagements devront penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie des sites.
- Les OAP du Prieuré et de la rue des Peupliers prévoient également la mise en valeur d'une coulée verte au sein de l'opération
- Au sein des OAP, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

## 5. Les choix retenus pour établir le règlement

### 5.1. Bilan des superficies

| Secteur        | Surface (ha)    | Surface (%) |
|----------------|-----------------|-------------|
| <b>Zone U</b>  | 56.3            | 2.2%        |
| Uc             | 9.4             |             |
| Ue             | 36.8            |             |
| UL             | 10.5            |             |
| Ua             | 1.6             |             |
| <b>Zone AU</b> | 13.2            | 0.5%        |
| 1AUe           | 5.97            |             |
| 1AUa           | 1.20            |             |
| 2AU            | 6.02            |             |
| <b>Zone A</b>  | 1 863.8         | 73.9%       |
| A              | 1 860,3         |             |
| As             | 3.5             |             |
| <b>Zone N</b>  | 586.7           | 23.3%       |
| N              | 321             |             |
| Ns             | 1.4             |             |
|                | 264.2           |             |
| <b>TOTAL</b>   | <b>2 523.05</b> |             |

Tableau indicatif des zones figurant au plan de zonage

## 5.2. Exposé des motifs de délimitation des zones

### 5.2.1. Les zones U

La zone U est composée de 4 types de secteurs : les secteurs Uc, Ue, UL et Ua.

#### 5.2.1.1. Le secteur Uc correspondant au tissu urbain ancien de la commune

##### Vocation principale du secteur :

Le secteur Uc est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

##### Exposé des motifs de délimitation :

La délimitation du secteur Uc s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique de Baulon. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

Une OAP est délimité au sein d'un secteur Uc. Il s'agit de l'OAP concernant l'opération Chesnais/Lassy, d'une surface de 0.2 ha et visant à l'accueil de 15 logements.



### **5.2.1.2. Le secteur Ue correspondant aux extensions du centre**

#### Vocation principale du secteur :

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### Exposé des motifs de délimitation :

La délimitation du secteur Ue s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique de Baulon, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

### **5.2.1.3. Le secteur UL correspondant au secteur d'équipement et de loisirs**

#### Vocation principale du secteur :

Le secteur UL est un secteur à vocation d'équipements collectifs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

#### Exposé des motifs de délimitation :

Ce secteur intègre les équipements existants localisés au niveau de la rue Philippe et son prolongement vers l'Est : le centre culturel, l'école municipale, le terrain de sport...

### **5.2.1.4. Le secteur Ua correspondant au secteur d'accueil des activités**

#### Vocation principale du secteur :

Le secteur Ua correspond au secteur destiné à accueillir les activités (artisanat, industries, bureaux, services...), qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### Exposé des motifs de délimitation :

La zone identifiée en secteur Ua correspond à la zone d'activités de la commune située à l'Est du bourg. Elle ne compte pour le moment aucune activité mais est en cours d'aménagement. La vocation de ce secteur est de poursuivre l'aménagement de la zone d'activité ainsi que son extension. L'implantation de nouveaux commerces, quelle que soit leur taille, au sein de ce secteur est interdite.

### 5.2.2. Les zones AU

La zone AU est composée de plusieurs types de secteurs, les secteurs 1AUe et 1AUa et 2AU (sans indice) : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future de la commune.

#### 5.2.2.1. Le secteur 1AU correspondant au développement urbain de la commune

##### Vocation principale du secteur :

Le secteur 1AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme. La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa et 1AUe.

Les règles relatives à l'occupation des sols applicables dans chaque secteur classé en 1AU sont celles de la zone urbaine affectée d'un même indice (exemple : 1AUe correspond aux règles de la zone Ue).

##### Exposé des motifs de délimitation :

4 secteurs sont délimités en zone 1AU :

- Trois secteurs 1AUe tous couverts par une OAP :
  - o L'OAP de la rue des Brullons au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine ;
  - o L'OAP du Prieuré au Nord-Ouest du centre-bourg ;
  - o L'OAP des Peupliers au Sud-Ouest du centre-bourg au sein de l'enveloppe urbaine.
- Un secteur 1AUa non couvert par une OAP :
  - o Il s'agit de l'extension de la zone d'activités. Elle couvre une surface de 1,2 hectares.

#### 5.2.2.2. Le secteur 2AU correspondant au développement urbain à moyen et long terme

##### Vocation principale du secteur :

La zone 2AU correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone 2AU toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

Chaque secteur classé en zone 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone 2AU devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné.

La zone 2AU ne comprend pas de secteurs.

##### Exposé des motifs de délimitation :

Deux secteurs sont couverts par la zone 2AU. Il s'agit de la Froumetière et du Haut des Landes. Ces deux secteurs couvrent une surface de 5 hectares et serviront à la production de la majeure partie des logements : 70 logements seront construits sur ces secteurs avec une densité de 15 logements par hectares.

La zone 2AU constitue une extension de l'enveloppe urbaine considérable mais n'interviendra qu'à moyen ou long terme pour permettre avant tout de combler les vides au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que de la consolider, notamment avec l'OAP du Prieuré.

### 5.2.3. La zone A

#### Vocation principale du secteur :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A « strict » ;
- Le secteur As correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité.

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).

Le secteur A (sans indice) s'inscrit pleinement dans cette logique.

Complémentaire, il convient de relever les éléments suivants :

- Le secteur As correspondant à l'accueil d'activités des secteurs secondaires et tertiaires, il s'agit de STECAL économique ;
- Le secteur Ai correspondant aux terres agricoles inondables.

#### Exposé des motifs de délimitation :

Le secteur A (sans indice) correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture (annexé au document 2.1). Une trame représentant les zones agricoles inondables figure également sur le zonage graphique. Cette trame prévoit de limiter, voire interdire l'implantation de nouvelles installations ou constructions pour ne pas exposer les futures activités agricoles au risque d'inondation.

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels.

Enfin, le secteur As a pour principale vocation d'accueillir des équipements et hébergements touristiques sur des secteurs de taille et de capacité limitée afin de consolider la dynamique touristique du territoire de Baulon, dans la mesure où ces équipements sont autorisés par les dispositions du règlement de la zone A.

Les champs photovoltaïques au sol sont interdits au sein de cette zone.

Les affouillements et exhaussements des berges des cours d'eau et le busage des cours d'eau sont interdits, sans conditions.

### 5.2.4. La zone N

#### Vocation principale du secteur :

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le Nf correspondant à plusieurs grands secteurs boisés de la commune non couvert par une protection EBC afin de permettre et faciliter la gestion forestière ;
- Le secteur Ns correspondant aux secteurs de taille et de capacité limitée.

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ». (R151-25).

#### Exposé des motifs de délimitation :

Le secteur N correspond aux principaux espaces naturels et permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager du territoire. La délimitation de la zone N prend également en considération les corridors secondaires, ainsi que les zones humides et les principaux boisements de qualité situés à Baulon. Une trame spécifique représentant les zones inondables sur le plan de zonage viendra en plus de la zone N. Cette trame a le même rôle que celle représentée en zone A : limiter, voire interdire les nouvelles installations ou constructions autorisées en zone N pour éviter d'exposer la population au risque d'inondation.

Le secteur Nf permet l'exploitation sylvicole et la protection des boisements non protégés par la trame espaces boisés classés. Seul des boisements supérieurs à 1 ha ont été délimités en zone Nf. En effet, sur le département d'Ille et Vilaine, ce seuil de 1ha correspond aux boisements qui sont concernés par la procédure d'autorisation définie à l'article L.311-1 du Code Forestier en cas de défrichement.

Le secteur Ns correspond à un STECAL créé en dehors de l'enveloppe urbaine. Il se situe en limite Est du territoire de Baulon et a la même vocation que le secteur As : l'accueil d'équipements de loisirs à vocation touristique.

## 5.3. Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit

### 5.3.1. Les zones urbaines et à urbaniser

La zone urbaine est constituée de 4 types de secteurs : 2 secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue) et 2 secteurs spécialisés (UL et Ua).

La zone à urbaniser est constituée de 4 types de secteurs : les mêmes que ceux de la zone U.

Dans toutes les zones U et AU, les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans contraintes particulières.

#### 5.3.1.1. Les secteurs à vocation généraliste (Uc et Ue)

|                 | Uc   | Ue  |
|-----------------|--|---|
| Articles 1 et 2 | Ces secteurs ont une vocation généraliste : l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter.<br>L'artisanat et les commerces de détail sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale du secteur : l'habitat.<br>L'hébergement touristique et hôtelier est autorisé si cela ne prend pas la forme de camping, hébergement de plein air et hébergement léger.<br>Les activités polluantes sont également interdites. |   |
| Article 3       | <u>Emprise au sol :</u><br>Les nouvelles annexes n'excéderont pas 60m <sup>2</sup> .   |   |
|                 | <u>Hauteur des constructions :</u><br>9m max pour les toitures en pente et toitures terrasses des constructions principales ; 6,5m max pour les annexes ; hauteur plus élevée admise si présence d'un bâtiment existant plus grand.  | <u>Hauteur des constructions :</u><br>6m max pour les toitures en pente et toitures terrasses des constructions principales ; 6,5m max pour les annexes ; hauteur plus élevée admise si présence d'un bâtiment existant plus grand  |
|                 | <u>Voies et emprises publiques :</u><br><b>Ouvertes à la circulation :</b> L'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit librement si la continuité visuelle est assurée.<br><b>Non ouverte à la circulation :</b> Non réglementé.<br><b>Cours d'eau :</b> la distance d'implantation des 5m minimum.   | <u>Voies et emprises publiques :</u><br><b>Ouvertes à la circulation :</b> L'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait d'au moins 5m...<br><b>Non ouverte à la circulation :</b> Non réglementé.<br><b>Cours d'eau :</b> la distance d'implantation des 5m minimum |
|                 | <u>Limites séparatives :</u><br>Soit d'une limite séparative à l'autre, soit un retrait d'un mètre minimum.  | <u>Limites séparatives :</u><br>Soit d'une limite séparative à l'autre, soit un retrait d'au moins 2m   |
|                 | <u>Constructions sur une même propriété :</u><br>Non réglementé.   |   |

|           | Uc   | Ue |
|-----------|--|----|
| Article 4 | <u>Principes généraux :</u><br>Harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes. Les formes architecturales contemporaines doivent pouvoir s'intégrer avec l'environnement. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une insertion soignée.  |    |
|           | <u>Façade :</u><br>Est interdit l'emploi de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.  |    |
|           | <u>Toitures :</u><br>Les matériaux sont à dominante de couleur ardoise. Les formes et matériaux de toiture divers pourront être admis et devront être adaptés à l'architecture du projet.<br>Les vérandas ne sont pas concernées.  |    |
| Article 4 | <u>Clôture :</u><br><b>Hauteurs :</b> 1,80m sur la rue (1,20m pour des murs ou claustras) ; 2m en limite séparative.<br><b>Interdictions :</b> les clôtures laissées nues et composées de matériaux devant être recouverts ; panneaux de béton préfabriqués ; les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier palme taillée.   |    |
|           | <u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :</u><br>Non réglementé.  |    |
|           |  |    |
| Article 5 | <u>Surfaces non imperméabilisées :</u><br>Les circulations doivent être conçues pour permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : dalles alvéolées...   |    |
|           | <u>Espaces libres et de plantation :</u><br>Privilégier les essences locales et les haies identifiées au zonage sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.   |    |
|           | <u>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement :</u><br>Les nouveaux bâtiments doivent avoir soit un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ; soit des aménagements ou installations pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales.<br>Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain.                         |    |
| Article 6 | Les obligations en matière de stationnement sont dans les dispositions générales.  |    |
| Article 7 | <u>Desserte des terrains par les voies publiques ou privées :</u><br>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile. L'accès doit être aménagé pour éviter tout risque pour la sécurité des usagers. Toute voie nouvelle doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte. |    |
|           | <u>Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :</u><br>Les exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères doivent être respectées en cas de voies nouvelles.  |    |
| Article 8 | <u>Desserte des terrains par les réseaux :</u><br><b>Eau potable :</b> le raccordement au réseau collectif est obligatoire.<br><b>Energie :</b> non réglementé.<br><b>Electricité :</b> les réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf au niveau des voies et emprises publiques.<br><b>Assainissement :</b> l'assainissement collectif est imposé.   |    |
|           | <u>Limitation de l'imperméabilisation des sols, maîtrise du débit et de l'écoulement :</u><br>L'infiltration de la parcelle doit être privilégiée pour tout projet d'aménagement.  |    |
|           | <u>Infrastructures et réseau de communication électronique :</u><br>La réalisation de fourreaux enterrés pour le passage de câbles réseaux est obligatoire.  |    |
|           |  |    |

Une grande partie des dispositions du règlement écrit concernant les secteurs Uc et Ue sont identiques. Ces deux secteurs ayant la même vocation : l'accueil de nouvelles habitations, il est logique de mettre en œuvre des prescriptions identiques pour conserver une certaine harmonie dans le tissu bâti. Ainsi, les articles 4 à 8 du règlement écrit reprennent les mêmes dispositions pour ces deux secteurs permettant de garantir une certaine continuité entre le tissu ancien et les différentes extensions de celui-ci.

Les principales différences entre ces deux secteurs résident à l'article 3 (implantation des constructions), et notamment s'agissant des hauteurs, de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives. Les hauteurs sont moins importantes en secteur Ue pour les constructions principales afin d'être en cohérence avec les habitations existantes. De plus, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est plus large en zone Ue. La principale raison est que la zone Uc ne dispose plus d'autant de parcelles disponibles pour de nouvelles habitations, alors qu'en zone Ue en dispose davantage. De ce fait, il est possible en zone Ue d'opérer une densification plus importante et d'avoir une implantation plus large au niveau des voies et emprises publiques ainsi qu'au niveau des limites séparatives.

Toutefois, les règles prévues dans le règlement écrit sont cohérentes avec l'objectif de densité moyenne fixé par le projet communal : 15 logements à l'hectare en moyenne. L'atteinte de cet objectif sera d'ailleurs facilitée par les règles concernant les hauteurs qui favoriseront l'implantation de constructions plus économes en espace. Aussi, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi qu'au niveau des limites séparatives, servent avant tout un aspect paysager garantiront une cohérence paysagère dans les futures extensions de l'enveloppe urbaine.

Enfin, l'ensemble des dispositions applicables aux secteurs Uc et Ue le seront aussi pour les zones 1AU et 2AU portant le même indice. Autrement dit, les dispositions de la zone Ue seront également appliquées à la zone 1AUe. Une plus grande cohérence architecturale et paysagère sera ainsi assurée à travers la commune de Baulon.

### 5.3.1.2. Les secteurs à vocation spécialisée (UL et Ua)

|                 | UL  | Ua  |
|-----------------|---|---|
| Articles 1 et 2 | Sont interdits les exploitations agricoles, les commerces et activités de service, les activités polluantes.<br>Le logement est admis sous réserve qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'établissement ou services de la zone | Ce secteur vise l'accueil de commerces et d'activités de services d'une surface de plancher minimum de 300m <sup>2</sup> , notamment pour l'artisanat, le commerce de détail et de gros. Les activités du secteur secondaire sont acceptées (industrie). Les habitations sont interdites pour éviter toute exposition aux risques et nuisances. |
| Article 3       | <u>Emprise au sol :</u><br>Non réglementé.  |   |
|                 | <u>Hauteurs :</u><br>Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue)   | <u>Hauteur :</u><br>La hauteur maximale est de 12m au faitage ou à l'acrotère, sauf exception (procédés de fabrication ou contraintes techniques).  |
|                 | <u>Implantation :</u><br>Non réglementé, sauf à propos des cours d'eau : 15m minimum.   | <u>Implantation :</u><br>4m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ; 1m ou réalisation d'un mur coupe-feu par rapport aux limites séparatives ; non réglementé si c'est sur une même propriété.  |
| Article 4       | <u>Principes généraux, façades, toitures :</u><br>Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue)  |   |
|                 | <u>Clôture :</u><br>Non réglementé.   | <u>Clôture :</u><br>2m maximum en façade et en limite séparative.   |

|           | UL   | Ua |
|-----------|--|----|
| Article 5 | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue) |    |
| Article 6 | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue) |    |
| Article 7 | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue) |    |
| Article 8 | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue) |    |

Ce qui distingue principalement ces deux secteurs sont les dispositions des articles 1 et 2. Une grande partie des autres dispositions du règlement écrit sont communes aux autres secteurs, notamment les articles 5 à 8. L'article 3 du secteur Ua est plus développé afin de limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances de certaines activités, notamment les activités industrielles autorisées. Ainsi, une marge de recul plus importante est prévue. De même, la hauteur maximale est plus importante pour ne pas limiter le type d'activité économique pouvant s'implanter sur la commune.

A l'inverse, les dispositions du secteur UL sont plus réduites pour permettre une plus grande souplesse dans l'implantation des nouveaux équipements publics. C'est notamment le cas via l'absence de règles concernant le recul des équipements par rapport aux voies et emprises publiques.

Enfin, comme il a été indiqué précédemment, les zones 1AU et 2AU reprenant les mêmes indices que ceux de la zone U se verront appliquer les mêmes règles que celles prévues par le règlement écrit en zone U. Cela permet de mieux structurer et d'harmoniser le paysage urbain à la fois au niveau des habitations, des équipements et des activités économiques.

### 5.3.2. La zone agricole

La zone A présente 3 types de secteurs : le secteur A (sans indice), le secteur As et le secteur Ai. Les principales différences entre ces secteurs portent sur les **articles 2 et 3** du règlement écrit.

|                 | A  | As  |
|-----------------|--|---|
| Articles 1 et 2 | <p>Excepté les cas suivants, toutes constructions ou installations sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hors zones humides, les affouillements et exhaussements du sol ;</li> <li>- Les exploitations agricoles et forestières ;</li> <li>- Les équipements d'intérêt collectif sous conditions ;</li> <li>- le changement de destination en logement, restauration, hébergement ou en activité de service sous conditions ;</li> <li>- L'extension d'habitations existantes sous conditions ;</li> <li>- La création de logement de fonction agricole par changement de destination ou par nouvelle construction sous conditions ;</li> <li>- Les activités de diversification agricole sous conditions.</li> </ul> | <p>Excepté les cas suivants, toutes constructions ou installations sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hors zones humides, les affouillements et exhaussements du sol ;</li> <li>- Les équipements d'intérêt collectif sous conditions ;</li> <li>- Les équipements destinés aux activités de loisirs liées à la nature, légers et intégrés dans l'environnement ; l'hébergement touristique en nombre limité ; les bâtiments administratifs, techniques, de loisirs et d'accueil, strictement nécessaires à l'activité et intégrés dans l'environnement.</li> </ul> |
| Article 3       | <p><u>Emprise au sol :</u><br/>Pas plus de 100m<sup>2</sup> pour les nouvelles habitations ; pas plus de 60m<sup>2</sup> pour les extensions d'habitations ; l'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 60m<sup>2</sup> ;</p> <p><u>Hauteurs :</u></p>   | <p><u>Emprise au sol :</u><br/>300m<sup>2</sup> max pour l'hébergement touristique.</p> <p><u>Hauteurs :</u></p>  |



|           |  |  |
|-----------|--|--|
|           | Pour les exploitations agricoles : non réglementé.<br>Pour les habitations : 6m maximum à l'égout ou l'acrotère. Pour les annexes : 4,5m   | Pour les hébergements touristiques : 6m maximum à l'égout ou l'acrotère + comble ou attique aménageable sur un niveau. Pour les annexes : 4,5m |
|           | <b>Implantation :</b><br><b>Voies et emprises publiques :</b> 50m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les constructions pour un autre usage pour la RD n°38 ; 25m minimum par rapport aux autres RD ; 5m minimum par rapport aux autres axes ; 15 minimum par rapport aux cours d'eau.<br><b>Limites séparatives :</b> soit à l'appui, soit à au moins 3m.<br><b>Même propriété :</b> 20m maximum pour les habitations. Le reste est non réglementé. |  |
| Article 4 | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue).  |  |
| Article 5 | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue).  |  |
| Article 6 | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue).  |  |
| Article 7 | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue).  |  |
| Article 8 | <b>Réseaux :</b><br><b>Eau potable :</b> raccordement obligatoire pour les nouvelles constructions.<br><b>Energie et électricité :</b> non réglementé.<br><b>Assainissement collectif :</b> les bâtiments doivent évacuer leurs eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, sauf dispositions de la législation des ICPE contraire.   |  |
|           | <b>Imperméabilisation des sols :</b><br>Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue).  |  |
|           | <b>Infrastructures et réseaux :</b><br>Non réglementé.   |  |

Comme indiqué précédemment, la principale différence entre les différents de secteurs de la zone A se situe au niveau des articles 1, 2 et 3 du règlement. En effet, le règlement prévoit des possibilités de construction plus larges dans la zone A sans indice. Il s'agit donc du principal secteur pour le développement de l'activité agricole d'un point de vue économique. Les autres secteurs quant à eux visent plus particulièrement la protection de la zone A, notamment la trame des zones agricoles inondables qui limite les possibilités de construction pour éviter d'exposer la future population au risque inondation. Le secteur As quant à lui est un STECAL à vocation touristique. Les possibilités de constructions ou installations sont donc limitées à l'hébergement touristique léger à condition que cela soit compatible avec l'environnement alentour.

Cette différence se retrouve également à l'article 3 puisque les conditions d'implantation et de hauteur ne sont pas les mêmes entre le secteur A (sans indice) et le secteur As. Etant donné la vocation du secteur As, il est logique que les règles d'implantation se rapprochent de celles applicables en zone U et AU. Le STECAL ayant une surface limitée, et se situant dans un espace agricole, il est nécessaire de contraindre plus fortement les possibilités d'urbanisation.

Par ailleurs, des similitudes existent également entre les articles 4 et 5 au niveau de la zone A et U. Ces similitudes permettent de garantir une plus grande harmonie au niveau architectural et paysager sur l'ensemble de la commune, que ce soit au niveau de l'agglomération et ses extensions, qu'au niveau des écarts et hameaux classés en zone A.

### 5.3.3. La zone naturelle

Deux types de secteurs composent la zone N du règlement écrit : la zone N « strictes » (sans indice) et la zone Ns correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL). La zone N comprend également une trame identifiant les zones inondables inconstructibles comme sur la zone A.

|                 | N (sans indice) et Nf   | Ns   |
|-----------------|---|--|
| Articles 1 et 2 | <p>Excepté les cas suivants, les constructions et installations sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol hors zones humides, sous conditions ;</li> <li>- Les changements de destination en logements, restauration, hébergements ou en activités de services sous conditions ;</li> <li>- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;</li> <li>- L'extension d'habitations et l'extension/constructions d'annexes sous conditions ;</li> <li>- Les annexes sous conditions.</li> </ul> <p><b>Les exploitations forestières sont autorisées en zones Nf.</b></p> | <p>Excepté les cas suivants, les constructions et installations sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol hors zones humides ;</li> <li>- Les changements de destination en logements, restauration, hébergements ou en activités de services sous conditions ;</li> <li>- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;</li> <li>- L'extension d'habitations et l'extension/constructions d'annexes sous conditions ;</li> <li>- Les annexes sous conditions ;</li> <li>- Les équipements destinés aux activités de loisirs liées à la nature, légers et intégrés dans l'environnement ; l'hébergement touristique en nombre limité ; les bâtiments administratifs, techniques et d'accueil, strictement nécessaires à l'activité.</li> </ul> |
| Article 3       | <p><u>Emprise au sol :</u><br/>Cf. 5.3.2 La zone agricole (A).</p>  | <p><u>Emprise au sol :</u><br/>Les nouvelles constructions ne devront pas conduire à plus de 500m<sup>2</sup>.</p>   |
|                 | <p><u>Hauteurs :</u><br/>Cf. 5.3.2 La zone agricole (A).</p>  | <p><u>Hauteurs :</u><br/>4m pour les toitures en pente et les toitures terrasses pour l'hébergement touristique et les activités de services.</p>  |
|                 | <p><u>Implantations :</u><br/>Cf. 5.3.2 La zone agricole (A).</p>   |  |
| Article 4       | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue).   |  |
| Article 5       | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue).   |  |
| Article 6       | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue).   |  |
| Article 7       | Cf. 5.3.1.1 Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue).   |  |
| Article 8       | Cf. 5.3.2 La zone agricole (A).   |  |

La rédaction de la zone N suit à peu près la même logique que celle de la zone A. Les principales différences se font à l'article 2 puisque la zone N sans indice admet les extensions limitées des habitations existantes. Tout comme en zone A, le plan de zonage prévoit une trame spécifique pour les zones inondables en zone N. Cette trame interdit toute nouvelle construction et empêche ainsi d'exposer d'avantage les habitants au risque d'inondation. De plus, l'extension des constructions existantes n'est donc pas permise pour éviter toute exposition supplémentaire à ce risque pour les habitants.

La zone Ns quant à elle admet les mêmes possibilités de constructions ou d'installations que la zone As. De ce fait, sa vocation principale est celle-ci. Ainsi, les règles relatives à l'emprise au sol et aux hauteurs sont donc différentes pour s'adapter à la vocation de ce STECAL.

Par ailleurs, l'ensemble des articles 4 à 8 sont identiques soit à la zone U, soit à la zone A. Les similitudes avec la zone U suivent le même raisonnement que sur la zone A : une urbanisation harmonieuse sur l'ensemble de la commune de Baulon. Quant aux similitudes avec la zone A,

elles résultent du fait que ces deux zonages ont pour vocation principale la protection des espaces naturels et agricoles. Ainsi, s'agissant de la question de l'implantation des constructions ou installations par rapport aux voies et emprises publiques, en limite séparative et sur une même propriété, avoir des marges de recul importantes évite ainsi de réaliser un front bâti sur les terres agricoles et naturelles, ainsi que de densifier les hameaux et écarts existants.

## 5.4. Les autres outils réglementaires mobilisés

### 5.4.1. La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

#### 5.4.1.1. Les boisements

Le territoire communal présente plusieurs boisements de superficie relativement importante, ainsi que de quelques boisements disséminés dans l'espace agricole. Il importe de protéger l'ensemble de ces éléments, tant pour des raisons écologiques que paysagères.

Le PLU met en place une mesure de protection stricte : un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). **Au total, 314.27 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC** (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) et **264.2 ha** sont classés en zone **Nf** classement permettant de faciliter la gestion forestière. En plus de cela, un plan simple de gestion s'applique sur la forêt privée de Baulon. La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit :

*« Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).*

*En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. »*

#### 5.4.1.2. Le bocage

L'intégralité des haies repérées ont été reprises sur le règlement graphique (zonage) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Près de 111 km de linéaire bocager ont été répertoriés sur le zonage graphique.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées (via les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

*« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :*

- *En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- *La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.*
- *La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent. »*

### 5.4.1.3. Les zones humides

Dans le cadre de l'Etat initial de l'environnement, un inventaire des zones humides a été réalisé par Ouest Am'. Une analyse **de l'ensemble des documents disponibles** (bibliographie, cartographies, données SIG) a été réalisée au préalable. L'inventaire de terrain (hors phases de vérifications avec le groupe de travail et avec les agriculteurs) des zones humides a été réalisé entre le 5 janvier 2017 et le 25 janvier 2017. **Les données collectées ont été intégrées directement par l'intermédiaire du logiciel GWERN.**

L'identification d'une zone humide a été effectuée à partir des **critères floristiques** et des **critères pédologiques**, sur la base de l'**arrêté du 24 juin 2008** modifié par l'**arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009**. Si une zone humide est révélée par la présence de communautés végétales hygrophiles ne laissant aucun doute sur le caractère humide de la zone, une **analyse pédologique** n'est pas systématiquement effectuée. **A l'inverse**, mais aussi en cas de problème de délimitation, des **sondages à la tarière** ont **systématiquement été réalisés**. **Chaque sondage pédologique a été localisé et référencé dans la base de données SIG et sur les cartes d'inventaire**. Pour chaque zone humide, une fiche a été renseignée, et la **typologie des zones humides est celle du guide méthodologique du SAGE Vilaine**. Le référentiel européen **Corine biotopes** a également été utilisé pour préciser les types d'habitats recensés.

La commune sera particulièrement attentive sur le développement, la gestion et la préservation de la ressource en eau, la reconquête des milieux aquatiques sur les zones humides.

#### **Près de 50 hectares de zones humides à l'échelle de la commune de Baulon.**

L'intégralité de cet inventaire est repérée par des hachures fines sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriées (*via* les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

*« Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :*

- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

*Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :*

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :*
  - *Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;*
  - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
  - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*

- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).**

*Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »*

#### **5.4.1.4. Les cours d'eau**

Les cours d'eau ont été repérés par un inventaire réalisé au titre du SAGE. Quatre critères ont été utilisés pour identifier les cours d'eau sur la commune :

- Le sol au niveau du cours d'eau doit se distinguer des parcelles voisines en présentant une granulométrie particulière. Le substrat peut aussi se démarquer par sa composition organique ou minérale se traduisant par une variation de la couleur ;
- La berge constitue le dénivelé qui existe entre le fond du cours d'eau et la surface du sol avoisinant. La berge délimite le lit mineur du cours d'eau ;
- La présence de mousses et d'algues d'eau froide qui poussent dans des milieux aquatiques. Ces plantes attestent que l'environnement est aquatique. Elles peuvent être absentes dans certains cours d'eau ;
- Un écoulement permanent doit enfin être observé. Cet écoulement doit être indépendant des précipitations récentes et se produire de manière répétée au cours de l'année.

La commune sera particulièrement attentive sur le développement, la gestion et la préservation de la ressource en eau, la reconquête des milieux aquatiques sur les cours d'eau.

**Sur l'ensemble du territoire intercommunal. Environ, 43 km de cours d'eau ont été identifiés sur le zonage graphique.**

L'intégralité de cet inventaire est repérée par des pointillés sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés (via les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

*« Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. »* à l'exception des

zones urbaines et à urbaniser où cette distance est réduite à 5 mètres.

#### 5.4.2. Les changements de destination en campagne

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par une étoile sur le règlement graphique (zonage).

Les 20 bâtiments concernés sont localisés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire.

Les critères d'identification de ces bâtiments sont les suivants :

- Un intérêt patrimonial ;
- Un raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- La desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- La possibilité de stationnement ;
- Une emprise au sol d'au moins 50m<sup>2</sup> ;
- Le bâtiment doit être en bon état (présence de murs porteurs).

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

#### 5.4.3. Les secteurs soumis à OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, échancier.

Dans les *Dispositions générales*, le Règlement écrit rappelle la portée de cette identification :  
« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur. »

#### 5.4.4. Les éléments de patrimoine à conserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Ces éléments figurent sur la carte des éléments du petit patrimoine au point 4.1.3 du rapport de présentation (Diagnostic et Etat initial de l'environnement). La localisation de ces différents éléments du petit patrimoine figure également au plan de zonage.

Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir.

Après autorisation, les croix et calvaires peuvent faire l'objet d'un déplacement dans leur environnement immédiat.

#### 5.4.5. La protection des entités archéologiques

Les zones archéologiques correspondent à celles définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets

d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine). 33 sites ont été recensés par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne. Ces sites sont principalement localisés au Sud-Est et au Nord-Est de la commune.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme. La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322.* »

#### 5.4.6. Le périmètre de centralité

Un « **Périmètre de centralité** » figure au Plan de zonage, ce secteur est délimité conformément au SCOT du Pays des vallons de Vilaine afin d'identifier un périmètre de concentration de services, de commerces, d'équipements et d'espaces de convivialité.

En dehors de ce périmètre, pour les constructions liées à l'« *Artisanat et au commerce de détail* », à la « *Restauration* » ou à l'« *Hébergement hôtelier et touristique* », les règles suivantes s'appliquent :

- Ces constructions devront avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>. Pour les projets mixant plusieurs cellules à vocation d'« *Artisanat ou commerce de détail* », de « *Restauration* » ou d'« *Hébergement hôtelier et touristique* », la surface de plancher\* associée à chaque cellule (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.
- Une dérogation à cette règle est accordée pour les constructions de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* déjà implantées en dehors des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage, et souhaitant se transférer sur un autre terrain en zones urbaines ou **1AU**, en dehors (ou non) des « *Périmètres de centralité* ».
- Des localisations de ces constructions pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace agglomérée délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendront sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions liées à l'« *Artisanat et au commerce de détail* », à la « *Restauration* » ou à l'« *Hébergement hôtelier et touristique* » existantes.

#### 5.4.7. Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.



| <b>Liste des emplacements réservés</b> |                        |                     |                     |
|--|------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>N°</b>                              | <b>Nature</b>          | <b>Superficie</b>   | <b>Bénéficiaire</b> |
| 1                                      | Cheminement piétonnier | 375m                | Commune             |
| 2                                      | Extension du cimetière | 4 100m <sup>2</sup> | Commune             |

Ces différents emplacements réservés ont pour objet d'améliorer le fonctionnement urbain de la commune, la sécurité des déplacements, ainsi qu'encourager les pratique piétonnes ou cyclistes dans la commune. D'autres prévoient de conforter le pôle d'équipements publics.

Ainsi, l'emplacement réservé n°1 vise à renforcer le maillage des continuités douces de Baulon. Il s'agit de créer une liaison piétonne partant de l'OAP du Prieuré jusqu'à la partie Ouest de l'enveloppe urbaine. Cela viendra renforcer le maillage des liaisons piétonnes ainsi que l'utilisation des modes actifs de déplacement sur la commune.

Enfin, l'emplacement réservé n°2 prévoit l'extension du cimetière communal. Le manque de place du cimetière actuel justifie l'extension envisagée par le projet communal.

## 6. Analyse des choix retenus pour établir les pièces réglementaires au regard du PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD.

| Thématiques | Orientations du PADD | Extraits du PADD  | Traduction réglementaire  |
|-------------|----------------------|---|---|
| Démographie | Préambule et Axe 1-1 | <p>« Le scénario de développement démographique retenu pour élaborer ce projet est de 1,5% par an soit <b>une maîtrise du rythme de croissance démographique</b> observée sur la dernière période intercensitaire (2% par an). Cette croissance de population en cohérence avec les objectifs exprimés par le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine permettra de dépasser les <b>2 600 habitants à l'horizon 2029 soit un gain d'environ 360 habitants.</b> »</p> <p>« Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel, et de maintenir les ménages sur place, la commune va s'attacher à proposer : des logements de typologie variée (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs...) et permettre la création de logements locatifs sociaux en fonction des opportunités ».</p>   | <p>L'ensemble des zones AU à vocation d'habitat sont situées en continuité ou au sein de l'enveloppe urbaine. Des OAP sont prévues sur l'ensemble des zones 1AUe et au sein d'un secteur Uc. Ces dernières prévoient la construction d'au moins 81 logements.</p> <p>En plus des OAP, des opérations d'habitat sont prévues au sein de l'enveloppe urbaine, dont une à destination des seniors et qui prévoit des logements adaptés à leurs besoins.</p> <p>Enfin, les secteurs à vocation d'habitat prévoient également d'inclure des logements sociaux (locatifs ou accession à la propriété) et de mettre en œuvre différentes typologies de logements pour faciliter l'arrivée d'une jeune population sur la commune ainsi que de permettre une plus grande flexibilité dans leur parcours résidentiel.</p>   |
| Logements   | Axes 1 et 4-3        | <p>« Pour maintenir la population à son niveau actuel sur la prochaine décennie, il convient en tenant compte d'un léger desserrement des ménages et de la structure du parc, de construire 54 logements supplémentaires. De plus, l'accueil de 360 habitants nécessite de prévoir environ 141 logements. Au total, une enveloppe globale de <b>195 logements</b> permettra d'assurer la mise en œuvre du projet de développement de la commune. »</p> <p>« Le foncier disponible au sein de l'enveloppe (dents creuses, parcelles disponibles...) représente près de 4,5 ha et permettra la réalisation d'environ 40 logements dans les 10 prochaines années (sur un potentiel total estimé à 70 logements). Plusieurs opérations de renouvellement urbain, à l'initiative de la commune poursuivent le même objectif de développement [...] <b>Globalement, 70 logements pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine.</b> »</p> <p>« Une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de préservation de la qualité des paysages, et de limitation des impacts sur l'activité agricole a permis de retenir <b>4 secteurs de développement de l'habitat.</b> Ces derniers représentent une surface cumulée d'environ 9.5ha et permettront la réalisation d'environ 133 logements »</p> <p>« ...plusieurs bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale pourront changer de destination et viendront conforter l'offre résidentielle en campagne »</p> | <p>L'ensemble des zones AU à vocation d'habitat sont situées en continuité ou au sein de l'enveloppe urbaine. Des OAP sont prévues sur l'ensemble des zones 1AUe et au sein d'un secteur Uc. Ces dernières prévoient la construction de 81 logements.</p> <p>Cela sera complété par l'utilisation des dents creuses et autres gisements fonciers qui serviront à la construction de 40 logements en enveloppe urbaine, auxquels s'ajoutent les 15 logements de l'opération à destination des seniors (renouvellement urbain) et l'opération des Peupliers situé au sein de l'enveloppe urbaine...</p> <p>Deux zones 2AU ont également été délimitées au Sud-Est de l'enveloppe urbaine. Elles serviront à la création de logements sur les secteurs de La Froumetière et du Haut des Landes. 70 logements seront créés sur ces deux secteurs à moyen ou long terme.</p> <p>Enfin, parmi les bâtiments identifiés en campagne comme pouvant changer de destination, il est estimé qu'une dizaine changera effectivement de destination au cours des dix prochaines années.</p> <p>Au total, environ 201 logements pourront être construits sur l'ensemble des zones délimitées par le règlement.</p> |

| Thématiques                       | Orientations du PADD          | Extraits du PADD   | Traduction réglementaire  |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|---|
| <b>Dynamique économique</b>       | <b>Axes 2-2 et 4-1 et 4-2</b> | <p>« L'aménagement de cette zone sur 1,2ha dans le prolongement du parc d'activités récemment aménagé à l'est du bourg permettra d'accueillir les activités artisanales de proximité »</p> <p>« Le développement de l'activité et des secteurs d'habitat sur le centre bourg permettra de favoriser les achats de proximité et de conforter les services et commerces existants »</p> <p>« L'activité agricole tant par le nombre d'exploitations (15 en activités) que par son impact sur les paysages constitue une activité économique de premier plan à l'échelle communale »</p> <p>« Le développement de l'activité touristique par de nouvelles offres d'hébergement sera possible sur quelques secteurs précisément identifiés »</p> | <p>Le règlement écrit et graphique prévoient des mesures spécifiques pour le développement économique de Baulon.</p> <p>Un zonage Ua est prévu par le règlement écrit afin de conforter et développer la zone d'activité à l'Est de la commune. En effet, une extension de 1,2 ha est prévue en continuité Sud de la zone afin de préserver une zone humide à proximité.</p> <p>Les linéaires commerciaux ont également été inventoriés et seront protégés via les dispositions du code de l'urbanisme. Cela permettra de conserver l'offre de commerces et de services de proximité au centre-bourg.</p> |
| <b>Equipements</b>                | <b>Axe 2-1</b>                | <p>« Le pôle scolaire sera étoffé par l'extension et le réaménagement de l'école publique ;</p> <p>Les services techniques à l'étroit aujourd'hui seront déplacés (emplacement à déterminer)</p> <p>Un espace de 5000 m<sup>2</sup> est réservé pour assurer le déplacement du service incendie à long terme</p> <p>Une extension du cimetière sera réalisée dans le prolongement sud du site existant ;</p> <p>Le développement des communications numériques sera assuré par la prise en compte du projet régional »</p>   | <p>Un secteur UL a été délimité sur le zonage. Il servira à conforter et développer les équipements publics situés dans son périmètre. Le secteur UL comprend les terrains de sport, l'école municipale, le centre culturel notamment.</p> <p>L'extension du cimetière est également prévue au zonage via un emplacement réservé.</p> <p>Cependant, aucun espace n'a été encore attribué pour déplacer les locaux techniques de la commune.</p>   |
| <b>Mobilités et accessibilité</b> | <b>Axe 3-3</b>                | <p>« Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permettra de faciliter les déplacements en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces et des équipements. Plusieurs actions permettront de favoriser les déplacements doux à l'échelle du bourg.</p> <p>Il s'agira notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Compléter le maillage de liaisons qui permettront une fluidité des déplacements dans le bourg ;</li> <li>Sécuriser le réseau piéton et cycle par de nouveaux aménagement et en réduisant la vitesse des véhicules ;</li> <li>Préserver les itinéraires de promenades et de découverte des espaces naturels au départ du bourg »</li> </ul>                                   | <p>Les liaisons douces existantes ont été inventoriées et seront préservées.</p> <p>Les OAP prévoiront la mise en place de continuités douces sur les secteurs concernés et aux alentours. Cela facilitera l'utilisation des modes actifs de déplacement sur la commune.</p> <p>Des principes de continuités douces sont également prévus sur le règlement graphique, notamment une via les emplacements réservés.</p>  |

| Thématiques      | Orientations du PADD | Extraits du PADD  | Traduction réglementaire   |
|------------------|----------------------|---|--|
| Sols / Sous-sols | Axe 1 et Axe 4-3     | <p>« Le foncier disponible au sein de l'enveloppe (dents creuses, parcelles disponibles...) représente près de 4,5 ha et permettra la réalisation d'environ 40 logements »</p> <p>« Une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de préservation de la qualité des paysages, et de limitation des impacts sur l'activité agricole a permis de retenir 4 <b>secteurs de développement de l'habitat</b>. Ces derniers représentent une surface cumulée d'environ 10ha et permettront la réalisation d'environ 133 logements.</p> <p><b>A court et moyen termes</b> : une soixantaine de logements sur 4.5 ha (densité d'environ 15 logements par ha)</p> <p style="padding-left: 20px;">Secteur du Prieuré au nord-ouest dans le prolongement immédiat du bourg : 46 logements sur 4,1 ha ;</p> <p style="padding-left: 20px;">Un délaissé de construction « rue des Brullons » à proximité du cimetière : 5 logements sur 0,4 ha.</p> <p><b>A moyen et long termes</b> :</p> <p style="padding-left: 20px;">Deux secteurs au sud-est : (La Froumetière et le Haut des Landes): environ 70 logements sur 5 ha (densité d'environ 15 logements par ha) »</p> <p>« ...plusieurs bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale pourront changer de destination et viendront conforter l'offre résidentielle en campagne »</p> <p>« La commune souhaite aujourd'hui réduire cette <b>consommation moyenne à 1.46 ha par an</b> soit une consommation globale d'espaces de 14,6 ha sur les 10 prochaines années.</p> <p style="padding-left: 20px;">Les extensions urbaines liées à l'habitat et aux équipements se limiteront à 12,65 ha et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. L'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne de 16 log/ha</p> <p style="padding-left: 20px;">Le développement du parc d'activités sur 1,2 ha permettra de positionner le développement des activités au plus près des secteurs d'habitat.</p> <p>Enfin, les nouveaux équipements seront dans leur ensemble contenu au sein de l'enveloppe urbaine ».</p> | <p>Le scénario communal prévoit la construction de 201 logements. 33% de ces logements seront construits au sein de l'enveloppe urbaine, soit environ 70 logements. Le reste de la programmation de logements sera ainsi construit en dehors de l'enveloppe urbaine à travers les OAP, les changements de destination ou encore les zones 2AU. Le nombre de logements sera d'environ 131 logements.</p> <p>En termes de surface, l'extension de l'enveloppe urbaine se fera sur 9.5 ha et la densification de l'enveloppe urbaine se fera sur 3,15 ha. Ainsi, 12,65 ha seront utilisés pour de l'habitat.</p> <p>Enfin, le coefficient de densité moyen qui sera appliqué pour les opérations d'extension urbaine sera aux alentours de 16 logements à l'hectare, soit en accord avec les prévisions du SCoT.</p> <p>Concernant les activités économiques, une extension de 1,2 ha est prévue.</p> <p>Enfin, s'agissant des équipements, le secteur UL couvre une surface globale de 10,5 ha. Cependant, l'ensemble de cette zone est au sein de l'enveloppe urbaine et ne participera pas la consommation d'espace.</p> |

| Thématiques                      | Orientations du PADD | Extraits du PADD  | Traduction réglementaire  |
|----------------------------------|----------------------|---|---|
| Milieux naturels et biodiversité | Axe 4-4              | « Le territoire doté d'espaces naturels et paysages variés concentre de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif est de préserver ces espaces de biodiversité (trame verte et bleue) en cohérence avec le SCOT [...] Le projet consiste à préserver les principaux réservoirs de biodiversité (étang de la Musse et de Bélouze, landes et vallée du Canut, forêt de la Musse ...) et à assurer le maintien des continuités écologiques majeures par l'identification et la protection des cours d'eau, des haies bocagères, et des zones humides. Ces protections permettront également de prévenir les risques d'inondation liées aux zones inondables des ruisseaux de la Rosais et du Canut »  | L'ensemble des terres agricoles sont classées en zone A et les espaces naturels comme la vallée du Canut ou le bois et les zones humides sont en zone N.<br>Les secteurs Ns et As ne concerne qu'une faible partie du territoire de Baulon et sont situés à proximité d'écarts et hameaux déjà urbanisés, même si l'urbanisation est diffuse.<br>D'autres règles de protection de l'environnement et de la biodiversité s'appliquent également pour renforcer les prescriptions du règlement écrit. Ainsi, l'ensemble du bois de la commune est soumis au régime des EBC, le linéaire bocager a été inventorié et sera préservé.<br>Aucun site naturel protégés : zone Natura 2000, ZNIEFF et arrêté de protection de biotope n'est touché par les futurs secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine.<br>Les OAP du Prieuré et du Peupliers prévoient également de mettre en place des coulées vertes dans leur périmètre. Cela viendra renforcer les continuités écologiques existantes et ajouter de la nature en ville. |
| Cycle de l'eau                   | Axe 4-4              | « Le territoire doté d'espaces naturels et paysages variés concentre de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif est de préserver ces espaces de biodiversité (trame verte et bleue) en cohérence avec le SCOT [...] Le projet consiste à préserver les principaux réservoirs de biodiversité (étang de la Musse et de Bélouze, landes et vallée du Canut, forêt de la Musse ...) et à assurer le maintien des continuités écologiques majeures par l'identification et la protection des cours d'eau, des haies bocagères, et des zones humides. Ces protections permettront également de prévenir les risques d'inondation liées aux zones inondables des ruisseaux de la Rosais et du Canut »  | Les zones humides et cours d'eau ont été inventoriés et répertoriés sur le règlement graphique. Leur protection est assurée par celui-ci et le règlement écrit qui reprend les dispositions du code de l'urbanisme.   |
| Paysages et patrimoine           | Axes 3-2 et 4-4      | « La valorisation d'un espace naturel urbain ouvert sur les nouveaux quartiers sur 2 ha, constitue un aménagement clé du renouvellement du bourg. Ce corridor écologique, espace récréatif de qualité pour les quartiers adjacents, permettra de créer un lien avec la campagne environnante. [...] La trame bocagère ceinturant le bourg sera confortée pour permettre l'insertion paysagère des extensions urbaines. Enfin le maintien d'espaces de respiration (espaces naturels et agricoles non aménageables...) permettront de valoriser et protéger les lisières urbaines »<br>« Préserver le patrimoine remarquable (les châteaux de la Grande Musse et de la Petite Musse, le Grand Moulin, le moulin de Bélouze, le château de la Chèze, ...) ; Favoriser la protection du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire notamment sur les hameaux en permettant le changement de destination ; Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire...), ainsi que dans la trame urbaine du centre ancien (ruelles, murs en pierres...) Maintenir à proximité du bourg des espaces de respiration (espaces naturels et agricoles non aménageables) » | La zone N participe à la protection des paysages et des espaces naturels de Baulon. Les STECAL en zone As et Ns insistent bien sur l'intégration des futurs équipements touristiques dans leur environnement afin de limiter les possibilités de construire. Par ailleurs, ces trois secteurs couvrent une faible surface : 3.50 ha (As) et 1.42 ha (Ns).<br>Les OAP prescrivent un traitement paysager afin de limiter l'impact des futures constructions, notamment au niveau des lisières urbaines. De plus, dans l'OAP du Prieuré et celle des Peupliers, une coulée verte va être créée.<br>Les éléments patrimoniaux ont été également inventoriés sur le règlement graphique permettant ainsi de garantir leur préservation.   |

| Thématiques                 | Orientations du PADD | Extraits du PADD  | Traduction réglementaire  |
|-----------------------------|----------------------|---|---|
| Qualité de l'air et énergie | Axes 2-1 et 4-4      | <p>« Le développement des communications numériques sera assurée par la prise en compte du projet régional »</p> <p>« Le territoire doté d'espaces naturels et paysages variés concentre de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif est de préserver ces espaces de biodiversité (trame verte et bleue) en cohérence avec le SCOT [...] Le projet consiste à préserver les principaux réservoirs de biodiversité (étang de la Musse et de Bélouze, landes et vallée du Canut, forêt de la Musse ....) et à assurer le maintien des continuités écologiques majeures par l'identification et la protection des cours d'eau, des haies bocagères, et des zones humides. Ces protections permettront également de prévenir les risques d'inondation liées aux zones inondables des ruisseaux de la Rosais et du Canut »</p> | <p>Les liaisons douces existantes ont été inventoriées et seront préservées.</p> <p>Les OAP prévoient la mise en place de continuités douces sur les secteurs concernés et aux alentours. Cela facilitera l'utilisation des modes actifs de déplacement sur la commune.</p> <p>Des principes de continuités douces sont également prévus sur le règlement graphique.</p> <p>A cela s'ajoute la possibilité de mettre en place des installations utilisant les énergies renouvelables en zone U.</p> |
| Déchets                     | /                    | Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : confortation du Bourg (constructions neuves principalement localisées sur le Bourg), lutte contre l'étalement urbain (développement prioritaire sur le Bourg).  | Prise en compte par le règlement des différentes zones à l'article 7.   |
| Risques et nuisances        | /                    | Non traité dans le PADD : enjeux non significatifs.   | /   |

## 7. Analyse des incidences sur l'environnement

### 7.1. Une maîtrise effective de la consommation d'espace

#### 7.1.1. La maîtrise de l'urbanisation dans l'espace

##### **7.1.1.1. La confortation du bourg et de son enveloppe urbaine**

###### 7.1.1.1.1. Bilan de la consommation d'espace prévue

La consommation foncière à vocation d'habitat et d'équipements se limitera au global à 12.65 ha.

Cependant, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine est de l'ordre de **9.5 hectares pour l'habitat** (soit 0.95 ha/an) :

- 4.5 hectares en zone 1AUe ;
- 5 hectares en zone 2AU.

Par ailleurs, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine est de l'ordre de **1,2 hectares pour les activités économiques** (soit 0,12 ha/an). Il s'agit de l'extension de la zone d'activités située à l'Est de la commune proche de la RD 38.

**Enfin, deux secteurs de taille et de capacités limitées ont été délimités sur 4,9 hectares (deux secteurs As et un secteur Ns).** Ces STECAL ont une vocation touristique et prévoient l'accueil de nouveaux hébergements touristiques intégrés au sein d'un secteur naturel ou agricole. Cependant, les constructions seront limitées par le règlement écrit, notamment via les prescriptions d'emprise au sol (1100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour les trois secteurs) et de hauteur (6 m hauteur maximale). La consommation d'espace sera de ce fait extrêmement limitée.

**Au final, la consommation foncière totale de la commune sur les 10 prochaines années est de 16 ha environ. La consommation d'espace à vocation d'habitat et d'équipements constitue la principale source de consommation foncière du projet communal (10,7 ha) alors que celle à vocation d'activités (hors STECAL) se limite à 1.2 ha.**

**Cette consommation foncière est répartie presque à part égale entre l'extension à court terme et l'extension à long terme.**

###### 7.1.1.1.2. La mise en œuvre des objectifs de densité

Conformément au SCOT, le PLU met en œuvre des objectifs de densité tant sur les « grands ensembles constitués » (classés en zone AU) que sur les zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.

Ces objectifs de densité sont affirmés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation : à l'échelle des secteurs concernés, la densité moyenne est de 16 logements/hectare, ce qui garantit une optimisation de ces espaces sur un plan foncier.

**Pour rappel, le SCOT fixe un objectif de densité moyenne de 15 logements par hectare pour les pôles de proximité, et un seuil de densité minimal de 12 logements par hectares pour**

ces pôles. Les différentes opérations prévues par le projet communal répondent aux attentes du SCoT. De plus, la densité moyenne sur l'ensemble de la commune sera de 16 logements par hectares. La commune se place donc dans une logique de réduction de la consommation foncière.

#### 7.1.1.1.3. Une offre de logements presque exclusivement sur l'agglomération

La quasi-totalité de l'offre en logements neufs est localisée sur l'agglomération que ce soit dans l'enveloppe urbaine (à hauteur de 35% du programme de logements) ou en extension de l'enveloppe urbaine (à hauteur de 65% de la programmation) : ainsi, 95% des futurs logements sont prévus sur l'agglomération. Le faible pourcentage restant résulte des changements de destination. En effet, sur les vingt bâtiments identifiés par la commune, il est estimé qu'une dizaine de changement de destination pourront se faire sur les 10 prochaines années. Les futurs logements ainsi créés ne représenteront que 5% du programme en logements prévu par le scénario.

**Par ailleurs, il convient de relever la relative faible proportion de logements envisagés dans l'enveloppe urbaine du bourg : 35% du programme.** Cette proportion peut être expliquée par le fait que la commune de Baulon dispose d'espaces propices pour la densification de son tissu urbain. Les opérations d'habitat envisagées couvrent une surface d'environ 1 ha, mais la majeure partie des logements créés au sein de l'enveloppe urbaine se fera via les gisements fonciers. En effet, le développement de la commune vers l'Ouest et l'application d'un coefficient de densité relativement faibles au cours des dernières opérations offrent une marge de manœuvre non-négligeable pour l'utilisation des gisements fonciers et ainsi la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

#### 7.1.1.2. La diversification des possibilités en campagne

La Commune a identifié 24 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il convient de relever qu'en plus des autres critères (sécurité, impacts sur l'agriculture), le critère « emprise au sol » a permis d'identifier uniquement les bâtiments de plus de 50m<sup>2</sup> de façon à identifier un nombre moins important de bâtiments et à préserver l'équilibre d'une « offre en logements en majorité sur l'agglomération ». Comme autres critères d'identification l'intérêt patrimonial du bâtiment, la possibilité d'un raccordement à l'eau potable et l'électricité, la desserte par un accès et une voie sécurisée, la possibilité d'un stationnement et l'état du bâtiment ont été retenus.

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à réaliser de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension de l'agglomération (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace).** Elle permet en outre de diversifier l'offre en logements. Il est estimé que 10 bâtiments changeront de destination au cours des dix prochaines années.

#### 7.1.2. La maîtrise de l'urbanisation dans le temps

La Commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps par l'inscription de zones 1AU et 2AU



Ainsi, la maîtrise de l'urbanisation dans le temps passera également par une vigilance constante s'agissant du rythme de construction, et donc **une adaptation du délai d'ouverture à l'urbanisation des secteurs maîtrisés par la collectivité (plus tôt ou plus tard)**.

## **7.2. Les impacts du projet sur l'activité agricole**

### **7.2.1. Identification des espaces agricoles et naturels au titre du zonage du PLU**

Sur le territoire communal :

1 854.47 hectares sont classés en zone agricole A (soit 73,54% du territoire), dont :

- 1 850.97 hectares en secteur A (sans indice) (soit 73,4% du territoire) ;
- 3,50 hectares en secteur As (soit 0,14% du territoire) ;

596.05 hectares en zone N (soit 23.64% du territoire), dont :

- 594.63 hectares en zone N (sans indice) (soit 23,58% du territoire) ;
- 1,42 hectares en secteur Ns (soit 0,06% du territoire) ;

**Le PLU identifie donc 2 450.52 hectares de « zone agricole et naturelle » (soit 97,1% du territoire communal).**

### **7.2.2. Des choix sans impacts majeurs sur l'agriculture**

#### ***7.2.2.1. Des choix sans impacts sur les sites et sièges d'exploitation***

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle, d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.

Enfin, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles.

#### ***7.2.2.2. Des impacts peu présents au niveau de l'agglomération***

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la commune a été de recentrer le développement sur le bourg.

La mobilisation d'une partie du résiduel urbain sur le bourg ne porte pas atteinte à l'activité agricole : en effet, il s'agit d'optimiser des terrains déjà définitivement perdus pour l'agriculture. Bien plus : leur mobilisation permet de mesurer les surfaces à prévoir en extension des enveloppes urbaines.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités, équipements) en extension de l'enveloppe urbaine constituée. Néanmoins, ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés, en intégrant notamment des objectifs de densité (pour l'habitat) : ils sont donc limités.

De manière plus précise, le développement de l'agglomération génère 5 secteurs en extensions de l'enveloppe urbaine : 4 à destination principale d'habitat et un à destination d'activités (la zone artisanale de proximité). Trois STECAL sont également délimités sur l'espace rural : deux en zone As et un en zone Ns.

L'analyse de l'impact du projet sur la parcelle cultivée indique que pour le secteur de développement de la zone d'activités, aucun impact majeur n'a été identifié. La parcelle est la propriété de la communauté de communes et l'espace boisé en friche à proximité appartient à la commune de Baulon. Aucun bâtiment n'est impacté. **En outre, aucune incidence majeure n'est à relever sur ce secteur.**

S'agissant des extensions à destination d'habitat le projet communal ne provoque que peu ou pas d'impacts sur l'activité agricole. Les secteurs ayant le plus d'impacts sur l'activité agricole sont ceux de la Froumetière, du Haut des Landes et de la rue des Brullons. Sur l'ensemble de ces secteurs, près de 2 ha de parcelles agricoles seront utilisées pour la réalisation du projet communal.

Cependant, les autres secteurs à vocation d'habitat auront un impact limité sur l'activité agricole. Certaines de ces parcelles sont exploitées par des agriculteurs en fin de carrière et ne seront très probablement pas reprises, ou correspondent à des jardins privatifs ou à des espaces boisés en friche. De ce fait, ces parcelles ne servent pas ou plus à l'activité agricole communale. L'impact du projet communal n'est donc que mineur sur ces parcelles et aucune mesure de compensation importante n'est à prévoir.

**En somme, seulement 5.30 ha de parcelles servant à l'activité agricole communale seront utilisés pour le projet de développement de Baulon. Par ailleurs, sur ces 5.30 ha, près de 2.5 ha sont classés en zone 2AU. Ce zonage accorde ainsi une plus grande lisibilité quant à l'application du projet communal, ainsi que pour l'avenir de l'activité agricole. Des mesures de compensation futures pourront ainsi être trouvées lorsque ces zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation. Au final, seulement 2.80 ha de parcelles agricoles seront utilisés à court ou moyen terme pour la réalisation de futurs logements et des équipements.**

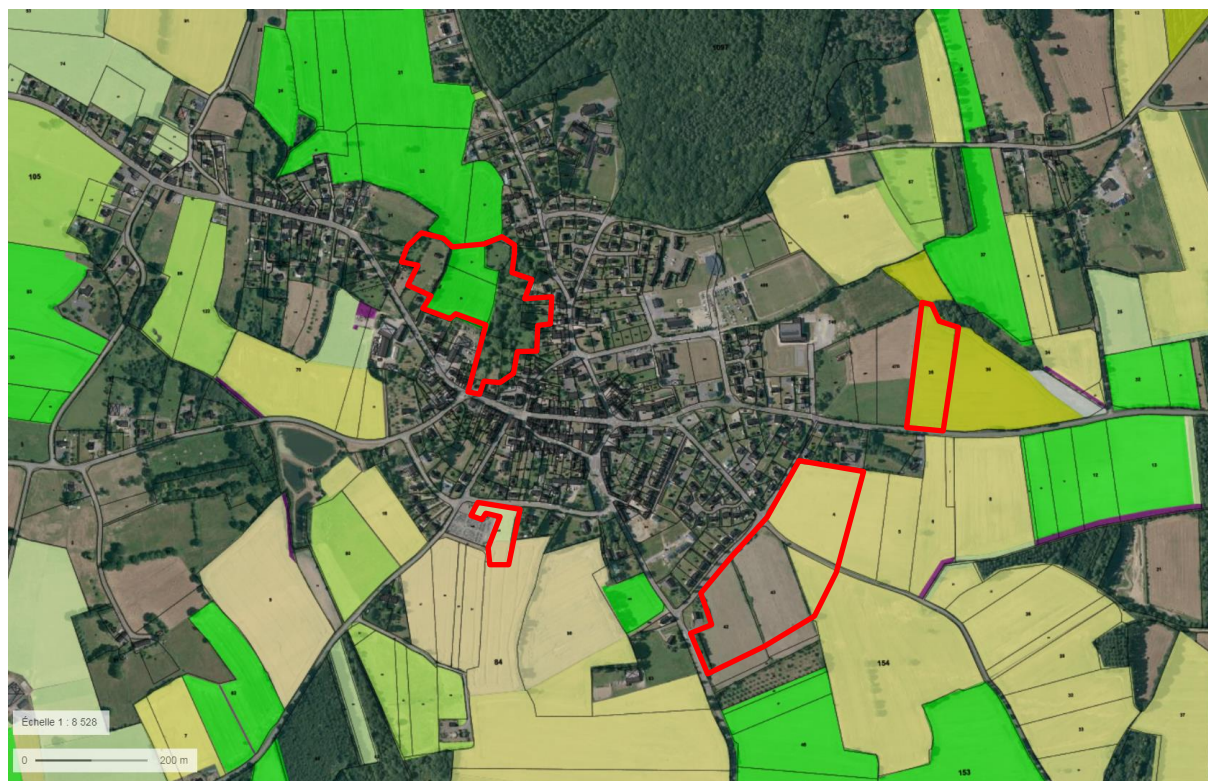
Enfin, concernant les STECAL délimités par le PLU, leur vocation principale est d'accueillir des hébergements touristiques dans le but de renforcer cette dynamique pour la commune de Baulon. **Il ressort de l'analyse qu'aucun impact sur l'agriculture n'est à relever. Les terrains concernés par les STECAL ne servent pas à l'activité agricole communale. De ce fait, l'impact sur l'agriculture est nul pour les STECAL et aucune mesure de compensation n'est à prévoir. De plus, l'objectif principal de ces STECAL est de développer de façon limitée et intégrer à l'environnement l'hébergement touristique en campagne.**

**Ainsi, d'une manière générale, les impacts des différents secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine n'ont qu'un impact mineur sur l'activité agricole. Le seul impact notable concerne trois secteurs à vocation d'habitat, mais seulement 5.30 ha concernent des parcelles agricoles exploitées, et sur ces 5.30 ha, seulement 2.80 ha seront utilisés à court ou moyen terme.**

Le tableau de synthèse des incidences sur l'agriculture (cf. ci-après) permet de préciser les impacts sur l'agriculture :

| Vocation   | Localisation                            | Zonage | Superficie | Occupation des sols                | Impacts sur l'agriculture |   |
|------------|---|--------|------------|------------------------------------|---------------------------|---|
|            |   |        |            |                                    | Quantitatif               | Qualitatif  |
| Habitat    | Le Prieuré                              | 1AUe   | 4 ha       | Culture de maïs, grain et ensilage | 1,2 ha                    | <b>Enjeu modéré :</b> culture relativement bien présente sur la commune ; terrains bien arborés ; terres agricoles bientôt plus exploitées ; présence de jardins privés, de boisements en friche                          |
| Habitat    | Rue des Brullons                        | 1AUe   | 0.4 ha     | Prairie temporaire                 | 0.4 ha                    | <b>Enjeu faible :</b> prélèvement de surface faible ; limite franche avec le reste de la parcelle absente.  |
| Habitat    | La Froumetière                          | 2AU    | 2.5 ha     | Prairie temporaire                 | 2,5 ha                    | <b>Enjeu faible :</b> surface prélevée peu importante ; limite franche avec le reste de la parcelle absente ; classement 2AU permettant d'anticiper sur les mesures de compensation et l'évolution de l'activité agricole |
| Habitat    | Le Haut des Landes                      | 2AU    | 2.5 ha     | Prairie permanente                 |                           |   |
| Economique | Zone d'activité à proximité de la RD 38 | 1AUa   | 1.2 ha     | Culture de maïs, grain et ensilage | 1.2 ha                    | <b>Enjeu faible :</b> culture relativement bien présente sur la commune ; prélèvement relativement important ; parcelles non-utilisées pour l'activité agricole   |

Tableau récapitulatif des impacts des opérations sur les terres servant à l'agriculture



Source : Géoportail – RPG 2017

### 7.2.3. Une construction encadrée en campagne

#### 7.2.3.1. Les STECAL économiques à vocation touristique

Trois Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place dans le

cadre du PLU via les secteurs As et Ns. Le site du Jaunel et de la Penhatière sont classés en As et celui de la Violais est classé en Ns.

Au sein de ces secteurs, il s'agit de permettre l'implantation d'hébergements touristiques en nombre limité. Ces hébergements sont destinés à des activités de loisirs liées à la nature et intégrées dans leur environnement (cabanes dans les arbres, roulottes, habitat semi-enterré intégré à l'environnement...). Par ailleurs, des bâtiments administratifs, techniques, de loisirs et d'accueil peuvent être réalisés dans ces secteurs s'ils sont strictement nécessaires à l'activité et intégrés à l'environnement.

Le projet communal de Baulon prévoit d'encourager les activités touristiques en renforçant l'offre d'hébergement ainsi que leur diversité sur des secteurs bien précis. Ainsi :

- il est prévu de mettre en place quatre roulottes ou mobil-homes sur le secteur du Jaunel situé au Nord-Ouest du bourg. Ces installations étant mobiles, l'impact du projet sur le foncier est donc limité. De plus, ces hébergements ne seront pas visibles depuis la route, limitant ainsi l'impact paysager du projet ;
- s'agissant du secteur de la Penhatière situé au Nord-Est du bourg, il est prévu de rénover une grange et d'installer deux cabanes dans les arbres. L'utilisation du foncier est donc limitée. Par ailleurs, le projet poursuit les aménagements précédemment effectués s'inscrivant dans une démarche de développement durable et de préservation de l'identité du bâtiment existant : cela limite ainsi l'impact paysager du projet ;
- le secteur de la Violais localisé à la limite communale Est prévoit quant à lui l'installation de neuf cabanes enterrées d'une surface moyenne de 30m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 2,5 mètres. Un point de rassemblement, une cabane collective et une piscine naturelle seront également aménagés. De plus, ces cabanes seront bien éloignées des habitations existantes, limitant ainsi l'impact paysager du projet.

Par ailleurs, les possibilités de constructions sont particulièrement encadrées. Au-delà des règles « classiques » visant l'extension et les annexes des habitations existantes (fixées pour l'ensemble du territoire communal en zones A et N), le règlement fixe, s'agissant des nouveaux logements :

- Une emprise au sol de 300 m<sup>2</sup> (secteur As) et 500 m<sup>2</sup> (zone Ns), comprenant la totalité des bâtiments sur l'unité foncière ;
- Une hauteur maximum de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions principales, et 4,5 mètres pour les annexes (As) ; une hauteur de 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (Ns). Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions d'hébergement correspondant à des cabanes dans les arbres ;
- Enfin, une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales a été définie. De plus, une marge de recul par rapport aux cours d'eau de 15m est prévue. Ces différentes marges de recul visent à prendre en compte les enjeux de sécurité : routière et préservation de la trame bleue.

En ce sens, on peut considérer que les secteurs As et Ns sont bien « **de capacité d'accueil limitée** ».

**Les secteurs As et Ns constituent ainsi des STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Il convient de relever que ce STECAL est particulier, puisqu'il est à vocation touristique.**

### **7.2.3.2. L'identification des bâtiments pouvant changer de destination**

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. 24 bâtiments ont ainsi été identifiés.

On peut rappeler qu'aucun de ces bâtiments ne se trouve à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit en continuité immédiate de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. De plus, le projet communal prévoit que seulement 10 bâtiments pourront effectivement changer de destination.

### **7.2.3.3. Les possibilités d'extension pour l'habitat existant**

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes sous conditions restrictives ;
- L'emprise au sol\* des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles ou aux exploitations forestières n'excédera pas 100 m<sup>2</sup>. De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- L'emprise au sol des extensions n'excédera pas 60m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU ;
- L'emprise au sol des annexes n'excédera pas 60m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. A ce quota s'ajoute 60m<sup>2</sup> supplémentaires pour les annexes liées à l'implantation de piscine sur le terrain concerné
- S'agissant des hauteurs, les futures constructions servant d'habitation ne devront pas excéder 6m pour les toitures en pente et terrasse avec les combles aménageables. Les annexes auront une hauteur limitée à 4.50m.

### **7.2.4. Conclusion**

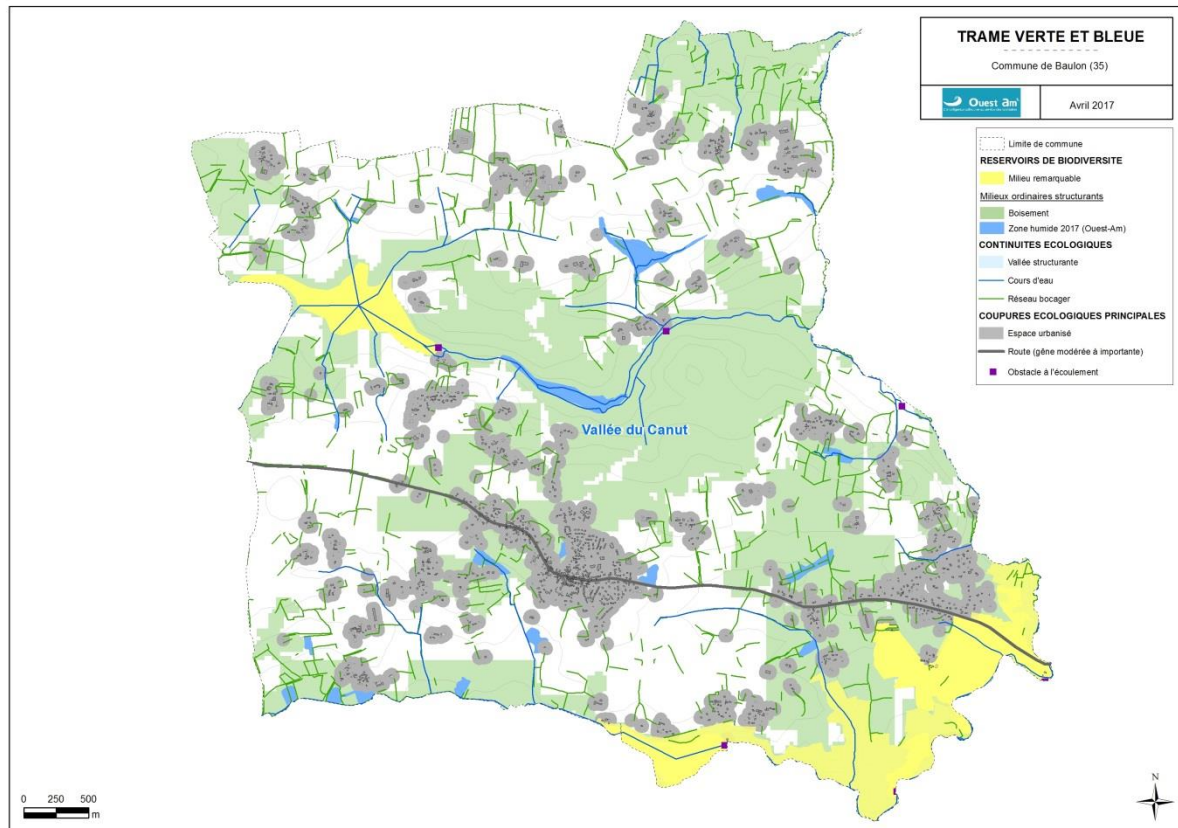
Mis à part les secteurs d'extension à vocation d'habitat qui concernent pour 6.05 ha des parcelles agricoles utilisées par l'agriculture (source : RPG 2017), ni les bâtiments agricoles, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD.

## 7.3. Préservation de la Trame Verte et Bleue

### 7.3.1. Un niveau de préservation adapté aux enjeux

#### 7.3.1.1. *Les impacts sur les réservoirs de biodiversité*

Pour rappel, les éléments constituant la trame verte et bleue communale sont les suivants :



Les **principaux boisements** sont pour leur part protégés de manière satisfaisante en zone N, ou en tant qu'Espaces Boisés Classés dans les autres cas de figure.

Les **zones humides** sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques et économiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

#### 7.3.1.2. *Préservation et remise en bon état des continuités écologiques*

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, et notamment l'étang de la Musse au Nord-Ouest, le Canut au Nord-Est et le ruisseau des Vallées de Launay :
  - Une zone naturelle N de protection stricte aux abords de l'étang de la Musse et de sa continuité vers le bois de la commune ;
  - L'obligation de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), qui vient protéger les espaces les plus proches de toute construction ;

- Complémentaire, le tramage zones humides (L151-23 du Code de l'Urbanisme), souvent identifié en connexion du réseau hydrographique, vient de fait protéger les espaces les plus proches de toute construction.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, le bocage est identifié à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font sous réserve de Déclaration Préalable et dans des cas de figure très précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
  - Sur un plan plus pédagogique, les OAP prévoient toute des mesures de conservation des éléments de la trame verte de la commune. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet. Les principales mesures prévues consistent à :
    - Créer ou conserver des écrans végétaux en lisière des périmètres des OAP ;
    - Mettre en valeur des éléments de la trame verte et bleue présents dans le périmètre de l'OAP (continuités bocagères, boisements existants...).
  - Ces différentes mesures viennent ainsi renforcer la trame verte présente sur la commune et plus particulièrement au sein de son enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

**Ainsi, le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.**

### 7.3.2.A l'échelle des secteurs d'aménagement

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat.

Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-écologue sur site a permis de dresser l'état des lieux sur les zones de développement pressenties. La carte ci-dessous restitue les enjeux identifiés, que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension.

Les inventaires naturalistes ont permis d'accompagner les choix de la Commune.

- Concernant les espaces identifiés en zone humide lors de l'inventaire des zones humides, ces derniers ont permis de guider les élus dans le choix des secteurs à urbaniser:
- Sur le secteur 1AUa servant à l'extension de la zone d'activités de Baulon, **la zone**

humide inventoriée à l’Ouest du secteur n’a pas été incluse dans l’extension de la zone d’activité, limitant ainsi l’impact du développement communal sur la trame bleue.

- Un rapport environnemental sur les secteurs des peupliers et du Prieuré a permis à la commune d’adapter ses choix de développement afin de préserver et de valoriser au sein des projets d’aménagements, les richesses environnementales présentes dans le périmètre de ces deux secteurs. Les prescriptions de l’OAP du Prieuré assurent la prise en compte des enjeux environnementaux. Il est prévu de consolider les éléments de la trame verte et bleue (linéaire boisé, zone humides, cours d’eau) présent sur le secteur. Les secteurs à enjeux sont préservés des nouvelles constructions et aménagements. La préservation des éléments naturels sera renforcée par la création d’une liaison douce traversant l’axe Nord-Sud du futur quartier. Cette liaison viendra améliorer la qualité paysagère du site en préservant la continuité boisée, le cours d’eau et la zone humide.

Extrait du rapport environnemental réalisé sur les secteurs des peupliers et du Prieuré (bureau d’études Iao Senn, juillet 2016)

## 02 COURS D’EAU – SECTEUR NORD

Présence de deux ruisseaux, affluents du ruisseau de Bélouze.

Ces deux ruisseaux **prennent leur source** au sein de la zone d’étude.

- Pour celui le plus à l’ouest, sa source est collectée par le réseau des eaux pluviales du lotissement (résidence du Bignon). Conformément au SAGE, le point de départ du ruisseau se situe à la sortie de la buse.
- Pour celui le plus à l’est, sa source est selon toute vraisemblance au niveau de l’étang. Le rejet de l’étang est busé par deux fois au niveau de la prairie.

Sortie de la buse : source du cours d’eau Ouest

Résurgence cours d’eau Est dans la prairie

Etang, source du cours d’eau Est



## 02 LES ZONES HUMIDES

Un inventaire des zones humides a été réalisé selon les critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009. Cependant, au regard du degré d'enfrichement de certaines parcelles, la totalité du périmètre d'étude n'a pu faire l'objet d'investigations pédologiques.

Concernant le secteur du Prieuré, les résultats de l'inventaire sont globalement cohérents avec celui réalisé par D2L bétali en avril 2012.

Une zone humide de 8600 m<sup>2</sup> a été inventoriée. Elle est localisée en fond de vallon. Son alimentation est assurée par les apports de son bassin versant ainsi que par les émergences de source et le débordement des cours d'eau. Deux plans d'eau sont également présents d'une superficie respective de 750 et 350 m<sup>2</sup>.

Au niveau du secteur des Peupliers, une petite zone humide de 70 m<sup>2</sup> a été inventoriée.

Le secteur Chesnais n'a pas été investigué.



JUIN 2016

COMMUNE DE BAULON - ETUDE PRÉALABLE - CONTEXTE TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE



## 03 MILIEU NATUREL – PRÉDIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE



Les habitats présents dans la zone d'étude sont hétérogènes:

- Espaces artificialisés,
- Jardins d'agrément,
- Cultures céréalière,
- Prairie de fauche,
- Friches,

Il est à noter la présence de beaux chênes et d'une importante mégaphorbiaie en berge droite du cours d'eau central.

Malgré le fait qu'ils soient jeunes, les fourrés et bois sont fonctionnels. Ils présentent, de par leur caractère fermé et du faible dérangement, un intérêt pour le soutien de la biodiversité.



Ancienne habitation dans le secteur sud.



*Dorcus parallelipedus* « petite biche »  
 Coléoptère saproxylophage spécialiste des vieux bois et forêts



Un chêne pédonculé à l'ouest du secteur nord

JUIN 2016

COMMUNE DE BAULON - ETUDE PRÉALABLE - CONTEXTE TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE



- **De plus, l'OAP du Prieuré assure la mise en valeur des éléments de trame verte et bleue présents sur son périmètre, renforçant ainsi l'ossature des continuités écologiques identifiés sur Baulon.**
- Sur les autres secteurs, des éléments patrimoniaux ont identifiés sur le terrain (double haie remarquable, haies pluri-strates, arbres têtards remarquables), il faut relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation les identifient et prescrivent leur préservation. Des écrans végétaux seront créés ou conservés sur les différents secteurs.**
- Concernant les autres secteurs pressentis, les inventaires naturalistes ont permis de confirmer leur identification au sein de zones U ou AU. Ces secteurs correspondent surtout à des jardins (plus ou moins entretenus) ou à des parcelles agricoles. **Les enjeux en termes de biodiversité portent exclusivement sur la biodiversité ordinaire : au vu de la richesse du territoire, ils peuvent être considérés comme particulièrement modestes.**

**Ainsi, le PLU prend pleinement en compte les enjeux naturalistes et ne présente pas d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité au niveau des zones de développement de l'urbanisation.**

## **7.4. La prise en compte des enjeux liés au cycle de l'eau**

**Concernant l'assainissement collectif**, il faut rappeler que l'actuelle STEP présente une capacité satisfaisante, que ce soit en l'état actuel ou au regard des perspectives de développement envisagées sur la prochaine décennie. Par ailleurs, il convient de relever que toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif, ce qui permettra de maîtriser le risque de pollution des milieux naturels.

Enfin, **concernant les zones humides**, on peut préciser :

- **Que les zones humides identifiées sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées** (tramage sur les plans de zonage, règlement) ;

Que **les investigations de terrain ont permis d'identifier des zones humides complémentaires**, au titre de la Loi sur l'Eau. Ces zones humides identifiées sont préservées et intégrés au projet d'aménagement (secteurs des Peupliers et du Prieuré). Ces projets proposent d'aménager une continuité de la trame bleue au sein de l'enveloppe urbaine en assurant la restauration de la fonctionnalité des cours d'eau. Ces aménagements auront un impact positif sur le cycle de l'eau à l'échelle communale

## **7.5. Paysages et patrimoines**

**A l'échelle communale**, les outils rappelés dans les sections précédentes (inventaire des haies, zonage N sur les secteurs concernés par un Plan simple de gestion, EBC) visent une pérennisation des paysages du territoire.

Les principaux impacts sur les paysages porteront sur les extensions de l'urbanisation. Celles-

ci se faisant de manière mesurée et en continuité de l'existant, les incidences ne seront donc pas significatives sur un plan paysager. De plus, les différentes OAP prévue assurent un traitement paysager des franges de périmètre en créant ou conservant des écrans végétalisés. Cela délimitera de façon plus claire les périmètres de projets d'urbanisation et réduira l'impact visuel dû à l'implantation des constructions par rapport aux terres agricoles et naturelles environnantes.

Concernant les espaces les plus remarquables sur un plan paysager, la zone Natura 2000, le site de l'arrêté de protection de biotope et les ZNIEFF de type 1 identifiés sur le territoire de Baulon, sont classés en zone N.

Ce zonage permet d'assurer ces secteurs naturels de toute nouvelle urbanisation. Cela assurera alors une préservation efficace de ces secteurs afin qu'il conserve leur qualité environnementale.

En outre, **à l'échelle des principales entités paysagères**, le règlement des différentes zones, par ses différents articles (et notamment les articles 3 et 4) permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment sur le centre-bourg.

**Sur le plan patrimonial et culturel**, le PLU entend mettre en valeur la découverte du territoire, notamment à travers :

- La confortation des liaisons douces au niveau du bourg, affirmée dans les OAP et par la mise en place d'Emplacements réservés dédiés à établir des continuités douces ;
- L'identification du maillage des itinéraires de promenade à l'échelle du territoire.

Un certain nombre d'éléments du petit patrimoine ont également été identifiés à travers la commune. C'est notamment le cas dans le centre-bourg. La préservation du patrimoine bâti est donc bien assurée par le projet communal.

**Ainsi, le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Il protège le patrimoine naturel et cherche à mettre en valeur l'identité du territoire.**

## 7.6. Qualité de l'air et énergie

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements...).

Toutefois, il faut d'une part relever que le développement démographique est très mesuré, et d'autre part souligner que ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Baulon.

A ce propos, il faut relever que le développement se concentrera sur le Bourg ou dans sa continuité (à la seule exception des 24 logements potentiels identifiés dans le cadre de changements de destination en campagne). Les secteurs de développement urbain sont situés soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en continuité immédiate de l'existant, et dans tous les cas au plus près des équipements et commerces.

Ainsi, la confortation du poids démographique du Bourg et la localisation des secteurs de développement urbain limiteront, à l'échelle du territoire, les déplacements motorisés individuels vers les équipements publics et les commerces pour les petits déplacements du quotidien. Ces éléments favoriseront le recours aux modes doux de déplacement, ce qui contribuera à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future (par rapport à la tendance passée) pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté) ;
- Le règlement du PLU permet et encadre la possibilité d'installer des dispositifs d'énergie renouvelable.
- Les nouvelles constructions devant respecter les normes environnementales seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.

## 7.7. Déchets

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;
- La localisation de la majorité de l'offre en logements sur le Bourg permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.

## 7.8. L'intégration des risques et nuisances dans le projet communal

Pour rappel, la commune de Baulon est concernée par les risques suivants :

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

Source : DDRM 35

### 7.8.1. Les risques naturels s'appliquant sur la commune

Le risque inondation présente un enjeu faible sur le territoire de Baulon. Le règlement écrit prévoit cependant la mise en place de sous-secteurs Ai et Ni en zones A et N. Ces sous-secteurs restreignent fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en zones A et N. Cela évite ainsi d'exposer de nouvelles constructions au risque inondation.

Le risque de rupture de barrage ou de digue concerne l'étang de la Musse au Nord-Ouest et l'étang de Bélouze au Sud-Est de la commune. Ces deux secteurs de la commune sont classés en zone A ou N. Cela limite ainsi les possibilités d'urbanisation à proximité de ces deux étangs et donc l'exposition des habitants de la commune à ce risque.

Baulon est également concerné par le risque de feu de forêt. La présence du bois au centre de la commune couvrant une large surface est directement liée à ce niveau de risque s'appliquant sur la commune. L'ensemble des espaces boisés de la commune sont classés en zone N et inscrits en tant qu'EBC. De plus, un Plan simple de gestion s'applique sur la forêt privée de la commune. Ces différentes mesures de protection assurent ainsi une prise en compte efficace du risque de feu de forêt en restreignant fortement les possibilités d'urbanisation.

Enfin, le dernier risque naturel recensé est le risque sismique. Ce risque ne présente pas de réels enjeux sur le territoire du fait de son faible niveau d'intensité.

**D'une manière générale, les risques naturels concernant la commune ne présentent pas d'enjeux majeurs. Leur faible intensité ou leur éloignement par rapport aux habitations sont les principales raisons expliquant cette quasi-absence d'enjeux. Le projet communal n'aggrave pas non plus les risques naturels identifiés.**

### 7.8.2. Les risques technologiques

Aucun risque technologique majeur n'a été identifié sur le territoire de Baulon. Les ICPE agricoles présentes sur la commune sont avant tout localisées en campagne et sont suffisamment éloignées des habitations. Elles ne présentent donc pas de risques importants pour les tiers. Par ailleurs, aucune activité polluante n'a été recensée sur la commune (outre les aspects liés à l'agriculture).

Enfin, en matière de nuisance, seules les RD 69 et RD 38. Aucune marge de recul n'est imposée par des documents supra-communaux. Par ailleurs, les principaux développements de la commune sont relativement bien éloignés de ces deux routes départementales, limitant ainsi l'exposition des futurs habitants à ces nuisances sonores.

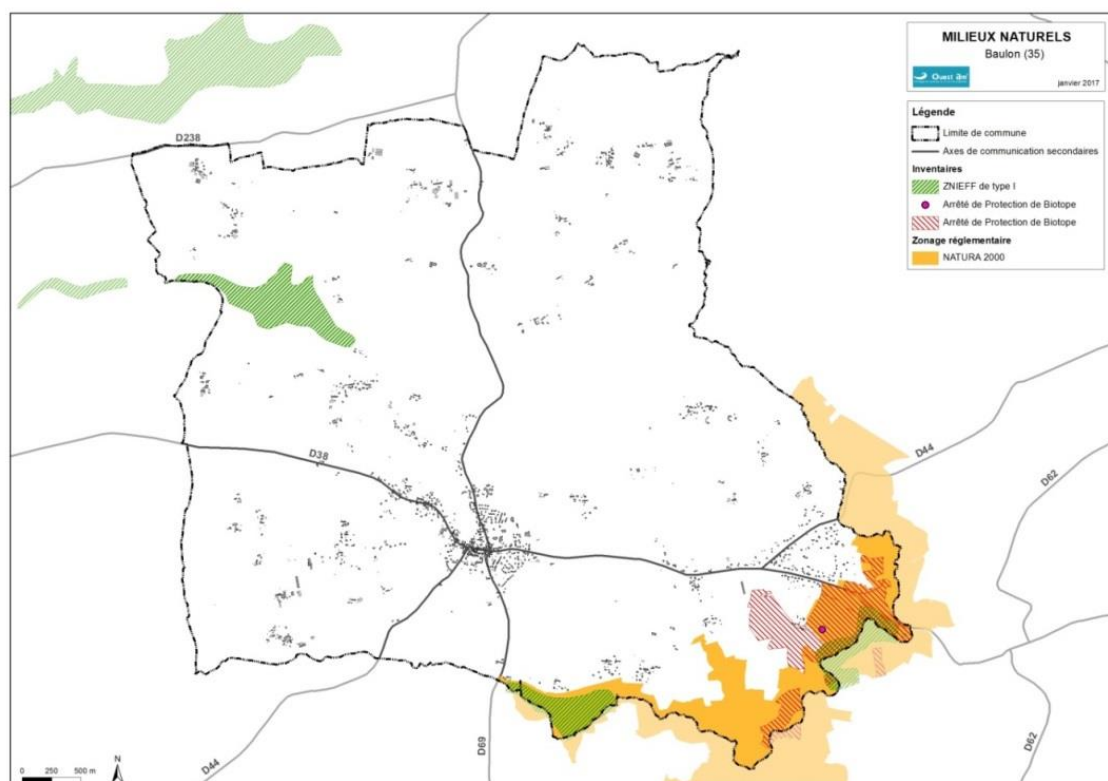
**Au final, tout comme pour les risques naturels, les risques technologiques ne présentent pas d'enjeux majeurs et le projet communal ne participe pas à leur aggravation ou à l'exposition des futurs habitants à ces risques.**

## 7.9. Evaluation environnementale au titre du site Natura 2000

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. Il est localisé en limite Sud-Est de la commune de Baulon. Cet espace peut être arpenté grâce à un sentier d'interprétation de 3km faisant le tour des secteurs particulièrement intéressants pour les visiteurs. Différents monuments patrimoniaux sont visibles avec de nombreux moulins et notamment celui du Ritoir, mais aussi le pont de pierre reliant Lassy à Baulon. Les ruines du village de la Bourdaisie sont également visibles.

Une ZNIEFF de type I et un site d'arrêté de biotope sont également localisés au sein ou à proximité du périmètre de la zone Natura 2000.



Cet espace de la commune présente donc une richesse environnementale non-négligeable qu'il convient de préserver au maximum de toute nouvelle forme d'urbanisation.

Comme indiqué précédemment, le projet communal axe avant tout le développement de Baulon au sein et en continuité directe du centre-bourg. La majorité des logements se feront au niveau de l'agglomération et seulement 10 logements sur les 24 identifiés pourront changer de destination. L'urbanisation en campagne est donc extrêmement limitée dans le cadre du projet communal.

Par ailleurs, les protections réglementaires mises en œuvre par le projet communal pour assurer la préservation de la Trame Verte et Bleue (identification des linaires bocagers, des zones humides, des cours d'eau, classement en EBC...) sont efficaces et restreignent suffisamment fortement les possibilités d'urbanisation pour éviter toute atteinte. A ces

protections s'ajoutent les zonages A et N qui assurent la préservation des terres agricoles et naturelles.

**Au final, le projet communal assure une préservation de l'environnement de Baulon de façon satisfaisante. Par ailleurs, le projet communal se concentre avant tout sur le bourg de Baulon pour son développement.**

Concernant le site Natura 2000 en lui-même, l'ensemble de la zone est classée en zone N. Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont donc très restreintes, ce qui permet une préservation efficace du site Natura 2000.

La zone Natura 2000 est également bien éloignée du bourg de Baulon dont le développement se concentre avant tout au sein et autour de celui-ci. Les impacts des opérations d'aménagements n'ont donc pas d'impacts directs sur la zone Natura 2000.

Les éventuels impacts qui pourraient atteindre la zone Natura 2000 concernent :

- le STECAL classé en Ns sur le site de la Violais, puisque ce site se situe à proximité de la zone Natura 2000. Toutefois, les prescriptions prévues par le règlement écrit garantiront l'insertion à l'environnement des bâtiments, une urbanisation limitée (500m<sup>2</sup> d'emprise foncière maximum), ainsi que la préservation des paysages (4 mètres de hauteur maximum). De plus, les constructions prévues sur ce site n'impacteront pas fortement le site Natura 2000 puisque le règlement écrit n'autorise que les hébergements touristiques et les activités de loisirs liés à la nature, légers et devant être intégrés à l'environnement.



Source : Géoportail – Délimitation du STECAL et de la zone Natura 2000

- la qualité de l'air. En effet, l'arrivée de nouveaux habitants provoquera une hausse des déplacements motorisés sur la commune, notamment pour se rendre sur le lieu de

travail. Toutefois, la zone Natura 2000 est assez bien éloignée des principaux axes de circulation : les RD 69 et 38.

**Au final, d'une manière générale le projet communal n'affecte pas de manière importante la zone Natura 2000. L'évaluation environnementale de la zone Natura 2000 peut donc s'arrêter à ce stade.**

## **7.10.Conclusion**

Il ressort de l'analyse des incidences sur l'environnement que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux différentes thématiques étudiées. Les principaux impacts concernant avant tout :

- La consommation d'espace. **En effet, 11.05 ha seront utilisés pour le développement de l'habitat sur les 14.20 ha de consommation foncière totale dédiés à l'habitat. Toutefois, une majeure partie de ces surfaces en extension de l'enveloppe urbaine sont classée en zone 2AU ce qui démontre bien la volonté de la commune d'harmoniser son développement. Autrement dit, le développement à court terme sera axé avant tout sur la consolidation de l'enveloppe urbaine avant de l'étendre sur de grande surface pour accueillir un plus grand nombre d'habitants.**
- L'agriculture. Un total de 6,05 ha de terres agricoles sera utilisé pour le développement urbain de la commune.
- Les milieux naturels. Suite à l'analyse de terrain, des zones humides ont été inventoriées à l'échelle communale. Le projet a tenu compte de ce recensement pour les choix d'implantation des zones à urbaniser. Par ailleurs, des opérations urbaines comme celles du prieuré et des Peupliers intègrent des opérations de génie écologique afin de restaurer les fonctionnalités de cours d'eau existant. Par ailleurs, des éléments bocagers ont également été identifiés. **De plus, les OAP assurent la préservation des linéaires bocagers les plus importants. Ces linéaires bocagers serviront pour la création ou la conservation d'écrans végétaux.**
- Le paysage et le patrimoine. Les différentes extensions de l'urbanisation auront un impact direct sur les paysages naturels et agricoles. **Toutefois, les différentes OAP assurent la préservation des différents linéaires bocagers et la création d'écrans végétaux. Cela assurera une meilleure délimitation des secteurs en extension de l'urbanisation, ainsi qu'une réduction de l'impact visuel dû à l'implantation des nouvelles constructions.**

Concernant les autres thématiques, les impacts du projet communal notés sont relativement secondaires. S'ajoute à cela l'absence d'enjeux majeurs sur la zone Natura 2000.

**De ce fait, l'évaluation environnementale du scénario de développement de la commune de Baulon peut s'arrêter à ce stade. Les principaux impacts notés ont déjà été pris en compte à travers les mesures réglementaires du projet, que ce soit avec les OAP, le règlement écrit ou les éléments prescriptifs issus du code de l'urbanisme.**



## 8. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'analyse des incidences sur l'environnement (chapitre 4).

### 8.1. Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays d'Ancenis, approuvé le 7 juin 2017, fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

13 thématiques sont déclinées dans le DOO et concernent le territoire de Baulon :

- T1 : accueillir de nouveaux habitants ;
- T2 : Permettre un parcours résidentiel ;
- T3 : Economiser et optimiser l'espace ;
- T4 : Valoriser les paysages des vallons de vilaine ;
- T5 : Préserver la qualité de l'environnement ;
- T6 : Renforcer la viabilité économique ;
- T7 Préserver une activité agricole diversifiée ;
- T8 : répondre aux besoins en équipements et services ;
- T9 : structurer l'offre commerciale ;
- T10 : Conserver les ressources du territoire ;
- T11 : Mettre en œuvre la transition énergétique ;
- T12 : améliorer l'accessibilité du territoire ;
- T13 Renforcer la connexion au territoire.

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions du SCOT (colonne de gauche) et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de la commune de Baulon (colonne de droite).

| SCoT des Pays des Vallons de Vilaine          |   | PLU de Baulon  |
|---|---|--|
| <b>T1 : Accueillir de nouveaux habitants</b>  |   |  |
| Objectifs démographiques                      | L'enjeu est de conforter les pôles urbains qui structurent des bassins de vie. Le SCoT organise le développement de son territoire de façon multipolaire et complémentaire en inscrivant des taux de croissance moyens annuels par type de pôle.<br>Le SCoT identifie Baulon comme pôle de proximité : 1,5% de croissance annuelle entre 2015 et 2035 | Le scénario communal reprend cet objectif de croissance. Le PADD prévoit de dépasser les 2 600 habitants, soit 360 habitants supplémentaires.<br>L'accueil de cette nouvelle population reviendra à construire une enveloppe globale de 195 logements.   |
| Objectifs de cohésion                         | Afin de renforcer la cohésion sociale, chaque bassin de vie favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle.<br>Aucun objectif chiffré.  | /  |
| Objectifs de sécurité et de qualité           | La population totale sera de 100 000 habitants à l'horizon 2035. Afin de garantir la sécurité et la pérennité du cadre de vie, les risques et les nuisances seront pris en compte.  | Le règlement prévoit la mise en place d'une trame représentant les zones inondables en zone A et N afin de préserver ces terres agricoles et naturelles du risque d'inondation qui pèse sur la commune.<br>Les zones d'extension de l'enveloppe urbaine sont en continuité directe de celle-ci.  |
| <b>T2 : Permettre un parcours résidentiel</b> |   |  |
| Objectifs de diversité                        | Le SCoT anticipe les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population ainsi qu'une demande plus variée en termes d'habitat.<br>La taille des ménages pour les pôles de proximité est estimée à 2,5 personnes par ménages.   | Le scénario communal prévoit que pour les 10 ans à venir la taille des ménages seront de 2,55 personnes par ménages. Objectif en accord avec le SCoT.  |
| Objectifs de mixité                           | Le SCoT fixe des objectifs de mixité sociale et de diminution des tensions existantes sur le marché. Pour cela, un pourcentage d'habitat social est à inscrire dans les programmes locaux de production globale de logements.<br>Ce seuil est incitatif pour les pôles de proximité.  | Le projet communal prévoit que des logements produits lors des opérations correspondront à du logement social (locatif, accession à la propriété...).  |
| Objectifs de production                       | Le SCoT répartit la production de logements sur l'ensemble du territoire en inscrivant un nombre de logements à construire par commune sur la période 2015-2035.<br>L'objectif pour la commune de Baulon est fixé à 18 logements par an.  | Le PLU de Baulon pose un projet sur 10 ans et une enveloppe de production de logements s'élevant à 201 logements. Cela reviendrait à produire entre 20 logements par an en moyenne.  |
| Objectifs de qualité                          | Le SCoT fixe des objectifs d'amélioration du parc existant et futur, notamment en matière de consommation énergétique de l'habitat, de formes urbaines plus respectueuses de l'environnement et moins consommatrices d'espace.  | Les différentes OAP prévues par le PLU mettent en place un coefficient de densité dans la continuité des opérations passées.<br>De plus, les dispositions du règlement facilitent les constructions en hauteur et donc la mise en place de constructions moins consommatrices d'espace.<br>Enfin, le règlement facilite également l'utilisation des moyens de production d'énergie renouvelable. |

| SCoT des Pays des Vallons de Vilaine                      |   | PLU de Baulon  |
|---|---|--|
| <b>T3 : Economiser et optimiser l'espace</b>              |   |  |
| Objectifs de programmation                                | Le SCoT fixe pour chacune des communes un potentiel d'urbanisation. Cela se traduit par un quota de consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers et/ou de renouvellement urbain. Une densité moyenne de logements à produire par hectare a été fixée par type de pôle.<br>Pour les pôles de proximité la densité moyenne est de 15 logements par hectares.  | Les opérations d'habitat et les OAP ont pris en compte les objectifs fixés par le SCoT. En effet, la densité moyenne des opérations est de 18 logements par hectares.  |
| Objectifs de renforcement                                 | Le SCoT privilégie la densification et le renouvellement urbain des tissus urbanisés pour limiter la consommation d'espace et renforcer les centralités.  | L'état initial de l'environnement a révélé que près 2.25 ha de gisements fonciers sont exploitables sur Baulon.  |
| Objectifs de limitation                                   | Le SCoT définit une enveloppe foncière maximale nécessaire à la production de logements par commune, selon la prospective globale mise en place sur le Pays. Cette enveloppe doit en priorité être localisée au sein des tissus déjà urbanisés plutôt qu'en extension. Les communes ne doivent pas considérer ces surfaces comme une enveloppe potentiellement urbanisable en extension des espaces bâtis.<br>Le SCoT identifie 24.2 ha de foncier théorique à urbaniser sur 20 ans.  | Le PADD de Baulon prévoit l'utilisation de 11.5 ha pour les futures opérations d'habitat sur les 10 prochaines années, soit la moitié moins que ce que le SCoT a prévu.  |
| Objectifs de préservation                                 | Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément au Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, l'urbanisation au sein de l'espace rural sera limitée et soumise à des conditions exceptionnelles.<br>Objectif général.  | Les dispositions générales du règlement écrit indiquent les conditions pour qu'un bâtiment en campagne puisse changer de destination.<br>De plus, seuls certains secteurs de la zone A et N autorisent les changements de destination.   |
| Objectifs de préservation                                 | Le SCoT fixe des objectifs d'optimisation du foncier et impose aux PLU certaines préconisations.<br>Un coefficient de densité minimal est fixé à 12 logements par hectares dans les pôles secondaires.  | L'ensemble des opérations d'habitat respectent le coefficient de densité minimal prévu par le SCoT.  |
| <b>T4 : Valoriser les paysages des vallons de Vilaine</b> |   |  |
| Objectifs de valorisation                                 | Le SCoT souhaite valoriser les éléments du paysage qui favorisent l'attractivité et fondent les identités du territoire des vallons de Vilaine. Le développement économique a pour conséquence directe le déploiement de zones d'activités. Les bâtiments présents dans les zones d'activités se différencient de l'habitat des bourgs par leur échelle, leur volumétrie, leur couleur et ainsi créent un paysage urbain industriel. Le SCoT met en place des mesures pour travailler à l'insertion de la trame viaire. L'enjeu paysager des axes routiers majeurs est de laisser voir le paysage et non de le dissimuler. Le SCoT favorise une mise en réseau des trames piétonnes.<br>Il s'agit avant tout de recommandations et d'orientations que les PLU doivent suivre. | La valorisation des paysages de la commune est prévue par les différentes OAP mises en place. C'est notamment le cas pour l'OAP des Peupliers et du Prieuré où une coulée verte va être mise en place.<br>Les autres OAP prévoient également un traitement paysager pour mieux délimiter les franges des secteurs qui seront urbanisées. De même, des trames piétonnes sont prévues pour renforcer celles existantes.  |
| Objectifs de protection                                   | Le SCoT souhaite protéger les composantes du paysage qui assurent la qualité du cadre de vie des vallons de Vilaine. Le SCoT valorise le patrimoine bâti. Le territoire du Pays des vallons de Vilaine offre un paysage profondément rural. Le bâti, une de ses principales composantes, en témoigne, tout comme le petit patrimoine.<br>Objectifs généraux.  | L'ensemble des éléments paysagers de Baulon ont été identifiés dans le PLU. Les éléments de patrimoine et du petit patrimoine sont répertoriés sur le règlement graphique et sont préservés.<br>Les éléments du milieu naturel sont également protégés via le règlement écrit : zones A et N, ainsi que le règlement graphique (EBC, linéaires bocagers, zones humides...)   |
| Objectifs de projet                                       | L'objectif du SCoT est de retrouver des formes d'aménagement qui respectent les identités du territoire. Cette orientation est complémentaire de celle de l'accueil de nouveaux habitants, du développement multipolaire du territoire et de la nécessité d'économiser l'espace. Pour ne plus casser la continuité urbaine, la structure urbaine des communes dans tous les nouveaux projets d'aménagement devra être étudiée.<br>Objectifs généraux.   | La vision plus opérationnelle du SCoT a été reprise dans le PLU de Baulon. Les différentes OAP prévues en extension de l'enveloppe urbaine intègrent les différents objectifs de projet du SCoT.<br>De plus, les secteurs en extension ont été choisis suite à des études réalisées pour consolider certains endroits de l'enveloppe urbaine : le Nord-Ouest notamment avec l'OAP du Prieuré, ou encore via la zone 2AU recouvrant les secteurs des Hauts des Landes et de la Froumetière. |

| SCoT des Pays des Vallons de Vilaine                |  | PLU de Baulon  |
|---|--|--|
| <b>T5 : Préserver la qualité de l'environnement</b> |  |  |
| Objectifs de connaissance                           | Le SCoT souhaite améliorer les connaissances du patrimoine naturel et identifier les éléments qui le constituent : identification de la TVB, inventaire des haies, cours d'eau et zones humides...   | Les différents inventaires ont été réalisés dans le cadre du PLU de Baulon.  |
| Objectifs de protection                             | Le SCoT protège les éléments qui compose la Trame Verte et Bleue pour maintenir la richesse de sa biodiversité sur l'ensemble de son territoire. Les documents d'urbanisme locaux devront traduire à leur échelle la réglementation permettant la protection et la mise en valeur des connexions biologiques. Ces connexions doivent assurer la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversités. | Les éléments réglementaires prévoient la mise en place d'un zonage A ou N sur ces éléments naturels. Les dispositions générales prévoient également d'autres éléments de protection : EBC, protection du linéaire bocager, des cours d'eau et zones humides... L'ensemble des éléments du patrimoine naturel ont été répertoriés sur le règlement graphique. |
| Objectifs d'équilibre                               | Le SCoT favorise les relations entre la trame verte et bleue et les activités agricoles et sylvicoles.   |  |
| Objectifs de restauration                           | Le SCoT préserve et restaure le fonctionnement de la trame bleue.  | Les zones inondables recensées sur Baulon seront inconstructibles. Elles se verront imposer une trame spécifique i sur le document graphique.  |
| Objectifs de qualité                                | Le SCoT fixe des objectifs pour améliorer la qualité de l'environnement urbain.  | Les OAP prévoient un traitement paysager pour améliorer la qualité de l'environnement urbain. Des secteurs permettent de privilégier l'aménagement de continuités écologiques au sein de la zone urbaine   |
| <b>T6 : Renforcer la viabilité économique</b>       |  |  |
| Objectifs de stratégie                              | Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. Il agit notamment pour la différenciation de l'offre d'accueil et surtout pour la complémentarité. Les différents sites d'accueil s'appuient sur les schémas intercommunaux existants et sur l'armature territoriale définie par le SCoT.  | La commune de Baulon bénéficie d'un site pour l'implantation d'une zone d'activités et son extension : l'Est du centre-bourg. L'extension portera sur 1,2 ha.  |
| Objectifs de qualité                                | Le SCoT agit pour la qualité des aménagements des zones d'activités dans le respect de l'environnement.  | /  |
| Objectifs de valorisation                           | Le SCoT souhaite faire de la Vilaine un axe touristique majeur. Le Pays des vallons de Vilaine a construit une partie de son identité autour d'un patrimoine naturel qui a largement modelé son paysage, l'eau.  | /  |
| Objectifs de préservation                           | Le SCoT protège et valorise le patrimoine architectural, urbain et naturel du Pays.  | Les éléments de patrimoine bâti, du petit patrimoine et les entités archéologiques seront préservés par le règlement et les dispositions du code de l'urbanisme pour les éléments répertoriés  |
| Objectifs de connexion                              | Le SCoT développe les produits touristiques et de loisirs et notamment les connexions possibles entre les différents sites.  | Les secteurs As et Ns servent au développement touristique de la commune. Ils permettent notamment l'accueil d'installations et constructions légères compatible avec l'environnement naturel. Ces deux secteurs correspondent à des STECAL et ont donc une surface et des possibilités de constructions limitées.   |

| SCoT des Pays des Vallons de Vilaine                        |  | PLU de Baulon   |
|---|--|---|
| <b>T7 : Préserver une activité agricole diversifiée</b>     |  |   |
| Objectifs de préservation                                   | Le SCoT préserve le maximum d'espaces naturels et de terres agricoles. Le SCoT instaure un quota de consommation d'espaces naturels et de terres agricoles par commune.<br>Le SCoT préconise la réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme.  | Les règlements écrits et graphiques du PLU classent les terres agricoles en zone A : les possibilités d'implantation des constructions se trouvent donc plus restreintes.<br>Le quota de consommation d'espaces fixé par le SCoT est respecté puisque seulement 11.5 ha seront utilisés pour le développement de l'habitat (24.2 ha prévus par le SCoT à l'horizon 20 ans).<br>Un diagnostic agricole a également été réalisé dans le cadre de la procédure de révision du PLU. |
| Objectifs de cohésion                                       | Le SCoT souhaite sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti dans l'espace rural. En zone agricole, naturelle ou forestière les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.   | 24 logements ont été identifiés en campagne et il est estimé qu'une dizaine pourra faire l'objet d'un changement de destination. Les conditions pour effectuer le changement de destination sont dans les dispositions générales du règlement écrit.  |
| Objectifs de qualité  | Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées aux zones naturelles et aux bâtiments exploités par l'agriculture. Une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles est à prévoir tant pour la création que pour l'extension.   | Les dispositions du règlement écrit sur les zones A et N sont identiques s'agissant de l'insertion des bâtiments. Cela facilite ainsi une certaine harmonisation au sein des écarts et hameaux de Baulon lorsque les constructions ou changements de destination et extensions sont autorisés.  |
| <b>T8 : Répondre aux besoins en équipements et services</b> |  |   |
| Objectifs d'optimisation                                    | Le SCoT a inscrit des objectifs en matière d'organisation urbaine et de déplacements que devra respecter tout projet de création d'équipements sur le territoire. Le SCoT privilégie le partage et la mutualisation des équipements.   | Les équipements de la commune de Baulon sont principalement localisés en centre-bourg et dans ses extensions les plus proches.<br>Un seul secteur est classé en UL, il s'agit des équipements sportifs, l'école municipale et le centre culturel.   |
| Objectifs de renforcement                                   | Le SCoT privilégie les implantations de structure d'accueil de l'enseignement secondaire de type lycée dans les pôles de bassin. La capacité d'accueil et le fonctionnement des différents équipements seront adaptés aux besoins des habitants situés dans l'aire de rayonnement. Leur implantation sera privilégiée dans les centralités et quartiers connectés lorsque ces équipements concourent à l'animation de la vie locale. |   |

| SCoT des Pays des Vallons de Vilaine                |   | PLU de Baulon  |
|---|---|--|
| <b>T9 : Structurer l'offre commerciale</b>          |   |  |
| Objectifs de stratégie                              | Afin de construire une stratégie de développement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, le Pays des Vallons Vilaine appuie sa stratégie d'implantation commerciale en distinguant les commerces suivant la fréquence d'achat à laquelle ils répondent : achats quotidiens ; hebdomadaires ; occasionnels ; exceptionnels. Le Pays des Vallons de Vilaine souhaite ainsi appuyer sa stratégie d'aménagement commercial sur cette logique de fréquence de consommation et de déplacement. | Les dispositions du règlement écrit prévoient un secteur dédié aux activités (zone Ua) et son extension zone 1AUa. Il s'agit de la zone d'activités à l'Est du centre-bourg.<br><br>La zone Ua a pour principale vocation d'accueillir des commerces de grandes taille (>300m <sup>2</sup> ). et des activités afin de préserver l'implantation des commerces de proximité en cœur de bourg centre-bourg<br>Un linéaire de protection des commerces a également été délimité par le règlement graphique afin de préserver les commerces en centre-bourg et leur accessibilité aux personnes âgées et à mobilité réduite. |
| Objectifs d'organisation                            | Le SCoT décline 4 niveaux de polarités dans l'armature commerciale et chacune est associée aux fréquences d'achat préalablement définis. Les pôles de bassin ; les pôles de bassin intermédiaires ; les pôles secondaires ; les pôles de proximité.<br>Baulon est un pôle de proximité et à vocation de proposer une offre commerciale alimentaire complète associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services.   |  |
| Objectifs de lisibilité                             | Afin de conforter la lisibilité de l'activité commerciale, le SCoT définit des lieux d'implantations prioritaires du commerce limités à deux types d'espaces : les centralités et les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré.  |  |
| Objectifs de proximité                              | Dans cet esprit l'organisation du commerce s'accompagnera d'actions de confortement et de revitalisation des centralités.   |  |
| <b>T10 : Conserver les ressources du territoire</b> |   |  |
| Objectifs de gestion                                | Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'objectif est d'avoir une meilleure gestion de la ressource « espace ».   | Le PLU respecte l'objectif fixé par le SCoT en délimitant 11.5 ha pour le développement de l'habitat et des équipements en extension de l'enveloppe urbaine alors que le SCoT prévoit 24.2 ha sur 20 ans.  |
| Objectifs d'exploitation                            | Les ressources du sous-sol seront exploitées durablement. Respecter les prescriptions du Schéma Départemental des Carrières d'Ille-et-Vilaine.  | /  |
| Objectifs de préservation                           | Le SCoT agit pour préserver la qualité de l'air. Les orientations du SCoT visant à articuler urbanisation, transports en commun et les modes actifs contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants.   | Les continuités douces existantes seront préservées et un principe de continuité douce est également prévu par le règlement graphique. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacements et participant ainsi à la limitation de la production de polluants par les véhicules motorisés.  |

| SCoT des Pays des Vallons de Vilaine                   |   | PLU de Baulon  |
|--|---|--|
| <b>T11 : Mettre en œuvre la transition énergétique</b> |   |  |
| Objectifs de sobriété                                  | Les politiques d'aménagement et d'habitat du Pays des Vallons de Vilaine tendront vers une recherche de solutions sobres et optimisées pour l'ensemble du territoire. Les documents d'urbanisme devront permettre la généralisation des bâtiments économes sur le Pays des vallons de Vilaine en veillant à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces. Le SCoT contribue à la réduction des besoins de déplacement et au développement de solutions de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.                                   | Les dispositions du règlement écrit permettent la mise en place de toitures végétalisées ainsi que l'installation d'équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables pour les habitations, à condition que cela s'inscrive dans le milieu environnant.<br>Les continuités douces existantes seront préservées. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacement. |
| Objectifs d'efficacité                                 | Le SCoT encourage la construction de nouveaux bâtiments à faible consommation énergétique et la rénovation des bâtiments existants.   | /  |
| Objectifs de développement des énergies renouvelables  | Le SCoT favorise le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments. En complément de la sobriété et de l'efficacité des aménagements, l'objectif est de permettre un développement large des énergies renouvelables dans les bâtiments.  |  |
| Objectifs de mobilisation des acteurs locaux           | Le Pays des vallons de Vilaine et ses EPCI s'engagent pour mettre sa transition énergétique au service du développement économique de son territoire. L'objectif est de contribuer à l'activité économique en réduisant la facture énergétique, en produisant de la richesse sous forme d'énergie renouvelable et en attirant de nouvelles activités durables sur le territoire.  |  |
| <b>T12 : Améliorer l'accessibilité du territoire</b>   |   |  |
| Objectifs de proximité                                 | Le SCoT promeut la desserte par les transports collectifs dans les politiques d'urbanisation communales. L'objectif est de structurer le développement des pôles pour élever la performance de l'offre en transports en commun lorsque ceux-ci circulent. La localisation des nouvelles zones d'activités devra être déterminée dans les documents d'urbanisme en fonction de leur niveau d'accessibilité par les transports collectifs.  | Les futures extensions à destination d'habitat sont localisées en continuité directe de l'enveloppe urbaine et donc à proximité du centre-bourg et des arrêts de transports en commun sur la commune   |
| Objectifs de multimodalité                             | Le SCoT souhaite favoriser l'usage de plusieurs modes de transport. Les aménagements urbains devront être réalisés de manière à assurer un meilleur partage de la voirie et de l'espace public dans les agglomérations.   | Les continuités douces existantes seront préservées par le règlement graphique. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacement.   |
| Objectifs d'adéquation                                 | Le SCoT favorise la desserte de l'ensemble du territoire pour accompagner son développement multipolaire. Les transports collectifs devront être pris en compte dans les aménagements de voirie pour permettre à terme l'amélioration de la qualité du réseau.  | /  |
| Objectifs de développement                             | Le SCoT conforte les grands axes de déplacements du territoire comme outils stratégiques de desserte et de développement économique du Pays.  | /  |
| <b>T13 : Renforcer la connexion du territoire</b>      |   |  |
| Objectifs de renforcement                              | Le SCoT favorise le déploiement du réseau numérique dans toutes les communes. Le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) du projet Bretagne Très Haut Débit est pris en compte et est à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux.<br>Le SCoT renforce les centralités urbaines pour en faire de véritables nœuds d'accroche comme base de déploiements et d'extension du réseau et des systèmes de communication. Les documents d'urbanisme devront identifier cette centralité et y concentrer à minima les points de départ des différents systèmes de communication et de réseau numérique. | Développer le numérique fait partie des objectifs du PADD. Le Règlement dispose que les infrastructures nouvelles devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit.  |

**Ainsi, le PLU de Baulon est pleinement compatible avec le SCoT des Pays des Vallons de Vilaine.**

## **8.2. Le SDAGE et le SAGE**

### **8.2.1. Le SDAGE Loire-Bretagne**

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe, pour chaque grand bassin hydrographique en France, les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le territoire de la commune de Baulon est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021, et a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE Loire-Bretagne entre en vigueur au plus tard le 22 décembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Il fixe en particulier :

- L'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2021 ;
- 4 priorités : la qualité des eaux, les milieux aquatiques, la quantité disponible, et l'organisation et la gestion ;
- 14 grandes orientations et dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

Le PLU est plus précisément concerné par les orientations n°8 (Préserver les zones humides) et 9 (Préserver la biodiversité aquatique).

**Concernant l'orientation n°8**, il faut relever que le PLU protège l'intégralité des zones humides inventoriées au titre du SAGE. Ainsi, 55.26 hectares de zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par le biais de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; elles bénéficient des mesures de protection suivantes à travers les *Dispositions générales* du Règlement écrit.

**Concernant l'orientation n°9**, il faut relever que le PLU protège les abords du réseau hydrographique à travers :

- Le classement en zone naturelle ou agricole des secteurs traversés par les cours d'eau identifiés ;
- L'obligation de respect d'une marge recul de 15 m minimum par rapport aux rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), pour les nouvelles constructions en zone agricole et en zone naturelle

Par ailleurs, **les orientations n°2 (Réduire la pollution par les nitrates) à 6 (Protéger la santé en protégeant la ressource en eau)** insistent sur l'importance des risques de pollution des eaux, et par voie de conséquence sur la question de la qualité des eaux. Le PLU est directement concerné par cet aspect s'agissant de l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées et les perspectives démographiques et économiques envisagées sur la prochaine décennie. En l'occurrence, le système d'assainissement collectif est déjà parfaitement adapté au projet communal.



## Ainsi, le PLU de Baulon est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

Le SDAGE est mis en œuvre à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : dans le cas de Baulon, les dispositions du PLU doivent également être compatibles avec le SAGE « Vilaine ».

### 8.2.2. Le SAGE Vilaine

Les SAGE fixent des objectifs généraux en matière de qualité des milieux et qualité des eaux, de prévention des inondations et des moyens prioritaires pour les atteindre.

Le territoire de Baulon est intégré dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vilaine », approuvé le 2 juillet 2015.

Le tableau ci-dessous rappelle les enjeux du SAGE.

| Thématiques                   |                                     | Enjeux  |
|-------------------------------|-------------------------------------|---|
| Usages                        | Eau potable                         | Sécurisation de l'alimentation et de la distribution<br>Maintien ou reconquête de la qualité de l'eau brute   |
|                               | Population, activités industrielles | Maîtrise des impacts de la croissance démographique et du développement économique sur le bassin de la Vilaine, en termes de rejets et d'artificialisation des milieux  |
|                               | Agriculture                         | Réduction des pressions agricoles pour réduire l'eutrophisation des masses d'eau littorales, des plans d'eau et de certains cours d'eau (réduction des intrants et limitation des transferts)   |
| Qualité des milieux           | Cours d'eau                         | - Amélioration de la connaissance pour une meilleure protection<br>- Atteinte du bon fonctionnement des cours d'eau<br>- Amélioration de la continuité écologique des cours d'eau   |
|                               | Petits plans d'eau                  | - Réduction des impacts des plans d'eau<br>- Arrêt de leur prolifération  |
|                               | Zones humides                       | - Arrêt de la destruction des zones humides<br>- Amélioration et harmonisation de la connaissance<br>- Protection des zones humides   |
|                               | Peuplement piscicoles               | Amélioration des conditions d'accueil des poissons migrateurs<br>- Préservation des espèces holobiotiques   |
|                               | Espèces invasives                   | - Lutte coordonnée pour les espèces existantes<br>- Prévention accrue pour les nouvelles espèces  |
| Baie de Vilaine               |                                     | - Reconquête de la qualité des eaux littorales (bactériologie et eutrophisation) pour la satisfaction des usages littoraux et le bon état des masses d'eau<br>- Réduction des impacts liés à l'envasement<br>- Préservation des marais littoraux et rétro-littoraux   |
| Qualité de l'eau              | Cours d'eau                         | Atteinte du bon état des cours d'eau :<br>- Réduction des flux et des concentrations en azote (Réduction de l'eutrophisation des eaux littorales et satisfaction de l'usage eau potable)<br>- Réduction ciblée des concentrations en phosphore (Réduction de l'eutrophisation de nombreuses masses d'eau du bassin)<br>- Réduction généralisée des concentrations en pesticides |
|                               | Plans d'eau                         | Atteinte du bon état des plans d'eau :<br>- Réduction des concentrations en phosphore (Réduction de l'eutrophisation)   |
|                               | Eaux souterraines                   | Enjeux identiques aux eaux superficielles associées   |
| Gestion quantitative de l'eau | Gestion des étiages                 | - Satisfaction des usages dans le respect du bon fonctionnement des milieux<br>- Anticipation et meilleure gestion de crise   |
|                               | Inondations                         | - Amélioration de la connaissance des phénomènes et de leurs conséquences<br>- Renforcement de la prévention des inondations<br>- Amélioration de la prévision des crues<br>- Protection contre les inondations   |
|                               | Grands ouvrages                     | - Gestion optimisée et formalisée des grands ouvrages pour garantir la satisfaction des usages  |

Ces différents enjeux définis par le SAGE « Vilaine » ont été repris à travers le SCoT des pays des Vallons de Vilaine dont Baulon en fait partie. De ce fait, étant donné que le PLU est compatible avec le SCoT, et que ce dernier a déjà intégré les enjeux du SAGE, alors le PLU de Baulon est bien compatible avec le SAGE.

## 9.Éléments méthodologiques

### 9.1.Méthodologie du diagnostic agricole

Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre de l'agriculture d'Ille et Vilaine en 2016. Cette étude agricole commandée par la commune de Baulon par convention en date du 18 mars 2016 est destinée à prendre en compte les besoins et les réalités agricoles locales.

Il s'agit de caractériser les exploitations agricoles (analyse sociodémographique), de relever les contraintes pesant sur leur activité et d'apprécier leur potentiel d'évolution. L'ensemble des éléments recensés a pour objectif une meilleure connaissance de l'agriculture du territoire communal, afin de concilier les activités agricoles et leur développement, avec les projets de développement urbain.

Les résultats de cette étude sont déclinés en deux parties :

- 7 fiches d'analyses thématiques
- L'atlas cartographique, intercalé dans le présent rapport

### 9.2.Méthodologie de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a uniquement porté sur le changement de destination vers du logement.

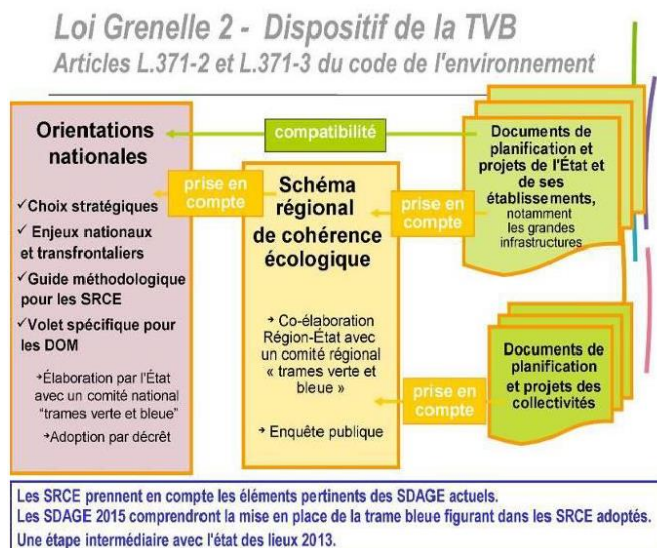
Il a été réalisé en plusieurs étapes :

- Dans un premier temps, un passage sur l'ensemble du territoire communal, effectué par un groupe de travail de la commune a permis de pré-identifier un certain nombre de bâtiments, en s'appuyant notamment sur les éléments suivants :
  - Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) et le bon état des constructions (présence de murs porteurs notamment) ;
  - Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements ;
  - L'emprise au sol de ces constructions. En effet, en-deçà de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais.
  - Le respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
  - Le raccordement possible à l'eau potable et l'électricité, ainsi que la possibilité de réaliser un assainissement autonome ;
  - La desserte par un accès et une voie sécurisée ainsi qu'une possibilité de stationnement ;
- Cet inventaire a ensuite fait l'objet d'une compilation par le bureau d'étude afin de rassembler l'ensemble des fiches de changement de destination et de réaliser une carte de localisation des différents bâtiments identifiés.
- Cet inventaire est annexé au présent rapport de présentation.

## 9.3. Méthodologie de l'identification de la Trame Verte et Bleue

### 9.3.1. Introduction

Depuis le **Grenelle de l'environnement** en 2007, la Trame verte et bleue devient l'un des objectifs phares pour endiguer l'érosion de la biodiversité et doit, comme le précise l'article 23 de la loi Grenelle I, constituer un outil d'aménagement du territoire. Bien que tous les décrets, arrêtés ou circulaires d'application ne soient pas encore publiés, les textes principaux relatifs à la Trame verte et bleue ont déjà été intégrés au Code de l'environnement, via la loi **Grenelle 2 du 12 juillet 2010**, portant « engagement national pour l'environnement ».



La loi Grenelle 2 précise que la Trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural. Ainsi, six objectifs sont impartis à la TVB :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques,
- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux prévus par les SDAGE et préserver certaines zones humides,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages

La déclinaison de la Trame verte et bleue s'effectue à toutes les échelles, transnationales, nationales, régionales, cantonales et communales, et chacune de ces déclinaisons doivent se compléter et se prendre en compte mutuellement.

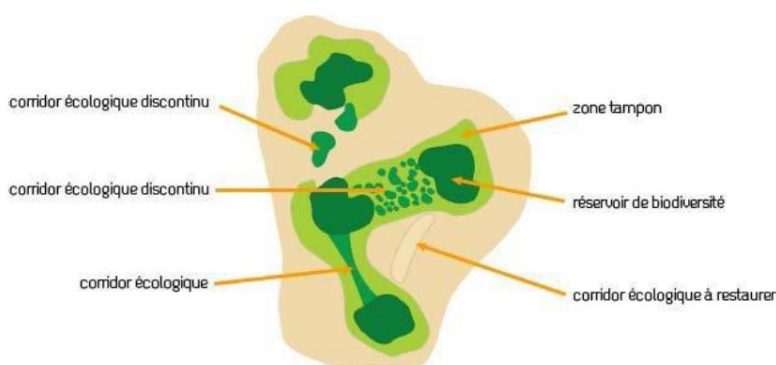
Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) représentent un élément important dans la mise en œuvre de la Trame verte et bleue. En effet ils en assurent la concrétisation au plus près du territoire, aussi bien par son identification que par les prescriptions de leur règlement, permettant ainsi d'actionner les outils les plus efficaces pour sa préservation, là où le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) détermine les enjeux régionaux de continuités écologiques et propose un cadre pour l'échelle régionale. La Trame verte et bleue constitue une réelle opportunité pour l'aménagement durable de nos territoires, en conciliant les enjeux de préservation de notre capital écologique avec les enjeux socio-économiques. Elle

peut ainsi constituer un fil directeur pour l'aménagement et être au cœur du projet de territoire développé par les collectivités au travers de leurs documents d'urbanisme, tout en **rappelant que ces documents ne peuvent dicter des modes particuliers de gestion des espaces concernés.**

### 9.3.2. Eléments méthodologiques

La description d'un réseau écologique (schéma ci-contre) 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. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

#### Principe du déplacement des métapopulations d'un réservoir à un autre au travers de corridors écologiques



- **Les réservoirs**, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les corridors biologiques**, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

Dans le cadre de l'identification et de la hiérarchisation de la Trame verte et bleue au sein de ce document d'urbanisme, il est nécessaire de bien distinguer ces deux composantes.

#### 9.3.2.1. Milieux naturels et réservoirs

Plusieurs critères ont été pris en compte pour identifier ces milieux.

Tout d'abord l'ensemble des zonages environnementaux, réglementaires ou non, situés sur la commune, ont été analysés. Au regard de l'échelle d'étude, ont été considérés les ZNIEFF de type 1 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), SIC, ZPS, mais aussi les espaces identifiés par la DTA et le SCOT. En l'absence de sites Natura 2000 et de ZNIEFF de type 1, les ZNIEFF de type 2 ont également été considérées. Ces secteurs forment le niveau hiérarchique le plus important des réservoirs : **les milieux remarquables.**

Ensuite, les boisements de la commune ont été identifiés, ainsi que les zones humides inventoriées au titre du SAGE. Ces espaces, s'ils sont situés en-dehors des milieux remarquables évoqués précédemment, constituent le deuxième niveau hiérarchique : **les milieux ordinaires structurants** de la Trame verte et bleue.

#### 9.3.2.2. Continuités et coupures écologiques

Les continuités écologiques sont des ensembles permettant les déplacements d'espèces et ainsi favorisant les échanges interpopulationnels. Deux types sont à distinguer ici :

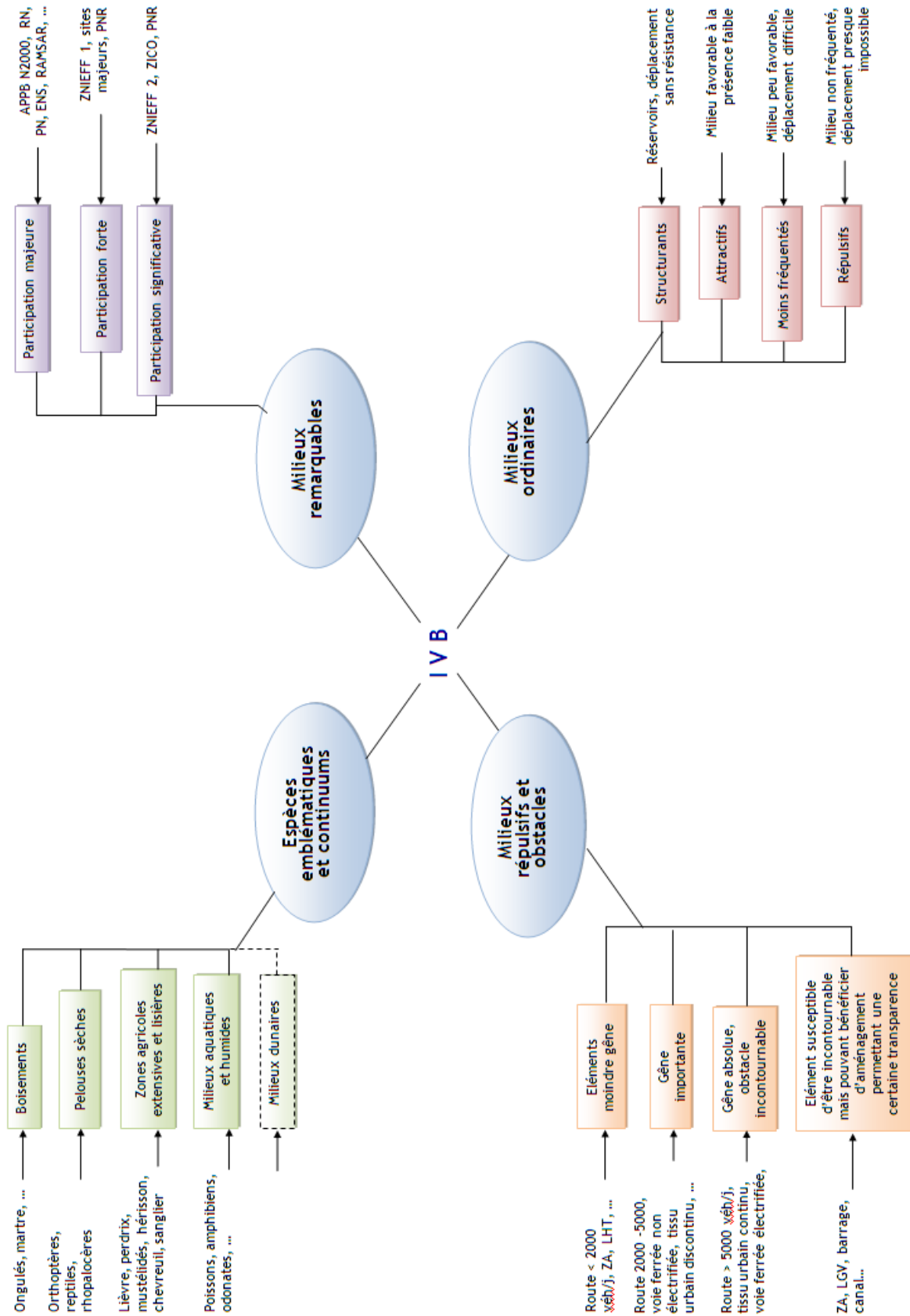
- **Les continuités terrestres**, qui ont été identifiées à l'appui du réseau bocager communal, jouent un rôle de connexions entre les milieux naturels réservoirs ;
- **Les continuités aquatiques** sont représentées par l'ensemble des cours d'eau, temporaires ou permanents.

Il est à noter qu'une continuité terrestre ne participe pas qu'à la trame verte, et une continuité aquatique qu'à la trame bleue. En effet, leur rôle est tout aussi évident dans les deux cas. Par exemple, les amphibiens, groupe d'espèces emblématique de la Trame bleue, peuvent longer les haies ou traverser des boisements pour passer de leur lieu d'estivage-hibernation à celui de la reproduction. De la même manière, les espèces inféodées aux milieux prairiaux ou boisés (chevreuil, hérisson, musaraignes,...) peuvent suivre les ripisylves de part et d'autres des cours d'eau pour aller d'un réservoir à un autre.

En outre, on peut identifier deux types de coupures écologiques :

- **Coupures écologiques surfaciques** : ce sont **les espaces urbanisés, continus ou discontinus**, formant des **milieux peu fréquentés voir répulsifs** au regard de la biologie des espèces. Ces secteurs ont été identifiés en sélectionnant la totalité des parcelles cadastrales sur lesquelles se trouvaient des bâtis.
- **Coupures écologiques linéaires** : ce sont l'ensemble des **infrastructures linéaires routières** présentes au sein de la commune. Elles ont été identifiées par observation des Scan 25 IGN, et ont été relevées avec une précision au 1/5 000e. Ont été considérées comme **barrières modérées à importantes** les départementales en 1x2 voies

### 9.3.3. Schéma de principe de la méthode



## 10. Indicateurs de suivi

Au titre de l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an) ;
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour périodiquement en fonction de la disponibilité des données. L'ensemble est récapitulé dans le tableau suivant.

L'état 0 correspond à la date d'approbation du PLU ou à la date des données de la source utilisée.

L'état 0 avec « / » indique que la donnée sera à renseigner selon l'évolution entre l'état 0 (date approbation du PLU) et la périodicité correspondante

| THEMATIQUES  | INDICATEURS           | FREQUENCE DE SUIVI   | ETAT DE REFERENCE      | SOURCES   |  |
|--|-----------------------|--|------------------------|---|--|
| Socio-économique                                       | Population            | Nombre d'habitants   | Tous les 5 ans         | 2 157 habitants [2015]  | INSEE  |
|  | Logement              | Nombre et pourcentage de logements (Résidences Principales / Résidences secondaires) | Tous les 5 ans         | TOTAL [2015]: 903 logements<br>RP : 794 logements (88 %)<br>RS : 46 logements (5 %) | INSEE  |
|  |                       | Nombre et pourcentage de logements vacants   | Tous les 5 ans         | 63 logements (7 %) [2015]   | INSEE  |
|  |                       | % de logements aidés (sociaux)   | Tous les 5 ans         | 2,5 % [2015]  | INSEE  |
|  |                       | Nombre de constructions annuelles  | Annuel                 | 23 logements commencés entre 2015 et 2018. Aucun logement commencé en 2019          | Commune<br>Sit@del2  |
|  | Emploi                | Indice de concentration d'emploi   | Tous les 5 ans         | 28,5 [2015]   | INSEE  |
|  | Activités économiques | Nombre d'exploitations agricoles   | Tous les 10 ans        | 18 [2016]   | Chambre d'agriculture<br>Commune<br>Diagnostic agricole      |
|  |                       | Nombre d'activités artisanales et industrielles                                      | Tous les 5 ans         | 36 [2015]   | INSEE  |
|  |                       | Nombre de services et de commerces   | Tous les 5 ans         | 62 [2015]   | INSEE  |
|  |                       | Nombre d'hébergements touristiques   | Tous les 3 ans         | 3 [2016]  | Commune  |
|  |                       | Nombre d'équipements   | Tous les 3 ans         | 10 [2016]   | Commune  |
|  | Ressources naturelles | Consommation d'espace  | Surface artificialisée | Annuel  | 27 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 2,7 ha par an |
| Consommation foncière à vocation d'habitat             |                       |  | Annuel                 | 23 ha (2006w-2016) ; soit une moyenne d'environ 2,3 ha par an                       | Commune  |
| Consommation foncière à vocation d'activité économique |                       |  | Annuel                 | 0,9 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 0,09 ha par an                      | Commune  |
| Consommation foncière à vocation d'équipement          |                       |  | Annuel                 | 3,1 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 0,31 ha par an                      | Commune  |
| Eau potable  |                       | Qualité de l'eau potable   | Annuel                 | Bonne qualité sanitaire (2015)  | SIAEP<br>ARS   |
|  |                       | Volume d'eau consommée annuellement  | Annuel                 | /   | SIAEP  |



|                                    |  |   |  |   |   |
|------------------------------------|--|---|--|---|---|
| Ressources naturelles              | Ressources énergétiques et changement climatique | Consommation électrique annuelle sur la commune   | Tous les 5 ans                             | /   | Commune   |
|                                    |  | Production d'énergie renouvelable sur la commune  | Tous les 5 ans                             | /   | Commune   |
|                                    |  | Nombre d'installation de production d'énergie renouvelable                              | Annuel                                     | /   | Commune   |
| Milieux naturels et biodiversité   | Patrimoine naturel                               | Evolution des habitats et des espèces d'intérêts communautaire présentes sur la commune | Tous les 10 ans                            | ZNIEFF de type I à l'Ouest et au Sud du territoire ; Zone Natura 2000 et arrêté de protection de biotope au Sud | Gestionnaire du site Natura 2000  |
|                                    | Zones humides                                    | Superficie de zones humides sur le territoire communal                                  | Tous les 5 ans                             | 50,52 ha de zones humides   | Commune   |
|                                    | Cours d'eau                                      | Linéaire de cours d'eau   | Tous les 5 ans                             | 39,2 km de cours d'eau  | Commune   |
|                                    | Boisements                                       | Superficie des boisements sur le territoire   | Annuel                                     | 314,27 ha d'EBC   | Commune   |
|                                    |  | Superficie des boisements défrichés   | Annuel                                     | /   | Commune   |
|                                    | Haies  | Linéaires de haies bocagères sur le territoire  | Annuel                                     | 112,7 km de linéaire  | Commune   |
|                                    |  | Linéaires de haies bocagères plantées   | Annuel                                     | /   | Commune   |
|                                    |  | Linéaires de haies bocagères supprimées   | Annuel                                     | /   | Commune   |
|                                    | Milieux agricoles                                | SAU (Surface Agricole Utilisée) communale   | Tous les 10 ans                            | 398,3 ha [2016]   | Chambre d'agriculture   |
|                                    | Cadre de vie                                     | Chemins doux  | Linéaire de liaisons douces sur la commune | Tous les 3 ans  | /   |
| Patrimoine                         |  | Nombre d'éléments du patrimoine bâti recensés sur la commune                            | Tous les 5 ans                             | Près de 200 éléments de petit patrimoine [2016]   | Commune   |
| Risques naturels et technologiques | Risques naturels                                 | Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles   | Tous les 3 ans                             | /   | Géorisques  |
|                                    | Risques technologiques                           | Nombre classées d'installations   | Tous les 3 ans                             | 4 ICPE agricoles (2016)   | installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr<br>Chambre de l'agriculture |

|                         |                       |   |                |   |   |
|-------------------------|-----------------------|---|----------------|---|---|
| Nuisances et pollutions | Eaux usées            | Conformité de la station d'épuration                          | Annuel         | Conforme en équipement et en performance (2018) | <i>assainissement.developpement-durable.gouv.fr</i> |
|                         |                       | Nb d'installations autonomes sur la commune (ANC)             | Annuel         | /   | Commune   |
|                         |                       | Taux d'installations ANC nécessitant des travaux obligatoires | Tous les 5 ans | /   | Commune   |
|                         | Qualité des eaux      | Qualité des cours d'eau                                       | Annuel         | /   | Agence de l'eau Loire-Bretagne                      |
|                         | Qualité de l'air      | % de foyer ayant 2 véhicules ou plus                          | Tous les 5 ans | 60,5 % (2015)                                   | INSEE   |
|                         | Déchets               | Quantité de déchets ménagers produits sur la commune          | Annuel         | /   | Commune   |
|                         | Sites et sols pollués | Nombre de sites BASIAS sur la commune                         | Tous les 5 ans | Aucun site en activité (2019)                   | Géorisques  |
|                         |                       | Nombre de sites BASOL sur la commune                          | Tous les 5 ans | /   | <i>basol.developpement-durable.gouv.fr</i>          |

## **11. Résumé non-technique**

Pour rappel, l'article L. 151-3 du code de l'urbanisme indique que :

*« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

*1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

La présente section vise donc à reprendre les principaux éléments du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, des justifications et de l'évaluation environnementale pour les condenser et les rendre plus accessible au grand nombre lors de la lecture du document.

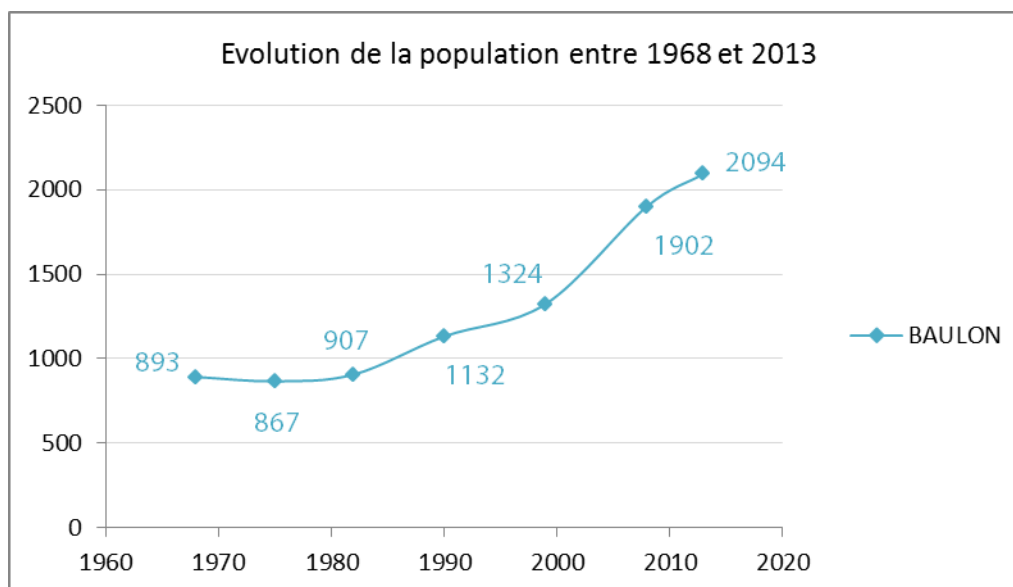
### **11.1. Diagnostic socio-économique**

#### **11.1.1. Population et parc de logements**

##### **11.1.1.1. Evolution de la population**

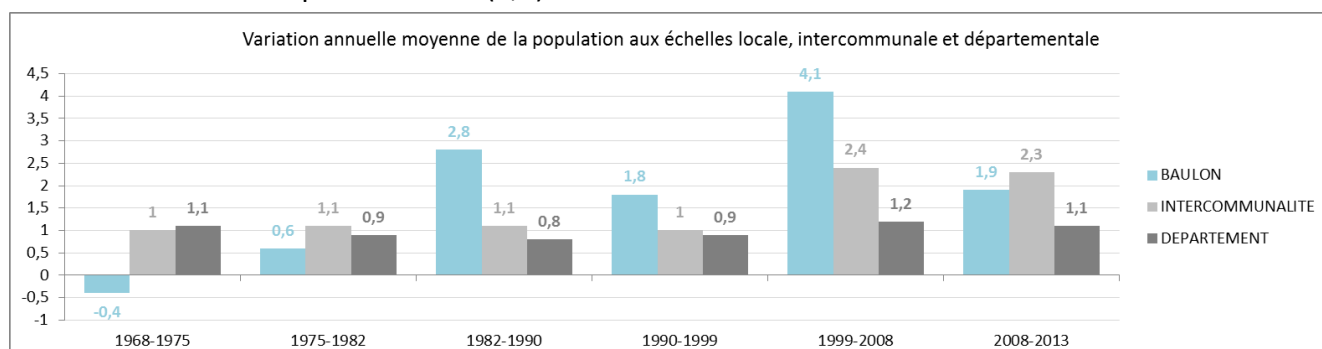
Entre 1968 et 2013, la commune a plus que doublé sa population, soit 1 201 habitants

supplémentaires sur le territoire communal en 45 ans. La population communale est de 2 157 habitants en 2015<sup>1</sup>, soit 206 habitants de plus qu'en 2010.



Source : INSEE – RP 2013

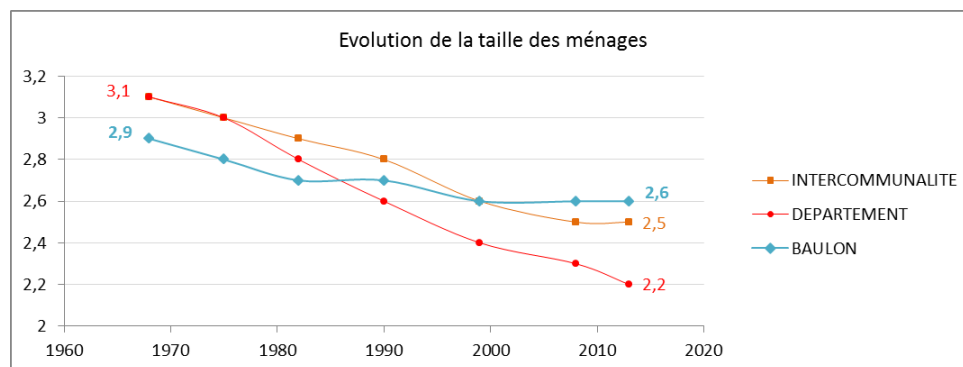
Depuis 1982, la commune enregistre des taux de variation de la population toujours supérieurs à ceux observés à l'échelle intercommunale et départementale. Sur la période récente (2008-2013), le taux de variation annuel moyen de la commune (1,9) est inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité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



Source : INSEE – RP 2013

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.

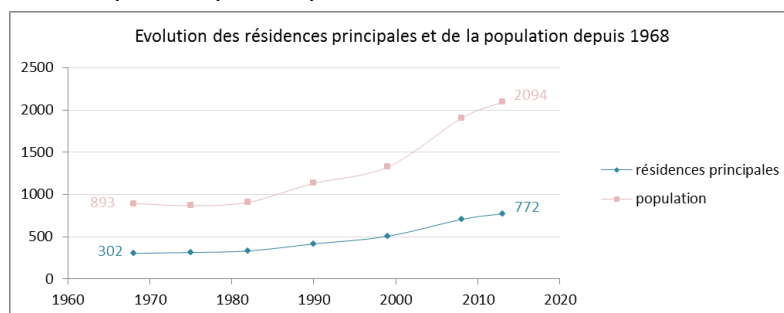
<sup>1</sup> Population légale INSEE en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019



Source : INSEE – RP 2013

### 11.1.1.2. Evolution du parc de logements

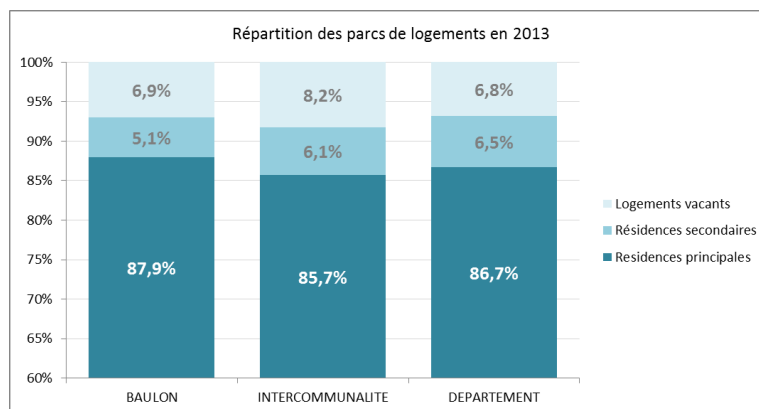
Depuis 1968, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 302 logements en 1968 à 772 en 2013, soit un gain de 470 résidences principales. Le graphique ci-dessous illustre aussi le desserrement 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.



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.
- 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.
- 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.



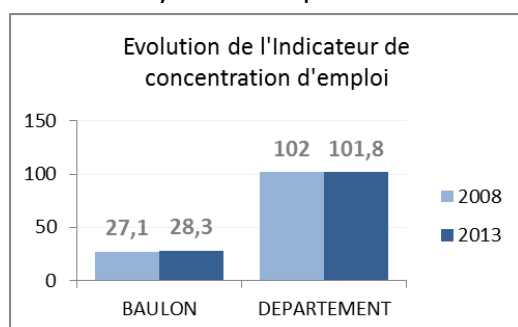
Source : INSEE – RP 2013

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.

## 11.1.2. La dynamique économique

### 11.1.2.1. Contexte général

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

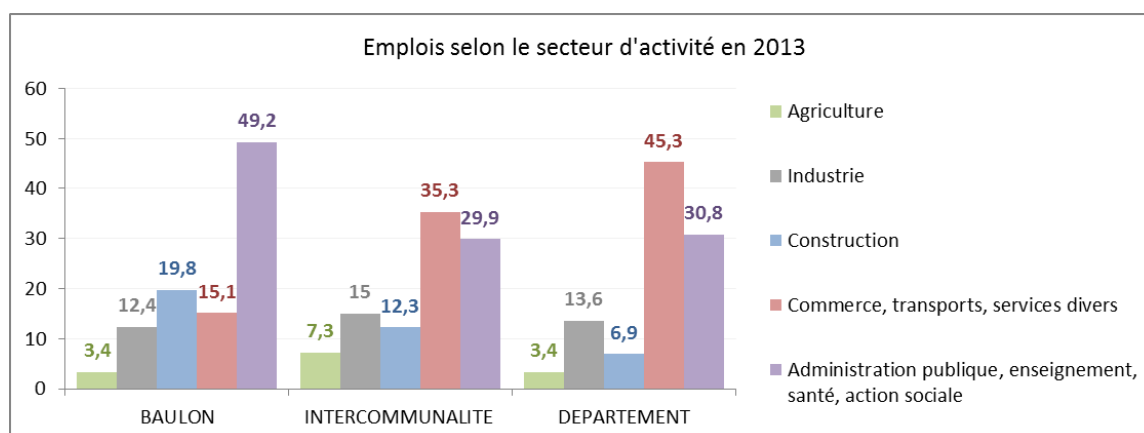


Source : INSEE – RP 2013

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.

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.

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.

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.

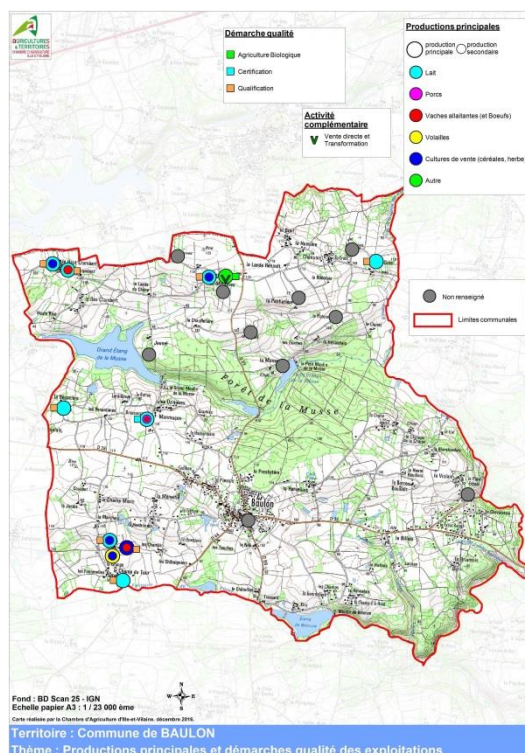
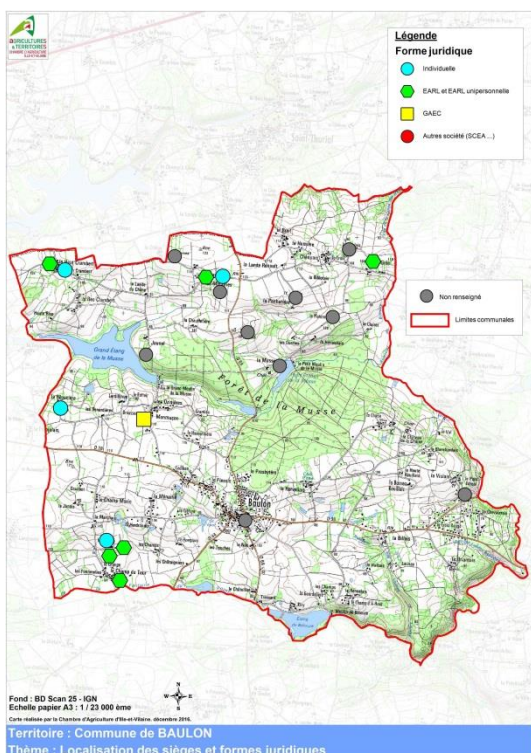
La commune compte aussi de nombreux artisans, répartis sur le territoire communal. Cette activité artisanale tourne principalement autour des métiers du bâtiment (plâtrier, charpentier, menuisier, électricien...). La création d'une zone d'activité à dominante artisanale pourra donc permettre de renforcer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

### 11.1.2.2. L'agriculture

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%).

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.**



### 11.1.3. Equipements et mobilité

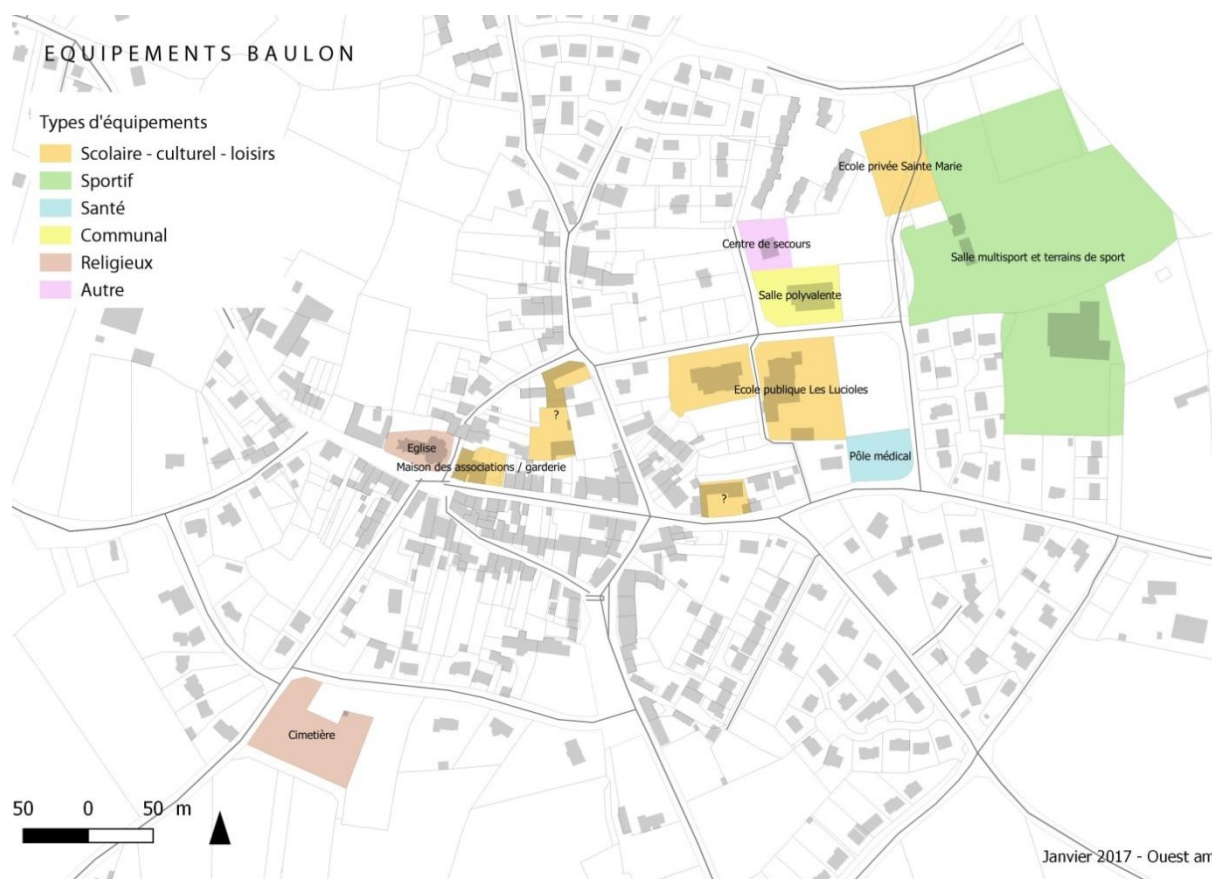
#### 11.1.3.1. Equipements communaux

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...

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. 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.





### 11.1.3.2. Les réseaux

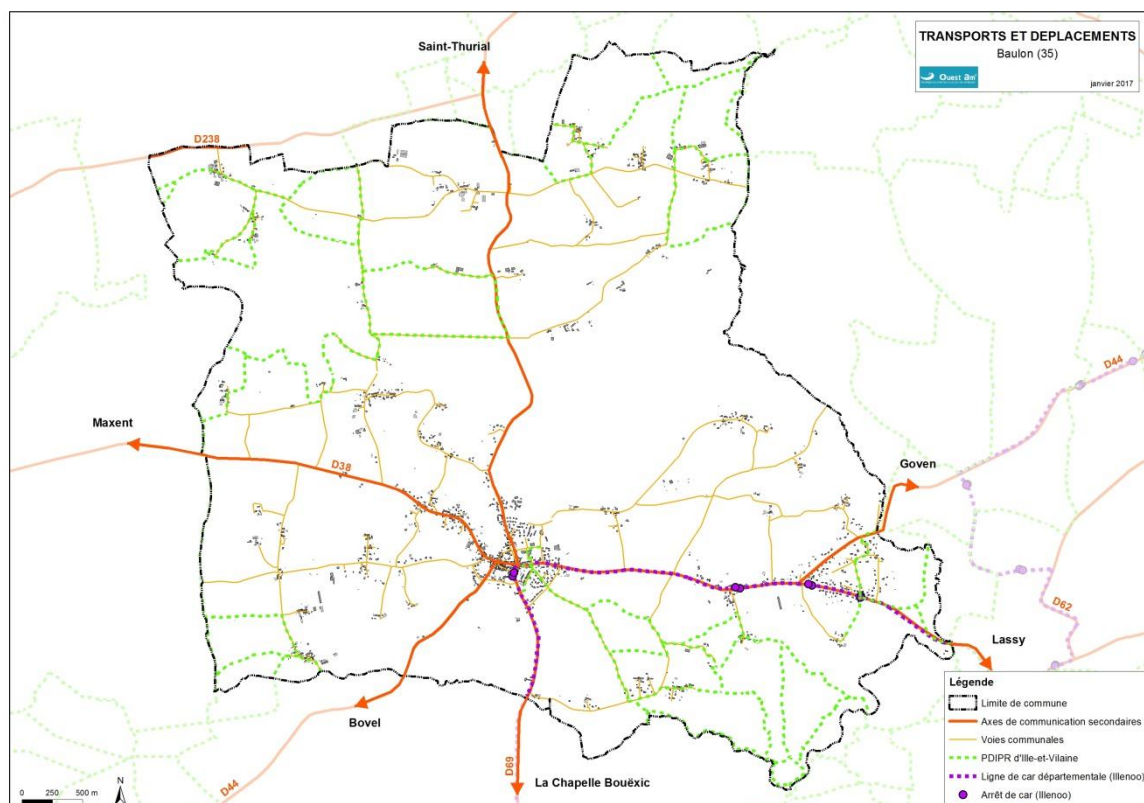
La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 1 320 équivalent-habitants, située au sud-ouest du bourg. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en septembre 2008. La somme des charges entrantes est de 710 équivalents habitants, la station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

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.

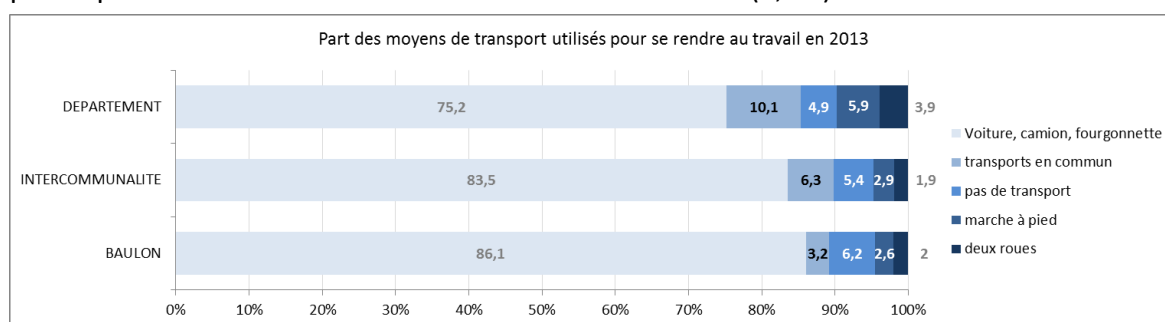
### 11.1.3.3. Mobilités et transports

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

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.



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. BreizhGo est le réseau régional des transports en commun. La commune de Baulon dispose de 5 arrêts de bus sur son territoire communal permettant aux usagers d'avoir un accès aisé à ce type de mobilité. 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

## 11.2. Etat initial de l'environnement

|             |                         | Constats  |
|-------------|-------------------------|---|
| Thématiques | Sols / Sous-sols        | <p><u>Consommation d'espace des 10 dernières années :</u><br/>Entre 2006 et 2016 la consommation d'espace s'élève à 27 ha environ :<br/>- 23 ha à destination d'habitat<br/>    - 4,7 ha environ au sein de l'enveloppe urbaine ;<br/>    - 18,3 ha environ en dehors de l'enveloppe urbaine<br/>- 3,1 ha à destination d'équipements<br/>- 0,9 ha à destination d'activités économiques</p> <p><u>Capacité de densification :</u><br/>4,62 ha de gisements fonciers exploitables ont été identifiés. 81,2% de ces gisements exploitables ont une faisabilité d'utilisation simple ou moyenne. Ainsi, près de 65 logements théoriques pourraient être construits via ces gisements fonciers en application du coefficient de densité moyen fixé par le SCoT : 15 logements par hectare.</p>   |
|             | Milieus naturels        | <p><u>Grands ensemble naturels identifiés :</u><br/>La Forêt de la Musse occupe une part importante du territoire. Accompagnée des étangs, elle coupe le territoire en deux. 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.<br/>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.<br/>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.</p> <p><u>Patrimoine naturel reconnu :</u><br/>La commune est concernée par un site bénéficiant de protections réglementaires : le site Natura 2000 « Vallée du Canut ». La commune de Baulon fait partie du périmètre de 3 ZNIEFF de type 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ L'étang de de la Musse,</li> <li>▶ L'étang de Belouze,</li> <li>▶ Les landes de la Briantais.</li> </ul> <p>Les landes de la Briantais connaissent d'autres protections :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ une protection de biotope, au vu de son caractère floristique et faunistique remarquable</li> <li>▶ une zone de préemption d'Espace Naturel Sensible</li> </ul> |
|             | Cycle de l'eau          | <p><u>Hydrographique :</u><br/>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.</p> <p><u>Qualité de l'eau :</u><br/>- Une qualité des eaux superficielles plutôt bonne,<br/>- Une bonne qualité des eaux distribuées sur le bassin de la Vilaine,<br/>- Une station d'épuration conforme en termes de capacité et d'équipement</p>  |
|             | Paysages et patrimoines | <p><u>Unité paysagère :</u><br/>A l'échelle du territoire, plusieurs entités paysagères : la vallée du Canut, au niveau du secteur de la Musse ; le plateau agricole sur les hauteurs ; les trois vallées au sud-est ; e verrou boisé au nord.</p> <p><u>Les éléments du patrimoine :</u><br/><b>La vallée du Canut, au nord du bourg</b> : formé par les deux plans d'eau et la forêt de la Musse ; <b>La vallée du Canut, à l'est et au sud du territoire</b> ; Le moulin et <b>l'étang de Bélouze</b>.<br/>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.</p>   |

|             |                      |   |
|-------------|----------------------|---|
| Thématiques | Qualité de l'air     | Les émissions de GES du Pays des Vallons de Vilaine s'élèvent à 2% des émissions régionales. 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. L'agriculture est responsable de 96% des émissions non énergétiques. 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.  |
|             | Energie              | <p><u>Potentiel énergétique :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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<sup>ème</sup> puissance photovoltaïque de l'intercommunalité.</p> <p><u>Enjeux relatifs aux déplacements et aux logements :</u></p> <p>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 énérgivore. 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 énérgivore.</p> |
|             | Déchets              | 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. Le Smictom recueille les apports des particuliers et des professionnels sur 7 déchèteries.  |
|             | Risques et nuisances | <p><u>Risques naturels :</u></p> <p>La commune de Baulon n'entre dans aucun périmètre des 6 PPRI du département. 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. 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. L'ensemble des communes de la Bretagne dont Baulon sont classées en aléa sismique faible (zone 2).</p> <p><u>Risques technologiques :</u></p> <p>La DREAL n'identifie aucune ICPE sur le territoire de la commune de Baulon. 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.</p>   |

## 11.3. Impacts du projet vis-à-vis de l'environnement

La présente section consiste à reprendre les différents éléments du projet communal et les examiner au regard des différentes thématiques environnementales précédemment évoquées.

### 11.3.1. La consommation d'espace

Le projet communal prévoit une croissance démographique de 1.5% par an pour les 10 prochaines années. Cette croissance engendrera l'arrivée de 360 habitants environ. L'arrivée de cette nouvelle population nécessitera la construction de 141 logements.

En plus de l'accueil de cette nouvelle population, le projet communal prend en compte le desserrement des ménages : à l'horizon 2029, la taille des ménages sera de 2.55 personnes par ménages. Ainsi, pour conserver la population actuelle, la réalisation de 54 logements sera nécessaire.

**Au total, une enveloppe globale de 195 logements sera à prévoir au cours des 10 prochaines années.**

Le tableau ci-après reprend les différents projets de logements prévus pour répondre aux besoins du projet communal :

| Enveloppe urbaine                |              |             |              |             |           |
|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-----------|
| Secteurs                         | Nb logements | % logements | Surface (ha) | % Surface   | Densité   |
| Dents creuses                    | 40           | 20%         | 2,25         | 20%         | 18        |
| Les Peupliers                    | 15           | 7%          | 0,7          | 6%          | 21        |
| Opération seniors                | 15           | 7%          | 0,2          | 2%          | 75        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>70</b>    | <b>35%</b>  | <b>3,15</b>  | <b>28%</b>  | <b>22</b> |
| Extension de l'enveloppe urbaine |              |             |              |             |           |
| Secteurs                         | Nb logements | % logements | Surface (ha) | % Surface   | Densité   |
| Le Prieuré                       | 46           | 22%         | 2,9          | 25%         | 16        |
| Rue des Brullons                 | 5            | 2%          | 0,4          | 3%          | 13        |
| La Froumetière                   | 35           | 16%         | 2,5          | 22%         | 14        |
| Le Haut des Landes               | 35           | 16%         | 2,5          | 22%         | 14        |
| Changement de destination        | 10           | 5%          | /            | /           | /         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>131</b>   | <b>65%</b>  | <b>8,3</b>   | <b>72%</b>  | <b>16</b> |
| <b>TOTAL logements</b>           | <b>201</b>   | <b>100%</b> | <b>13,4</b>  | <b>100%</b> | <b>18</b> |

Il ressort de ce tableau que près d'un tiers des besoins en logement seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de logements s'élève à 8.3 ha.

Cependant, le coefficient de densité pratiqué sur les différentes opérations de logement permettra d'optimiser le foncier utilisé pour ces opérations. De plus, le coefficient de densité global est de 18 logements par hectare ce qui est en accord avec les objectifs du SCoT qui fixe un coefficient de densité moyen de 15 logements à l'hectare.

A cette consommation foncière allouée aux logements, s'ajoute celle destinée aux activités économiques. Le projet communal prévoit l'extension de la zone d'activité située à l'Est du centre-bourg. Cette extension se fera sur 1.2 ha.

**Au final, près de 14.6 ha seront utilisés pour le développement de la commune dont :**

- 3.15 ha au sein de l'enveloppe urbaine ;
- 11.45 ha en extension de l'enveloppe urbaine ;

**La consommation foncière globale de la commune de Baulon entre 2006 et 2016 s'élevait à 27 ha. Le projet communal s'inscrit donc bien dans une logique de réduction de la consommation d'espace en diminuant de plus de 10 ha sa consommation foncière et en appliquant un coefficient de densité de 18 logements par hectares.**

Le projet communal prévoit également une maîtrise de l'urbanisation dans le temps via la mise en place de zones 1AU et 2AU. Sur les 8.3 ha d'extension de l'enveloppe urbaine destinés à l'habitat, seulement 4.5 ha seront utilisés à court ou moyen terme. Cela limite ainsi l'impact du projet sur la consommation d'espace.

### 11.3.2. Les impacts sur l'activité agricole

**Le PLU identifie donc 2 450,5 hectares de « zone agricole et naturelle » (soit 97,2% du territoire communal).**

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités, équipements) en extension de l'enveloppe urbaine constituée. Néanmoins, ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés, en intégrant notamment des objectifs de densité (pour l'habitat) : ils sont donc limités.

**D'une manière générale, les impacts des différents secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine n'ont qu'un impact mineur sur l'activité agricole. Le seul impact notable concerne trois secteurs à vocation d'habitat, mais seulement 5.30 ha concernent des parcelles agricoles exploitées, et sur ces 5.30 ha, seulement 2.80 ha seront utilisés à court ou moyen terme.**

| Vocation   | Localisation                            | Zonage | Superficie | Occupation des sols                | Impacts sur l'agriculture |   |
|------------|---|--------|------------|------------------------------------|---------------------------|---|
|            |   |        |            |                                    | Quantitatif               | Qualitatif  |
| Habitat    | Le Prieuré                              | 1AUe   | 4 ha       | Culture de maïs, grain et ensilage | 1,2 ha                    | <b>Enjeu modéré</b> : culture relativement bien présente sur la commune ; terrains bien arborés ; terres agricoles bientôt plus exploitées ; présence de jardins privés, de boisements en friche                          |
| Habitat    | Rue des Brullons                        | 1AUe   | 0.4 ha     | Prairie temporaire                 | 0.4 ha                    | <b>Enjeu faible</b> : prélèvement de surface faible ; limite franche avec le reste de la parcelle absente.  |
| Habitat    | La Froumetière                          | 2AU    | 2.5 ha     | Prairie temporaire                 | 2,5 ha                    | <b>Enjeu faible</b> : surface prélevée peu importante ; limite franche avec le reste de la parcelle absente ; classement 2AU permettant d'anticiper sur les mesures de compensation et l'évolution de l'activité agricole |
| Habitat    | Le Haut des Landes                      | 2AU    | 2.5 ha     | Prairie permanente                 |                           |   |
| Economique | Zone d'activité à proximité de la RD 38 | 1AUa   | 1.2 ha     | Culture de maïs, grain et ensilage | 1.2 ha                    | <b>Enjeu faible</b> : culture relativement bien présente sur la commune ; prélèvement relativement important ; parcelles non-utilisées pour l'activité agricole   |

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes sous conditions restrictives ;
- L'emprise au sol\* des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles ou aux exploitations forestières n'excédera pas 100 m<sup>2</sup>. De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- L'emprise au sol des extensions n'excédera pas 60m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU ;
- L'emprise au sol des annexes n'excédera pas 60m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU. A ce quota s'ajoute 60m<sup>2</sup> supplémentaires pour les annexes liées à l'implantation de piscine sur le terrain concerné
- S'agissant des hauteurs, les futures constructions servant d'habitation ne devront pas excéder 6m pour les toitures en pente et terrasse avec les combles aménageables. Les annexes auront une hauteur limitée à 4.50m.

### 11.3.3. La préservation des milieux naturels

Les **principaux boisements** sont pour leur part protégés de manière satisfaisante en zone N, ou en tant qu'Espaces Boisés Classés dans les autres cas de figure.

Les **zones humides** sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée.

**Ainsi, le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.**

Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-écologue sur site a permis de dresser l'état des lieux sur les zones de développement pressenties.

**Ainsi, le PLU prend pleinement en compte les enjeux naturalistes et ne présente pas d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité au niveau des zones de développement de l'urbanisation.**

### 11.3.4. Les enjeux liés au cycle de l'eau

concernant les zones humides, on peut préciser :

- Que **les zones humides identifiées sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées** (tramage sur les plans de zonage, règlement) ;

Que **les investigations de terrain ont permis d'identifier des zones humides complémentaires**, au titre de la Loi sur l'Eau. Ces zones humides identifiées sont préservées et intégrés au projet d'aménagement (secteurs des Peupliers et du Prieuré). Ces projets proposent d'aménager une continuité de la trame bleue au sein de l'enveloppe urbaine en assurant la restauration de la fonctionnalité des cours d'eau. Ces aménagements auront un impact positif sur le cycle de l'eau à l'échelle communale

### 11.3.5. Paysage et patrimoine

Les principaux impacts sur les paysages porteront sur les extensions de l'urbanisation. Celles-ci se faisant de manière mesurée et en continuité de l'existant, les incidences ne seront donc pas significatives sur un plan paysager. De plus, les différentes OAP prévue assurent un

traitement paysager des franges de périmètre en créant ou conservant des écrans végétalisés. Cela délimitera de façon plus claire les périmètres de projets d'urbanisation et réduira l'impact visuel dû à l'implantation des constructions par rapport aux terres agricoles et naturelles environnantes.

Concernant les espaces les plus remarquables sur un plan paysager, la zone Natura 2000, le site de l'arrêté de protection de biotope et les ZNIEFF de type 1 identifiés sur le territoire de Baulon, sont classés en zone N. Ce zonage permet d'assurer ces secteurs naturels de toute nouvelle urbanisation. Cela assurera alors une préservation efficace de ces secteurs afin qu'il conserve leur qualité environnementale.

**Sur le plan patrimonial et culturel**, le PLU entend mettre en valeur la découverte du territoire, notamment à travers :

- La confortation des liaisons douces au niveau du bourg, affirmée dans les OAP et par la mise en place d'Emplacements réservés dédiés à établir des continuités douces ;
- L'identification du maillage des itinéraires de promenade à l'échelle du territoire.

Un certain nombre d'éléments du petit patrimoine ont également été identifiés à travers la commune. C'est notamment le cas dans le centre-bourg. La préservation du patrimoine bâti est donc bien assurée par le projet communal.

### 11.3.6. Qualité de l'air et énergie

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements...).

Toutefois, il faut d'une part relever que le développement démographique est très mesuré, et d'autre part souligner que ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Baulon.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future (par rapport à la tendance passée) pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté) ;
- Le règlement du PLU permet et encadre la possibilité d'installer des dispositifs d'énergie renouvelable.
- Les nouvelles constructions devant respecter les normes environnementales seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.

### 11.3.7. Le traitement des déchets

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;
- La localisation de la majorité de l'offre en logements sur le Bourg permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.

### 11.3.8. L'intégration des risques et nuisances par le projet communal

Pour rappel, la commune de Baulon est concernée par les risques suivants :



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

D'une manière générale, les risques naturels concernant la commune ne présentent pas d'enjeux majeurs. Leur faible intensité ou leur éloignement par rapport aux habitations sont les principales raisons expliquant cette quasi-absence d'enjeux. Le projet communal n'aggrave pas non plus les risques naturels identifiés.

Au final, tout comme pour les risques naturels, les risques technologiques ne présentent pas d'enjeux majeurs et le projet communal ne participe pas à leur aggravation ou à l'exposition des futurs habitants à ces risques.

### 11.3.9. Incidences du projet sur le site Natura 2000

Comme indiqué précédemment, le projet communal axe avant tout le développement de Baulon au sein et en continuité directe du centre-bourg. La majorité des logements se feront au niveau de l'agglomération et seulement 10 logements sur les 24 identifiés pourront changer de destination. L'urbanisation en campagne est donc extrêmement limitée dans le cadre du projet communal.

Par ailleurs, les protections réglementaires mises en œuvre par le projet communal pour assurer la préservation de la Trame Verte et Bleue (identification des linaires bocagers, des zones humides, des cours d'eau, classement en EBC...) sont efficaces et restreignent suffisamment fortement les possibilités d'urbanisation pour éviter toute atteinte. A ces protections s'ajoutent les zonages A et N qui assurent la préservation des terres agricoles et naturelles.

**Au final, le projet communal assure une préservation de l'environnement de Baulon de façon satisfaisante. Par ailleurs, le projet communal se concentre avant tout sur le bourg de Baulon pour son développement.**

Les éventuels impacts qui pourraient atteindre la zone Natura 2000 concernent :

- le STECAL classé en Ns sur le site de la Violais, puisque ce site se situe à proximité de la zone Natura 2000. Toutefois, les prescriptions prévues par le règlement écrit garantiront l'insertion à l'environnement des bâtiments, une urbanisation limitée (500m<sup>2</sup> d'emprise foncière maximum), ainsi que la préservation des paysages (4 mètres de hauteur maximum). De plus, les constructions prévues sur ce site n'impacteront pas fortement le site Natura 2000 puisque le règlement écrit n'autorise que les hébergements touristiques et les activités de loisirs liés à la nature, légers et devant être intégrés à l'environnement.
- la qualité de l'air. En effet, l'arrivée de nouveaux habitants provoquera une hausse des déplacements motorisés sur la commune, notamment pour se rendre sur le lieu de travail. Toutefois, la zone Natura 2000 est assez bien éloignée des principaux axes de circulation : les RD 69 et 38.

**Au final, d'une manière générale le projet communal n'affecte pas de manière importante la zone Natura 2000. L'évaluation environnementale de la zone Natura 2000 peut donc**

s'arrêter à ce stade.

### 11.3.10. Conclusion des incidences du projet sur l'environnement

Il ressort de l'analyse des incidences sur l'environnement que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux différentes thématiques étudiées. Les principaux impacts concernant avant tout :

- La consommation d'espace. **En effet, 8.3 ha seront utilisés pour le développement de l'habitat sur les 11.45 ha de consommation foncière totale dédiés à l'habitat. Toutefois, une majeure partie de ces surfaces en extension de l'enveloppe urbaine sont classée en zone 2AU ce qui démontre bien la volonté de la commune d'harmoniser son développement. Autrement dit, le développement à court terme sera axé avant tout sur la consolidation de l'enveloppe urbaine avant de l'étendre sur de grande surface pour accueillir un plus grand nombre d'habitants.**
- L'agriculture. Un total de 5.30 ha de terres agricoles sera utilisé pour le développement urbain de la commune.
- Les milieux naturels. Suite à l'analyse de terrain, des zones humides ont été inventoriées à l'échelle communale. Le projet a tenu compte de ce recensement pour les choix d'implantation des zones à urbaniser. Par ailleurs, des opérations urbaines comme celles du prieuré et des Peupliers intègrent des opérations de génie écologique afin de restaurer les fonctionnalités de cours d'eau existant. Par ailleurs, des éléments bocagers ont également été identifiés. **De plus, les OAP assurent la préservation des linéaires bocagers les plus importants. Ces linéaires bocagers serviront pour la création ou la conservation d'écrans végétaux.**
- Le paysage et le patrimoine. Les différentes extensions de l'urbanisation auront un impact direct sur les paysages naturels et agricoles. **Toutefois, les différentes OAP assurent la préservation des différents linéaires bocagers et la création d'écrans végétaux. Cela assurera une meilleure délimitation des secteurs en extension de l'urbanisation, ainsi qu'une réduction de l'impact visuel dû à l'implantation des nouvelles constructions.**

Concernant les autres thématiques, les impacts du projet communal notés sont relativement secondaires. S'ajoute à cela l'absence d'enjeux majeurs sur la zone Natura 2000.

**De ce fait, l'évaluation environnementale du scénario de développement de la commune de Baulon peut s'arrêter à ce stade. Les principaux impacts notés ont déjà été pris en compte à travers les mesures réglementaires du projet, que ce soit avec les OAP, le règlement écrit ou les éléments prescriptifs issus du code de l'urbanisme.**

## 11.4. Eléments méthodologie

Ces différents éléments ont déjà été exposé en détail dans la section 9 du présent rapport de présentation.

## **11.5. Indicateurs de suivi**

Ces éléments ont déjà été exposés en détail dans la section 10 du présent rapport de présentation.