DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

COMMUNE DE BAZOUGES-LA-PÉROUSE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



QUARTA

SOMMAIRE

INTRODUCTION 7

1 CONTEXTE 9

2 POSITIONNEMENT 10

2.1 Situation géographique 10

2.2 L'intercommunalité 12

2.3 Le SCoT 13

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 15

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE 17

1 PROFIL DEMOGRAPHIQUE 19

1.1 Un déclin démographique soutenu au cours des dernières décennies 19

1.2 Une croissance démographique négative imputable au solde naturel20

2 STRUCTURE ET PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE EN 2012 21

2.1 Un déficit de jeunes ménages 21

2.2 Un phénomène de décohabitation régulier 22

3 HABITAT 24

3.1 Le parc de logements 24

3.2 Le parc de résidences principales 29

3.3 La construction neuve depuis 10 ans 34

3.4 L'évolution du parc de logements 35

4 VIE ECONOMIQUE ET EMPLOI 38

4.1 Le contexte économique 38

4.2 La population active 40

4.3 Les emplois 42

4.4 Les activités économiques 45

5 EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE 56

Les équipements administratifs et de services publics 56

5.1 Les équipements cultuels 58

5.2 Les équipements liés à la petite enfance 60

5.3 Les équipements scolaires 60

5.4 Les équipements socioculturels 63

5.5 Les équipements culturels 65

5.6 Les équipements sportifs et de loisirs 66

5.7 Equipements touristiques 67

5.8 La vie associative 71

CHAPITRE II : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE 73

1 HISTOIRE DE L'EVOLUTION URBAINE ET CONSOMMATION DE L'ESPACE 75

1.1 Historique 75

1.2 Evolution urbaine 77

1.3 Implantation du bâti 79

1.4 Consommation des espaces agricoles et naturels 80

2 LE GRAND PAYSAGE 81

3 STRUCTURE URBAINE ET CADRE BATI 84

3.1 Les typologies urbaines et architecturales 85

4 PATRIMOINE 99

4.1 Le patrimoine bâti 99

4.2 Les vestiges archéologiques 108

5 TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET RESEAUX DIVERS 113

5.1 L'offre de transport routier 113

5.2 Les sentes et chemins piétons 116

5.3 Les aires de stationnements 117

5.4 Les circulations douces 119

5.5 L'offre de transports en commun 120

5.6 Les aires de covoiturage 121

5.7 Les réseaux divers 121

6 LES ESPACES PUBLICS 125

6.1 Les voiries 125

6.2 Les places 126

6.3 Les parcs et jardins 127

6.4 Les entrées de ville 128

PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....133

1 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL 135
1.1 Climatologie 135
1.2 Géomorphologie 136
1.3 Hydrologie 139
1.4 Pollutions et nuisances 143
1.5 Risques naturels et technologiques 143
1.5.4 biodiversité 148
1.5.5 Spatialisation des enjeux environnementaux du territoire 159

PARTIE 3 : INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET CONSEQUENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE.....163

1 ENJEUX 165
2 HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 170
2.1 Estimation du point mort de 2016 à 2028 170
2.2 Estimation de la population de Bazouges-la-Pérouse au 1er janvier 2016 171
3 RECEPTIVITE DU TERRITOIRE 172
3.1 Inventaire et réceptivité des dents creuses dans le centre-bourg172
3.2 Inventaire des espaces de mutation dans le centre-bourg 173
3.3 Inventaire des espaces de mutation dans les hameaux 175
4 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES A HORIZON 2028 177
4.1 Scenarii de croissance démographique 177
4.2 Estimation des besoins en logements et foncier 179
4.3 Approche des incidences prévisibles du projet sur l'environnement 180

PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 181

1 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 183
1.1 LA DEFINITION DU PADD DE BAZOUGES-LA-PEROUSE 183
1.2 LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME 184
1.2.1 L'équilibre entre… 184
1.2.2 La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville 185
1.2.3 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat 186
1.2.4 La sécurité et la salubrité publiques ; 187
1.2.5 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; 187
1.2.6 La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 187
1.2.7 La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. 188
2 MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 189
2.1 La justification de la délimitation des zones 189
2.2 LE REGLEMENT 191
2.2.1 les règles communes 191
2.2.2 Les zones agricoles 194
2.2.3 Les zones Naturelles et forestières 206
2.2.4 Le changement de destination en zones Agricoles (A) et Naturelles (N) 216
2.2.5 Les zones urbaines 237
2.2.6 Les zones à urbaniser à vocation d'habitat 250
2.2.7 Les zones à urbaniser à vocation d'activité 258
2.3.1 le renouvellement urbain et la valorisation des dents creuses au sein des espaces urbanisés 264
2.3.2 les extensions urbaines à vocation d'habitation 280
2.3.3 les extensions urbaines à vocation économique 292
2.4 LES EMPLACEMENTS RESERVES 300
2.5 LES SENTIERS PIETONNIERS ET VOIES A CONSERVER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME 302

2.6 LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL 303
2.6.1 Les espaces boisés classés 303
2.6.2 Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique 304
2.7 LE PATRIMOINE CULTUREL ET BATI 310
2.7.1 Le patrimoine bâti classe ou inscrit au titre des monuments historiques 310
2.8 LES ELEMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL 311
3 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR 318
3.1 LA GESTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 318
3.2 L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE 321
3.3 LE PAYSAGE 321
3.4 LE PATRIMOINE NATUREL 322
3.4.1 Les zones d'intérêts écologiques 322
3.4.2 La trame verte et bleue et les connexions écologiques 322
3.4.3 La protection du bocage 323
3.4.4 La protection des espaces boisés 324
3.4.5 La protection des espaces paysagers 324
3.5 LE PATRIMOINE CULTUREL 324
3.5.1 Les sites archéologiques 324
3.5.2 Les monuments historiques 324
3.5.3 La protection du bâti patrimonial 325
3.6 L'EAU 325
3.6.1 les SDAGE ET SAGE 325
3.6.2 L'assainissement 328
3.7 LES ESPACES AGRICOLES 330
3.8 LES GRANDES INFRASTRUCTURES : LES NUISANCES SONORES 333
3.9 LES RISQUES 333
3.9.1 Les risques naturels 333
3.9.2 La sécurité routière 334
3.10 LES DECHETS 335

PARTIE 5 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 337

1 SUIVI DE L'EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN, ECONOMIQUE ET SOCIAL 339
2 SUIVI DE L'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT 340

INTRODUCTION

1 CONTEXTE

Par délibération en date du 9 septembre 2015, le Conseil Municipal de BAZOUGES LA PEROUSE a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Le PLU permettra de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives en vigueur : Grenelle de l'Environnement, Loi ALUR, Loi LAAAF, Loi sur l'eau, Loi Paysage, Loi sur les Déchets …). De plus, le PLU devra être compatible avec les documents supra communaux en vigueur tels que le SCoT du Pays de Fougères, le PLH d'Antrain Communauté et le SAGE Couesnon.

Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du Conseil Municipal sont les suivants :

- Accompagner la création d'un pôle de vie et d'attractivité en cœur de bourg, aux abords des équipements structurants existants;
- Maintenir les équilibres entre zones urbanisées et espaces naturels tout en aménageant les zonages actuels du POS valant PLU
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en assurant un développement urbain maîtrisé
- Aider au maintien des commerces existants et attirer de nouveaux commerçants ;
- Favoriser le développement économique sur la commune,
- Gérer les risques naturels prévisibles

2 POSITIONNEMENT

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Bazouges-la-Pérouse se situe au Nord du département d'Ille-et-Vilaine, à environ 8 km d'Antrain, 15 km de Combourg et environ 40 km de Rennes. Elle fait partie du canton d'Antrain. D'une superficie de 58,18 km^2, la commune est limitrophe des communes de :

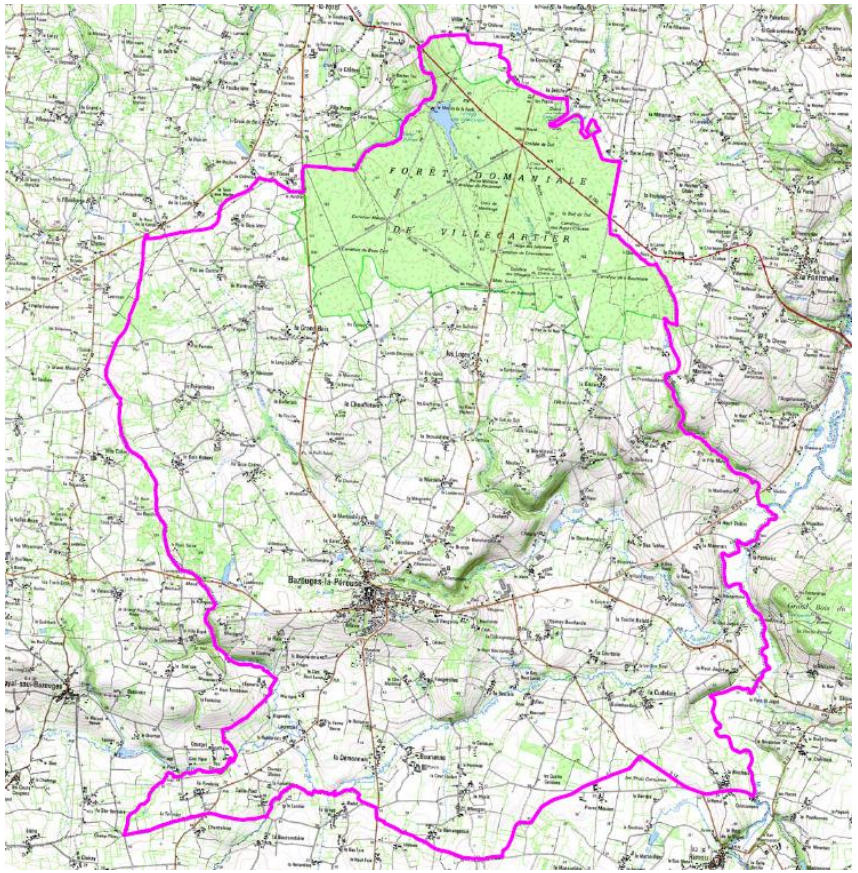
- Trans-la-forêt au Nord,
- Broualan au Nord-Ouest
- Cuguen à l'Ouest
- Noyal-sous-Bazouges au Sud-Ouest
- Marcillé-Raoul au Sud-Ouest
- Saint-Remy-du-Plain au Sud
- Rimou Au Sud-Est
- Tremblay à l'Est
- La Fontenelle au Nord-Est
- Vieux Viel au Nord-Est

Son territoire est irrigué par la RD 796, un axe Est-Ouest reliant Antrain à Combourg et un axe Nord-Sud, la RD 90 qui relie Pleine-Fougères à Andouillé-Neuville.

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE BAZOUGES LA PEROUSE

Source : IGN





2.2 L'INTERCOMMUNALITE

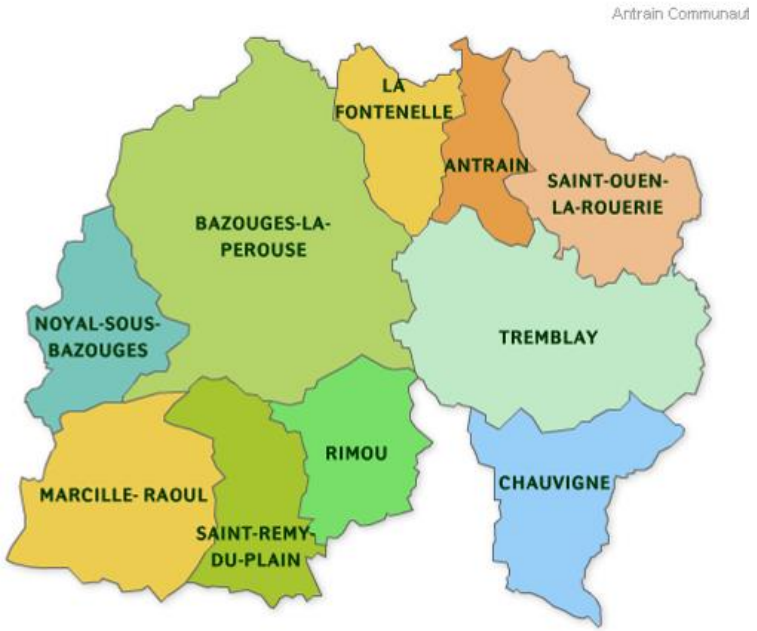
La commune de Bazouges-la-Pérouse fait partie d'Antrain Communauté.
Antrain Communauté est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) crée le 31 décembre 1992. Il compte environ 9200 habitants et regroupe 10 communes :

- Antrain,
- Bazouges-la-Pérouse,
- Chauvigné,
- La Fontenelle,
- Marcillé-Raoul,
- Noyal-sous-Bazouges,
- Rimou,
- Saint-Ouen-la-Rouërie,
- Saint-Rémy-du-Plain
- Tremblay.

Les compétences d'Antrain Communauté sont :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace
- Enseignement, culture, sport
- Emploi et Action sociale
- Transport
- Environnement
- Voirie
- Tourisme et Patrimoine
- Logement social
- Santé

PERIMETRE D'ANTRAIN COMMUNAUTE AU 1ER JANVIER 2012
source : site internet de Antrain Communauté



Au 1er janvier 2017, l'intercommunalité comprendra l'ensemble des communes membres d'Antrain Communauté, mais aussi du Coglais Communauté et enfin la commune de Romazy.

2.3 LE SCOT

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères comprenant 5 communautés de communes dont 58 communes :

- Antrain communauté;
- Coglais communauté;
- Communauté de communes du Pays de Saint Aubin du Cormier;
- Fougères communauté ;
- Louvigné communauté.

Le premier SCoT de 2004 a permis d'avoir une prise de conscience collective des enjeux d'aménagement du territoire et de la nécessité de développer des réponses collectives et ambitieuses afin de garantir un développement cohérent des différentes composantes du territoire du Pays de Fougères. L'émergence de réflexions communes et la prise en considération d'un intérêt collectif constituent un véritable changement culturel sur ce territoire à dominante rurale où les réflexions en matière d'aménagement représentent un exercice nouveau pour la plupart des collectivités locales. La révision du SCoT approuvée le 8 mars 2010 a été prescrite le 15 décembre 2014.

Les objectifs du nouveau SCoT ne sont pas présentés de manière thématique mais plutôt de manière à mettre en lumière des niveaux d'action concernés et des leviers à mobiliser. L'ambition est de :

- **Conforter le territoire du SCoT comme l'échelle pertinente pour garantir la cohérence territoriale, et préserver à moyen et long termes les atouts qui forgent l'identité et le développement du pays de fougères**

>Conforter les fonctions résidentielles et économiques
>Développer une culture commune de l'aménagement et du développement territorial pour parler d'une seule voix et mieux se faire entendre
>Maintenir et développer la perméabilité biologique
>Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau
>Favoriser le développement des énergies renouvelables et améliorer la gestion des déchets

- **Appuyer les dynamiques actuelles visant à faire de l'échelon communautaire, le niveau pertinent de réflexion pour lutter contre les inégalités territoriales et le cadre de cohérence privilégie pour guider l'action des communes**

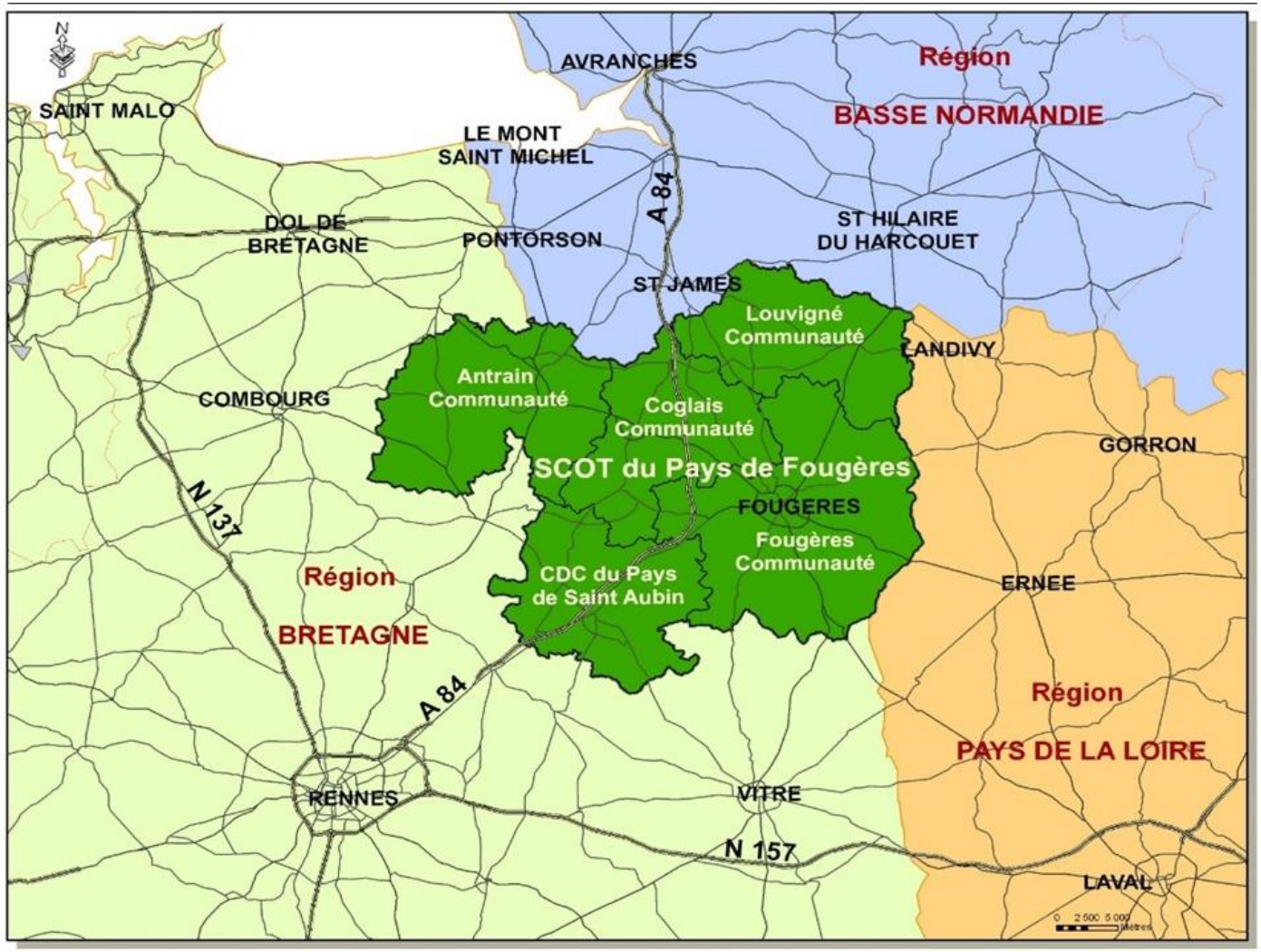
>Structurer les bassins de vie locaux autour des chefs-lieux de canton pour en faire de réels points d'appui pour le développement des territoires communautaires
>Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages et répondre aux enjeux de solidarité territoriale 18
>Guider les communes dans leur réflexion visant l'identification et la préservation des éléments naturels et paysagers structurants d'une part, des espaces sensibles d'autre part

- **Conforter les communes comme l'échelon opérationnel privilégie pour la promotion d'un développement maitrise alliant identité, attractivité, solidarité et durabilité**

>Maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance 22
>Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère 23
>Préserver les espaces remarquables et les espaces sensibles en raison des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau ou à la prise en compte de risques naturels

Périmètre du SCoT du Pays de Fougères

source : site internet du SCoT du Pays de Fougères



PARTIE 1 :
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Nota :
Le diagnostic sociodémographique et économique a été réalisé en septembre 2015.
L'analyse s'appuie sur les données INSEE du RGP de 2012.
La comparaison avec l'intercommunalité Antrain Communauté correspond au territoire intercommunal au 1er janvier 2015 composé à l'époque de 10 communes.

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE

1 PROFIL DEMOGRAPHIQUE

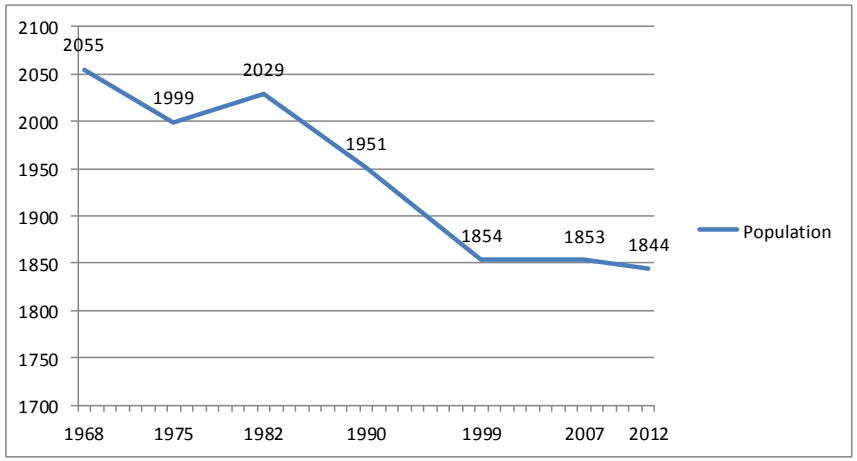
1.1 UN DECLIN DEMOGRAPHIQUE SOUTENU AU COURS DES DERNIERES DECENNIES

Lors du recensement de la population en 2012, la commune comptait 1844 habitants, soit une diminution de 10 personnes par rapport à 2009. Sur une superficie de 58,18 km², la commune de Bazouges-la-Pérouse approche une densité moyenne de 31,7 habitants par km².

POPULATION ET DENSITE ENTRE 1968 ET 2012
Source : INSEE

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	2055	1999	2029	1951	1854	1853	1844
Densité moyenne (hab/km²)	35.3	34.4	34.9	33.5	31.9	31.8	31.7

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE DE 1968 A 2012
Source : INSEE



VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION EN %
Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Bazouges-la-Pérouse	-0.4	+0.2	-0.5	-0.6	0.0	-0.1
Antrain Communauté	-0,2	-0,9	-0,6	-0,4	0,9	0,5
Ille et Vilaine	1,1	0,9	0,8	0,9	1,2	1,1
France	0,8	0,5	0,5	0,4	0,7	0,5

La commune de Bazouges-la-Pérouse a connu une diminution soutenue de sa population. Elle a en effet perdu 211 habitants entre 1968 et 2012 soit une diminution globale de 10,27%. Excepté de 1975 à 1982 où elle a connu +0,2%, la commune avait de 1968 à 1999 une croissance démographique comprise entre -0,4% et -0,6%.
Durant la période 1999-2012 la commune a connu une légère stabilisation avec une croissance nulle de 1999 à 2007 et une légère diminution de la population de -0,1% de 2007 à 2012.
Comparativement, Antrain Communauté a connu une croissance similaire mais de façon plus amplifiée. En effet de 1968 à 1999, elle a connu une diminution de la population allant de -0,2 % à -0,9% et une croissance démographique de 0,9% de 1999 à 2007 puis de 0,5% de 2007 à 2012.

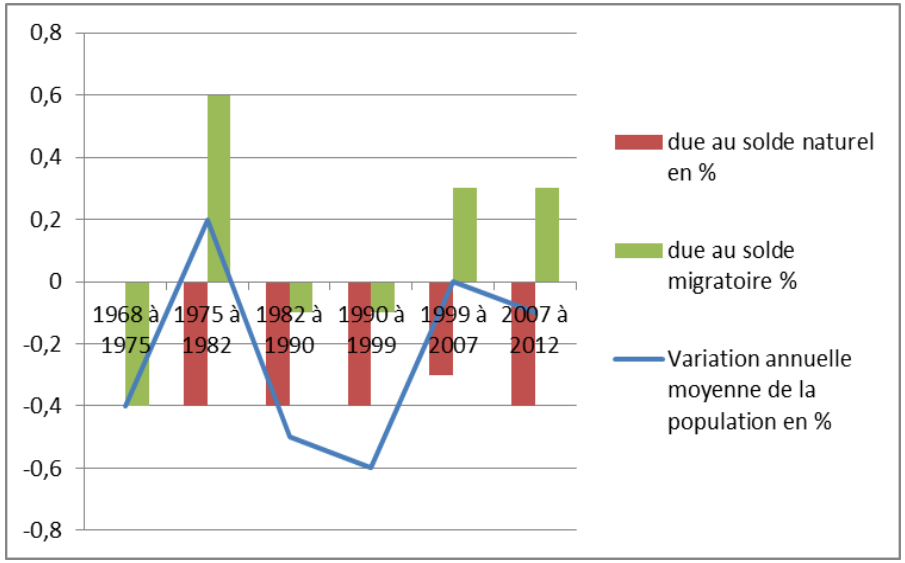
1.2 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE NEGATIVE IMPUTABLE AU SOLDE NATUREL

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées de population sur la commune et le nombre de départs.

EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE ENTRE 1968 ET 2012 A BAZOUGES-LE-PEROUSE
Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0.4	+0.2	-0.5	-0.6	0.0	-0.1
Solde naturel %	0.0	-0.4	-0.4	-0.4	-0.3	-0.4
Solde Migratoire %	-0.4	+0.6	-0.1	-0.1	+0.3	+0.3

PARTICIPATION DU SOLDE MIGRATOIRE DANS LE TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN
Source : INSEE



Au vu de l'analyse de l'évolution des soldes naturel et migratoire, il semble que la diminution de population soit due principalement à un solde naturel négatif ne permettant pas au solde migratoire de couvrir cette perte d'habitants.
En d'autres termes, cela signifie que le nombre de décès reste supérieur au nombre de naissances et à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.
Ces données sont à nuancer dans la mesure où un EPHAD est présent sur la commune et accueille 96 personnes âgées.

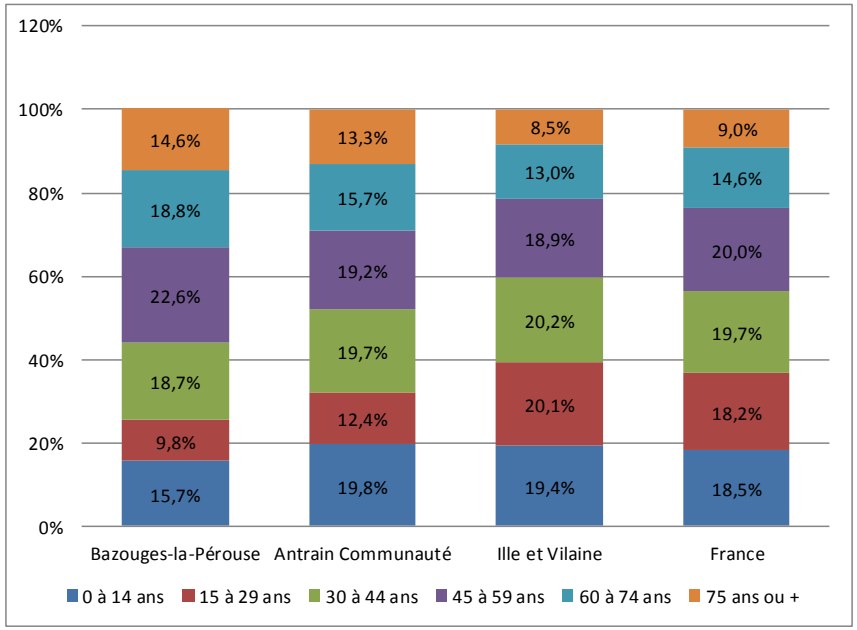
2 STRUCTURE ET PROFIL SOCIODEMOGRAPHIQUE EN 2012

2.1 UN DEFICIT DE JEUNES MENAGES

En comparaison avec la pyramide des âges de la population française métropolitaine, celle de Bazouges-la-Pérouse présente une faible représentation des personnes âgées de 0 à 44 ans tandis que les personnes âgées de 45 à 75 ans et + sont fortement représentées. Ainsi cette dernière catégorie représente plus de la moitié de la population.

REPARTITION DE LA POPULATION SELON CHAQUE TRANCHE D'AGES EN 2012

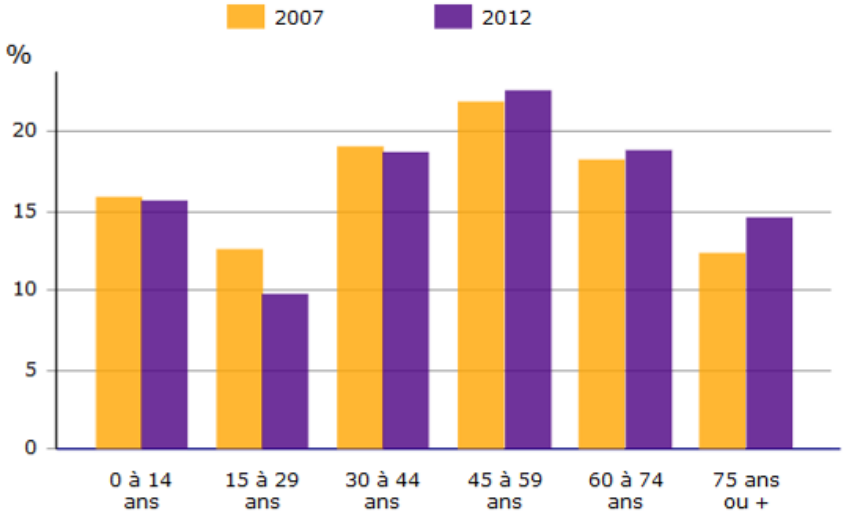
Source : INSEE



Les tranches d'âges 0-14 ans et 14-29 ans sont plus faiblement représentées sur la commune, en comparaison aux autres territoires de référence. La tranche d'âges 0-14 ans représente 15,7% de la population communale tandis qu'elle représente 19,8% de la population d'Antrain communauté et 18,5% de la population nationale métropolitaine. De plus les tranches d'âges 15-29 ans sont également fortement sous représentées avec 9,8% contre 12,4% sur Antrain communauté et 18,2% en France métropolitaine. La même analyse peut être faite pour les 30-44 ans. Au contraire les tranches d'âges 45-59 ans, 60-74 ans et 75 ans et + sont surreprésentées par rapport à Antrain Communauté et par rapport à la France.

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR GRANDE TRANCHE D'AGES ENTRE 2007 ET 2012

Source : INSEE



La commune a connu une baisse des tranches d'âges 0-14 ans, 15-29ans, 30-44 ans et une augmentation des tranches d'âges 45-59 ans, 60-74ans et 75 ans et plus.

L'évolution de la population par grandes tranches d'âges met en exergue le vieillissement de la population communale. Toutefois, en 2015, il y a eu plus de naissances que de décès sur la commune. Ce qui atteste d'une reprise de la croissance démographique.

2.2 UN PHENOMENE DE DECOHABITATION REGULIER

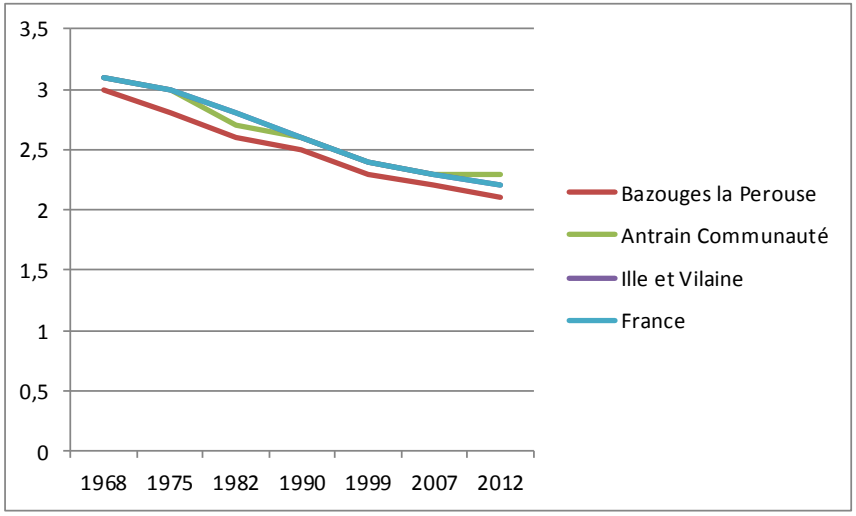
Le phénomène de desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution du nombre de personnes par logement, est dû à différents facteurs :

- Evolution de la cellule familiale (décohabitation des jeunes, augmentation des divorces…)
- Allongement de la durée de vie.

Conformément à la tendance nationale, on observe une **diminution de la taille moyenne des ménages** sur la commune de Bazouges-la-Pérouse mais de façon plus anticipée que sur les territoires de comparaison.

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES
Source : INSEE-RP 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Bazouges-la-Pérouse	3	2,8	2,6	2,5	2,3	2,18	2,13
Antrain Communauté	3,1	3	2,7	2,6	2,4	2,3	2,3
Ille et Vilaine	3,1	3	2,8	2,6	2,4	2,3	2,2
France	3,1	2,9	2,7	2,6	2,4	2,3	2,3



Le taux d'occupation moyen des résidences principales ne cesse de diminuer : en 1968, Bazouges-la-Pérouse comptait environ 3 personnes par résidence principale, contre seulement **2,13 personnes en 2012**.
Ce taux d'occupation a régulièrement diminué entre 1968 à 2012.
En 2012, la taille moyenne des ménages est légèrement inférieure à celle de la France et d'Antrain Communauté (2,3) mais aussi à celle du département d'Ille et Vilaine (2,2).

Un rythme de croissance négatif de 2007 à 2012
Un solde naturel négatif lié au vieillissement de la population et à la faible représentation des jeunes ménages
Un desserrement des ménages régulier entre 1968 à 2012

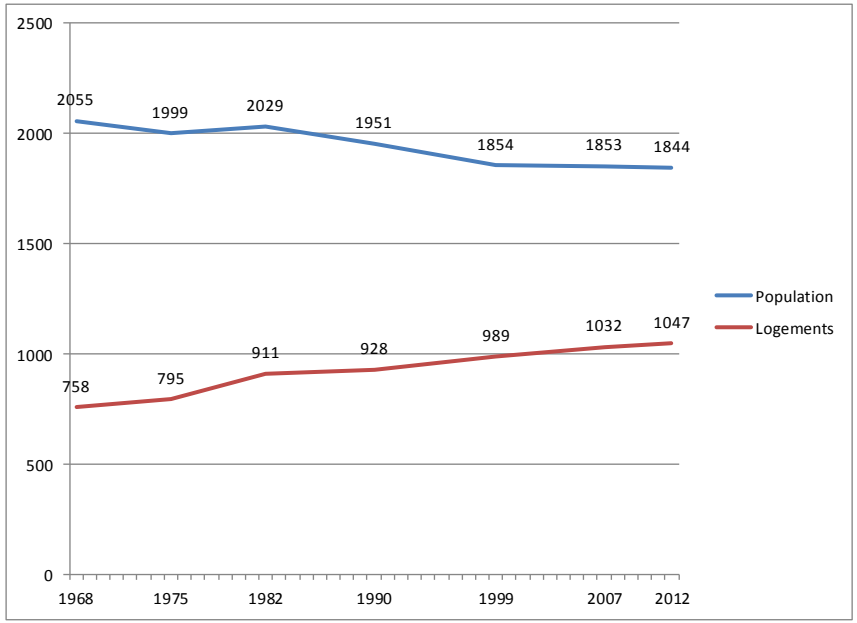
3 HABITAT

3.1 LE PARC DE LOGEMENTS

3.1.1 UNE CROISSANCE CONTINUE DU PARC DE LOGEMENTS

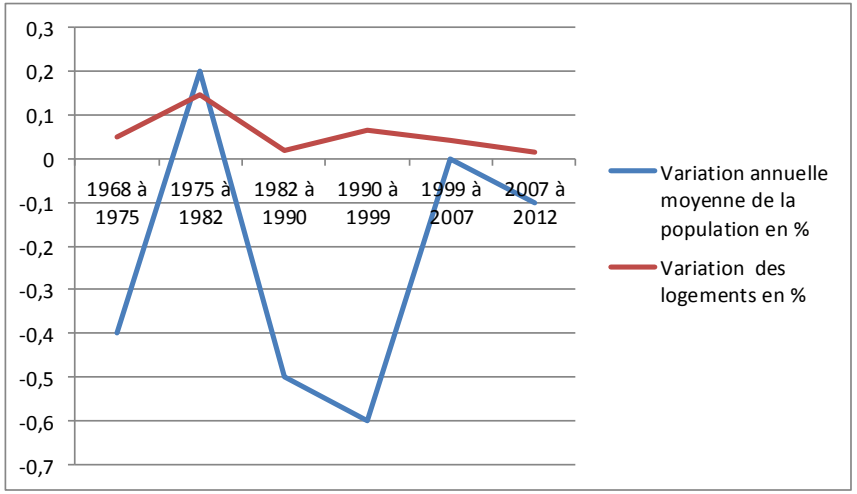
EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE D'HABITANTS DE 1968 A 2012

Source : INSEE 2012



EVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION

Source : INSEE 2012



La croissance du parc de logements n'a pas permis la croissance de la population sur la commune mise à part de 1975 à 1982 et de 1999 à 2007.
Il semblerait que la variation du parc de logement ne soit pas assez importante et ne permette pas de générer une hausse de la croissance démographique.

3.1.2 UNE FORTE PROPORTION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

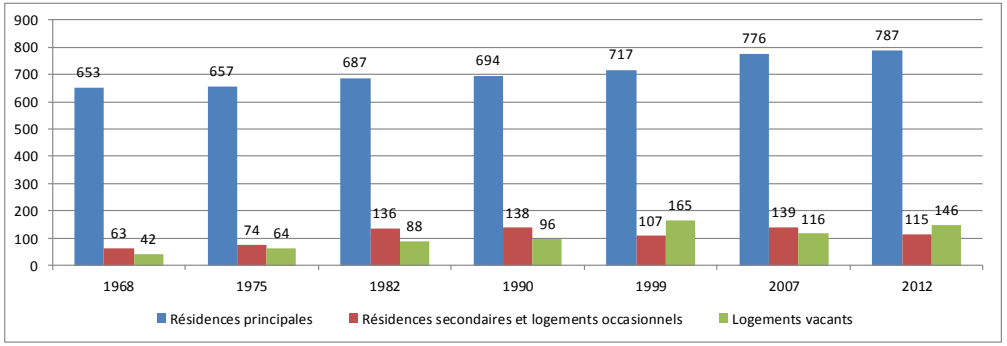
Nota : L'INSEE répartit les logements en quatre catégories :

- *Les résidences principales : logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage ;*
- *Les logements occasionnels : logements ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille) ;*
- *Les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques ;*
- *Les logements vacants : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :*
  proposé à la vente, à la location ;
  déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
  en attente de règlement de succession ;
  conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
  gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

En 2012, le parc de logement de Bazouges-la-Pérouse comptait 1 047 logements au total. Entre 1968 et 2011, il a augmenté de 289 logements.

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS A BAZOUGES-LA-PEROUSE

Source : INSEE 2012



EVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION

Source : INSEE 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	758	795	911	928	989	1032	1047
Résidences principales	653	657	687	694	717	776	787
Résidences secondaires et logements occasionnels	63	74	136	138	107	139	115
Logements vacants	42	64	88	96	165	116	146

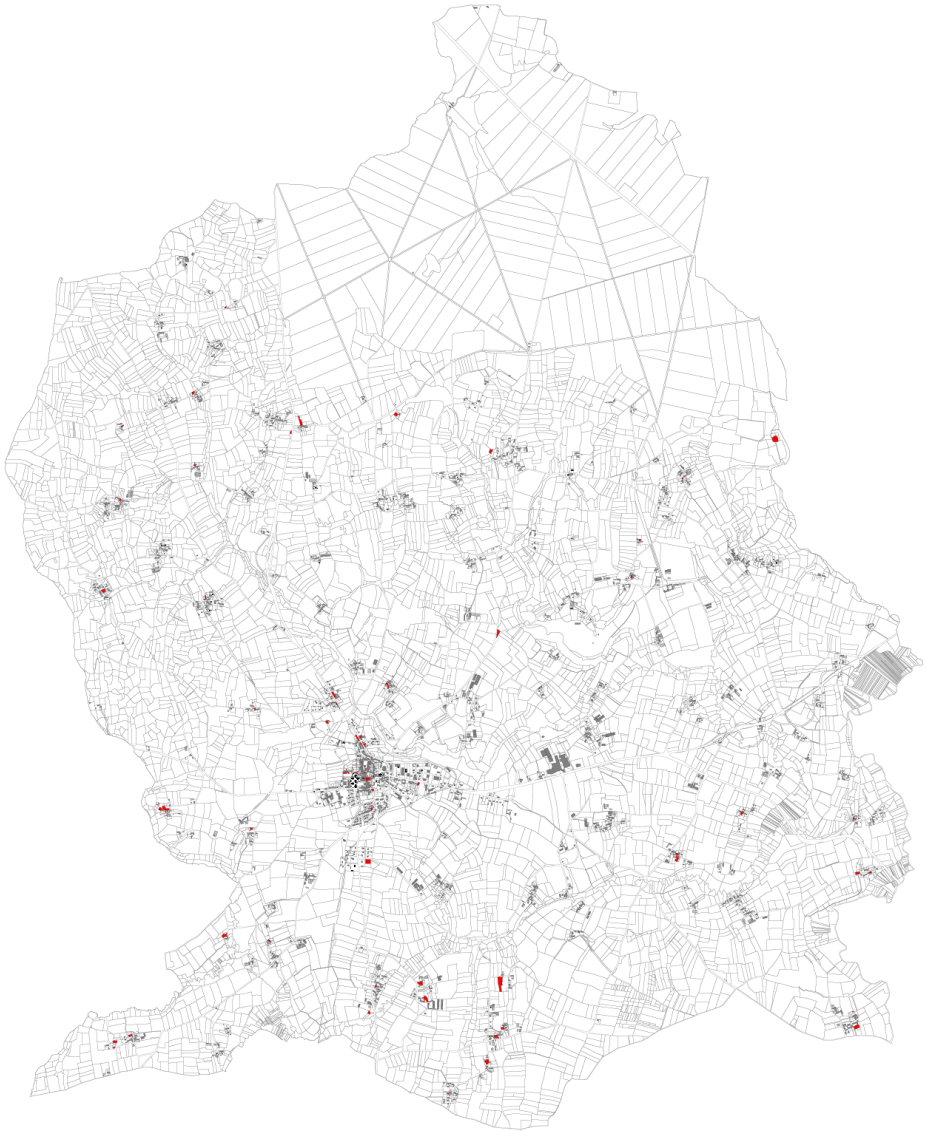
Les résidences principales représentent 75,1 % du parc de logement total en 2012. Leur nombre augmente progressivement depuis 1968.
C'est sur la période 1975-1982 que la croissance la plus soutenue a été observée (+15%). La croissance la plus faible a été observée entre 2007 et 2012 (+1% soit 15 logements construits en 5 ans.)

Le nombre de logements vacants et sa part dans le parc de logements a été en augmentation soutenue de 1968 à 1999. En effet, en 1968, il y avait sur la commune 42 logements vacants soit 5,54% du parc, mais il a atteint 165 logements vacants en 1999 soit 16,68% du parc. L'évolution de la vacance augmentait régulièrement jusqu'en 1990, date à laquelle, elle a augmenté de 69 logements vacants de 1990 à 1999.
En 2007, on observe une baisse du nombre de logements passant, de 165 à 116, et d'un taux de vacance passant de 16,94% à 11,24%. Puis une reprise de la vacance de 2007 à 2012 (+40 logements vacant) passant d'un taux de vacances de 11,14% à 13,94%.
On considère, en effet, qu'un marché immobilier a besoin de logements vacants pour fonctionner et accueillir de nouveaux arrivants, il s'agit donc de pouvoir équilibrer ce parc en fonction des besoins. Une trop faible vacance serait synonyme d'un marché tendu et d'une situation de pénurie de l'offre en logements. Au contraire, un marché détendu se caractérise par un taux de vacance incompressible « normal ». Autour de 7%, un taux de vacance est considéré comme « normal ».
Identifier et limiter la vacance semble être un des enjeux de la commune.

Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a évolué en dents de scie depuis 1968. De 1968 à 1990 le nombre de logements secondaires a augmenté passant de 63 à 138. Cependant ce nombre a chuté en 1990 pour atteindre 107 logements avant d'augmenter de nouveau et d'atteindre son maximum en 2007 avec 139 logements secondaires sur la commune. En 2012, on dénombrait 112 résidences secondaires.

TAUX ET NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS SUR BAZOUGES-LA-PEROUSE ENTRE 1968 A 2012
Source : INSEE

Année	Nombre de logements vacants	Taux de logements vacants
1968	42	5,54%
1975	64	8,05%
1982	88	9,66%
1990	96	10,34%
1999	165	16,68%
2007	116	11,24%
2012	146	13,94%



LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS

Source : fichiers MAJIC



Selon les fichiers majic 2014, 72 logements sont recensés comme vacants localisés comme suit.

Les logements vacants ne sont pas concentrés dans le centre historique mais éparpillés à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Toutefois, la présence de vacance dans les hameaux pourra à terme permettre de répondre à une demande de logements dans la campagne bazougeaise.

3.1.3 UNE FORTE PROPORTION DE MAISONS

La maison individuelle représente la quasi-totalité du parc de logement de la commune de Bazouges-la-Pérouse. De 2007 à 2012, la part des maisons individuelles a augmenté passant de 92,7% à 94,3% du parc total de logements. La commune s'inscrit dans la tendance observée à l'échelle intercommunale. Toutefois, la part des maisons individuelles reste largement supérieure à celles du département ou de la France.

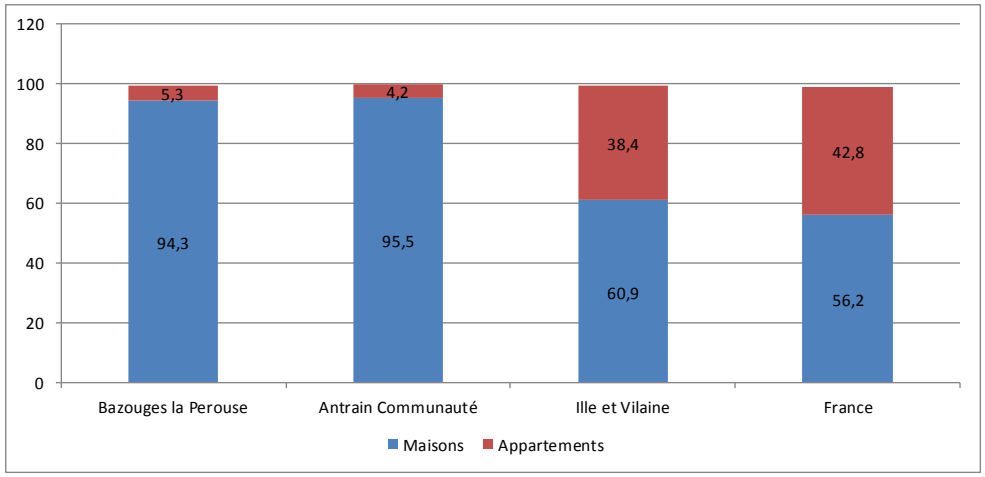
EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

Source : INSEE

	2007	**%**	**2012**	**%**
Maisons	957	92.7	988	94.3
Appartements	69	6.7	55	5.3
Ensemble	1026		1043	

TYPOLOGIE COMPAREE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2012

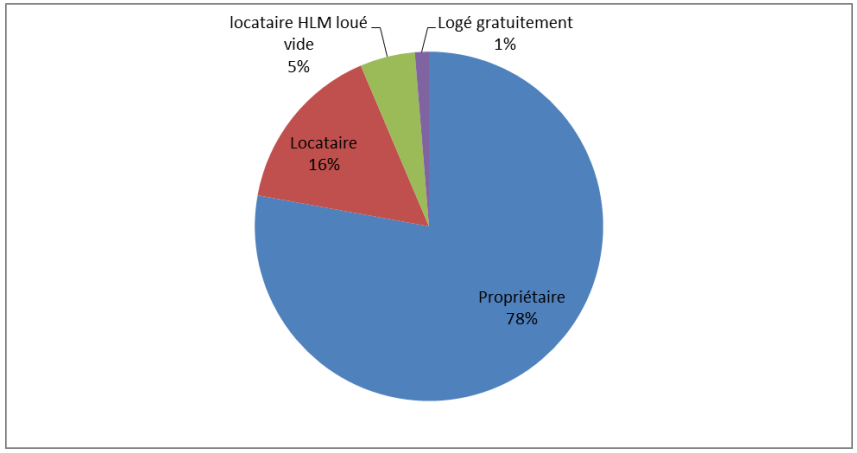
Source : INSEE



3.2 LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

3.2.1 UNE PART IMPORTANTE DE PROPRIETAIRES

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 2012
Source : INSEE, RP2012 exploitations principales et commune



EVOLUTION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION
Source : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations principales et commune

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	787	100.0	1677	20.0	776	100.0
Propriétaire	612	77.8	1355	23.1	585	75.3
Locataire	164	20.9	300	8.5	181	23.4
dont d'un logement HLM loué vide	40	5.1	52	9.1	37	4.8
Logé gratuitement	10	1.3	22	20.2	10	1.3

77,8% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Les locataires représentent 20,9% du parc de logements (dont 5,1% sont locataires d'un logement HLM).

Une légère hausse de la part des propriétaires occupants est observée. Leur part passe de 75,3% en 2007 à 77,8% en 2012.
D'après le recensement INSEE, le nombre de logements locatifs sociaux de 2007 à 2012 a augmenté de 3 unités et s'élève à 40 logements.

En moyenne, les ménages propriétaires de leur logement sont composés de plus de personnes (2,13 personnes par résidence principale) que les logements locatifs (1,83 personne).

En 2015, on dénombrait 65 logements sociaux sur la commune. Ces logements sociaux sont implantés principalement en périphérie du cœur de bourg. Toutefois, un travail a été réalisé par les élus afin de favoriser l'implantation des logements locatifs sociaux dans le cœur de bourg et ainsi favoriser l'accès aux équipements et aux services de la commune.
Cette politique de mixité sociale et de proximité est une réelle volonté communale. Certains logements locatifs sociaux excentrés du centre-bourg sont actuellement en vente (rue de la Futaie et rue du Châtelet) afin de recréer des logements locatifs sociaux en cœur de bourg et de répondre au mieux aux besoins des habitants.



Les logements locatifs sociaux sont gérés comme suit :

GESTIONNAIRES	NOMBRE
Antrain Communauté	2
Commune	12
CCAS	8
Néotoa	19
Aiguillon Construction	24
Total	65

La forme des logements locatifs sociaux est relativement peu diversifiée :

Maisons	23%
Appartements	77%

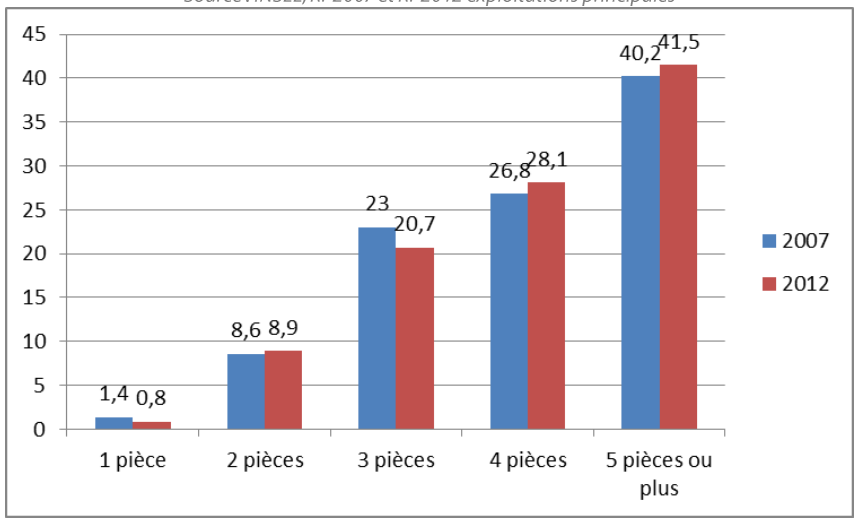
3.2.2 DE GRANDS LOGEMENTS SOUS OCCUPÉS

La taille moyenne des résidences principales à Bazouges-la-Pérouse est restée stable sur la période 2007-2012, soit 4,3 pièces en moyenne. On note également une stabilité du nombre moyen de pièces dans les maisons (entre 2007 et 2012 il reste à 4,3) et une légère augmentation dans les appartements puisqu'il passe de 2,9 à 3 pièces.
Cette taille moyenne des résidences principales s'inscrit dans le même ordre de grandeur que celle des autres échelles supra-communales. Cependant Bazouges-la-Pérouse mais aussi Antrain communauté, se distingue du reste du département et de la France, par un nombre moyen de pièces dans les maisons plus faible (4,4 et 4,5 pour Bazouges et l'EPCI contre 5 et 4,8 pour l'Ille et Vilaine et la France). Le nombre moyen de pièces pour les appartements est quant à lui légèrement supérieur à la moyenne départementale (2,8) et nationale (2,9).

NOMBRE MOYEN DE PIECES DES RESIDENCES PRINCIPALES
Source : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations principales

	Bazouges-la-Pérouse		Antrain communauté	Ille et Vilaine	France
	2012	2007	2012	2012	2012
Ensemble des résidences principales	4.3	4.3	4.4	4.2	4.0
maison	4.4	4.4	4.5	5.0	4.8
appartement	3.0	2.9	3.0	2.8	2.9

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIECES EN 2012
Source : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations principales



La plupart des résidences principales (41,5%) se compose de 5 pièces ou plus, part en hausse depuis 2007 (40,2%), de façon similaire la part des logements de 4 pièces augmente légèrement passant de 26,8% à 28,1% soit 13 logements en plus en 2012. Tandis que, le nombre de résidences principales composées de 1 et 3 pièces de 2007 à 2012. En fin les deux pièces ont légèrement augmenté passant de 8,6% à 8,9%.
Ainsi, il y a globalement une augmentation du nombre de logements comprenant 4 à 5 pièces et une diminution globale des logements composés d'une à 3 pièces alors que la taille des ménages diminue.

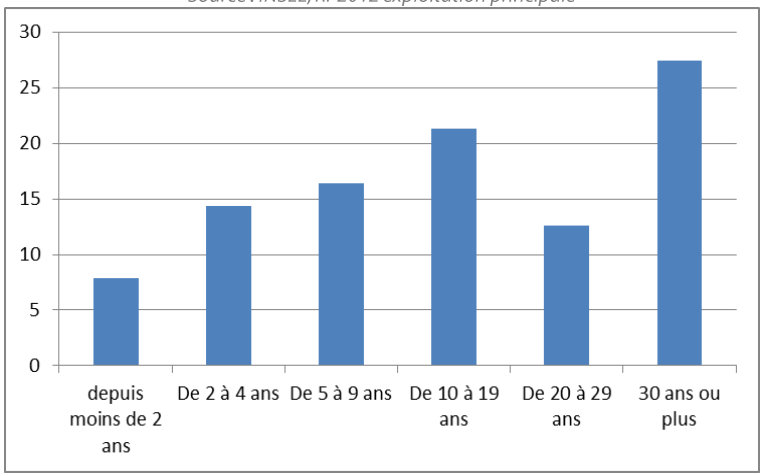
3.2.3 UNE FAIBLE ROTATION DES MÉNAGES

A Bazouges-la-Pérouse, 27,4% des ménages habitent sur la commune depuis 30 ans ou plus et 61,3% depuis plus de 10 ans. Ce taux est supérieur à l'ensemble des territoires de comparaison.
Ces chiffres attestent d'une faible rotation des ménages sur la commune.

ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES COMPAREE
Source : INSEE, RP2012 exploitation principale

	Bazouges-la-Pérouse	Antrain communauté	Ille et Vilaine	France
depuis moins de 2 ans	7.9	9.2	16.4	13.1
De 2 à 4 ans	14.4	16.7	22.1	20.1
De 5 à 9 ans	16.4	18.5	16.7	17.2
De 10 à 19 ans	21.3	18.4	18.0	19.5
De 20 à 29 ans	12.6	13.5	10.8	12.2
30 ans ou plus	27.4	23.6	16.1	17.9

ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES SUR LA COMMUNE EN 2012
Source : INSEE, RP2012 exploitation principale



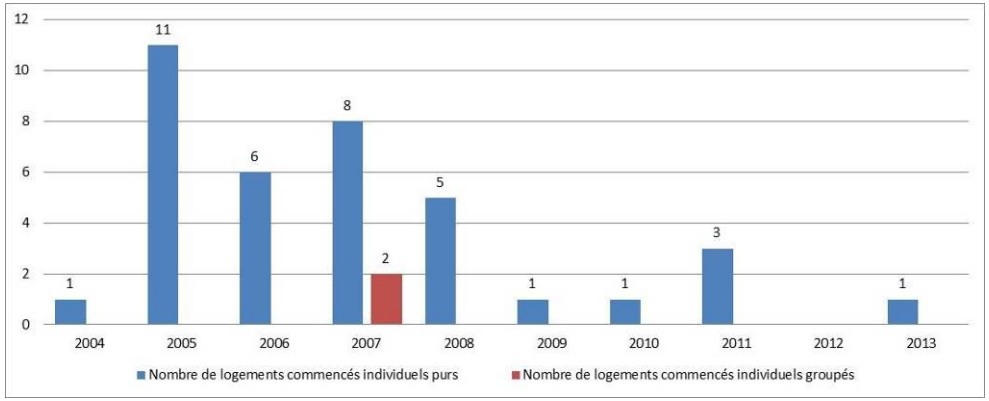
3.3 LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 10 ANS

Au regard des données de la construction neuve, 39 logements ont été commencés de 2004 à 2013 soit un rythme moyen de construction de 3,9 logements par an. En considérant une durée de 2 ans depuis le début de la construction d'un logement jusqu'à sa livraison, ce chiffre correspond au nombre de logements livrés de 2006 à 2015.
Parmi ces 39 logements, 37 sont des maisons individuelles et 2 sont des logements individuels en opérations groupées. Aucune construction de logements collectifs n'a eu lieu durant cette période.

LOGEMENTS COMMENCES DE 2004 A 2013 PAR TYPE
Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	TOTAL
Nombre de logements	37	2	0	39

LOGEMENTS COMMENCES DE 2004 A 2013 PAR TYPE
Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

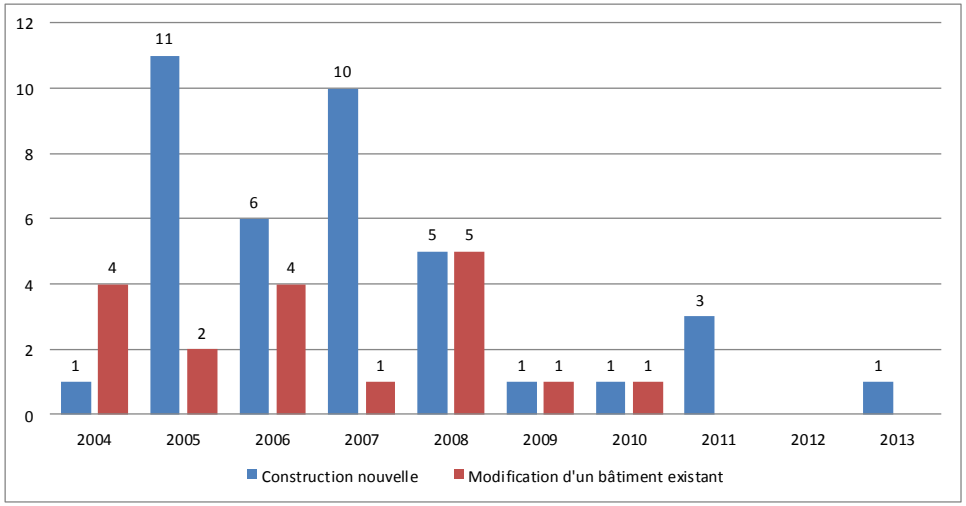


Ces nouvelles opérations permettent de compléter une offre de logements sur la commune mais ne permettent pas une diversification du parc comme l'atteste le graphique ci-dessus.
Sur les 10 dernières années, seuls 2 logements sur les 39 logements construits sont de type individuel groupé soit 5% des constructions des 10 dernières années.
L'offre en logements présente sur la commune est peu diversifiée et n'a malheureusement été que très peu renouvelée depuis 2008.

Toutefois, les demandes de modification du bâti existant sont importantes sur la commune durant cette période. Des travaux ont été menés sur 18 constructions déjà existantes afin de réaliser une réhabilitation, une extension ou renouvellement du parc.

La construction sur le bâti existant représente 31,5% des demandes de construction sur la commune sur la période 2004 à 2013.

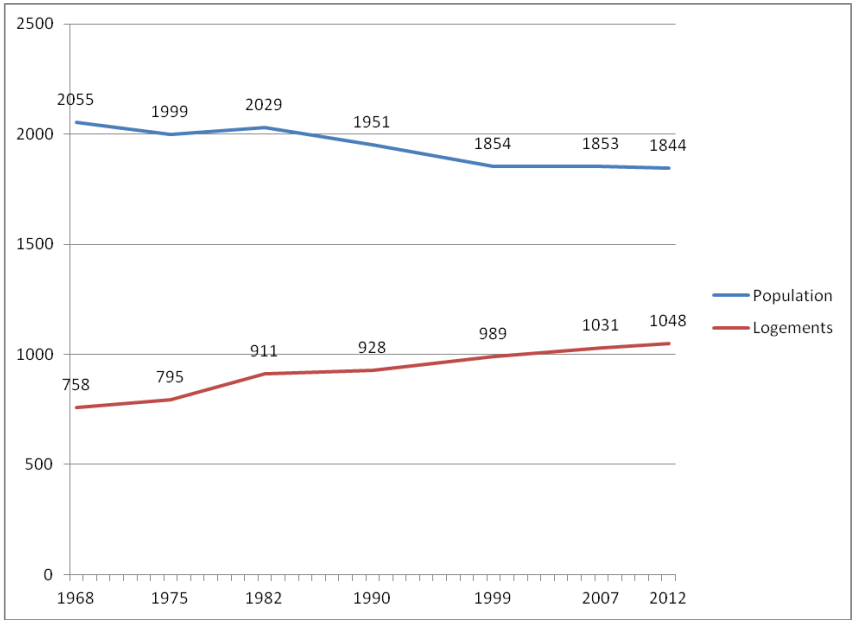
LES CONSTRUCTIONS COMMENCEES SUR LA COMMUNE DE 2004 A 2013 PAR TYPE
Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.



3.4 L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de mesurer son impact sur la croissance démographique communale.

TAUX D'EVOLUTION ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION DU PARC DE LOGEMENTS
Source : INSEE



De 1968 à 2012, la croissance du parc de logements est plus importante que la croissance démographique, il fallait donc créer davantage de logements pour assurer une croissance démographique.

Ce sont ces phénomènes que le calcul de « point mort » vise à mettre en exergue. Il témoigne de l'existence d'autres phénomènes influant sur l'évolution de la population.
Le point mort correspond au nombre de logements à créer pour maintenir le poids de la population. Son calcul permet de préciser l'évolution du parc de logements qui tient compte à la fois :

- du renouvellement du parc
- de la compensation du desserrement familial
- de l'évolution du nombre de logements occasionnels, des résidences secondaires et des logements vacants

• *Le renouvellement du parc de logements*

Le renouvellement du parc de logements correspond au remplacement des logements détruits, désaffectés, au regroupement de 2 logements en un seul (chiffre positif) ou à la création de logements par la réhabilitation, la rénovation ou le changement de vocation (chiffre négatif).
Il se calcule comme suit :

Parc de logements total en 2012
\- *Parc de logements total en 2007*
= *Variation du parc*
Soit : 1048 - 1031 = 17

Nombre de logements construits entre 2007 et 2012[1]
\- *Variation du parc de logements entre 2007 et 2012*
= *Logements nouveaux créés en renouvellement du parc*
Soit : 31 – 17 = 14

14 logements sont sortis du parc de logements, soit 2,8 logements disparus par an.

• *Le desserrement des ménages*

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus).
Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences principales nécessaire si le taux d'occupation (taille des ménages) de 2012 avait été atteint dès 2007.
Le nombre de logements nécessaires à la décohabitation est calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{Population des résidences principales en 2007}}{\text{Taille des ménages en 2012}} - \text{Nombre de résidences principales en 2007} = \text{Logements nécessaires à la décohabitation}$$

La création de 18 logements a été nécessaire entre 2007 et 2012 pour

[1] Logements commencés de 2005 à 2009

répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages, soit 3,6 logements en moyenne par an.

- ***La variation des résidences secondaires et des logements vacants***

	2007	2012	évolution 2007-2012
Résidences secondaires et occasionnels	139	115	-24
Logements vacants	116	146	+30
TOTAL	255	261	6

Entre 2007 et 2012, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a diminué (-24 logements soit -4,8 logements par an) et le nombre de logements vacants a, quant à lui, augmenté (+30 logements vacants soit 6 logements par an).

- ***L'effet démographique***

L'effet démographique correspond à l'accroissement net de la population, permis par le résiduel du point-mort.
Son calcul se fait par déduction :

Nombre de logements construits de 2007 à 2012
- *Nombre de logements renouvelés*
- *Nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages*
- *Evolution du parc de résidences secondaires, de logements occasionnels et vacants*

= *Effet démographique*

Soit : 31 - 14 – 18 - 6 = - 7

La construction de 7 logements aurait été nécessaire pour augmenter la population communale de 2007 à 2012.

- ***Le point mort***

LE CALCUL DU POINT MORT SUR LA PERIODE 2007-2012
Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales

	2007	2012	2007-2012
population sans double compte	1853	1844	-9
taille des ménages	2,18	2,13	-0,050
population des résidences principales	1692	1677	-15
résidences principales	776	787	11
résidences secondaires et logements occasionnels	139	115	-24
logements vacants	116	146	30
parc total	1031	1048	17
logements construits (commencés de 2006 à 2011)			31
renouvellement			14
desserrement			18
variation RS, LO et LV			6
point mort			**38**
point mort annuel			**8**
Effet démographique			-7

Nombre de logements construits
- *Effet démographique*

= *Point mort*

Soit : 31 – (-7) = 38

Le point mort est estimé à 38 logements sur la période 2007-2012, c'est-à-dire que, au cours de cette période, 7,6 logements ont été nécessaires chaque année pour maintenir le poids de population sur le territoire communal

Malgré la croissance du parc de logement, cette dernière ne permet pas d'engendrer une hausse de la croissance démographique
Un parc de résidences principales peu diversifié : un déficit en construction de logements collectifs et de logements locatifs
Des logements locatifs sociaux implantés à proximité des services et des commerces
Des logements de plus en plus grands alors que la taille des ménages diminue
Une hausse de la vacance qu'il convient d'identifier et de limiter

4 VIE ECONOMIQUE ET EMPLOI

4.1 LE CONTEXTE ECONOMIQUE

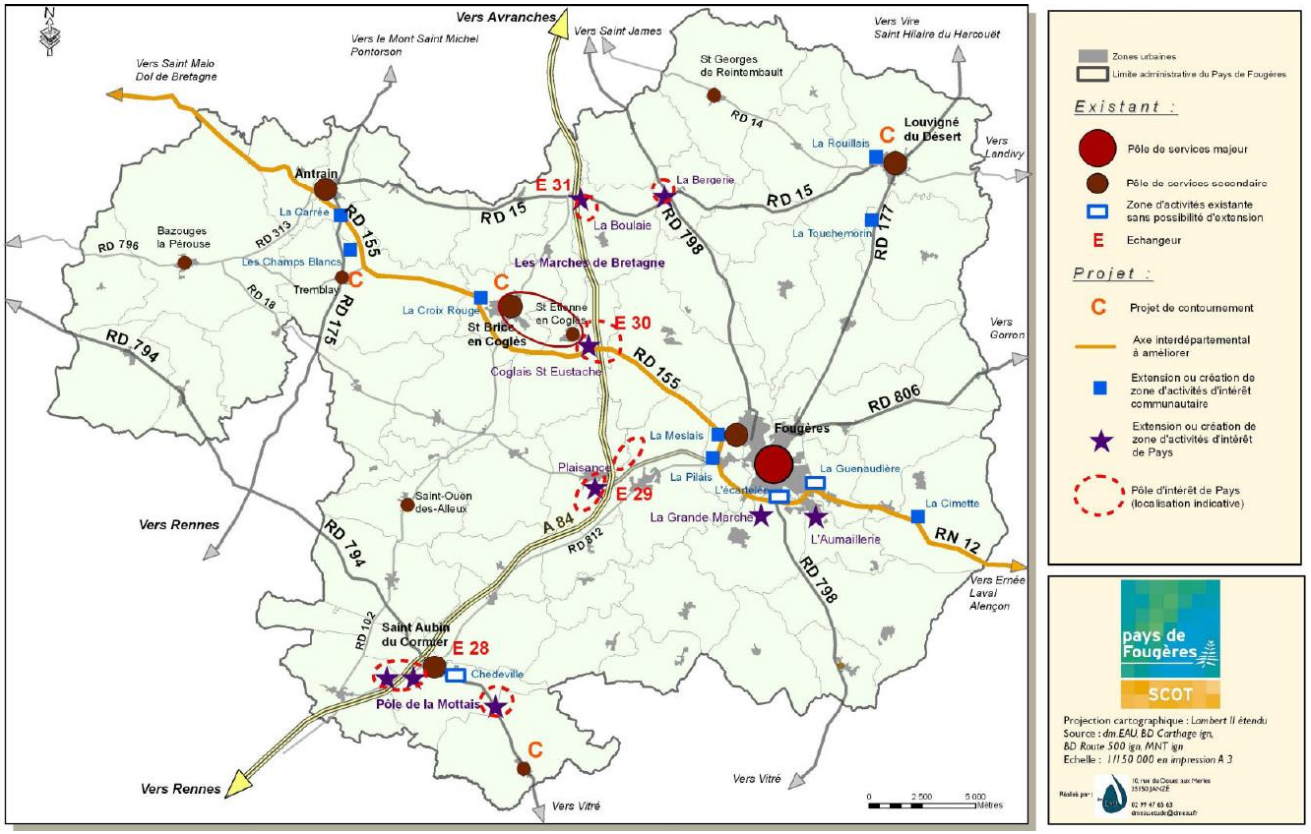
La commune de Bazouges-la-Pérouse s'intègre dans le développement économique d'Antrain Communauté.

La volonté de développement économique de Bazouges-la-Pérouse est affichée au sein du projet d'aménagement et de développement durables du SCoT du Pays de Fougères.

La commune de Bazouges-la-Pérouse est identifiée comme un pôle de services secondaire soit le point d'appui du développement d'Antrain Communauté.

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DES POLES ECONOMIQUES

Source : DOG SCoT du Pays de Fougères

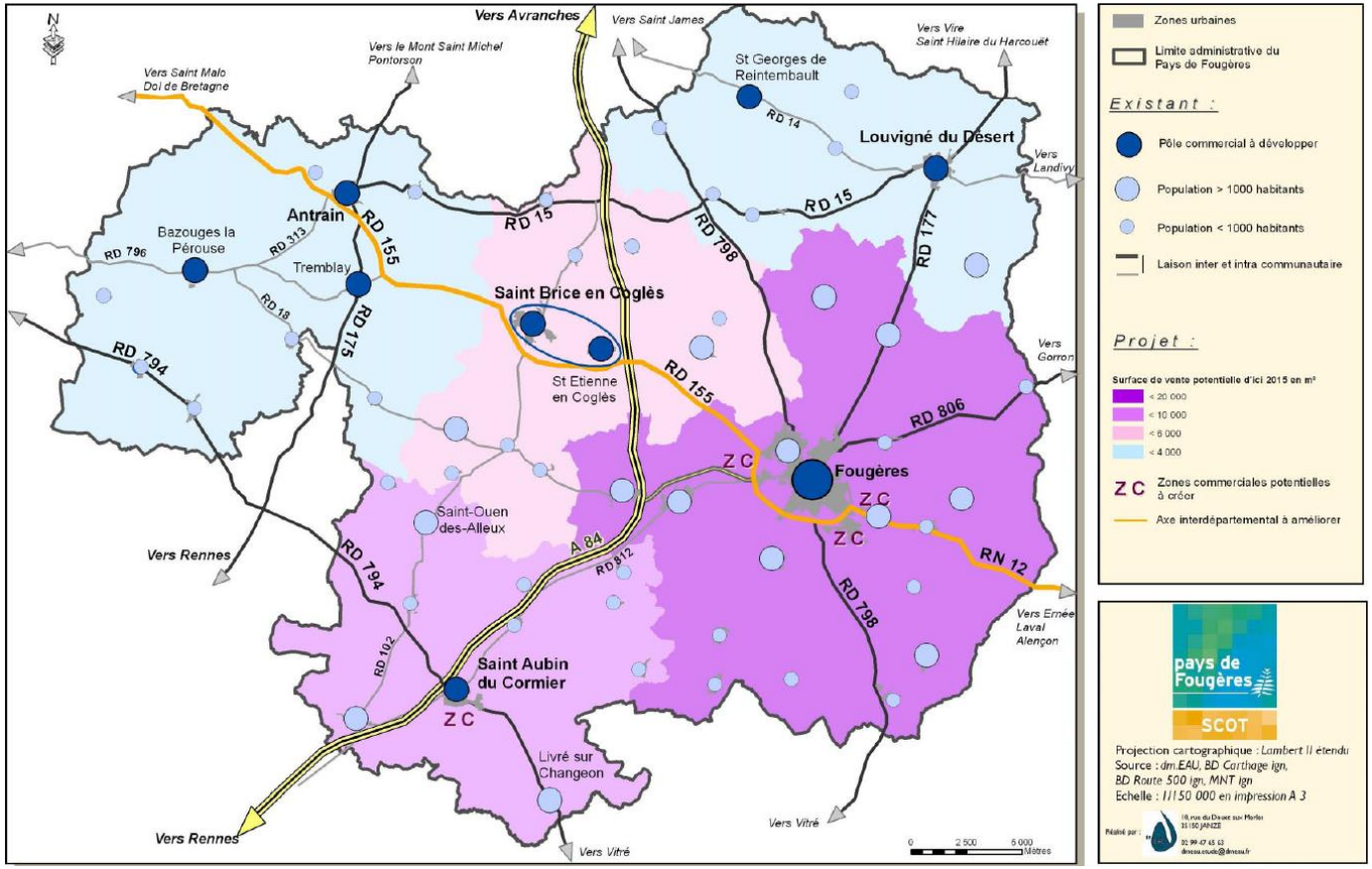


Sur Bazouges-la-Pérouse, le Document d'Orientations Générales du SCoT affiche les orientations suivantes :

- Aucune zone d'activités d'intérêt de Pays ou d'intérêt communautaire n'est définie sur le territoire dans le cadre du SCoT
- Un pôle commercial à développer a été défini sur la commune.

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Source : DOG SCoT du Pays de Fougères



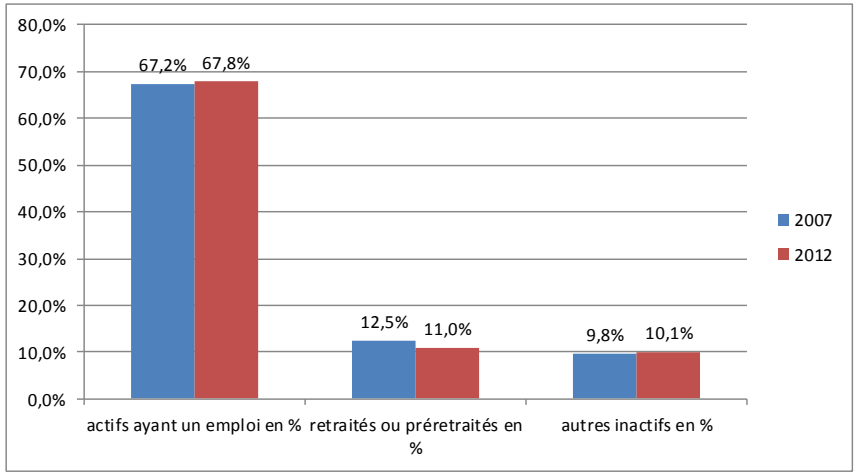
4.2 LA POPULATION ACTIVE

4.2.1 UN TAUX D'ACTIVITÉ EN BAISSE DE 2007 À 2012

Les actifs ayant un emploi regroupent 67,8% de la population en 2012 et ne cessent d'augmenter. La part des retraités dans la population totale quant à elle diminue de 1,5 point. Elle représente en 2012, 11% de la population.

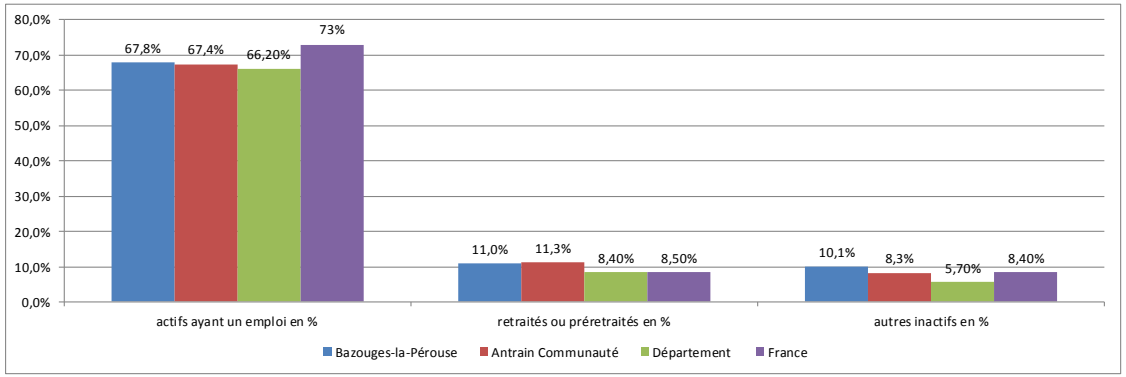
ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE 15 ANS OU PLUS SELON LE STATUT (EN %)

Source : INSEE RP2007-RP2012



REPARTITION DE LA POPULATION DE 15 ANS OU PLUS SELON LE STATUT (EN %) SUR L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES DE COMPARAISON

Source : INSEE



Toutefois, la commune de Bazouges-la-Pérouse présente un taux d'activité moins élevé que sur les autres territoires de comparaison. De plus, son évolution ne s'inscrit pas dans la tendance observée sur les autres territoires. Tandis que le taux d'activité augmentait sur l'ensemble des territoires de comparaison de 2007 à 2012, celui de la commune diminuait.
Ceci est dû notamment à la hausse des inactifs et à la part importante des retraités et des préretraités sur la commune bien que cette part soit en baisse.

TAUX D'ACTIVITE SUR LES TERRITOIRES DE COMPARAISON DE 2007 A 2012

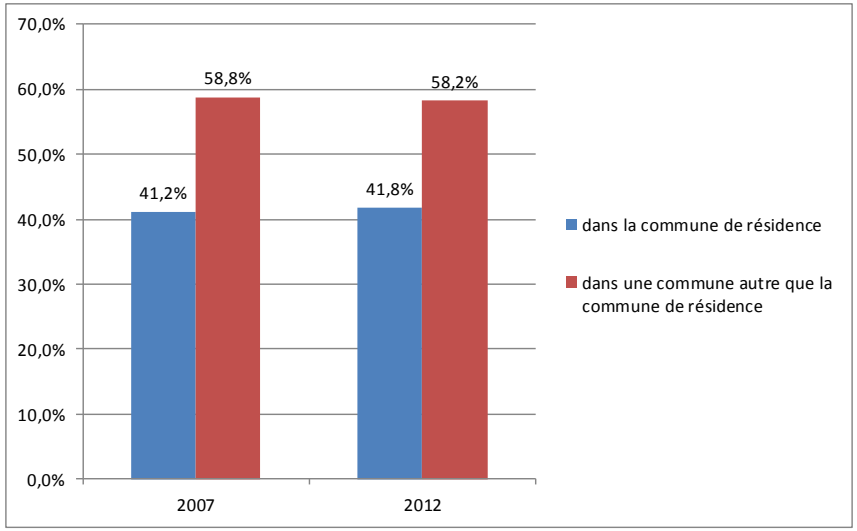
Source : INSEE

	2007	**2012**
Bazouges-la-Pérouse	52,3%	51,2%
Antrain Communauté	52,8%	53,5%
Département	59,1%	59,4%
France	57,4%	57,8%

4.2.2 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS

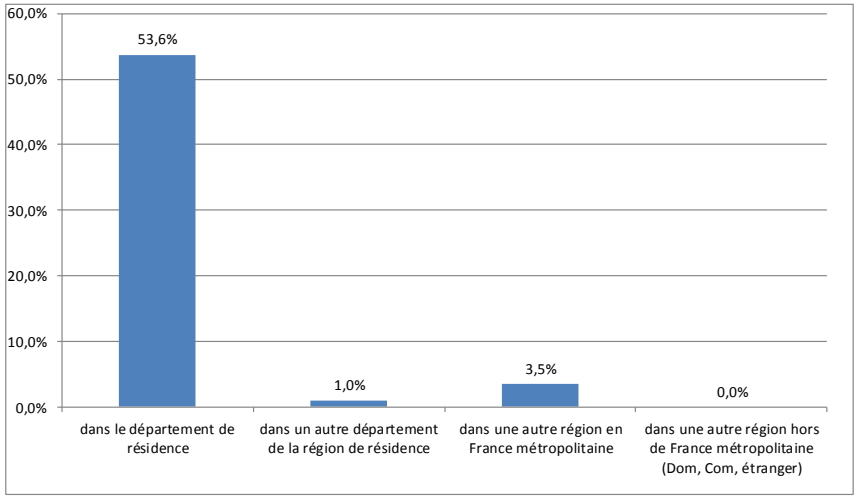
LIEU DE TRAVAIL PAR RAPPORT AU LIEU DE RESIDENCE

Source : INSEE 2012



LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI ET NE TRAVAILLANT PAS SUR LEUR COMMUNE DE RESIDENCE

Source : INSEE 2012

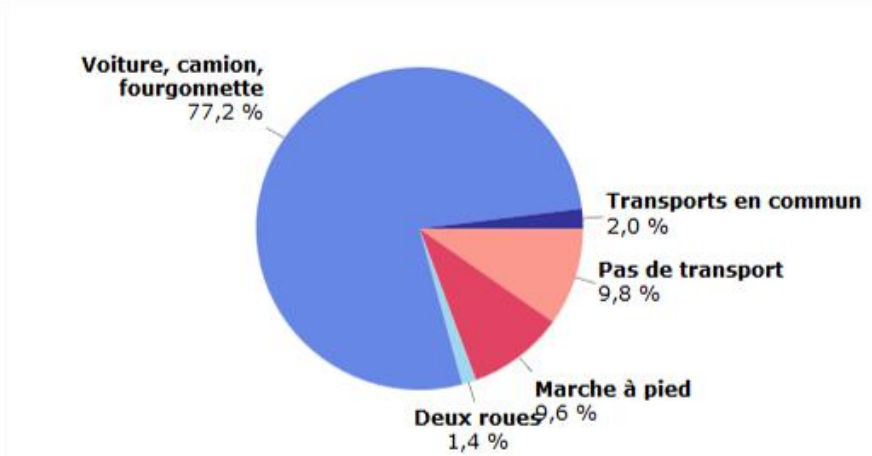


Près de la moitié de la population bazougeaise travaille sur la commune (41,8%). De plus, cette part d'actifs résidant et travaillant sur la commune augmente de 2007 à 2012. Ce relatif équilibre est un atout pour la commune de Bazouges-la-Pérouse.

Enfin, pour les autres habitants travaillant sur une autre commune ils restent en grande majorité dans le département de résidence.

PART DES MOYENS DE TRANSPORTS UTILISES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2012

Source : INSEE 2012

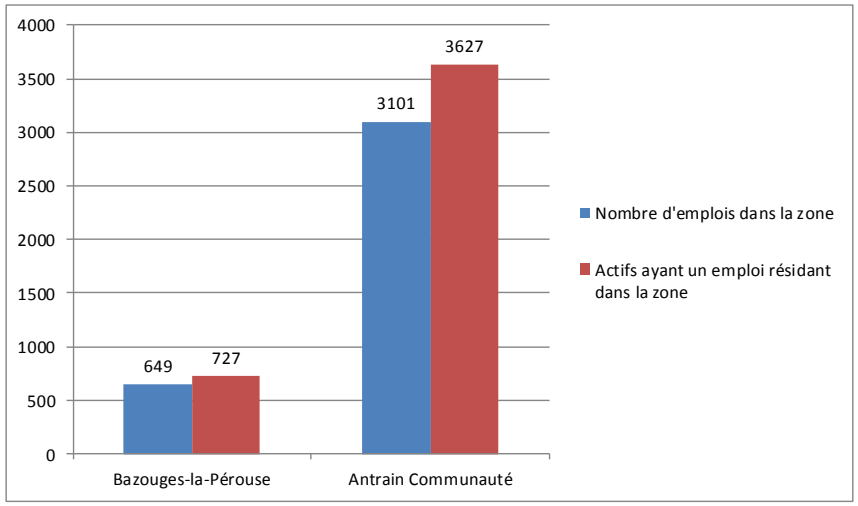


Les bazougeais utilisent principalement un véhicule personnel pour se rendre au travail (77,2%), toutefois, la marche à pied tend à se développer (9,6%) ainsi que 1,4% en deux roues (motorisé ou non) ce qui témoigne d'une certaine concentration des emplois et des logements dans le centre-bourg favorisant ainsi les mobilités douces. Les transports en commun sont quant à eux faiblement utilisés. Ce point sera développé dans le chapitre relatif aux déplacements.

4.3 LES EMPLOIS

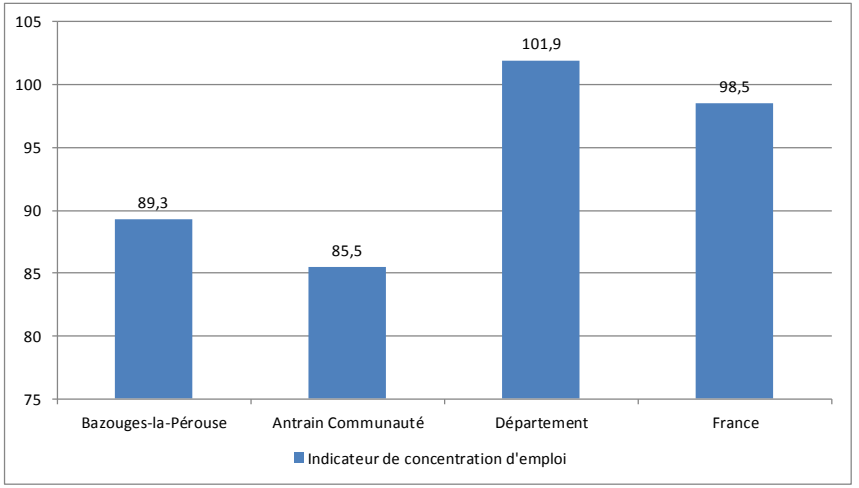
4.3.1 UN DÉSÉQUILIBRE ACTIFS/EMPLOI

COMPARAISON EMPLOIS/ACTIFS
Source : INSEE 2012

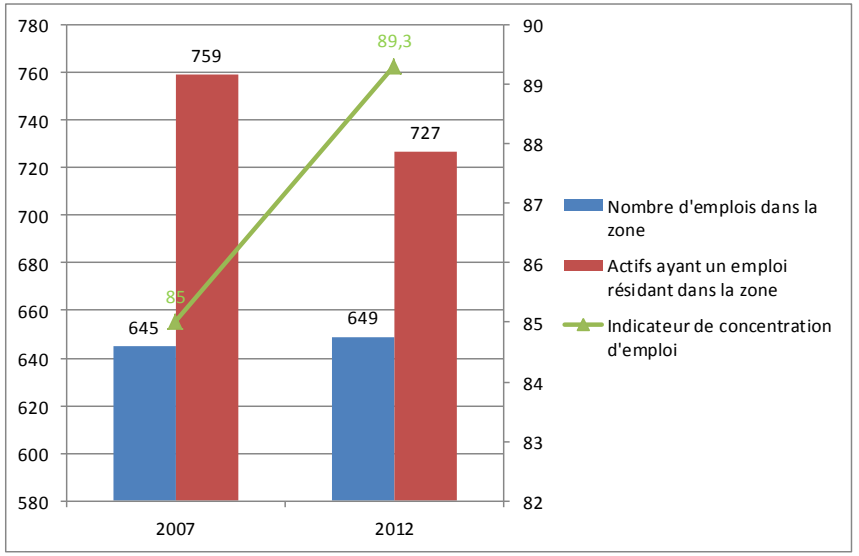


La commune de Bazouges-la-Pérouse offre, en 2012, 649 emplois sur son territoire. Ce chiffre est en légère hausse de 27% depuis 2007, 4 nouveaux emplois ont été créés sur la commune.
Il y a plus d'actifs que d'emplois sur la commune. L'indicateur de la concentration d'emplois (nombre d'emplois offerts pour 100 actifs ayant un emploi) de la commune est en hausse de 2007 à 2012 et reste supérieur à celui observé à l'échelle intercommunale.

INDICATEUR DE LA CONCENTRATION D'EMPLOIS
Source : INSEE 2012

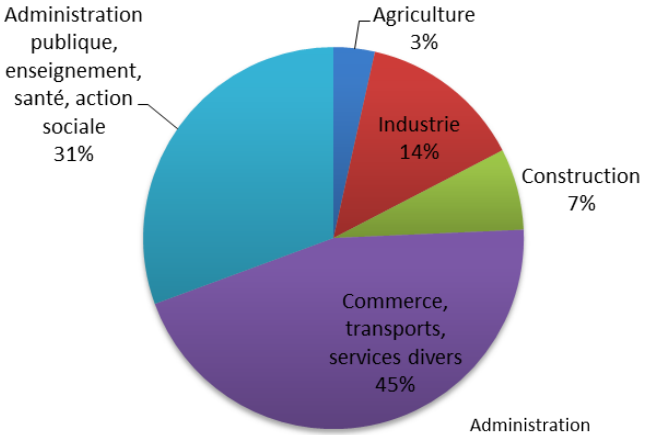


RAPPORT ACTIFS/EMPLOI A BAZOUGES-LA-PEROUSE
Source : INSEE 2012

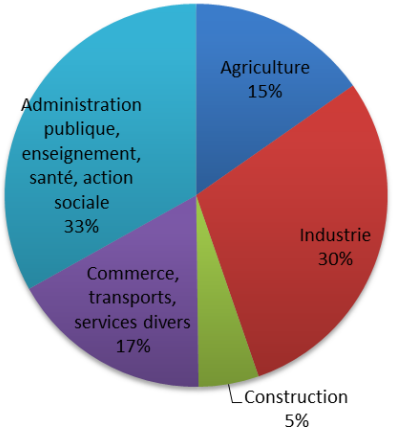


4.3.2 RÉPARTITION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉS

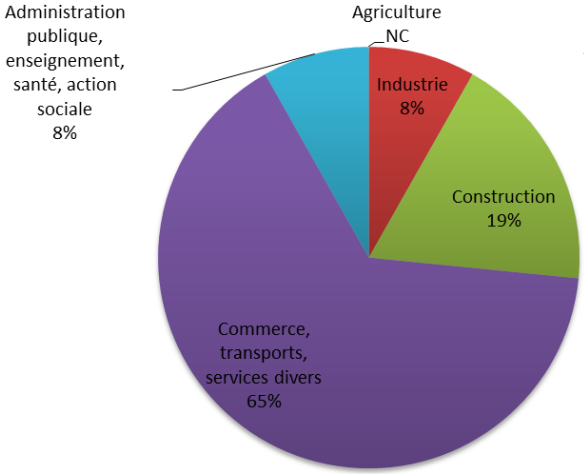
REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES
Source : INSEE2012



DEPARTEMENT



ANTRAIN COMMUNAUTE

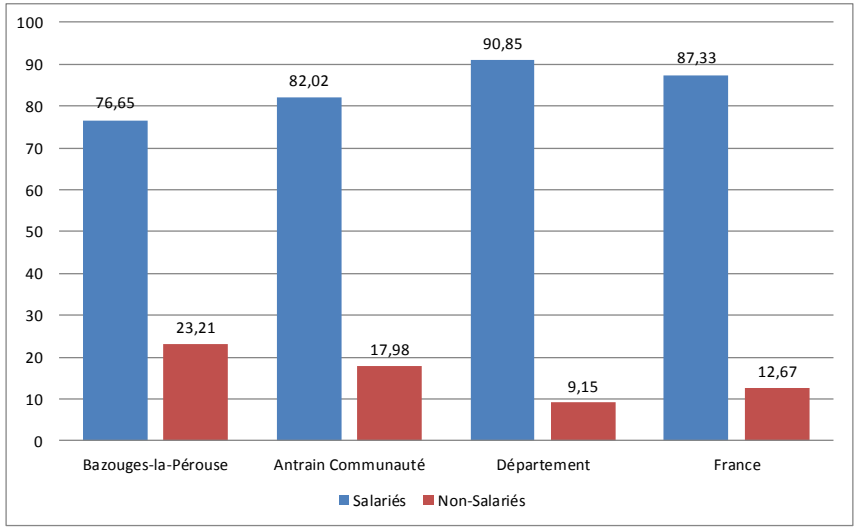


COMMUNE DE BAZOUGES-LE-PEROUSE

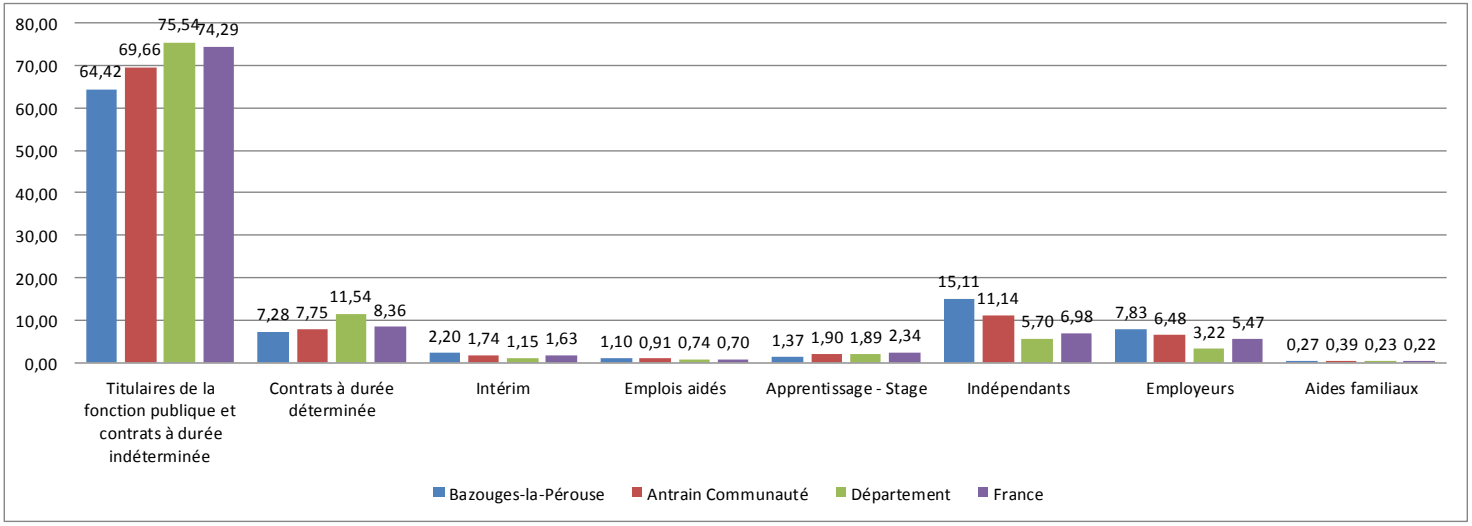
Les emplois issus du secteur agricole ne sont pas renseignés sur la commune (Non communiqué dans le RP2012). Le commerce, les transports et services divers sont le secteur d'activités le plus représenté sur la commune à hauteur de 65% des emplois. Cette représentation est supérieure aux territoires de comparaison. La part du secteur d'activités de la construction est également bien représentée (19%) contrairement aux territoires de comparaison qui offrent principalement des emplois dans le secteur industriel et l'administration.
La commune se différencie des autres territoires de comparaison par les secteurs d'activités développés sur le territoire.

4.3.3 RÉPARTITION DES EMPLOIS SELON LE STATUT

REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE STATUT
Source : INSEE 2012



REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE STATUT
Source : INSEE 2012



Une grande majorité des employés sont salariés en CDI, ce qui traduit une certaine stabilité de l'emploi sur la commune.

La commune accueille une part de salariés inférieure aux territoires de comparaison. En effet, la commune dénombre 76,65% de salariés tandis que les territoires de comparaison tels que le département ou la communauté de communes accueillent respectivement 90,85% et 82,02% de salariés.

Les indépendants ainsi que les employeurs sont plus fortement représentés sur la commune que sur les autres territoires de comparaison.
Ceci est en partie explicable par la présence d'une population britannique qui développe sa culture de l'entreprenariat sur le territoire communal.
De plus, il n'est pas rare depuis quelques années de voir des personnes à la retraite ouvrir de nouveau une entreprise afin d'assurer un complément à leur retraite. Ce phénomène est notamment observable sur la commune.

4.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

4.4.1 LES EMPLOYEURS SUR LA COMMUNE

ETABLISSEMENTS SELON LE NOMBRE DE SALARIES ET LE SECTEUR D'ACTIVITE
Source : INSEE 2012

	Total	**%**	**0 salarié**	**1 à 9 salarié(s)**	**10 à 19 salariés**	**20 à 49 salariés**	**50 salariés ou plus**
Ensemble	231	100	176	44	4	5	2
Agriculture, sylviculture et pêche	69	29,9	59	10	0	0	0
Industrie	11	4,8	5	4	1	0	1
Construction	19	8,2	11	6	1	1	0
Commerce, transports, services divers	115	49,8	92	20	0	3	0
dont commerce et réparation automobile	19	8,2	12	7	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	17	7,4	9	4	2	1	1

NOMBRE DE SALARIES SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE
Source : INSEE 2012

	Total	**%**	**1 à 9 salarié(s)**	**10 à 19 salariés**	**20 à 49 salariés**	**50 à 99 salariés**	**100 salariés ou plus**
Ensemble	502	100	104	48	160	71	119
Agriculture, sylviculture et pêche	18	3,6	18	0	0	0	0
Industrie	143	28,5	12	12	0	0	119
Construction	56	11,2	14	10	32	0	0
Commerce, transports, services divers	132	26,3	46	0	86	0	0
dont commerce et réparation automobile	22	4,4	22	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	153	30,5	14	26	42	71	0

231 établissements sont recensés sur la commune au 1er janvier 2013.
Le commerce est l'activité la plus représentée : elle dénombre, au 1er janvier 2013, 115 établissements employaient 132 salariés, soit plus de la moitié des établissements implantés sur la commune.
L'agriculture est le second pôle économique le plus représenté avec 69 établissements mais il n'emploie que 18 personnes tandis qu'en terme de nombre de salariés c'est l'administration publique, l'enseignement, la santé qui emploie le plus de personnes sur la commune (153 personnes) bien qu'elle ne comptabilise que 17 établissements. L'industrie est le second pôle d'activités qui emploie le plus de salariés (143 personnes.)

4.4.2 L'ORGANISATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

LES COMMERCES A L'ECHELLE DU CENTRE-BOURG

Source : Mairie

Des Commerçants à votre Service !



Le Manoir
Bar-Restaurant-Chambres
10 place de l'Hôtel de Ville
Lundi au vendredi, 12h00-14h00
Tous les jours à partir de 18h00



Le Night
Bar-Restaurant-Chambres
6 place du Monument
Mardi au dimanche, 10h00-22h00
Lundi 10h00-14h00



L'Epicerie Gal' et Crêp'
Crêpes, galettes, produits terroir
12 place du Monument
Mardi au samedi, 8h30-12h30



Le rendez-vous des Cyclos
Tabac-Jeux-Journaux
Rue du Châtelet
8h15-13h00 et 14h30-19h15
Fermé mercredi et dimanche après-midi





Le Lion d'Or
Bar-Snack-Sandwichs
Rue du Châtelet
Lundi au samedi, 7h30-20h00
Dimanche, 8h30-20h00



La Vallée
Restaurant-Grill-Pizzeria
ZA rue de la Vallée
Jeudi midi au dimanche midi
Autres jours sur réservation



Utile
Supermarché, Carburant
La Croix Marel
Semaine, 8h30-12h30 et 15h00-19h30
Dimanche, 09h00-12h30



Le Moulin de la Forêt
Restaurant-Crêperie-Glacier
En forêt de Villecartier-Récrénature
Tous les jours, 09h00-19h00

LES ZONES D'ACTIVITES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Source : Mairie

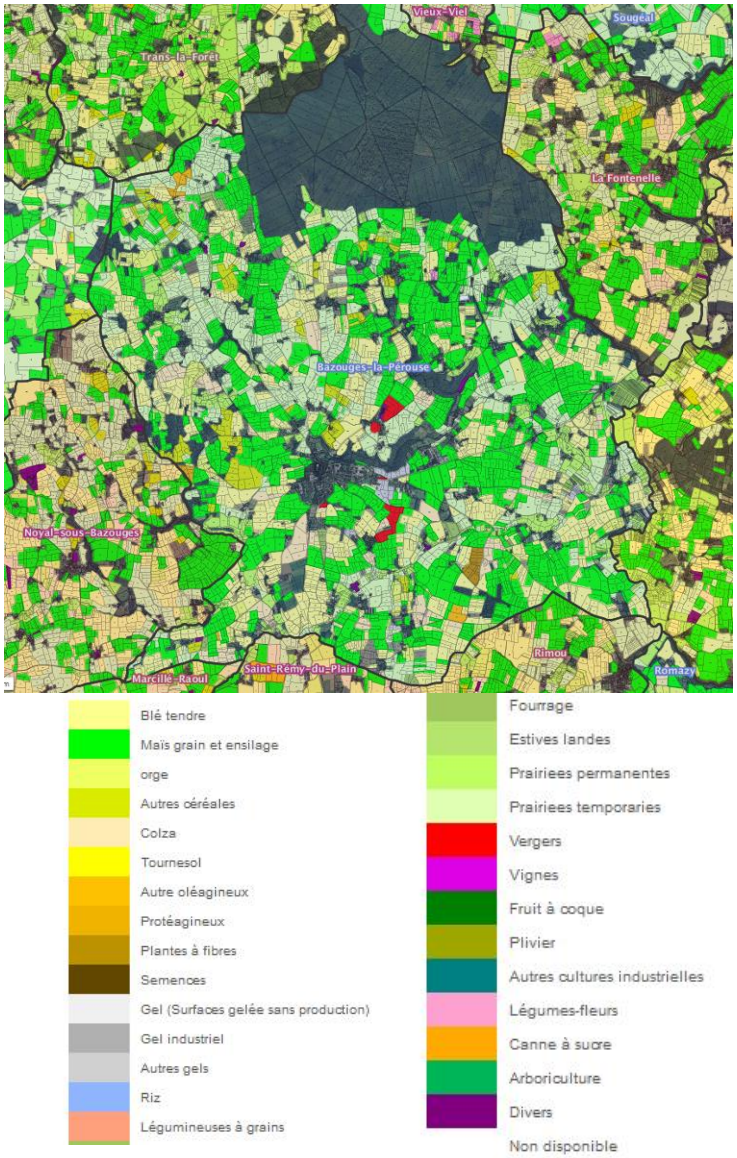


4.4.3 UNE BAISSE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- ***Le recensement agricole de 2010***

PARCELLES AGRICOLES DECLAREES A LA PAC

Source : recensement agricole 2012, géoportail.



L'agriculture bazougeaise est principalement caractérisée par ses cultures céréalières (production de blé tendre, de maïs grain et ensilage, d'orge et d'autres céréales et les granivores mixtes). Certaines parcelles sont laissées en prairies permanentes ou en jachère pour permettre de préparer la terre aux futures cultures.

La commune est inscrite dans les aires géographiques protégées des volailles de Janzé (label rouge), de Bretagne et de Normandie, des porcs de Normandie, de la farine de blé noir de Bretagne, du cidre breton, des prés-salés du Mont-Saint-Michel ainsi que du Whisky de Bretagne.

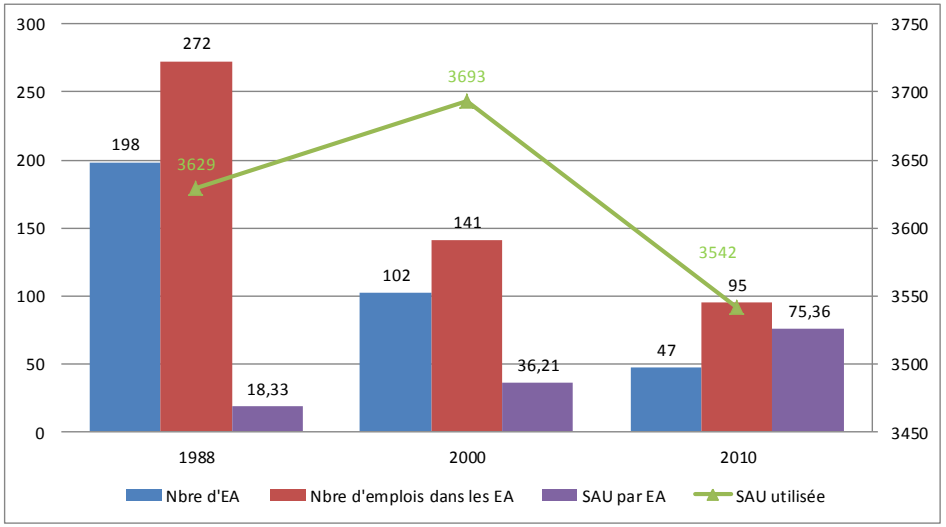
La Surface Agricole Utile (SAU) totale en 2010 sur la commune représente 3542 hectares soit 61,6% du territoire communal. Contrairement à la tendance actuelle observée à l'échelle nationale, cette surface est en hausse depuis 1988 pour atteindre 3542 hectares en 2010.

Toutefois, le nombre d'exploitations agricoles sur la commune a diminué. La modernisation de l'agriculture engendre également une baisse du nombre d'employés agricoles depuis le début des années 1990 et, en parallèle, une hausse des SAU moyenne par exploitation.

Depuis 1988, l'agriculture emploie moins de salariés mais la SAU moyenne par exploitation ne cesse de croitre. L'agriculture nécessite moins d'employés pour une SAU égale voire supérieure.

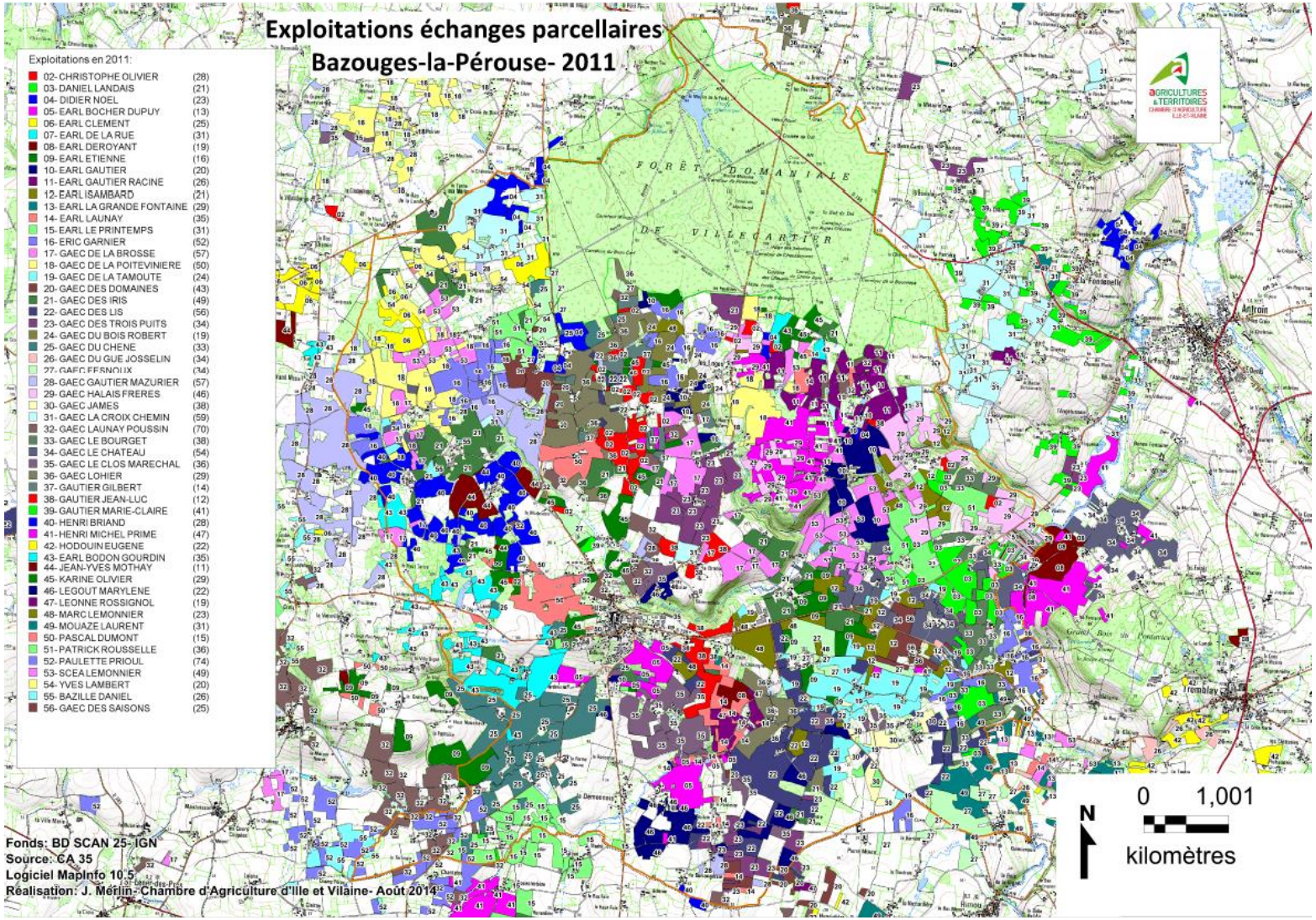
EVOLUTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DEPUIS 1988

Source : recensement agricole 2010



- ***Recensement agricole 2011 réalisé par la Chambre d'Agriculture***

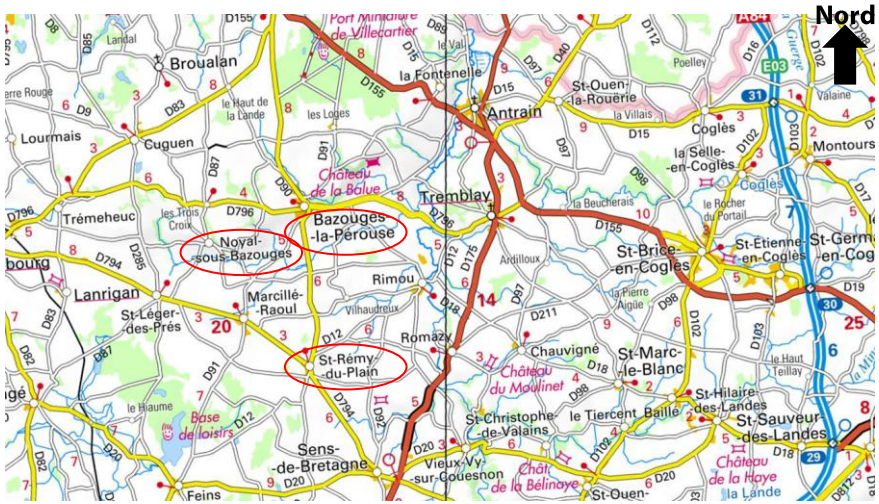
Un recensement agricole a été réalisé en 2011 sur la commune de Bazouges.
Ce sont donc 56 exploitations agricoles qui ont été identifiées comme exploitant les terres agricoles du territoire communal.



- ***L'enquête auprès des agriculteurs***

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bazouges-la-Pérouse, la concertation avec les agriculteurs permet d'affiner le diagnostic. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs exploitant sur le territoire communal.

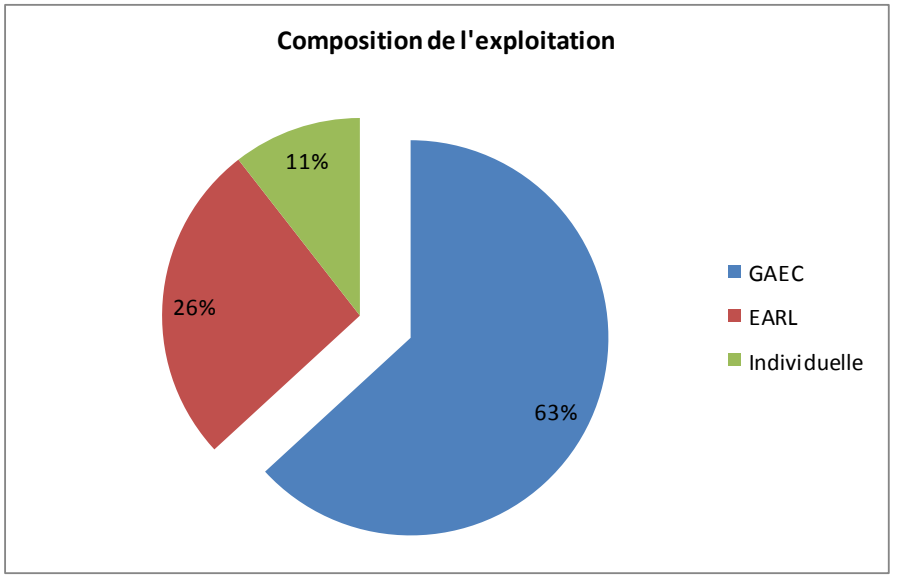
Parmi les questionnaires diffusés, 19 ont été traités et ont été retournés correspondant à 20 exploitations agricoles, soit un taux de réponse de 33 % si l'on s'appuie sur le nombre d'exploitations agricoles identifiées en 2011.



Les répondants exploitants des terres sur Bazouges viennent de communes autour à savoir Saint-Rémy-du-Plain et Noyal-sous-Bazouges.

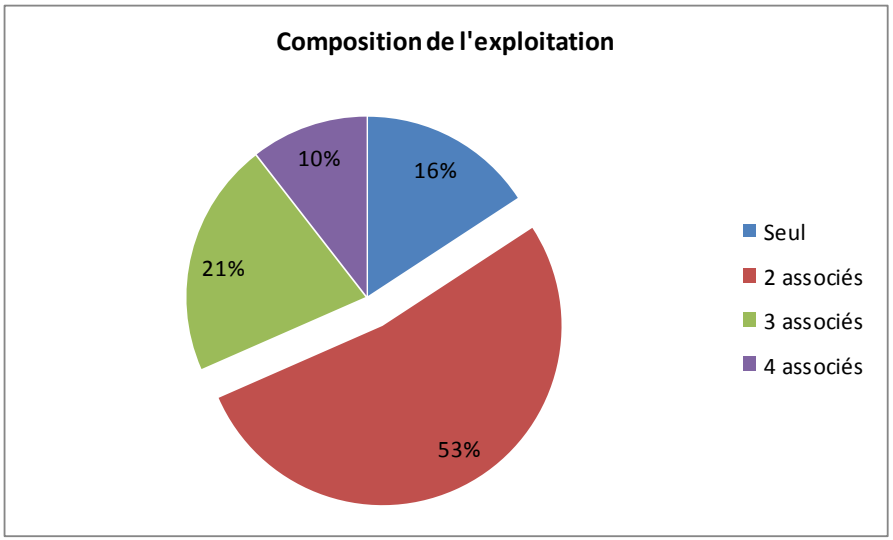
- **Le profil des exploitations**

Des exploitations à dimension familiale.



GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
EARL : Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée

Les exploitations individuelles sont minoritaires face aux différentes formes sociétales.



Les exploitations avec deux associés correspondent à la moitié des exploitations recensées. Sur le territoire, seules deux exploitations sont composées de nombreux associés, deux avec 4 associés.

Ces exploitations sont composées en moyenne de 2,26 associés/ exploitants. La moyennes d'âge des chefs d'exploitations/ associés est de 51 ans.

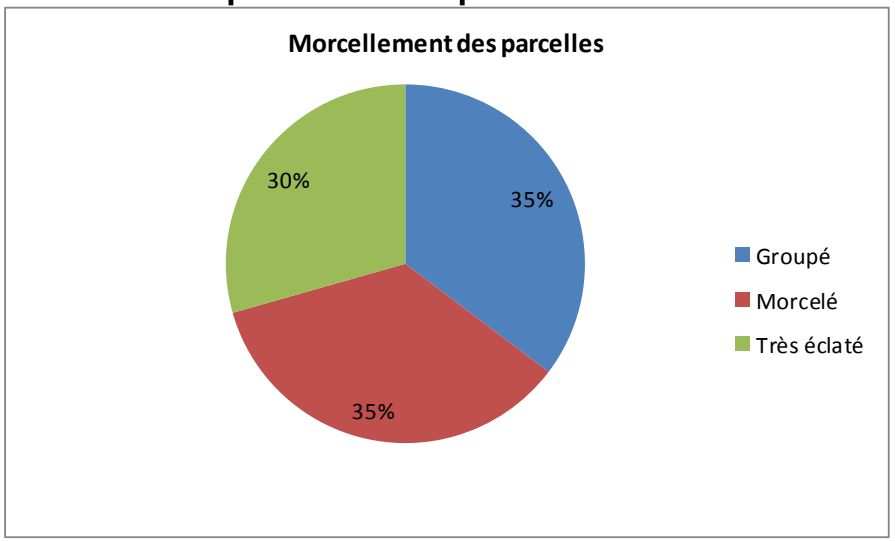
26% des exploitations ont des salariés, soit un total de 8 salariés sur le territoire dont 5 en temps plein et 3 en temps partiel (y compris les saisonniers).

- **L'activité agricole du territoire**

La Surface Agricole utile :

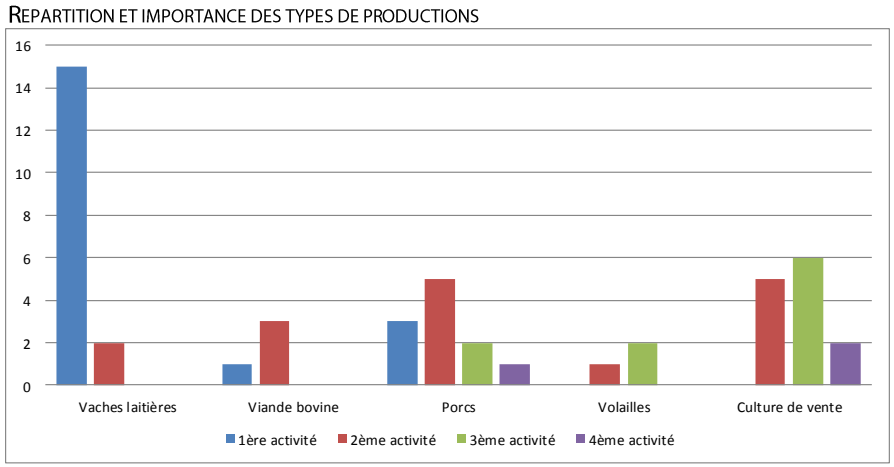
Les exploitations qui ont participés à cette enquête représentent 1259 ha de Surface Agricole Utile soit plus que la SAU totale de 857 ha définie lors du recensement agricole de 2010. Chaque exploitation dispose donc en moyenne 69.9 ha de SAU.

Les caractéristiques de terres exploitées:



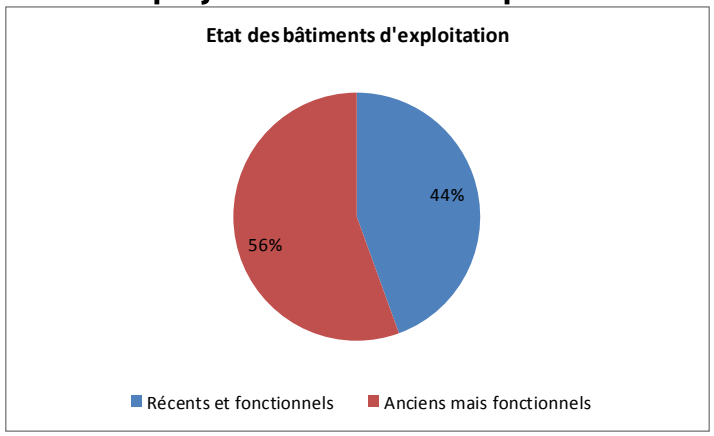
Les terres exploitées sont groupées à 35%, morcelées à 35% voire très éclatées à 30% mais cela ne pose pas réellement de problèmes pour les agriculteurs.
La principale difficulté présente sur la commune n'est pas le morcellement des terres mais plutôt leur accès. Nombre de cheminements ont été privatisés de manière légale ou non et ne permettent plus l'accès à certaines terres ou à des bâtiments agricoles.
Enfin, le périmètre de protection des eaux de captage Villaloups est également un frein pour certaines exploitations sur la commune.

- **Les activités agricoles**



Bien que de nombreuses exploitations fassent de la culture de vente, cette activité ne représente en réalité qu'une activité secondaire, les principales activités étant l'élevage. En effet, pour 19 exploitations l'élevage constitue une activité première avec notamment la production laitière qui constitue la moitié de la finalité de l'élevage.

- **Les projets et besoins des exploitations**

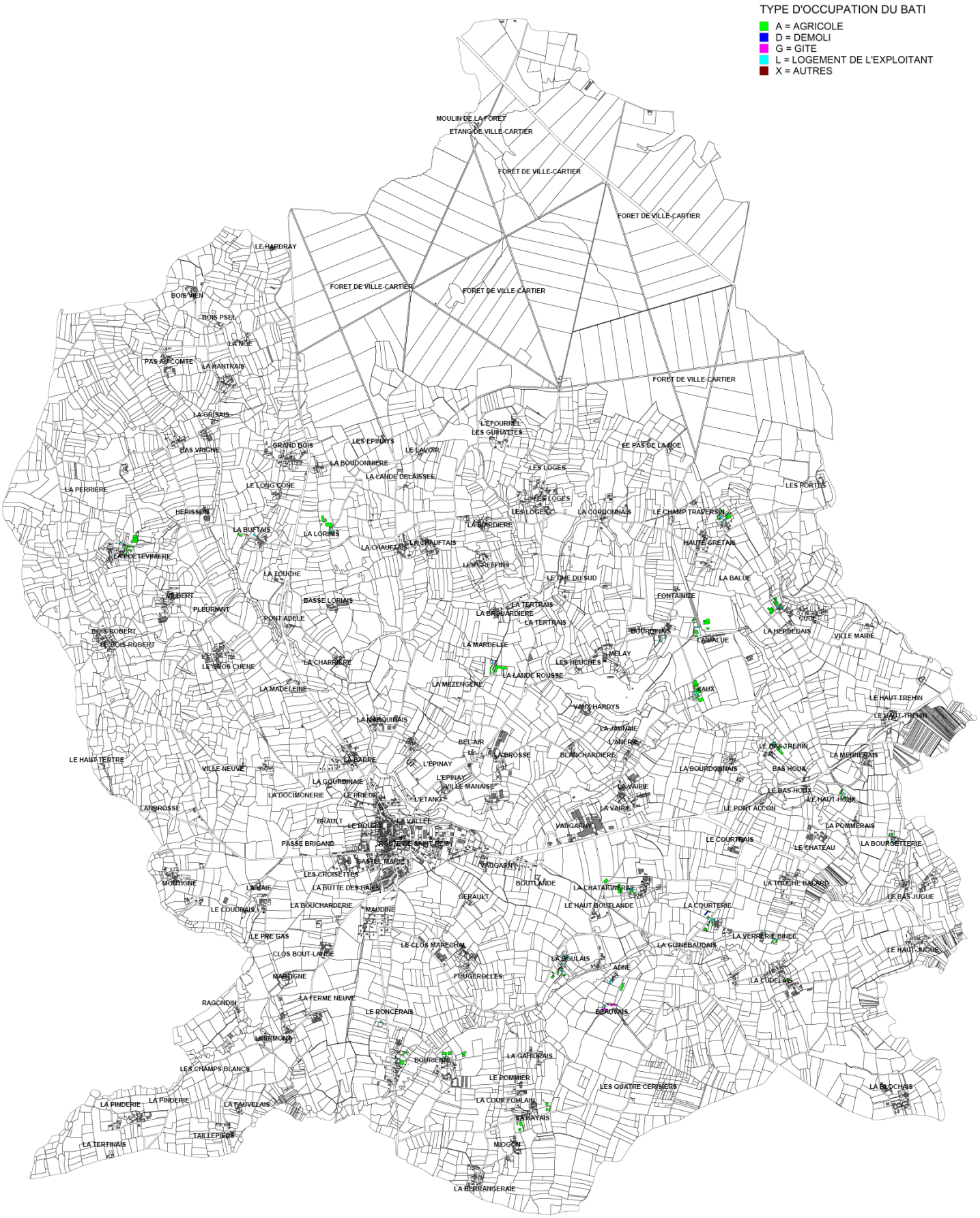


Plus de la moitié des exploitants interrogés ont des bâtiments dits anciens mais fonctionnels, 44% ont des bâtiments récents et fonctionnels. Le besoin de rénovation des bâtiments n'est pas très important surtout que 95% des mises aux normes ont étés réalisées et 5% ne sont pas nécessaire.

5 exploitants envisagent tout de même des projets d'amélioration de leurs bâtiments pour permettre :

- Mise en place de panneaux photovoltaïques,
- Mise en place de panneaux solaires,
- Méthanisation

FIGURE 1 CARTE DES BATIMENTS DES EXPLOITANTS AGRICOLES



La carte ci-dessus permet de visualiser la localisation des bâtiments agricoles selon leurs catégories. Ainsi, les sièges agricoles sont situés en dehors du bourg de Bazouges-la-Pérouse. Les sièges d'exploitations, les bâtiments agricoles et les maisons de fonctions sont plus nombreux au nord du bourg.

- **Les sièges d'exploitations et les tiers**

Au total, **9** exploitations agricoles sont concernées par des tiers implantés dans le périmètre des 100 m, cela correspond à **21** tiers.

Il n'existe pas de distances règlementaires à respecter pour l'implantation d'une maison à proximité d'une exploitation à orientation de productions végétales.
Cependant, celle-ci, en tant qu'activité économique, est susceptible de générer des nuisances (ou pourra être amenée à en générer si elle se développe) : Silos échalotes, trieuses, frigos, tracteurs en action tôt le matin ou tard le soir, camions d'approvisionnement. Il s'agit donc d'éviter d'exposer de nouveaux habitants à ces contraintes et d'éviter les conflits de voisinage.

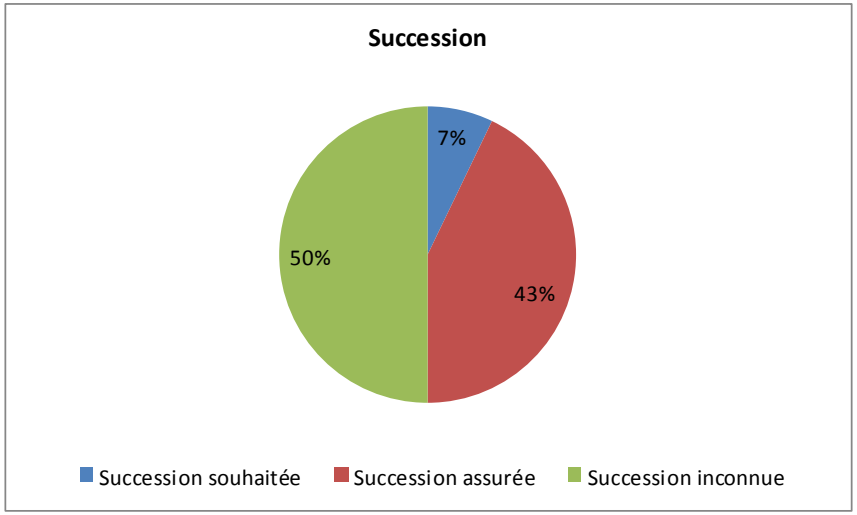
Dans le cas des bâtiments d'une exploitation d'élevage, que ces bâtiments abritent ou non des animaux, les distances règlementaires de construction par rapport aux tiers s'imposent : 50 mètres si l'exploitation est soumise au Règlement sanitaire Départemental (RSD), 100 mètres si l'exploitation est soumise à la règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Quelle que soit la nature du régime des élevages rencontrés, afin de permettre leur évolution, la Chambre d'agriculture de Loire Atlantique demande la protection d'un périmètre de 100 mètres autour de chaque bâtiment en activité.

17 exploitants sont concernés par le périmètre PPS.

Une seule exploitation agricole a des activités complémentaires à celle de l'exploitation (accueil à la ferme).
Enfin 5 exploitants ont des projets de productions d'énergies avec la méthanisation et l'installation de panneaux photovoltaïques.

- **La succession**

La succession et l'avenir de l'exploitation a été la partie la moins complétée dans les questionnaires. Seuls 14 ont répondus. Voici la répartition des réponses.



L'avenir de ces exploitations est encore vague pour la plupart des répondants.

Une sur-représentation des emplois du commerce, des transports et services divers
Une sous-représentation du secteur industriel
Une stabilité des emplois: une grande majorité de salariés et de fonctionnaires en CDI et des employeurs et indépendants
Un indicateur de concentration de l'emploi en hausse.
Une baisse du taux d'activité mais une hausse du nombre d'emplois sur la commune
Une baisse du nombre d'agriculteurs mais une hausse de la surface agricole utile sur la commune
Un maillage de commerces et de services de proximité varié et de qualité

5 EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

Les équipements sont concentrés au sein du centre-bourg.



LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

• *La Mairie de Bazouges-la-Pérouse*

Construite en 1922, la mairie regroupe les services suivants :

- Etat civil,
- Comptabilité,
- Urbanisme,
- Direction Générale des Services,
- Gestion du cimetière
- Service cantine, écoles et TAP
- Services techniques,

L'agence postale est présente au sein de la mairie (rez-de-chaussée).

Les horaires de visite du public en mairie sont les suivants :

	Matin	Après-midi
Lundi au Vendredi	9H à 12H	15H30 à 17H
Mercredi et Samedi	9H à 12H	



• *La poste*

Un projet de bureau de poste communal est engagé. En effet, La Poste souhaitant réduire les heures d'ouverture, les élus souhaitent récupérer cette activité en proposant une ouverture quotidienne. Le but étant de faire bénéficier les commerces de la fréquentation de la poste.
Dans un premier temps, l'activité devrait se poursuivre dans les locaux actuels avant d'être installée dans les locaux de la mairie.
Les bureaux de poste actuels seraient par la suite réorganisés afin d'installer la salle des mariages et du conseil au rez-de-chaussée.

• *Les services techniques*

Les services techniques de Bazouges-la-Pérouse, sont localisés à deux endroits différents sur la commune :

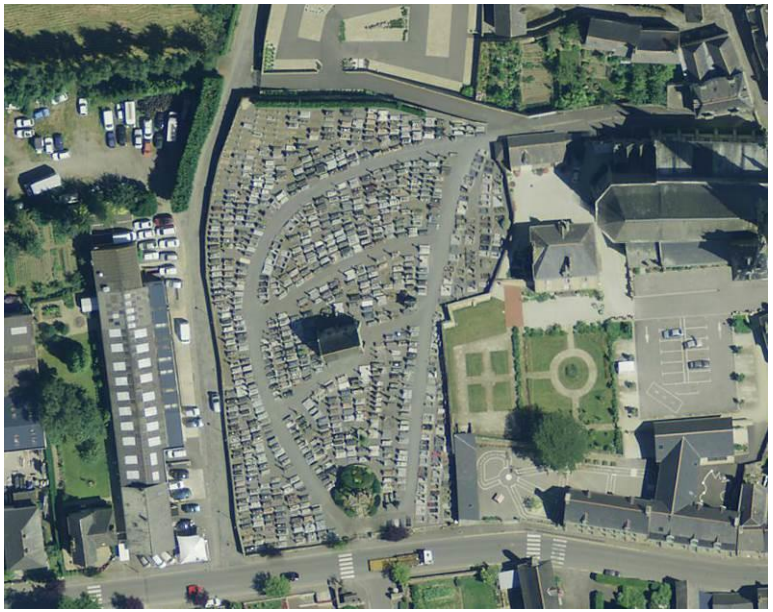
- Rue de la Forêt : un local technique permet de ranger la tondeuse et est le lieu de travail de l'agent technique en charge de l'entretien des bâtiments,
- Champ de la vallée (ZA la Vallée) dans le prolongement de la caserne des pompiers : un local technique accueillant les ateliers municipaux.



Les garages de la rue des forges (ancienne caserne des pompiers), situés derrière la mairie vont également être vendus. Ils abritent actuellement du matériel pour des associations ainsi qu'une des voitures des services techniques

- ***Le cimetière***

La date de création du cimetière n'a pas été clairement définie, toutefois un plan officiel existe depuis 1851.
Il y a environ 1100 concession dont 950 attribuées soit un taux de remplissage de 86%.
Une extension a été réalisée en 2003 pour permettre la création de 157 concessions dont 8 ont déjà été attribuées.



5.1 LES EQUIPEMENTS CULTUELS

- ***L'église Saint-Pierre et Paul***

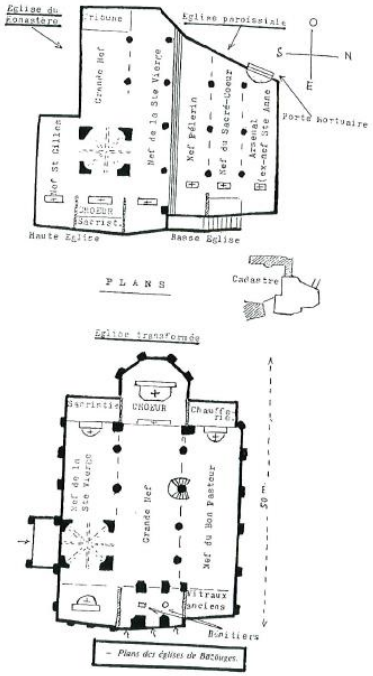
A Bazouges deux églises furent construites accolées l'une à l'autre comprenant chacune trois nefs, la première dite « haute église » au VIIe siècle à l'emplacement de la partie sud de l'église actuelle et la seconde au nord dite « basse église » au IXe siècle. Elles étaient de niveau différent, séparées par une grille.

A la fin du XIIe siècle le recteur-prieur entama la reconstruction de l'église, tâche que ses successeurs ont poursuivie durant quatre siècles pour transformer les deux édifices préromans réunis en une vaste église aujourd'hui disparue. Transformée en arsenal durant la révolution, l'église connut le délabrement.

En 1842, une modification importante désorientera l'église, tournée aujourd'hui vers l'ouest contrairement à la tradition, en abattant les deux vaisseaux latéraux et en creusant le sol pour l'amener au même niveau. Ces travaux durèrent de 1844 à 1859. Deux architectes s'y succédèrent, le bazougeais Anger de la Loriais initiateur du projet et Charles Langlois qui acheva l'œuvre. Un troisième architecte, le rennais Arthur Regnault entre 1882 et 1885 élèvera la nouvelle tour et la flèche du clocher qui culmine à 52 mètres.

Source : fondation du patrimoine, Mairie





- ***La chapelle Saint-Georges***

Cette ancienne chapelle Saint-Georges se trouvait autrefois dans le cimetière de Bazouges-la-Pérouse. Au XVIIème siècle, Georges Robineau y fonda une messe hebdomadaire et la dota de 25 livres de rente. Cet édifice est tombé en ruine, mais une nouvelle chapelle de style ogival a été construite dans le cimetière. Cet édifice porte le nom de chapelle ou chapelle funéraire.

5.2 LES EQUIPEMENTS LIES A LA PETITE ENFANCE

La commune ne dispose pas de crèche sur son territoire communale ni à l'échelle intercommunale. Toutefois, une crèche-halte-garderie « L'ilôt calins gérée par Antrain Communauté est présente sur la commune d'Antrain.

L'établissement dispose d'une capacité d'accueil de 19 places par jour : 14 en crèche et 2 en halte-garderie.
Les enfants accueillis doivent être âgés entre 10 semaines et 4 ans.

La crèche permet un accueil régulier de l'enfant tandis que la halte-garderie assure un accueil ponctuel.

Un projet de maison d'accueil des assistantes maternelles (MAM) est en cours sur la commune. Son ouverture est envisagée au dernier trimestre 2017.

5.3 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

5.3.1 L'ENSEIGNEMENT MATERNEL ET PRIMAIRE PUBLIC

A la rentrée 2015, il accueille 93 élèves. Les effectifs qui restent stables de manière générale ont connu une sensible baisse en 2009-2010 et 2014 (30 élèves voire moins en maternelle). Les niveaux les plus bas sont atteints lors de la rentrée 2005 avec 79 élèves et en 2014 avec 82 élèves.
Les effectifs scolaires ont connus leur effectif le plus élevé à la rentrée 2015 avec 93 élèves.

En 2015, l'école maternelle accueillait 37 élèves à la rentrée. L'école maternelle a une capacité d'accueil de 2 classes. La petite section et la moyenne section forment une classe et la grande section et le CP forment la deuxième classe (l'effectif des CP est bien calculé au sein de l'effectif primaire malgré le regroupement de classes).

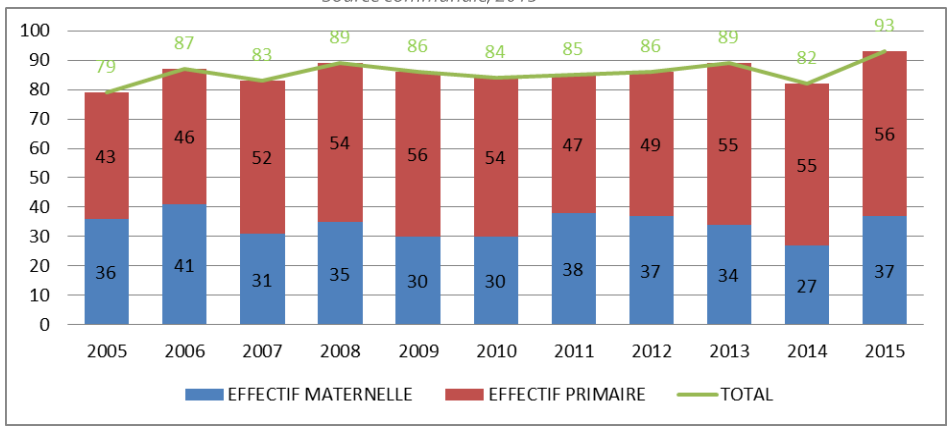
L'école primaire accueillait, quant à elle, 56 élèves à la rentrée 2015. Elle possède également 2 classes, la première classe accueille les élèves de CE1 et de CE2 et la seconde classe accueille les élèves de CM1 et de CM2.
La capacité moyenne d'une classe étant de 28 élèves, cela porte la capacité maximale de l'école à 112 élèves.

Il n'est donc pas nécessaire de mettre en place une extension dans l'immédiat le taux de remplissage de l'école étant de 83%.

EVOLUTION DES EFFECTIFS DE L'ECOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE SELON LA DATE DE LA RENTREE SCOLAIRE
Source communale, 2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
EFFECTIF MATERNELLE	36	41	31	35	30	30	38	37	34	27	37
EFFECTIF PRIMAIRE	43	46	52	54	56	54	47	49	55	55	56
TOTAL	79	87	83	89	86	84	85	86	89	82	93

EVOLUTION DES EFFECTIFS DE L'ECOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE SELON LA DATE DE LA RENTREE SCOLAIRE
Source communale, 2015



5.3.2 L'ENSEIGNEMENT MATERNEL ET PRIMAIRE LIBRE

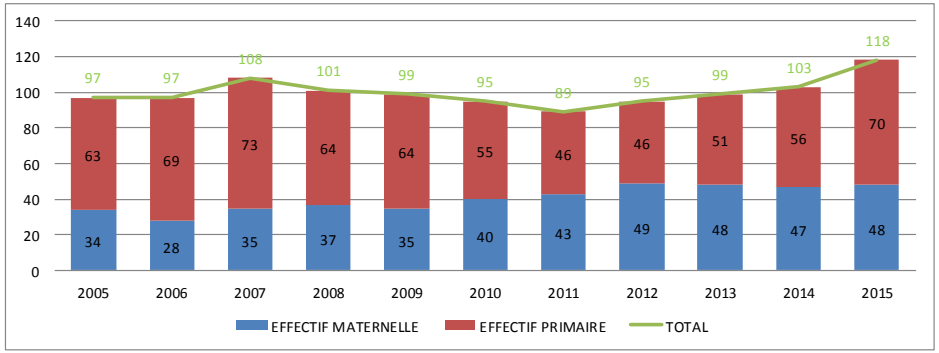
L'école Ste Anne (route d'Antrain) fut construite en 1908, entièrement aux frais de la paroisse.
Le terrain fut donné par un Bazougeais : Mr L'abbé de François, à l'époque recteur de St Rémy du Plain. Les sœurs de La Providence de Ruillé sur Loir vinrent assurer l'instruction et l'éducation des enfants. Elles le firent avec beaucoup de compétences jusqu'en 1970, date à laquelle elles quittèrent l'école.
L'enseignement fut confié à des laïcs qui continuèrent leur œuvre après avoir assuré la relève.
En 1980, l'école Sainte Anne devient une école mixte.
En 1984, le réfectoire est transformé en classe (une cantine municipale ayant été créée).L'école compte alors 5 classes.
En 2003, une baisse d'effectifs entraîne la fermeture d'une classe.
Un contrat d'association est signé avec la municipalité en octobre 2009 et renouvelé en 2015.

En 2015, l'école maternelle accueillait 48 élèves à la rentrée. L'école maternelle a une capacité d'accueil de 2 classes. La très petite section, la petite section et la moyenne section forment une classe et la grande section forment la deuxième classe.

L'école primaire accueillait, quant à elle, 70 élèves à la rentrée 2015. Elle possède également 2 classes, la première classe accueille les élèves de CP et CE1 et la seconde classe accueille les élèves de CE2, CM1 et CM2.
L'école Sainte-Anne dispose au total de 5 classes (seules 4 classes sont exploitées) pouvant accueillir en moyenne 28 élèves soit 140 élèves, le taux de remplissage est donc de 84,28%.

EVOLUTION DES EFFECTIFS DE L'ECOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE LIBRE SELON LA DATE DE LA RENTREE SCOLAIRE
Source communale, 2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
EFFECTIF MATERNELLE	34	28	35	37	35	40	43	49	48	47	48
EFFECTIF PRIMAIRE	63	69	73	64	64	55	46	46	51	56	70
TOTAL	97	97	108	101	99	95	89	35	99	103	118



Certains élèves scolarisés sur la commune résident sur une autre commune. Ces élèves proviennent principalement de la commune de Noyal-sous-Bazouges.

EFFECTIFS DES ENFANTS HORS COMMUNE SCOLARISES SUR LA COMMUNE
Source communale, 2015

	Noyal-sous-Bazouges	La Fontenelle	Saint Léger des Prés	Marcillé Raoul	Saint Rémy du Plain	Saint Ouen la Rouerie	Broualan	Trans la Forêt	Total
Maternels - école publique	7	0	0	0	0	0	0	0	**7**
Maternels - école privée	6	2	0	0	3	0	1	2	**14**
Elementaires - école publique	5	0	0	0	0	0	0	0	**5**
Elementaires - école privée	8	3	1	5	2	1	0	0	**20**
Total	**26**	**5**	**1**	**5**	**5**	**1**	**1**	**2**	**46**

5.3.3 LE RESTAURANT SCOLAIRE

La restauration scolaire a été confiée à un prestataire de service depuis la rentrée. Les enfants des deux écoles mangent dorénavant dans des lieux différents :

- école publique : les enfants mangent dans la salle qui sert également de garderie municipale.
- école privée Sainte-Anne : les enfants mangent dans la salle polyvalente qui fait office de cantine scolaire à côté de la bibliothèque. La cuisine de ce bâtiment n'est presque plus utilisée hors remise à température des repas et plonge après service.

Le restaurant scolaire présent au sein de la salle polyvalente a atteint sa capacité maximale.

Un projet de mutualisation des restaurants scolaire et de l'EHPAD est en cours d'étude.

5.3.4 L'ACCUEIL PÉRISCOLAIRE

Depuis la rentrée 2015, la commune a récupéré l'activité de garderie scolaire pour les enfants fréquentant l'école publique.
Cette garderie a lieu au sein du réfectoire de l'école publique.
Les heures d'accueil sont les suivantes :

- 7h00 - 8h20 tous les matins
- 16h30 - 19h les lundis et jeudis
- 16h45 - 19 h les mardis et vendredis (jours de TAP)
- 13h – 19h les mercredis

Cette structure accueille environ 7 à 8 enfants le matin et entre 15 et 20 enfants les après-midis et fin de journée.
Concernant l'école privée Sainte-Anne, une garderie privée est organisée au sein de leurs locaux.

5.4 LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

5.4.1 OFFICE DU TOURISME

L'Office de Tourisme Intercommunal Villecartier, situé à Bazouges-la-Pérouse, est chargé promouvoir l'information touristique, patrimoniale et évènementielle des 10 communes du canton d'Antrain. Crée en 1975 sous la forme de Syndicat d'Initiative, l'association se transforme en « Office de Tourisme » puis devient en 2008 « **Office de Tourisme Intercommunal Villecartier** ».

Les horaires d'ouverture sont les suivantes :
Du 1er mars au 30 juin 2015
Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h à 17h.
Le samedi de 9h30 à 12h30.
Fermé le dimanche et les jours fériés.

5.4.2 CENTRE LOISIRS INTERCOMMUNAL DES MERCREDIS & VACANCES SCOLAIRES

Situé sur la commune de Tremblay depuis juillet 2007, le centre de loisirs « Perceval » accueille les enfants âgés de 3 à 11 ans.
La capacité totale du centre de loisirs est de 140 enfants. Il est ouvert tous les mercredis ainsi que pendant les vacances scolaires et la moitié des vacances de Noël.
L'accueil se fait les mercredis de 13h30 à 19h et les vacances scolaires de 7 à 18h30.

L'accueil des enfants s'articule autour d'activités d'expression, de grands jeux, de créations collectives ou individuelles d'activités manuelles, ludiques et artistiques.

Un système de ramassage a été mis en place dans les cantines de chaque commune pour récupérer les enfants inscrits le mercredi midi après le repas.

5.4.3 GALERIE EXPO

L'association Le Village, site d'expérimentation artistique est un espace d'art contemporain.
À travers des expositions dans trois galeries, des résidences d'artistes et des actions éducatives, l'association mène un projet de développement local visant à ouvrir l'art et la culture au plus grand nombre. La programmation artistique prend en compte le territoire sur lequel l'association est implantée. Divisée en trois saisons, elle questionne les attributs du monde rural au travers de trois thématiques qui mettent en exergue les caractéristiques propres à la région (architecture, paysage, histoire..) et qui favorisent l'implication des habitants dans des projets artistiques.
Une politique d'aide aux artistes permet de répondre à ces objectifs. Aides à la création et droits de monstration confèrent aux plasticiens la possibilité de réaliser des œuvres en pleine adéquation avec les spécificités territoriales. Des éditions (catalogues, affiches, cartes postales...) illustrent et parachèvent ces temps de création.
La médiation accompagne la programmation artistique. Le service éducatif du Village s'appuie sur les expositions pour réaliser des dossiers pédagogiques destinés aux enseignants et pour mettre en place des visites accompagnées, des ateliers de pratique artistique ou des résidences d'artistes au sein d'établissements scolaires ou de soins, et de structures sociales. Pour permettre aux publics d'appréhender plus facilement les œuvres présentées dans les galeries, des médiateurs et des fiches d'accompagnement à la visite sont à leur disposition.

L'HISTORIQUE :
Dans les années 70, de nouvelles politiques touristiques sont mises en place pour développer le tourisme rural ou « tourisme vert ». Une quarantaine de gîtes sont créés à Bazouges-la-Pérouse grâce à des subventions de l'État. Pour promouvoir ces équipements, un syndicat d'initiative voit le jour en 1975 afin d'informer et faciliter l'hébergement des touristes, d'animer et coordonner sur le plan local diverses activités liées au tourisme.
Devenu entre-temps Office de Tourisme Intercommunal Villecartier, il met en place en 1994 avec le soutien de la mairie de Bazouges-la-Pérouse, un projet estival intitulé Le Village d'Artistes. Géré par une centaine de bénévoles, son objectif principal est de redynamiser la commune, touchée par la brutale mutation rurale qui bouleverse à partir des années 80 les structures sociales, économiques et commerciales des territoires ruraux. Les nombreux commerces vacants du village accueillent alors tous les étés une centaine d'artistes.

Le succès du Village d'Artistes amène la commune et l'Office de Tourisme à inscrire le projet dans la politique de développement local durable et raisonné du territoire. Cette volonté politique d'implanter une structure culturelle pérenne sur un territoire enclavé est soutenue par les collectivités territoriales et le Ministère de la Culture. Ainsi, au début des années 2000, la commune restaure trois anciens magasins en galeries d'art ; les activités sont annualisées et l'association, devenue structure indépendante sous l'appellation Le Village, site d'expérimentation artistique, se professionnalise grâce à l'embauche de salariés. À partir de 2002, l'association s'accompagne d'un projet artistique intitulé « Identités, Cultures, Territoires ».

En 2014, le Village c'est :

- 353 personnes en atelier avec un artiste,
- 6 structures partenaires accueillant des ateliers
- 122 heures d'intervention d'artistes coordonnées par le Village
- 2 796 actions éducatives
- 7 215 visites dans les galeries.

Source : Site internet Le Village

5.5 LES EQUIPEMENTS CULTURELS

5.5.1 LA SALLE DES FÊTES

La salle des fêtes communale est ancienne (rénovée dans le début des années 90). Sa capacité est de 380 places (normes incendie), mais réduite à 254 places assises considérant le nombre de chaises et tables disponibles.
Une étude des salles de sport sur l'intercommunalité est en cours, menée par Antrain Communauté. On y constate que la salle de sport de Bazouges la Pérouse est assez vétuste et non conforme aux normes d'accessibilité. Pour autant, aucun projet sur ce bâtiment n'est prévu pour le moment.
Outre les réservations ponctuelles par des particuliers (mariages, anniversaires…), elle est utilisée par les associations de manière régulière : danse, tournoi de belotte, AG, spectacle de théâtre, animation du comité des fêtes, arbre de noël des écoles…

5.5.2 LE CENTRE ADMINISTRATIF ANNEXE

Le centre administratif annexe est un bâtiment multi-usages.
Plusieurs permanences ont lieu au sein de ces locaux :

- assistantes sociales du CDAS (de manière occasionnelle, les permanences hebdomadaires ayant lieu à l'étage de la mairie),
- permanences PMI (Rdc) 1 à 2 fois par semaine,
- permanence Centre Medico-Psychologique (1er étage) 2 fois par semaine.

Les activités du Centre Médico-Psychologique devraient se développer avec un agrandissement des bureaux et des heures de présence élargies.
Le rez-de-chaussée est également utilisé pour les activités périscolaires (TAP) deux après-midis par semaine.

5.5.3 LA BIBLIOTHÈQUE MUNICIPALE

La bibliothèque municipale est située 31 rue du Maine. Elle est accessible aux personnes à mobilité réduite.

La bibliothèque est un bâtiment communal (ancienne école publique) mis à disposition d'Antrain Communauté qui possède cette compétence. Elle est essentiellement animée par des bénévoles de la commune. Un point d'accès internet est également mis en place lors des heures d'ouvertures.

La bibliothèque est également utilisée pendant les TAP.

Pour emprunter des documents, l'inscription est gratuite et obligatoire. Pour les moins de 18 ans, une autorisation signée du responsable légal est nécessaire.
Avec la carte, il est possible d'emprunter 10 documents tout support confondu sur l'ensemble du réseau d'Antrain Communauté. Le prêt est de 3 semaines par document.
Les prolongations de prêt sont possibles à la condition que le document ne soit pas réservé.

La bibliothèque de Bazouges-la-Pérouse dispose dans son fonds propre d'environ 3600 ouvrages (environ 1800 pour les jeunes, 1700 pour les adultes et 78 pour les adolescents).
L'accès à la bibliothèque pour consultation des ouvrages sur place est libre.

Horaires de la bibliothèque

Mardi	16h30 – 18h
Mercredi	14h – 18h
Vendredi	18h – 20h
Samedi	10h – 12h

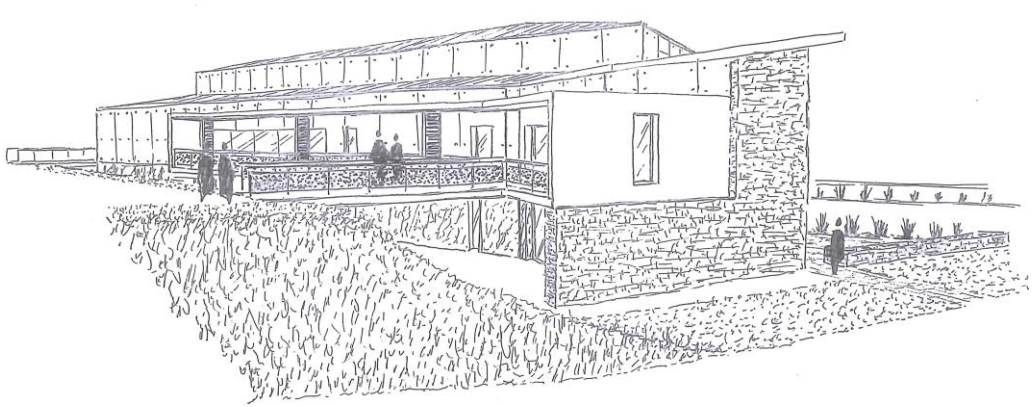
5.6 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune dispose d'une offre intéressante d'équipements sportifs à son échelle principalement concentrée dans le centre-bourg en cohérence avec la concentration de la population.

- ***La salle de sports***

La compétence sport est détenue par Couesnon Marches de Bretagne qui gère donc les salles de sports.
L'actuelle salle de Bazouges appartient à la commune mais son avenir est à repenser. Une salle va en effet être construite auprès de terrain de foot sur un terrain communal.
Cette construction entrainera la destruction du mille clubs, actuellement utilisé par les associations pour diverses réunions. Un foyer associatif est prévu au sein de la nouvelle salle de sport.

ESQUISSE NON CONTRACTUELLE DE LA FUTURE SALLE DES SPORTS
Source communale, 2015



- ***Les terrains de sport***

La commune dispose de deux terrains de football, un pour les entraînements et un terrain d'honneur pour les rencontres.

Un terrain de tennis était également proposé mais celui-ci a été détruit en juin 2015.

4 vestiaires sont mis à disposition des usagers.



5.7 EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

5.7.1 LA FORÊT DE VILLECARTIER

Magnifique futaie de hêtres et de chênes au sous-bois de houx, la forêt de Villecartier est ancienne forêt royale de 1000 ha, vestige de la forêt originelle qui recouvrait l'Armorique. Villecartier fut témoin de l'histoire des hommes : les envahisseurs normands s'y retranchèrent au Xe siècle, chouan et républicain s'y affrontèrent lors des guerres de Vendée...

Autrefois, la forêt de Bazouges-la-Pérouse accueillait toute une population de charbonniers, sabotiers, fagotiers, scieurs. Aux XVIIIe et XIXe siècles, des milliers de brouettes furent ainsi fabriquées notamment pour la réfection des digues des marais de Dol ainsi que dans le cadre des travaux d'approfondissement du lit de la Vilaine.

Aujourd'hui la forêt est devenue un espace dédié aux loisirs et aux amateurs de nature. En suivant les sentiers vous découvrirez ses richesses : étang de la forêt, chaos rocheux couverts de mousse, vallons encaissés, petits monuments et autres arbres remarquables. Traversée par le sentier de grande randonnée GR34 - GR39, la forêt offre également aux cavaliers des pistes de qualité.

27 000 visiteurs ont été comptabilisés en 2015.



5.7.2 RECRE NATURE

Dans une forêt de 1000 ha, vous trouverez un parc acrobatique (âge 5 ans minimum) avec 225 ateliers, durée 4 à 5 heures, 2,3 km de tyroliennes et un circuit à 30 mètres.

Port miniature pour naviguer en famille, des aires de pique-nique et de jeux pour enfants, des circuits d'orientation, des bateaux téléguidés et bien d'autres activités.

Entrée libre sur le site - Certaines activités payantes

Outre l'activité du parc, vous pouvez profiter pleinement du site avec :
- Le port miniature
- le Circuit Rustique d'Activités de Plein Air
- Course d'orientation
- G.R.39 – G.R.34
- Sentier botanique
- Monuments
- Poneys
- ludothèque

Actuellement en cours de vente mais toujours en activité.





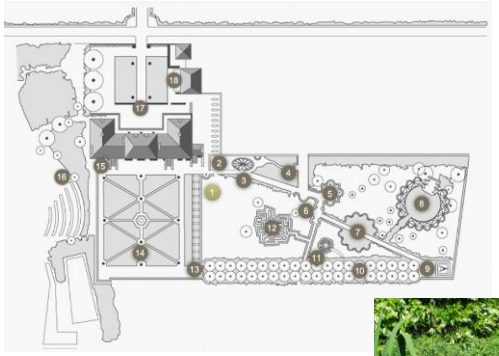
Sources : site internet de l'Office de Tourisme

5.7.3 LES JARDINS DE LA BALLUE

Jardins du XVIIème siècle qui dominent le beau paysage de la vallée du Couesnon. Inspiré de l'Italie baroque, le premier jardin propose un parcours labyrinthique et ludique à travers 13 chambres de verdure (bosquet attrape, jardin mouvementé, théâtre de verdure, labyrinthe…).
Puis, au bout de l'allée des tilleuls, un jardin régulier lui succède en parfait accord avec le château Louis XIII en granit doré. Art topiaire et sculptures contemporaines se conjuguent avec grande harmonie. Jardin géré en respectant l'environnement.
Des brochures de visites pédagogiques pour les enfants (6-8 ans et 9-11 ans) sont disponibles en français et en anglais.

Des animations sont proposées tout au long de l'année :

- des expositions de sculptures,
- festival de musique classique,
- festival de danse contemporaine,
- weekend art topiaire et art de la taille.





Sources : site internet des Jardins de la Ballue

5.7.4 CIRCUIT D'INTERPRÉTATION

Au début du XVIe siècle, Bazouges-la-Pérouse comptait plus de 5 000 âmes, tournées vers l'agriculture et le commerce. La cité conserve de nombreuses traces de cette prospérité. Place de la Mairie, l'imposant manoir du Colombier est la demeure probable des anciens seigneurs de Bazouges. Vers la place du Monument, la maison des Pendus présente de curieux masques grimaçants. Sur cette même place, datée de 1604, une fenêtre d'angle richement décorée signale l'ancienne maison du procureur du roi. En haut de la ville, l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul surprend par l'originalité de son architecture : deux églises ont été accolées, unissant leurs six nefs, dont les vocables évoquent les différentes vagues de christianisation. Complètement remanié au XIXe siècle, l'ensemble dévoile une belle verrière.



Un sentier d'interprétation, créé par Vincent, un artiste alchimiste, invite les visiteurs à découvrir ce riche patrimoine sous une forme ludique et pédagogique. Ce circuit d'interprétation existe depuis 2010.

EXTRAIT DU CARNET DE ROUTE
Source : Office de Tourisme de Bazouges

5.7.5 CHEMIN NUMÉRIQUE

Depuis avril 2016, la commune accueille le premier chemin écolier numérique.
Dans le cadre du partenariat entre l'Education Nationale, la commune de Bazouges et la commune de Marcillé-Raoul, un chemin numérique alliant nouveaux outils numériques et culture.
Il s'agit d'un chemin piéton permettant de relier Bazouges-la-Pérouse depuis l'amphithéâtre de plein air à Marcillé-Raoul.
Tout au long du chemin, des bornes numériques sont proposées permettant par le biais des nouvelles technologies (téléphones portables, tablettes…) de découvrir des informations sur les aspects culturels et paysagers tout au long du parcours menant à Marcillé-Raoul.

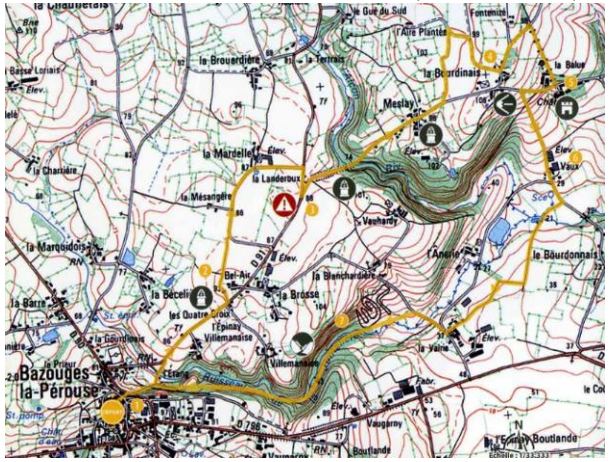
5.7.6 CYCLO TOURISME

De nombreux circuit sont identifiés sur la commune. On dénombre 5 chemins pédestres et équestres sur le territoire communal.

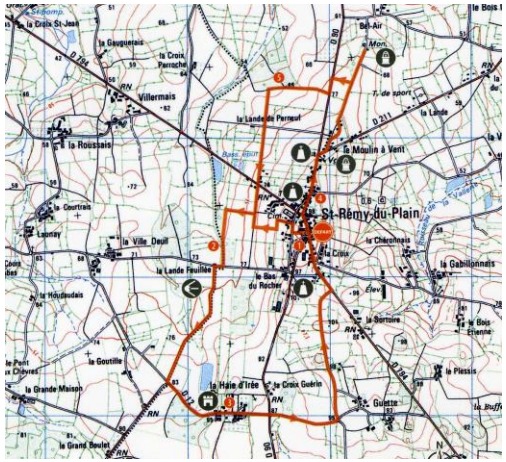
Voici quelques circuits proposés sur la commune :

Balade des châteaux :

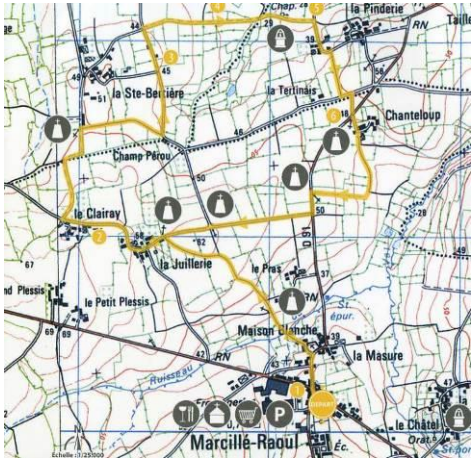
- Circuit de la Ballue 5 ou 9 km (1h30 ou 2h30)



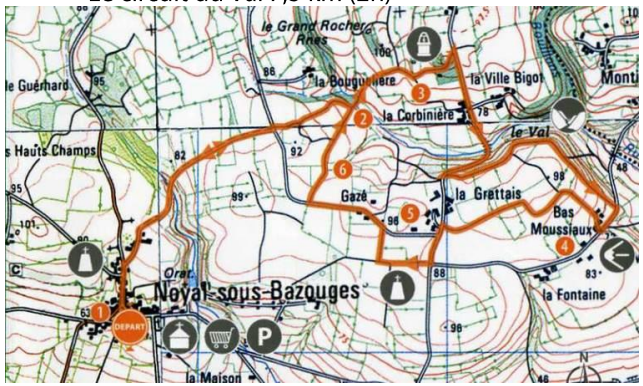
- La chemin de la Plaine 10 km (2h30)



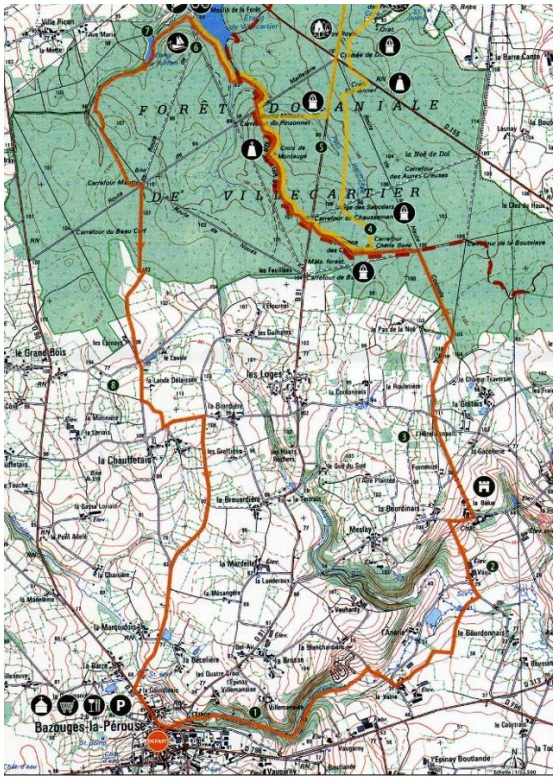
- Le circuit de la Chapelle de la Trinité 7,5 km (2h)



- Le circuit du Val 7,5 km (2h)



- Grand tour de Villecartier 19 km (5h)



- Sentier des Petits Monuments 9km (2h30)

5.7.7 CENTRES ÉQUESTRES

Deux centres équestres sont implantés sur la commune dont les Sabots de Villecartier.

5.7.8 AIRE DE CAMPING-CAR

Une aire de services camping-car paysagée est située à proximité du centre-bourg de Bazouges-la-Pérouse, boulevard de Castel Marie.
Aire de jeux pour enfants et jardin public à 50 mètres. Endroit calme et à proximité immédiate du centre de la Petite Cité de Caractère.

Elle offre 7 emplacements pour les camping-cars.



5.7.9 HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

11 gîtes de France
6 établissements faisant chambres d'hôtes (potentiel de 19 chambres d'hôtes)

5.8 LA VIE ASSOCIATIVE

En 2015, 28 associations sont présentes sur la commune dans divers domaines :

Associations sportives :
- Pirouette Danse
- Union cycliste bazougeaise
- F.C Villecartier
- Association Marcillé-Bazouges-Saint-Rémy-Noyal
- Badminton
- Bazougym
- Club de randonnée
- ARBRE
- Le rire du roseau (école de cirque)

Associations culturelles :
- Office du Tourisme (gérée par Antrain Communauté)
- GILET Rouge (élaboration de recettes autour du pommé)

Associations relatives à l'éducation :
- Amicale laïque (association parents d'élèves de l'école publique)
- APEL (association parents d'élèves de l'enseignement libre)

Associations humanitaires :
- ATD Quart Monde

Autres associations :
- ADMR (aide à domicile en milieu rural)
- Association d'Animation Bellevue
- La belle époque
- Club du Bon Accueil
- Comité des fêtes
- Société de chasse
- Truite Tamoutaise
- Amicale des Sapeurs-pompiers
- CATM-ACPG (anciens combattants et prisonniers de guerre)
- Les Beugs deuchs de l'espoir
- Maya bazoug'aides
- Compagnie les 3 valoches
- Union des commerçants
- Le Village

Une offre d'équipements assez bien développée et diversifiée
Une offre en équipements sportifs bien développée et des projets en cours
Une dynamique associative

CHAPITRE II : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

1 HISTOIRE DE L'ÉVOLUTION URBAINE ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

1.1 HISTORIQUE

Bazouges-la-Pérouse vient du latin "basilica" (marché, puis église) pour Bazouges, et "petra" (pierre) pour Pérouse.

L'existence de la paroisse de Bazouges date, semble-t-il, du VIIème siècle. L'église, après avoir appartenu dès le XIème siècle à Notre-Dame de Fougères, passe vers 1163 à l'Abbaye de Rillé de Fougères, qui y fonde un prieuré-cure.

Le nom de cette paroisse n'est, comme nous l'avons dit, que la forme altérée du mot basilica, basilca, basolgia, employé au moyen-âge pour désigner, particulièrement en France, une église desservie par des moines. Quant au nom de Pérouse, c'est une corruption, du mot pierreuse donné comme surnom à cette paroisse et tiré de la nature rocheuse de son sol, à moins qu'on ne veuille y voir une allusion au culte de saint Pierre, patron de la paroisse. « Nous n'avons aucune donnée, dit M. Maupillé, sur l'origine et les commencements de cette petite ville. Tout porte à croire qu'elle est très-ancienne et qu'elle remonte à une époque antérieure à l'établissement de la plus grande partie de nos paroisses rurales. Elle est désignée dans les anciens documents sous le nom de villa, et dès le XIème siècle elle nous apparaît avec un cortège d'institutions qui annoncent une organisation administrative que l'on ne rencontre pas ordinairement au berceau des agglomérations qui ont donné naissance à nos bourgs. Ainsi, dès cette époque, Bazouges avait son moulin seigneurial, son four, son marché et même sa coutume. Peut-on induire de là qu'elle remonte jusqu'aux Romains et qu'elle doit l'existence à une de ces villas qui étaient chez eux le dernier terme de l'agglomération civile, et qu'ils auraient élevées aux jours de leur occupation ? En l'absence de toute autre indication et surtout de tout vestige d'antiquités romaines dans la ville de Bazouges et dans les lieux circonvoisins, nous n'oserions pas hasarder une telle conclusion ; nous nous permettrons seulement de dire que les faits connus autorisent cette conjecture : que les intérêts civils aussi bien que les intérêts religieux ont concouru à sa formation » (Notice historique sur les Paroisses du canton d'Antrain, 35). Les origines paroissiales de Bazouges se rattachent à celles de l'église Notre-Dame de Fougères. Lorsqu'Auffroy, seigneur de Fougères, fonda cette dernière au commencement du XIème siècle, il lui forma une dotation fort importante dans laquelle furent compris, entre autres biens, la moitié de l'église de Bazouges, la moitié des droits du marché, du four et du cens de cette ville, en un mot la moitié de tous les revenus qu'il en retirait : « Dimidia ecclesia de Basocis, dimidium forum, dimidium furnum, dimidietas census et omnium reddituum suorum de predicta villa » (Bulletin de l'Association bretonne, III, 191). Main, seigneur de. Fougères, fils et successeur d'Auffroy, changea les dispositions de son père relativement à Notre-Dame, desservie jusqu'alors par des chanoines ; il substitua à ces derniers des Bénédictins de Marmoutiers, mais il laissa à ceux-ci tous les biens dont avaient joui leurs prédécesseurs, de sorte que ces Bénédictins prirent possession de l'église de Bazouges. Après Main, Raoul, seigneur de Fougères, son fils, renchérit encore sur les libéralités de ses ancêtres, et aux dons d'Auffroy il ajouta, en faveur des religieux de Notre-Dame, une certaine quantité de terre appelée olque, située près l'église de Bazouges, tout le moulin d'Arczon, toute la mouture des habitants de la ville et une mansure ou habitation dans cette même ville (« Dedit unam olcam terræ sitam juxta ecclesiam ejusdem villœ, molendinum de Archun cum omni moltura burgensium, et unam mansuram terræ in eadem villa » - Bulletin de l'Association bretonne, III, 191). Un peu plus tard, les Bénédictins de Marmoutiers perdirent l'église de Notre-Dame, donnée par le seigneur de Fougères à l'abbaye de Rillé, qu'il venait de fonder. Suivant toujours le sort de Notre-Dame, l'église de Bazouges fut dès lors unie à la nouvelle abbaye. Les chanoines réguliers de Rillé entrèrent donc en jouissance de tous les dons faits dans la paroisse de Bazouges par les seigneurs de Fougères ; il ne tardèrent pas vraisemblablement à fonder, vers le milieu du XIIème siècle, le prieuré-cure de Bazouges dont nous avons précédemment parlé, et ils administrèrent la paroisse jusqu'à l'époque de la Révolution. Aux religieux, prieurs-recteurs d'avant 1789, succédèrent de simples recteurs depuis 1803 ; mais une ordonnance royale en date du 21 juin 1826 érigea le rectorat de Bazouges en cure de deuxième classe (Pouillé de Rennes).
Saint Vincent Ferrier, dominicain espagnol, fait des prédications à Bazouges-la-Pérouse en 1418. La paroisse de Bazouges-la-Pérouse dépendait autrefois de l'ancien évêché de Rennes.

Bazouges était jadis une châtellenie et possédait un droit de haute justice. Elle appartient en 1090 à Matfroy de Bazouges, puis à Raoul Ier de Fougères au début du XIIème siècle et reste entre les mains des barons de Fougères jusqu'en 1789. Elle est donnée à viage à Philippe de Montauban en 1498, puis à René de Montejean en 1524 et à Charles de Cossé duc de Brissac en 1600. Les fourches patibulaires de la Châtellenie de Bazouges se dressaient jadis à la Carrée de Landeroux, située sur la route de la Fontenelle.

La maison seigneuriale de la paroisse de Bazouges-la-Pérouse était jadis le château de Ballue. La Ballue, reconstruit en partie en 1599, est érigée en marquisat en 1622 et exerçait à Bazouges-la-Pérouse un droit de haute justice, ainsi qu'un droit de quintaine près du cimetière, sur la route de Combourg. Au Moyen Age, Bazouges est le siège de la châtellenie de La Ballue, d'une juridiction royale et d'une subdélégation de l'intendance. La juridiction royale est accordée par Henri II en 1558, supprimée en 1565 par Charles IX et à nouveau rétablie par ce dernier en 1574. La juridiction s'étend sur quatorze paroisses et vingt juridictions seigneuriales en dépendent. Bazouges a aussi une subdélégation qui comprend douze paroisses. Elle dispose également à cette époque d'une cour de justice et d'une prison. Propriété successive des familles Chesnel (au XIIème siècle et en 1513), d'Acigné seigneurs de la Rochejagu (avant 1555), Claude de Rieux épouse de François de Coligny (en 1555), de Québriac seigneurs de la Harlaye (en 1556), Hérouville (en 1604), Ruellan seigneurs du Tiercent (en 1615 et en 1789).

En 1588, les Ligueurs établissent autour de la ville de Bazouges-la-Pérouse des fortifications. Les Royaux et les Ligueurs occupent et rançonnent tour à tour Bazouges-la-Pérouse, et Montbarot la pille en 1590 :"En 1588, la guerre civile fit songer à fortifier le bourg seigneurial. En 1590, les fortifications de Bazouges étaient loin d'être complètes : le capitaine la Villeblanche, qui y commandait pour Mercoeur, n'osa pas attendre Montbarot, gouverneur de Rennes, qui venait pour le surprendre avec 250 soldats, presque tous anglais. Ceux-ci s'en vengèrent en se livrant au pillage le plus effréné, dans la paroisse et dans l'église. Les habitants effrayés se réfugièrent au château seigneuriale de La Ballue, où l'on ne vint pas les attaquer ; mais il leur fallut racheter, par une rançon de 180 livres, les vitraux coloriés de leur église, que la soldatesque anglaise menaçait de briser" (E. R. du Crest de Villeneuve). Bazouges-la-Pérouse fut plus d'une fois victime de la Ligue, et ces désastres forment toute son histoire. La commune de Bazouges-la-Pérouse conserve plus de 40 croix anciennes.

On rencontre les appellations suivantes : Ecclesia de Basocis (au XIème siècle), Bazochœ, Bazogiœ Petrosœ (en 1516).

(Source : infobretagne. Pour plus de précision cf. Diagnostic AVAP).

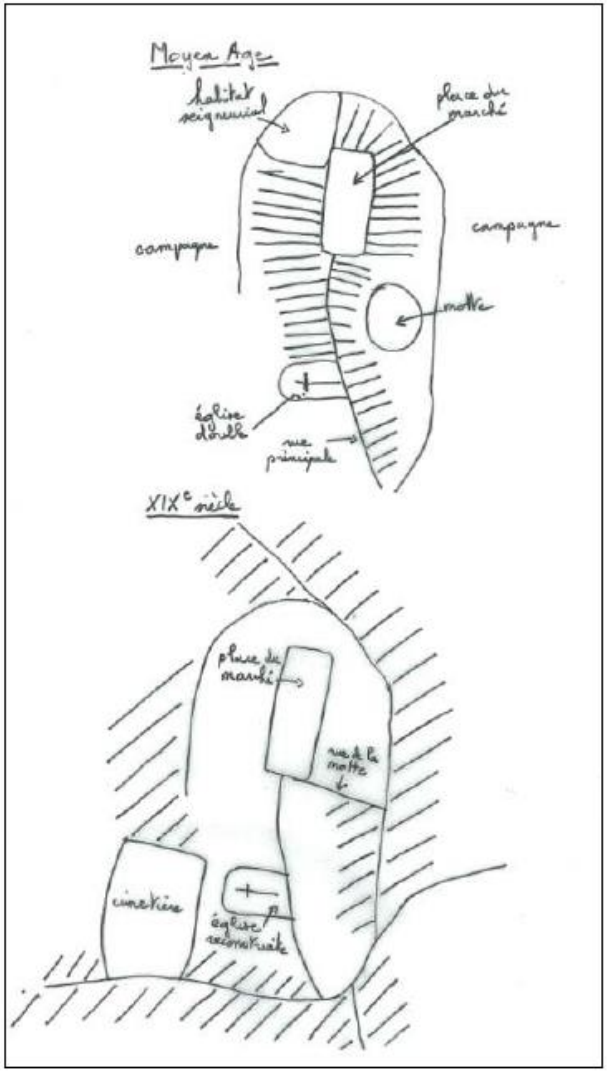
1.2 EVOLUTION URBAINE

Le plan général du centre-bourg de Bazouges-la-Pérouse n'a pas subi de transformation radicale depuis le Moyen-Age. Lorsque l'on observe le plan actuel du centre-bourg, il est relativement facile d'imaginer le centre-bourg de Bazouges-la-Pérouse au Moyen-Age, notamment par son parcellaire finement lanièré (organisation de l'espace de la ville primitive). A l'ouest de la grande rue, les parcelles font en moyenne 30 m de longueur et 5 à 7 m de largeur.
Toutefois, au Nord et à l'Est de la grande place, le parcellaire témoigne d'une richesse et d'une noblesse avec des parcelles plus aérées qui peuvent parfois faire 50 m de largeur. Ces espaces entre les constructions témoignent également de la mise en place d'un système de prévention contre l'incendie, une des précautions majeures du XVIIIème siècle. Cela témoigne également de la plus récente construction de ces bâtiments.
La partie Sud de la ville témoigne d'un espace de transition parfois brutal avec le monde rural (de nombreuses parcelles non bâties à usage de jardin ou de verger). C'est également à cet endroit que la fonction commerciale est la plus représentée avec la présence de porches.

Toutefois, il est difficile de restituer la trame exacte de la ville médiévale dans la mesure le nombre d'espaces de jardin, qui mitent l'espace urbain, a fortement diminué afin de densifier le centre-bourg.

PROPOSITION DE SCHEMA D'ORGANISATION DE LA VILLE ET DE SON EVOLUTION, DU MOYEN AGE AU XIXE SIECLE

Source : AVAP



PROPOSITION DE SCHEMA D'ORGANISATION DE LA VILLE ET DE SON EVOLUTION, DU MOYEN AGE AU XIXE SIECLE

Source : AVAP



1676: essai de reconstitution



1826: cadastre Napoléonien



Cadastre actuel

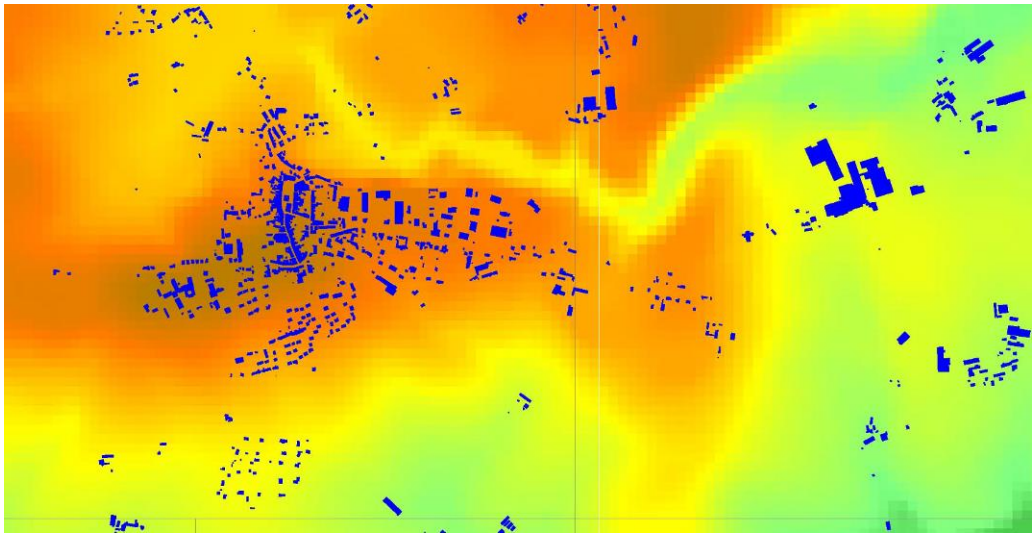
1.3 IMPLANTATION DU BATI

Le centre-bourg présente un aspect relativement bien compact en lien avec la topographie du site.
Au nord du centre-bourg, une coupure urbaine naturelle est identifiable en raison de la présence de la vallée avec une forte déclivité.
La partie Nord du bourg est très dense notamment en raison du rôle de défense naturelle de la vallée.

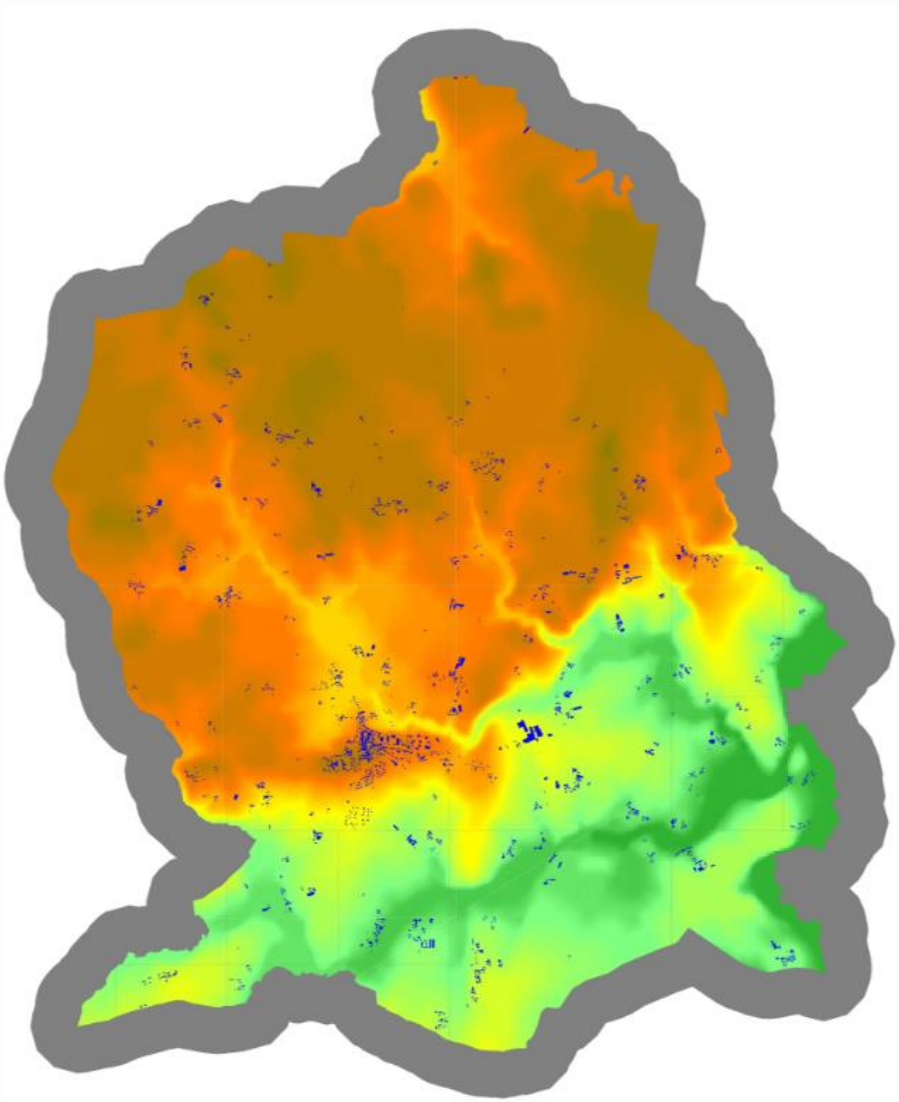
Au sud et à l'est du centre-bourg les pentes sont plus douces et plus favorables au développement urbain. Certaines opérations d'aménagement récentes apparaissent comme du mitage urbain en raison de son décrochage avec la trame urbaine existante.

A l'échelle de la commune, on constate la présence de nombreux hameaux en mitage de l'espace agricole notamment le long des vallées sur les plateaux.

IMPLANTATION DU BATI DANS LE CENTRE-BOURG
Réalisation : Quarta, cartographie des pentes et cadastre



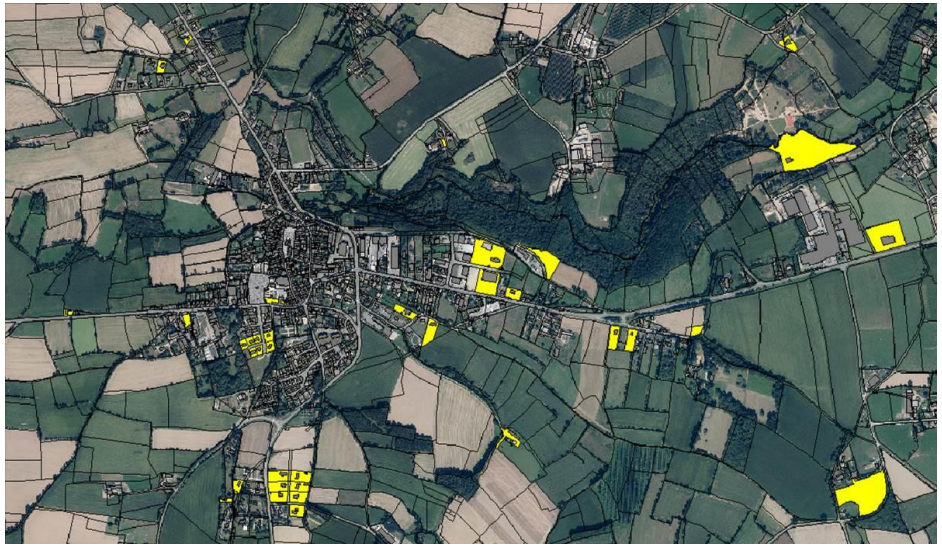
IMPLANTATION DU BATI SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL
Réalisation : Quarta, cartographie des pentes et cadastre



1.4 CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

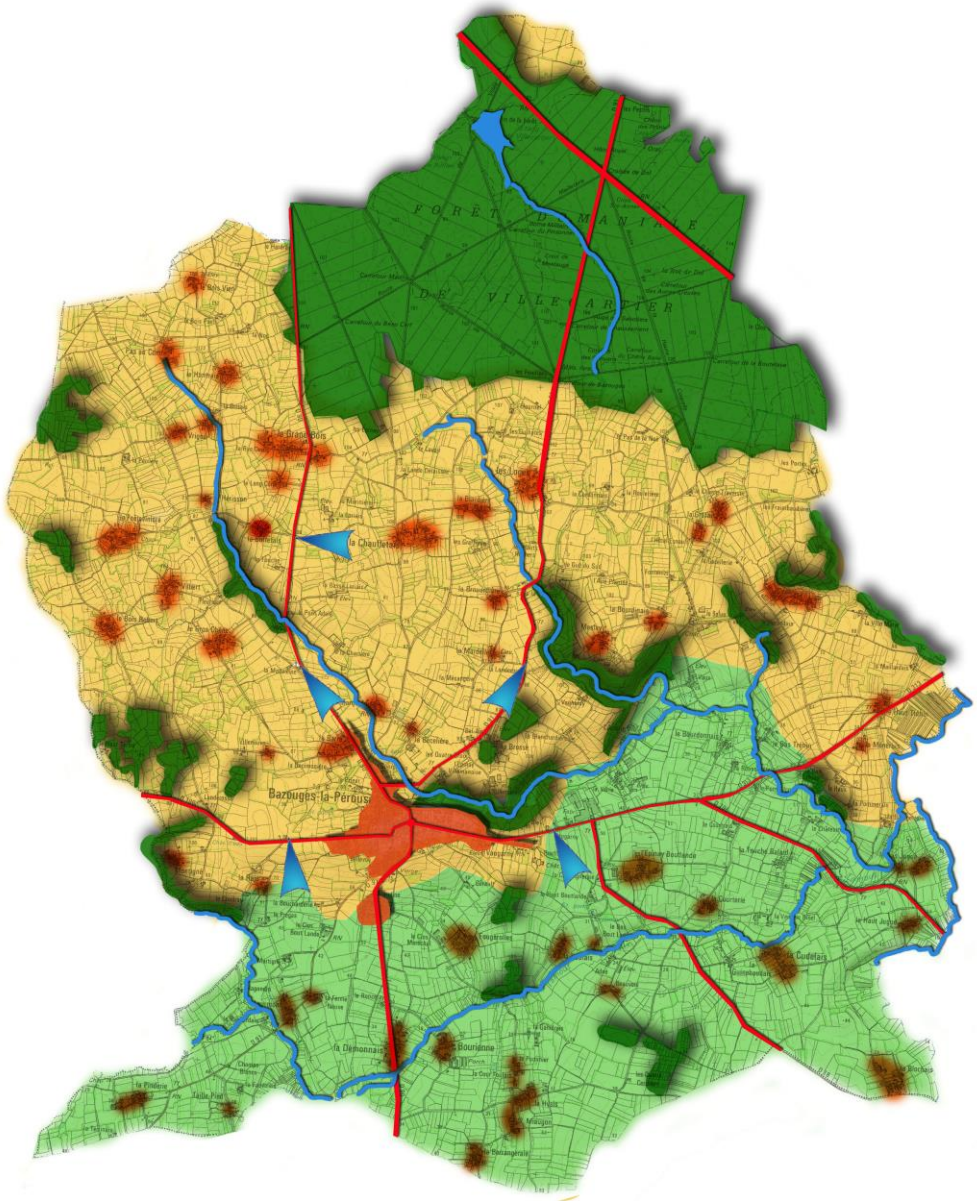
Selon les fichiers majic, ce sont15,6 ha d'espaces agricoles ou naturels qui ont été consommés de 2005 à 2015, soit 1,56 ha par an.

CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES 10 DERNIERES ANNEES
Réalisation : Quarta, cartographie des pentes et cadastre





2 LE GRAND PAYSAGE



Commune de Bazouges-la-Perouse

Cartographie des entités paysagères

Paysage agricole sur plateau granitique
Paysage caracterisé par des prairies, des forêts et des bois. Le bocage traditionnel est encore très présent. Pâtures, cultures et exploitation du bois.

Paysage agricole de plaine sur sous-sol schisteux
Espace plus ouvert exploité en culture sur des plus grandes parcelles, le bocage est moins présent (remembrement) à certains endroits.

Massifs boisés majoritairement établis sur la partie Nord du territoire communal
Les boisements conférent une certaine épaisseur au paysage

L'eau, sculpte le socle du paysage
- Cours d'eau profondéments encaissés dans le secteur nord du territoire, difficilement perceptibles (paysage fermé)
- Cours d'eau sillonnant le secteur sud du territoire dans les vallons de la plaine, relativement perceptibles

Les secteurs urbanisés : le bourg et son agglomération

Les secteurs urbanisés :
Les hameaux et les exploitations

Les routes départementales : Axes de desserts traversants

Ouvertures paysagères sur le grand paysage

Plusieurs entités paysagères peuvent être distinguées au regard des éléments du relief, de l'hydrologie et de l'occupation du sol.

Les grandes caractéristiques du paysage Bazougeais sont les suivantes :

- le grand massif boisé dans la partie Nord du territoire communal,
- les zones à dominante agricole, avec ses fermes, ces hameaux anciens et ses bocages,
- les versants boisés, suivant les tracées des cours d'eau,
- la zone agglomérée au Sud du territoire communal.

La forêt de Villecartier :

Au Nord, la forêt de Villecartier, composée en grande partie de chênes et de hêtres, s'étende sur environ 100 hectares. La forêt est traversée par plusieurs axes de circulation, qui permet une première appréciation linéaire de ce secteur boisé.



Axe traversant de la forêt de Villecartier



C'est en quittant ces axes, qu'on découvre la richesse de paysages au sein de cette masse forestière : l'étang de Villecartier, le ruisseau du Petit Hermitage, les arbres remarquables, les vallons encaissés et les chemins…

Le ruisseau du Petit Hermitage au sein de la forêt



L'étang de Villecartier

A l'échelle du territoire communal, la forêt se trouve en position haute, formant ainsi une coupure paysagère entre Bazouges-la-Pérouse et les communes avoisinantes au Nord.



Prise de vue depuis «Le Hantrais» d'un paysage caractérisé par des boisements et des haies bocagères. La forêt de Villecartier est en arrière-plan.

Les zones à dominante agricole, avec ses fermes dispersées :

On peut encore diviser les secteurs agricoles en deux parties :

La partie centrale du territoire communal qui se caractérise par un paysage agricole sur un plateau granitique. Le bocage est aujourd'hui très présent, avec une plus forte densité de haies à l'Ouest de ce secteur. On y trouve également de boisements, souvent implantés sur les zones à forte pente et le long des cours d'eaux, assurant des corridors écologiques.

Le bourg se trouve sur ce plateau et domine le secteur Sud du territoire communal. Le clocher de l'église constitue un repère important dans le paysage.

La vallée de la Jumelière épouse la limite Nord du centre aggloméré. Accompagné d'une végétation dense, cet ensemble végétal complète la mise en scène entre bâti traditionnel du centre bourg et paysage bocager.



Le bourg en position dominante, prise de vue depuis la RD 91.

La partie Sud :

Une ligne très franche se dessine d'Ouest en Est, avec une forte dénivellation entre cette partie centrale et la partie Sud du territoire. Le secteur Sud est dominé par des sols schisteux à tendance argileuse. La densité de boisements est beaucoup moins importante et le paysage plus ouvert.



Vue panoramique du grand paysage vers les communes avoisinantes au Sud. Prise de vue depuis Les Fougerolles.



Prise de vue depuis Le Haut Tréhin vers le bourg. Le bocage et les boisements structurent le paysage en arrière-plan.

A l'échelle du grand paysage, on repère moins facilement les cours d'eaux dans ce secteur, du fait que la trame bocagère n'est pas aussi présente le long des ruisseaux.

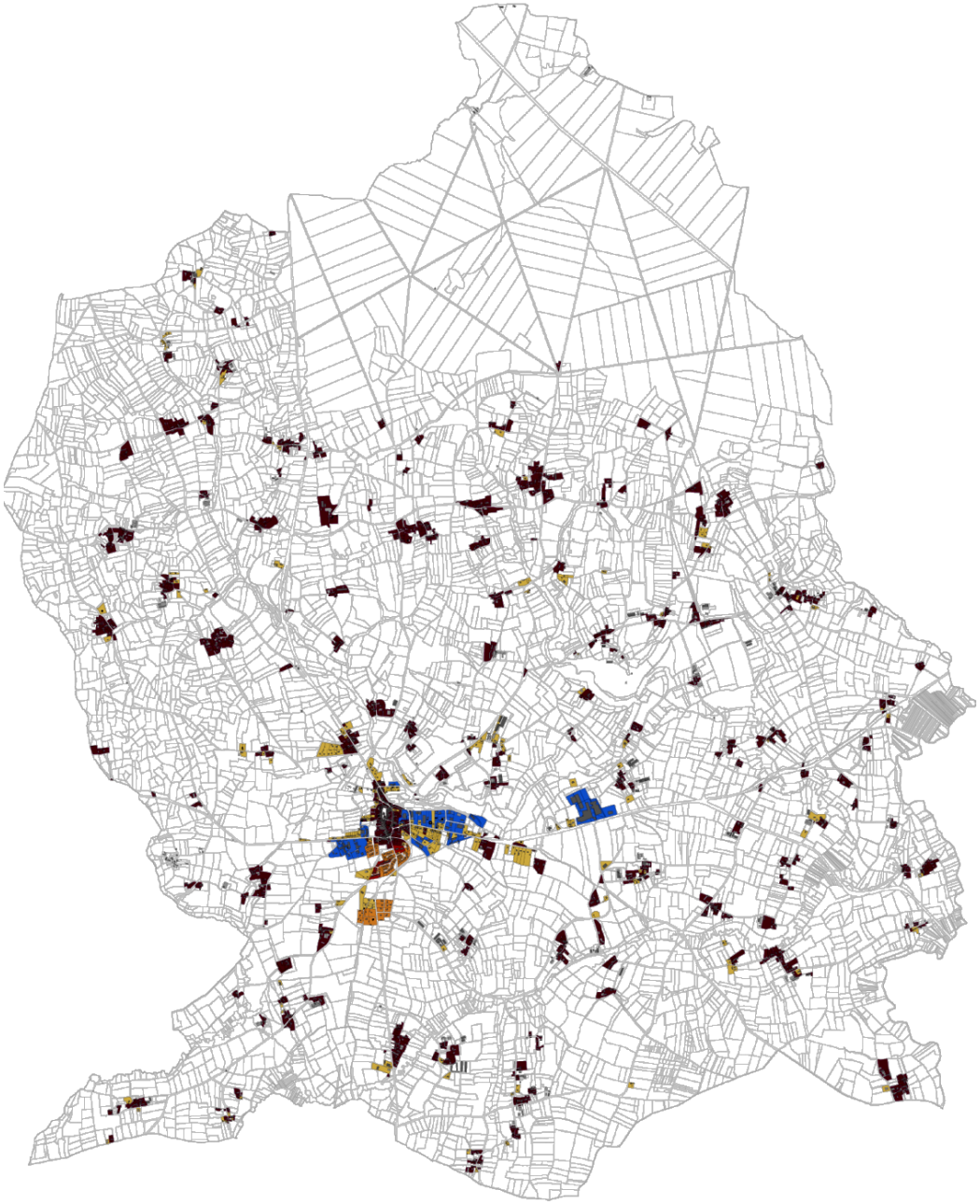
Le château de La Ballue : Elément remarquable dans le paysage



Le château de la Ballue est situé dans la partie Est du territoire communal. Niché dans un paysage verdoyant, il mérite une attention particulière. L'enjeu principal se joue sur sa façade Sud.

3 STRUCTURE URBAINE ET CADRE BÂTI

Trame urbaine traditionnelle
Opération groupée
Lots à bâtir
Urbanisation ponctuelle (coup par coup)
Grands équipements et activités économiques



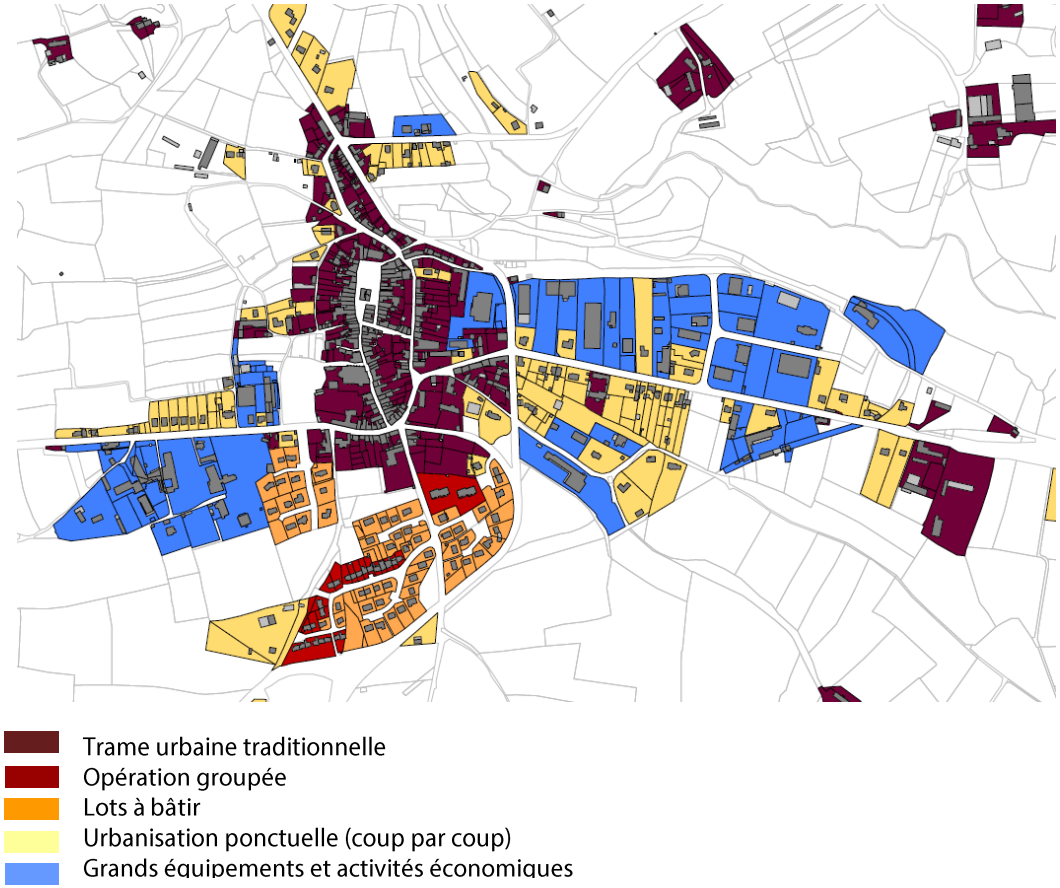
3.1 LES TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Les espaces urbanisés de Bazouges-la-Pérouse sont marqués par une trame urbaine traditionnelle structurante s'appuyant sur le noyau urbain ancien.
A l'exception du centre urbain traditionnel qui regroupe une mixité de fonctions, les autres secteurs de la commune ont essentiellement été conçus pour accueillir une unique fonction, de l'habitat, des activités économiques ou des équipements.
Les extensions urbaines qui se sont opérées à partir de 1980 se sont développées soit dans le cadre de lots à bâtir ou d'opérations groupées, soit par des constructions ponctuelles au coup par coup, souvent au gré des opportunités foncières.

Ainsi, le tissu urbain de Bazouges-la-Pérouse peut être regroupé en cinq catégories :

- La trame urbaine traditionnelle ;
- Les opérations groupées ;
- Les « lots à bâtir » ;
- L'urbanisation ponctuelle ;
- Les grands équipements et zones d'activités.

TYPOLOGIES URBAINES ET ARCHITECTURALES DANS LE CENTRE BOURG DE BAZOUGES-LA-PEROUSE ET SES FRANGES



La trame urbaine traditionnelle

LE CENTRE BOURG



LES HAMEAUX





- ***Situation et généralités***

Le tissu traditionnel est localisé dans le centre bourg de Bazouges-la-Pérouse implanté sur la motte féodale.
Cette trame urbaine se retrouve également dans certains hameaux historiques. A l'origine essentiellement liés à l'activité agricole, ces hameaux sont dispersés sur le territoire communal. Se distinguent les hameaux structurés par plusieurs constructions, des corps de ferme implantés de façon isolée au cœur des espaces naturels et agricoles.

- ***Composition urbaine***

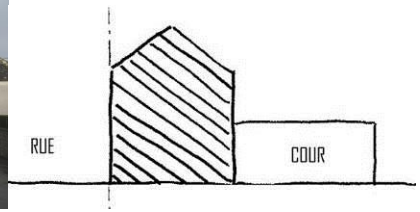
L'alignement sur rue est la règle quasi générale jusqu'au début du xx° siècle. C'est la source de la qualité des espaces urbains et des ambiances de Bazouges. On observe de rares exceptions dans le bourg, en particulier au niveau du n°7 et 11 place de la Mairie, où deux petites échoppes XIX° (sur rue cependant) encadrent l'accès à la demeure, en fond de jardin : elles n'existent pas encore sur le cadastre de 1826.

De manière générale, le tissu urbain traditionnel se caractérise par des constructions implantées en ordre continu à l'alignement des rues, qu'il s'agisse d'anciens corps de ferme qui ouvrent sur des cours intérieures ou de constructions rurales généralement implantées sur des parcelles étroites et longues s'ouvrant sur des jardins à l'arrière.
Quand les parcelles sont plus larges ou constituent de grandes propriétés, les jardins peuvent être clos par un mur qui structure l'alignement.

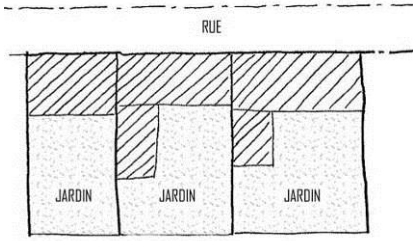


C'est un tissu urbain assez dense caractéristique de la composition urbaine traditionnelle médiévale. En outre, cette forme urbaine s'accompagne, notamment dans le centre bourg, d'une mixité fonctionnelle mêlant logements, commerces, artisanat, activités (à l'origine essentiellement agricoles) et équipements (mairie, école, église,…).

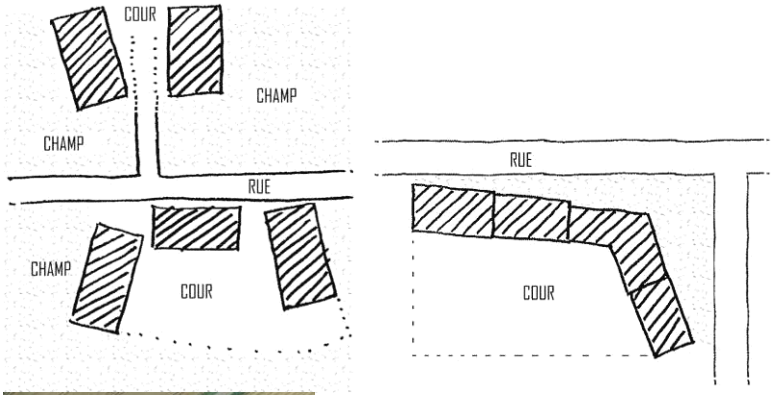








Dans les hameaux historiques, apparaissent, à l'extrémité des chemins, des continuités importantes entre l'espace public et certaines cours. Les bâtiments (habitats et bâtiments agricoles) s'organisent autour d'une cour centrale et sont entourés d'espaces agricoles. Ils sont la plupart du temps constitués de deux ou trois corps de bâti désaxés, offrant des ouvertures sur le paysage avoisinant. L'activité agricole nécessitait souvent la mise en place de bâtiments de qualité situés à proximité les uns des autres, afin de pouvoir en avoir la meilleure utilisation. Il existe aussi des linéaires de bâtis importants. Ces corps de ferme ont conservé leur caractère patrimonial avec des bâtiments en pierre de volumes importants.







- ***Caractéristiques architecturales***

La qualité des ensembles urbains du tissu traditionnel réside dans la diversité et l'imbrication des volumes bâtis :

- Les constructions de niveau R+combles ou R+1+combles de volume simple, parfois flanquées d'une extension dans l'alignement de la construction principale ;
- Les percées d'ouvertures irrégulières en façade généralement surmontées d'un linteau (de bois ou pierre) ;
- Les toitures à deux pentes de 35 à 45 °;
- Les ouvertures verticales des fenêtres.

Cette qualité est renforcée par le choix et l'harmonie des matériaux locaux :

- En façade : pierres;
- En couverture : ardoise ;
- Sur les menuiseries : bois, fer.

Des murs en pierre de grande hauteur servent également à délimiter l'espace privé de l'espace public.
L'habitat est principalement organisé autour de cours privatives ou « communes » ; les volumes bâtis ou les murs de séparation sont en prise directe et délimitent l'espace public, créant des alignements et fronts bâtis continus sur rue.

- ***Composition paysagère***

Derrière le front bâti quasiment continu à l'alignement des voies (constructions, murs…), le végétal est souvent peu perceptible au sein du tissu traditionnel en raison de la hauteur importante des murs en pierre.



3.1.1 LES OPÉRATIONS GROUPÉES

- ***Situation et généralités***

Les opérations groupées représentent une infime partie de l'urbanisation de la commune. En effet, ces opérations apparaissent comme ponctuelles et sont concentrées au sud du centre-bourg sous la forme de deux opérations d'aménagement.
Elles reprennent certaines caractéristiques de la trame urbaine traditionnelle.
La qualité de ces opérations tient essentiellement à leur unité d'ensemble tant urbaine que paysagère et architecturale.

LES OPERATIONS GROUPEES DANS LE BOURG DE BAZOUGES



- ***Composition urbaine***

Les opérations groupées se composent de maisons individuelles accolées deux à deux ou en bande ainsi que de petits collectifs.
Les opérations sont desservies par des voies reliées de part et d'autres ou, plus souvent, en impasses.
Par rapport aux limites séparatives, les constructions sont implantées soit sur une des limites séparatives soit sur les deux limites séparatives.

Les opérations groupées présentes sur la commune ne se structurent pas autour d'un espace public de type parc aménagé ou placette.
Néanmoins, en accord avec le bailleur social en charge des petits collectifs rue Angèle Vannier des jardins seront créés aux pieds des constructions. Un cabanon commun sera également construit pour abriter les outils nécessaires à leur entretien.
Ce projet a pour objet dans un premier temps la construction de 5 jardins. Toutefois, cette opération pourra être renouvelée si les locataires le souhaitent.

- ***Caractéristiques architecturales***

Les constructions se composent d'un rez-de-chaussée et de combles.
Les formes architecturales varient en fonction des époques de constructions. Les opérations reprennent les volumétries anciennes. Les lucarnes, chiens assis rappellent l'architecture traditionnelle, tandis que le dimensionnement des garages et des ouvertures répondent davantage aux préoccupations de confort et de besoins actuels.



L'architecture des constructions d'immeubles collectifs s'inscrit dans une écriture plus contemporaine. Toutefois, la volumétrie (hauteur des niveaux, épaisseur des constructions...), les percements en façade (fenêtres …) ainsi que les couleurs des façades des constructions sont parfois peu en rapport avec l'architecture traditionnelle locale. L'architecture est répétitive au sein d'une même opération.



- ***Composition paysagère***

Les constructions généralement implantées en retrait des voies offrent un jardinet de devant, souvent doublé d'un jardin arrière. A l'origine, ce jardin de devant est constitué un espace majoritairement végétalisé ouvert laissant la construction perceptible depuis la rue. Il joue un rôle essentiel de transition entre l'espace public et l'espace privatif. Cette fonction est parfois atténuée avec les aménagements de clôtures, d'aires de stationnement sur cet espace.
La préservation de cette caractéristique constitue un enjeu pour l'avenir de ces quartiers, au même titre que le maintien d'une certaine unité architecturale, urbaine et paysagère de chacune des opérations.



3.1.2 LES « LOTS À BÂTIR »

- ***Situation et généralités***

Les secteurs « lots à bâtir » et les petites opérations de divisions foncières sont situés principalement au Sud du centre-bourg et sur le hameau de Maudine. Ce mode d'urbanisation est très représenté dans les extensions urbaines.

LES SECTEURS DE « LOTS A BATIR » DANS LE BOURG



LES SECTEURS DE « LOTS A BATIR » A MAUDINE



- ***Composition urbaine***

Les « lots à bâtir » se composent de terrains découpés et viabilisés sur lesquels chacun est venu implanter une construction individuelle.
Ils sont relèvent souvent d'une urbanisation linéaire, en accroche sur les voies publiques existantes afin de limiter les couts engendrés par la création d'une voie de desserte commune.
Ces opérations se sont développées par un découpage parcellaire au coup par coup, au gré des opportunités foncières dans les « dents creuses » ou en frange des espaces urbanisés sur des terrains plus ou moins importants.
Ces opérations disposent de peu d'aménagements des espaces publics et de règlements de lotissement très souples sur la commune.

Dans les petites opérations, s'est souvent développé un tissu hétérogène lié à la diversité des modes d'implantation, de l'architecture des constructions, et des types de clôtures... En outre, l'implantation des constructions en recul de l'alignement et en retrait d'au moins une limite séparative favorise l'apparition d'un tissu urbain discontinu.
Cette hétérogénéité est atténuée dans les grandes opérations davantage composées sur le plan urbain. Les retraits continus par rapport à l'alignement, le traitement paysager des espaces publics au sein de certaines opérations d'aménagement y apportent une certaine cohérence.

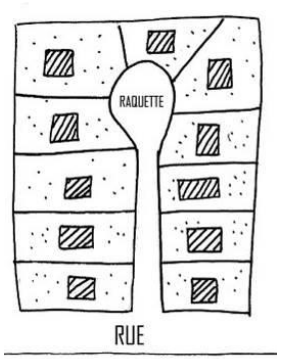
Les maisons sont implantées en recul de l'alignement de la rue dégageant un espace en avant des constructions plus ou moins végétalisé selon les opérations. La marge de retrait est souvent clôturée à l'alignement de la voie.
Les parcelles de taille moyenne et de forme carrée contrastent avec celles du centre ancien. Le traitement des limites est très hétérogène en fonction des contextes. Les pavillons récents ont souvent des limites peu marquées : clôtures translucides ou petits arbustes. Le plastique, le métal ou la pierre sont aussi utilisés pour signifier la limite entre espace privé et espace public.
Les maisons ont des volumétries simples avec des hauteurs de bâti de type R+C.
Les quartiers sont desservis par des voiries bouclées ou « en raquette ». Ces voiries sont la plupart du temps sans issue et équipées d'une aire de retournement.

Ce mode d'urbanisation est consommateur d'espace. De plus, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement des voies ne participe pas à la structuration de l'espace public.
Enfin les espaces dédiés à la voiture sont souvent surreprésentés en raison de l'utilisation principale de la voiture dans les déplacements et s'avèrent très prégnants dans le paysage nuisant à l'urbanité des quartiers.









- ***Caractéristiques architecturales***

L'architecture des constructions se caractérise par des volumétries simples ainsi que des pentes de toiture traditionnelle et des enduits teintés de couleur claire dans le centre-bourg.



La diversité architecturale des constructions est plus marquée sur le hameau de Maudine. Les caractéristiques architecturales sont plus hétérogènes et les couleurs des façades parfois plus tranchées. Cette dichotomie s'explique notamment par l'absence de périmètre des bâtiments de France sur le hameau de Maudine permettant plus de liberté dans la construction pour les propriétaires.







- ***Composition paysagère***

La composition paysagère varie en fonction des quartiers. Les espaces publics sont peu paysagés. Malgré une attention de paysagement des espaces publics, elle reste souvent limitée et c'est essentiellement un paysage minéralisé et bitumé qui s'offre au regard. Néanmoins, les jardins privés autour des pavillons apportent des éléments végétaux dans le paysage et accompagnent les aménagements des voies et emprises publiques.

Dans les petites opérations, la présence végétale est à la merci de l'initiative privée de chaque propriétaire sur sa parcelle générant des qualités paysagères diversifiées en fonction des quartiers.
Certains quartiers possèdent des caractéristiques paysagères qualitatives telles que des cœurs d'îlots végétalisés (continuité de jardins accolés) ou un cadre végétal de qualité bien perceptible depuis l'espace public (clôtures végétales, jardins arborés…).

3.1.3 LES CONSTRUCTIONS PONCTUELLES IMPLANTÉES AU COUP PAR COUP



- ***Situation et généralités***

Les constructions ponctuelles regroupent les constructions de logements individuels réalisées au gré des opportunités foncières.
Elles se situent pour une grande partie dans les faubourgs, ainsi qu'autour des hameaux et voies historiques et en mitage des terres agricoles.

- ***Composition urbaine***

Il s'agit de terrains divisés en 2 ou 3 parcelles qui sont distribués par une impasse ou un appendice d'accès avec un seul accès depuis une voirie principale.
N'intégrant pas de stationnement et ne générant aucun lien avec le tissu existant, ce type d'urbanisation renforce les dysfonctionnements observés sur la commune.
Ce tissu se développe de façon diffuse sur les franges des espaces urbanisés de Bazouges en « grignotant » peu à peu les espaces agricoles et naturels.
Cette urbanisation génère un tissu hétérogène, de faible qualité urbaine et paysagère due notamment à la diversité des modes d'implantation des constructions et des clôtures...
Les constructions sont implantées en recul de l'alignement et en retrait d'au moins une limite séparative, favorisant l'apparition d'un tissu urbain discontinu.

- ***Caractéristiques architecturales***

Il s'agit généralement de pavillons composés d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'une toiture. De plus, plusieurs constructions liées aux exploitations agricoles viennent pastiller le paysage (logement de l'agriculteur, bâtiments d'exploitation…).

Les styles architecturaux varient selon les époques de constructions passant de la maison du pavillon néo-breton ou maison d'aspiration balnéaire. Il s'agit souvent de maisons de « constructeurs », et plus rarement de constructions d'architecture contemporaine.
Les matériaux employés sont les murs enduits et, en toiture, les ardoises. Les matériaux sont diversifiés (brique, pierres de parement, enduit…) en fonction des époques de constructions. Néanmoins, les clôtures reçoivent des traitements disparates s'individualisant par rapport aux parements des constructions.
Toutefois, la rue principale du cœur de bourg de Bazouges a su valoriser ce mode d'urbanisation. En effet, la route d'Antrain et la route de Combourg sont caractérisées d'une part par une juxtaposition de constructions de type traditionnelle implantée à l'alignement et de constructions plus ponctuelles souvent implantées en retrait de la voie.
Cette urbanisation favorise un apport de végétation dans un paysage très minéral. De plus, ces constructions anciennes ont été réalisées le plus souvent avec des matériaux nobles assurant ainsi une qualité architecturale.



- ***Composition paysagère***

Les constructions souvent implantées en milieu de parcelles permettent de dégager des espaces jardins visibles depuis la rue. La qualité paysagère de ces espaces est plutôt ainsi liée à l'ambiance végétale développée.
Le traitement des limites parcellaires sont hétérogènes. Certaines s'apparentes à une barricade végétale : haies travaillées ou talus naturels. D'autres sont quasiment absentes ou très minérales.

3.1.4 LES GRANDS ÉQUIPEMENTS ET LES ZONES D'ACTIVITÉS : L'URBANISME DE « PLOTS »

- ***Situation et généralités***

Les grands équipements et activités économiques sont implantés en franges des espaces urbanisés ainsi que le long de la R796 afin de profiter d'un « effet vitrine » et d'une bonne accessibilité pour les poids lourds.
Du fait de leur spécificité et/ou des nuisances générées, certaines de ces constructions peuvent difficilement s'inscrire au sein des espaces urbanisés présentant une mixité de fonction.
Les grands équipements tels que l'EPHAD Villecartier ou les équipements sportifs sont également intégrés dans cette catégorie urbaine.

DANS LE BOURG



LES ACTIVITES ECONOMIQUES





LES GRANDS EQUIPEMENTS



Certaines activités économiques nécessitant des surfaces importantes n'ont pu s'implanter dans le centre-bourg par manque d'espace mais ce sont implantées au Vaugarny à l'est du centre-bourg, c'est notamment le cas de l'entreprise historique de la commune à savoir l'établissement Riaux.

ETABLISSEMENT RIAUX ESCALIERS - VAUGARNY



IMPLANTATION DE L'ENTREPRISE PAR RAPPORT AU CENTRE-BOURG



- ***Composition urbaine et paysagère***

Dans ces secteurs, l'implantation des constructions souvent en milieu de parcelle, ne présente pas de lien avec la voie et le parcellaire. Les constructions forment des « plots » au cœur de parcelles plus ou moins végétalisées et arborées, en fonction de la qualité du site et de la vocation du bâtiment. Les bâtiments s'implantent en milieu de parcelle voire en limite de fond de parcelle afin de conserver un espace de stockage et de démonstration devant le bâtiment et de se rapprocher ainsi de la RD796. Le stockage de matériel peut se faire ainsi sur les côtés et derrière ou devant le bâtiment.

- ***Caractéristiques architecturales***

Sur le plan architectural, les constructions sont diversifiées. La création architecturale est plus ou moins développée et témoigne des époques des constructions.
Le bâti a un caractère industriel marqué, avec une volumétrie plus importante et l'utilisation de matériaux bien différenciés.

Un centre-bourg traditionnel structuré
Une absence de couture urbaine entre le centre-bourg traditionnel et ses extensions
Des extensions d'urbanisation réalisées ex nihilo
Un mitage progressif des espaces agricoles et naturels
Des équipements de grande envergure qui ne trouvent plus leur place dans la trame urbaine du centre-bourg

4 PATRIMOINE

4.1 LE PATRIMOINE BATI

4.1.1 LES MONUMENTS INSCRITS OU CLASSÉS AUX MONUMENTS HISTORIQUES

La loi du 31 décembre 1913 a institué deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du monument : le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire.
Lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration doivent être autorisés par le ministre de la culture ou son représentant.
Lorsqu'un immeuble est inscrit, il ne peut être démoli sans l'accord du Ministère et tous les projets de réparation ou de restauration doivent être soumis au directeur régional des affaires culturelles.
A Bazouges-la-Pérouse, quatre périmètres de protection des Monuments Historiques impactent le territoire communal :

- Château de la Ballue, XVII^e siècle, le bâtiment et ses jardins, recréés de 1973 à 1977 par François Hébert-Stevens et Paul Maymond, ont été inscrits monument historique par arrêté du 11 juin 1999.
- Une maison datée de 1604 et située sur la place de la Poterie est inscrite par arrêté du 4 janvier 1934.
- Une maison à encorbellement du XVII^e siècle, située rue de l'Église, est inscrite par arrêté du 11 octobre 1930.
- Ainsi que le périmètre de protection du Monument Historique du Menhir des Landes-Ros implanté sur la commune de Noyal-sous-Bazouges.

Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500m de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité, c'est à dire visible depuis le monument ou en même temps que lui. Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, doivent avoir recueilli l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci vérifie au cas par cas la situation dans le champ de la visibilité.

A Bazouges-la-Pérouse, les périmètres de protection des Monuments historiques impactent l'urbanisation du centre-bourg de la commune et la partie Ouest du territoire communal (menhir Noyal-sous-Bazouges).

- ***Le Château de la Ballue[1]***

CHATEAU DE LA BALLUE
Source :site internet de la Ballue



À la fin du Xe siècle, Le château de la Ballue fait partie d'une chaîne de défense qui suit le Couësnon, de Fougères à la mer.
De mariages en héritages, la seigneurie de La Ballue est acquise par Henri IV. Le roi en fait cadeau, pour services rendus, au duc de Brissac qui la vend en 1615 à Gilles Ruellan. Ce dernier démolit la forteresse primitive et construit le château actuel, comme il le fait pour plusieurs de ses châteaux, tels le Rocher-Portail à Saint-Brice-en-Coglès en 1596, le Plessis-Sénéchal à Saint-Marc-le-Blanc à la même date, ou Monthorin à Louvigné-du-Désert en 1607 par exemple.

[1] Sources : topic-topo ; Glad ; base Mérimée

Dans son plan d'ensemble, le château de La Ballue, à l'architecture sobre et dépouillée, est un vaste corps de logis axé d'est en ouest, flanqué de deux ailes aux extrémités et d'un haut pavillon en son centre. D'une pureté de lignes annonçant déjà le classicisme qui fleurit plus tard avec les malouinières de la côte, le château de La Ballue n'a presque pas été modifié depuis le XVIIe siècle.

- ***La maison du procureur***[1]

Edifiée au tout début XVII° siècle (1604), elle est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1934.
Construite en grand appareil de granit, elle était destinée au Procureur du Roi, et était donc le lieu de la Justice.
Ses façades présentent des percements relativement peu nombreux, excepté au rez-de-chaussée, où l'on peut voir de grandes baies avec appuis largement débordants. La configuration des percements indique bien la période charnière à laquelle elle a été construite, à l'articulation entre le Grand Siècle et l'époque médiévale.
La corniche de sablière est modillonnée, sur corbelets, sous un couvrement à coyaux particulièrement élégant. A noter la petite ouverture dans l'angle, chanfreiné.

MAISON DU PROCUREUR
Source : monuments historiques



FENÊTRE D'ANGLE
Source : topic topo



- ***La maison à colombage***[2]

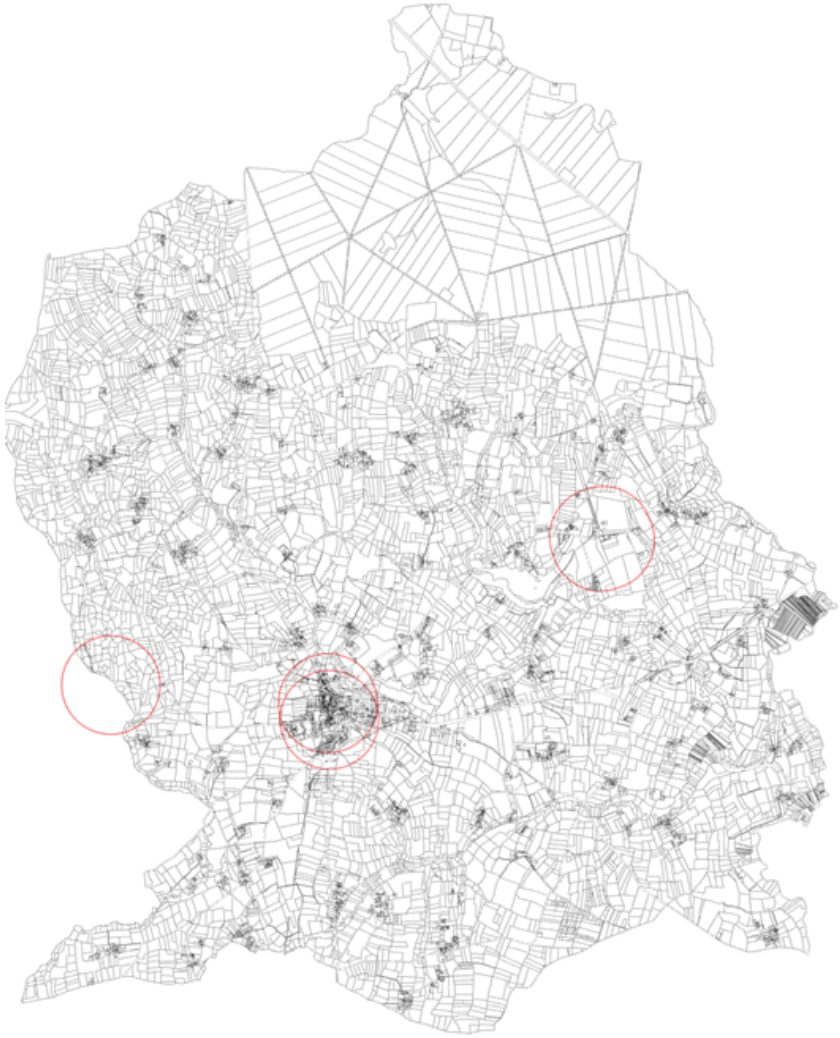
Construite plus probablement à la fin du XVI° siècle qu'au XVII° comme l'indique la Base Mérimée, elle a été inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1930.
Seule la façade-pignon sur rue est à pans de bois entre chaînes d'angles en granit sur rez-de-chaussée en pierre de taille. L'étage présente un léger encorbellement sur rue, d'inspiration encore médiévale. L'accès sur rue se fait par une porte cintrée, et l'on peut voir un œil-de-bœuf un peu oblong à rez-de-chaussée.
A l'étage les bois sont en arête de poisson, manifestement destinés à être vus. Une potence permettait de hisser les diverses denrées aux étages.



[1] Sources : projet AVAP- Yves-Michel Fresneau

[2] Sources : projet AVAP- Yves-Michel Fresneau

PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES SUR LA COMMUNE



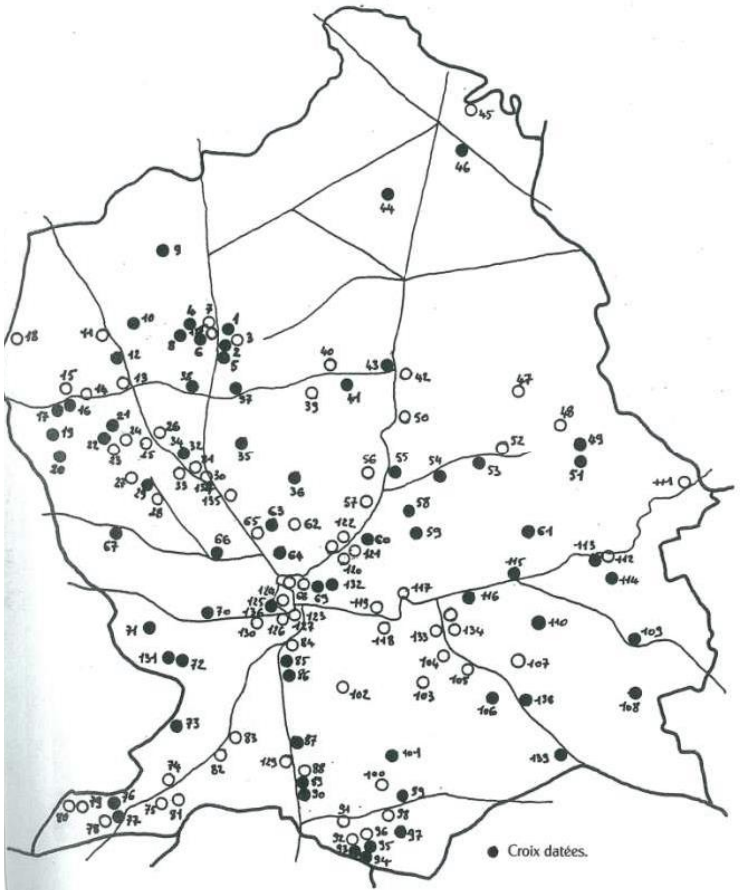
4.1.2 LE BÂTI REMARQUABLE

- ***Le patrimoine religieux***

Les croix :

Bazouges-la-Pérouse, selon l'APPAC, est la 3ème commune de Bretagne qui possède le plus de croix sur son territoire communal. Cf. annexe APPAC croix et calvaires recensés en 1987.

CARTOGRAPHIE DES CROIX RECENSEES EN 1987
Source : APPAC



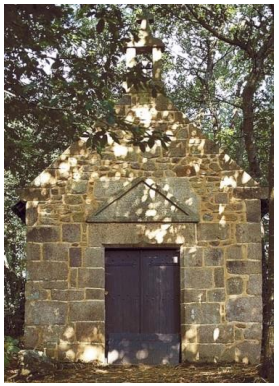
Les chapelles :

On compte 4 chapelles :
• Une chapelle à l'intérieur du bourg, dans le cimetière de Bazouges-la-Pérouse dite « chapelle des Morts »
• La Chapelle de la Trinité – XVe et XVIe siècle, située à « la Pindrie ».
• La chapelle de la Maison de Retraite
• La chapelle de « la Pöetevinière », située en sortie du lieu-dit du même nom.

Exemple de chapelles sur la commune :

La chapelle de la Poëtevinière[1]

A la suite de l'épidémie de peste qui sévit au cours des années 1580, Jean Garson, procureur du roi, fait ériger cette chapelle en souvenir de la guérison de sa fille atteinte de cette maladie. Tombée en ruine semble-t-il après un incendie pendant la Révolution, elle est rachetée en 1977. Les restaurations s'achèveront en 1984, date de son 400ème anniversaire. Du bâtiment d'origine, subsistent les pierres angulaires et l'autel retrouvé intact. Les murs ont été repris dans la même épaisseur et la façade est dominée par la croix de 1871 trouvée sur les lieux. Depuis son inauguration en 1984, une messe est célébrée chaque année au mois d'août en l'honneur de la Vierge.



La chapelle de la Trinité[2]

Rénové en 1990, dédié à la Trinité, ce sanctuaire (XVe–XVIe) aurait donné asile à Saint Gondran, qui n'accordait ses faveurs qu'à la condition de voir son abri toujours clos et bien couvert. Selon la tradition, si la couverture était en mauvais état, un incendie pouvait survenir au village voisin. Aussi, les habitants qui craignaient le feu, réparaient toujours la toiture.



L'église Saint-Pierre et Saint-Paul[3]

Jusqu'au début du IX^{e} siècle, deux églises accolées coexistent, la basse église et la haute église. Elles comportent chacune trois nefs. Au XII^{e} siècle, elles sont réunies mais séparées par une grille et quelques marches, et modifiées dans leur ordonnance architecturale. En 1856, après plusieurs années de travaux, les deux édifices sont transformés en une seule église. Deux nefs sont alors supprimées, et un nouveau chœur est édifié, sans respecter l'orientation traditionnelle, vers l'est. Le clocher est achevé en 1885. Le mobilier intérieur est exécuté en 1859 par Hérault, artiste sculpteur renommé en Ille-et-Vilaine

[1] Sources : Office de tourisme de Villecartier.
[2] Sources : Office de tourisme de Villecartier.
[3] Sources : topic-topo





- ***Le patrimoine témoignant du passé médiéval et de l'essor commercial de la commune[1]***

Le manoir du Colombier



La demeure des seigneurs de Bazouges témoigne de cette époque où les activités commerçantes et artisanales importantes permettent aux Bazougeais de construire de grandes maisons avec des ouvertures importantes. Le seigneur Lemarchand du Colombier et sa femme, donateurs d'une verrière à l'église en 1574, habitaient ce manoir. La tourelle qui abrite un escalier en pierre est un signe de l'activité des carrières de granit, largement répandue à l'époque.
Ce manoir fut acquis par Charles Bocher, Sieur de la Gravelle, avocat au parlement, demeurant place du Champ Jacquet, paroisse de Saint Aubin à Rennes en 1676.Il sera ensuite conseiller et procureur du Roy à Bazouges où il décède le 3 février 1694.

Le manoir de Martigné

L'ancien manoir de Martigné était une sergentise féodée de Bazouges. Autrefois fortifiée, la maison seigneuriale présentait en 1603 une tour flanquant le logis, un portail et un pont-levis encadré de deux tours, le tout cerné de murs et de fossés. Reconstruit vers 1620, le manoir possède un bâtiment avec deux ailes et un pavillon central. Si la chapelle a disparu, le châtelet d'entrée, propriété communale, subsiste.



Les vitrines, devantures et enseignes

Certains bâtis édifiés dans le centre-bourg historique témoignent de la dynamique commerciale de la commune notamment le traitement des façades commerçantes, qui pourrait alors être celui des « boutiques 19° », à devanture menuisée et caissons verticaux moulurés encadrant la porte d'entrée.



[1] Sources : topic topo

Les étals

De nombreux étals en pierre, installés en façade des maisons, servent, à l'époque prospère des XVI^{e} et XVII^{e} siècles, à disposer les produits destinés au commerce. Ces petites avancées de pierre sont toujours conservées lors des différentes restaurations entreprises par les propriétaires. D'autres étals subsistent, notamment rue de l'Église et place du Monument.



- ***Le petit patrimoine***

Les moulins[1]

Le plus connu et le plus visible est celui de Villecartier.
Il existe aussi le moulin de Laurmont et celui de la Démonais, tous deux aujourd'hui « désaffectés ».





[1] Sources : projet AVAP

4.2 LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

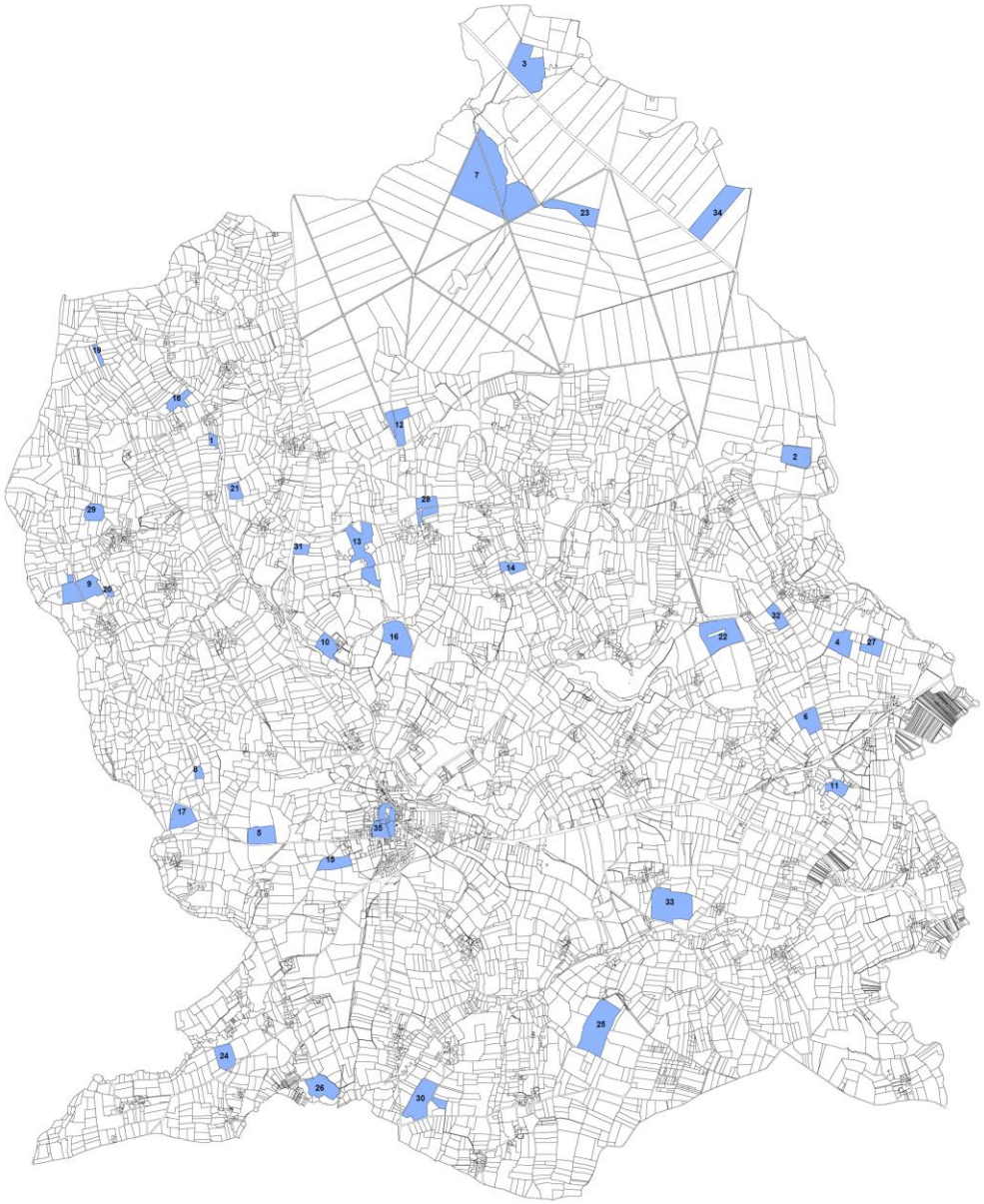
Sur la commune de Bazouges-la-Pérouse, 34 sites archéologiques ont été identifiés :

N° zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2015 : 0A.1010	1590 / 35 019 0001/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BAS VRIGNE / LE BAS VRIGNE/ occupation/ Gallo-romain / Moyen-Age
2	2015 : 0C.984	1985 / 35 019 0002/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / CLOS NEUF/ LES PORTES/ occupation / Gallo-romain
3	2015 : 0B.12 ; 0B.13	5011/ 35 019 0003/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / VILLE CARTIER / VILLE CARTIER/ occupation/ Gallo-romain
4	2015 : 0C. 1495 à 1498	5012/ 35 019 0004/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / VILLE MARIE / VILLE MAIRE/ occupation/ Gallo-romain
5	2015 : OF.659 ; 0F.661	5015/ 35 019 0007/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA HAIE / LA HAIE/ occupation/ Gallo-romain
6	2015 : 0C.1608 ; 0C.1609 ; 0C.1727. 0C.1729	5016/ 35 019 0008/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BAS HOUX 1 / LE BAS HOUX / occupation/ Gallo-romain
7	2015 : 0B.1351 ; 0B.45 à 47 ; 0B.49 à 51.	5017/ 35 019 0009/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / FORET DOMANIALE DE VILLECARTIER / CARREFOUR DU PINSONNET / thermes/ occupation/ Gallo-romain
8	2015 : 0F.397	5018/ 35 019 0010 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / MONTIGNE / MONTIGNE / occupation / atelier de terre cuite architecturale ? / Gallo-romain
9	2015 : 0A.1541 ; 0A.384 à 386 ; 0A. 851-852 ; 0A.854-855	5019/ 35 019 0011 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BOIS ROBERT 1/ LE BOIS ROBERT / occupation / Gallo-romain
10	2015 : 0B.1678	5020/ 35 019 0012 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHARRIERE / LA CHARRIERE / occupation / Gallo-romain
11	2015 : 0D.28 ; 0D.29 ; 0D.64	5021/ 35 019 0013 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BAS HOUX 2 / LE BAS HOUX / époque indéterminée/ fossé/ enclos
12	2015 : 0B.239 ; 0B.240 ; 0B.243 ; 0B.284	5022/ 35 019 0014 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LES EPINAYS / LES EPINAYS / occupation / Haut Moyen-Age
13	2015 : 0B.349 à 351 ; 0B.855 ; 0B.872	14547/ 35 019 0037 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHAUFFETAIS 2 / LA CHAUFFETAIS / occupation / Moyen-Age
		5023/ 35 019 0015 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHAUFFETAIS 1 / LA CHAUFFETAIS / occupation / Age du bronze – Age du fer.
14	2015 : 0C.331	5026/ 35 019 0018 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE TERTRAIS / LE TERTRAIS / production métallurgique / gallo-romain
15	2015 : 0F.2277	5027/ 35 019 0019 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LES CROISETTES / BELLEVUE / époque indéterminée / enclos

N° zone	Parcelles	Identification de l'EA
16	2015 : 0B.928 ; 0B.929; 0B.930; 0B.932	5028/ 35 019 0020 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA MARQUIDOIS / LA MARQUIDOIS / occupation / Gallo-romain
		7626/ 35 019 0023 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHARRIERE / LA CHARRIERE / époque indéterminée / fossé
17	2015 : 0F.412 ; 0F.630 ; 0F.631	5029/ 35 019 0021 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LANDEROSSE / LANDEROSSE / exploitation agricole / époque indéterminée
18	2015 : 0A.1109 ; 0A.1126 ; 0A.1127	7625/ 35 019 0022 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / HAUT VRIGNE / HAUT VRIGNE / occupation / Gallo-romain
19	2015 : 0A.317	7629 / 35 019 0026 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE PAS AU COMTE / LE PAS AU COMPTE / menhir isolé ? / époque indéterminée
20	2015 : 0A.844	7635 / 35 019 0032 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BOIS ROBERT 2 / LE BOIS ROBERT / atelier de terre cuite architecturale / Gallo-romain
21	2016 : 0A.1366	336 / 35 019 0033 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE HERISSON / LE HERISSON / enclos funéraire/ nécropole/ Age du bronze – Age du fer
22	2015 : 0C.1353 ; 0C.1356 ; 0C.1792 à 1795 ; 0C.1845	13903/ 35 019 / 0034 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / CHATEAU DE LA BALLUE / CHATEAU DE LA BALLUE / château non fortifié/ château fort/ Moyen-Age – période récente
23	2015 : 0B.138	22213 / 35 019 0039 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / BORNE MILITAIRE / FORET DE VILLECARTIER / stèle funéraire ?/ époque indéterminée
24	2015 : 0F.1994 ; 0F.1996	15794 / 35 019 0040 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LES CHAMPS BLANCS / LES CHAMPS BLANCS / exploitation agricole/ époque indéterminée
25	2015 : 0F.1994 ; OF.1996	15809/ 35 019 0041 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / BEAUVAIS / BEAUVAIS /exploitation agricole/ parcellaire / Age du fer - Gallo-romain
26	2015 : 0F.1734 à 1798	15810/ 35 019 0042 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA DEMONAIS / LA DEMONAIS / époque indéterminée/ enclos
		7633/ 35 019 0030 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA DEMONNAIE 2 / LA DEMONNAIE / motte castrale ? / Moyen-Age
27	2015 : 0C.1504	16848/ 35 019 0043 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA VILLE MARIE / LA VILLE MARIE / enclos funéraire/ Age du bronze – Age du fer
28	2015 : 0B.1376 ; 0B.1377 ; 0B.722 ; 0B.768	16849/ 35 019 0044 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHAUFFETAIS / LA CHAUFFETAIS / exploitation agricole / Age du fer- Gallo-romain
29	2015 : 0A.1842 à 1844 ; 0A.454-455 ; 0A.457	16850/ 35 019 0045 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA POETEVINIERE / LA POETEVINIERE / époque indéterminée / enclos
30	2015 : 0E.1115 ; 0E.1117 ; 0E.1128	18209 / 35 019 0046 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA DEMONAIS 2 / LA DEMONAIS / époque indéterminée / enclos
31	2015 : 0B.365	18210 / 35 019 0047/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA TOUCHE / LA TOUCHE / enclos funéraire / Age du bronze – Age du fer

N° zone	Parcelles	Identification de l'EA
32	2015 : 0C.1277 ; 0C.1278 ; 0C.1279	20160/ 35 019 0048/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA HERBEDAIS / LA HERBEDAIS / exploitation agricole / Age du fer ?
33	2015 : 0E.206 à 208 ; 0E.210 à 212	20161/ 35 019 0049/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ L'EPINAY BOUTLANDE / exploitation agricole / Age du fer- Gallo-romain
34	2015 : 0B.153	22212/ 35 019 0050/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ LA BARRE CANTO/ FORET DE VILLECARTIER / époque indéterminée / borne
35	2015 : AB.243 à 245 ; AB.247 ; AB.249 à 251 ; AB.253 à 257 ; AB.259 à 266 ; AB. 269 ; AB.271 ; AB. 273 à 280 ; AB.283 à 294 ; AB.296 à 300 ; AB.302 à 308 ; AB.310 à 323 ; AB.325 à 333 ; AB.336-337 ; AB.340 ; AB.342 à 353 ; AB. 357 à 367 ; AB.371 à 382 ; AB.384 à 386 ; AB.388 à 392 ; AB. 443-444 ; AB. 446 ; AB.472 à 475 ; AB.489 – 490 ; AB.503 à 508 ; AB.536 ; AB.538 – 539 ; AB.542 à 545 ; AB.550-551 ; AB.558 à 565 ; AB.583 à 588 ; AB. 593 à 595 ; AB.641 à 650 ; AB.669 à 672 ; AB.686-687; AB. 695 à 697 ; AB. ; AB.704-705 ; AB et voies publiques attenantes.	22725/ 35 019 0051/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ HALLE/ HALLE / halle/ prison / Moyen-Age
		22727/ 35 019 0052/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ EGLISES SAINT PIERRE ET SAINT PAUL/ EGLISES SAINT PIERRE ET SAINT PAUL / église/ prieuré / Moyen-Age
		22729/ 35 019 0053/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ CIMETIERE/ CIMETIERE / cimetière/ Moyen-Age – période récente ?
		22730/ 35 019 0054/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ MOTTE/ MOTTE / motte castrale/ Moyen-Age
		22731/ 35 019 0031/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ HABITAT/ HABITAT / habitat/ village / Moyen-Age

SITES ARCHEOLOGIQUES SUR LA COMMUNE



Le château de la Ballue et deux maisons sont classés aux Monuments Historiques
Un périmètre de protection impactant la partie ouest de la commune (autour du menhir implanté à Noyal-sous-Bazouges)
Un patrimoine bâti principalement en lien avec le passé médiéval et le caractère rural de la commune

5 TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET RÉSEAUX DIVERS

5.1 L'OFFRE DE TRANSPORT ROUTIER

5.1.1 UNE BONNE ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE

La commune dispose d'une bonne accessibilité routière, traversée notamment au niveau de son centre-ville par les routes départementales D796 (reliant Combourg à Tremblay) et D90 (Saint-Aubin d'Aubigné à la baie du Mont-Saint-Michel).

La commune se situe à 25 minutes de l'A84 et à 35 minutes de la 4 voies, RD 137, reliant Rennes et Saint Malo.

Ensuite le réseau viaire est constitué de nombreuses voies communales qui rejoignent les axes principaux.
Outre leur rattachement aux routes, elles permettent de contourner le bourg et de relier les hameaux entre eux. Ils offrent un « itinéraire périphérique » qui facilite la mobilité et les déplacements entre hameaux.
Ce réseau secondaire est très qualitatif et complète parfaitement le rôle des grands axes. On compte 110 km de voies communales et de chemins ruraux.



5.1.2 L'ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE COMMUNALE

- ***Liaisons communales***

A l'échelle de la commune, les nombreuses voies de communication assurent une fluidité du trafic, les liaisons intercommunales et interquartiers formant un réseau structurant desservant l'ensemble du territoire urbanisé. Ces voies structurantes reprennent le tracé des axes historiques et relient le centre-bourg aux hameaux.

- ***La trame viaire du centre-bourg***

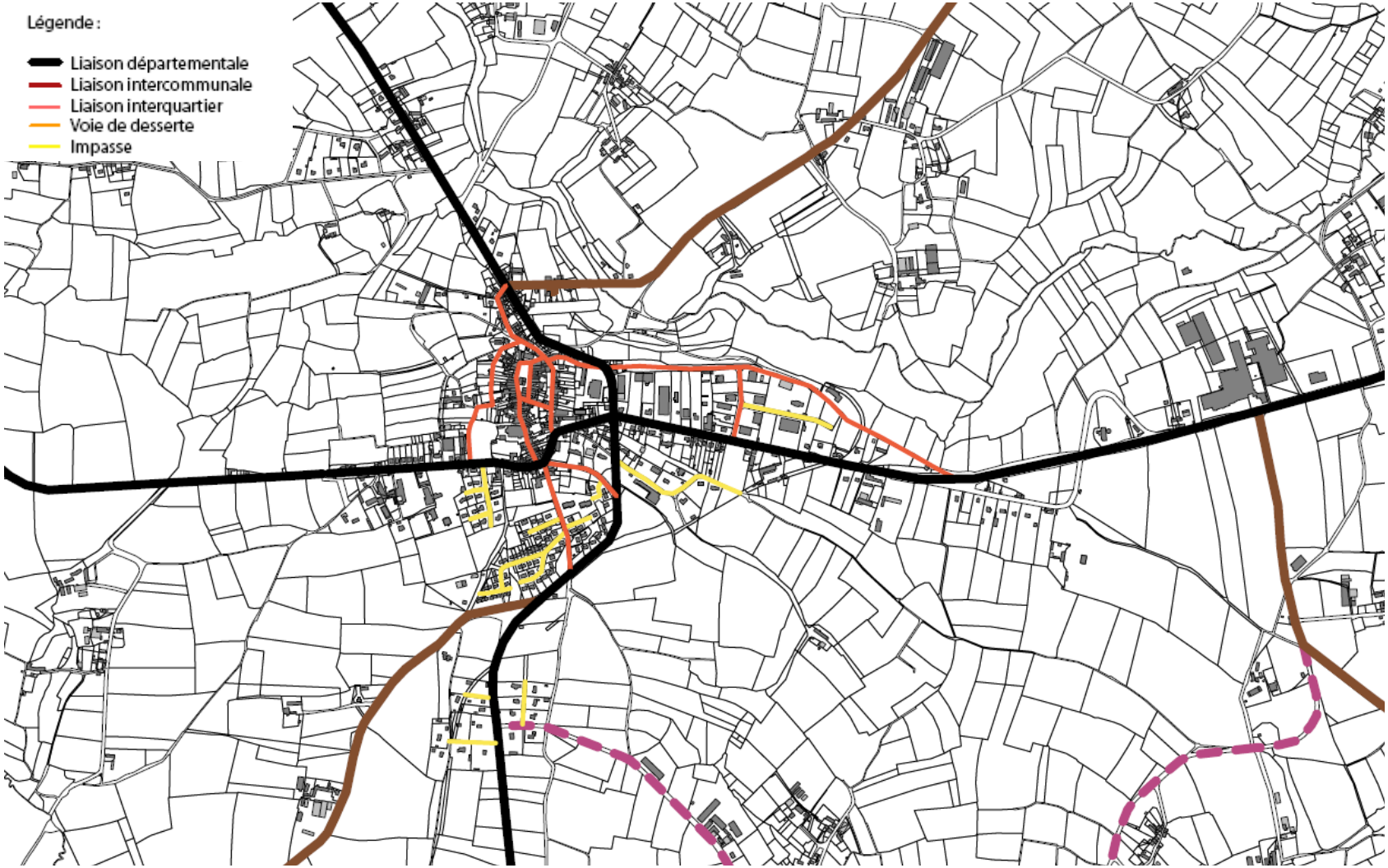
Un réseau de rues, ruelles, chemins et passages privés- cours et porches d'accès- irrigue le noyau historique de Bazouges de façon radiale conférant ainsi à celui-ci une véritable épaisseur urbaine, où la richesse des ambiances et des architectures ménage de réelles surprises visuelles.
L'origine de cette structure urbaine est très probablement imposée par la topographie de l'éperon granitique originel.

La desserte locale bénéficie d'une organisation de la trame viaire hiérarchisée (axes de liaisons interquartiers ayant accompagnés les développements urbains successifs, voies de desserte) dans les faubourgs mais un nombre d'impasse relativement élevé ne facilite pas les connexions entre les différents secteurs de la commune, et, allonge les distances de déplacement et décourage les mobilités douces.

Les difficultés de fonctionnement du centre-bourg sont liées principalement à la traversée du centre-bourg par les deux départementales supportant un flux de voitures important et au passé médiéval de la commune et de la trame viaire étroite entourant le noyau urbain historique.

La commune a mis en place un nouveau plan de circulation afin de faciliter les déplacements et d'accroître la sécurité des usagers.

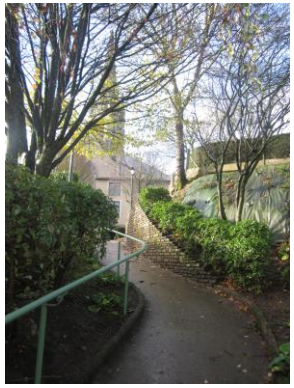



Légende :
Liaison départementale
Liaison intercommunale
Liaison interquartier
Voie de desserte
Impasse

5.2 LES SENTES ET CHEMINS PIETONS

Des sentes sont présentes au cœur du centre ancien de la commune et permettent d'assurer la liaison entre le cœur du bourg traditionnel et ses faubourgs.
Dans les nouvelles opérations d'aménagement, sont le plus souvent intégrées dans le tissu urbain et permettent de relier certains quartiers entre eux. Toutefois, elles sont plus rares et de qualité inégale.

LES SENTES PIETONNES DANS LE CENTRE HISTORIQUE DE LA COMMUNE
Source : Quarta- novembre 2015










LES SENTES PIETONNES DANS LES EXTENSIONS URBAINES
Source : Quarta- novembre 2015




5.3 LES AIRES DE STATIONNEMENTS

L'offre en stationnements est en cohérence avec les besoins et les usages des lieux. En effet, elle propose 5 parkings publics composés de 10 à 50 places au sein du centre-bourg. Au total, ce sont près de 150 places de stationnement public qui sont présentes à proximité des commerces, des services et des équipements.

Ce stationnement est essentiellement présent sous deux formes distinctes :

- En poche de stationnement en retrait des axes de communication assurant la sécurité des usagers motorisés et piétons,
- Le long de voies en épi ou longitudinal en cœur de centre-bourg. le stationnement en épi notamment complexifie la circulation et limite la sécurité des usagers (impose un retrait en marche arrière induisant un manque de visibilité des usagers et compromettant leur sécurité).

L'offre en stationnement public est plus réduite au sud-ouest de la commune (rue de la Grotte, Petite Rousellerie) dans la mesure où il s'agit principalement de logements et non de commerces ou de services engendrant une demande en stationnement moins importante.
Concernant, les entreprises présentes sur la commune, elles disposent de leur propre parking privatif implanté sur leur parcelle.
De plus, d'autres places de stationnement longitudinales sont implantées le long de la rue du Maine mais ne sont pas matérialisées comme telles.
Enfin, 6 places viennent d'être créées rue du Lion d'Or afin de permettre le stationnement des usagers du commerce présent dans cette rue.

L'OFFRE DE STATIONNEMENT SUR LA COMMUNE

Source : Mairie / Réalisation : Quarta



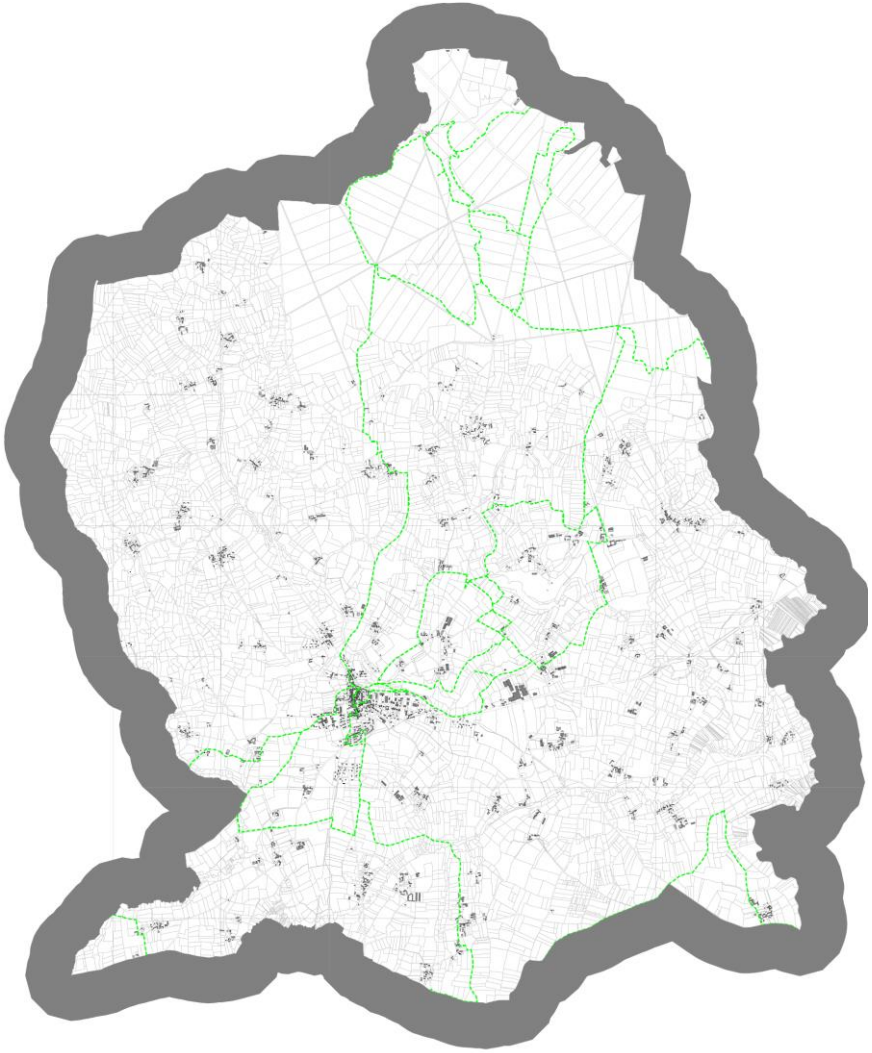
5.4 LES CIRCULATIONS DOUCES

5.4.1 LE RÉSEAU FONCTIONNEL

Un travail sur le réseau fonctionnel dans les extensions d'urbanisation sera réalisé dans le cadre du PLU.

5.4.2 LE RÉSEAU DE RANDONNÉE

Les chemins de randonnées de la commune s'inscrivent dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR). Ceci atteste que les chemins sont bien reliés entre eux et s'inscrivent à l'échelle intercommunale.



5.5 L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN

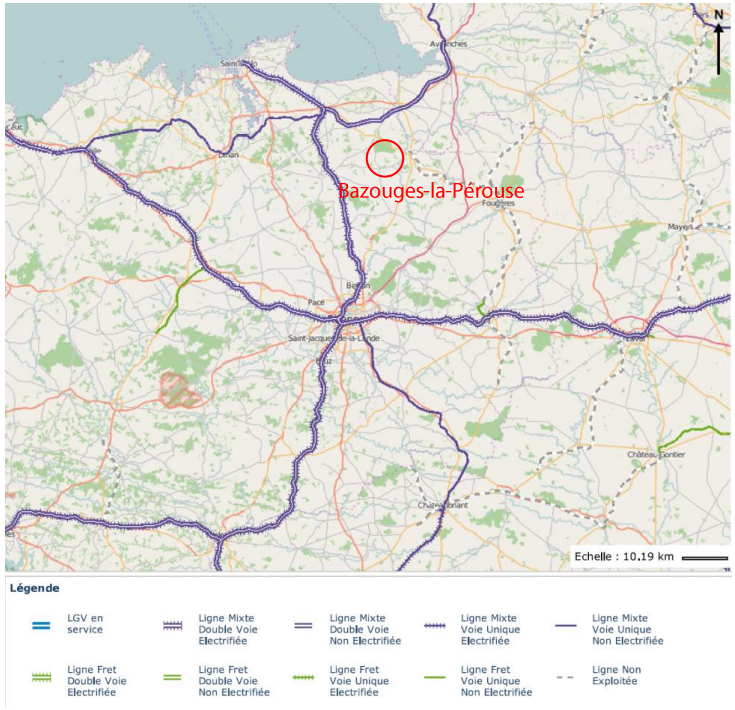
5.5.1 LE RÉSEAU FERRE

La commune n'est pas desservie directement par une gare ferroviaire. Cependant elle se trouve à proximité immédiate d'une desserte ferrée d'envergure régionale :

- La halte TGV de Dol-de-Bretagne à 25 min

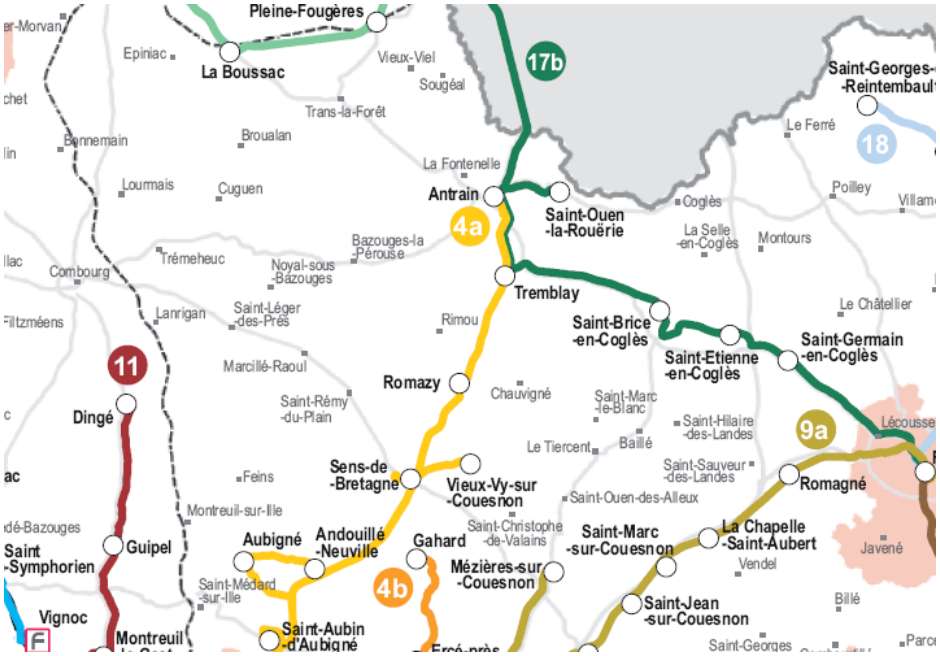
et de dessertes ferrées locales :

- la gare de Combourg à 14 min. Cette gare se situe sur l'axe Saint-Malo/Dol/Rennes où la ligne TER avec, le matin et le soir, des trains toutes les 30 minutes,
- la gare de Dingé à 20 min,
- la gare de Pontorson et de Montreuil-sur-Ille à 25 min,



5.5.2 LE RÉSEAU DE BUS

Le réseau de transport départemental ILLENOO ne dessert pas la commune de Bazouges-la-Pérouse.
Seul le transport scolaire est assuré sur le territoire communal.

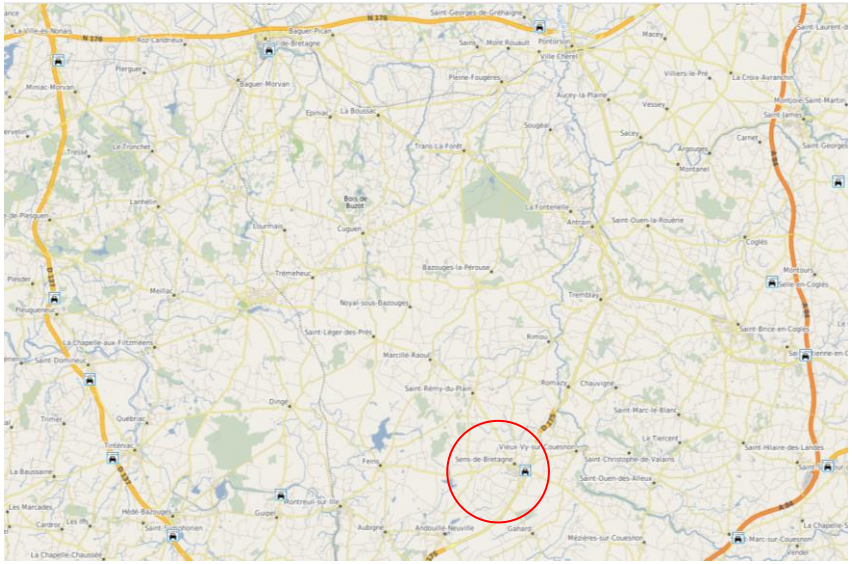


5.6 LES AIRES DE COVOITURAGE

Aucune aire de covoiturage n'est présente sur la commune. Toutefois, un projet est actuellement en cours de réflexion puisque les élus souhaitent mettre en place une aire de co-voiturage d'une capacité de 4 à 8 places en entrée de bourg nord.

Actuellement, l''aire de covoiturage la plus proche se trouve à Sens-de-Bretagne.

LOCALISATION DES AIRES DE COVOITURAGE
Source : géo Bretagne- inventaire des aires de covoiturage 35



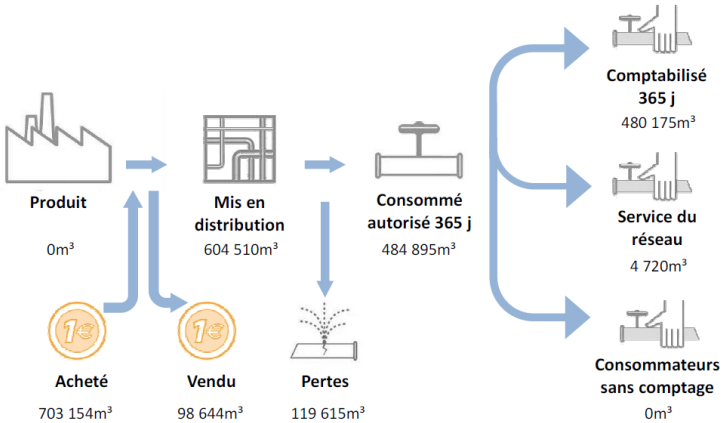
5.7 LES RESEAUX DIVERS

5.7.1 LE RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Bazouges la Pérouse adhère au syndicat des Eaux d'Antrain sur Couesnon. Le syndicat a confié la gestion du service en affermage à la société VEOLIA.

Depuis 2014, le syndicat ne produit plus d'Eau Potable, mais s'approvisionne auprès des Syndicat Mixte de Production du Bassin du Couesnon depuis l'usine du Pont Neuf à Antrain. Les volumes achetés pour l'année 2014 représentent 703154 m3. Il exporte sur cette même année un peu plus de 98 600 m3 vers le SMPBC Coglais. L'eau distribuée est de bonne qualité.

Le syndicat assure ainsi la distribution d'eau potable pour une population de l'ordre de 7250 habitants répartis sur près de 3606 branchements domestiques. Les abonnés domestiques ont consommés environ 266829 m3 (soit +/- 74m3/brch).



Le réseau de distribution présente un linéaire de 368 km avec un rendement de 83% ce qui reste satisfaisant pour un réseau rural. Les pertes sont ainsi évaluées à 119615 m3, soit la **consommation annuelle de près de 2500 habitants**.

Sur Bazouges la Pérouse, le nombre d'abonnés s'élève à 947 unités en 2014 (soit +/- 1900 habitants). Leur approvisionnement en AEP est essentiellement assuré à partir du réservoir sur tour dont la capacité est de 600 m3. Ce dernier est en mesure d'assurer la distribution d'eau potable sur 24 heures pour 4000 habitants ; il n'est donc pas limitant pour le développement de l'agglomération de Bazouges.

5.7.2 L'ASSAINISSEMENT

L'agglomération de Bazouges la Pérouse est desservie par un réseau d'eaux usées qui alimente une station d'épuration de type boues activées en aération prolongée. La gestion du service est confiée à Véolia par un contrat d'affermage.

Cette station a été mise en service en 1975 et présente une capacité de 1167 EH et une capacité hydraulique de 300 m3/j.

En 2014, la charge en entrée de la station était d'environ 690 EH pour 128m3/j, soit respectivement 60% de la charge organique nominale et 42% de la charge hydraulique nominale.

En 2014 le rejet était conforme aux objectifs de l'arrêté. Les boues produites sont valorisées en agriculture par épandage.

Compte tenu de ces éléments l'équipement est en mesure d'accepter une charge supplémentaire de l'ordre de 477 EH, soit sur la base de 3EH par nouveau logement, **160 logements.**

5.7.3 LE RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

L'agglomération de Bazouges la Pérouse dispose d'un réseau séparatif qui assure la collecte et l'évacuation des eaux pluviales vers les ruisseaux récepteurs.

Certains secteurs (principalement au Sud de l'agglomération) qui correspondent aux extensions récentes d'urbanisation disposent en aval de leur réseau de collecte de bassins de rétention des eaux pluviales dont l'objectif est d'assurer une temporisation des débits et un abattement de la charge de pollution.

5.7.4 LE RÉSEAU D'ÉLECTRICITÉ

Il existe un réseau d'électricité qui dessert entièrement la commune.
Deux lignes à haute tension traversent la commune. Celles-ci relèvent de la servitude I4.

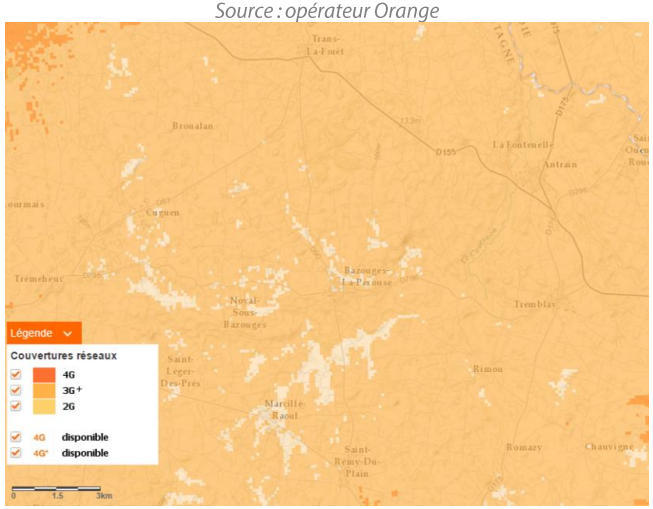
5.7.5 LE RÉSEAU DE GAZ

Il n'existe pas de réseau au sein du centre-ville.

5.7.6 LE RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE

Il existe un réseau téléphonique qui sert entièrement la commune.
La commune est couverte en partie par le réseau 3G mais des zones blanches persistent sur le territoire.

COUVERTURES RESEAUX
Source : opérateur Orange



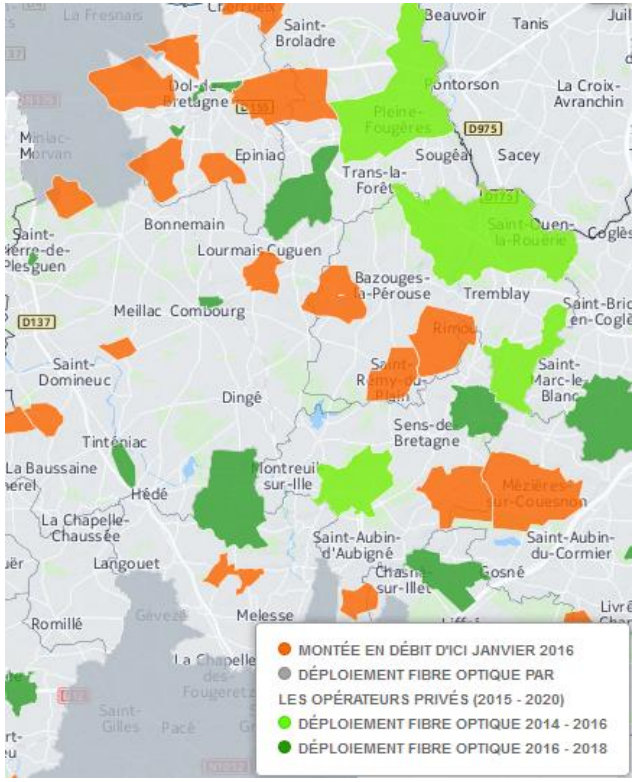
5.7.7 AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION

ADSL – INTERNET

L'accès à internet à haut débit reste difficile sur la commune. La fibre optique arrive à quelques mètres de la commune mais celle-ci n'est pas desservie. Bien que deuxième commune de l'intercommunalité en terme de poids de population, la comme de Bazouges sera l'une des dernières communes qui sera desservie par la fibre optique. L'arrivée de la fibre optique est prévue pour 70 foyers en 2016, le reste des foyers sera desservi en 2021 au plus tôt.

RACCORDEMENT A LA FIBRE

Source : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille et Vilaine



5.7.8 DECHETS

La gestion des déchets est gérée par le SMICTOM du Pays de Fougères.
Le service comprend la collecte et le traitement des déchets ménagers (+/- 187 kg/hab) et la valorisation du tri sélectif (+/-87 kg/hab).

Il n'y a pas de valorisation des déchets ménagers qui sont évacué en centre de stockage de Changé exploité par Séché

La commune Bazouges la Pérouse dispose également d'une déchetterie.

Une bonne accessibilité routière vers les pôles d'emplois locaux (Combourg, Antrain, Dol-de-Bretagne…)
Des difficultés de fonctionnement en centre bourg, liées à la traversée des routes départements D90 et D796 mais aussi de la configuration du noyau historique de la commune implanté sur une motte féodale.
Le train, par la gare de Dol-de-Bretagne ou plus localement Combourg, est le seul moyen de transport en commun existant sur le territoire
Un surdimensionnement de certaines voies de desserte uniquement dédié à la voiture.
Un réseau de sentes piétonnes bien développé dans le centre historique mais peu repensé dans les extensions urbaines.

6 LES ESPACES PUBLICS

6.1 LES VOIRIES

La RD796 et la RD90 sont des voies structurantes caractérisées par un alignement des constructions à la voie.
Ces voies créés un effet de barrière à l'échelle du bourg et est source de nuisances liées à la vitesse des automobilistes non atténuée par le caractère linéaire de la voie.

ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS – AXES STRUCTURANTS
Source : Quarta – novembre 2015



Quelques rues sinueuses et étroites parcourent le centre bourg historique autour de l'église ainsi que les hameaux, dégageant des ambiances pittoresques et rurales. Plusieurs rues sont structurées par des murs implantés à l'alignement de la voie qui assurent des continuités bâties et structurent le paysage urbain.

ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS – AXES SECONDAIRES
Source : Quarta – novembre 2015





Dans les autres secteurs de la commune, le traitement des voiries est assez variable : certaines voies ont été aménagées alors que d'autres ne prévoient ni le stationnement des véhicules, ni les circulations douces. En général, les circulations douces sont peu intégrées, notamment celles des cycles, alors que l'espace public est souvent dédié en quasi-totalité à la voiture.

SURDIMENSIONNEMENT DES VOIES DANS LES EXTENSIONS URBAINES
Source : Quarta – novembre 2015



De plus, dans les opérations groupées, la place de la voiture est bien souvent surdimensionnée ne structurant pas l'espace public et ne laissant que très peu de place aux piétons.

6.2 LES PLACES

La commune de Bazouges ne dispose pas de place urbaine à proprement parler. Les principaux lieux de rencontre sont des espaces dédiés à la voiture (parking de la mairie, parking des équipements sportifs, parking de la salle polyvalente). L'espace public de la commune est délimité par ce qui n'est pas pour la voiture.
Lors des jours de marché, la circulation dans le cœur historique devant la mairie est interdite et est dévié afin d'offrir aux habitants un espace de rencontre.

PLACE DE LA MAIRIE XXEME SIECLE



PLACE DE LA MAIRIE AUJOURD'HUI



6.3 LES PARCS ET JARDINS

L'offre en parcs et jardins reste limitée sur la commune. En effet, les parcs actuellement présent sur la commune ont principalement une vocation récréative pour les enfants.
Le parc implanté derrière la maison de retraite est quant à lui ouvert au public et n'est pas restreint aux seuls résidents de la maison de retraite. Toutefois, la mise en place d'une signalétique ou d'un aménagement permettrait d'inviter le promeneur à découvrir cet endroit paysager de qualité.
Il serait intéressant de développer une offre complémentaire de la vallée dans le centre-bourg notamment pour répondre aux besoins des personnes en perte de mobilité.

PARCS ET JARDINS PUBLICS DANS LE CENTRE-BOURG



LE PARC POUR ENFANTS SUR LA MOTTE FEODALE



LE PARC POUR ENFANTS RUE AGNES VANNIER



LA VALLEE

Sources : CLRP Rando Louvigné



6.4 LES ENTREES DE VILLE



6.4.1 L'ENTRÉE NORD



La présence de construction de part et d'autre de la voie permet de marquer l'entrée de burg. Toutefois, le recul des constructions et leur implantation en diagonale de la voie ne permettent pas de structurer l'espace public et d'encadrer l'entrée de bourg.

6.4.2 L'ENTRÉE EST



La trame urbaine traditionnelle de l'ancien corps de ferme assure de par son alignement et ses volumétries une compréhension rapide de l'entrée de bourg et favorise une bonne transition ville/campagne.
Toutefois, un travail sur l'espace public et sur la gestion des implantations futures devra être réalisé dans le cadre du PLU afin de mieux structurer cette entrée de bourg dans la continuité (trame urbaine discontinu et absence d'aménagement dans le prolongement de l'entrée de bourg).

6.4.3 L'ENTRÉE SUD



Cette entrée est relativement bien traitée notamment par l'aménagement des espaces publics en bord de voie.
La trame urbaine est visible au travers de la végétation existante. Cette entrée de ville paysagère permet d'assurer la transition avec les espaces agricoles environnants.

6.4.4 ENTRÉE OUEST



Cette entrée de bourg est bien marquée notamment par la présence de constructions à l'alignement qui marque l'entrée de ville.
L'urbanisation présente de part et d'autre de la voie permet d'encadrer et de structurer l'entrée de bourg.
Un écrin végétal en frange de l'urbanisation et la topographie du site en permet de limiter l'impact des constructions dans le paysage notamment de l'EPAHD.

De grandes qualités urbaines dans le cœur de bourg et dans les hameaux
Des opérations groupées qualitatives
De nombreuses impasses complexifiant le fonctionnement urbain
Une offre complémentaire en parcs et jardins à développer
Des transitions ville / campagne et des entrées de ville relativement bien traitées
Des entrées de villes à affirmer, notamment pour atténuer le caractère routier de la RD 796 et de la RD90.

PARTIE 2 :
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

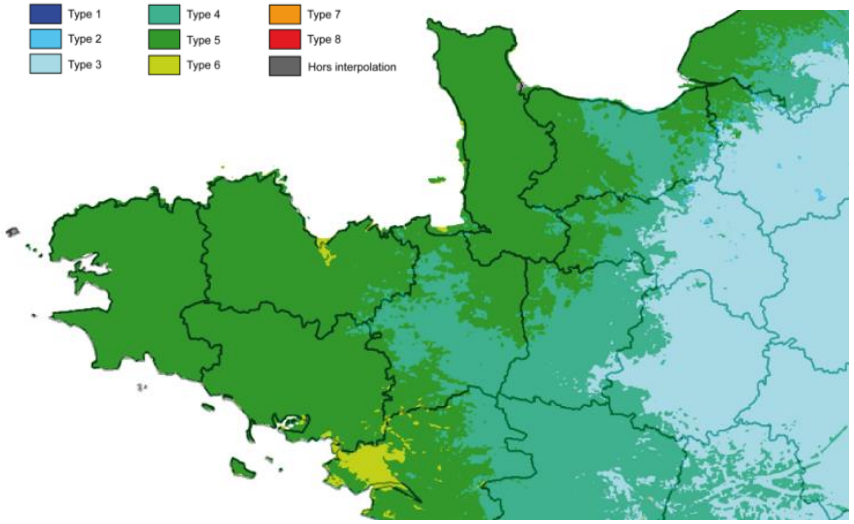
1 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1.1 CLIMATOLOGIE

La commune de Bazouges-la-Pérouse est sous l'influence d'un climat dit océanique de type « Intérieur Est » ou plus largement nommé climat océanique altéré. Il se caractérise par :

- Une température moyenne annuelle assez élevée
- Un nombre de jours froids faible
- Un nombre de jours chauds soutenu
- Des hivers plus frais
- Des étés plus chauds et secs
- Une pluviométrie modérée et concentrée principalement en hiver

TYPOLOGIE DES CLIMATS DANS LE GRAND OUEST

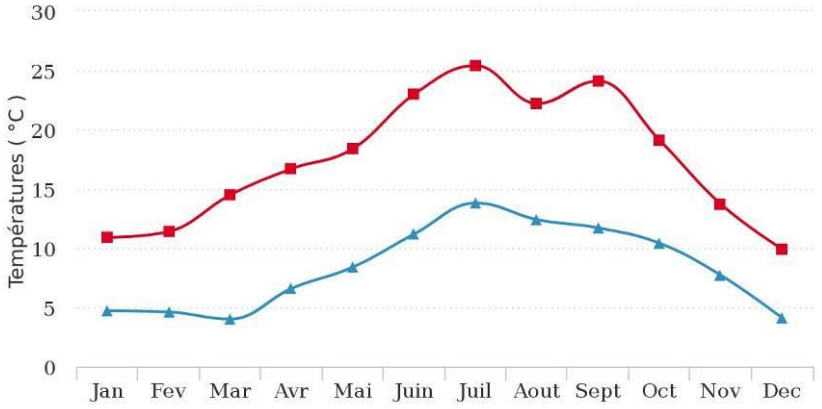


1.1.1 TEMPÉRATURES

Les températures moyennes sur la commune sont présentées au graphique précédent :

- L'amplitude thermique est assez peu élevée (4°C-25°C).
- Les températures estivales restent modérées
- En hiver, les températures moyennes ne sont pas négatives.

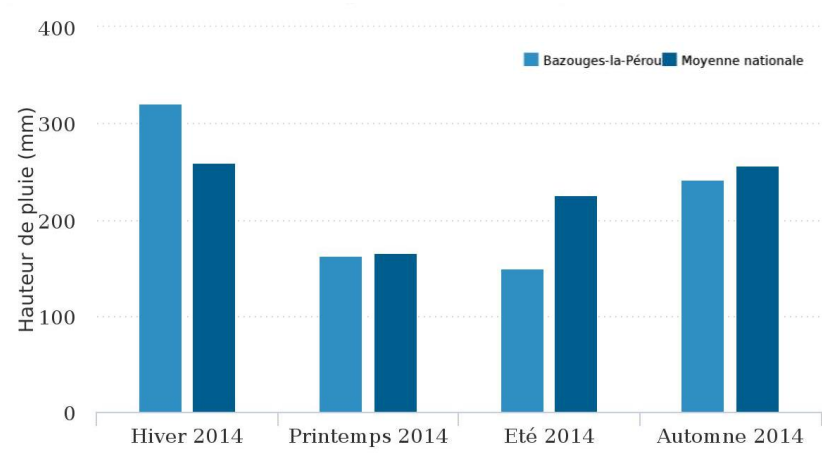
TEMPERATURES A BAZOUGES LA PEROUSE



1.1.2 PRÉCIPITATIONS

Les précipitations moyennes sur le territoire sont de l'ordre de 870 mm/an. Elles sont réparties de manière homogène sur l'ensemble de l'année avec une pluviométrie importante en hiver et une période de déficit en été.

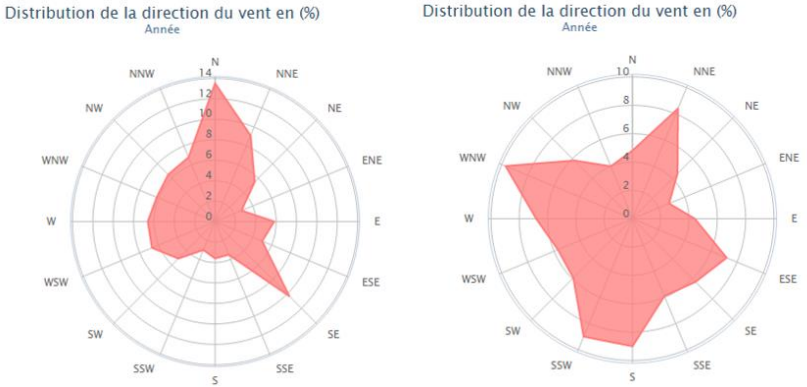
PLUVIOMETRIE MOYENNE TRIMESTRIELLE A BAZOUGES



1.1.3 VENTS

ROSE DES VENTS A SAINT MALO

ROSE DES VENTS A AVRANCHES

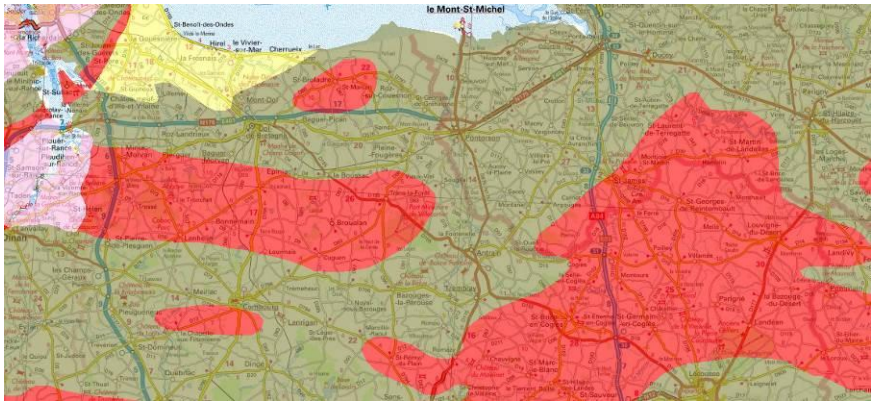


La proximité du littoral soumet le territoire à l'influence des vents marins.
Les deux roses des vents de Saint Malo et Avranches donnent d'ailleurs une information sur l'importance des vents en provenance des secteurs Sud/Ouest, Ouest et Nord.
Compte tenu de la postion rétrolittorale du territoire, l'influence des vents de secteurs Nord est susceptible d'être moins marquée.

1.2 GEOMORPHOLOGIE

1.2.1 GÉOLOGIE

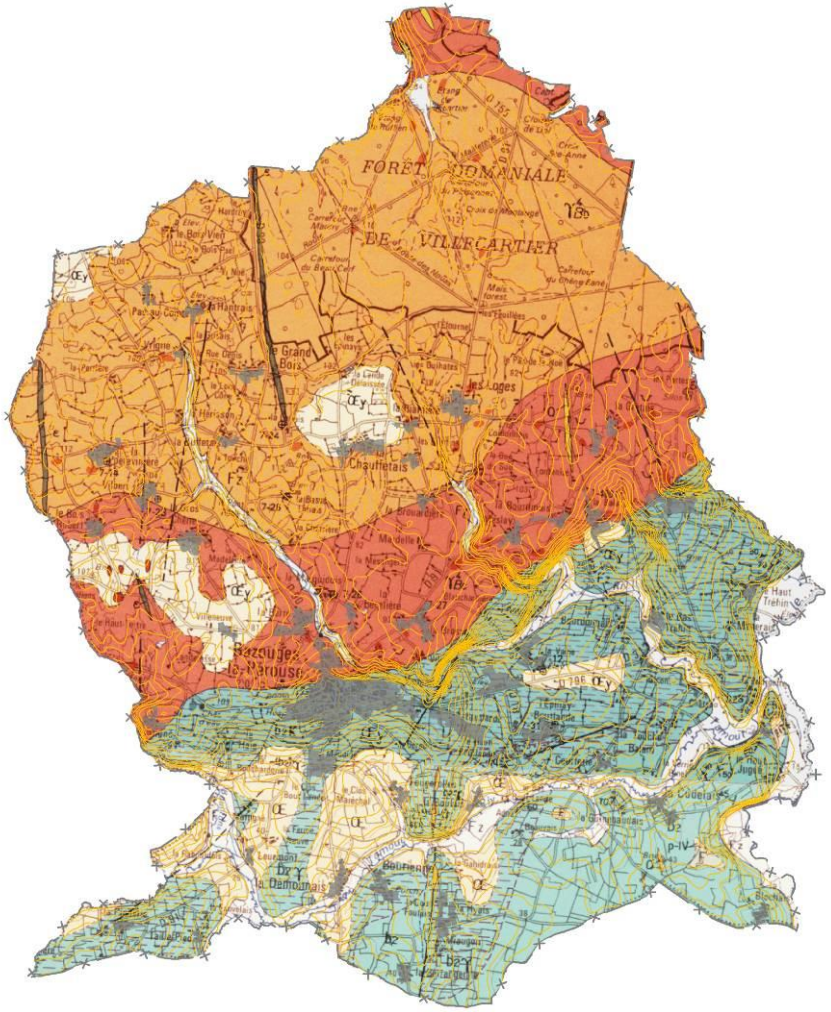
LITHOLOGIE LOCALE



La région Bretagne est caractérisée par un socle de roches métamorphisées par des remontées magmatiques ponctuelles.

Plus localement, la commune de Bazouges la Pérouse, s'implante dans un secteur à dominante schisto-gréseux au Nord du département d'Ille et Vilaine entre les massifs granitiques de Fougères et de Bonnemain.

GEOLOGIE LOCALE



La carte géologique du BRGM détaille ces informations et fait clairement apparaitre deux ensembles majeurs :

- Un secteur constitué de granodiorites qui occupent le Nord de la commune (rouge et orangé à l'illustration) : ces roches très minérales se fracturent naturellement augmentant la porosité de la roche mère et facilitant l'infiltration et le soutien d'étiage.
- Un secteur Sud dominé par les Schistes Briovériens (zone verte au Sud), roches moins perméables s'altérant en « sols lourds » à tendance argileuse.

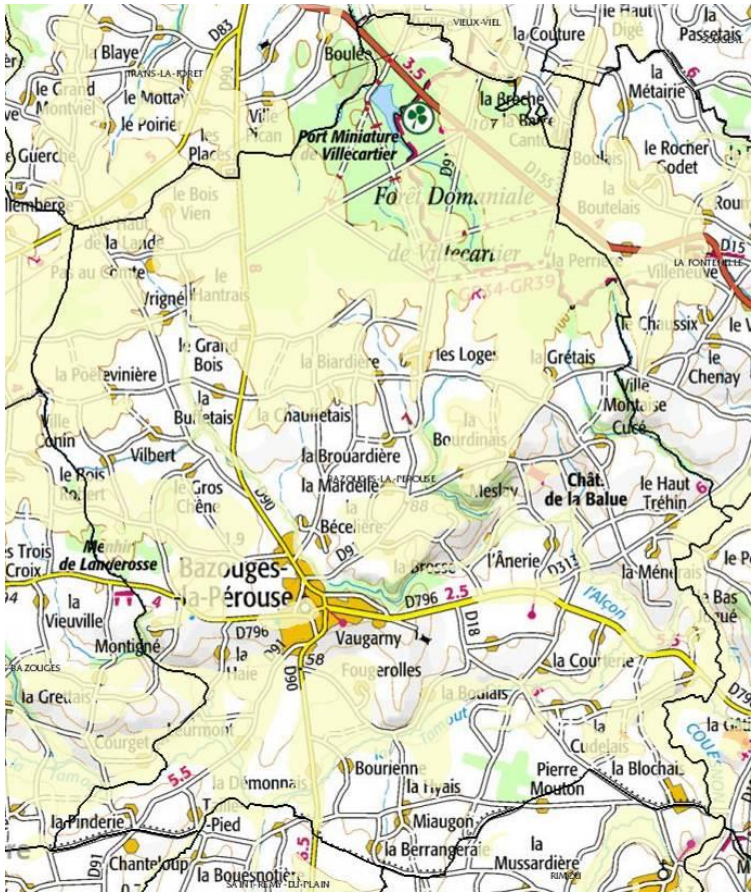
Une information essentielle est également présente sur cette carte, où l'on distingue clairement d'importantes lentilles de Loess Quaternaires.

En conclusion, le contexte géologique du territoire peut traduire plusieurs enjeux en matière d'aménagement du territoire :

- Au niveau agricole :
  - les secteurs concernés par les lœss quaternaire présentent des sols à forte valeur agronomique,
  - les secteurs concernés par les granodiorites présentent des sols souvent d'assez bonne valeur agronomique, cependant le parcellaire agricole peut être impacté par des pentes nettement plus marquées et la présence de résurgences importantes,
  - les secteurs concernés par les schistes briovériens présentent des sols à valeur agronomique moindre, à dominante argileuse.
- Au niveau de l'Assainissement Non Collectif
  - Les secteurs caractérisés par les lœss sont susceptibles de mettre aisément en œuvre les techniques d'ANC classiques de type infiltration percolation,
  - Les secteurs à dominante granitique peuvent également présenter une bonne capacité à la mise en œuvre des filières de traitement classique en ANC,
  - A l'inverse, les secteurs dominés par les schistes sont généralement peu favorables à l'implantation de filières assainissement non collectif classiques.
- Au niveau de la topographie, à l'inverse du secteur Sud, le secteur Nord, granitique est plus favorable à une topographie marquée avec vallée encaissée.
- au niveau hydrologique, le Nord du territoire étant plus favorable à un réseau hydrographique plus dense avec un bon soutien d'étiage.

- ***Retraits et gonflements des argiles***

CARTE GEOLOGIQUE

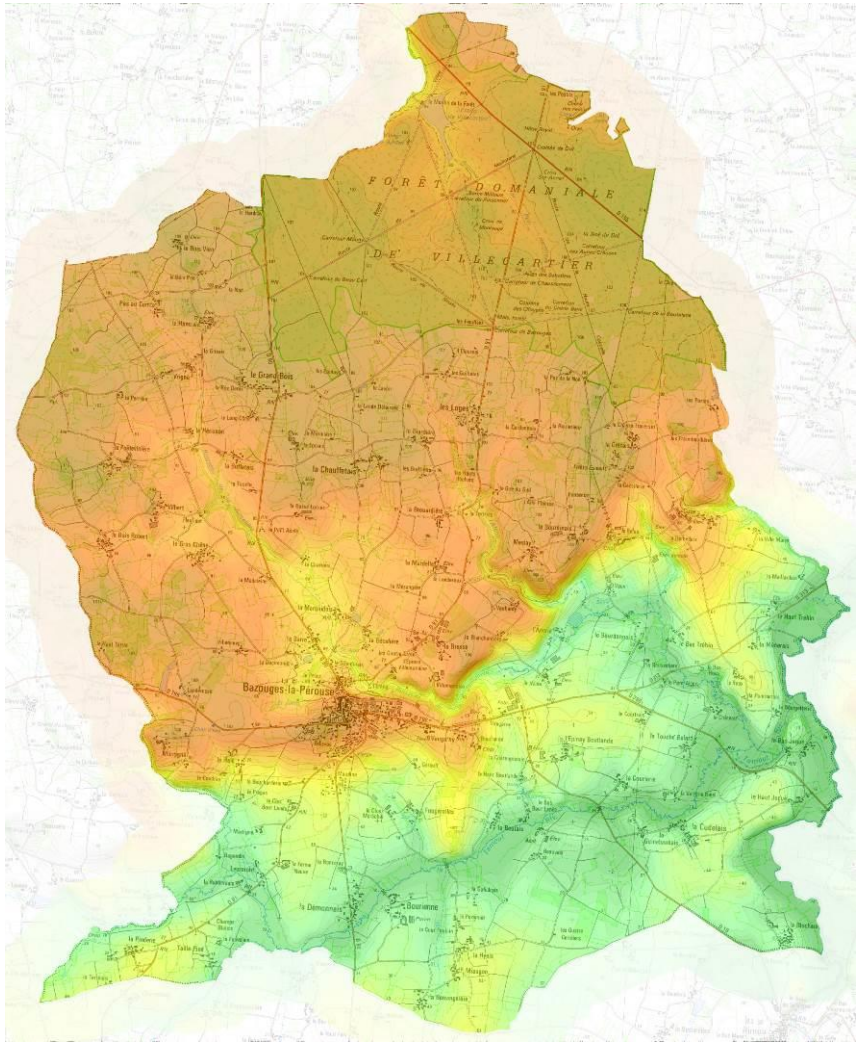


Le BRGM diffuse également une cartographie du risque « retrait – gonflement des argiles ». Cette cartographie montre que ce risque reste faible (beige) à nul à l'échelle du territoire.

1.2.2 TTOPOGRAPHIE

- ***Altitudes***

CARTE TOPOGRAPHIQUE



La géologie impacte la topographie du territoire dans la mesure où ces deux types de socle (métamorphique / granitique) génèrent généralement des paysages différents :

- Sur les secteurs métamorphiques on retrouve généralement de larges vallées et bassins ; clairement identifiable au Sud de la commune à la dénivelée peu marquée
- Le secteur granitique au Nord est plus favorable à un plateau parcouru de vallées encaissées créant des paysages plus pittoresques.

La topographie varie ainsi entre 10 mètres et 110 mètres NGF entre l'Est de la commune dans la vallée du Couesnon et le plateau de Villecartier au Nord. On retrouve les deux secteurs de topographie homogène évoqués précédemment :

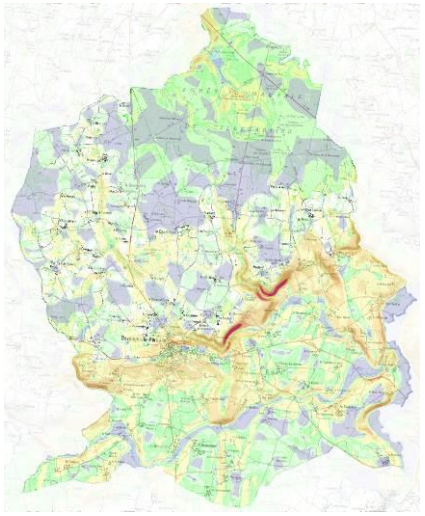
- La vallée Sud dont les altitudes varient entre 10 et 40 mètres
- Le plateau Nord dont les altitudes sont de l'ordre de 80 à 100 mètres NGF, le point culminant est de 114 mètres NGF.

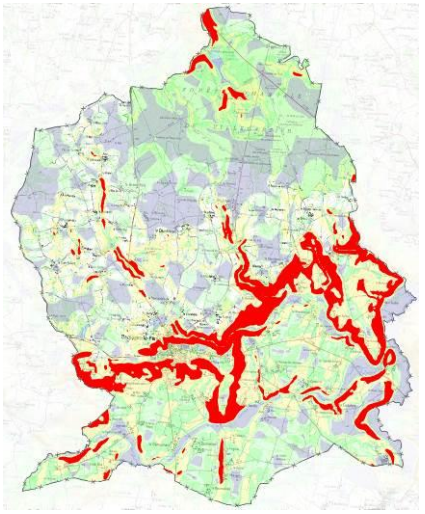
A l'interface de ces deux secteurs, s'implante un coteau marqué, qui s'appuie en partie sur la vallée du ruisseau de la Jumelière.

- ***Pentes***

De fait, on retrouve des pentes très marquées à l'interface du plateau et de la vallée. C'est ainsi plus de 600 hectares qui présentent des pentes supérieures à 5% sur le territoire.

CARTE DES PENTES





Les enjeux en termes d'aménagement du territoire se situent essentiellement au niveau des secteurs à fortes pentes qui présentent :

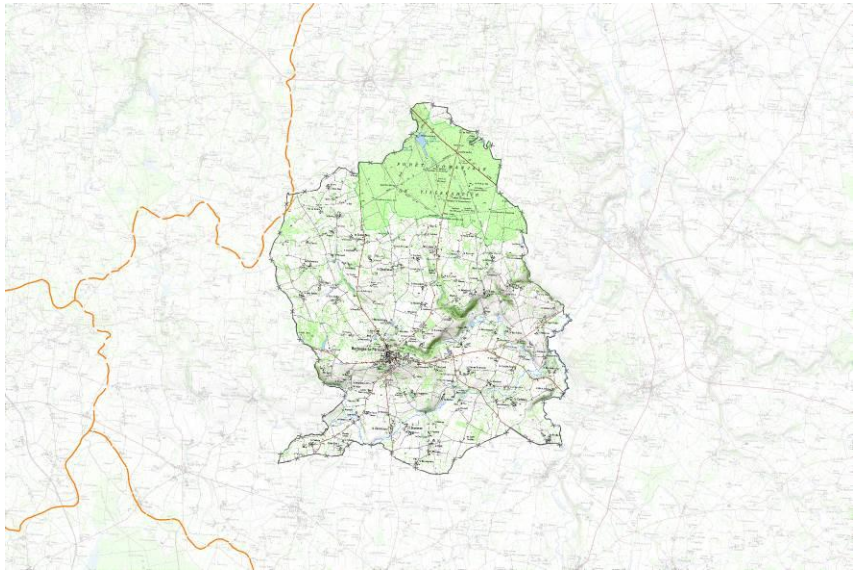
- Un enjeu agricole dans la mesure où ces espaces sont plus favorables au ruissellement et à l'érosion des sols. Dans ce cas une attention particulière doit être portée sur la préservation des dispositifs antiérosifs (talus bocagers, éventuellement sens de cultures)
- Un enjeu urbain, dans la mesure où ces parcelles peuvent nécessiter des techniques particulières pour assurer leur aménagement.

1.3 HYDROLOGIE

1.3.1 MASSES D'EAU ET BASSIN VERSANTS

A l'exception d'une très faible superficie du territoire (+/- 5hectares) l'ensemble de la commune de Bazouges la Pérouse s'implante sur le périmètre du SAGE Couesnon.

INSERTION DE LA COMMUNE DANS LE PERIMETRE DU SAGE COUESNON



Ce petit reliquat de quelques hectares en limite Nord-Ouest de la commune appartient aux masses d'eau du SAGE du Marais de Dol.

En termes de masses d'eau, le territoire communal est concerné principalement par trois masses d'eau du bassin du Couesnon :

- La masse d'eau FRGR0019 – la Tamoute - qui concerne 75% du territoire et dont le cours principal circule dans la vallée au Sud de la commune
- La masse d'eau FRGR0023 – le Chenelais – qui draine 800 hectares au Nord du territoire dont la majeure partie de boisements

Ces deux cours d'eau sont affluents de la masse d'eau FRGR0013 – le Couesnon – dont près de 600 hectares du territoire se trouve sur le versant du cours d'eau.

On notera également que le principal affluent de la Tamoute, le ruisseau de la Jumelière est l'un des principaux exutoires de l'agglomération de Bazouges, dont le bourg est développé sur le haut du coteau ; il est également utilisé comme exutoire du rejet de la station d'épuration communale.

LES MASSES D'EAU DU TERRITOIRE



1.3.2 DOCUMENT DE PLANIFICATION

Le territoire communal est donc soumis à la réglementation du SAGE Couesnon (approuvé par arrêté du 12/12/2013) qui définit la politique de gestion de l'eau à l'échelle du bassin versant. Le projet de Plan Local d'Urbanisme à un rapport de compatibilité avec ce document.

Sur ce bassin les principaux enjeux identifiés sont

- La restauration de la qualité de l'eau
- La restauration des cours d'eau et la préservation des milieux aquatiques
- La libre circulation des poissons
- La sécurisation de l'alimentation en AEP
- La préservation de la baie et de l'estuaire
- L'organisation et la cohérence des actions menées par les différents acteurs du bassin.

En effet, ce cours d'eau reste l'une des principales rivières à migrateurs du département et la préservation de la ressource et la restauration des cours d'eau permet d'envisager la bonne conservation de ce « patrimoine », qui présente indirectement un intérêt économique, car attractif au sur le plan du tourisme vert.

Ce SAGE s'intègre plus largement au périmètre du SDAGE Loire Bretagne qui vient d'être révisé. Ce dernier fixe également les grandes orientations de la gestion de l'eau à l'échelle du bassin Loire-Bretagne pour la période 2016/2021, à savoir :

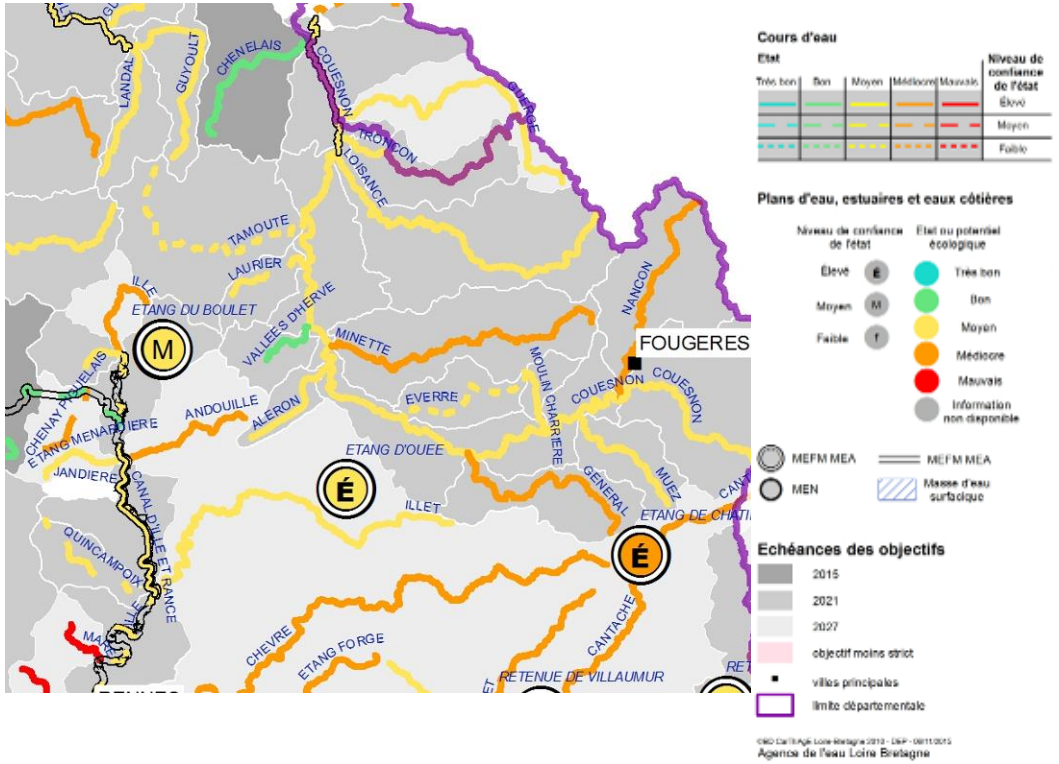
- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

1.3.3 QUALITÉ DE LA RESSOURCE

Le Couesnon et ses affluents sont des cours d'eau qui ont conservé un bon potentiel écologique. Pour cette raison les objectifs d'atteinte du bon état de la masse d'eau restent fixés à 2021, sur l'ensemble du bassin avec un objectif déjà atteint sur le cours du Chenelais.

La Tamoute présente cependant un état général moyen avec un potentiel relativement faible.

ETAT DES MASSES D'EAU SUR LE BASSIN DU COUESNON





Au droit de la RD90 point de référence, le cours d'eau est bordé de prairies. Les faciès lotiques sont dominés par les cailloux et les graviers ; des sables sont présents sur les faciès plus lents

Les indices diatomiques établis en 2014 présentent des valeurs similaires à celles de 2010 : peu élevées, en classe passable (l'IBD reste cependant tout proche de la classe bonne, à 0.2 point près). Le bon état écologique n'est pas atteint en 2014 sur la Tamoute à Bazouges-la-Pérouse : comme en 2010, malgré un très bon état établi par les macroinvertébrés, les diatomées le déclassent à nouveau en état moyen.

1.3.4 CATÉGORIE PISCICOLE

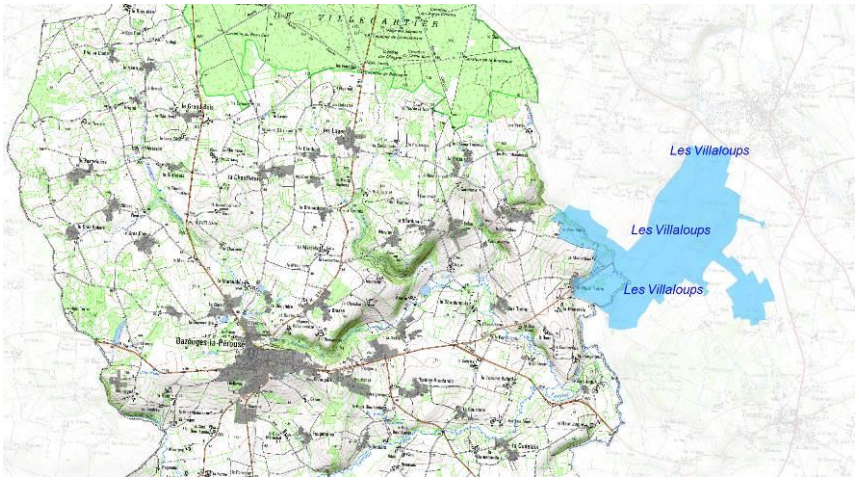
Les cours d'eau du bassin versant sont classés en première catégorie piscicole, c'est-à-dire que la population des cours d'eau est dominée par les salmonicoles (truites, saumons…) c'est d'ailleurs l'un des rares bassins de la région où l'on retrouve encore des remontées de saumons.

Ce point présente, comme nous l'avons évoqué précédemment, un atout intéressant pour le Tourisme Vert : de nombreux parcours de pêche ont été mis en place à cet effet : 4 parcours de mouches sont ainsi présents à proximité du territoire entre Vieux Vy et Antrain.

1.3.5 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

En termes d'alimentation en Eau Potable, la commune de Bazouges la Pérouse adhère au Syndicat Intercommunal d'Antrain sur Couesnon.

PERIMETRE DE PROTECTION DE LA PRISE D'EAU DE VILLALOUPS



Ce syndicat est alimenté par deux ouvrages principaux réalisés en prélèvement sur cours d'eau :

- La prise de Boutlande
- La prise du Pont Neuf – Les Villaloups.

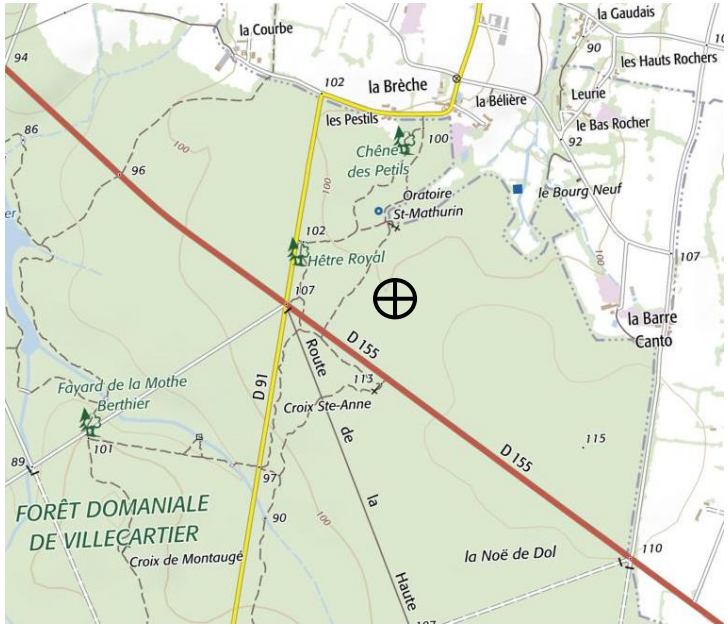
Ce dernier, le principal ouvrage du Syndicat, se trouve sur le cours du Couesnon en aval immédiat de la commune. Le périmètre de protection de ce captage impacte d'ailleurs en partie le Sud-Est du territoire.

Deux autres sources sont également présentes sur la commune de Bazouges-la-Pérouse. Il s'agit de :

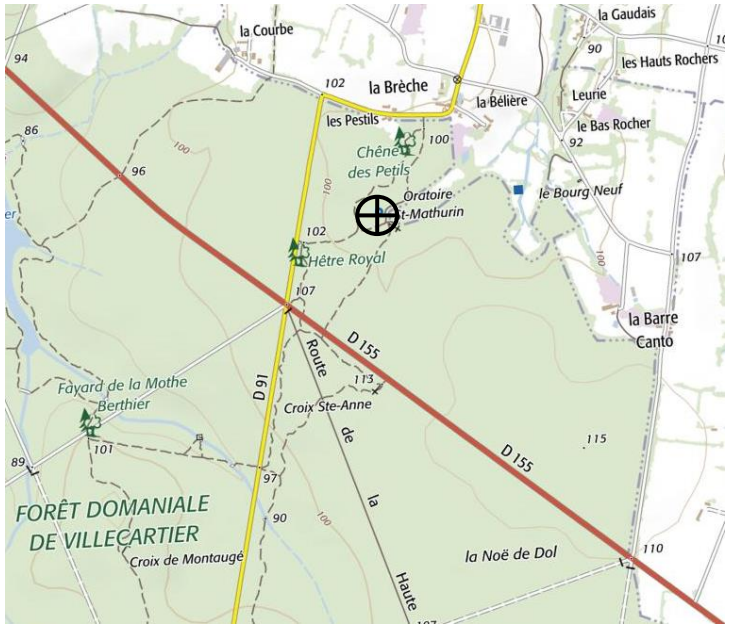
- Le captage Saint Mathurin, mis en service en 1903,
- Le captage Sainte-Anne, mise en service en 1903,

Ces captages sont actuellement gérés par la ville de Pontorson et ne font pas l'objet d'un périmètre de protection. Toutefois, une démarche de régularisation est en cours.
Ces captages ont pour objectif d'assurer l'alimentation en eau potable de la commune de Pontorson au même titre que ceux de Pincé (mis en service en 1942) et de la vieille prée (mis en service en 1936).
A ce titre, la commune de Pontorson a obtenu de l'Etat une autorisation de captage des trois premiers susnommé à titre de reconnaissance de servitude d'utilité publique

Localisation géographique de la source Sainte-Anne (source BRGM) :



Localisation géographique de la source Saint-Mathurin (source : BRGM) :



1.4 POLLUTIONS ET NUISANCES

1.4.1 QUALITÉ DE L'AIR

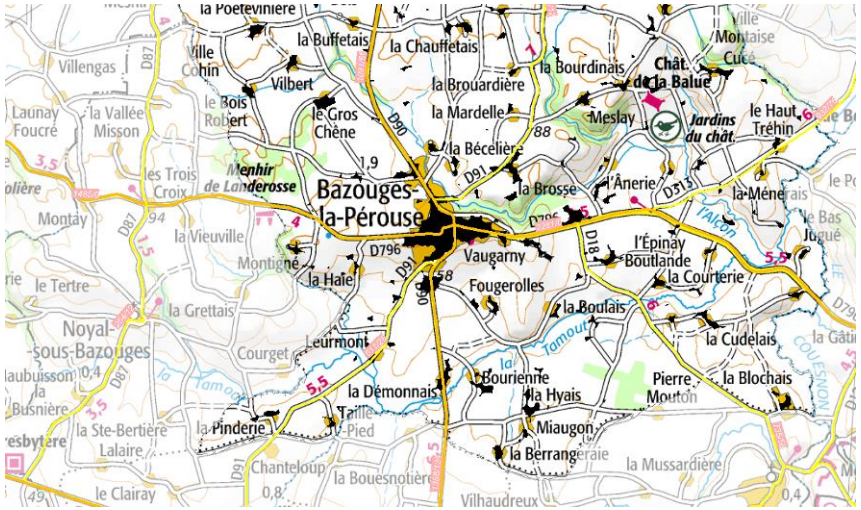
Ce territoire :

- N'est pas sous l'influence d'une source ponctuelle de pollution (fermeture de l'incinérateur de Tinténiac depuis plusieurs années, éloignement de l'TOM de Javené…)
- Est éloigné des axes de circulation importants
- Présente une densité bâtie qui reste assez faible ; les émissions de particules fines sont donc assez limitées

Ainsi, le territoire présente peu d'enjeu sur la qualité de l'air, ce que semble confirmer l'absence d'un suivi régulier ou ponctuel sur ou à proximité de ce territoire.

1.4.2 POLLUTION SONORE

TRAFIC SUR RESEAU VIAIRE DE BAZOUGES LA PEROUSE



Les voies existantes sur le territoire ne sont pas identifiées comme étant source de pollution sonore majeure par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

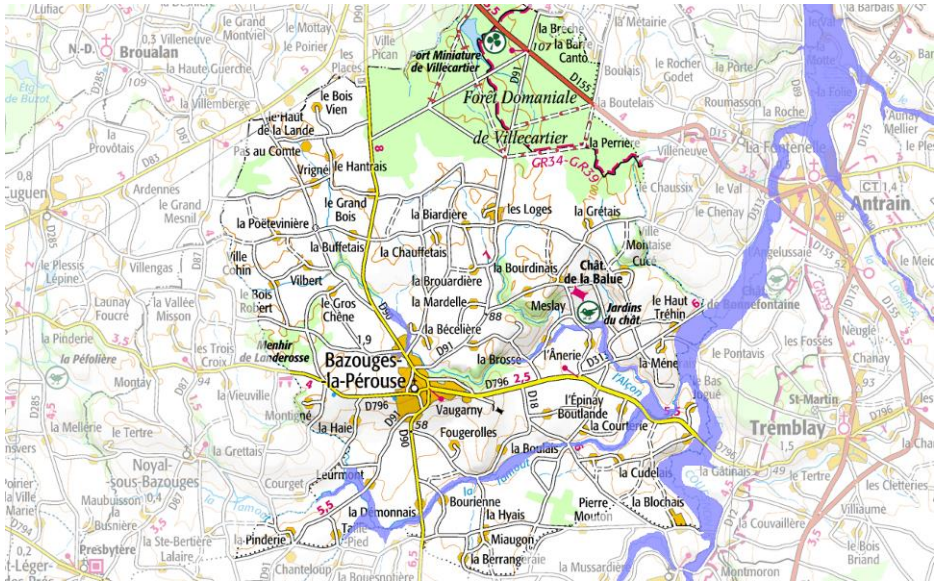
Néanmoins, le RD 796, qui présente le trafic le plus soutenu à l'échelle de la commune et traverse l'agglomération, est potentiellement générateur de nuisances pour les riverains (> 2000 vl/j et une trentaine de poids lourds).
Le trafic poids lourds n'est cependant pas le plus important sur cet axe, ce dernier se reportant essentiellement sur la RD90 (130 unité/j).

1.5 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1.5.1 RISQUE NATURELS

- ***Risque inondation***

ZONES INONDABLES SUR LA COMMUNE DE BAZOUGES



Le Couesnon et la Tamoute sont des cours d'eau potentiellement sujets aux inondations lentes de plaine.

A ce titre ils sont tous les deux identifiés à l'Atlas des zones inondables de Bretagne. La vallée du ruisseau de la Jumelière est également identifiée dans ce document.

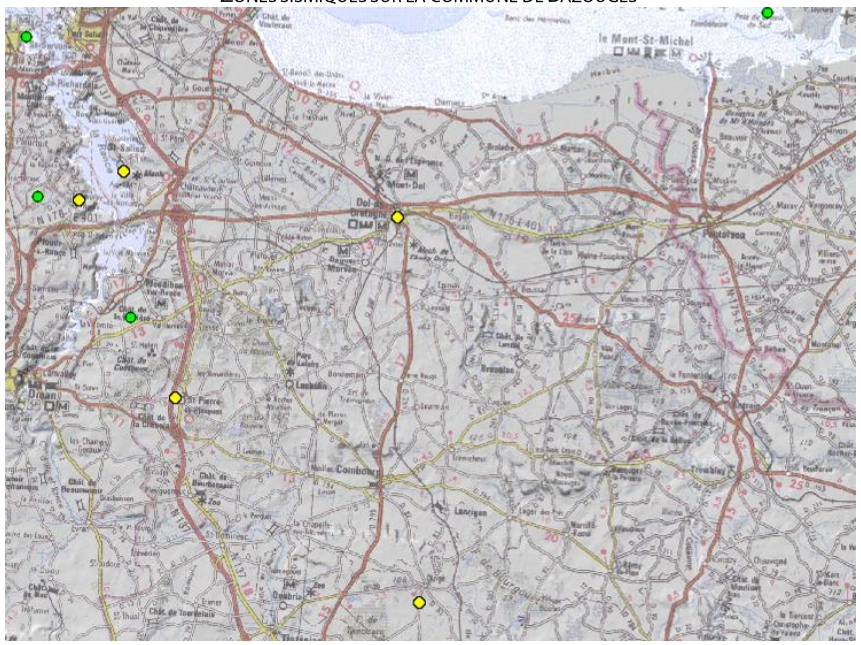
Deux arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur le territoire communal suite aux inondations de 1993 et 1999.

- ***Risque sismique***

La commune est identifié en zone de sismicité de niveau 2, c'est-à-dire de niveau faible.

Deux épicentres de séismes, dont l'intensité est considérée comme élevée (niveau 5), restent proches de la commune (Dingé 1959 – Dol de Bretagne 1887).

ZONES SISMIQUES SUR LA COMMUNE DE BAZOUGES



- ***Risque incendie***

L'importance des boisements sur la commune, peut être une cause de l'augmentation du risque incendie sur le territoire.

- ***Risques climatiques***

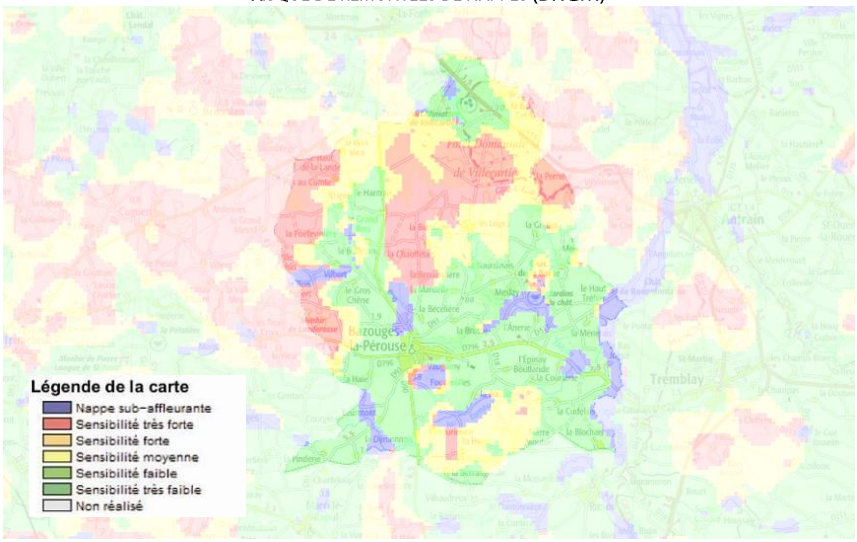
Le risque climatique sur le territoire reste limité. Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris en ce sens en 1987 suite au passage de la tempête du 15 au 16 Octobre.

- ***Risque remontées de nappes***

On appelle zone sensible aux remontées de nappes, les secteurs dont les caractéristiques d'épaisseur de la zone non saturée et d'amplitude de battement de la nappe, permettent un phénomène d'émergence de la nappe au niveau du sol ou un engorgement des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

En domaine de socle, comme l'on rencontre en région Bretagne, ce type de phénomène s'observe principalement dans les fonds de vallées, ce que confirme l'illustration suivante.

RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES (BRGM)

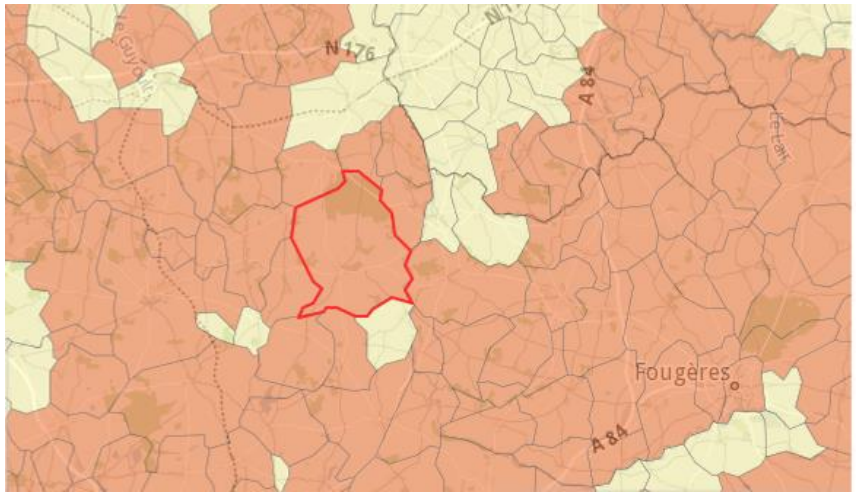


- ***Exposition au radon***

Le potentiel d'exposition au Radon sur la commune de Bazouges la Pérouse reste moyen à élevé. Il s'agit en effet d'un territoire implanté sur des formations géologiques favorable au dégagement de Radon.

Dans les communes à potentiel radon moyen ou élevé, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Ce classement impose que des campagnes de suivi soient réalisées (dépistage) et de des mesures correctives soient mises en œuvre (la mise en place de mesures correctives constitue une obligation réglementaire applicable aux établissements recevant du public comme stipulé dans l'arrêté interministériel du 22/07/04 et ses textes d'application). Cette obligation réglementaire s'applique à tous les équipements destinés à accueillir du public.

EXPOSITION AU RADON



1.5.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

- ***Transport de matières dangereuses***

La commune est concerné de façon limitée par le risque « transport de matières dangereuses ».

Aucune canalisation de transport n'est présente sur son territoire.

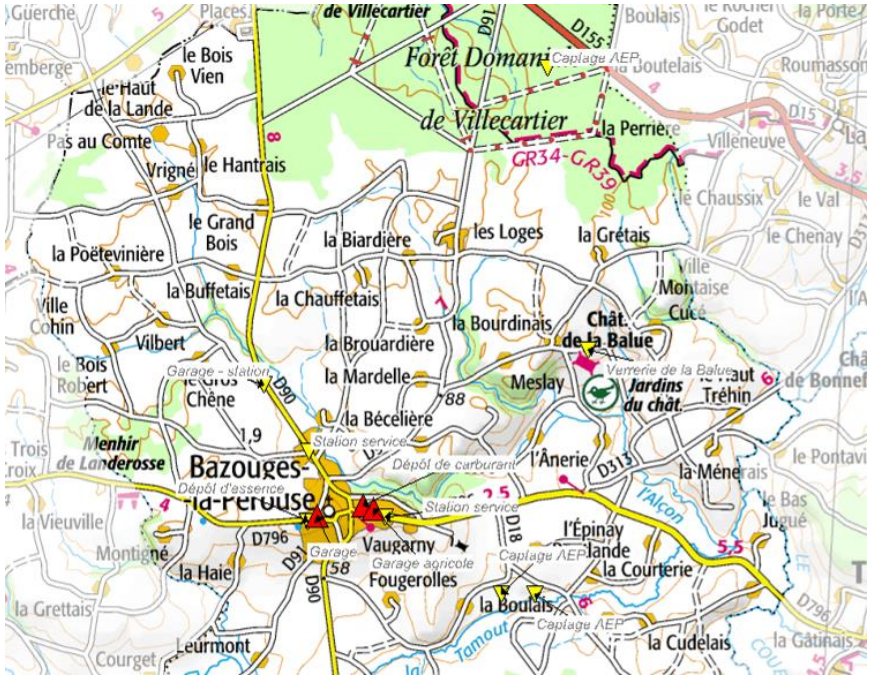
- ***Risques industriels et technologiques***

La base de données BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service) du Ministère identifie 7 sites industriels, dont 3 sont encore, d'après cette dernière, en activité et identifiés en rouge à l'illustration suivante.

Sites en activité :

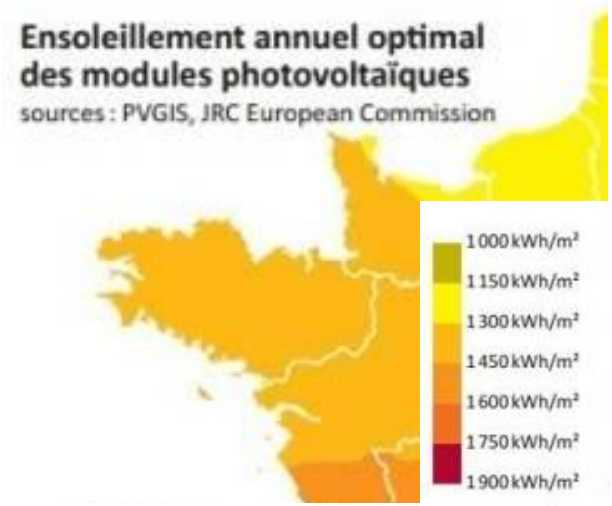
- Garage Tumoine / hardy
- Quincaillerie SARL
- Garage agricole Tuffin.

SITES INDUSTRIELS DE LA COMMUNE



Ces sites ne sont actuellement plus en activité. Le garage Tumoine et la quincaillerie sont maintenant utilisés pour l'entreprise de création et de décoration funéraire AP2M. Le dernier site accueille quant à lui les ambulances depuis décembre 2015.

1.5.3 POTENTIEL ÉNERGÉTIQUE



Dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles, et la mise en œuvre des « lois Grenelle », l'accès aux énergies renouvelables est devenu un enjeu majeur de l'aménagement du territoire.

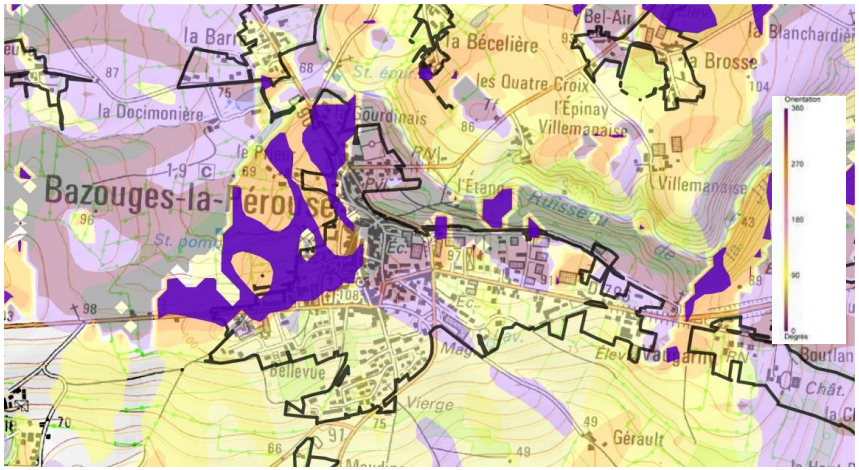
Que ce soit l'énergie solaire, géothermique, éolienne... les gisements ne sont pas répartis de manière homogène sur le territoire national, offrant ainsi des opportunités variables d'une région à une autre. Les différentes figures présentées ci-dessous illustrent le potentiel éolien, géothermique et solaire de l'ensemble du territoire.

1.5.3.1 ENERGIE SOLAIRE

Le potentiel photovoltaïque de la région Bretagne est considéré comme moyen à l'échelle de la métropole.

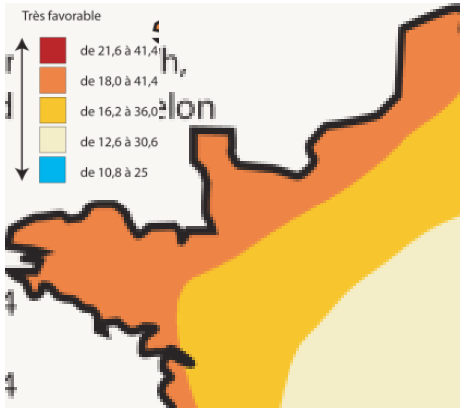
En effet, avec un ensoleillement annuel moyen d'environ 1500 à 1600h/an, le gisement permet d'envisager une production d'environ 1 300 à 1 450kWh/m² de module. Cette productivité varie néanmoins à l'échelle du territoire en fonction de l'orientation des pentes, des bâtiments et de la présence ou non de masques.

La carte de l'orientation des pentes, réalisée à l'échelle de la commune, montre que la frange Sud de l'agglomération bénéfice d'un accès optimal au potentiel solaire. Les secteurs au Nord-Ouest présentent un potentiel plus réduit.



ORIENTATION DE LA COMMUNE

1.5.3.2 ENERGIE ÉOLIENNE



Le potentiel éolien du territoire est particulièrement intéressant sur l'ensemble de la Bretagne, exposée aux vents marins. Sur ce secteur, les vents moyens atteignent des vitesses de 20 à 40 Km/h.

Au schéma régional de développement éolien, la commune est située dans les zones favorables de développement de l'éolien.

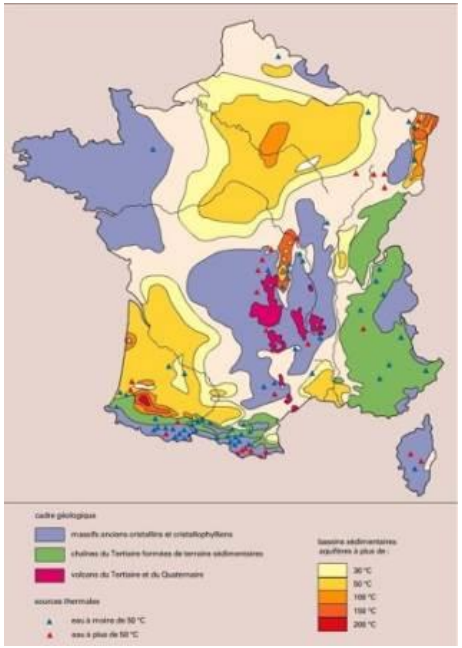
Un mât de mesure est mis en place depuis décembre 2015 pour à terme implanter 5 éoliennes sur le territoire communal.

1.5.3.4 GÉOTHERMIE

La Bretagne reposant sur un socle cristallin, le potentiel géothermique de cette région s'oriente principalement sur la géothermie « très basse énergie » (nappe à moins de 35°C et forage à moins de 100m).

Ce type d'énergie est de plus en plus utilisé pour chauffer/rafraîchir les locaux.

Source : BRGM

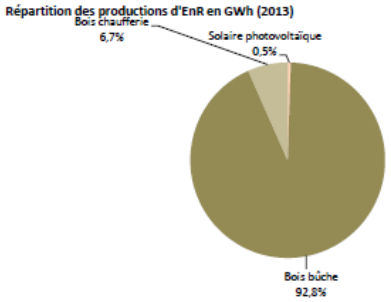


Type	Filière	Electricité Nombre	Electricité Puissance (MW)	Electricité Production (GWh)	Chaleur Nombre	Chaleur Puissance (MW)	Chaleur Production (GWh)	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-			-
	Hydroélectrique	-	-	-				-
	Energies marin (La Rance)	-	-	-				-
	Solaire photovoltaïque	10,0	0,0	0,0				0,0
	Sous-total	*10,0*	*0,0*	*0,0*	-	-	-	*0,0*
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique				-	nd	-	-
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche				-	nd	4,6	4,6
	Bois chaufferie	-	-	-	1,0	nd	0,3	0,3
	Liqueur noire				-	nd	-	-
	Sous-total	-	-	-	*1,0*	*nd*	*4,9*	*4,9*
TOTAL		10,0	0,0	0,0	1,0	nd	4,9	5,0

Source : Bretagne-envrionnement.org

1.5.3.5 LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le potentiel énergétique de Bazouges la Pérouse reste à ce jour sous exploité dans la mesure où les énergies renouvelables sont essentiellement dirigées vers le « bois bûche » qui représente plus de 90% de la production d'ENR.
Le solaire Photovoltaïque est également développé sur la commune mais ne représente qu'une très faible part de la production avec moins de 1%



1.5.4 BIODIVERSITE

1.5.4.4 ELEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

- ***Faune / Flore***

La base de données de l'INPN (Institut National du Patrimoine Naturel) recense un certain nombre d'espèces sur la commune, dont certaines sont protégées à différents échelles : national, communautaire...

Faune

Parmi les différentes espèces identifiées sur le territoire, on dénombre entre autre :

Oiseaux		
Columba Palumbus Linnaeus	Pigeon Ramier	Annexe II/1
Gallinago gallinago	Becassine des marais	Annexe II/1
Lymnocryptes minimus	Becassine sourde	Annexe II/1
Scolopax rusticola Linnaeus	Bécasse des bois	
Barbastella barbastellus (Schreber, 1774)	Barbastella barbastellus (Schreber, 1774)	Annexe II
Mammifères		
Pipistrellus kuhlii (Kuhl, 1817)	Pipistrelle de Kuhl	
Pipistrellus pipistrellus (Schreber, 1774)	Pipistrelle commune	
Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Écureuil roux	
Amphibiens/Reptiles		
Triturus cristatus (Laurenti, 1768)	Triton crêté	Annexe II
Hyla arborea (Linnaeus, 1758)	Rainette verte	
Lacerta bilineata Daudin, 1802	Lézard vert occidental	Annexe IV
Podarcis muralis (Laurenti, 1768)	Lézard des murailles	
Rana dalmatina Fitzinger in Bonaparte, 1838	Grenouille agile	
Rana temporaria Linnaeus, 1758	Grenouille rousse	
Anguis fragilis Linnaeus, 1758	Orvet fragile	
Bufo bufo (Linnaeus, 1758)	Crapaud commun	
Lissotriton vulgaris (Linnaeus, 1758)	Triton ponctué	
Natrix natrix (Linnaeus, 1758)	Couleuvre à collier	
Salamandra salamandra (Linnaeus, 1758)	Salamandre tachetée	

Flore

Dioscorea communis (L.) Caddick & Wilkin, 2002	Sceau de Notre Dame	
Anacamptis laxiflora (Lam.) R.M.Bateman, Pridgeon & M.W.Chase, 1997	Orchis à fleurs lâches	
Coleanthus subtilis (Tratt.) Seidl ex Roem. & Schult., 1817	Coléanthe délicat	Annexe II
Pyrus cordata Desv., 1818	Poirier à feuilles en cœur	
Dactylorhiza maculata (L.) Soó, 1962	Orchis tacheté, Orchis maculé	
Buxus sempervirens L., 1753	Buis commun, Buis sempervirent	

L'importance des espèces protégées identifiées sur le territoire témoigne d'une bonne diversité biologique à mettre en relation avec l'importance et la qualité des espaces naturels de la commune.

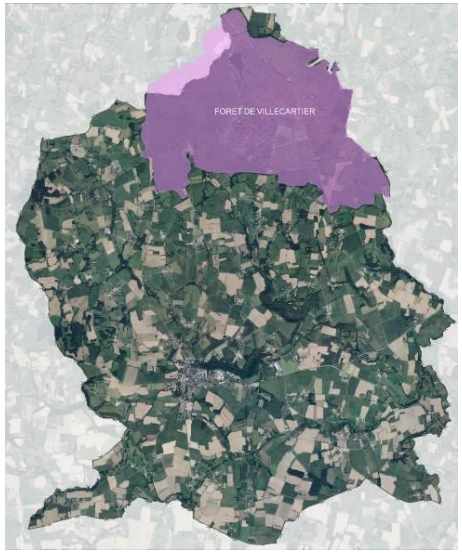
Enjeux : Le maintien d'une telle biodiversité passe nécessairement par la conservation des habitats et la conservation et le renforcement des corridors écologiques permettant un brassage génétique suffisant des espèces.

1.5.4.5 ESPACES NATURELS PROTEGES

- ***ZNIEFF***

PERIMETRE DE LA ZNIEFF II – FORET DE VILLECARTIER

A l'échelle de la commune les espaces naturels protégés se limitent à la Forêt de Villecartier qui fait l'objet d'une protection au titre des Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II ; c'est-à-dire qu'il s'agit d'un grand ensemble naturel riche, peu ou pas modifié, qui offre des potentialités biologiques importantes, possède un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

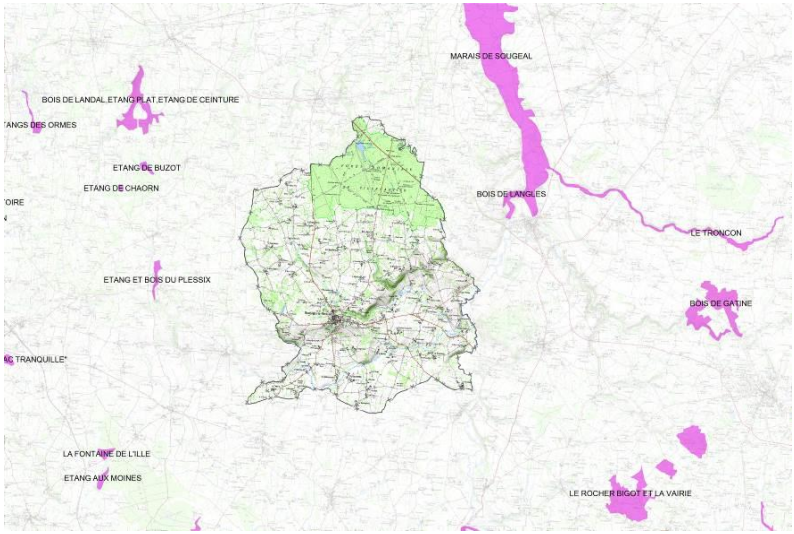


Le site est localisé sur les communes de Bazouges-la Pérouse et de Trans la Forêt. Il délimite près de 100 hectares de massif forestier compris entre 85 et 110 mètres NGF.

Il est remarquable par l'importance des espèces présentes et son rôle majeur pour la reproduction de nombreuses espèces d'oiseaux.

A plus large échelle, de nombreux espaces naturels sont identifiés en périphérie du territoire. Il s'agit essentiellement de sites de petites tailles présentant une forte biodiversité et qui bénéficient de fait, d'une protection de type ZNIEFF I.

ZNIEFFS DE TYPE I EN PERIPHERIE



- ***Natura 2000***

Présentation

En matière d'espaces naturels remarquables, le territoire communal n'est pas directement concerné par les protections du réseau Natura 2000.

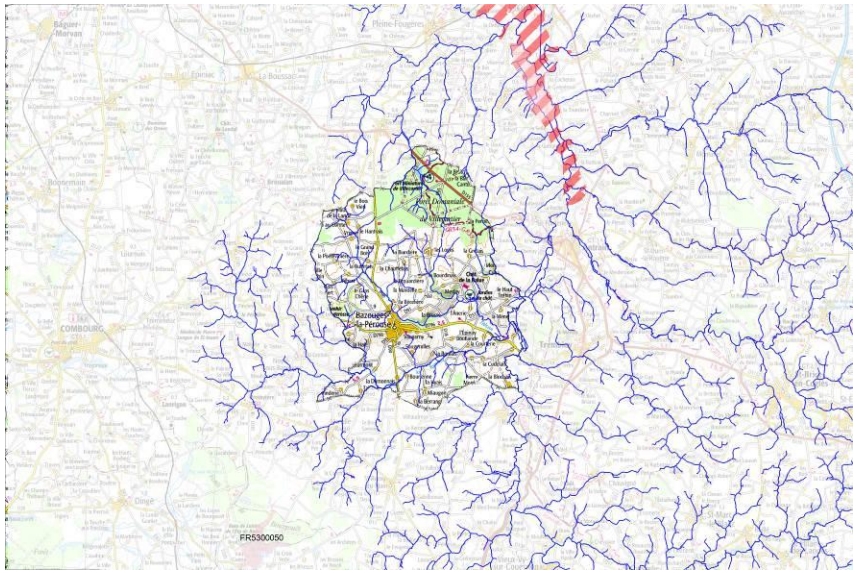
Néanmoins, elle se trouve en amont de la vallée du Couesnon qui est intégrée au réseau Natura 2000 dans le cadre de la protection de la Baie du mont Saint Michel.
Cet espace est identifié à la fois au titre de :

- Zone Spéciale de Conservation - FR2500077
- Zone de Protection Spéciale - FR2510048

Cette zone s'étend en limite de la commune voisine de la Fontenelle, à 3- 4 kilomètres à vol d'oiseaux de la limite communal au Nord-Est. La zone agglomérée de Bazouges la Pérouse se trouve quant à elle à 12.5 kilomètres en amont de la Zone de Protection Spéciale et 16 kilomètres de la Zone Spéciale de Conservation (cheminement le long du réseau hydrographique).

Description du site

NATURA 2000



Ce site de plus ou moins 20000 hectares (en fonction du périmètre de la ZPS ou de la ZCS), englobe la baie du Mont Saint Michel et s'étend jusqu'en amont de l'estuaire du Couesnon. A cet endroit, il se trouve au plus près du territoire communal.

Il est dominé par les habitats maritimes (mer, estuaires, marais salants…) ; le Domaine Public Maritime couvrant près de 95% de la surface du site.

Qualité du site

Il s'agit d'un site d'importance internationale qui abrite :

- une population d'oiseaux d'eau qui dépasse régulièrement les 20°000 individus.
- Une population résidente de phoques, veaux-marins avec reproduction annuelle
- Une population de Grand Dauphin

Il est également reconnu pour l'importance et la diversité des prés salés atlantiques

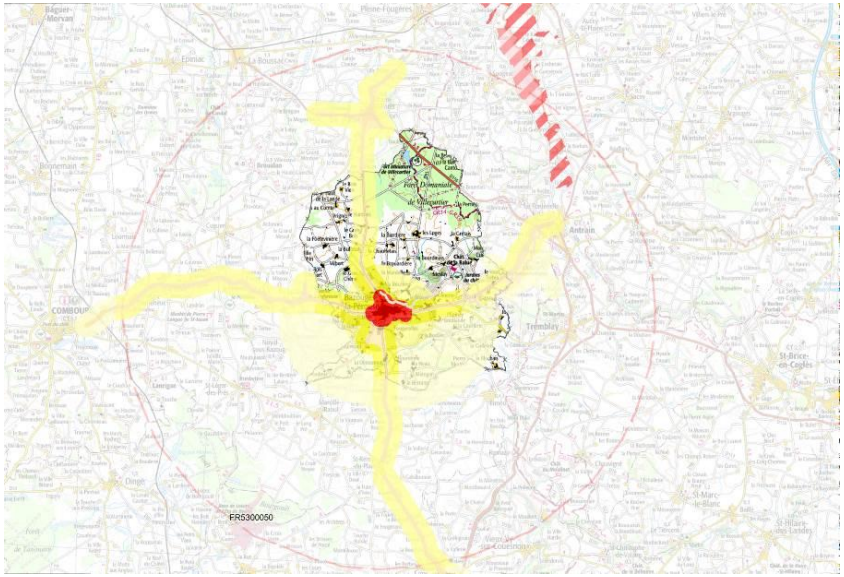
Vulnérabilité du site

Ce site à forte valeur patrimoniale est tributaire de :

- Maintien des habitats naturels
- Non perturbation des phénomènes hydrosédimentaires
- La fréquentation touristique importante
- La déprise agricole
- L'érosion du cordon dunaire

Le projet de développement de Bazouges la Pérouse ne remet pas en cause les enjeux de conservation du site dans la mesure où ces derniers concernent essentiellement la préservation des habitats et des espèces (principalement avifaune) du site. En effet :

ZONE D'INFLUENCE PROBABLE DU PROGRAMME



- Aucun milieu identifié au titre de Natura 2000 n'est présent sur ou à proximité de la commune et n'est susceptible d'être impacté par le programme
- Le projet de développement communal, orienté en partie vers le tourisme vert est de nature à absorber une partie de l'accueil touristique de la baie du Mont Saint Michel et sans doute éloigner les estivants des espaces non balisés du littoral

- La zone d'influence du projet communal ne présente pas d'interactions avec le site Natura 2000 du fait de :
    - Une incidence sur la qualité des eaux limitée à l'aval immédiat de la commune
    - Une incidence sur les transports limitée aux grands axes de communication dont les flux sont essentiellement dirigés vers le Sud, l'Est et l'Ouest.
    - Une incidence potentielle limitée aux espaces du territoire qui ne sont pas en relation avec le périmètre de la zone Natura 2000.

1.5.4.6 SUPPORT DE LA BIODIVERSITÉ

- ***Zones humides***

Définition

A l'échelle nationale, la définition des zones humide se réfère à l'article L. 211-1 : « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Législation

Les objectifs de détermination des zones humides peuvent être multiples à l'échelle internationale (Ramsar, convention de Bonn...), communautaire (DCE, Natura 2000...).

A l'échelle nationale, c'est la loi 92-3 du 3 janvier 1992 aujourd'hui codifiée et son décret d'application du 29 mars 1993 qui fait figure de référence, modifié en 1996 puis en 2007.

Cette loi a défini les principes d'une nouvelle politique de l'eau, en affirmant que l'eau est un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général.

La loi et son décret prévoient des procédures d'autorisation ou de déclaration pour tous ouvrages, installations, travaux… pouvant porter atteinte aux milieux aquatiques, y compris les zones humides situées sur le littoral. Certaines opérations d'assèchement, d'imperméabilisation ou de remblais de zones humides ou de marais sont également soumises à autorisation ou déclaration.

Un arrêté de Juin 2008 modifié par l'arrêté d'Octobre 2009 est venu préciser les critères de détermination des milieux humides.

La loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Cette loi fixe une liste des espaces et des milieux littoraux à préserver, parmi lesquels figurent les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et les milieux temporairement immergés.

Dans ces zones, seuls certains aménagements légers peuvent être en principe autorisés. L'action de comblement d'une zone humide ou sa suppression est soumise à contrôle.

La loi 93-24 « Paysages » du 8 janvier 1993 impose aux maires d'identifier et de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) les zones à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique.

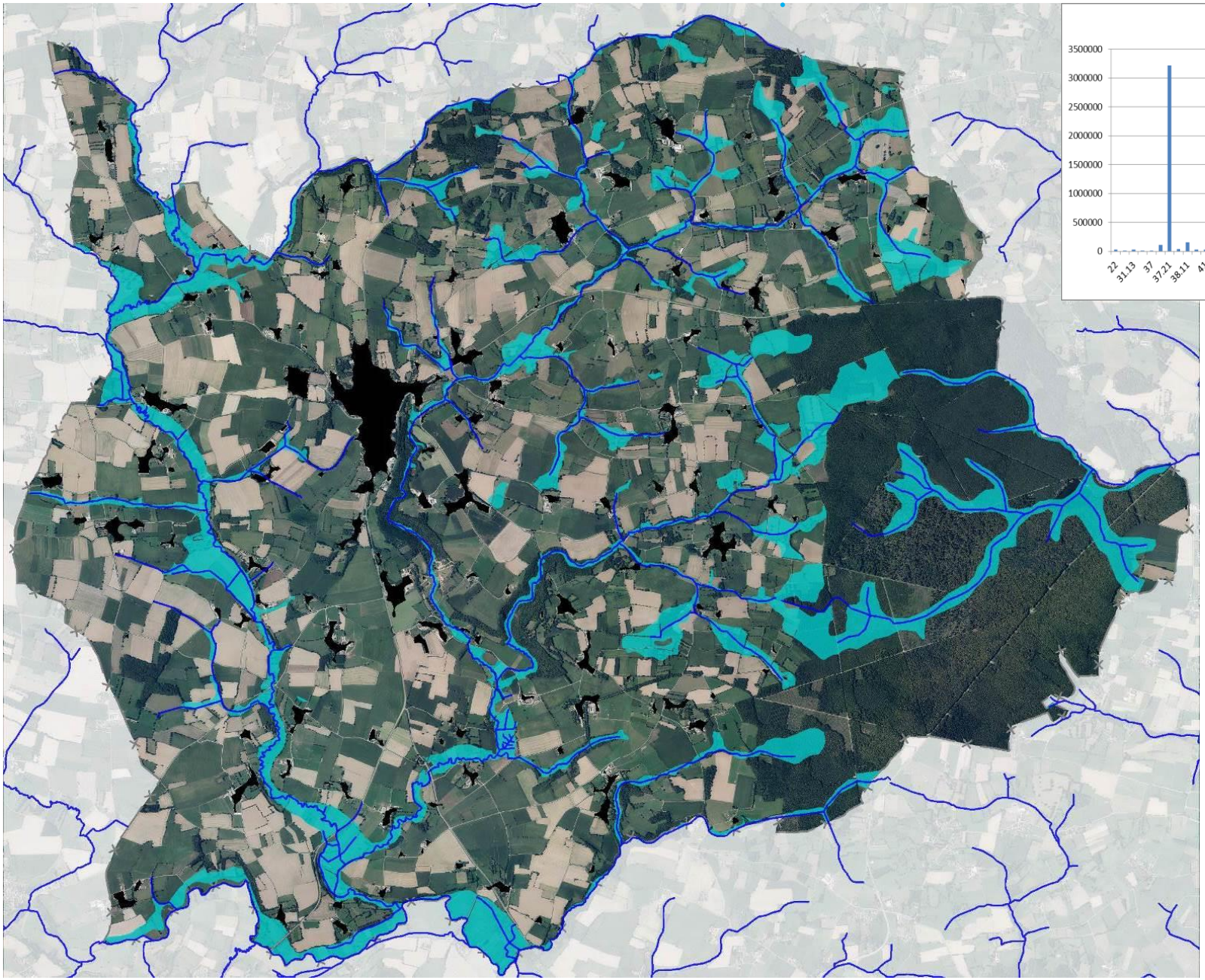
Inventaire communal

L'inventaire communal réalisé sur le territoire a été effectué dans le cadre de la mise en œuvre du CTMA et finalisé en 2001. Il a été mis à la disposition du public dans le cadre d'une consultation préalable à son approbation.

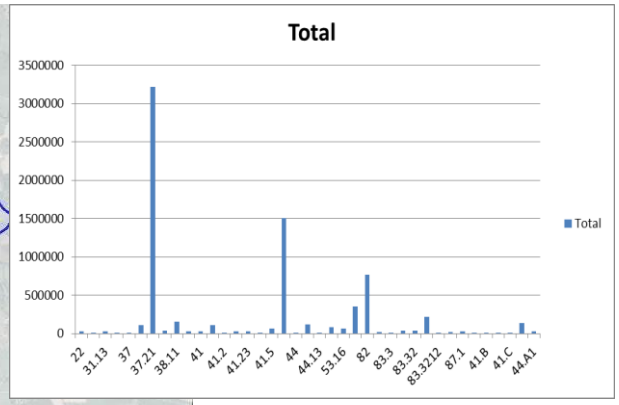
Il faut cependant noter que compte tenu de l'échelle de réalisation de ce type de diagnostic, ce dernier conserve plus une valeur informative de type « outil de la connaissance » et ne dispense pas d'une expertise conforme à l'arrêt d'Octobre 2009 pour les différents projets qui pourraient voir le jour sur le territoire.

A l'échelle de Bazouges la Pérouse, les zones humides identifiées représentent 740 hectares, soit environ 12.8% du territoire. Il s'agit essentiellement de prairies humides eutrophes (près de 320 hectares) et de boisements (150 hectares). Les terres cultivées occupent la troisième position et représentent pas moins de 70 hectares.

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES



REPARTITION DES ZONES HUMIDES PAR TYPE

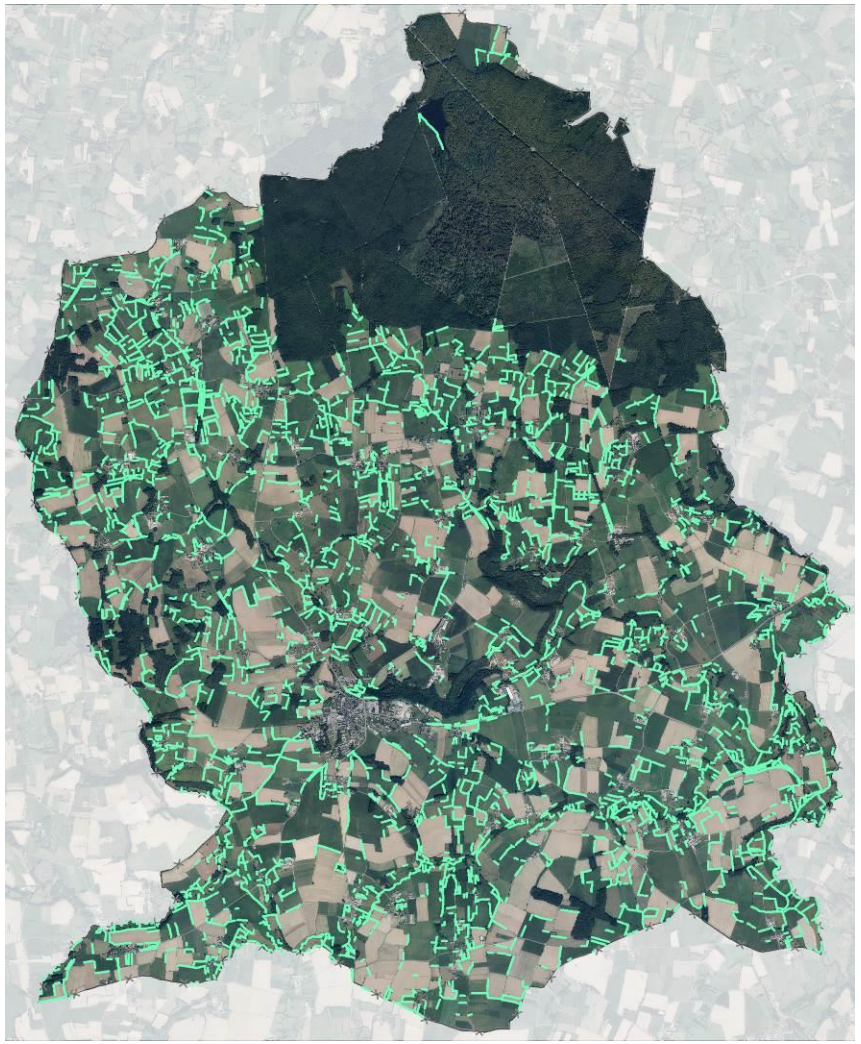


Bocage et boisements

Patrimoine bocager

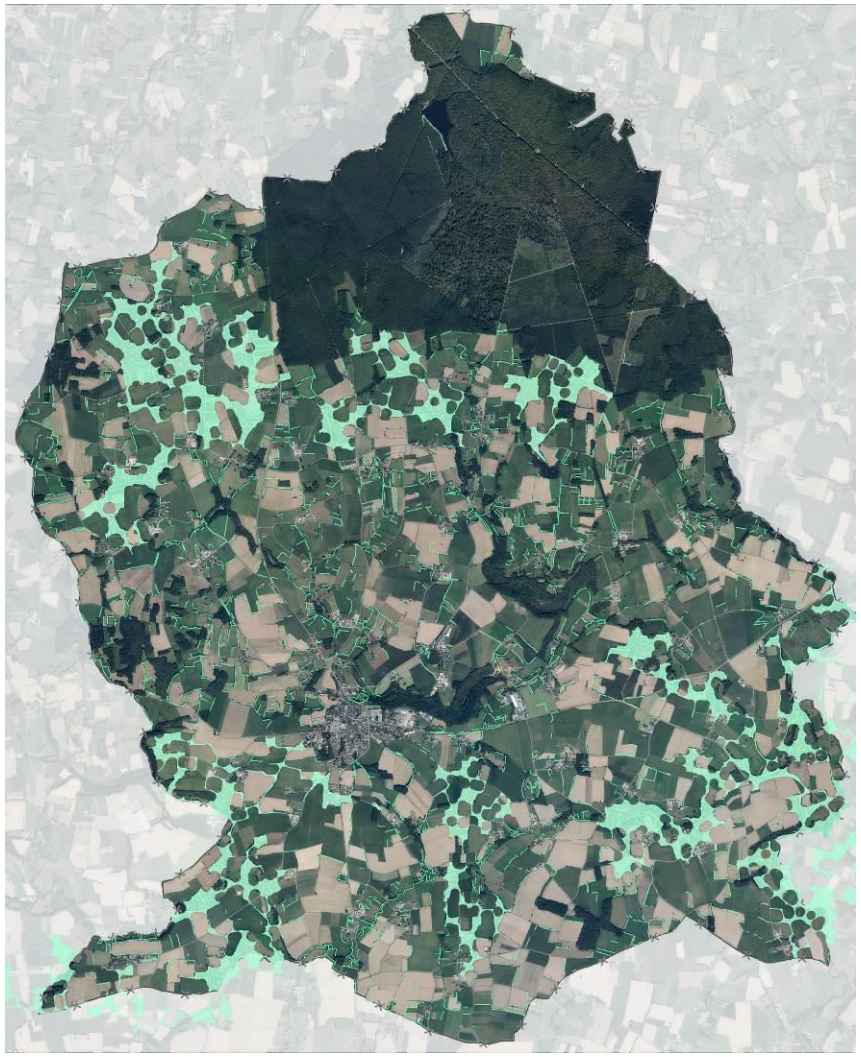
Le territoire communal a été intégré au volet 1 de l'étude Breizh Bocage menée sur l'ensemble de la communauté de communes d'Antrain.

RESEAU BOCAGER COMMUNALE : 255 KM



Le réseau du territoire reste relativement dense avec plus de 250 kilomètres de linéaire bocager hors lisière des boisements, soit près de 57 ml/ha de haies (moyenne régionale à 54.5 ml/ha).

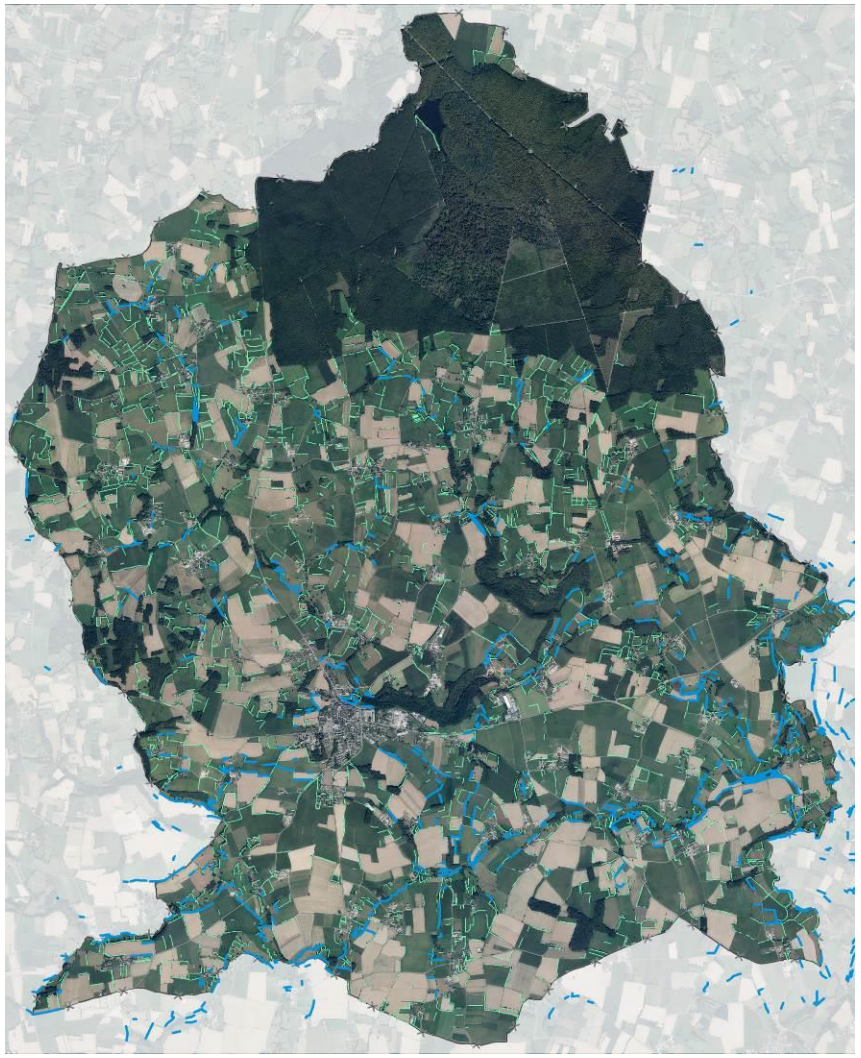
MILIEUX BOCAGERS DENSES



Ce linéaire :

- se concentre dans sa plus grande majorité au niveau des fonds de vallée ce qui contribue :

BOCAGE A ROLE ANTI EROSIF



  - à renforcer l'attractivité des couloirs de circulations existants le long des cours d'eau
  - à jouer un rôle de filtre vis-à-vis des polluants issus des versants. Certains de ces linéaires sont particulièrement importants car sont situés sur des secteurs à fortes pentes et sont implantés perpendiculairement à la pente
- est par ailleurs bien connecté sur le réseau de boisements existants
- offre sur certains secteurs une densité intéressante qui crée des milieux favorables au développement et au maintien de la biodiversité. Ces milieux (360 hectares) sont d'autant plus intéressants qu'ils sont très bien connectés sur les boisements (secteurs Nord – plus d'une centaine d'hectares en réseau) et le corridor principal de la vallée de la Tamoute au Sud.

Il reste cependant vieillissant et son renouvellement est une préoccupation nouvelle engagée dans le cadre des opérations Breizh Bocage.

Les enjeux sur la thématique du bocage sont donc :

- le renouvellement du bocage
- la préservation du bocage à rôle hydrologique
- la préservation du bocage ayant une fonctionnalité biologique
- le maintien et la préservation des secteurs présentant une forte densité.

A noter que ces deux derniers éléments sont essentiels pour caractériser correctement les différents réservoirs de biodiversité qui doivent apparaître à la Trame Verte et Bleue.

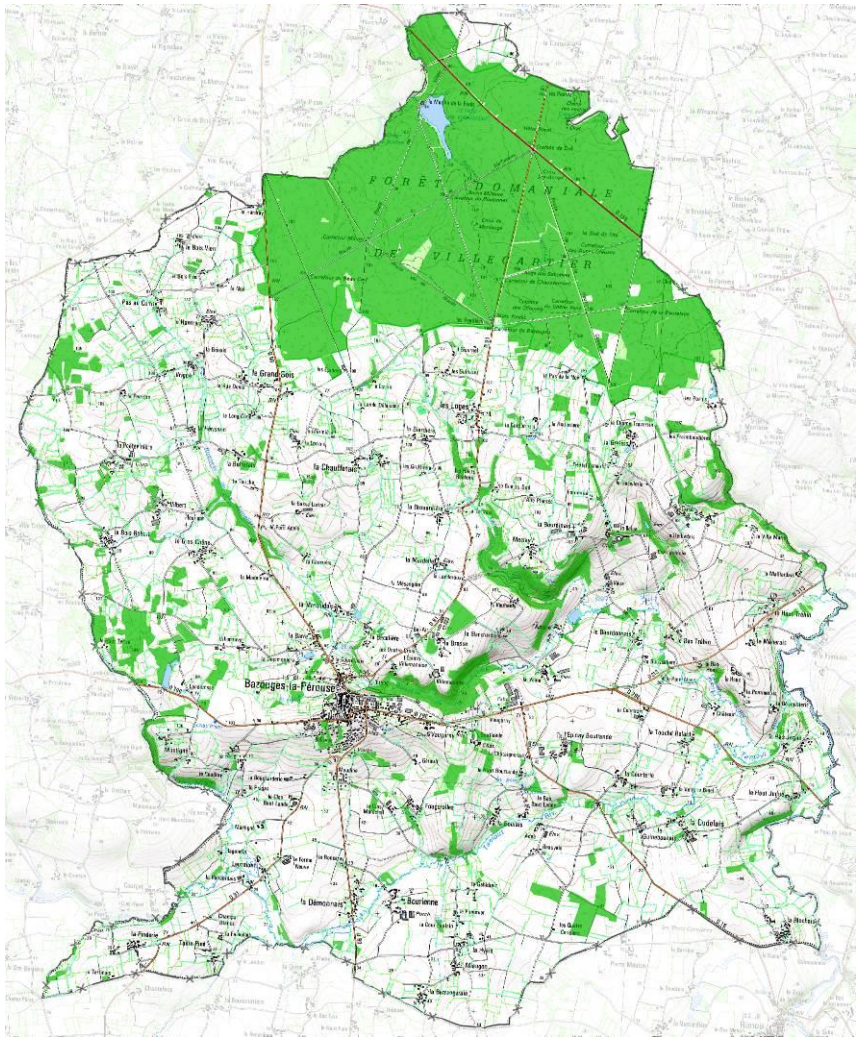
Les boisements

L'inventaire des boisements sur la commune de Bazouges la Pérouse permet de mettre en évidence l'importance de ces surfaces à l'échelle communale.

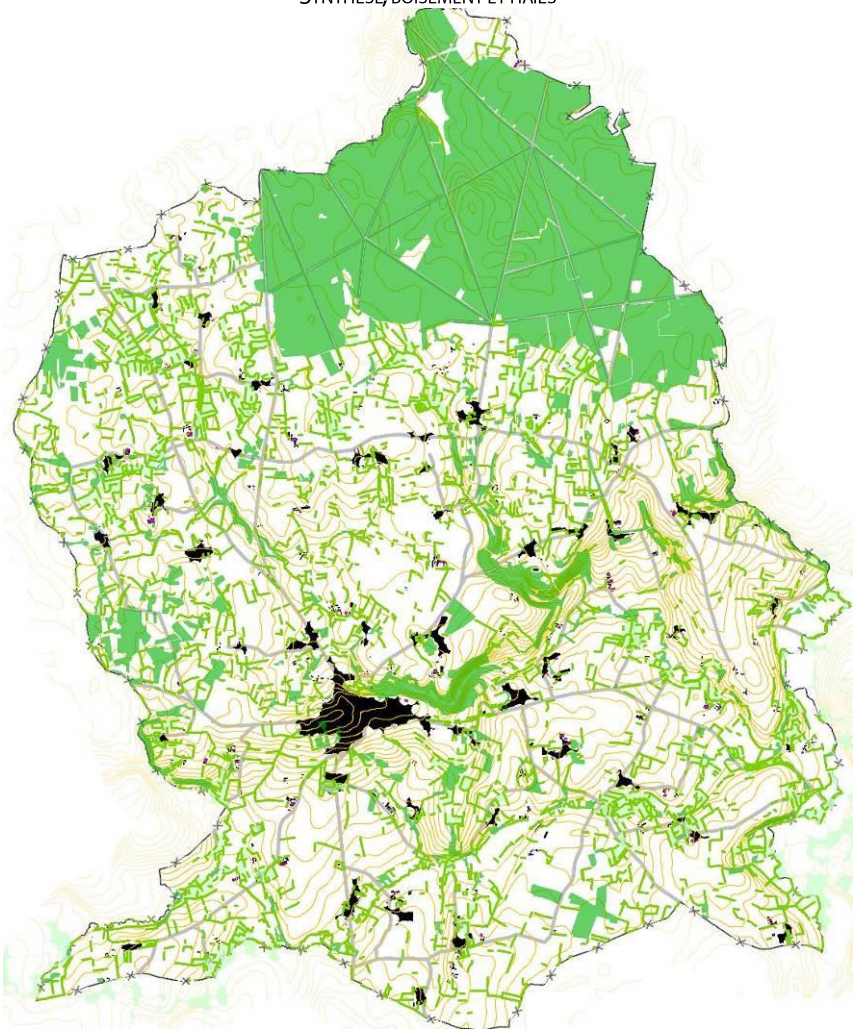
En effet, les boisements représentent 22% du territoire (près de 1300 hectares, soit deux fois plus qu'à l'échelle régionale) dont plus de 960 hectares d'un seul tenant au Nord-Ouest de la commune sur le massif de Villecartier ; il s'agit d'une forêt domaniale dont une grande majorité de hêtres.

Le reste des boisements est le plus souvent localisé au droit des fonds de vallée (vallée d'Alcon, vallée de la Jumelière…). Ces espaces, souvent fortement accidentés, se prêtent difficilement à une autre exploitation du fait de la mécanisation de l'agriculture. Ils sont constitués essentiellement de feuillus.

INVENTAIRE DES BOISEMENTS - BAZOUGES



SYNTHESE, BOISEMENT ET HAIES



- ***Trame verte et bleue***

Constat

L'apparition et la disparition des espèces correspondent à un processus naturel qui a jalonné les milliards d'années de l'histoire de la terre et qui a façonné les peuplements animaux et végétaux. Néanmoins, des signaux alarmants indiquent que l'action de l'homme induit, sur un pas de temps très court, un déclin important de la biodiversité. Les principales causes de ce déclin sont la destruction des habitats naturels, les prélèvements excessifs des ressources naturelles, les pollutions, ou encore le développement des espèces invasives.

Face à ce constat, il est apparu essentiel d'avoir une nouvelle approche en faveur de la biodiversité. Il s'agit maintenant de prendre en compte, au même titre:

- la biodiversité remarquable;
- la biodiversité ordinaire;
- les déplacements des espèces animales et végétales, qui leur permettent de réaliser leur cycle de vie.

La trame verte et bleue est ainsi un nouvel outil d'aménagement durable du territoire, complémentaire des démarches existantes dont l'objectif est :

- de freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines;
- d'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité de connexions entre eux.

La trame verte et bleue concerne à la fois les milieux terrestres (trame verte) et les milieux aquatiques (trame bleue). Elle est formée d'un réseau de continuités écologiques, qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Définition

La loi Grenelle I n°2009-967 (03/08/2009) et Grenelle II n°2010-788 (12/07/2012) instaurent dans le droit français la création de la trame verte et bleue comme outil d'aménagement durable du territoire.

« La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.
La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.
Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient » (source : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie).
Le maintien d'une continuité entre les différents écosystèmes est donc nécessaire pour le maintien des espèces et des habitats associés. Cette continuité permet, en effet, d'assurer la survie des espèces (alimentation, reproduction, refuge...), garantir un brassage génétique entre les populations d'une même espèce...
Pour pouvoir préserver les continuités existantes, et proposer d'éventuels plans de restauration, il est nécessaire d'identifier les grands corridors existants ainsi que tous les écosystèmes nécessaires au maintien des espèces en place.

- ***Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)***

À l'échelle régionale, la mise en œuvre de la trame verte et bleue se concrétise par l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), copiloté par l'État et la Région. Le contenu des SRCE est fixé par le code de l'environnement aux articles L. 371-3 et R. 371-25 à 31 et précisé dans les orientations nationales pour la préservation et le la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE n'est pas une «couche» supplémentaire dans la réglementation existante. Il ne crée pas (et ne peut pas créer) de nouvelles réglementations. Il s'agit d'un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités.

Le SRCE de Bretagne vise tout particulièrement à initier une appropriation la plus large possible de cette nouvelle notion qu'est la trame verte et bleue et à assurer la cohérence avec les dispositifs existants.

Le code de l'environnement précise que les documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique. Cette notion de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE, sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés. Ainsi à l'échelle de la Bretagne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique précise que la TVB doit être prise en compte dans le cadre de l'urbanisation et de infrastructures linéaires et s'assurer de :

- Préserver et restaurer les continuités écologiques…
- Conforter le développement de la place de la nature en ville
- Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures

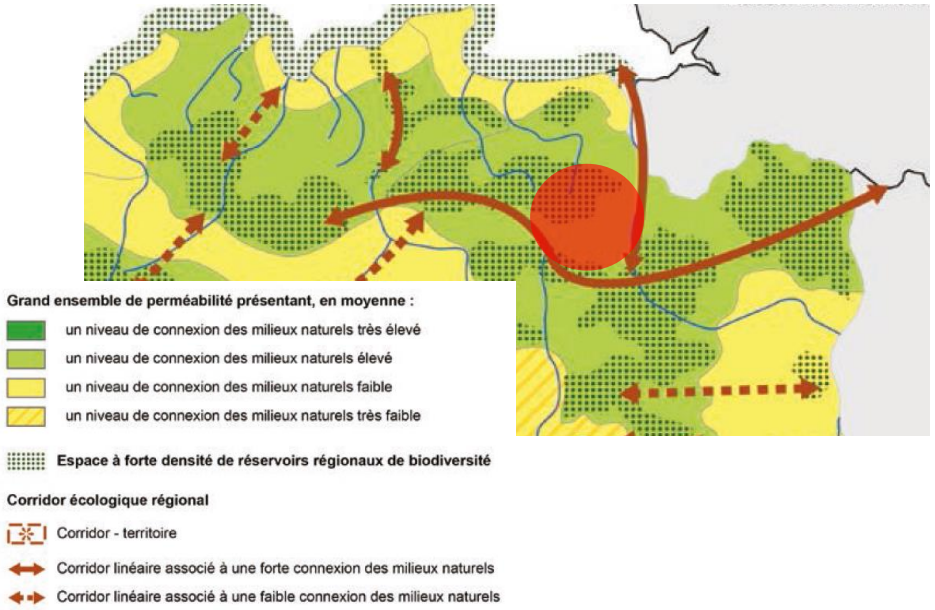
Le comité régional "trame verte et bleue" s'est réuni le 9 juillet 2015 pour examiner les résultats des consultations et de l'enquête publique, et les modifications à apporter au SRCE. Ce dernier a été validé par le comité et adopté par Préfet de région en Novembre 2015.

Au plan de synthèse du SRCE, Bazouges la Pérouse

- se situe sur une zone présentant un niveau de connexion des milieux naturels élevé.
- Inclut un espace à forte densité de réservoirs régionaux de biodiversité (forêt de Villecartier)
- Tangente le corridor linéaire de la vallée du Couesnon

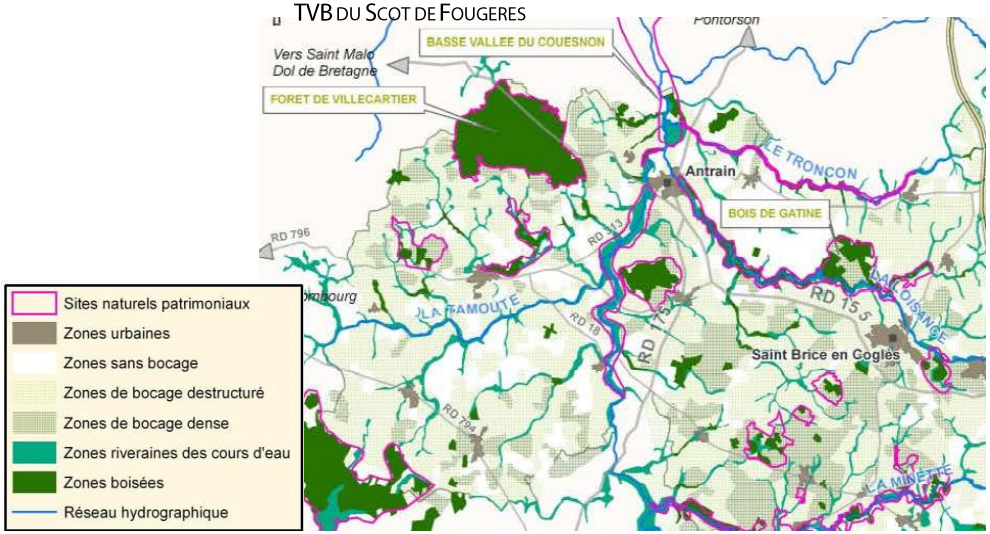
Les enjeux en termes de préservation de la trame verte et bleue sont donc notables.

EXTRAIT DE LA CARTE DE SYNTHESE DU SRCE

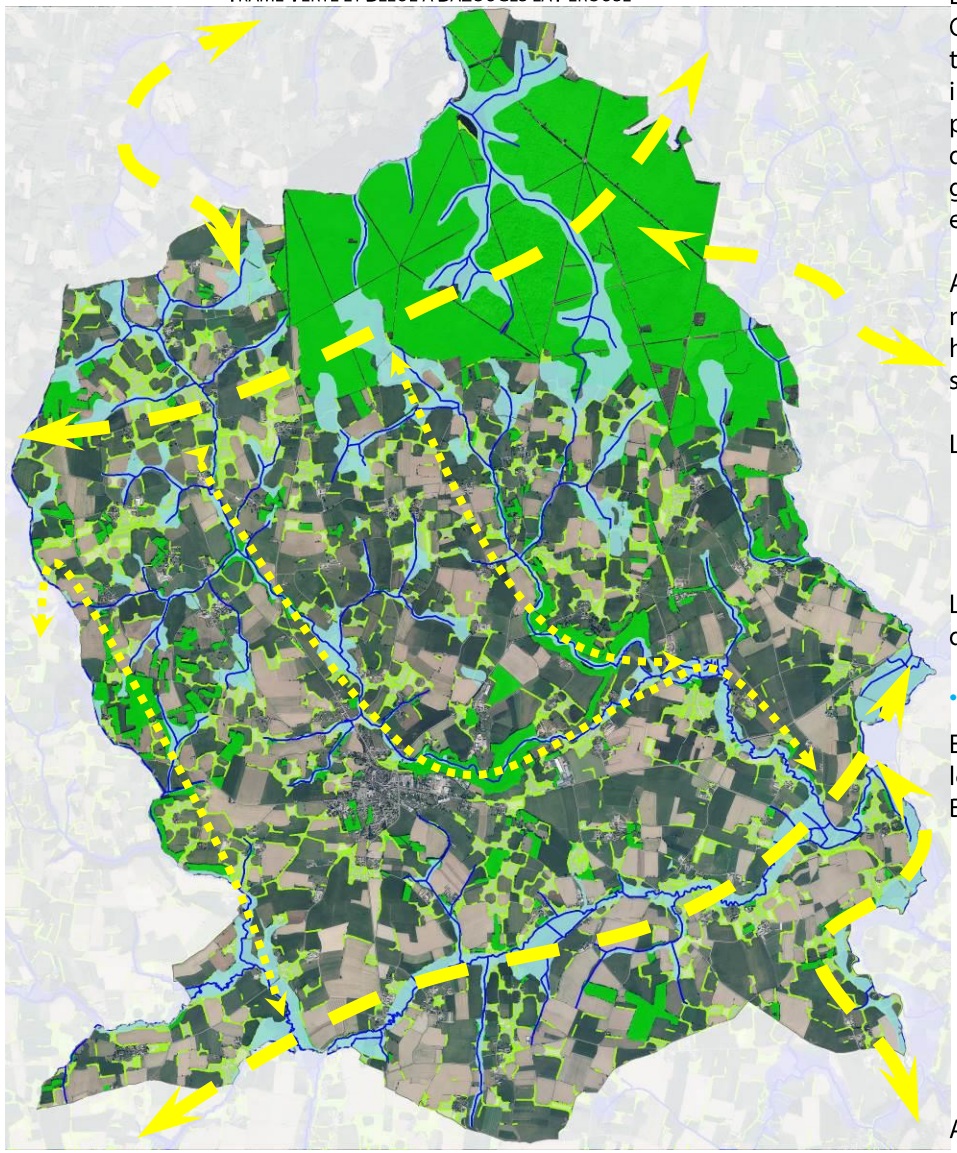


- ***Eléments de détermination de la TVB***

TVB DU SCOT DE FOUGERES



TRAME VERTE ET BLEUE A BAZOUGES LA PEROUSE



Le Pays de fougères a élaboré et diffuse dans le cadre de son Schéma de Cohérence Territorial, l'enveloppe de la Trame Verte et Bleue sur son territoire. La forêt de Villecartier est clairement identifiée comme un important réservoir biologique à l'échelle du pays, connectée sur les principaux corridors du Nord-Ouest du territoire (vallée du Couesnon, vallée de la Tamoute, vallée de la Loisance...). Cette enveloppe s'appuie sur les grands ensembles naturels (boisements, zones riveraines des cours d'eau…) et le bocage structurant.

A l'échelle de la commune et de son environnement, plusieurs éléments nous ont permis d'affiner l'enveloppe de la Trame Verte et Bleue : zones humides, boisements, cours d'eau, ripisylve, le réseau bocager, les espaces semi naturels (prairies permanentes)...

L'analyse de cette TVB permet de mettre en évidence :

- L'importance des réservoirs biologiques (Villecartier et secteurs de bocage dense en périphérie ; vallées boisées…).
- Le niveau de connectivité élevé du territoire

L'ensemble de ces éléments devront être intégrés au projet de développement communal.

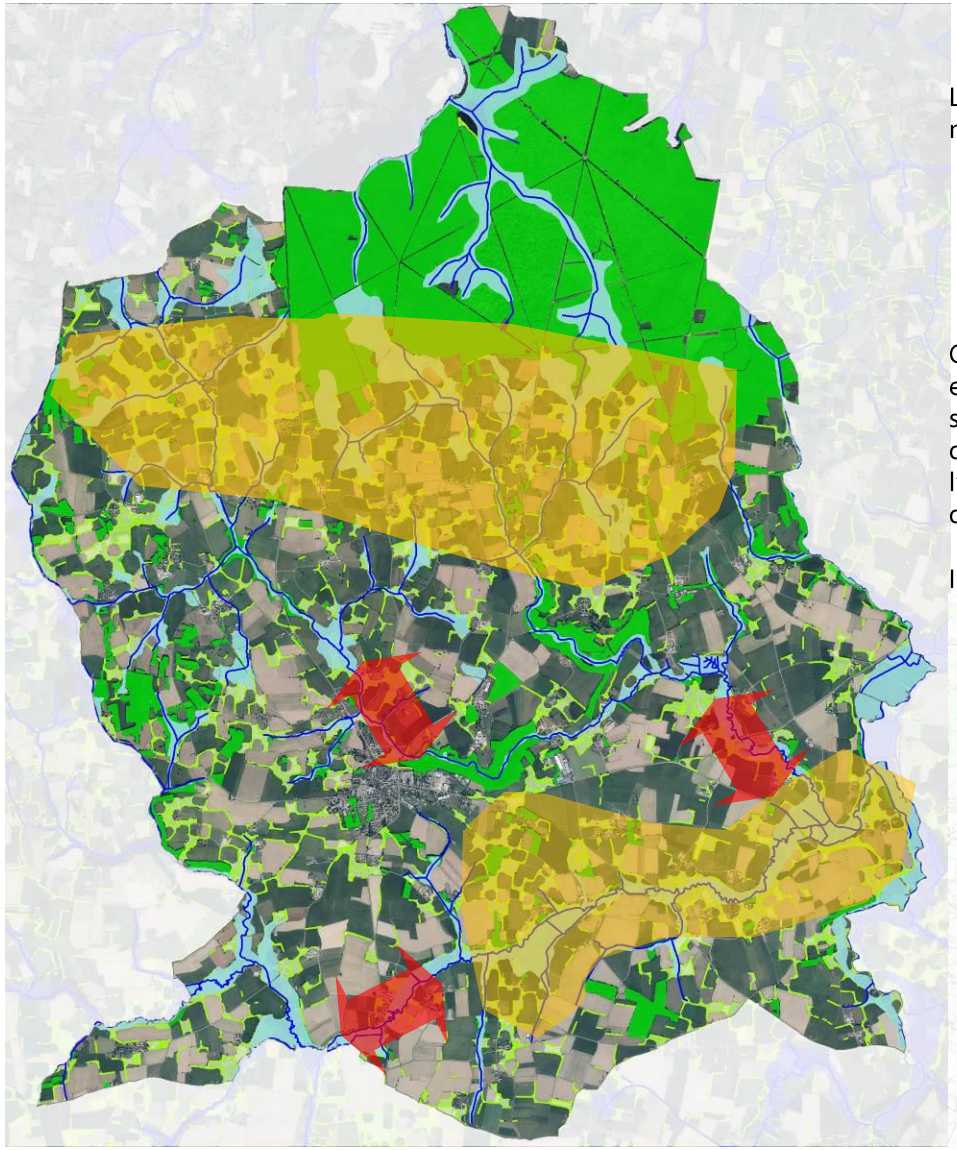
- ***Enjeux de restauration / préservation***

En parallèle, la détermination de la Trame Verte et Bleue permet d'identifier les secteurs à enjeux de conservation voire de restauration. A l'échelle de Bazouges la Pérouse, ces derniers sont localisés :

- A l'est de l'agglomération, où l'on retrouve un corridor attractif le long de la vallée de la Jumelière
- Au niveau des secteurs bocagers denses du territoire (périphérie de la forêt de Villecartier et aval de la vallée de la Tamoute) où les enjeux de conservation sont importants
- Au droit des principaux axes de communication et plus particulièrement de la RD796 qui impact le corridor de la vallée de l'Alçon.

Ainsi, à l'échelle du territoire, les enjeux de restauration se concentrent essentiellement sur l'amélioration de la perméabilité des corridors au droit des principaux axes de communication.

RESTAURATION ET PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A BAZOUGES LA PEROUSE



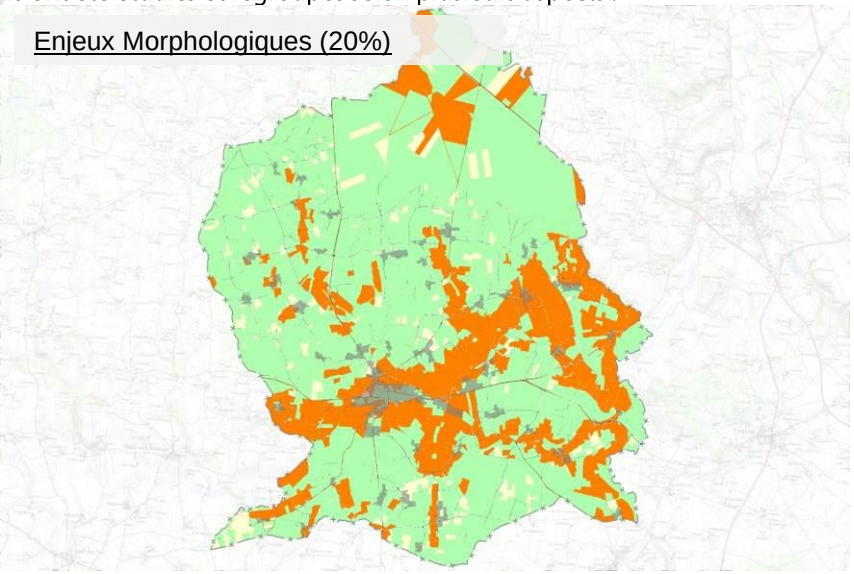
1.5.5 SPATIALISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

Le diagnostic environnemental réalisé sur le territoire, a permis de modéliser la sensibilité environnementale du parcellaire en :

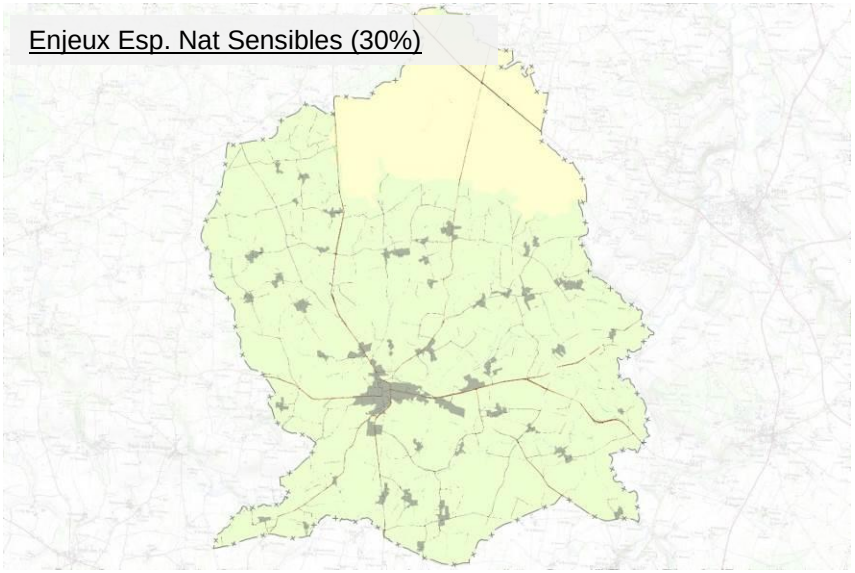
- Caractérisant chaque parcelle pour les différentes thématiques abordées (eau, sols, topographie, espaces naturels sensibles, corridors écologiques…)
- En hiérarchisant les enjeux environnementaux en fonction de leur sensibilité

Cette analyse permet d'établir une cartographie des secteurs à enjeux environnementaux sur le territoire, de les classifier en fonction de leur sensibilité. Sur et à proximité de ces derniers le développement communal doit être particulièrement réfléchi et confronté aux autres contraintes de l'aménagement (agriculture, urbanisme, centralité, contraintes techniques, déplacements, contexte foncier…).

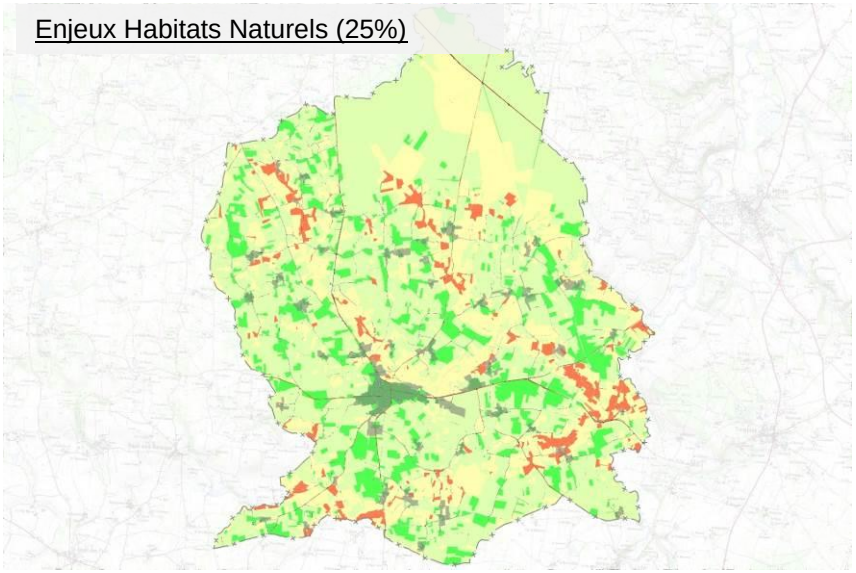
Ils ont été étudiés et regroupés selon plusieurs aspects :



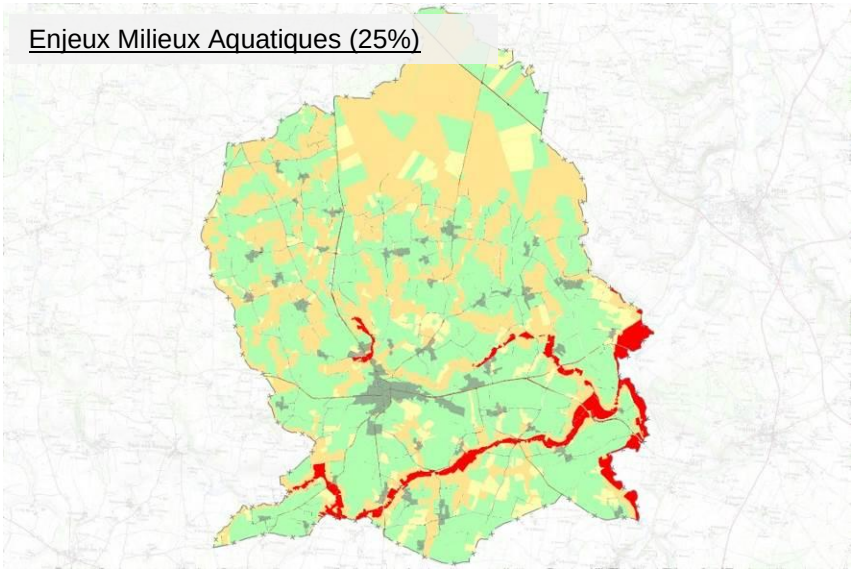
Enjeux Esp. Nat Sensibles (30%)



Enjeux Habitats Naturels (25%)



Enjeux Milieux Aquatiques (25%)



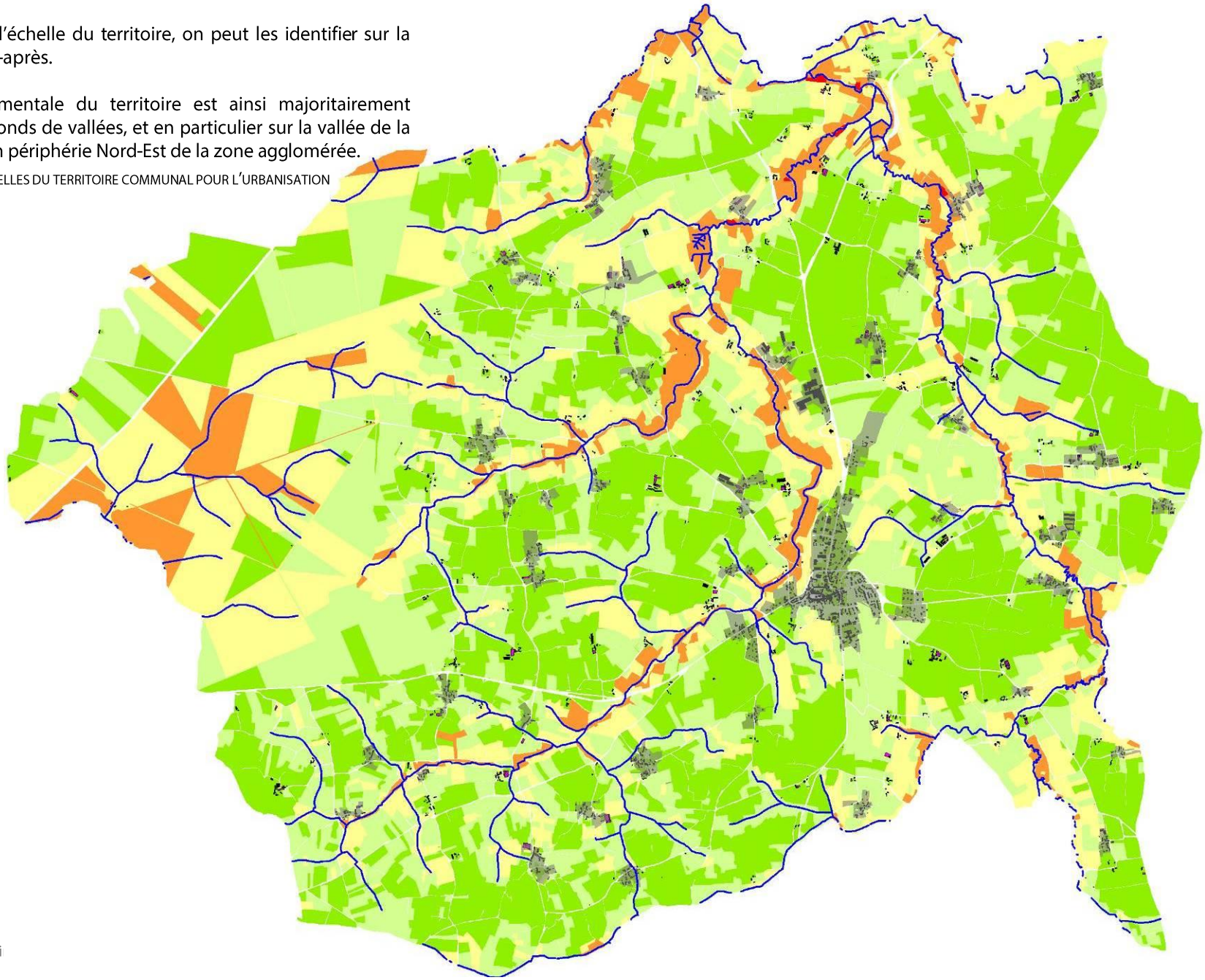
Ainsi à l'échelle de l'agglomération et de sa périphérie, les enjeux environnementaux sont représentés à l'illustration suivante.



De manière plus large à l'échelle du territoire, on peut les identifier sur la cartographie présentée ci-après.

La sensibilité environnementale du territoire est ainsi majoritairement concentrée au droit des fonds de vallées, et en particulier sur la vallée de la Jumelière qui se trouve en périphérie Nord-Est de la zone agglomérée.

CONTRAINTES NATURELLES DU TERRITOIRE COMMUNAL POUR L'URBANISATION



Des espaces naturels de bonne qualité et bien connectés favorisant une bonne diversité sur le territoire.
Des corridors de bonne qualité
Des sols présentant une bonne valeur agronomique, principalement au Nord du territoire
Un socle granitique, favorable au soutien d'étiage, permettant une bonne dilution des rejets.
Une topographie marquée
Sensibilité à l'aval de la Tamoute avec la présence d'un périmètre de protection de captage AEP

PARTIE 3 :
INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET CONSEQUENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE

1 ENJEUX

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Développement économique	- Une sous-représentation des emplois du secteur industriel - Une surreprésentation des commerçants, transport et services divers ainsi que des métiers liés à la construction		- **Favoriser le développement économique en accompagnement de la croissance démographique** - **Permettre l'accueil d'entreprise d'envergure en dehors de la trame du centre-bourg pour limiter les nuisances et les risques..**
	- Une hausse de 4 emplois de 2007 à 2012 - Une stabilité des emplois: une grande majorité de salariés et de fonctionnaires en CDI - Des perspectives de développement commercial offertes par le SCoT - Une bonne représentation des employeurs et indépendants par rapport aux autres territoires - Un indicateur de la concentration d'emplois en hausse - Une offre d'emploi complémentaire à celle observée à l'échelle intercommunale - Près de la moitié des bazougeais travaille sur la commune favorisant ainsi les mobilités douces	- Un équilibre habitat/emploi qui reste fragile - Un taux d'activité plus faible qu'à l'échelle intercommunale et en baisse de 2007 à 2012.	
Surface agricole et développement forestier	- Une activité agricole diversifiée et en augmentation sur la commune mais peu créatrice d'emplois au sein des exploitations agricoles.		- **Maintenir les exploitations existantes sur le territoire** - **Favoriser leur reprise** - **Favoriser la diversification des exploitations (gîtes ruraux, séjour à la ferme…)**

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Aménagement de l'espace	- Des qualités paysagères : la vallée, la forêt de Villecartier, la topographie, les boisements - Un tissu historique qualitatif dans le centre bourg et les hameaux et poursuivi par les faubourgs - Un espace urbanisé homogène sur le plan urbain et paysager - Un patrimoine bâti en lien avec l'identité rurale et le passé médiéval de la commune - Un potentiel de développement touristique	- Une juxtaposition de nouvelles opérations de logements individuels noyant la trame urbaine traditionnelle - Un mitage progressif des espaces agricoles et naturels - Des équipements économiques d'envergure qui ne trouvent plus leur place dans la trame urbaine du centre-bourg.	- **Préserver et mettre en valeur l'identité de Bazouges-la-Pérouse à travers ses paysages** - **Stopper l'étalement urbain** - **Etendre le cœur de bourg** - **Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager**
	- Des entrées de ville relativement bien traitées et qualitative. Toutefois, un travail devra être réalisé afin d'affirmer certaines entrées de ville pour atténuer le caractère routier.		

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Environnement	- Des espaces naturels de bonne qualité et bien connectés, favorisant une bonne biodiversité sur le territoire : • Densité bocagère • Importance des zones humides • Forêt de Villecartier - Des corridors de bonne qualité - Des sols présentant une bonne valeur agronomique, principalement au Nord du territoire - Un socle granitique, favorable au soutien d'étiage, permettant une bonne dilution des rejets.	- Une topographie marquée - Sensibilité à l'aval de la Tamoute avec la présence d'un périmètre de protection de captage AEP	- **Préserver le boisement de Villecartier au sein d'un grand ensemble** - **Préserver les corridors existants, en particulier celui situé au Nord-Est du Bourg** - **Intégrer la topographie dans les choix de développement**

<table>
<tr><th>Thèmes</th><th colspan="2">Atouts</th><th>Faiblesses</th><th>Enjeux</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Equilibre social de l'habitat</td><td colspan="2">- Un rythme de croissance nul voire négatif de 2007 à 2012
- Un solde naturel quasi-nul lié au vieillissement de la population et à la faible représentation des jeunes ménages. A noter tout de même que sur l'année 2015 le nombre de naissances est supérieur au nombre de décès.
- Un desserrement des ménages plus important sur la commune que sur les territoires de comparaison
- Une vacance de plus en plus importante selon les données INSEE 2012 (13% soit 146 logements) mais qui tend à se réduire 79 logements recensés comme vacants en 2014 (fichiers majic)
- Mise en place par Antrain Communauté d'une aide directe à la rénovation de l'habitat en centre-bourg.</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">- Accueillir de jeunes ménages pour relancer un solde naturel qui alimente la croissance démographique
- Permettre le renouvellement de la population pour limiter la réduction de la taille des ménages et les besoins en logements
- Diversifier le parc de logements pour permettre un renouvellement de la population</td></tr>
<tr><td>- Une faible rotation des ménages
- Des logements locatifs sociaux implantés à proximité des services et des commerces en cœur de centre-bourg</td><td>- Un parc de résidences principales peu diversifié : un déficit en construction de logements locatifs et de logements de type appartements
- Une croissance du parc de logements pas assez importante pour permettre une croissance démographique</td></tr>
</table>

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Transports	- Une relative accessibilité routière de par la présence des routes départementales mais absence de voies express à proximité immédiate du territoire communal - Proximité de la desserte ferroviaire notamment TGV. - Une richesse des sentes piétonnes fonctionnelles dans le centre historique - Un réseau de randonnées bien développé sur le territoire	- Un surdimensionnement de certaines voies de desserte uniquement dédiées à la voiture - Une circulation complexifiée (RD786 et RD90, impasses, stationnement,…) - …pas de place publique à l'échelle de la commune - Une offre en stationnement conséquente mais qui ne permet pas de couvrir les besoins lors d'événements.	- **Repenser la hiérarchie des voies** - **Développer les sentes piétonnes fonctionnelles dans les extensions urbaines** - **Créer un espace public fédérateur**
Commerces, équipements et services	- Une offre d'équipements assez bien développée et diversifiée - Une dynamique associative - Une offre en équipements sportifs bien développée - Un maillage de commerces et de services de proximité varié et de qualité - Une centralité des commerces et des services - Des effectifs des équipements scolaires en hausse	- Des commerces de proximité qu'il est parfois difficile de maintenir	- **Augmenter le poids de population à proximité des commerces et des services** - **Maintenir les équipements existants sur la commune** - **Maintenir, voire conforter l'offre commerciale et de services** - **Affirmer le secteur de centralité**

2 HYPOTHÈSES DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

2.1 ESTIMATION DU POINT MORT DE 2016 A 2028

Le point mort est estimé sur la période à venir en tenant compte des évolutions de ses différents composants :

- le renouvellement, très élevé sur la période 2007-2012 devrait se ralentir compte tenu de la rénovation d'une grande partie du parc ancien de la commune. Il est estimé un besoin d'environ 2 logements par an pour compenser ce phénomène.
- Le desserrement des ménages qui générait un besoin d'environ 4 logements de 2007 à 2012 devrait légèrement se ralentir en tenant compte notamment du renouvellement familial progressif. Toutefois, la population de Bazouges-la-Pérouse est vieillissante et le nombre de personnes par ménage pour les 10 prochaines années tend à diminuer et à se stabiliser à 2,1 personnes par ménage.
- Il est estimé que la diminution du nombre de résidences secondaires se stabiliserait suite à une perte de 5 logements secondaires ou occasionnels par an sur la dernière période. Le parc de résidences secondaires ne peut diminuer ainsi de manière continue.
- La part des logements vacants tend à se réduire sur la période 2012-2028 pour atteindre 10% du parc de logements.

Ainsi, le point-mort projeté est estimé à **0 logement par an sur la période 2012-2028**, contre 8 logements par an sur la période précédente.

CALCUL DU POINT MORT PROJETÉ

2012-2028		annuel 2007-2012	annuel 2012-2028	évolution estimée
renouvellement	28	3	2	Faible diminution du renouvellement du parc de logements
desserrement	14	4	1	Stabilisation à 2,1 personnes par ménage Le nombre de personnes par ménage ne peut pas décroître continuellement et se stabilisera autour de 2,1 personnes
variation résidences secondaires et logements occasionnels	0	-5	0	Stabilisation de la variation des résidences secondaires et des logements occasionnels sur la commune
variation logements vacants	-42	6	-3	Diminution du nombre de logements vacants pour atteindre 10%
point mort	0	8	0	

Sources : INSEE

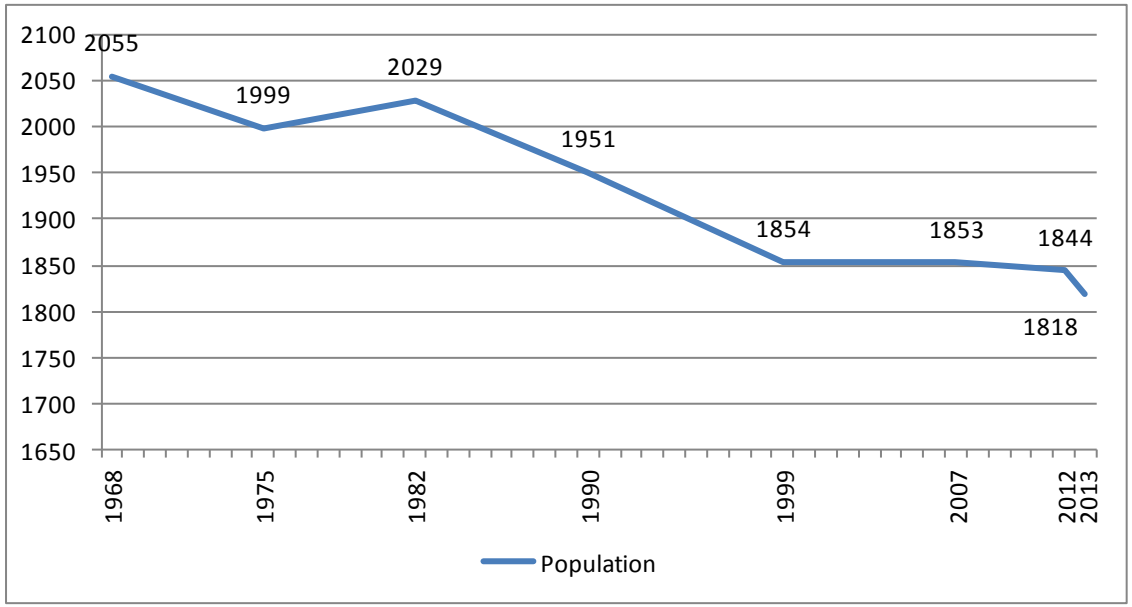
RAPPEL DE L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

	2012	%	2007	%
Ensemble	1048	100	1031	100
Résidences principales	787	75,1	776	75 ,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	115	11,0	139	13,5
Logements vacants	146	13,9	116	11,3

Sources : INSEE

2.2 ESTIMATION DE LA POPULATION DE BAZOUGES-LA-PEROUSE AU 1ER JANVIER 2016

Selon les dernières données INSEE, la population de Bazouges-la-Pérouse s'élève à 1 818 habitants au 1er janvier 2013.



A partir de ce chiffre, le poids de population au 1er janvier 2016 a été estimé en tenant compte des logements commencés sur la commune au cours des années 2010, 2011, 2012 et 2013 pour tenir compte d'un décalage de 2 ans pour la commercialisation des logements.
En considérant un point mort de 0 logements par an, la population communale s'élèverait à 1 822 habitants au 1er janvier 2016.

Logements produits (source sitadel)				point mort	logts produisant de la croissance	habitants supplémentaires	Population	
logements commencés		Logements commercialisés (+ 2 ans)						
2010	1	2012	1	0	1	2	au 1er janvier 2012	1 844
2011	3	2013	3	0	3	7	au 1er janvier 2013	1 818
2012	0	2014	0	0	0	0	au 1er janvier 2014	1 818
2013	1	2015	1	0	1	2	au 1er janvier 2015	1 820
2014	1	2016	1	0	1	2	au 1er janvier 2016	1 822
Total	6	Total	6	0	6	13	au 1er janvier 2016	1 822

3 RÉCEPTIVITÉ DU TERRITOIRE

3.1 INVENTAIRE ET RECEPTIVITE DES DENTS CREUSES DANS LE CENTRE-BOURG

L'ensemble des dents creuses et des capacités de densification (division de grands terrains bâtis) a été inventorié et après un travail avec la commission PLU.
Certains jardins de grande envergure ont été intégrés dans une démarche de densification de la trame urbaine existante. Toutefois, la densification de ces parcelles relèvent de l'initiative privée, afin de favoriser ce mode de développement tout en restant cohérent avec les besoins en logements sur la commune, un taux de rétention de 50% a été défini sur ces espaces dans la mesure où la commune n'a aucune maîtrise et aucun levier d'action pour favoriser l'urbanisation de ces fonds de parcelles.
La réceptivité du centre-bourg est évaluée à 17 logements.

Dents creuses			
N°	N° parcelle	Surface	Nombre de logements
1	AB 439	586	1
2	AB 5	631	1
3	AB 540- AB 541	269	1
4	AB 404	2727	5
Total		**4213**	**8**
Densification			
N°	N° parcelle	Surface	Nombre de logements
1	AC 133-134-135-148-149-421	4 083	7
2	AC 114	4 955	8
3	AC 398	1 405	2
Total		**10 443**	**17**
Total avec coefficient de rétention (50%)		**5 221**	**9**
Total réceptivité du centre-bourg		**9 434**	**17**

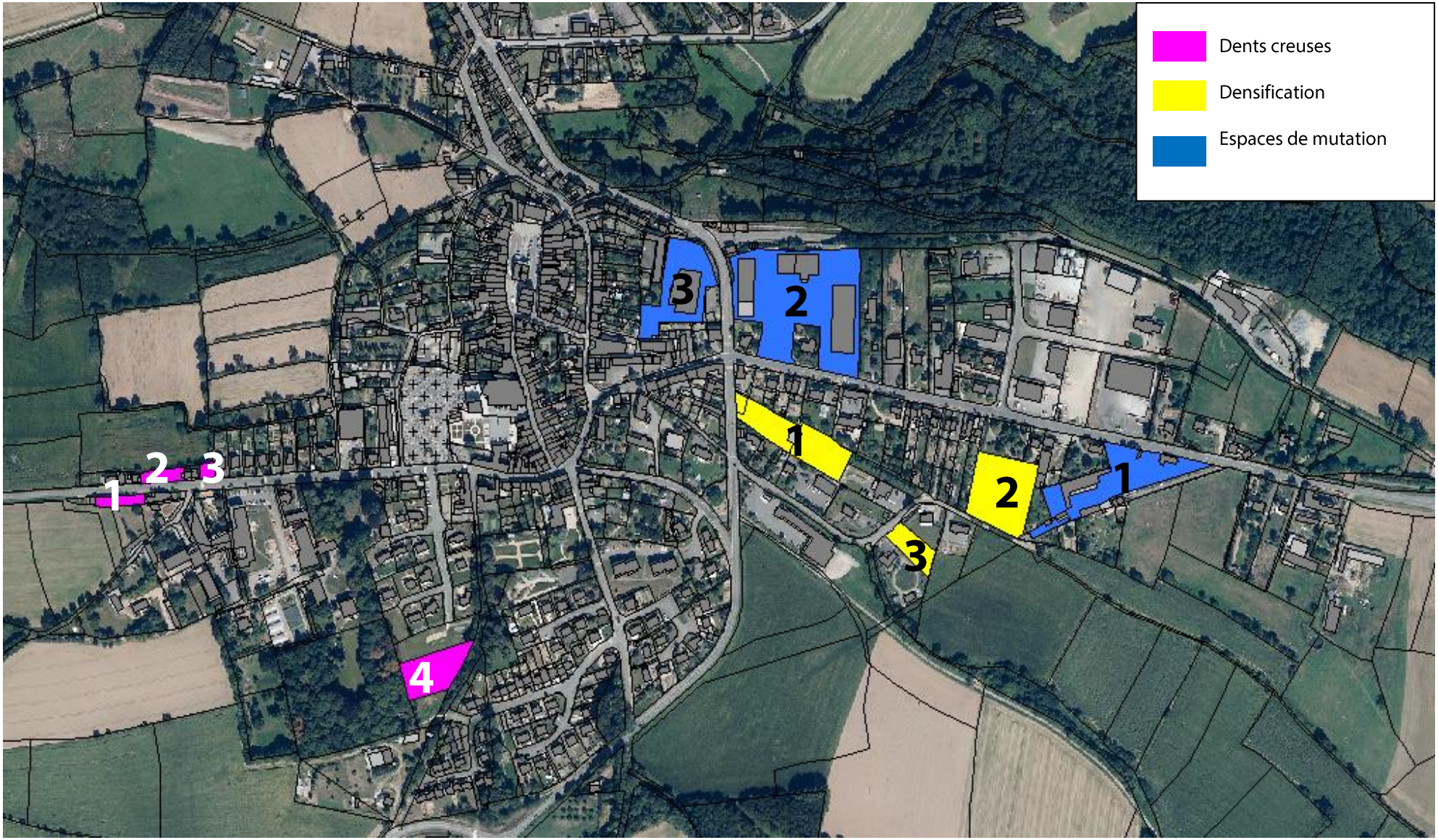
3.2 INVENTAIRE DES ESPACES DE MUTATION DANS LE CENTRE-BOURG

Des espaces de mutation ont été identifiés dans le centre-bourg de Bazouges-la-Pérouse.
Par « espace de mutation » nous entendons les espaces déjà urbanisés qui à terme pourraient changer de vocation pour accueillir des logements.
Deux secteurs de mutation ont été identifiés à proximité du centre-bourg, actuellement à vocation économique (activité de transport et agroalimentaire), ces secteurs se trouvent à proximité immédiate des commerces, des services et des équipements publics du bourg, il semble intéressant de favoriser sur ces sites l'offre en logements afin d'augmenter le poids de population dans le cœur de bourg et de favoriser ainsi le maintien des commerces et des services.
De plus, il devient difficile pour les activités économiques de se développer au sein d'un tissu urbain existant majoritairement à vocation d'habitat en raison des nuisances engendrées par leurs activités (déplacements fréquents, nuisances sonores…) il est préférable de définir des zones en frange du bourg permettant de recevoir ce type d'activités en limitant les nuisances induites.
Enfin, la commune a pour projet la réalisation d'une AVAP contraignant d'autant plus les activités économiques à proximité du cœur de bourg.
La salle de sports a également été intégrée dans l'inventaire des espaces de mutations, un projet de nouvelle salle de sports étant en cours sur la commune, il est nécessaire dans le cadre de l'élaboration du PLU de réfléchir aux devenirs de l'ancien bâtiment.

Espaces de mutation				
N°	Localisation	Surface	Nombre de logements	Temporalité du projet
1	Triskalia	4797	8	moins de 12 ans
2	Transporteur	14350	26	activité en cours
3	salle de sports	5840	7	moins de 12 ans
Total		**24987**	**45**	
Total réalisable dans la durée du PLU		**10637**	**19**	
Total avec coefficient de rétention (30%)		**7446**	**13**	

L'activité de transport (n°2) étant actuellement en cours d'activité a été inventoriée dans les espaces de mutation mais n'a pas été intégré dans le calcul de réceptivité du territoire.
En effet, cet inventaire permet de mettre en avant des secteurs du bourg intéressant en termes de développement de l'habitat mais n'a pas vocation à contraindre les activités économiques déjà existantes.
L'activité étant en cours, il semble difficile de définir la temporalité de la réalisation d'un quelconque projet sur ce secteur.

La commune n'ayant pas la maîtrise foncière de l'ensemble des sites recensés un coefficient de rétention de 30% a été défini.
La réceptivité est donc de 13 logements sur ces espaces de mutation.


Dents creuses
Densification
Espaces de mutation
1
2
3
4
1
2
3
1
2
3

3.3 INVENTAIRE DES ESPACES DE MUTATION DANS LES HAMEAUX

Dans le POS, une vingtaine de hameaux ont été définis comme constructibles.
En cohérence avec le contexte règlementaire en vigueur, les élus ont fait le choix de réduire le nombre de hameaux constructibles.
La commission a déterminé certains critères en cohérence avec les règlementations en vigueur.
Les hameaux conservés remplissent les critères suivants :

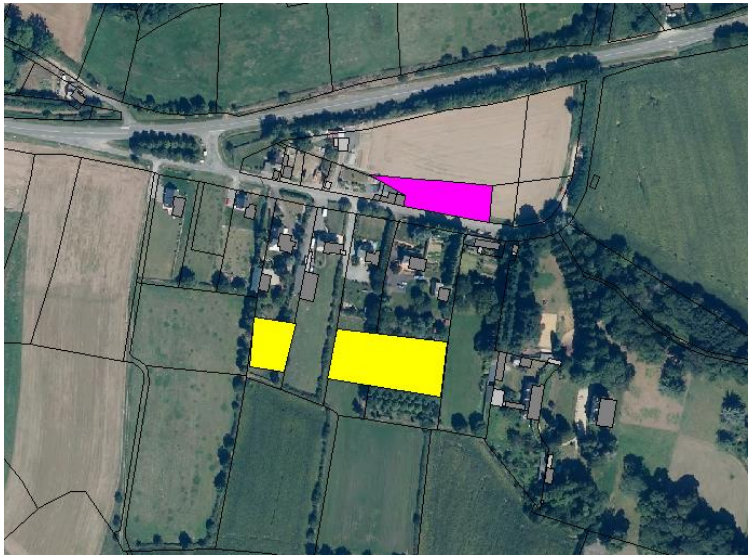
- Avoir plus de 5 constructions à vocation d'habitation,
- Etre structuré (développement non linéaire)
- Absence d'exploitation agricole au sein du hameau,
- Etre à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité,
- Absence de zones humides,
- Absence de proximité d'un cours d'eau,
- Absence de contraintes environnementales (absence de bocages denses, espace non identifié comme réservoir de biodiversité, absence de corridor écologique…)
- Ne pas être recensé comme zone inondable

Les hameaux retenus sont donc le hameau de Vaugarny qui de par sa proximité avec le centre-bourg est une valeur ajoutée pour les commerces et les services de proximité, ainsi que le hameau de la Haute Grétais qui permet de diversifier l'offre de logements sur la commune.
Les hameaux identifiés comme densifiables étaient déjà constructibles dans le cadre du POS.

La Haute Grétais



Vaugarny



Dents creuses hameaux			
Nom	N° parcelle	Surface	Nombre de logements
Vaugarny	F3038	1736	3
Haute Grétais	C1454 - C2188	1999	3
Total		**3735**	**6**
Densification			
Nom	N° parcelle	Surface	Nombre de logements
Vaugarny	F1072-F2763-F1070	4 323	3
Total		**4 323**	**3**
Total avec coefficient de rétention (50%)		**2 162**	**1**
Total réceptivité des hameaux		**5 897**	**7**

La réceptivité des dents creuses sur le Vaugarny et la Haute Grétais est estimée à 6 logements.
Une étude de densification a également été menée.
Lors de la réalisation des constructions à vocation d'habitation sur le hameau du Vaugarny, le document d'urbanisme imposait à une surface minimale de 5000m² expliquant ainsi les grands terrains. Or, aujourd'hui certaines de ces parcelles peuvent être densifiées. Seule la parcelle F2762 n'a pas été intégrée dans l'étude de densification dans la mesure où l'implantation des constructions existantes ne permet pas un accès routier au fond de parcelle et rend donc impossible sa densification.

A ce potentiel de logements s'ajoutent les bâtiments pouvant changer de destination. La commune de Bazouges-La-Pérouse compte une vingtaine de logements pouvant changer de destination. Ainsi, il a été décidé que ces bâtiments seraient comptés dans le potentiel de logement sur la commune à raison de 1/3. On estime en effet que tous les bâtiments susceptibles de changer de destination ne pourront pas tous muter d'ici 10 ans.
La réceptivité des bâtiments pouvant changer de destination sur la commune de Bazouges-La-Pérouse est donc estimée à 6 logements.

4 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES A HORIZON 2028

4.1 SCENARII DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

RAPPEL DES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS

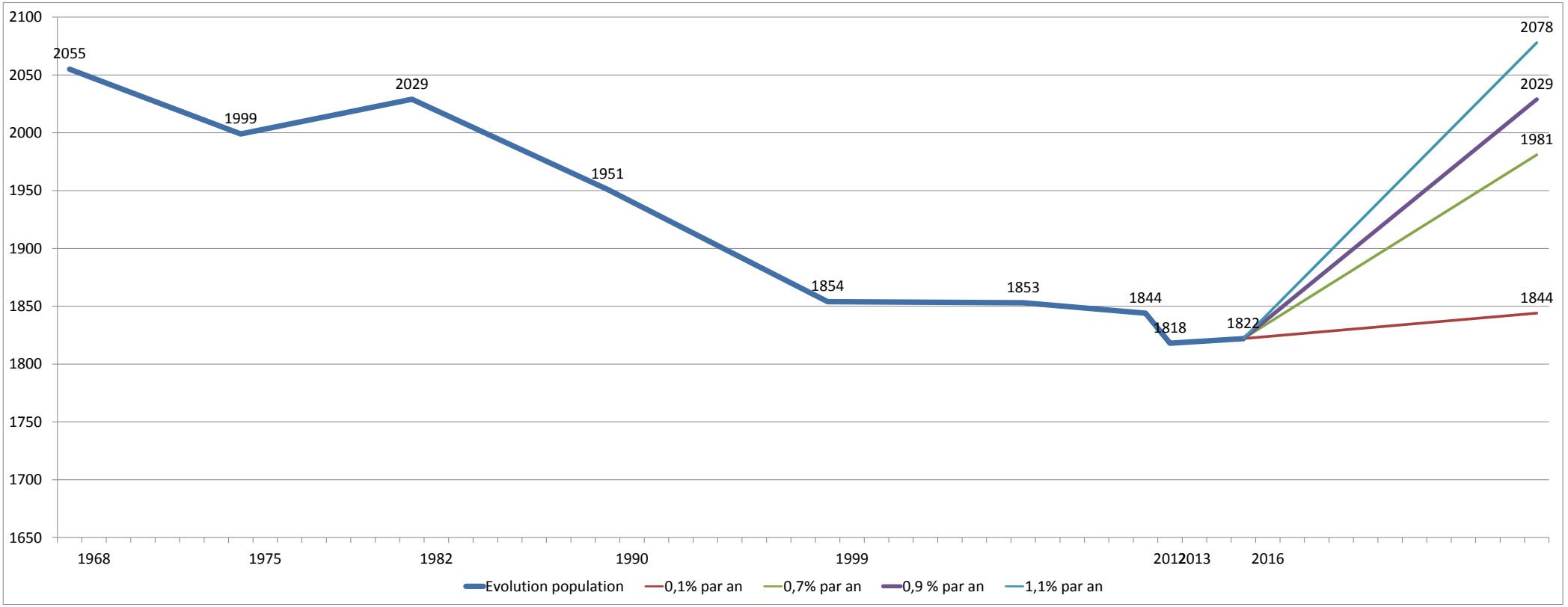
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,4	+0,2	-0,5	-0,6	0,0	-0,1

PLH Antrain Communauté (2012-2018)

Besoin en logements pour l'accueil de nouveaux ménages (2,24 pers./ménages)	
Scénario d'évolution de la population	+ 0,9 % / an
Population des ménages 2008 (A)	8 544
Population des ménages 2018 (B)	9 430
Besoin en logements pour l'accueil de population en moyenne par an ((B-A)/11/2,24)	36 logements par an
Besoin en logements pour l'accueil de population sur la durée du PLH	216 logements en 6 ans

4 scenarii de croissance démographique ont été proposés :

1. une croissance élevée de 1,1 % en moyenne par an correspondant à une croissance plus ambitieuse que celle affichée au PLH
2. une croissance soutenue de 0,9 % en moyenne par an correspondant aux objectifs de croissance du PLH 2012-2018 permettant de retrouver le poids de population des années 80
3. une croissance modérée de 0,7% visant à atteindre 1 981 habitants à l'horizon 2028 permettant de renouer avec une croissance démographique de manière modérée
4. Une croissance faible de 0,1% par an dans la continuité de la croissance démographique observée ces dernières décennies.



4.2 ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIER

Pour chaque scenario les besoins en logements et en foncier ont été estimés, en tenant compte de la réceptivité des dents creuses dans le centre-bourg et les hameaux ainsi que les bâtiments pouvant changer de destination et les espaces de mutation.

	1,1%/an	**0,9% / an (PLH)**	**0,7% / an**	**0,1% / an**
population 2016	1822	1822	1822	1822
population 2028	2078	2029	1981	1844
habitants supplémentaires	**256**	**207**	**159**	**22**
besoin en logements pour population nouvelle (2,2 pers par logement dans les nouveaux logements)	116	94	72	10
besoin en logements pour compenser le point mort	0	0	0	0
besoin total en logements	**116**	**94**	**72**	**10**
besoin théorique en foncier (18 logts/ha)	6,44	5,22	4,00	0,56
Superficie des dents creuses dans le CB	0,58	0,58	0,58	0,58
Capacité des dents creuses dans le CB	**11**	**11**	**11**	**11**
Superficie des dents creuses dans les hameaux	**0,4**	**0,4**	**0,4**	**0,4**
Capacité des dents creuses dans les hameaux	**7**	**7**	**7**	**7**
Capacité des bâtiments pouvant changer de destination	**6**	**6**	**6**	**6**
Superficie des espaces de mutation avec coefficient de rétention	0,6	0,6	0,6	0,6
Capacité des espaces de mutation	**14**	**14**	**14**	**14**
Besoin en logements en extension (besoin total - capacité des dents creuses)	**78**	**56**	**34**	**-28**
Besoin en foncier en extension	4,33	3,11	1,89	-1,56

Au regard des projets en cours, les élus ont porté leur choix sur le **scenario 2, pour une croissance soutenue de la population, soit un poids de population de 2029 habitants à l'horizon 2028.**
Les besoins en logements s'élèvent à 94 logements et le besoin en foncier est estimé à 5,2 ha.
La réceptivité dans le centre-bourg est évaluée à 11 logements sur les 12 prochaines années soit 12% des besoins en logements.
La réceptivité des hameaux est évaluée à 7 logements soit 7% des besoins en logements des 12 prochaines années.
La réceptivité des bâtiments pouvant changer de destination est évaluée à 6 logements, soit 6% des besoins en logements.
Tandis que les espaces de mutation identifiés permettent de répondre à 15% des besoins en logements.
Ce sont donc 40% des besoins en logements qui trouveront une réponse au sein du tissu urbain existant.
Le reste des besoins (56 logements soit 60%) sera couvert par des extensions urbaines sur une superficie d'environ 3,1 hectares.

4.3 APPROCHE DES INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Conscient que l'Environnement et le Cadre de Vie sont les principaux atouts de leur territoire, les élus de Bazouges la Pérouse étaient soucieux de construire un projet de développement du territoire intégrant les éléments du patrimoine territorial (architecture et environnement). En effet, ces derniers éléments sont sans aucun doute les bases de la réussite d'un projet orienté vers le tourisme vert.

Ainsi, les hypothèses de développement ont été arrêtées en fonction de la sensibilité environnementale, patrimoniale et paysagère du territoire. Elles ont fait ensuite l'objet d'une évaluation des incidences potentielles et dans la mesure où celles-ci étaient susceptibles de porter atteinte à l'environnement, corrigées de manière éviter toute incidence.

En ce sens, le projet d'aménagement et de développement durable de Bazouges-la-Pérouse n'est pas de nature à présenter des incidences sur l'environnement car il propose de :

- respecter les grands équilibres écologiques du territoire en préservant les réservoirs de biodiversité et en leur offrant un écrin
- préserver et renforcer les corridors écologiques identifiés sur le territoire
- assurer un développement équilibré entre habitat et activités pour limiter les flux pendulaires
- favoriser la densification du centre urbain et limite celle des hameaux pour préserver les espaces agricoles

PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1.1 LA DEFINITION DU PADD DE BAZOUGES-LA-PEROUSE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des grandes orientations du projet communal : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
Le PADD s'inscrit dans le respect des principes définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

Les orientations du PADD ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ces atouts et contraintes en terme d'équilibre sociologique de la population, de développement économique ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.
Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les prospectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le projet communal.
Le PADD répond à un objectif communal global qui est **d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune.**

Ainsi, le projet de la commune s'est axé autour de quatre grands axes permettant de répondre aux enjeux développés ci-dessus :

1 Assurer un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation
2 Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturel, paysager et l'identité
3 Soutenir le développement économique et l'activité agricole
4 Améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés

Le PADD s'inscrit dans le respect des principes définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

1.2 LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

1.2.1 L'EQUILIBRE ENTRE…

1.2.1.1 Les populations résidant dans les zones urbaines et rural,

Le PADD traduisant le projet communal vise à développer prioritairement le centre bourg tout en maintenant et permettant l'évolution de l'habitat diffus en campagne conformément aux lois ALUR, LAAAF et MACRON. Le PADD, autorise au mieux l'évolution des bâtis en campagne mais privilégie le développement urbain en centre bourg, où se concentre les équipements, commerces et services de la commune. Les liaisons campagne sont prises en compte

> Orientations du PADD :

- *Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial*
- *Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux sans compromettre l'activité agricole et les richesses naturelles*
- *Encadrer les extensions urbaines dans le centre-bourg*

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

La commune a fait le choix d'**une croissance maîtrisée** pour les 12 prochaines années. Ainsi, l'objectif de croissance démographique, fixé à 0,9%, par an vise à maintenir le développement communal à un rythme modéré afin de retrouver le poids de population des années 1980. Le choix de ce scénario de développement s'inscrit dans le respect des capacités d'accueil de la commune et des prévisions de croissance démographique prévues au PLH.
La commune souhaite poursuivre ses développements urbains et maintenir le bon fonctionnement des équipements, notamment scolaires, tout en assurant un équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles.

> Orientations du PADD :

- *Maîtriser la croissance de la population et limiter la consommation d'espace*
- *Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier*

Dans cette démarche, la commune entend assurer le maintien de ses équipements, commerces et services, c'est pourquoi, elle a concentré ses efforts sur **le renouvellement et la densification des espaces urbanisés**. Ainsi, le PADD encourage la réalisation d'opérations de restructuration et de renouvellement urbains dans l'enveloppe urbaine, tout en veillant à la préservation de la qualité du cadre de vie.

> Orientations du PADD :

- *Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial*
- *Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier*

Le projet d'aménagement vise à **renforcer le pôle de centralité de la commune** que constitue le centre-bourg, notamment en le recentrant au cœur du tissu. Un développement vers le sud permet de rééquilibrer le centre bourg, de favoriser les déplacements doux et la pratique des commerces-services et équipements. Dans cette démarche de revitalisation, il s'attache à maintenir les activités économiques existantes, notamment les commerces et services du centre-bourg favorisant, ainsi, le lien social et l'attractivité de la commune.
Ainsi, la majeure partie des développements de la commune se concentre au sein du centre-bourg et sur ses franges afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et de redynamiser la vie locale de Bazouges. Dans cette volonté de dynamisation du centre bourg, en accueillant d'avantage d'habitants mais à proximité des commerces et services, des secteurs de densifications ont été définies à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le développement se fait donc à la fois en densification du bourg, et en extension sur les franges ouest/sud à proximité de la zone de centralité et Est (à long terme).

> Orientations du PADD :

- *Encadrer les extensions urbaines dans le centre-bourg*
- *Qualifier les entrées de ville*

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

Les inventaires ou protections naturelles identifiés sur le territoire communal et ses franges ainsi que les prescriptions supra-communales et législatives qui s'appliquent sur le territoire et limitent les extensions urbaines sont intégrées dans le PADD. Le projet de territoire impose, de fait, une **utilisation économe des espaces naturels, forestiers et agricoles**.
Le projet de PLU intègre la **protection du patrimoine naturel et paysager** de Bazouges et, au-delà, vise la **protection des milieux et espèces remarquables** identifiés sur le territoire (trame verte et bleue, rus et leurs abords, milieux humides, connexions écologiques, trame bocagère…) ainsi que la **préservation des connexions écologiques**.

> Orientations du PADD :

- *Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers*
- *Maintenir l'activité agricole*

1.2.1.4 La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

La commune de Bazouges-la-Pérouse possède un patrimoine culturel exceptionnel qui fonde l'identité communale : patrimoine bâti rural, patrimoine vernaculaire, urbain et paysager du centre bourg et des hameaux historiques, …
C'est cette spécificité Bazougeaise que le projet communal entend préserver et mettre en valeur, en poursuivant les démarches engagées depuis plusieurs années.
En outre, le PADD lutte contre la banalisation des paysages ruraux en autorisant le changement de destination du bâti d'intérêt architectural ou paysager et en repérant les éléments du patrimoine bâti afin d'assurer leur protection.

> Orientations du PADD :

- *Mettre en valeur les paysages*
- *Conserver le patrimoine culturel et cultuel*

1.2.1.5 Les besoins en matière de mobilité

Le projet communal entend améliorer la fluidité des déplacements sur la commune en renforçant le maillage viaire inter-quartiers. Il s'agit de raccourcir les distances de transports pour disperser les flux motorisés, éviter la saturation des axes centraux et favoriser l'usage des modes de déplacements actifs (piétons, cycles) entre les quartiers d'habitat, les équipements, commerces et services et activités économiques.
Dans cette démarche favorable aux déplacements doux, le projet communal entend maintenir et renforcer la compacité du bourg et prévoir l'aménagement de circulations confortables et sécurisées.
L'enjeu à Bazouges-la-Pérouse est de sécuriser le cœur de Bourg traversé par la RD796 et la RD90, en atténuant la vitesse de circulation et en redéfinissant les espaces dédiés aux véhicules motorisés et aux piétons.

> Orientations du PADD :

- *Améliorer la fluidité et la sécurité des déplacements*
- *Valoriser les aires de stationnements tous modes*

1.2.2 LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE, NOTAMMENT DES ENTREES DE VILLE

Le projet communal vise à conserver les caractéristiques urbaines du bourg et des hameaux de Bazouges-la-Pérouse : continuités bâties, espaces publics à la dimension du piéton, rapport à la rue. Il initie également les formes urbaines capables d'évoluer dans le temps en évitant la création d'espaces libres trop contraints pour pouvoir être appropriés, encourager les implantations des constructions sur les limites parcellaires et/ou à l'alignement des voies…

Les entrées de ville font également partie des orientations du PADD. Des objectifs de qualification des transitions villes/campagne sont inscrits au PADD, afin de poursuivre la qualité paysagère du bourg de Bazouges et le paysage rural.

> Orientations du PADD :

- *Encadrer les extensions urbaines dans le centre-bourg*
- *Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier*

1.2.3 LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

1.2.3.1 … en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial

Le projet communal vise à accueillir et faire cohabiter l'ensemble des fonctions et usage du territoire. Ainsi, il entend satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. Il s'agit, d'une part, de permettre le développement de l'offre de logements pour répondre aux évolutions endogènes du parc (point-mort) et, d'autre part, de poursuivre la diversification du parc de logements. Cette mixité du parc de logements est prévue non seulement au sein des nouveaux programmes mais aussi dans le parc existant en permettant son évolution (extension des constructions, division de logements…).
En soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Bazouges répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire. Cette mixité fonctionnelle se concentre au sein du pôle de centralité que constitue le centre-bourg.
Le projet entend également améliorer un cadre de vie qualitatif des habitants en maintenant l'offre et la qualité des équipements sur le territoire communal.
Sources de développement local et potentiel d'attractivité de la commune, les activités touristiques et de loisirs sont également soutenues par le projet communal.

> Orientations du PADD :

- *Permettre le parcours résidentiel sur la commune*
- *Adapter l'offre en équipements aux évolutions de la population*
- *Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial*
- *Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier*
- *Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux sans compromettre l'activité agricole et les richesses naturelles*
- *Développer les activités touristiques et de loisirs*
- *Maintenir l'activité agricole*
- *Poursuivre le développement économique, pour un meilleur équilibre habitat / emploi*
- *Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique*

1.2.3.2 … en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

Le projet de PLU s'attache à assurer le développement à la fois rural et urbain de Bazouges essentiel pour la préservation des paysages agricoles et naturels ainsi que dans l'affirmation de l'identité communale. Il vise à trouver un équilibre entre développement démographique et économique d'un côté et préservation des richesses naturelles du territoire de l'autre.
C'est également dans cette démarche d'équilibre social que le PADD s'attache à préserver le lien social autour de la centralité du centre bourg et de la vitalité des commerces, services et équipements, du développement de liens intergénérationnels et de l'accès à tous au réseau de communications électroniques.
Enfin, cet équilibre passe par un partage des espaces publics entre l'ensemble des modes et types de déplacements.
Une attention particulière est portée au développement de réseau de communication numérique, vecteur de développement économique et d'égalité sociale sur le territoire.

> Orientations du PADD :

- *Permettre le parcours résidentiel sur la commune*
- *Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial*
- *Encourager le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques de chaque quartier*
- *Maintenir le dynamisme des villages et des hameaux sans compromettre l'activité agricole et les richesses naturelles*
- *Développer les activités touristiques et de loisirs*
- *Maintenir l'activité agricole*
- *Poursuivre le développement économique, pour un meilleur équilibre habitat / emploi*
- *Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique*

1.2.4 LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUES ;

Le PADD, au travers de plusieurs orientations, s'attache à améliorer la sécurité et la salubrité publique. En terme de déplacement et de transport tout d'abord, en développant les liaisons douces permettant de sécuriser les déplacements des piétons. Le PADD vise également à réduire les déplacements motorisés à l'intérieur du bourg et à atténuer le caractère routier de la RD796 et la RD90 qui traverse le bourg et la place centrale.
En termes de salubrité publique, la PADD protège le périmètre de captage d'eau et favorise la gestion alternative des eaux pluviales et limite l'imperméabilisation des sols.

> Orientations du PADD :

- *Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers*
- *Permettre le parcours résidentiel sur la commune*

1.2.5 LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, DES RISQUES MINIERS, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE ;

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ont été réalisé lors du diagnostic territorial et la commune n'est pas concernée.

Cependant le PADD vise à diminuer les risques naturels prévisibles tels que les inondations en protégeant le bocage (retenu d'eau, rôle anti érosif et captation des molécules chimiques), en encourageant la gestion alternative des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols.

> Orientations du PADD :

- *Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers*
- *Encadrer les extensions urbaines dans le centre-bourg*

1.2.6 LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES, LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA BIODIVERSITE, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS AINSI QUE LA CREATION, LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La prise en compte de la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions constitue une des composantes essentielles du projet communal, pour une qualité renforcée de la ressource, dans le respect du SDAGE et des SAGE. Ainsi le PADD protège les zones humides, les cours d'eau et le périmètre de captage d'eau potable.
De même, au-delà de la protection des espaces naturels et milieux remarquables, le projet vise la préservation de la biodiversité en confortant la trame verte et paysagère au sein du tissu urbanisé (préservation trame bocagère et végétale, espaces publics végétalisés…).
Le PADD vise également à encourager une gestion alternative des eaux pluviales en limitant notamment l'imperméabilité du sol.

> Orientations du PADD :

- *Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers*
- *Mettre en valeur les paysages*
- *Conserver le patrimoine culturel et cultuel*
- *Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial*
- *Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique*

- *Améliorer la fluidité et la sécurité des déplacements*
- *Qualifier les entrées de ville*

1.2.7 LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'ADAPTATION A CE CHANGEMENT, LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, L'ECONOMIE DES RESSOURCES FOSSILES, LA MAITRISE DE L'ENERGIE ET LA PRODUCTION ENERGETIQUE A PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES.

A partir de ses orientations visant le développement des déplacements doux, le PADD de Bazouges vise à limiter, voire réduire les émissions de gaz à effet de serre largement imputables aux véhicules motorisés. Ainsi, le PADD vise l'amélioration du fonctionnement urbain notamment en favorisant et en encourageant les déplacements en modes doux.
Le projet vise enfin à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations afin de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions en permettant l'utilisation des énergies renouvelables (éolien, solaire…).

> Orientations du PADD :

- *Maintenir l'activité agricole*
- *Mettre en valeur les paysages*
- *Conserver le patrimoine culturel et cultuel*
- *Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial*
- *Améliorer la fluidité et la sécurité des déplacements*
- *Qualifier les entrées de ville*
- *Permettre la mixité fonctionnelle et tirer parti du développement du réseau numérique*

2 MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1 LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Depuis le début du projet, les zonages envisagés ont évolués au fur et à mesure de la prise de connaissance des enjeux (environnementaux, sociaux...), des contraintes (topographiques, inventaire zones humides,...), des ambitions communales et intercommunales...

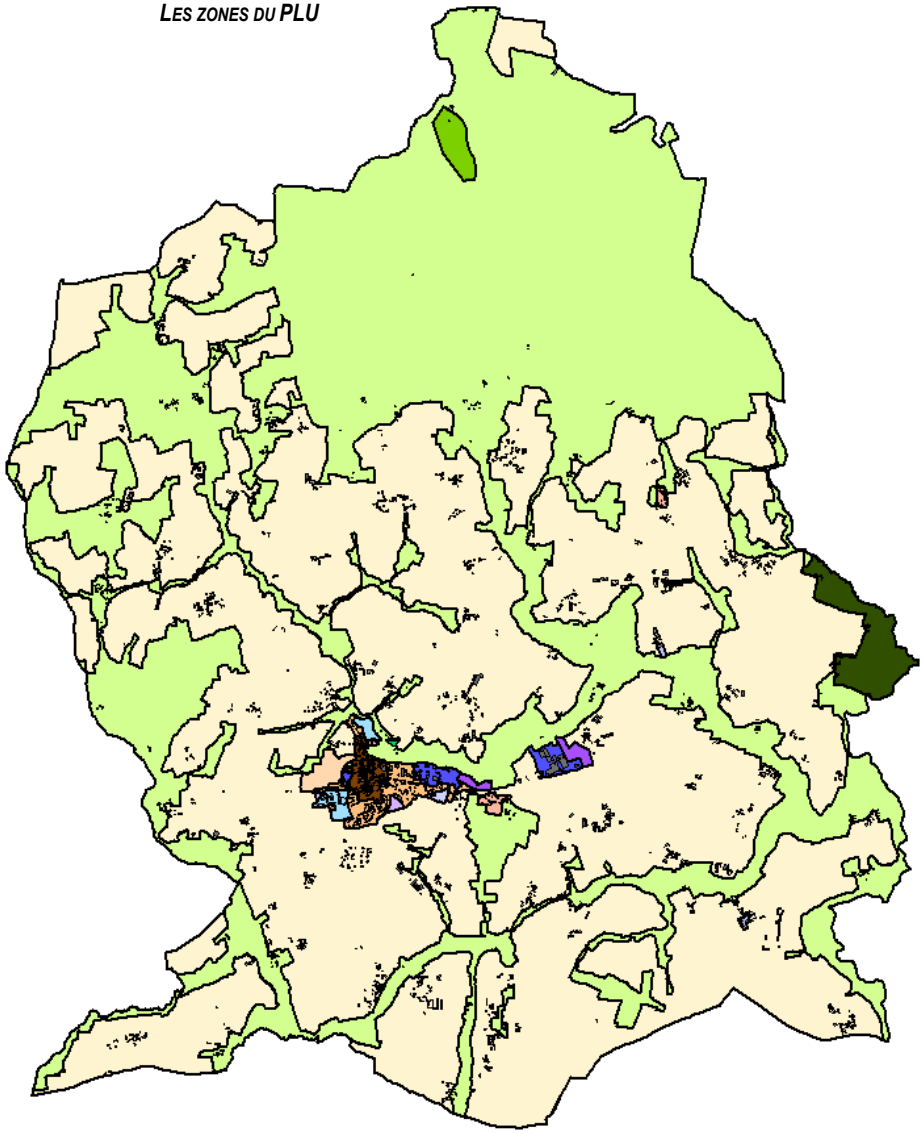
La commune de Bazouges-la-Pérouse disposait, jusqu'à présent, d'un Plan d'Occupation des Sols (POS). La transition vers un Plan Local d'Urbanisme est une opportunité pour la commune de mettre en œuvre un vrai projet de territoire.

Le choix de la collectivité au sein de ce nouveau projet a été de «fermer» certains secteurs dont l'urbanisation avait été autorisée au sein du POS. En effet, ces derniers ne présentaient pas de cohérence avec la diminution de l'étalement urbain ou encore se situaient sur des secteurs riches d'un point de vue environnemental, agronomique ou encore historique.

La proposition de zonage du nouveau PLU est davantage en adéquation avec la physionomie et l'évolution démographique de la commune. Elle est également plus en accord avec la volonté de proposer un projet peu consommateur en espaces agricoles et naturels, dans un objectif de développement durable.

La traduction des orientations du PADD a défini la délimitation des zones urbaines « zones U » (en marron, orange et bleu sur la carte ci-après) sur le centre bourg mais aussi en périphérie du centre-bourg notamment en raison de la présence d'activités économiques déjà existantes.
Les zones à urbaniser « zones AU » ont uniquement été définies en extension de l'agglomération. (en rose et en violet sur la carte ci-après)
La zone naturelle « zone N » (en vert clair sur la carte ci-après) a été définie sur les espaces naturels sensibles et remarquables (ZNIEFF, espaces de biodiversité, boisements significatifs, zones humides), les connexions écologiques identifiées, les secteurs soumis à des risques d'inondations.)
Le reste du territoire, à vocation agricole, est classé en zone agricole « zone A » (en jaune sur la carte ci-après).

LES ZONES DU PLU



2.2 LE RÈGLEMENT

Le règlement permet de fixer le cadre général du projet de développement urbain en déterminant l'affectation attribuée à chaque type de zone et en fixant un certain nombre de règles en matière d'urbanisme (hauteur, matériaux,...).
Le règlement est donc une opportunité pour la commune de répondre aux obligations qu'il lui incombe mais également de proposer un projet de territoire en harmonie avec son environnement.

2.2.1 LES REGLES COMMUNES

- QUATORZE ARTICLES POUVANT ÊTRE RÉGLEMENTÉS

Le règlement compte quatorze articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles définies. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).
En effet, depuis la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Loi ALUR), le règlement ne peut plus fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) ni un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise (article 14).

En outre depuis les lois LAAAF et Macron, pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation en zones Agricole et Naturelle, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Article L151-11 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans ces mêmes zones, le règlement peut également désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L151-12 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- NEUF CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles édictées « peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'**habitation**, à l'**hébergement hôtelier**, aux **bureaux**, au **commerce**, à l'**artisanat**, à l'**industrie**, à l'**exploitation agricole ou forestière** ou à la **fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** » (article R.123-9 du code de l'urbanisme).

- DES RÈGLES COMMUNES

Un certain nombre de règles des articles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, agricoles, naturelles ou forestières, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales et de l'intégration paysagère des projets.

Article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble des zones du PLU, sont rappelées les limitations des droits à construire dans les zones humides, ainsi que les dispositions du SDAGE (rappelées en dispositions générales du règlement).

Article 3 : accès et voirie

L'article 3 est commun à l'ensemble des zones U, AU, N et A. Pour assurer une bonne desserte des projets et améliorer le fonctionnement urbain, le PLU impose à l'article 3, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. En outre, il précise que les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers.
Les dispositions spécifiques aux abords des routes départementales sont rappelées en dispositions générales.
Ainsi, le PLU vise à permettre une bonne desserte des terrains et d'assurer une circulation en toute sécurité.

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Pour assurer une alimentation en eau potable de qualité, le règlement impose :

- le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur,
- une desserte par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux usées, le règlement stipule :

- leur évacuation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
- en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, une conformité des installations individuelles d'assainissement aux normes fixées par la réglementation en vigueur, avec une possibilité d'épandage en fonction de la capacité du le terrain à recevoir de telles installations
- Une interdiction de l'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel

Pour limiter les impacts environnementaux concernant les eaux pluviales, le règlement impose :

- De ne pas entraver l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
- Une régulation à la parcelle pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m^2, sauf impossibilité technique liée au site ou de contraintes techniques particulières.
- Le traitement des eaux pluviales par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Pour limiter les impacts dans le paysage urbain, agricole ou naturel, concernant la desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz, le règlement encourage l'enfouissement des réseaux ou leur intégration au bâti, sans l'imposer conformément à l'avis du *Conseil d'Etat qui a ainsi sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens éditées par le POS (Commune de La Boissière - 20/12/1996)*.

Pour encourager le tri collectif et limiter l'encombrement des espaces publics pour des raisons de qualité du cadre de vie, de sécurité et de circulation douces, le règlement impose l'aménagement d'un local pour recevoir les divers

conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets dans les constructions.

La règle diffère légèrement pour les zones A et N pour lesquelles des dispositions spécifiques sont accordées compte tenu de l'éloignement des réseaux et des besoins spécifiques liés à l'activité agricole.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il a été décidé de ne pas règlementer cet article afin de ne pas contraindre les possibilités de densification dans les zones urbanisées et d'encourager la réalisation d'opérations denses dans les zones à urbaniser. Considérant les hauteurs des bâtiments assez réduites sur la commune, l'absence de règlementation ne nuira pas à la qualité de vie.

Article 12 : stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose a minima que les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, et être assuré en dehors des voies publiques.
Des normes de nombres de places de stationnements sont définies pour les zones urbaines mixtes (UC, UE et UA pour les bureaux et l'artisanat) et 1AU.
Pour les zones UEq et UA, le nombre de place étant difficile à définir il devra correspondre aux besoins générés par l'activité ou la destination.

Article 13 : réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Le règlement rappelle dans les zones concernées les dispositions inhérentes aux EBC, ainsi qu'au bocage et aux espaces protégés au titre de la loi Paysage.
En outre, dans les zones U et AU, afin d'introduire la nature en ville et de préserver des espaces de respiration, il impose :

- Le maintien ou le remplacement des arbres de haute tige en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, sauf contrainte technique spécifique.
- La végétalisation d'au moins 70 % des espaces libres non bâtis et non occupés
- L'aménagement paysager et l'intégration dans le projet urbain des aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public
- Le respect des essences préconisées et interdites.
-

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

L'article 15 est règlementé pour l'ensemble des zones.
Sa réglementation vise à intégrer aux projets des principes de développement durable et de préservation de l'environnement (emploi de matériaux et d'énergies renouvelables, isolation thermique, dispositifs de récupération des eaux de pluie, etc.).

Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article 16 est règlementé pour l'ensemble des zones.
Sa règlementation vise à prévoir le raccordement des constructions aux réseaux internet haut et très haut débit.

2.2.2 LES ZONES AGRICOLES

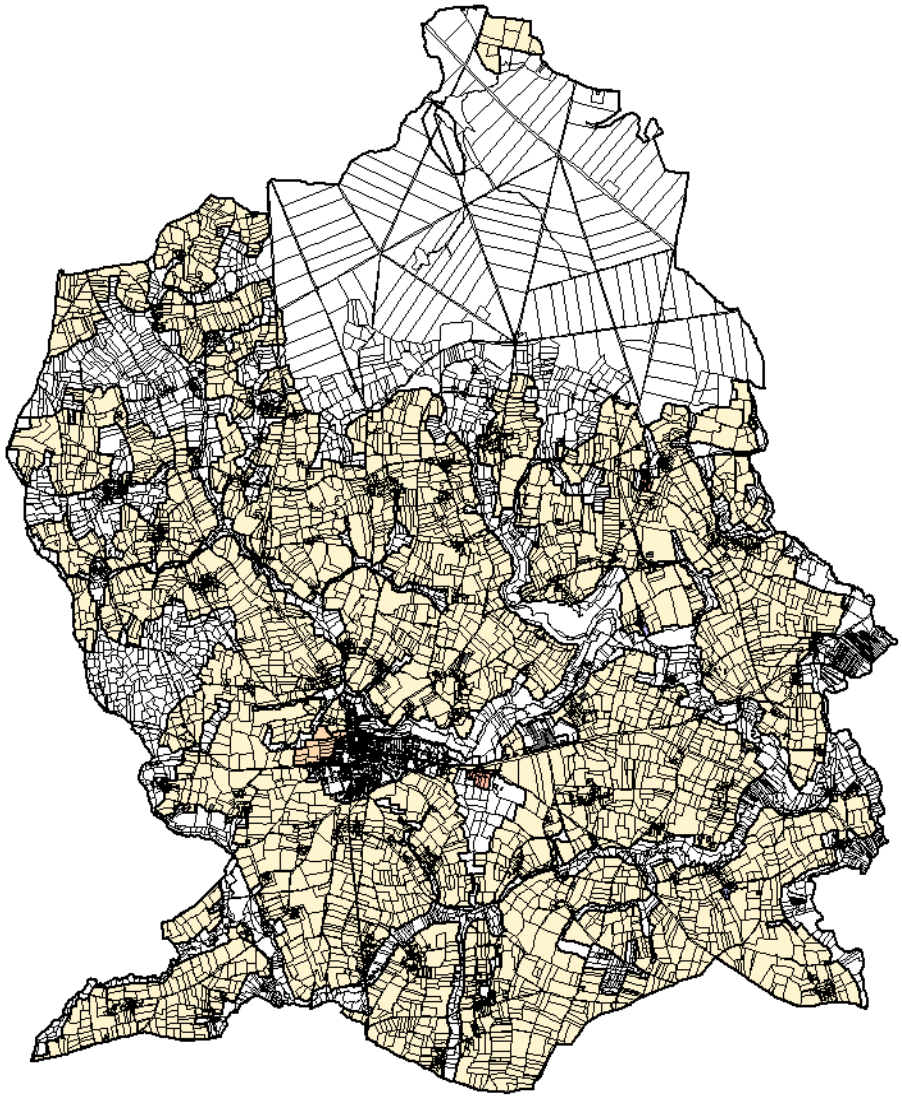
- DÉLIMITATION

Article R.123-7 du code de l'urbanisme :
« Les zones agricoles sont dites "zones A". *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
En zone A, peuvent seules être autorisées :
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

La zone agricole a été définie à partir de l'identification des terres agricoles exploitées et des sièges d'exploitation, auxquelles ont été ôtées les secteurs sensibles sur le plan environnemental (zones N) et les sites de projet en extension urbaine.

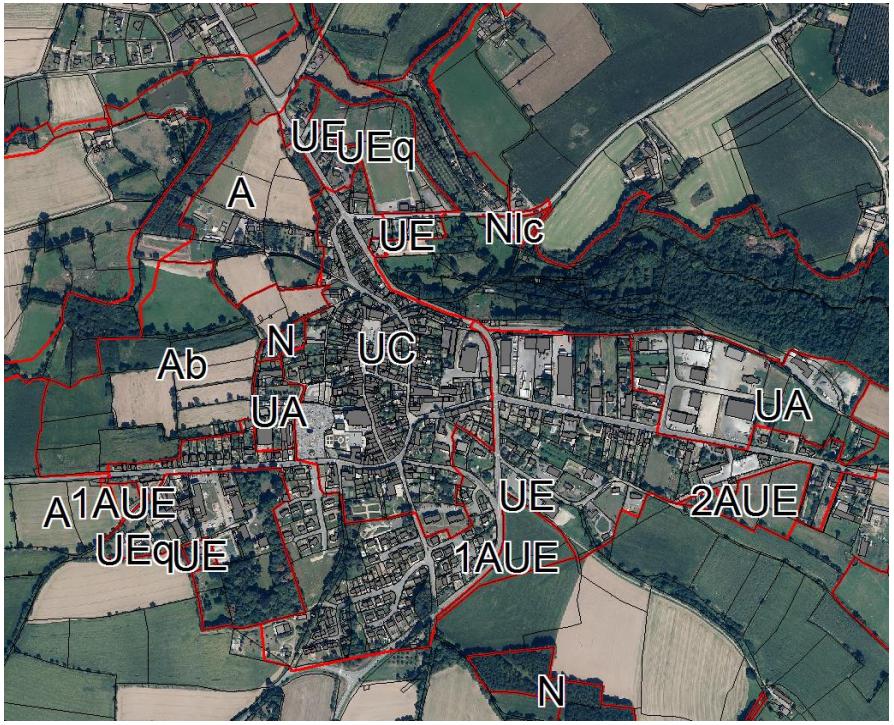
La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité;
- Un secteur Aa correspondant aux secteurs de taille et de capacité limitée permettant le développement des activités déjà existantes en lien avec le milieu agricole (Entreprises de Travaux Agricoles ETA),
- Un secteur Ab correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- Un secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées défini en zone agricole permettant de recevoir de nouvelles constructions à vocation d'habitation,
- Un secteur Al correspondant au développement des activités touristiques et de loisirs au sein de la zone agricole.



La zone A

Secteur Ab à l'ouest du centre-bourg



Secteur Aa sur le hameau de Vaux



Secteur Aa sur le hameau de la Cudelais



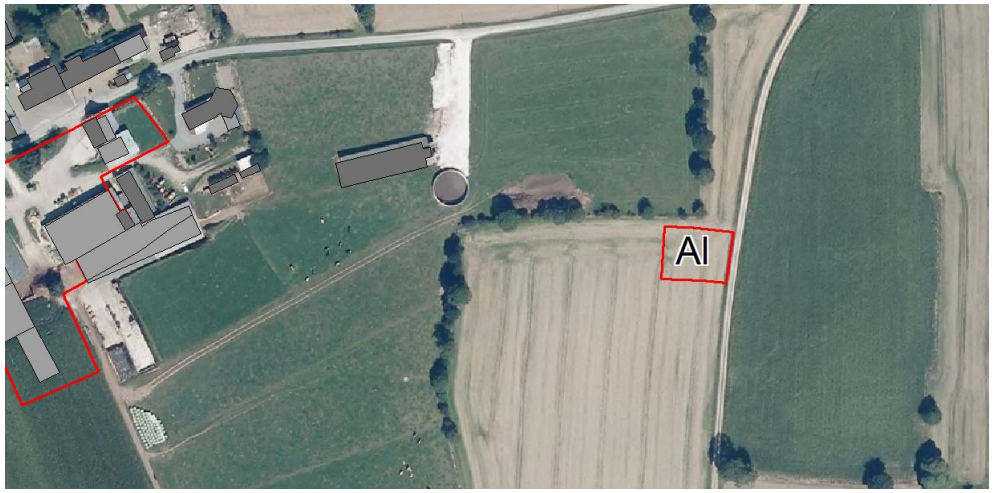
Secteur Ah sur le hameau de la Haute Grétais



Secteur Ah sur le hameau de Vaugarny



Secteur Al sur le hameau de la Cudelais



- CHANGEMENTS DE DESTINATION

Article L151-11 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés par un aplat jaune ou orange au règlement graphique. Les changements de destination sont règlementés à l'article 2 de la zone A :

« Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11 du CU sous réserves cumulatives :

- *de préserver le caractère architectural originel ;*
- *de ne pas compromettre l'activité agricole ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;*
- *que les 4 murs porteurs existent et soient d'une hauteur minimale de 1,50 m ;*
- *que les murs soient en pierre ;*
- *que l'emprise au sol de la construction soit de 50 m² minimum ;*
- *que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité;*
- *de respecter une distance de 100 m par rapport aux exploitations agricoles en activité ;*
- *de ne créer qu'un logement ;*
- *de rester dans le volume existant.*

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

- ANNEXES ET EXTENSIONS DES BÂTIMENTS D'HABITATION EXISTANTS

Article L. 151-12 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le règlement encadre les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants en les règlementant aux articles 2 et 10 du règlement :

Extrait article 2 :

L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :

- *de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et règlementaires par rapport aux exploitations agricoles ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,*
- *que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m²*
- *de ne pas créer de logement supplémentaire ;*
- *que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.*

Les annexes détachées des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :

- *de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et règlementaires par rapport aux exploitations agricoles ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,*

- *de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;*
- *de s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.*

Extrait article 10 :
La hauteur des constructions à destination d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole est limitée à :
- *9 mètres au faîtage pour les toitures à pente,*
- *4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.*

La hauteur maximale des annexes détachées des bâtiments d'habitation existants est fixée à :
- *5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;*
- *3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.*

- SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Article L151-13 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :
Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

STECAL à vocation d'habitation :
Deux STECAL à vocation d'habitation ont été définis dans le cadre de l'élaboration du PLU.
Ces STECAL sont situés sur les hameaux de Vaugarny et de la Haute-Grétais.
Ces secteurs permettront de développer une offre complémentaire en terme de logements sur le territoire communal.

Comme expliquer précédemment, actuellement, une vingtaine de hameaux sont constructibles un réel travail a été réalisé par la commune afin de limiter la consommation d'espace, le mitage de l'espace agricole et l'impact sur les exploitations agricoles.

Le règlement du PLU encadre les nouvelles constructions à vocation d'habitation mais aussi les extensions des constructions à vocation d'habitation et les annexes détachées de la construction principale sur ces secteurs Ah en les règlementant aux articles 2, 6, 7 et 10 :

Extrait article 2 :
Les constructions et les extensions des constructions à destination d'habitation, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
L'extension des bâtiments d'habitation, en dehors des aménagements intérieurs, à condition :
- *de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;*
- *que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m²,*
- *que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.*

Les annexes des bâtiments d'habitation à condition :
- *de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,*
- *de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;*
- *de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale.*

Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11 du CU sous réserves cumulatives :

- *de préserver le caractère architectural originel ;*
- *de ne pas compromettre l'activité agricole ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;*
- *que les murs soient en pierre ;*
- *que l'emprise au sol de la construction soit de 50 m² minimum ;*
- *que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité;*
- *de respecter une distance de 100 m par rapport aux exploitations agricoles en activité ;*
- *de ne créer qu'un logement ;*
- *de rester dans le volume existant.*

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

Extrait article 6 :
Sauf dispositions différentes éventuellement figurées aux documents graphiques, les constructions seront édifiées :

- *Pour les constructions destinées à l'habitation soit :*
  - *à l'alignement des voies et emprises publiques ;*
  - *en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques*

Extrait article 7 :
Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimale de 3 m sera respectée.

Extrait article 10 :
La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation et de leurs extensions est de 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

STECAL à vocation économique :
Deux STECAL à vocation économique ont été définis sur le territoire de Bazouges-la-Pérouse.
Il s'agit par le biais de la définition de STECAL de maintenir l'activité économique existante au sein de la zone agricole et en lien avec le milieu agricole.
Deux entreprises de travaux agricoles sont aujourd'hui implantées dans l'espace agricole, il convient par le biais du PLU de ne pas contraindre ces activités et de permettre leur développement. En raison de leur lien avec le milieu agricole, il a été convenu de définir des secteurs de taille et de capacité limitées, leur permettant de pouvoir créer de nouveaux bâtiments si nécessaire.

Ces secteurs ont été définis comme préciser précédemment sur les hameaux de Vaux et de la Cudelais.

Le règlement encadre les nouvelles constructions sur ces secteurs en règlementant les articles 2, 6, 7 et 10 :

Extrait article 2 :
Les constructions et les installations en lien avec l'activité économique existante sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Extrait article 6 :
Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Extrait article 7 :
Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimale de 3 m sera respectée.

Extrait article 10 :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

STECAL à vocation touristique et de loisirs :
Riche de son patrimoine bâti et paysager, la commune souhaite développer une offre de tourisme et de loisirs en lien notamment avec la forêt de Villecartier, de la vallée, de sa proximité avec le Mont-Saint-Michel et du passage du chemin de Compostelle sur la commune.
Un STECAL a été défini dans la zone agricole sur le hameau de la Cudelais (secteur Al) pour permettre le développement d'une activité touristique de type ULM en lien avec la proximité du Mont-Saint-Michel et la qualité paysagère de la région.

Les constructions et installations autorisées dans le secteur Al sont encadrées par les articles 2, 6, 7 et 10 du règlement :

Extrait article 2 :
Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et qu'il s'agisse uniquement de constructions et de structures légères :

- *les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.*
- *l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme de plein air,*
- *les aires naturelles de stationnement.*

Extrait article 6 :
Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Extrait article 7 :
Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimale de 3 m sera respectée.

Extrait article 10 :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

- JUSTIFICATION DES RÈGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
• ***Modes d'occupation des sols***			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	**A :** Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2 **Aa, Ab, Ah, Al :** cas non prévus à l'article 2	> Préserver les espaces agricoles
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	**A :** - Les constructions et les extensions des constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent au logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole, - Les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation - L'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole - Les annexes des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole - Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11 du CU - Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement, notamment les ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales. - Les éoliennes à condition d'une installation cohérente avec l'environnement et les paysages. - Aucune construction à moins de 10 mètres des cours d'eau sauf nécessité de la présence immédiate de l'eau. **Ab :** - les constructions existantes, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m^2 d'emprise au sol, - Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site. - Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone A, à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation. - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone et	> affirmer la vocation agricole > encadrer précisément les autres occupations du sol > affirmer la vocation agricole de la zone > maîtriser le développement futur de la commune en limitant les installations et les constructions agricoles pouvant engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. **Ah :** - Les constructions à destination d'habitation, - L'extension des bâtiments d'habitation et les annexes - Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11du CU **Al :** - les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces - l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme de plein ne relevant pas de l'hébergement - les aires naturelles de stationnement. **Aa :** - Les constructions et les installations nécessaires à l'activité économique existante sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. - les extensions des constructions existantes	> Permettre la densification des hameaux du Vaux et de la Cudelais en autorisant les nouvelles constructions en dents creuses et en fonds de parcelle. > Protéger l'espace agricole en limitant les constructions et installation au strict nécessaire (sécurité, gestion du public…) et en conservant dans la limite du possible le caractère naturel de la zone > Limiter la consommation d'espace agricole en autorisant que les constructions et installations en lien avec l'activité économique existante
• ***Paysage urbain et la densité***			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Marges de recul retrait de 3 m. minimum Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les secteurs à proximité des cours d'eau, sources, installation d'élevage, RD Secteur Ah : Alignement ou retrait de 3 m minimum	> intégrer les retraits par rapport aux RD > permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques > définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé
Implantation des constructions par rapport	7	Implantation des constructions sur une ou plusieurs des limites séparatives, ou avec un retrait minimal de 3 mètres.	> Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
aux limites séparatives		Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions	le prolongement des hameaux historiques > Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) suffisamment généreux pour être utilisé
Emprise au sol des constructions	9	**Secteur Al :** L'emprise au sol cumulée des constructions et installations ne peut excéder 2% de l'unité foncière	> Permettre la création de secteur constructible dans l'espace agricole mais de taille et de capacité limitées.
Hauteur maximale des constructions	10	**A :** La hauteur maximale des constructions n'excédera pas : - Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole : 14 mètres, - Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'activité agricole : 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. - Pour les annexes à l'habitation : 5 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3 ,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes **Ah :** La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation et de leurs extensions est de 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse **Aa :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.	> Inscrire les constructions dans le paysage en respectant les volumétries des hameaux historiques > Limiter la consommation foncière en permettant des constructions composées de plusieurs niveaux

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		AI : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.	
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Pour les constructions intégrées dans le périmètre de l'AVAP, elles se doivent de répondre au règlement littéral de l'AVAP. Clôtures règlementées : des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée, des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale, des parois en bois ou en ayant l'aspect, des panneaux grillagés ou des barreaudages de couleur foncée, ou par des dispositifs associant ces différents éléments. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en limite de voie publique et de 2 mètre sur les limites séparatives. Dispositions spécifiques pour les bâtiments remarquables	> Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel > Préserver le bâti remarquable
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantations en accompagnement des installations et bâtiments agricoles, des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances, du stockage des déchets.	> Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel et participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

2.2.3 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- DÉLIMITATION

Article R.123-8 du code de l'urbanisme :

*« **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *soit de la qualité des sites, des milieux 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.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

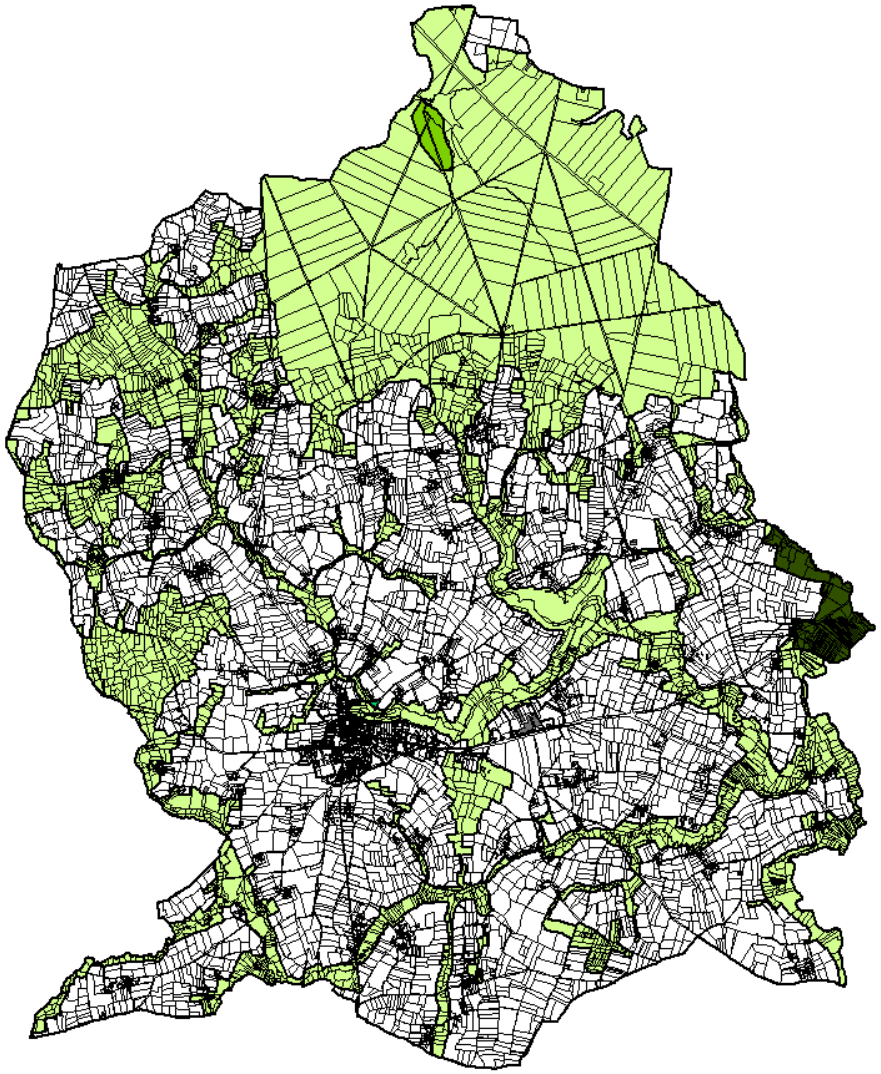
La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.
La zone naturelle et forestière a été délimitée en tenant compte des espaces remarquables, de la ZNIEFF, des espaces boisés, de la trame verte et bleue et des corridors écologiques. Elle est instituée pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique, écologique et/ou paysager.
La zone N regroupe :

- les espaces naturels sensibles : dans la ZNIEFF de Villecartier, les vallées et les abords des cours d'eau
- les éléments de la trame verte et bleue, support des connexions écologiques : les boisements significatifs, les fonds de vallées et les milieux humides associés
- les secteurs concernés par des risques d'inondations.

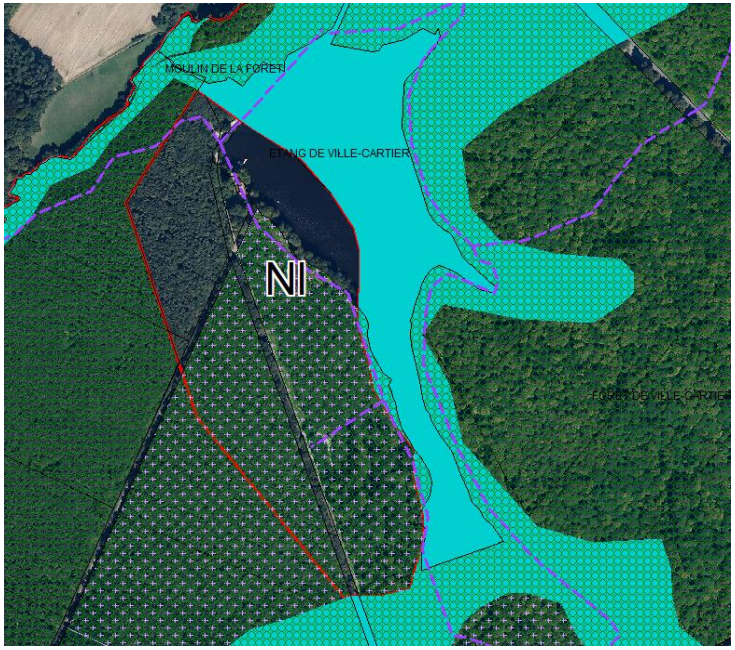
Elle se compose d'une zone N générale et de 2 secteurs :

- Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Un secteur Np correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable de Villaloups,
- Un secteur Nl correspondant aux activités touristiques et de loisirs.

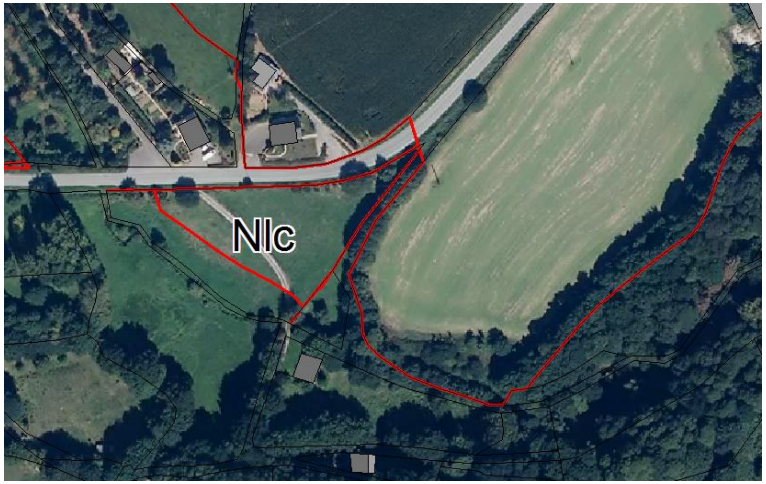
La zone N



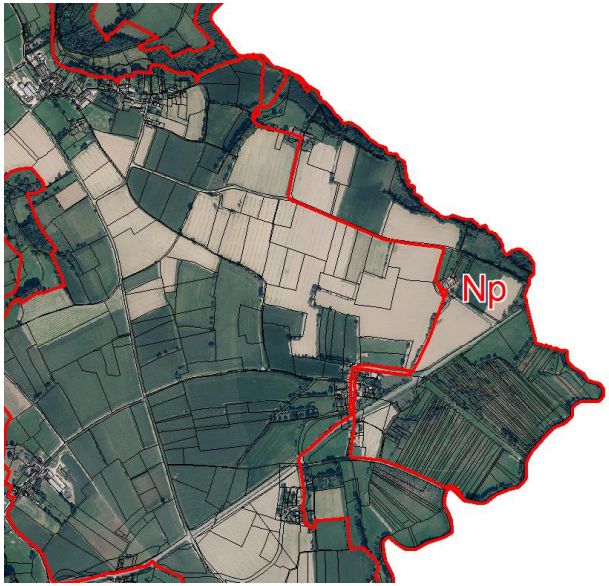
Le secteur Nl au sein de la forêt de Villecartier



Le secteur Nlc au sein de la vallée



Le secteur Np à l'est de la commune



La délimitation Np intègre le périmètre de captage d'eau potable des Villaloups (arrêté préfectoral du 6 juin 2005)

- CHANGEMENTS DE DESTINATION

Article L151-11 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés par un aplat jaune ou orange au règlement graphique. Les changements de destination sont règlementés à l'article 2 de la zone N :

« Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11du CU sous réserves cumulatives :

- *de préserver le caractère architectural originel ;*
- *de ne pas compromettre l'activité agricole ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;*
- *que les murs soient en pierre ;*
- *que l'emprise au sol de la construction soit de 50 m² minimum ;*
- *que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité;*
- *de respecter une distance de 100 m par rapport aux exploitations agricoles en activité ;*
- *de ne créer qu'un logement ;*
- *de rester dans le volume existant.*

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

- ANNEXES ET EXTENSIONS DES BÂTIMENTS D'HABITATION EXISTANTS

Article L151-12 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le règlement encadre les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants en les règlementant aux articles 2 et 10 du règlement :

Extrait article 2 :

L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :

- *de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et règlementaires par rapport aux exploitations agricoles ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,*
- *que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m²*
- *de ne pas créer de logement supplémentaire ;*
- *que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.*

Les annexes détachées des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :

- *de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et règlementaires par rapport aux exploitations agricoles ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,*
- *de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;*

- *de s'implanter à moins de 20 m de la façade la plus proche de la construction principale.*

Extrait article 10 :
La hauteur des constructions à destination d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole est limitée à :
- *9 mètres au faîtage pour les toitures à pente,*
- *4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.*

La hauteur maximale des annexes détachées des bâtiments d'habitation existants est fixée à :
- *5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;*
- *3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.*

- SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Article L151-13 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :
« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Deux secteurs de taille et de capacité limitées ont été déterminés sur la commune en zone naturelle Ces secteurs visent à développer l'offre en hébergement touristique sur la commune.

Ainsi, le STECAL défini dans la forêt de Villecartier (secteur Nl) vise à permettre les cabanes dans les arbres (au nombre de 3 ou 4) offrant ainsi un hébergement touristique supplémentaire sur la commune de type cabanes.

Les constructions et installations autorisées dans les secteurs Nl sont encadrées par les articles 2, 6, 7 et 10 du règlement :

Extrait article 2 :
Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et qu'il s'agisse uniquement de constructions et de structures légères :
- *les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.*
- *l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme de plein air à condition que l'emprise au sol des construction ne dépasse pas 50 m².*
- *les aires naturelles de stationnement.*

Extrait article 6 :
Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Extrait article 7 :
Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimale de 3 m sera respectée.

Extrait article 10 :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres au faitage.

Le STECAL Nlc vise quant à lui à accueillir des constructions de type yourtes afin de disposer d'une offre d'hébergement touristique supplémentaire. En effet, la commune est située sur le chemin de Compostelle et elle ne dispose pas à l'heure actuelle d'une offre de logements lui permettant de répondre aux besoins des promeneurs et des visiteurs.

Extrait article 2 :

- *Les habitations Légères de Loisirs sous réserve qu'elles s'insèrent parfaitement dans leur environnement et que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m².*
- *les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.*

Extrait article 6 :

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Extrait article 7 :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimale de 3 m sera respectée.

Extrait article 10 :

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée à 4 mètres.

- JUSTIFICATION DES RÈGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
• ***Modes d'occupation des sols***			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	**N , Nl et Nlc:** cas non prévus à l'article 2 **Np :** Les installations et constructions interdites par l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection règlementaire des captages d'eau potable des Villaloups annexé au présent règlement.	> Préserver les espaces naturels et la ressource en eau potable
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	**Zone N :** · constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative. · constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics · changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial · extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole · annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole **Nl :** · constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative. .	> encadrer strictement les types d'occupation des sols autorisés en conformité avec le contexte réglementaire en vigueur > Encadrer strictement les constructions en forêt de Villecartier et permettre une ouverture au public.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		· constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, · aires de jeux et de sports ouvertes au public et aires naturelles de stationnement. **Nlc :** · Les habitations Légères de Loisirs sous réserve qu'elles s'insèrent parfaitement dans leur environnement et que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m^2. · Constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative. **Np :** Les installations et constructions autorisées en zone N sous réserve de ne pas nuire à la ressource en eau potable annexé au présent règlement.	> Autoriser et encadrer les Habitations Légères de Loisirs à proximité de la Jumelière.
• ***Paysage urbain et la densité***			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Marges de recul Sinon, alignement ou retrait de 3 m. minimum Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les secteurs à proximité des cours d'eau, sources, installation d'élevage, RD	> intégrer les retraits par rapport aux RD > permettre l'implantation dans le prolongement des hameaux historiques > définir un retrait assez généreux pour pouvoir être utilisé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur une ou plusieurs des limites séparatives, ou retrait 3 mètres. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions	> Permettre la réalisation ou l'extension de constructions accolées pour limiter la consommation de foncier, dans le prolongement des hameaux historiques > Permettre de préserver ou créer un espace libre

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
			significatif suffisamment généreux pour être utilisé
Emprise au sol des constructions	9	**Nl :** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50m² **Nlc:** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30m²	> Limiter l'emprise au sol des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols dans ces secteurs sensibles > Limiter l'emprise au sol des Habitations Légères de Loisirs pour limiter l'imperméabilisation des sols.
Hauteur maximale des constructions	10	La hauteur maximale des constructions n'excédera pas : Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'activité agricole : 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes : 5 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction. **Nl :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres. **Nlc :** La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée à 4 mètres.	> Inscrire les constructions dans le paysage en respectant les volumétries des hameaux historiques > Limiter la consommation foncière en permettant des constructions composées de plusieurs niveaux

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Pour les constructions intégrées dans le périmètre de l'AVAP, elles se doivent de répondre au règlement littéral de l'AVAP. Clôtures règlementées : des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée, des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale, des parois en bois ou en ayant l'aspect, des panneaux grillagés ou des barreaudages de couleur foncée, ou par des dispositifs associant ces différents éléments. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en limite de voie publique et de 2 mètre sur les limites séparatives. Dispositions spécifiques pour les bâtiments remarquables	> Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel > Préserver le bâti remarquable
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantations en accompagnement des installations et bâtiments agricoles, des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances, du stockage des déchets.	> Assurer l'intégration des constructions et installations dans le paysage agricole et naturel et participer au développement de la trame verte et des continuités écologiques

2.2.4 LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

Comme précisé précédemment dans les chapitres dédiés aux zones agricoles et naturelles, certains bâtiments ont été repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-11 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »
Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés par un aplat jaune ou orange au règlement graphique. Les changements de destination sont règlementés à l'article 2 des zones A et N :
« Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-11du CU sous réserves cumulatives :

- *de préserver le caractère architectural originel ;*
- *de ne pas compromettre l'activité agricole ;*
- *de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;*
- *que les murs soient en pierre ;*
- *que l'emprise au sol de la construction soit de 50 m² minimum ;*
- *que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ou à proximité;*
- *de respecter une distance de 100 m par rapport aux exploitations agricoles en activité ;*
- *de ne créer qu'un logement ;*
- *de rester dans le volume existant.*

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

Soucieux de préserver son patrimoine bâti, la commune, labellisée Petite Cité de Caractère, a souhaité identifier certains bâtiments en zones agricoles, naturelles et forestières pouvant faire l'objet d'un changement de destination après avis conforme de la commission concernée.
Ne souhaitant pas nuire à l'activité agricole, les élus ont apporté une attention particulière à ne pas augmenter de manière importante le nombre de tiers dans l'espace agricole, naturel et forestier.
Les bâtiments identifiés selon l'article L151-11 du CU se trouvent principalement à proximité de constructions déjà existantes afin de limiter l'impact sur les plans d'épandage.
Seule une à deux constructions ont été identifiés afin que des exploitations agricoles actuellement en activité ne deviennent pas à terme des hameaux.

Les constructions identifiées sur le territoire communal sont les suivantes :

LA BOURDONNAIS

Emprise au sol : 330 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





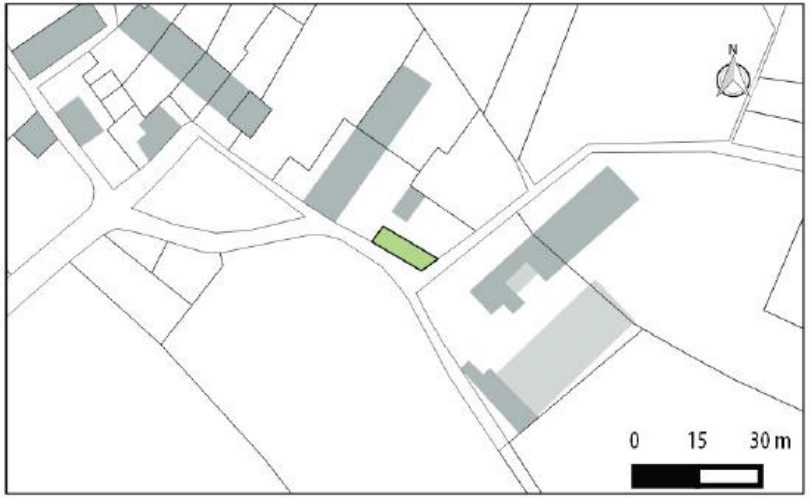


CUCE

Emprise au sol : 65 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA









LA PINDERIE

Emprise au sol : 113 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





BAS VRIGNE

Emprise au sol : 106 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA







HAUT VRIGNE

Emprise au sol : 216 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA









GROS CHENE

Emprise au sol : 159 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA









VAUX

Emprise au sol : 82 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





VAUX

Emprise au sol : 127 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA



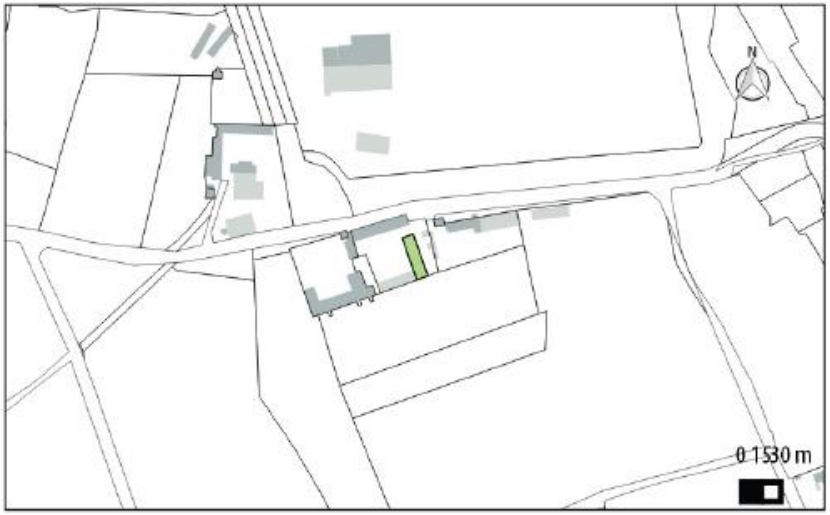


LA BALLUE

Emprise au sol : 301 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA







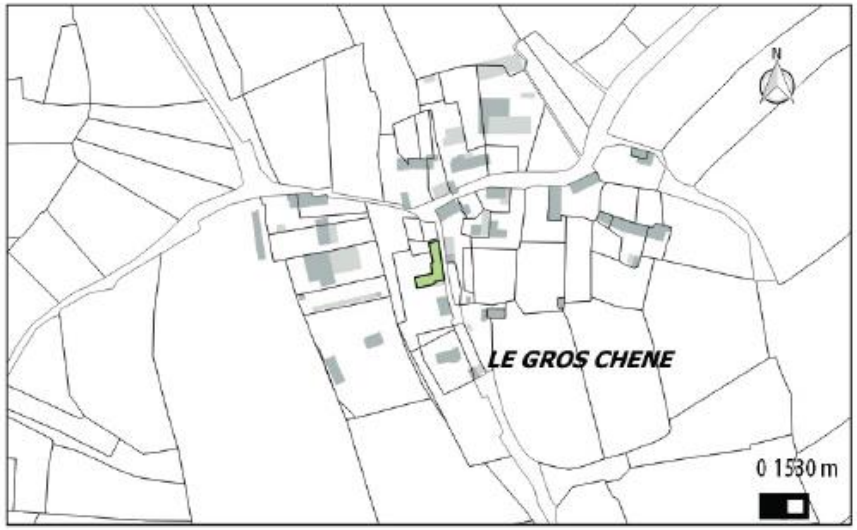


GROS CHENE

Emprise au sol : 283 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA







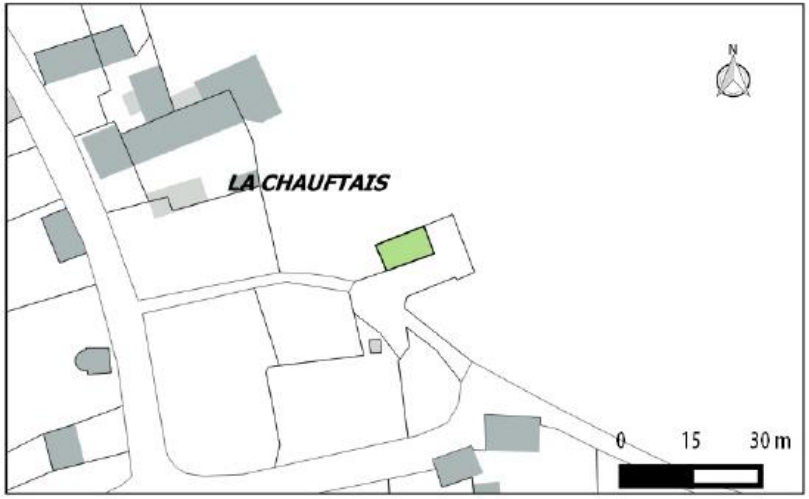


LA CHAUFETAIS

Emprise au sol : 68 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





LA BROSSE

Emprise au sol : 105 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





LA DEMONAIS

Emprise au sol : 126 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





LA BERRANGERAIE

Emprise au sol : 144 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





LE HAUT JUGUE

Emprise au sol : 83 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





LE HAUT JUGUE

Emprise au sol : 128 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





LE HAUT JUGUE

Emprise au sol : 71 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





LA PINDERIE

Emprise au sol : 99 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





LA BOURDONNAIS

Emprise au sol : 100 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA



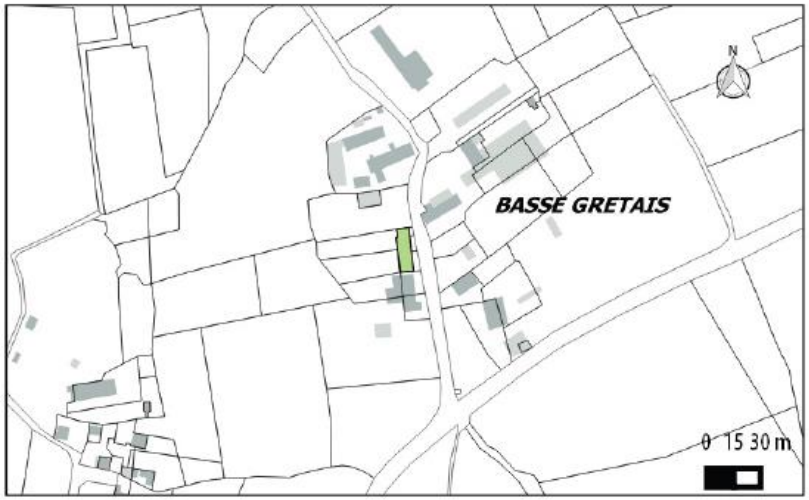


LA BASSE GRETAIS

Emprise au sol : 179 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA





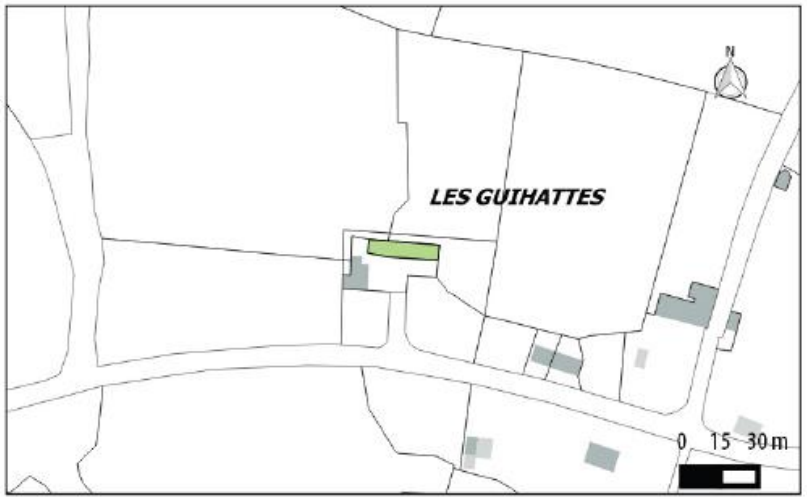


LES GUIHATTES

Emprise au sol : 172 m²

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Proposition de changement de destination des bâtiments

QUARTA









2.2.5 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.
Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle et de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.
Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme,
« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine :

- *Les secteurs déjà urbanisés ;*
- *Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Le territoire urbanisé de Bazouges-la-Pérouse est découpé en quatre zones urbaines aux documents graphiques du règlement. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

• LA ZONE UC

La zone UC correspond au secteur de centralité élargie de Bazouges-la-Pérouse regroupant une mixité de fonctions.
Le PLU vise à y :

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.

- JUSTIFICATION DES RÈGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
• ***Modes d'occupation des sols***			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés : · Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; · Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle > garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tout en préservant la qualité du cadre de vie.
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés, ou bien autorisés sous conditions : · Extension des activités existantes · Commerces de détails et d'artisanat	> Assurer la pérennité des activités existantes > Concentrer les commerces de détails et l'artisanat compatible avec l'habitat dans le périmètre de centralité pour conforter l'appareil commercial du centre-ville et éviter de « diluer » les commerces sur la commune. Il s'agit de favoriser leur regroupement pour favoriser les effets d'interactions et limiter les déplacements motorisés
• ***Paysage urbain et la densité***			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Les constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et des emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre sur le centre-ville élargi : tissu urbain continu, implanté à l'alignement sur rue (en tout ou partie) et/ou que l'alignement est constitué par un mur de clôture.

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions soit sur une des limites séparatives soit avec un retrait de 3 mètres Minimum. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique tout en permettant de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être bâti dans l'avenir.
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	> ne pas contraindre les possibilités de densification dans un secteur déjà dense sur sa partie historique et qui a vocation à se densifier, compte tenu de sa proximité avec les composantes de la centralité
Hauteur maximale des constructions	10	- La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente, - 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à : - 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ; - 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	> permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade sur rue, tout en répondant aux attentes actuelles (possibilité de réaliser des terrasses en attique) > Limiter la consommation foncière > limiter la hauteur des constructions en fond de parcelle pour préserver l'intimité des jardins
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP. Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitudes d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à	> préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site. > assurer la continuité de la trame urbaine ancienne, tout en permettant des écritures architecturales contemporaines

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Espaces paysagers protégés préservés en pleine terre Aires de jeux et de loisirs paysagées et intégrées dans un projet urbain Maintien ou remplacement des arbres existants avant construction	> Encourager l'infiltration naturelle des eaux de pluies et maintenir des espaces végétalisés au cœur du centre-ville

- LA ZONE UE

La zone UE correspond :

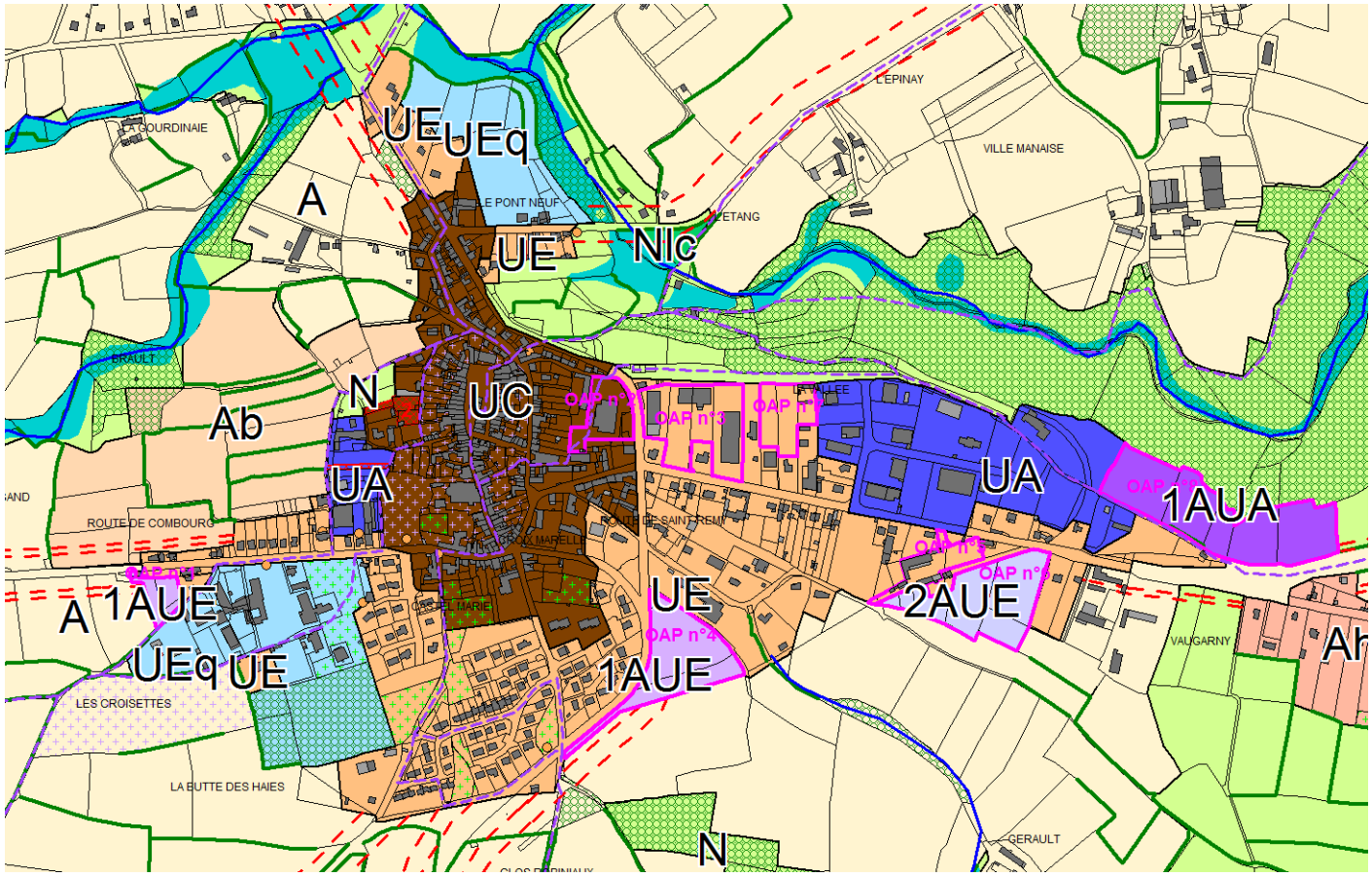
- aux franges du centre-bourg notamment sur les entrées de ville,
- aux secteurs urbanisés sous forme d'habitat individuel essentiellement dans le cadre d'opérations groupées ou de lots à bâtir, mais également sous forme d'urbanisation ponctuelle.

La densité y est globalement moins élevée que dans le centre bourg. Elle regroupe :

- des opérations groupées marquées par une certaine urbanité et reprenant certains codes de la trame urbaine traditionnelle,
- des constructions réalisées au coup par coup le long des voies historiques qui disposent de capacité de densification
- une trame urbaine traditionnelle moins dense que le centre-bourg et plus éloignée du centre bourg

Le PLU vise à y :

- permettre la densification urbaine
- créer un secteur de transition entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires
- structurer le paysage, notamment en entrée de ville



- JUSTIFICATION DES RÈGLES

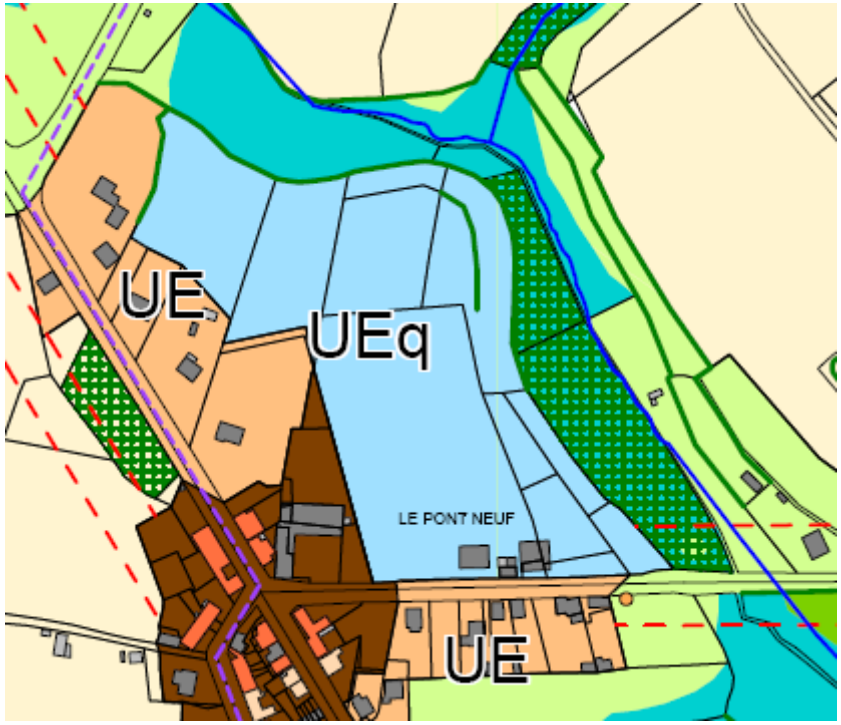
TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
• ***Modes d'occupation des sols***			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés : · Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; · Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle > Garantir la mixité fonctionnelle
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés, ou bien autorisés sous conditions : · Extension des activités existantes · Commerces de détails et d'artisanat	> Assurer la pérennité des activités existantes > Favoriser la mixité fonctionnelle
• ***Paysage urbain et la densité***			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Les constructions principales s'implanteront à l'alignement des voies et des emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique et les poursuivre sur le centre-ville élargi : tissu urbain continu, implanté à l'alignement sur rue (en tout ou partie) et/ou que l'alignement est constitué par un mur de clôture.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions soit sur une des limites séparatives soit avec un retrait de 3 mètres Minimum.	> Préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles du noyau historique tout en permettant de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
		Dispositions spécifiques pour les extensions des constructions, les équipements et les annexes	généreux pour être bâti dans l'avenir.
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	> ne pas contraindre les possibilités de densification dans un secteur déjà dense sur sa partie historique et qui a vocation à se densifier, compte tenu de sa proximité avec les composantes de la centralité
Hauteur maximale des constructions	10	La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente, - 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à : - 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ; - 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.	> permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade sur rue > Adapter la hauteur par rapport à l'existant et à la situation par rapport au secteur de centralité > Limiter la consommation foncière
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP. Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitudes d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	> préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site.
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Espaces paysagers protégés préservés en pleine terre Aires de jeux et de loisirs paysagées et intégrées dans un projet urbain Maintien ou remplacement des arbres existants avant construction	> Encourager l'infiltration naturelle des eaux de pluies et maintenir des espaces végétalisés au cœur du centre-ville

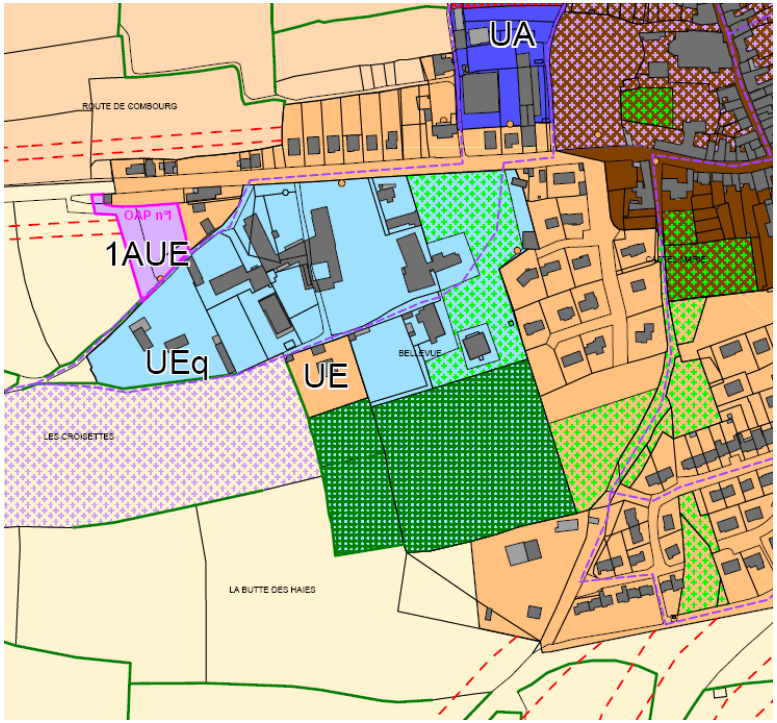
- LA ZONE UEQ

La zone UEq correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.

Equipements sportifs



EHPAD



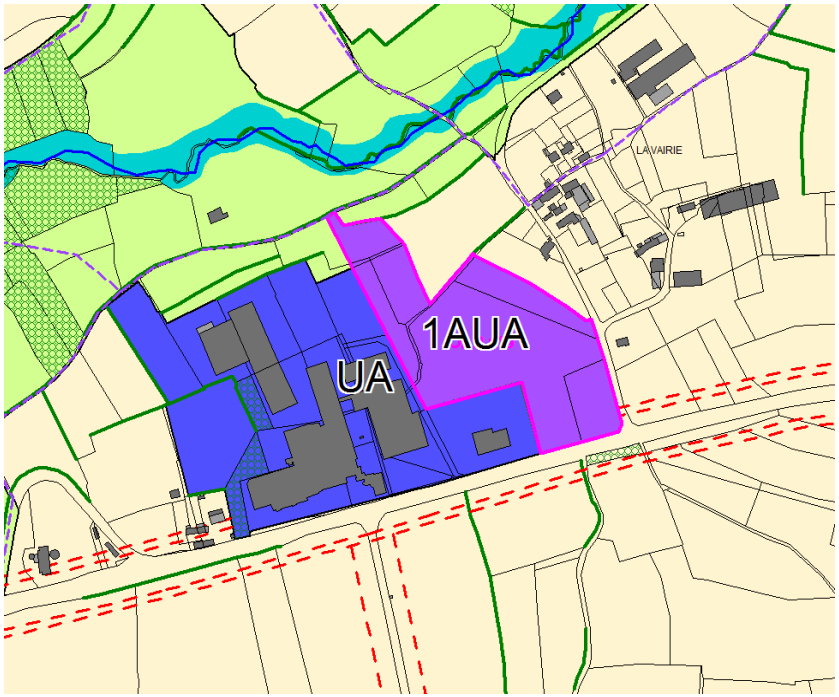
- JUSTIFICATION DES RÈGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
• ***Modes d'occupation des sols***			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés : Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).	> Définir une zone dédiée aux équipements et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Autoriser sous condition : · Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain et paysager. · Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.	
• ***Paysage urbain et la densité***			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 3 m. minimum	> Assouplir les règles pour ne pas contraindre la réalisation de grands équipements d'intérêt collectif tout en essayant de conserver une trame urbaine traditionnelle
Implantation des	7	Implantation des constructions soit sur une des limites séparatives ou en retrait de 1	

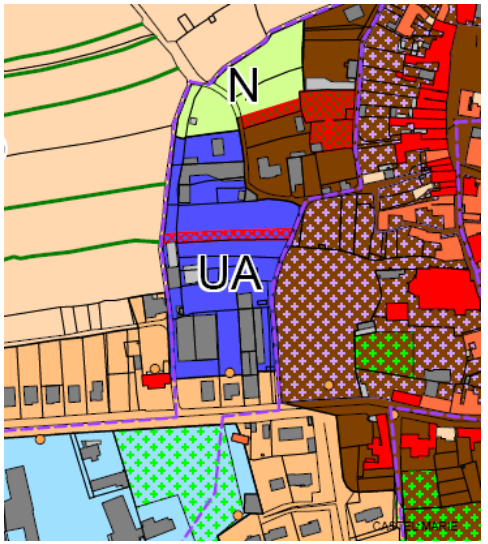
TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
constructions par rapport aux limites séparatives		m. minimum	
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	
Hauteur maximale des constructions	10	25 mètres pour les constructions principales et 5 mètres pour les annexes	> Répondre aux besoins des équipements > Limiter la consommation foncière
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP. Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitudes d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	> préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site.
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantation des aires de stationnement et des aires de jeux	> Intégrer les projets dans le paysage et introduire le végétal au sein des espaces urbanisés

- LA ZONE UA

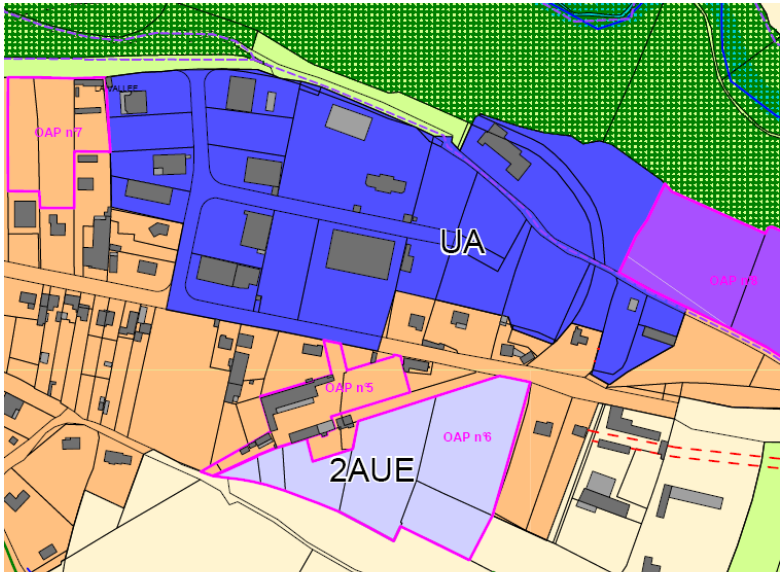
La zone UA correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.



Zone d'activité de Vaugarny



Zone d'activité du centre-bourg



- JUSTIFICATION DES RÈGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
• ***Modes d'occupation des sols***			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	l'exploitation agricole ou forestière, commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial, aires d'accueil des gens du voyage, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobil homes	> Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Permettre le développement de dispositifs énergétiques innovants dans les parcs d'activités
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Habitation sous condition de la nécessité d'une présence permanente ICPE Photovoltaïque	
• ***Paysage urbain et la densité***			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 5 m. minimum Dispositions spécifiques selon les caractéristiques du terrain, pour les extensions, les annexes et les équipements	> Encourager l'optimisation du foncier par des règles souples tout en évitant des marges de retrait trop réduites inexploitables pour le stationnement, les circulations ou des futures extensions
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur la ou les limites séparatives ou en retrait L = H/2 > 3 m. Equipements : 0 ou 1 m minimum Dispositions spécifiques pour les extensions et les équipements	> Permettre la densification tout en limitant les ombres portées
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	> Permettre la densification
Hauteur maximale des	10	12 mètres	> Répondre aux besoins des entreprises tout en

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
constructions			s'inscrivant dans le contexte urbain et paysager > Limiter la consommation foncière
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP. Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitudes d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	> préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site.
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantation des aires de stationnement Plantation devant les aires de stockage	> Intégrer les projets dans le paysage et introduire le végétal au sein des espaces urbanisés

2.2.6 LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

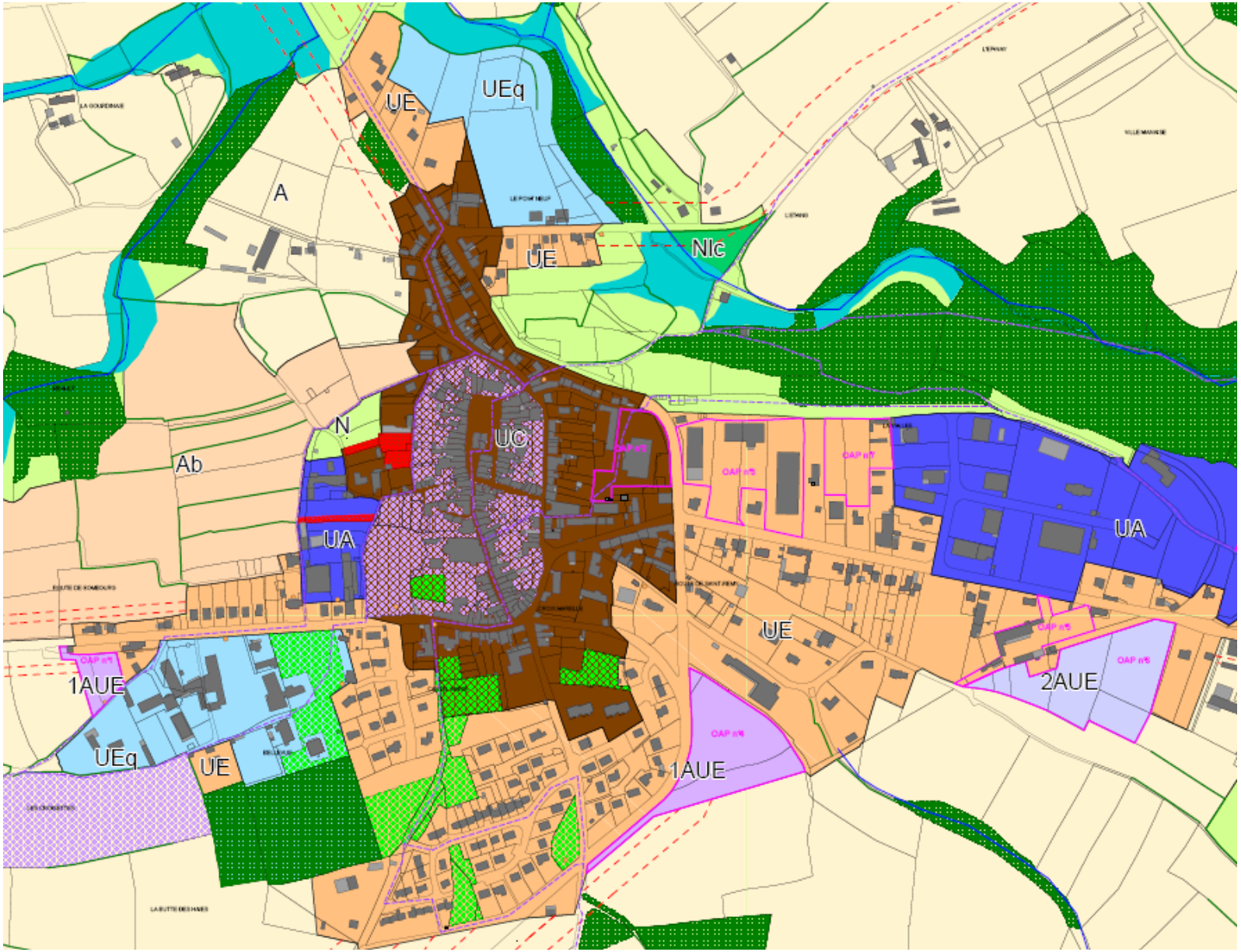
Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

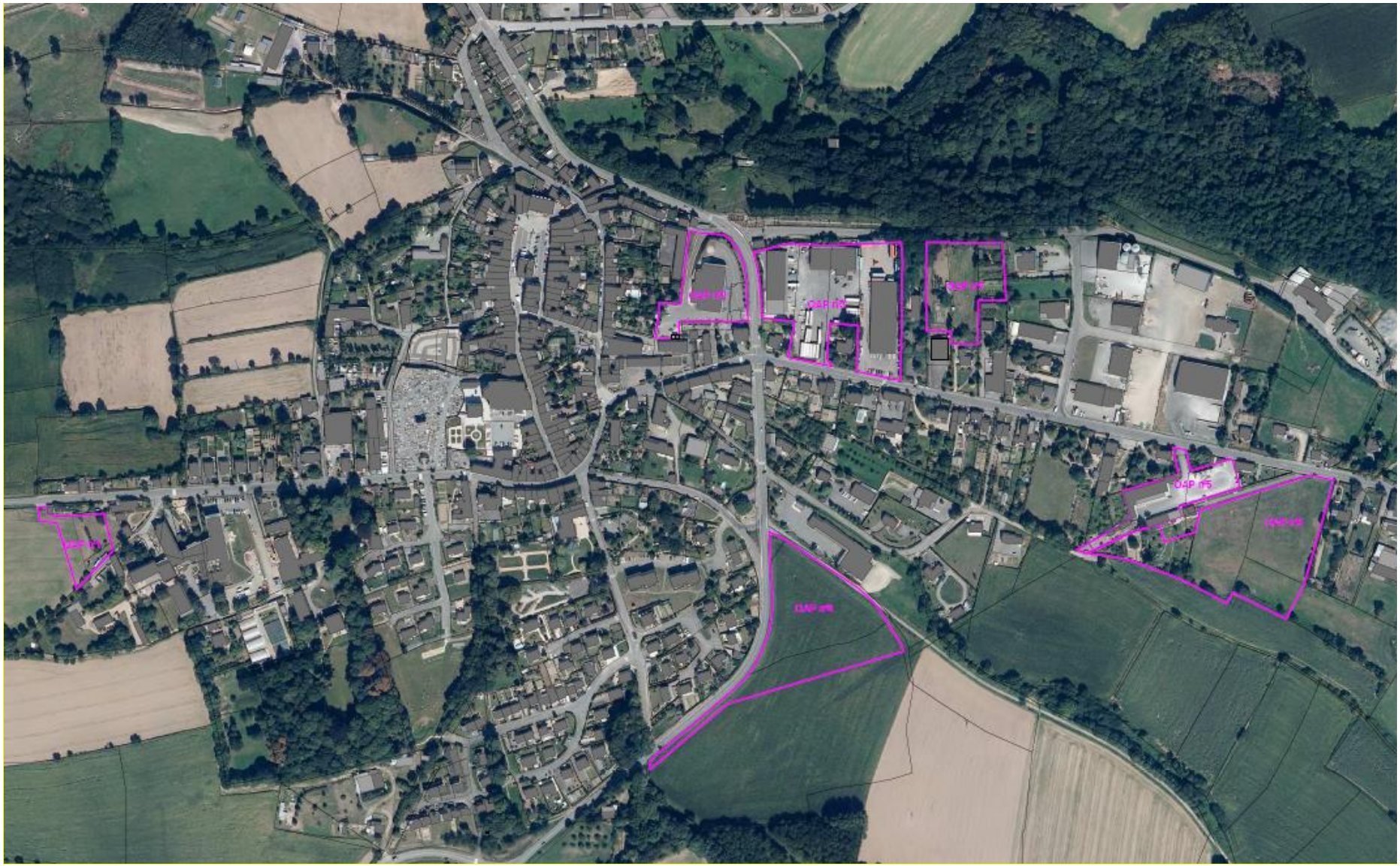
Les zones **AU** sont divisées en zones **1AU et 2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation et leur desserte par les équipements et les réseaux. La commune a souhaité planifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en privilégiant tout d'abord les zones 1AU à proximité du centre-bourg. En effet, ces zones disposent des réseaux nécessaires et jouissent d'une proximité immédiate avec les services et les commerces. Elles ont donc été identifiées comme zones à urbaniser à court ou moyen terme. Les zones d'extension urbaine au sud de l'agglomération ont été classées en zones 2AU, c'est-à-dire une zone à urbaniser sur le long terme en raison de leur éloignement par rapport au centre-ville.

Les zones AU sont réparties comme suit :

- La zone 1AU urbanisable à court ou moyen terme est déjà équipée et opérationnelle immédiatement. Elle est à vocation d'habitat, commerces, services et équipements publics. Elle concerne 2 secteurs sur de grands terrains non construits situés au cœur des espaces bordés par des espaces bâtis (à proximité de l'EHPAD et au sud d'Utile).

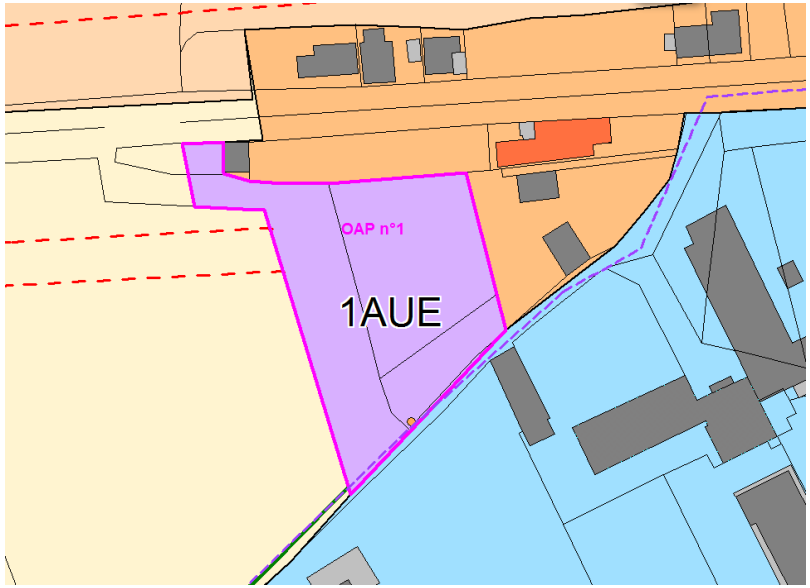
- La zone 2AU urbanisable à long terme. Les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies et de fait, son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à une modification ou une révision du PLU. Une zone d'extension urbaine à long terme a été définie au sud de l'avenue d'Antrain à l'est du centre-bourg. L'urbanisation de ce secteur vise à « épaissir » la trame urbaine linéaire le long de la voie historique en entrée de ville.

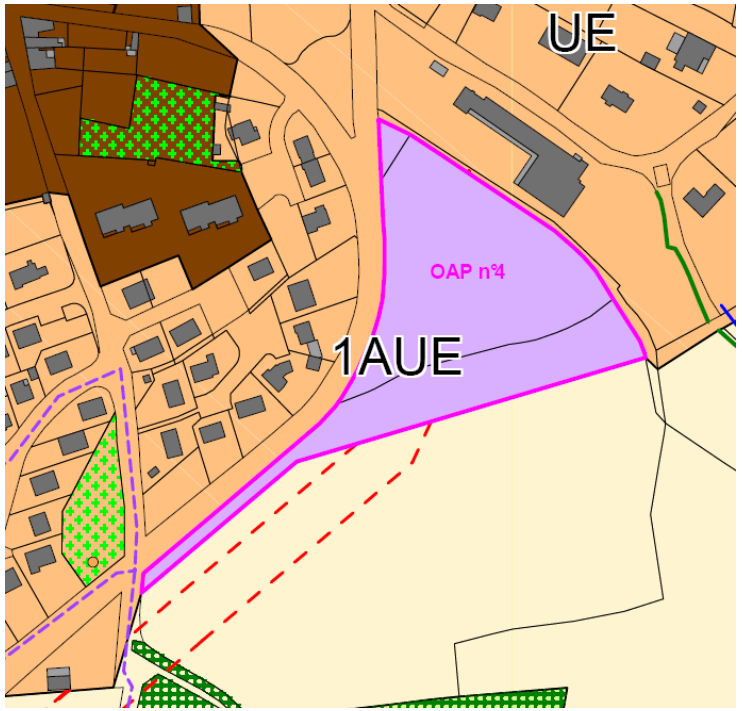

UE
UEq
A
UE
Nlc
N
UC
Ab
UA
UA
UE
1AUE
2AUE
UEq
UE
1AUE



- LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, à vocation essentielle d'habitat. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Elle concerne les secteurs de l'EHPAD et le secteur Gérault.





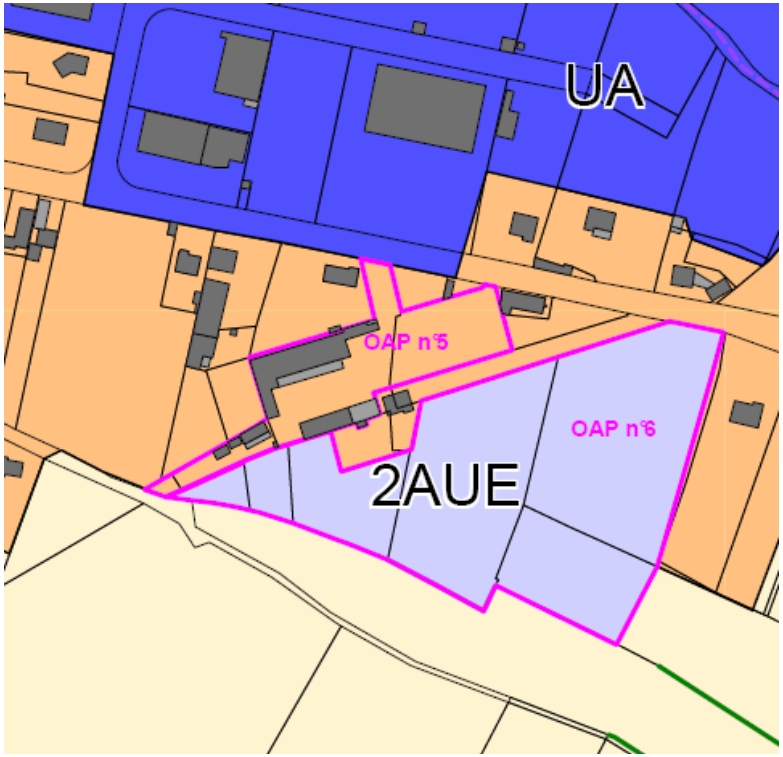
- JUSTIFICATION DES RÈGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
• ***Modes d'occupation des sols***			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Interdire les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie au sein des espaces urbanisés : · Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ; · Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial · Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts et aires stockage de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).	> Favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle > Garantir la mixité fonctionnelle, tout en préservant la qualité du cadre de vie et en assurant la pérennité du commerce du centre-ville
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Programmation de l'OAP	> Répondre aux besoins en logements et diversifier le parc
• ***Paysage urbain et la densité***			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement des voies ou en retrait de 3 m. minimum Dispositions spécifiques pour tenir compte des spécificités du terrain, pour les équipements et les annexes	> Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville > Permettre des retraits limités des constructions pour aménager un jardin de devant, un espace de stationnement
Implantation des constructions par rapport aux limites	7	Implantation des constructions a minima sur l'une des limites séparatives 3 m. minimum en cas de retrait	> Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
séparatives		Dispositions spécifiques pour les équipements et les annexes	suffisamment généreux pour être utilisé et/ou bâti dans l'avenir
Emprise au sol des constructions	9	Non règlementé	> Permettre des possibilités de densification
Hauteur maximale des constructions	10	11 m. au faîtage et 6,5 m. à l'égout du toit pour les toitures à pente, 6,5 m. à l'acrotère pour les toitures terrasses.	> permettre la densification dans le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles en limitant la hauteur de façade > Limiter la consommation foncière en permettant des volumétries R+1+C ou R+1
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP. Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitudes d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	> préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site.
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantation des aires de stationnement Plantation devant les aires de stockage	> Intégrer les projets dans le paysage et introduire le végétal au sein des espaces urbanisés

- LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond au secteur à urbaniser à plus long terme en raison de son éloignement au centre-bourg.
Les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies et de fait, son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à une modification ou une révision du PLU. Une zone d'extension urbaine à long terme a été définie au sud de l'avenue d'Antrain à l'est du centre-bourg. L'urbanisation de ce secteur vise à « épaissir » la trame urbaine linéaire le long de la voie historique en entrée de ville dans le prolongement de l'opération de renouvellement urbain correspondant actuellement à l'entreprise Triskalia.



Selon le Code de l'Urbanisme, seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires définissant les modes d'implantation des constructions sur la parcelle.
Le règlement sera complété lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

- JUSTIFICATION DES RÈGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
• ***Modes d'occupation des sols***			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	Non règlementé	
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Non règlementé	
• ***Paysage urbain et la densité***			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement des voies ou en retrait de 3 m. minimum Dispositions spécifiques pour tenir compte des spécificités du terrain, pour les équipements et les annexes	> Structurer l'espace public dans le prolongement de la trame urbaine du centre-ville > Permettre des retraits limités des constructions pour aménager un jardin de devant, un espace de stationnement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions a minima sur l'une des limites séparatives 3 m. minimum en cas de retrait Dispositions spécifiques pour les équipements et les annexes	> Permettre de préserver ou créer un espace libre significatif (cour ou jardin) sur l'une des limites suffisamment généreux pour être utilisé et/ou bâti dans l'avenir
Emprise au sol des constructions	9	Non règlementé	
Hauteur maximale des constructions	10	Non règlementé	
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	Non règlementé	
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Non règlementé	

2.2.7 LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

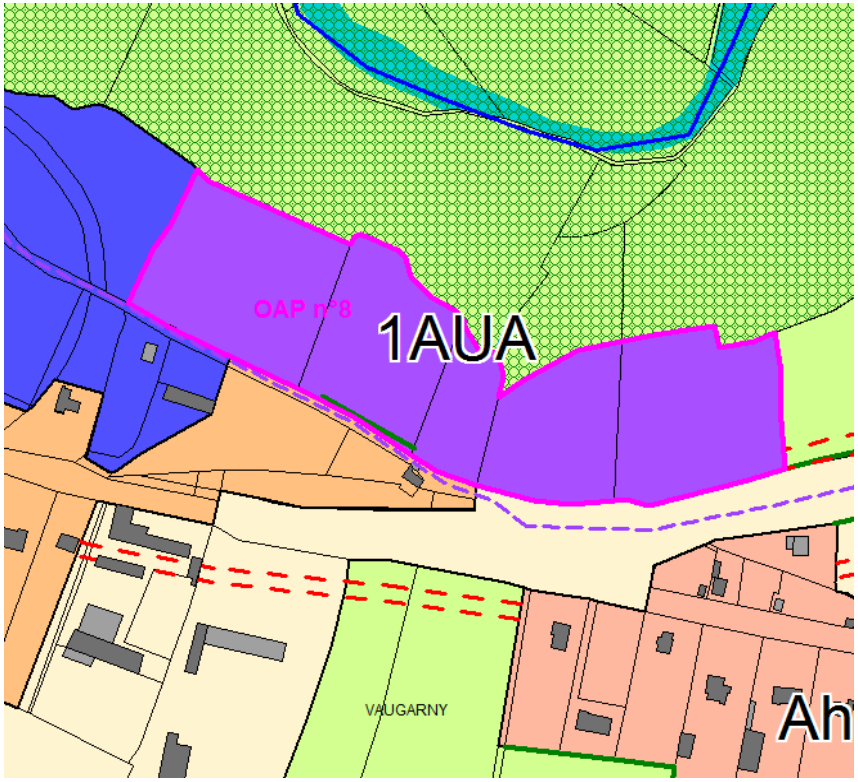
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

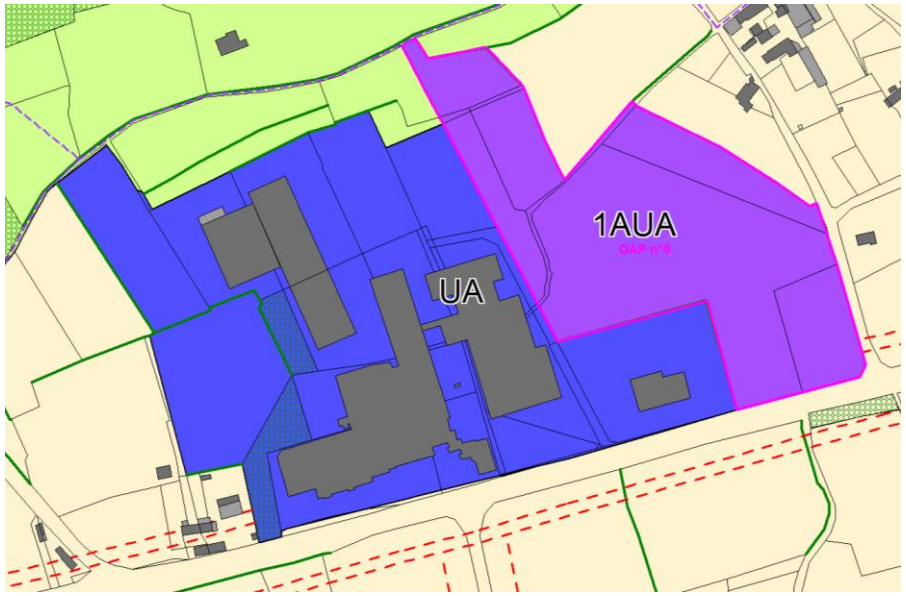
Deux zones à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activité (1AUA) ont été identifiées sur le territoire communal.
Ces zones à urbaniser permettront de répondre aux demandes et aux besoins en foncier à vocation d'activité sur la commune.
Les deux zones d'activité existantes (la vallée et Vaugarny) ne permettent plus de répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire.

Le projet de PLU prévoit deux extensions des zones d'activité pour une surface totale de 6,9 hectares.
La zone 1AUA d'extension de la ZA de la Vallée permettra de recevoir notamment les activités à vocation artisanale en raison de leur besoin en foncier moins important et en raison de la proximité des habitations tandis que la zone d'extension de Vaugarny permettra de répondre à la demande d'entreprise nécessitant une plus grande emprise foncière et pouvant être source de nuisances.
Les projets d'extension des deux zones d'activité sur le territoire communal permettront de répondre aux attentes des entreprises sur le territoire du Coglais.

Zone 1AUA en extension de la ZA de la Vallée



Zone 1AUA en extension de Vaugarny



- JUSTIFICATION DES RÈGLES

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
• ***Modes d'occupation des sols***			
Occupations et utilisations du sol interdites	1	l'exploitation agricole ou forestière, commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial, aires d'accueil des gens du voyage, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobil homes	> Définir une zone dédiée aux activités économiques peu compatibles avec l'habitat > Permettre le développement de dispositifs énergétiques innovants dans les parcs d'activités
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2	Habitation sous condition de la nécessité d'une présence permanente ICPE Photovoltaïque	
• ***Paysage urbain et la densité***			
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 5 m. minimum Dispositions spécifiques selon les caractéristiques du terrain, pour les extensions, les annexes et les équipements	> Encourager l'optimisation du foncier par des règles souples tout en évitant des marges de retrait trop réduites inexploitables pour le stationnement, les circulations ou des futures extensions
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7	Implantation des constructions sur la ou les limites séparatives ou en retrait L = H/2 > 3 m. minimum Equipements : 0 ou 1 m minimum Dispositions spécifiques pour les extensions et les équipements	> Permettre la densification tout en limitant les ombres portées
Emprise au sol des constructions	9	Pas de règle	> Permettre la densification
Hauteur maximale des constructions	10	12 mètres	> Répondre aux besoins des entreprises tout en s'inscrivant dans le contexte urbain et paysager

TYPES DE REGLES	ART.	PRINCIPES DES REGLES	JUSTIFICATION
			> Limiter la consommation foncière
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PU de l'AVAP. Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitudes d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	> préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères historiques. > assurer l'harmonie générale des constructions afin de préserver le caractère patrimonial et le paysage général du site.
Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	13	Plantation des aires de stationnement Plantation devant les aires de stockage	> Intégrer les projets dans le paysage et introduire le végétal au sein des espaces urbanisés

2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU sont des outils permettant de définir des principes d'aménagement complémentaires au règlement afin d'accompagner la mise en œuvre du projet de développement urbain.
Elles permettent d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.
Les OAP sont établies conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme et visent à définir les conditions d'aménagement de ces secteurs.
Article L. 151-7 du code de l'urbanisme :
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les élus ont fait le choix de travailler sur les dents creuses du centre-ville et sa proche périphérie. Une partie de ces zones urbaines intègre des secteurs d'OAP pour permettre la réalisation de projets de renouvellement urbain (OAP 2, 3 et 5 – ancienne salle de sports, activité de transport, Triskalia) ou de densification (OAP 7 sur les fonds de parcelles au Nord de l'avenue d'Antrain).
Ainsi, les extensions urbaines et la consommation d'espace reste limitées, puisqu'à court terme elle ne concerne que les OAP 1 et 4. L'extension urbaine prévue à long terme est classée en zone 2AU et fait l'objet d'une OAP en raison de la réflexion d'un projet d'ensemble avec le site de renouvellement urbain de Triskalia.

En plus de ces OAP essentiellement destinées à l'habitat, deux OAP ont été définies sur les zones d'extension des zones d'activités.

Type de projet	N° OAP	Nom site	Nombre logements	Zonage	surface OAP	Densité lgt/ha
Renouvellement urbain	2	Ancienne salle de sports	7	UC	0,36[1]	20
Renouvellement urbain	3	Transporteur	29	UE	1,45	20
Renouvellement urbain	5	Triskalia	9	UE	0,47	20
Dent creuse	7	Densification fonds de parcelles avenue d'Antrain	13	UE	0.63	20
Bilan zone U (hors transporteur)			**29**		**1,46**	
Extension urbaine	1	Secteur de l'EHPAD	6	1AUE	0.27	22
Extension urbaine)	4	Secteur Gérault	28	1AUE	1,4	20
Extension urbaine à long terme	6	Avenue d'Antrain	32	2AU	1,6	20
Bilan zone AU			**66**		**3,27**	
Bilan global			**95**		**4.73**	

Renouvellement urbain (hors activité transport)	16		0,83
Dent creuse	13		0,63
Extension urbaine à court terme	34		1,67
Extension urbaine à long terme	32		1,6
TOTAL	**95**		**4.73**

moyenne de logements à l'hectare : **20**

moyenne de construction de logements par an sur 12 ans : **8**

Extension urbaine à vocation d'activité	8	Centre-bourg		1AUA	2,5
Extension urbaine à vocation d'activité	9	Vaugarny		1AUA	4,4

[1] Surface du périmètre opérationnel

2.3.1 LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA VALORISATION DES DENTS CREUSES AU SEIN DES ESPACES URBANISES

- OAP 2 : SECTEUR DE RECONVERSION DE L'ANCIENNE SALLE DES SPORTS



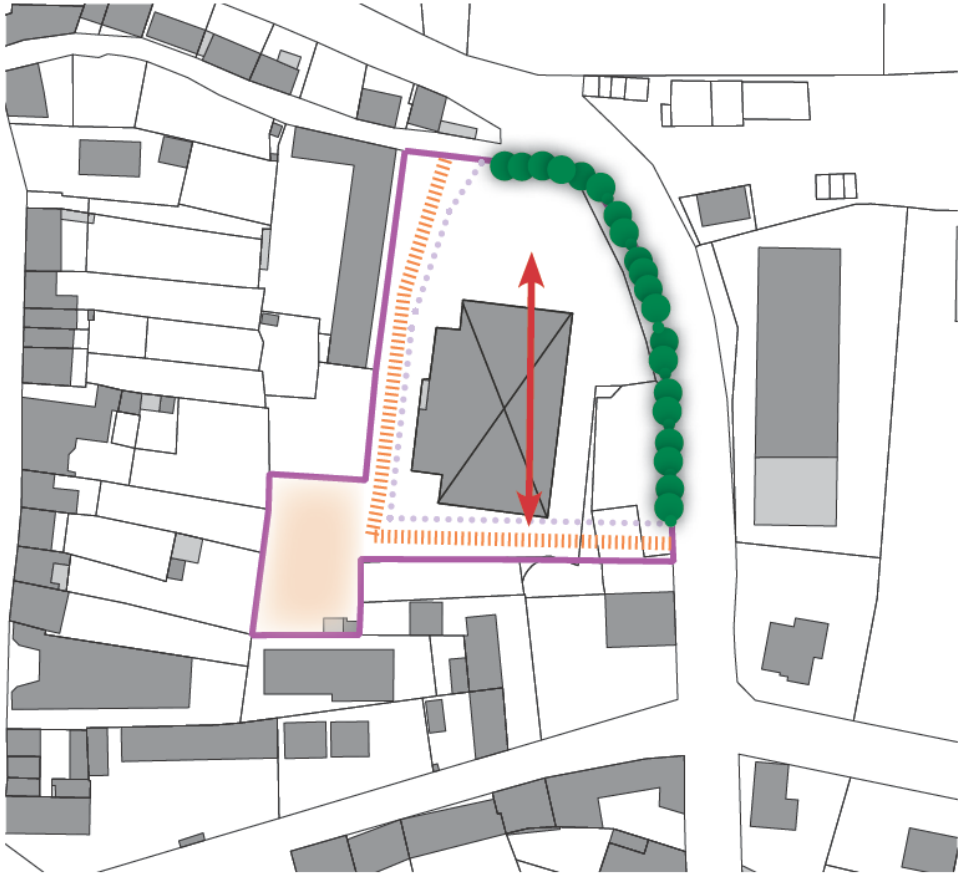








OAP 2: Le secteur de reconversion de l'ancienne salle des sports



Superficie du site de l'OAP : 0,58 ha
Superficie opérationnelle : 0,36 ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare. Les constructions réalisées seront de type «maison de bourg».
Dans l'attente d'un projet de renouvellement urbain nécessitant une opération de démolition-reconstruction, la réfection, les adaptations et les extensions limitées du bâti existant sont autorisées.

Fonctionnement

L'accès aux constructions par une voie en impasse depuis la voie de desserte présente au sud de l'opération d'aménagement.
Une poche de stationnement pourra être aménagée au sud de l'opération afin de répondre aux besoins en stationnement des habitants et des visiteurs.
La voie de desserte existante sera aménagée en voie mixte pour sécuriser les déplacements doux.
L'espace public présent au Sud-Ouest de l'opération sera conservé.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Nord et Est de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage et réduire les nuisances sonores induites par la route départementale.

Aménagement et cadre bâti

Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'encourager le renouvellement urbain en favorisant et encadrant l'évolution des espaces urbanisés : - permettre les changements de destination, les extensions des constructions, le comblement des « dents creuses », - favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg en valorisant les espaces de mutation - assurer une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement architectural, urbain et paysager - Elle répond également à l'objectif de densifier le tissu urbain et de limiter l'étalement urbain.
Situation par rapport au bâti existant	Le site correspond à l'ancienne salle de sport de la commune. Il se situe dans le cœur historique de la commune et à proximité immédiate des commerces, des services et des équipements. Une sente piétonne sécurisée existe déjà au Sud-Ouest du site permettant de rejoindre le cœur de ville depuis le site d'étude. Le site est desservi par la RD90.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur jouit d'une situation exceptionnelle au sein du cœur historique de la commune. Il convient de favoriser sur ce secteur, la réalisation de logements permettant ainsi d'augmenter le poids de population au plus près des commerces et des services. En raison du coût des équipements publics, dans l'attente de la réalisation d'un projet global nécessitant une opération de démolition-reconstruction, la réfection, les adaptations et les extensions limitées du bâti existant sont autorisées.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Compte tenu du relatif de la proximité du site au centre historique de la commune, la densité de logements devra tendre vers 20 logements à l'hectare.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit l'aménagement de la voie d'accès existante pour permettre de sécuriser les déplacements (piétons, véhicules…) Aucune construction ne pourra être édifiée en dehors du périmètre opérationnel afin de laisser libre d'accès les fonds de jardins des constructions existantes en frange Est du site pour ne pas limiter leur possible densification à terme. E plus, le parking existant ainsi que l'accès à la sente piétonne seront conservés.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Afin de favoriser l'intégration paysagère du site implanté sur un point culminant et limiter les nuisances sonores de la route départementale n°90, une trame végétale sera confortée sur la limite Nord et Est de l'opération d'aménagement.
Impact sur l'environnement et le paysage	Le site étant déjà actuellement urbanisé et une trame végétale étant déjà existante, le projet d'aménagement tel que présenté n'impactera pas l'environnement et le paysage.
Impact sur l'agriculture	Ce site est urbanisé en totalité. Il n'y pas d'impact agricole.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UC correspondent aux caractéristiques urbaines du centre historique. De plus, un écran végétal sera conforté sur le point le plus haut afin de limiter l'impact des constructions dans le paysage.

- OAP 3 : LE SECTEUR DE RECONVERSION – AVENUE D'ANTRAIN







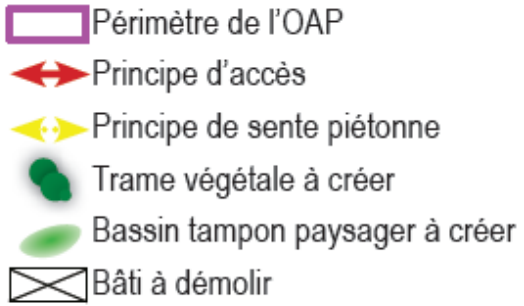




OAP 3: LE SECTEUR DE RECONVERSION - AVENUE D'ANTRAIN



Superficie du site de l'OAP : 1,45 ha



Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare.
L'opération d'aménagement pourra se faire en deux tranches en fonction des évolutions des activités économiques existantes.

Fonctionnement

L'accès aux constructions se fera par une voie mixte depuis l'avenue d'Antrain et la rue existante au Nord de l'opération.
Une poche de stationnement pourra être aménagée au Nord-Est de l'opération afin de répondre aux besoins en stationnement des habitants et des visiteurs.
Une sente piétonne transversale sera aménagée pour favoriser les déplacements doux au sein de l'opération d'aménagement.
Une sécurisation de la Route Départementale N° 796 sera effectuée avec par exemple la mise en place de chicanes, ralentisseurs, etc. Ce traitement permettra de sécuriser les déplacements doux effaçant ainsi le caractère routier dominant sur cet axe.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Nord et Est de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage et réduire les nuisances sonores induites par la route départementale.
Un bassin tampon paysager sera aménagé au Nord de l'opération.

Aménagement et cadre bâti

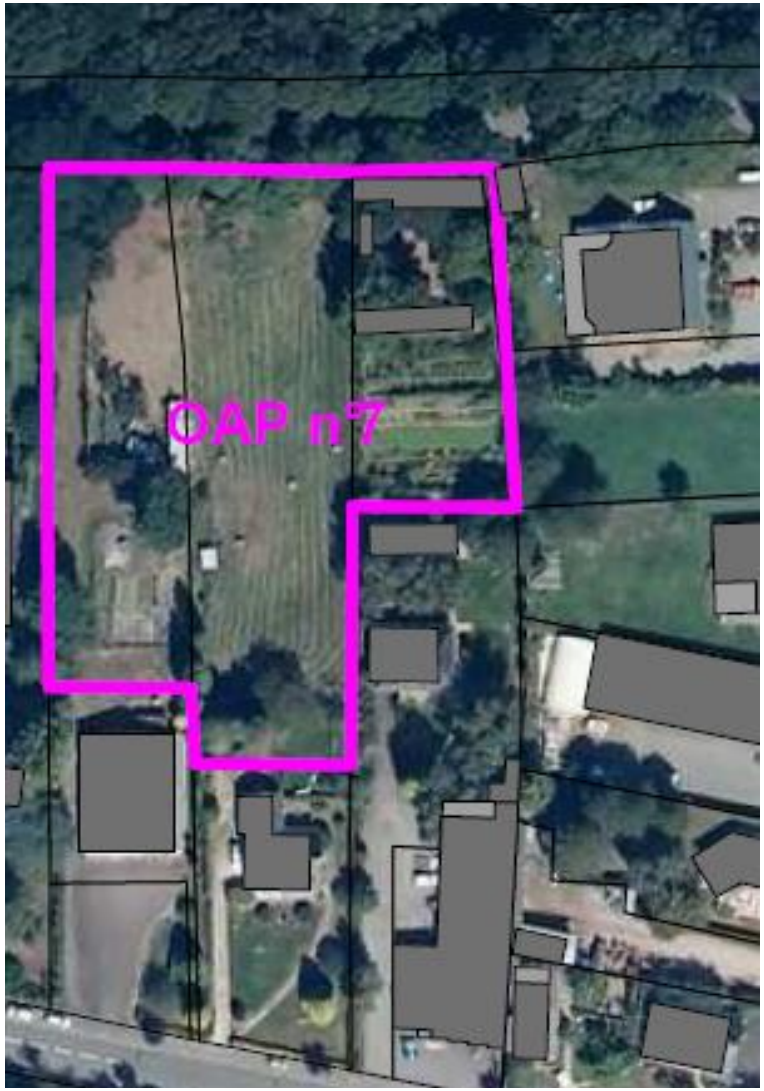
Des études complémentaires portant sur la qualité des sols devront être réalisés préalablement à l'aménagement du site.
Les bâtis existants seront démolis.
Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser le renouvellement urbain et de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
Situation par rapport au bâti existant	Situé au sein des espaces déjà urbanisés du centre-bourg de Bazouges-la-Pérouse. Le site se situe avenue d'Antrain. Le site a actuellement une vocation économique, toutefois, cet activité de transports s'insère de plus en plus difficilement dans une trame pavillonnaire et engendre certaines nuisances pour les habitants. Il serait préférable à terme de limiter les entreprises économiques engendrant des nuisances pour les habitations voisines et de favoriser la réalisation de logements au plus près du centre-bourg. Les deux activités actuellement en cours n'ont pas vocation à s'arrêter dans l'immédiat. Toutefois des OAP ont été définies pour maîtriser leur urbanisation future.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Les orientations d'aménagement et de programmation prévues permettent de prévoir un projet d'ensemble réalisable en deux tranches pour faire face aux évolutions de chaque entreprise.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	La densité moyenne de logements devra tendre vers 20 logements par hectare.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Les accès se feront depuis l'avenue d'Antrain et la voie de desserte présente au nord du site. Une sente piétonne sera réalisée sur la partie Nord du site de l'opération en lien avec le bassin tampon paysager.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise à assurer une transition avec l'urbanisation environnante. Une trame végétale sera créée sur la frange Ouest du site d'étude pour limiter l'impact des nouvelles constructions depuis la RD 90 et le futur projet d'aménagement de la salle des sports. Une haie végétale sera également créée au Nord de l'opération.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de l'urbanisation actuelle du site d'étude.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UE sont en cohérence avec la trame urbaine environnante. Une transition paysagère sera assurée à l'ouest et au sud du site en préservant la trame végétale.

- OAP 7 : LE SECTEUR DE DENSIFICATION DU CENTRE-BOURG



OAP 7: LE SECTEUR DE DENSIFICATION CENTRE-BOURG



Superficie du site de l'OAP : 0,63ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare. Les constructions réalisées seront principalement de type «maison individuelle».

Fonctionnement

L'accès aux constructions se fera par une voie en boucle depuis la voie de desserte existante au Nord de l'opération d'aménagement. Une placette sera réalisée en coeur d'îlot. Cette dernière pourra être accompagnée de places de stationnement.

Paysage

La trame végétale existante sera conservée sur les limites Est et Ouest de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage.

Aménagement et cadre bâti

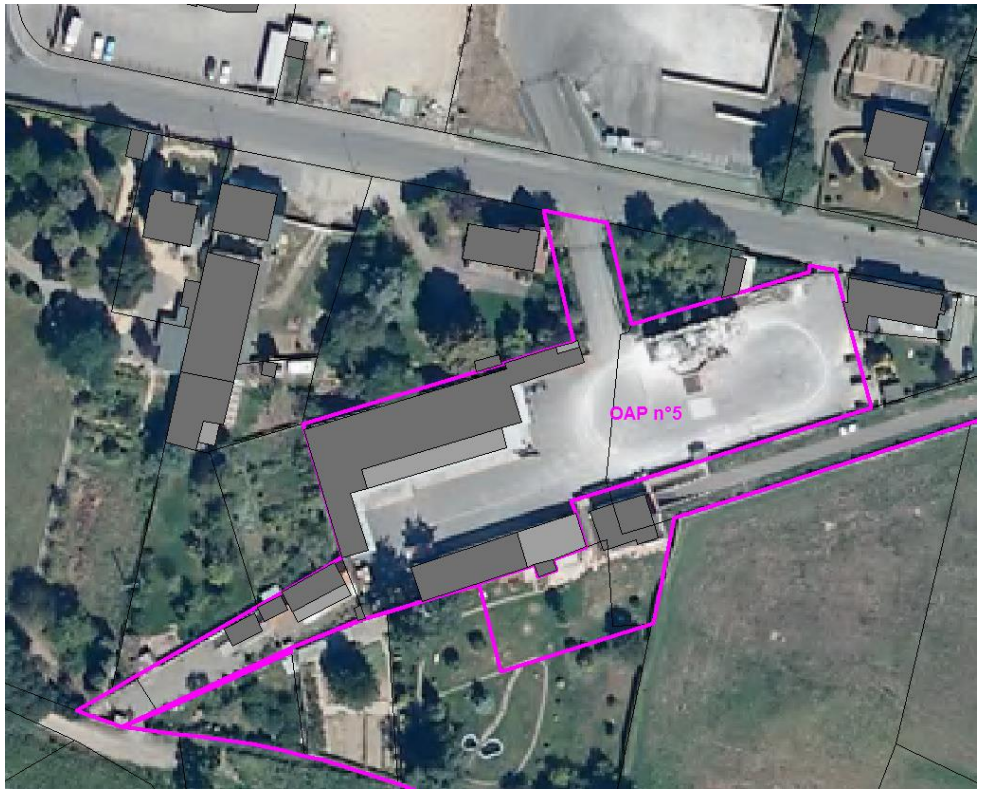
Les bâtiments intégrés dans le périmètre seront démolis.
Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'aménager et de valoriser le tissu urbain existant. Elle répond à l'objectif de densifier le tissu urbain, limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles.
Situation par rapport au bâti existant	Le site d'étude se trouve être un ensemble de fonds de jardins d'une superficie totale de 0,63 hectare. L'accès à ses fonds de jardin se fait depuis la voie d'accès au Nord (Champs de la Vallée). Le site est bordé à l'ouest et au Sud par des constructions à vocation d'habitation et à l'Est par la zone artisanale de la Vallée.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'urbanisation de ce secteur permettra de densifier la trame urbaine existante et d'optimiser l'ensemble du foncier mobilisable dans le centre-bourg.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la RD42 (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	La densité moyenne devra tendre vers 20 logements par hectare.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	L'accès se fera depuis la voie d'accès au Nord en boucle. Une placette sera créée en cœur d'ilot permettant de créer un espace de rencontre rappelant les placettes de village. Cette placette pourra être accompagnée de places de stationnement.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Les bâtis existants au sein du périmètre de l'OAP seront démolis. Les caractéristiques urbaines de la trame urbaine du centre-bourg seront reprises.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la situation de dent creuse du site. Les constructions nouvelles s'implanteront dans un tissu urbain déjà constitué. En outre, l'OAP impose la création d'une trame végétale sur les franges Est et Ouest.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UE sont en cohérence avec la trame urbaine environnante. La création de la trame végétale à l'ouest et à l'est du site assure l'insertion du site dans son environnement.

- OAP 5 : LE SECTEUR DE RECONVERSION -TRISKALIA



OAP 5: Le secteur de reconversion - Triskalia



Périmètre de l'OAP

Principe d'accès

Principe d'accès à conserver pour un aménagement ultérieur

Trame végétale à créer

Superficie du site de l'OAP : 0,47 ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare.

Fonctionnement

L'accès aux constructions sera assuré par une voie mixte à double sens de circulation.
Les accès se feront depuis l'avenue d'Antrain et depuis la rue du Lavoir.
Un principe d'accès sera à conserver au Sud-Ouest de l'opération afin d'assurer la liaison avec l'extension urbaine prévue au Sud-Est.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Nord-Ouest de l'opération d'aménagement en accompagnement de la voie mixte.

Aménagement et cadre bâti

Des études complémentaires portant sur la qualité des sols devront être réalisés préalablement à l'aménagement du site.
L'ensemble des bâtis existants sera détruit.
Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

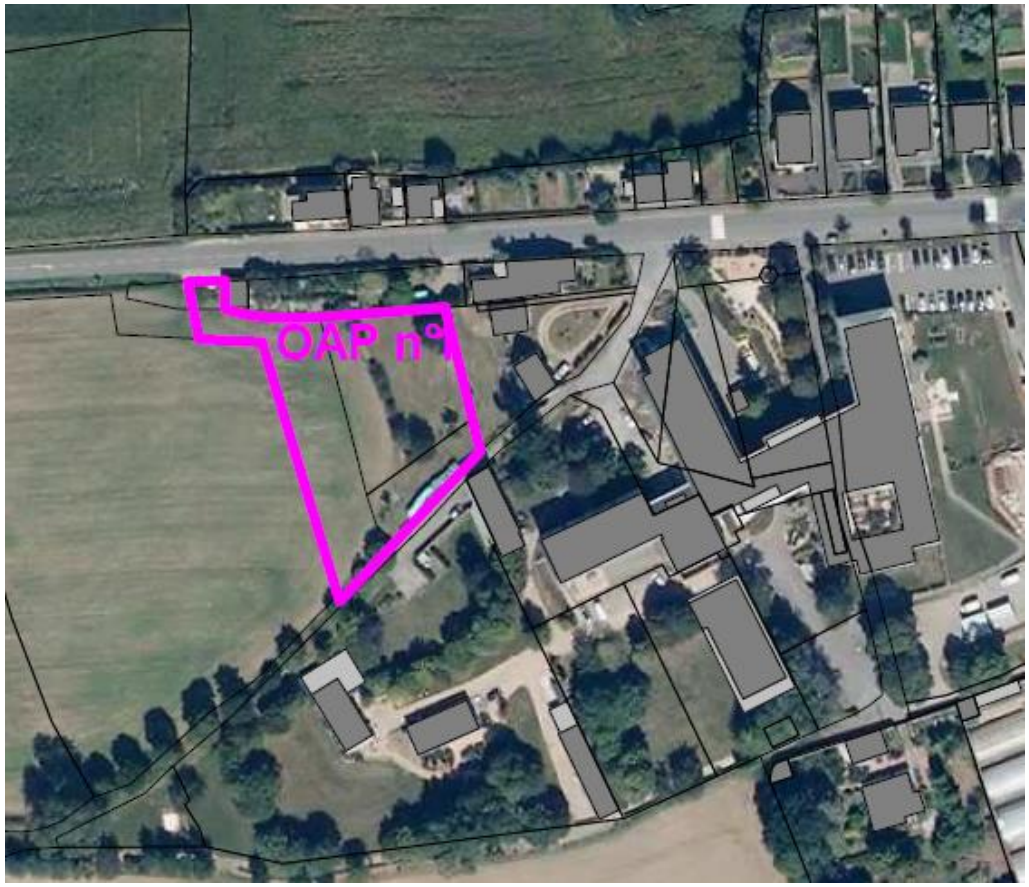
Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'aménager et de valoriser le tissu urbain existant. Elle répond à l'objectif de densifier le tissu urbain, limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles.
Situation par rapport au bâti existant	Le site d'étude correspond actuellement à la coopérative agricole Triskalia. En raison des nuisances que cette activité engendre (rotation importante des véhicules lors de la période de récolte) pour les habitations voisines et par manque de foncier disponible pour faire face à une quelconque extension, l'activité sera sans doute amener à délocaliser pour répondre à ses besoins. Il convient de favoriser la réalisation de logements au plus près des équipements (école à proximité immédiate).
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'urbanisation de ce secteur permettra de densifier la trame urbaine existante et d'optimiser l'ensemble du foncier mobilisable dans le centre-bourg.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la RD42 (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	La densité moyenne devra tendre vers 20 logements par hectare.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	L'accès se fera depuis l'avenue d'Antrain et depuis la rue du Lavoir par une voie à double sens de circulation. Un principe d'accès sera conservé vers la zone à urbaniser en extension au sud pour à terme assurer la liaison entre les deux opérations d'aménagement.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Les bâtis existants au sein du périmètre de l'OAP seront démolis. Les caractéristiques urbaines de la trame urbaine du centre-bourg seront reprises. Une trame végétale sera créée sur la limite Nord-Ouest de l'opération en accompagnement de la voie mixte.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités dans la mesure où le site est déjà urbanisé. Les constructions nouvelles s'implanteront dans un tissu urbain déjà constitué.
Impact sur l'agriculture	Le site n'est pas cultivé.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone UE sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

2.3.2 LES EXTENSIONS URBAINES A VOCATION D'HABITATION

- OAP 1 : LE SECTEUR DE L'EHPAD









OAP 1: Le secteur de l'EHPAD route de Combourg



Superficie du site de l'OAP : 0,27 ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 22 logements par hectare.

Fonctionnement

L'accès aux constructions par une voie à sens unique depuis l'avenue de Combourg vers la route de desserte existante au sud de l'opération d'aménagement

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Ouest de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et de limiter leur impact dans le paysage depuis la route de Combourg.
Une trame végétale sera également réalisée le long de la limite Est du site afin de limiter l'impact des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions déjà existantes.
Le puits existant au sud de l'opération sera conservé.

Aménagement et cadre bâti

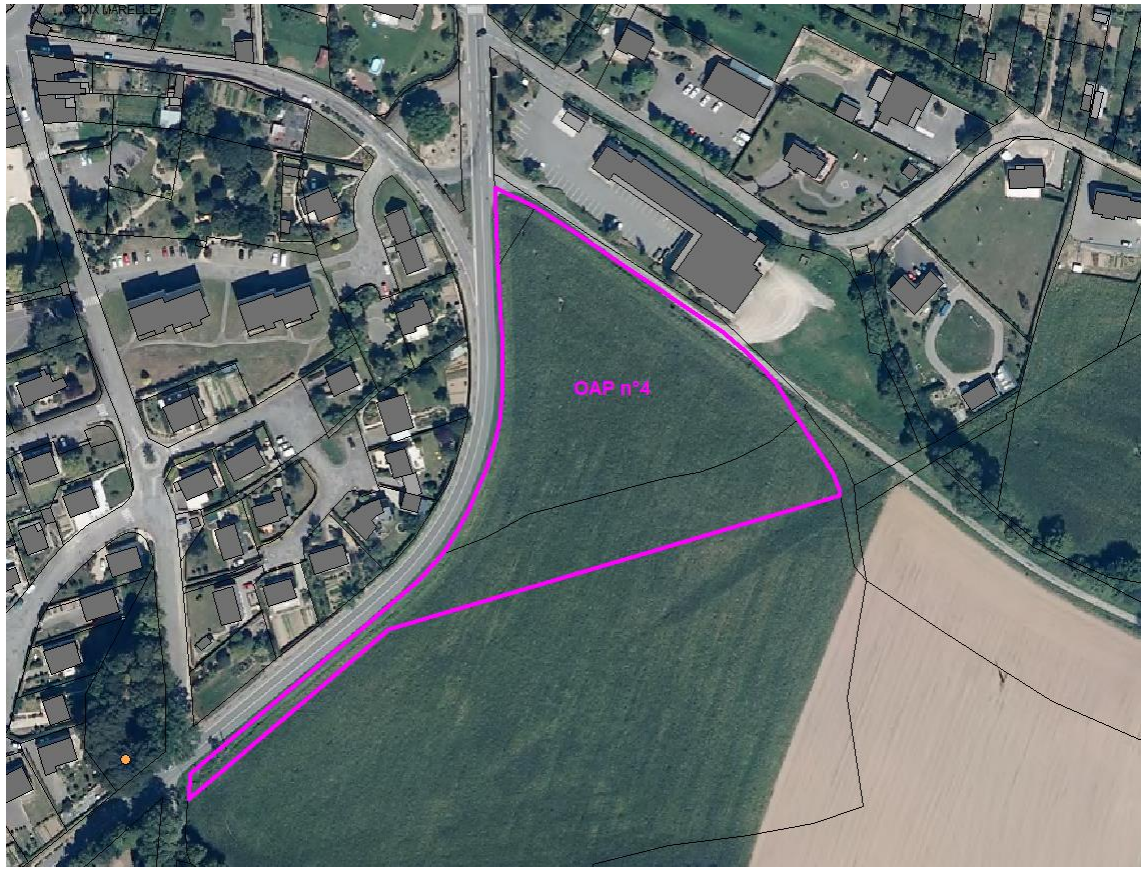
Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'encadrer les extensions urbaines, mais aussi d'équilibrer le développement du centre-bourg et enfin de structurer les entrées de ville.
Situation par rapport au bâti existant	Le site d'étude s'inscrit en entrée de ville sur la route de Combourg. Il s'agit de venir encadrer cette entrée de ville par l'urbanisation de ce secteur. Situé dans le prolongement de la trame urbaine existante, le site d'étude se trouve à proximité immédiate de l'EHPAD. Un projet en lien avec le maintien des personnes âgées sur le territoire communal pourrait faire l'objet d'une réflexion.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur se trouve en entrée de ville, son urbanisation permettra de structurer ce secteur afin de faciliter la lecture du territoire. Son urbanisation permettra de densifier ce secteur en urbanisant en deuxième rideau et dans le prolongement du tissu urbain existant.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de l'avenue de Combourg (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	La densité moyenne devra tendre vers 22 logements par hectare sur site. Un programme en lien avec l'EHPAD ou en lien avec le maintien des personnes âgées sur le territoire pourrait voir le jour sous la forme de maison individuelle de plain-pied à proximité du centre-bourg des commerces, des services et des équipements.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la création d'une voie à sens unique depuis la RD 796 vers la voie de desserte présente au Sud de l'opération. Aucune nouvelle sortie sur la route départementale ne sera autorisée.
Principes d'aménagement urbain et paysager	La voie d'accès nord-ouest/ sud-est permettra de favoriser une bonne orientation des constructions et de favoriser leur ensoleillement. Une trame végétale sera créée en limite Ouest du site pour limiter l'impact depuis la RD 796 et sur la limite Est pour limite le vis-à-vis avec les constructions déjà existantes. Le petit patrimoine repéré dans le cadre du projet d'AVAP sera protégé.
Impact sur l'environnement et le paysage	L'impact dans le paysage sera limité en raison de la faible extension urbaine et de la création d'une trame végétale sur la limite Ouest limitant l'impact des nouvelles constructions dans le paysage depuis le RD796. De plus, ces nouvelles constructions viendront structurer l'entrée de ville.
Impact sur l'agriculture	Le site est actuellement cultivé par M. GOUSSE- SAU totale 92 ha – le projet viendra grever 0,16% de l'exploitation agricole.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUE sont en cohérence avec la trame urbaine environnante.

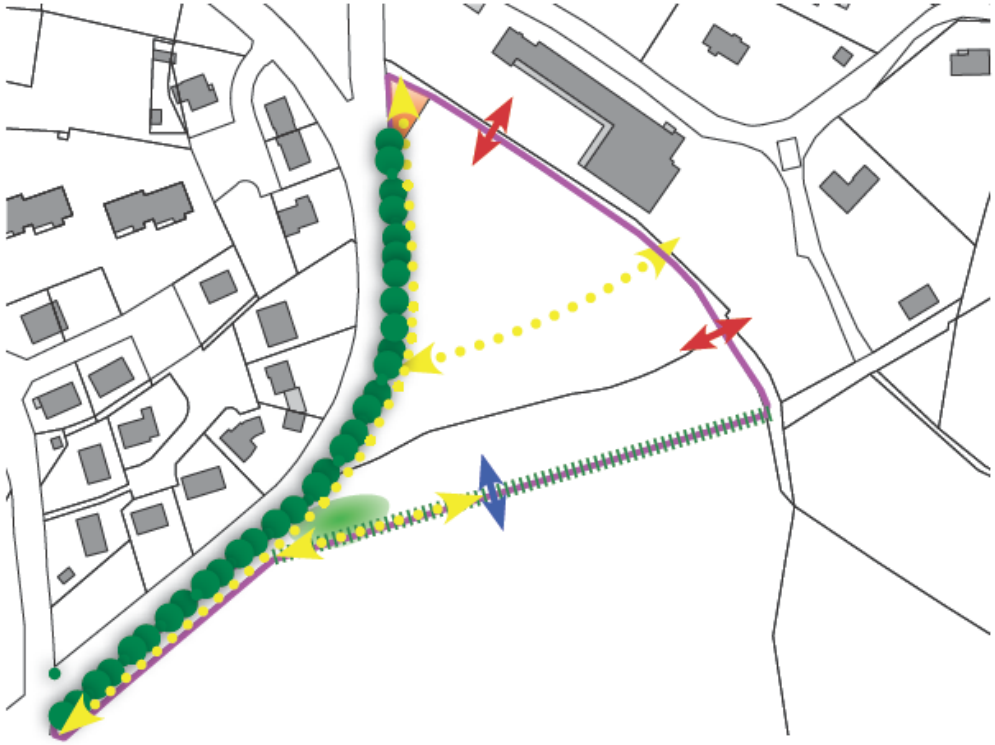
- OAP 4 : SECTEUR GERAULT







OAP 4: Le secteur Gérault



Périmètre de l'OAP
Principe d'accès
Principe de sente piétonne
Principe d'accès à conserver pour un aménagement ultérieur
Trame végétale à créer
Transition paysagère à créer
Bassin tampon paysager à créer
Zone non constructible à conserver

Superficie du site de l'OAP : 1,4 ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare.

Fonctionnement

L'accès aux constructions par une voie mixte en boucle depuis la voie de desserte à l'Est de l'opération d'aménagement.
Deux poches de stationnement pourront être aménagées au Nord et au Sud de l'opération afin de répondre aux besoins en stationnement des habitants et des visiteurs.
Un réseau de sente piétonne sera aménagé, de manière transversale afin de relier les habitations à la sente piétonne qui sera aménagée sur la frange Ouest du site en parallèle de la trame bocagère. Un accès piéton sera également conservé le long du bassin tampon et sur tout ou une partie de la limite Sud de l'opération d'aménagement.
Un principe d'accès sera conservé au Sud de l'opération permettant à terme de desservir une extension urbaine.
Une zone non constructible sera conservé au Nord de l'opération pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Ouest de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage et réduire les nuisances sonores induites par la route départementale. Une noue paysagère sera réalisée en parallèle de cette trame et en parallèle de la sente piétonne afin de recueillir les eaux pluviales en amont du bassin de rétention.
Une transition paysagère sera aménagée au Sud de l'opération afin de limiter l'impact de ce nouveau quartier d'habitation dans le paysage agraire.
Un bassin tampon paysager sera aménagé.

Aménagement et cadre bâti

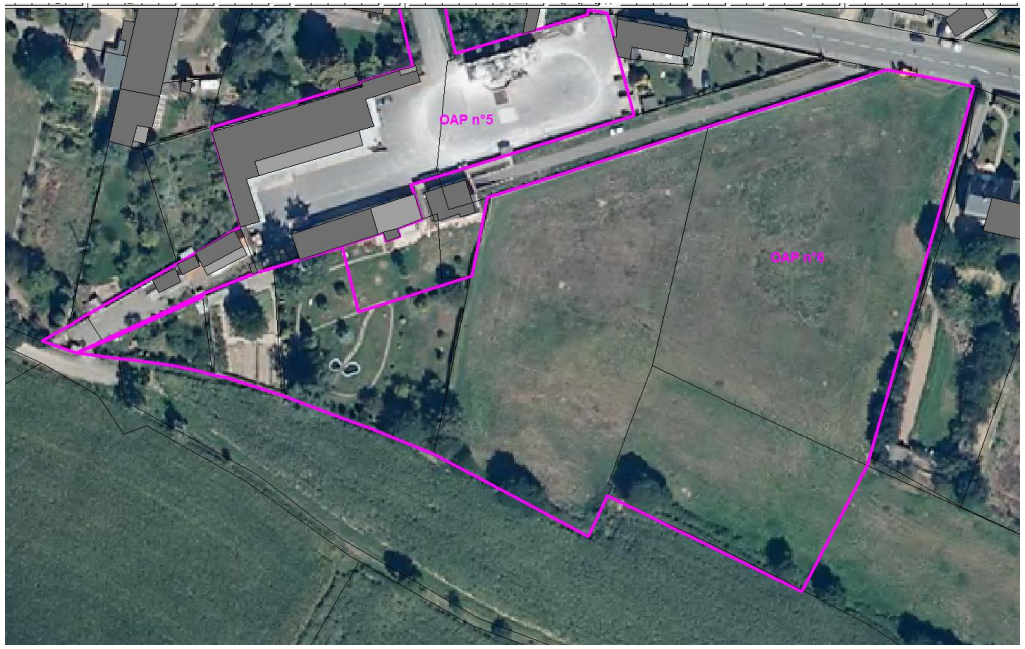
Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'encadrer les extensions urbaines, mais aussi d'équilibrer le développement du centre-bourg et enfin de structurer les entrées de ville.
Situation par rapport au bâti existant	Le site d'étude se trouve en entrée de ville sur la route de Saint-Rémy-du-Plain. Il se situe en extension d 'urbanisation dans le prolongement de l'urbanisation existante de l'autre côté de la RD90.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	Ce secteur jouit d'une situation privilégiée en entrée de ville et à proximité des commerces, des services et des équipements. Il jouit également d'une bonne desserte viaire (RD90). Ce secteur d'urbanisation en extension permettra de structurer l'entrée de ville et d'encadrer la route départementale 90 afin de donner un aspect moins routier à ce secteur.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la RD90 (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	La densité de logements moyenne devra tendre vers 20 logements par hectare.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	L'accès aux constructions se fera par une voie mixte en boucle depuis la voie de desserte à l'Est de l'opération. Deux poches de stationnement pourront être réalisées au Nord et au Sud de l'opération afin de répondre aux besoins en stationnement des habitants et des visiteurs. Un réseau de sentes piétonnes sera mis en place le long de la RD90 (avec un recul par rapport à la voie pour des déplacements sécurisés) ainsi qu'une sente piétonne transversale en cœur d'opération pour se diriger vers l'école et les commerces. Une zone non constructible sur la pointe nord a été définie pour faciliter la visibilité sur la RD90 lors des déplacements et pour pouvoir à terme réaliser un giratoire dans le cadre d'un projet d'aménagement routier d'ensemble. Un accès vers les espaces agricoles sera conservé afin de prévoir un accès pour un aménagement futur.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise rééquilibrer le développement du centre-bourg et de structurer l'entrée de ville depuis Saint-Rémy-du-Plain. Les caractéristiques de la trame urbaine du cœur de ville seront prolongées sur ce secteur.
Impact sur l'environnement et le paysage	L'impact dans le paysage sera limité de par la création d'une trame bocagère le long de la RD et d'une transition paysagère avec les espaces agricoles. De plus, un bassin tampon paysager sera réalisé et des noues paysagères seront aménagées afin de recueillir les eaux pluviales.
Impact sur l'agriculture	Le site est actuellement cultivé par M. BOURIENNE (locataire, propriété de la commune). Le projet d'urbanisation impactera à hauteur de 2,64% l'exploitation agricole.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUE sont en cohérence avec la trame urbaine environnante. De plus, une trame végétale sera créée le long de la RD90 afin de créer un écran végétal et de limiter les nuisances de la RD90 et faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement. Une transition paysagère sera créée afin de gérer la transition entre les nouvelles constructions et les terres agricoles avoisinantes.

- OAP 6 : SECTEUR D'EXTENSION AVENUE D'ANTRAIN







OAP 6: Le secteur d'extension - avenue d'Antrain



Périmètre de l'OAP
Principe d'accès
Principe d'accès à conserver pour un aménagement ultérieur
Bassin tampon paysager
Trame végétale à créer
Transition paysagère à créer

Superficie du site de l'OAP : 1,6 ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare.

Fonctionnement

L'accès aux constructions se fera par une voie mixte depuis l'avenue d'Antrain.
Un principe d'accès au Nord-ouest sera conservé pour assurer la liaison entre les deux opération d'aménagement.
Une placette sera réalisée en coeur d'îlot. Cette dernière pourra être accompagnée de places de stationnement.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Est de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage.
Un aménagement paysager sera réalisé afin de maîtriser la transition entre le nouveau quartier d'habitation et le paysage agraire.
Un bassin tampon paysager sera aménagé au Sud-Ouest du site.

Aménagement et cadre bâti

Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

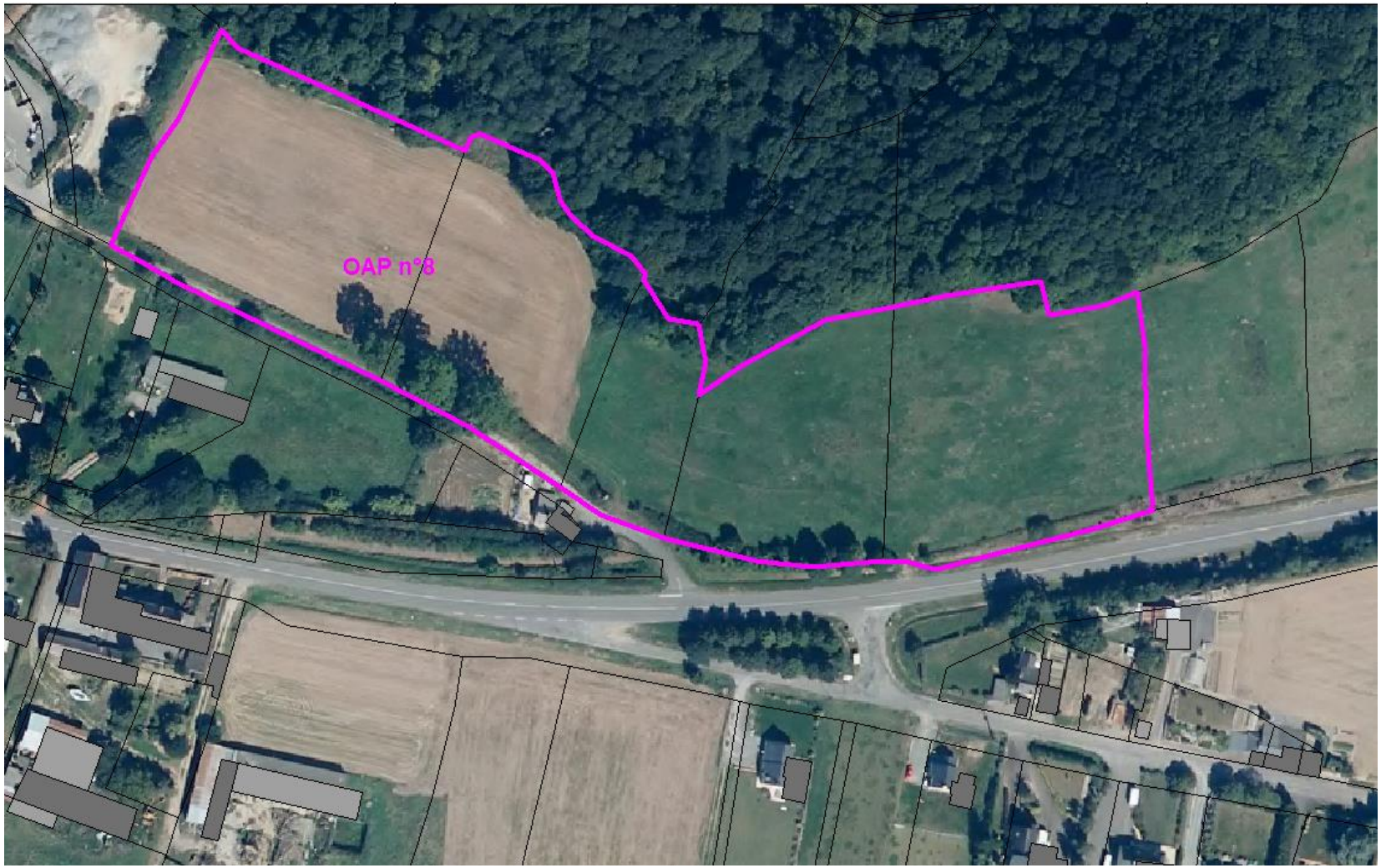
- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'encadrer les extensions urbaines, mais aussi d'équilibrer le développement du centre-bourg et enfin de structurer les entrées de ville.
Situation par rapport au bâti existant	Le site d'étude se trouve à l'est du centre-bourg et est desservi par l'avenue d'Antrain. Situé à proximité des équipements publics tels que l'école, le site d'étude fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble dans le prolongement de l'opération de renouvellement urbain sur le site de Triskalia.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'urbanisation à long terme de ce secteur permettra de poursuivre la trame urbaine le long de l'avenue d'Antrain, de venir épaissir la trame urbaine et de densifier ce secteur marqué par une urbanisation ponctuelle le long de la voie historique. L'urbanisation de ce site permettra également de structurer l'entrée de ville de la commune en provenance d'Antrain par une implantation du bâti à l'alignement de la voie.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site le long de la RD796 (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	La densité de logements moyenne devra tendre vers 20 logements par hectare.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	L'accès aux constructions se fera par une voie mixte depuis l'avenue d'Antrain. Un accès sera réalisé à terme sur la limite Ouest du site afin de rejoindre l'opération de renouvellement urbain et de créer une continuité entre les deux opérations. Cet accès permettra en termes de déplacements de sortir soit sur l'avenue d'Antrain ou sur la rue du Lavoir. Une placette sera aménagée en cœur d'ilot et pourra être accompagnée de places de stationnement.
Principes d'aménagement urbain et paysager	Le projet vise rééquilibrer le développement du centre-bourg et de structurer l'entrée de ville depuis Antrain. Les caractéristiques de la trame urbaine du cœur de ville seront prolongées sur ce secteur. Le projet permettra également d'épaissir la trame urbaine existante et de densifier ce secteur marqué par l'habitat ponctuel.
Impact sur l'environnement et le paysage	L'impact dans le paysage sera limité de par la création d'une trame bocagère sur la limite Est du site et d'une transition paysagère avec les espaces agricoles. De plus, un bassin tampon paysager sera réalisé pour recueillir les eaux pluviales.
Impact sur l'agriculture	Le site est actuellement cultivé par M. GOUSSE. Le projet d'urbanisation impactera à hauteur de 1,87% l'exploitation agricole.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone 1AUE sont en cohérence avec la trame urbaine environnante. Une transition paysagère sera créée afin de gérer la transition entre les nouvelles constructions et les terres agricoles avoisinantes.

Echéancier :
Afin de favoriser en priorité le comblement des dents creuses et le renouvellement urbain ainsi que la proximité immédiate, les zones à urbaniser à proximité du centre-bourg sont classées en zones à urbaniser à court ou moyen terme tandis que la zone d'extension le long de l'avenue d'Antrain est classée en zone à urbaniser à long terme (2AU) en raison de son éloignement au centre-bourg.

2.3.3 LES EXTENSIONS URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE

- OAP 8 : ZONE ARTISANALE DU CENTRE-BOURG



OAP 8: La zone artisanale - centre-bourg



Périmètre de l'OAP

Voie mixte à aménager

Principe d'accès

Poches de stationnement et espaces de rencontre

Bassin tampon paysager à créer

Trame végétale à créer

Superficie du site de l'OAP : 2,5 ha

Programmation

Accueil d'activités économiques.

Fonctionnement

L'accès se fera depuis l'avenue d'Antrain et depuis le Champ de la Vallée.
Une voie mixte sera aménagée au coeur de la zone d'activité permettant la cohabitation entre les différents usagers de la route et permettant de rejoindre en toute sécurité les poches de stationnement mutualisé.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Est afin de créer une transition paysagère avec l'espace agricole avoisinant.
Une trame végétale sera également créée entre les deux accès afin de limiter l'impact paysager de ces nouvelles constructions vis-à-vis des habitations existantes à proximité.

Aménagement et cadre bâti

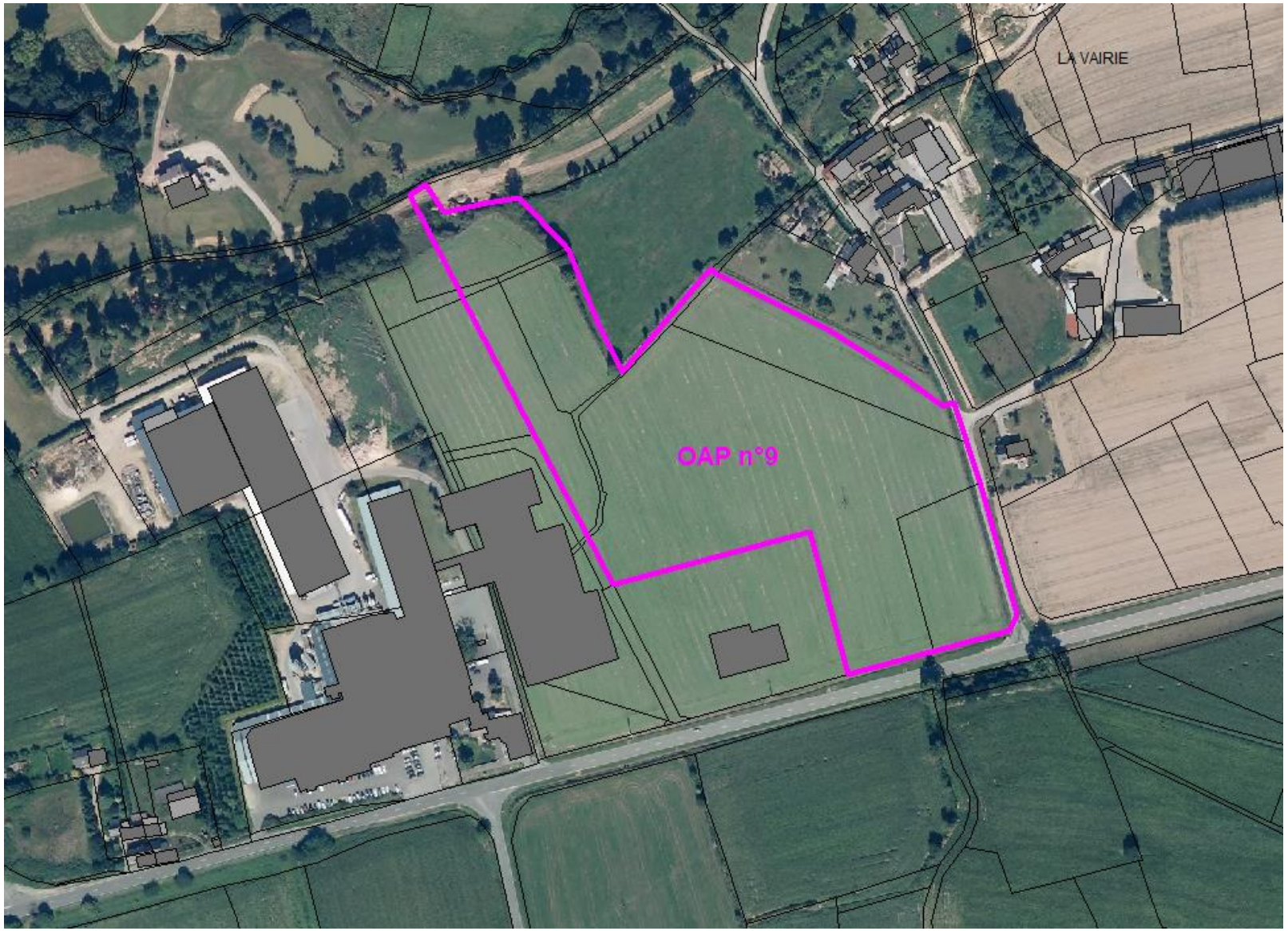
Une cohérence entre les différents bâtiments sera assurée, en relation avec l'environnement du site, tout en tirant parti de la situation de vitrine depuis la RD796. Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux.
Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage.
Les accès seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.
Les constructions devront répondre au règlement littéral de l'AVAP.

Prise en compte environnementale

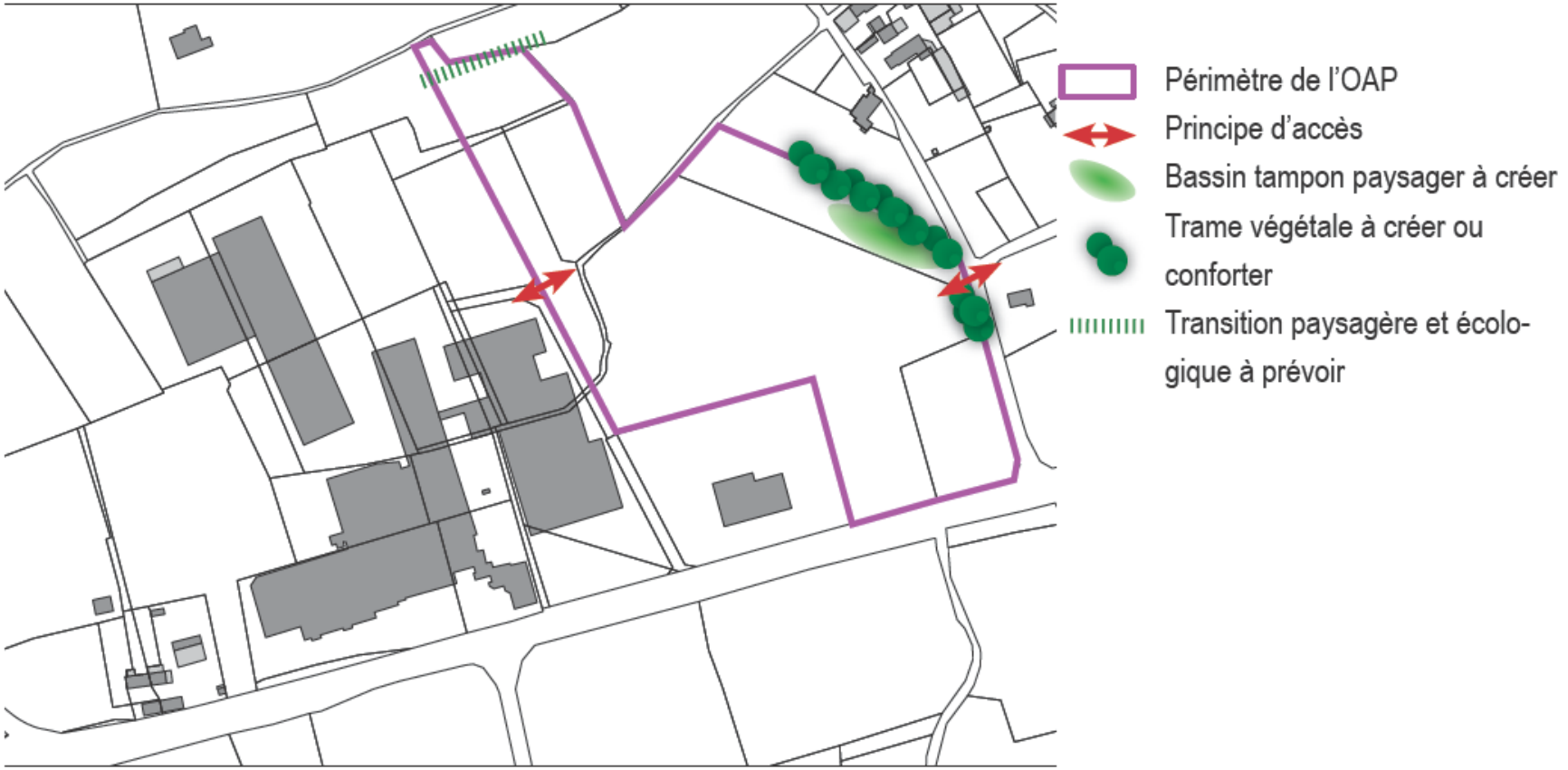
- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - de soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine - de poursuivre le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi - permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune
Situation par rapport au bâti existant	Situé dans le prolongement de la zone artisanale de la Vallée, ce site est desservi jouit d'une bonne situation en terme de visibilité de par l'effet vitrine depuis la RD796.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'enjeu d'aménagement est de poursuivre la zone d'activité existante tout en préservant les boisements de la vallée. L'aménagement de cette zone permettra de répondre aux besoins des entreprises en terme de foncier sur le territoire communal.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site depuis la zone d'activités et depuis la RD796 (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Le site est dédié à l'accueil d'activités économiques.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la création d'accès depuis la voie nommée Champ de la Vallée. Une voie mixte transversale sera aménagée en cœur d'opération afin de sécuriser les déplacements des différents usagers. Deux poches de stationnement seront réalisées afin d'optimiser la mutualisation des stationnements et limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
Principes d'aménagement urbain et paysager	une trame végétale sera créée sur la limite est du site ainsi que sur une partie de la limite sud afin de conserver un effet vitrine pour les entreprises. Un bassin tampon paysager sera aménagé pour recueillir les eaux pluviales.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation de la trame verte et bleue.
Impact sur l'agriculture	Le site, propriété de M. GAUTIER, est actuellement en jachère. Le projet d 'urbanisation de ce secteur viendra grever 4,13% de la SAU totale de l'exploitation agricole.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone1AUA sont en cohérence avec la trame urbaine environnante (zone d'activité).

- OAP 9 : ZONE D'ACTIVITE DE VAUGARNY



OAP 9: La zone artisanale - Vaugarny



Superficie du site de l'OAP : 4,4 ha

Programmation

Accueil d'activités à vocation économique.

Fonctionnement

L'accès se fera depuis la route de la Vairie et depuis la voie existante le long de l'entreprise Riaux.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Nord-Est afin de limiter l'impact dans le paysage des nouvelles constructions notamment vis-à-vis des constructions existantes.

Une transition paysagère et écologique sera aménagée au Nord de l'opération.

Aménagement et cadre bâti

Une cohérence entre les différents bâtiments sera assurée, en relation avec l'environnement du site, tout en tirant parti de la situation de vitrine depuis la RD796. Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage.

Les accès seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

Les constructions devront répondre au règlement littéral de l'AVAP.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

CRITERES	JUSTIFICATIONS
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette OAP répond à la volonté politique décrite dans le PADD : - de soutenir le commerce, les services, l'artisanat et les activités culturelles sur la commune en renforçant la mixité urbaine - de poursuivre le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi - permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune
Situation par rapport au bâti existant	Situé dans le prolongement de la zone artisanale de Vaugarny (les escaliers Riaux), ce site est desservi jouit d'une bonne situation en terme de visibilité de par l'effet vitrine depuis la RD796.
Justification du choix du secteur / enjeux d'aménagement	L'enjeu d'aménagement est de poursuivre la zone d'activité existante tout en préservant la trame verte et bleue au Nord. L'aménagement de cette zone permettra de répondre aux besoins des entreprises en terme de foncier sur le territoire communal.
Desserte par les réseaux	Tous les réseaux sont présents en périphérie du site depuis la zone d'activités et depuis la RD796 (eau potable, électricité, assainissement collectif, etc.).
Programme	Le site est dédié à l'accueil d'activités économiques.
Principes d'aménagement : voiries / déplacements	Le projet prévoit la création d'accès depuis la voie de desserte de l'entreprise existante ainsi que depuis la voie de desserte de la Vairie. La trame végétale sur la limite Est sera à conforter et à prolonger pour limiter le vis-à-vis pour els constructions existantes au lieu-dit la Vairie. Un bassin tampon paysager sera également réalisé.
Principes d'aménagement urbain et paysager	une trame végétale sera créée sur la limite est du site ainsi que sur une partie de la limite sud afin de conserver un effet vitrine pour les entreprises. Un bassin tampon paysager sera aménagé pour recueillir les eaux pluviales.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les impacts seront limités du fait de la préservation de la trame verte et bleue.
Impact sur l'agriculture	Le site est actuellement cultivé par M. GOUSSE. Le projet d 'urbanisation de ce secteur viendra grever 4,77% de la SAU totale de l'exploitation agricole.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Les volumétries et implantations des constructions règlementées dans la zone1AUA sont en cohérence avec la trame urbaine environnante (zone d'activité).

2.4 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Article L151-41 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Dans ces emplacements réservés, toute occupation ou utilisation du sol de nature à rendre le terrain impropre à la destination projetée est interdite. Des constructions peuvent néanmoins être autorisées à titre précaire, suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Le ou les propriétaires des terrains concernés par un emplacement réservé disposent d'un droit de délaissement.

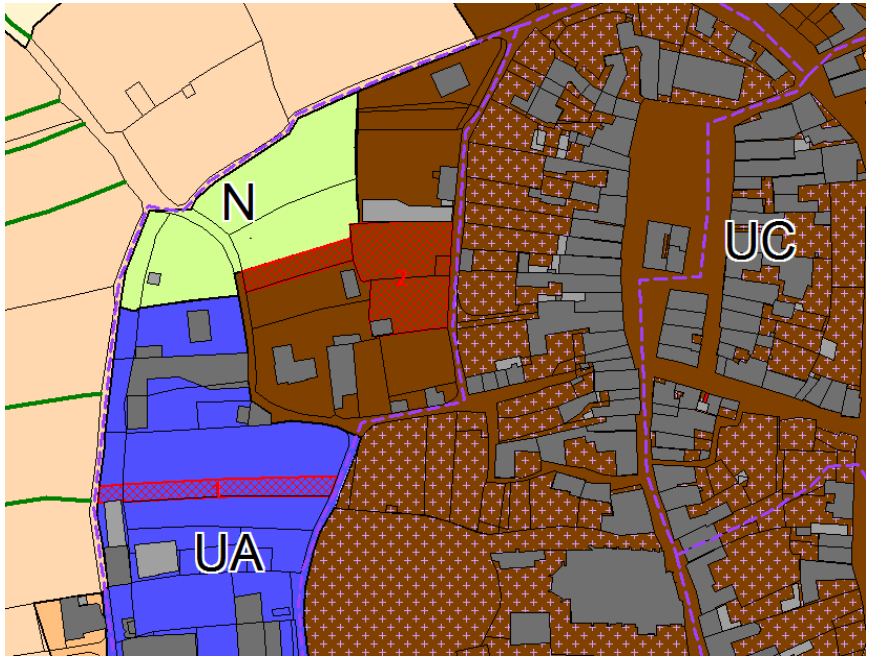
Emplacement réservé n°	Situation	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER 1	Rue des Douves	Sente piétonne (voire mixte à terme)	561 m²	Commune
ER 2	Rue des Douves	Parking public	1 635 m²	Commune

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°1 ET 2



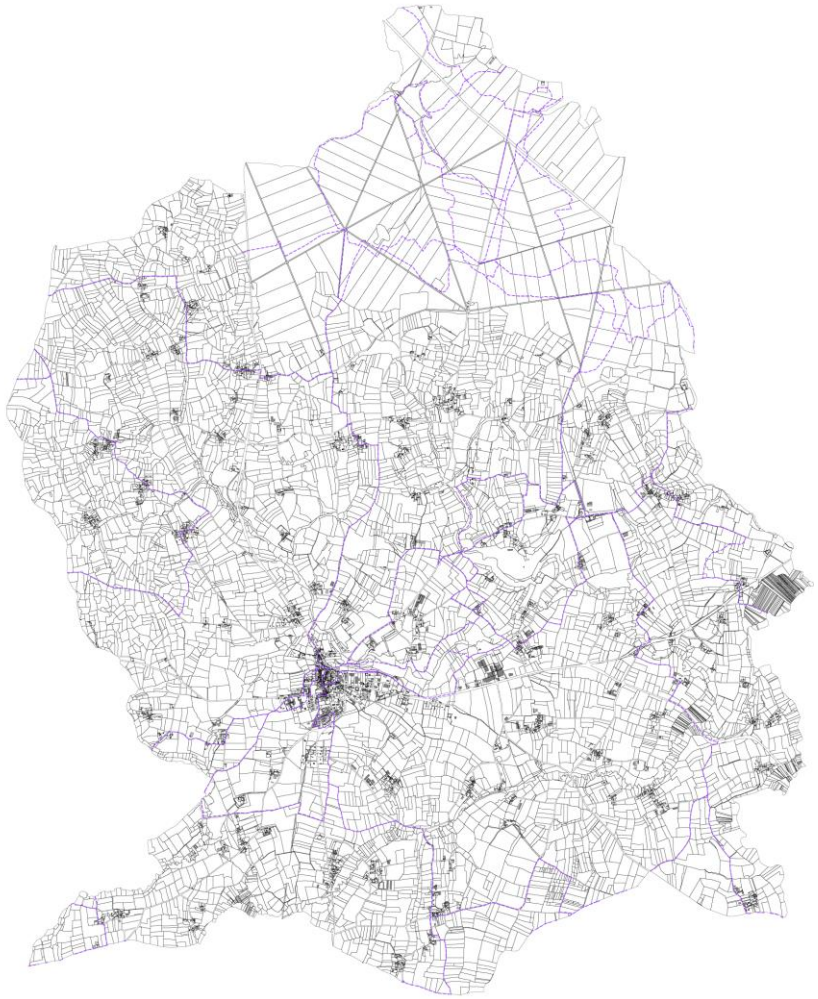
La commune de Bazouges-la-Pérouse a défini plusieurs emplacements réservés visant à la création de liaisons douces. C'est ainsi que deux emplacements réservés ont été mis en place dans le bourg de la commune. Ils permettront de rallier l'espace naturel situé à proximité du bourg ainsi que les parcelles destinées à être urbanisées dans le prochain document d'urbanisme.
Concernant l'emplacement réservé N°2, il est nécessaire de rappeler que la commune dispose d'un droit de passage ce qui facilitera la liaison avec la place centrale du bourg ou se trouve la mairie, et les commerces.

Localisation des emplacements réservés N° 1 et 2 :



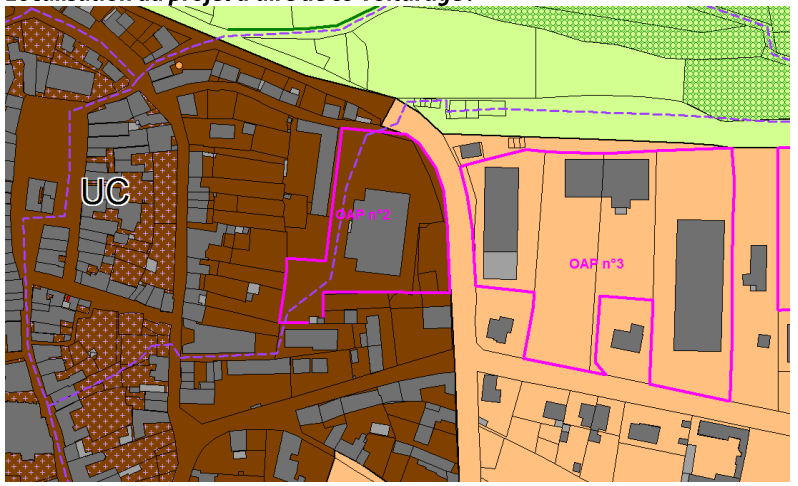
2.5 Les Sentiers piétonniers et voies à conserver en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les sentiers et voies a conserver



La commune de Bazouges-la-Pérouse souhaite mettre en place une aire de covoiturage d'une capacité de 4 à 8 places en entrée de bourg nord. Celle-ci serait située à proximité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3.

Localisation du projet d'aire de co-voiturage :



Article L151-38 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

«Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.
Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

L'ensemble des chemins recensés dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée sont protégés au titre de l'article L.151-38 du CU.

2.6 LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

2.6.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

- RAPPEL DE L'ARTICLE L.121-27 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 121-27 6 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :
Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

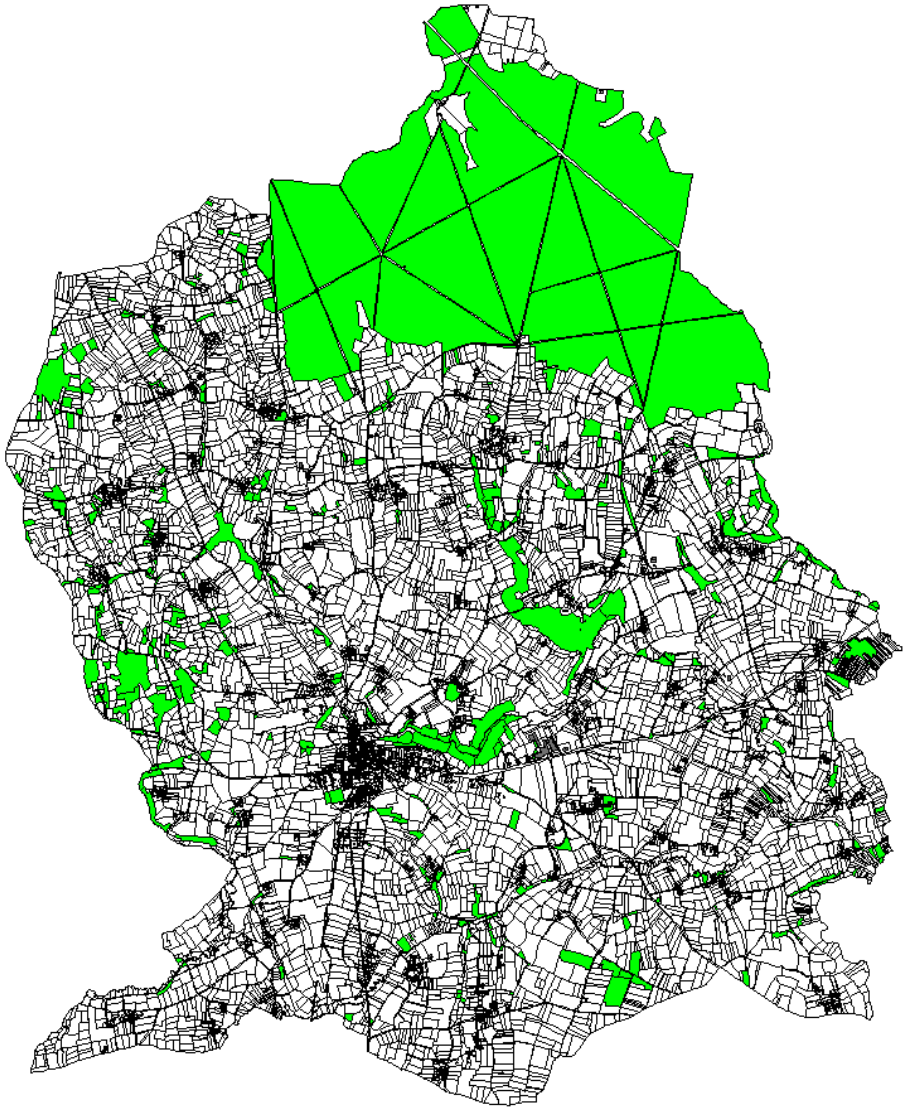
Article L113-1 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

- EVOLUTION DES EBC

2.6.1.1 Evolution des EBC du POS

Le POS classait 1284,74 ha d'espaces en EBC.
Le projet de PLU vise à conserver l'ensemble des Espaces Boisés Classés identifiés au POS.
Ainsi, certaines modifications ont été réalisées à la marge afin de s'appuyer au mieux sur les délimitations actuelles des espaces boisés.
Aucune modification ou suppression significative n'a été réalisée entre le POS et le projet de PLU.

LOCALISATION DES EBC AU PROJET DE PLU



2.6.2 LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Article L. 151-23 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Quatre types d'éléments ont été identifiés sur la commune et sont indiqués sur les documents graphiques du règlement :

Les espaces paysagers protégés (aplat de croix vertes)

Il s'agit des parcs de grandes propriétés, de parcs ou encore de boisements en lien avec la topographie du centre-bourg de la commune.
Les dispositions générales du règlement rappellent :
« Des espaces paysagers sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique au titre de la loi Paysage pour des motifs d'ordre paysager, historique et/ou écologique.
Sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques en application de la loi Paysage.
Les espaces paysagers arborés ou non seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. »

Le règlement du PLU protège les espaces paysagers aux articles 2 et 13.

- Dans les zones urbaines concernées, y sont seulement autorisés les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée, les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée et l'aménagement des accès aux constructions. De plus, le règlement stipule à l'article 13 une conservation des espaces en pleine terre sur les surfaces non concernées par ces aménagements.

Les haies protégées (tiret vert) :

Il s'agit de la trame bocagère identifiée qu'elle soit existante depuis longtemps ou plantée récemment dans le cadre de l'aménagement foncier de la commune (Breizh Bocage).
Pour les éléments bocagers, les dispositions générales du règlement rappellent :
« Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.
La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- *Aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;*
- *Aux niveaux de classement des haies et des talus indiqués au plan annexé au présent règlement ;*
- *A la mise en place de mesures compensatoires.*

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et d'un intérêt environnemental a minima équivalent et seront à la charge du demandeur. »

Le règlement du PLU protège les linéaires bocagers aux articles 13. Il rappelle que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

Les zones humides (aplat de tirets bleus)

Il s'agit des espaces recensés lors de l'inventaire des zones humides réalisé sur la commune par le cabinet d'études EF Etudes entre 2009 et 2011. Ce travail de recensement a permis d'identifier 739,6 ha, correspondant à 12,8 % de la superficie du territoire du Moyen-Couesnon.

Les dispositions générales du règlement rappellent que:

« Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. du Bassin Loire Bretagne.

Les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique est interdite, sauf s'il est démontré :

- *l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,*
- *l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,*
- *l'existence d'une déclaration d'utilité publique,*
- *l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la recréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,

la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité. A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,

La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés. »

L'article 1 des zones concernées par les zones humides rappelle que :

« Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :

Les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique est interdite, sauf s'il est démontré :

- *l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,*
- *l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent*
- *l'existence d'une déclaration d'utilité publique*
- *l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter. (cf. dispositions générales) »

Les cours d'eau (trait bleu foncé)

Il s'agit des cours d'eau présents sur le territoire communal recensés lors de l'inventaire des cours d'eau mis à jour en 2015 suite à l'instruction du MEDDE du 3 juin 2015 concernant la réalisation des inventaires départementaux des cours d'eau. Ce nouvel inventaire a fait l'objet d'une consultation début d'année 2016.

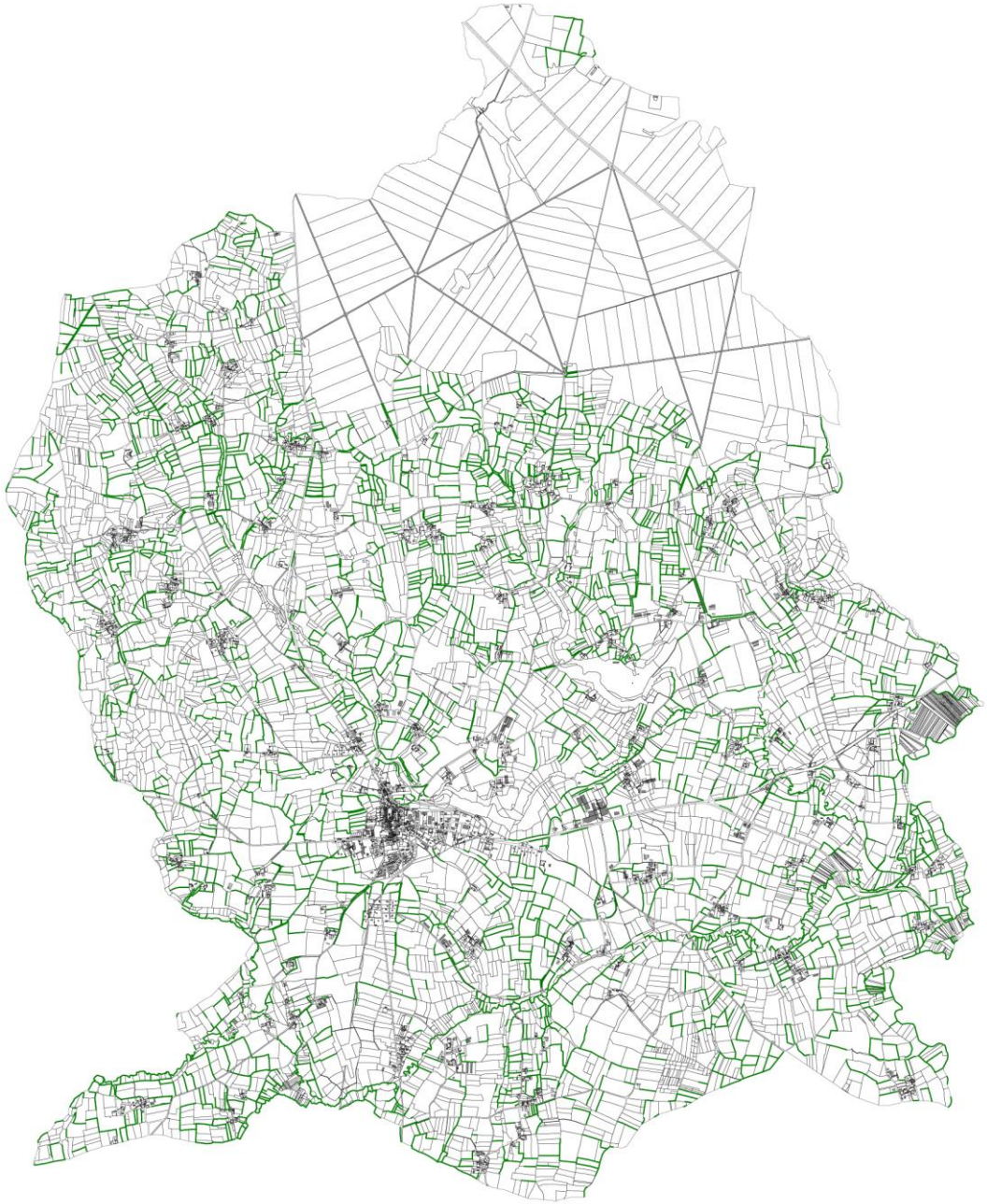
Les dispositions générales du règlement et l'article 6 du règlement rappellent que *« dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes nécessitant la proximité du cours d'eau et si elles sont autorisées dans la zone. »*

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU

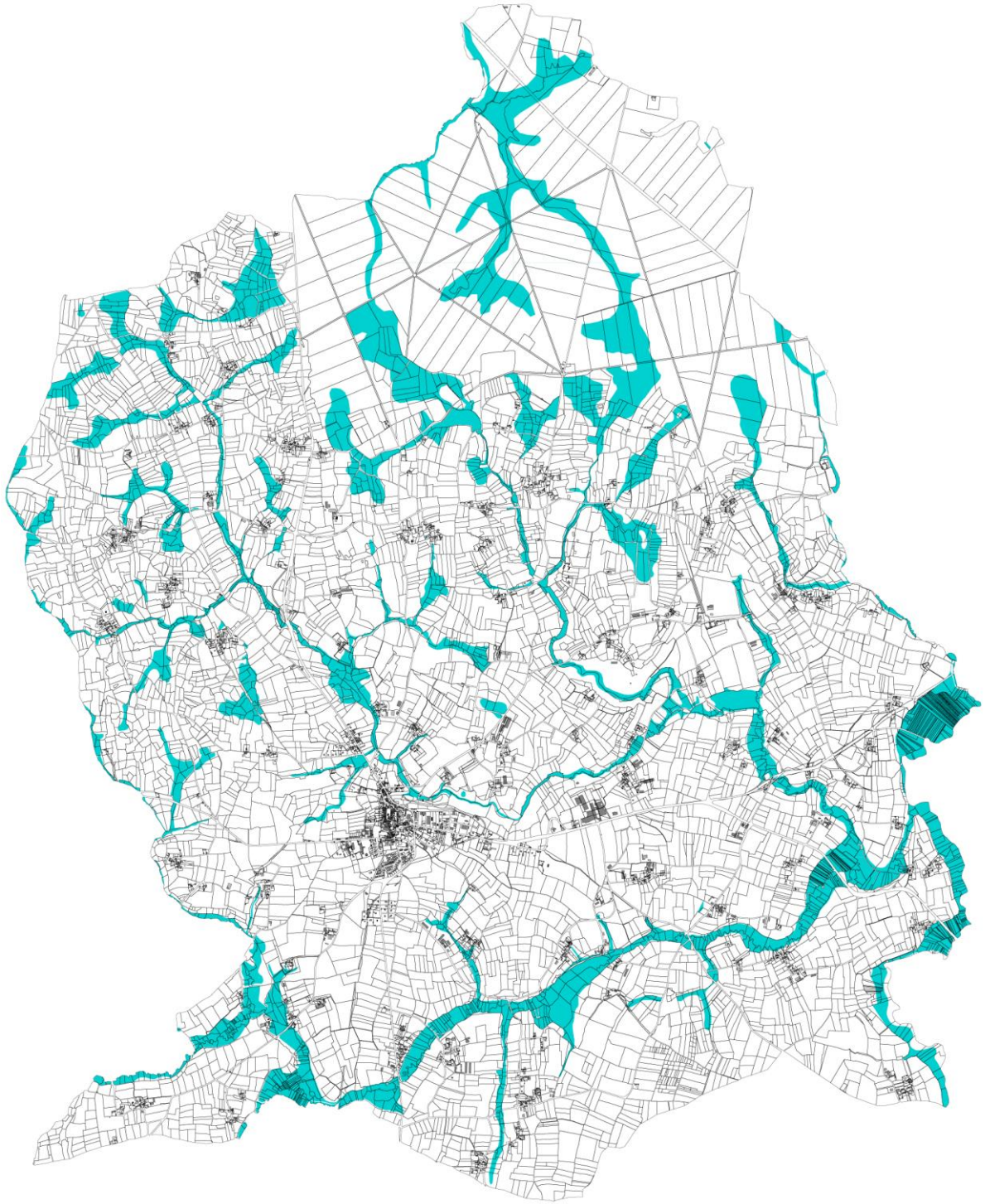




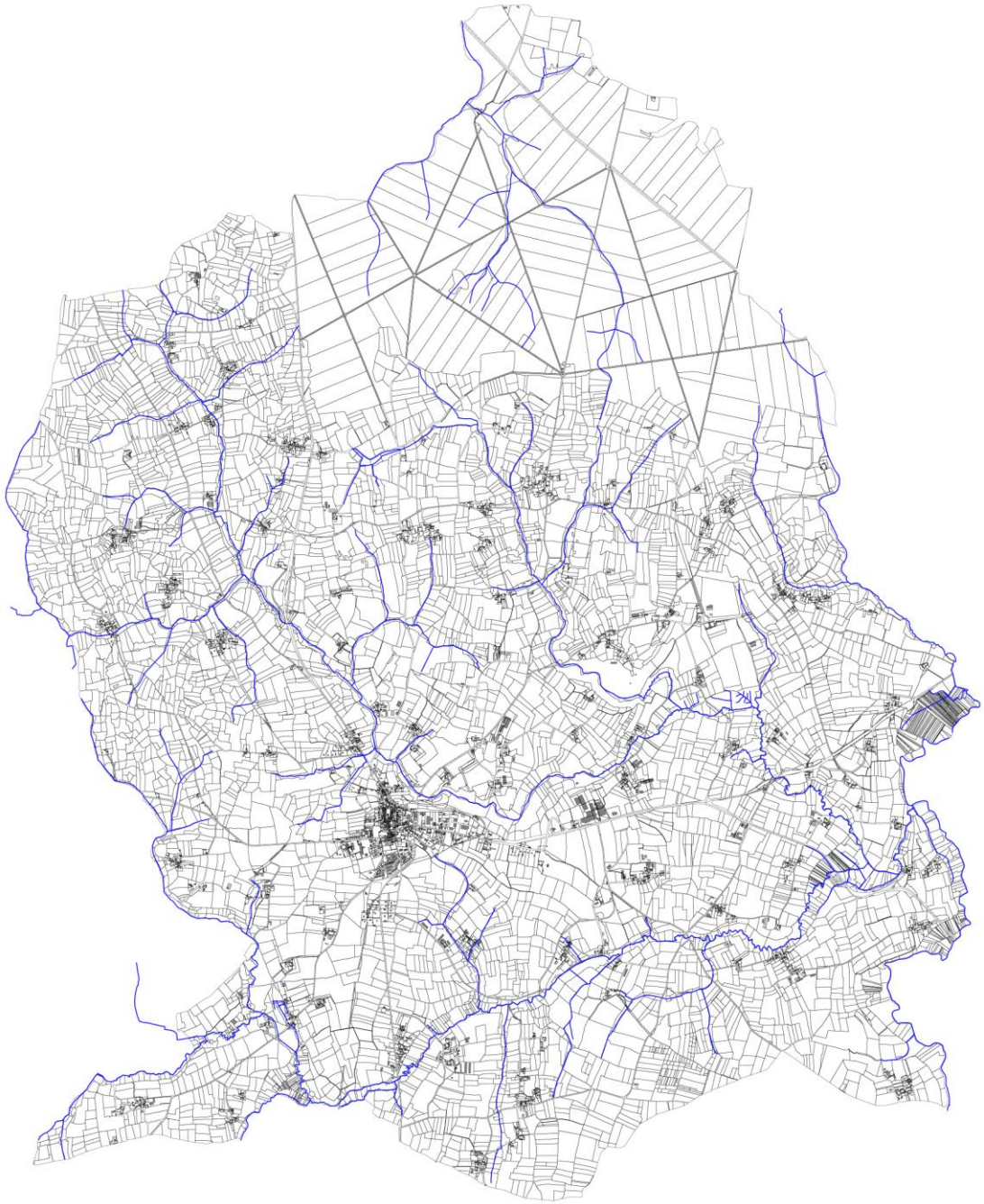
ELEMENTS BOCAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU



ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU



COURS D'EAU PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU



2.7 LE PATRIMOINE CULTUREL ET BÂTI

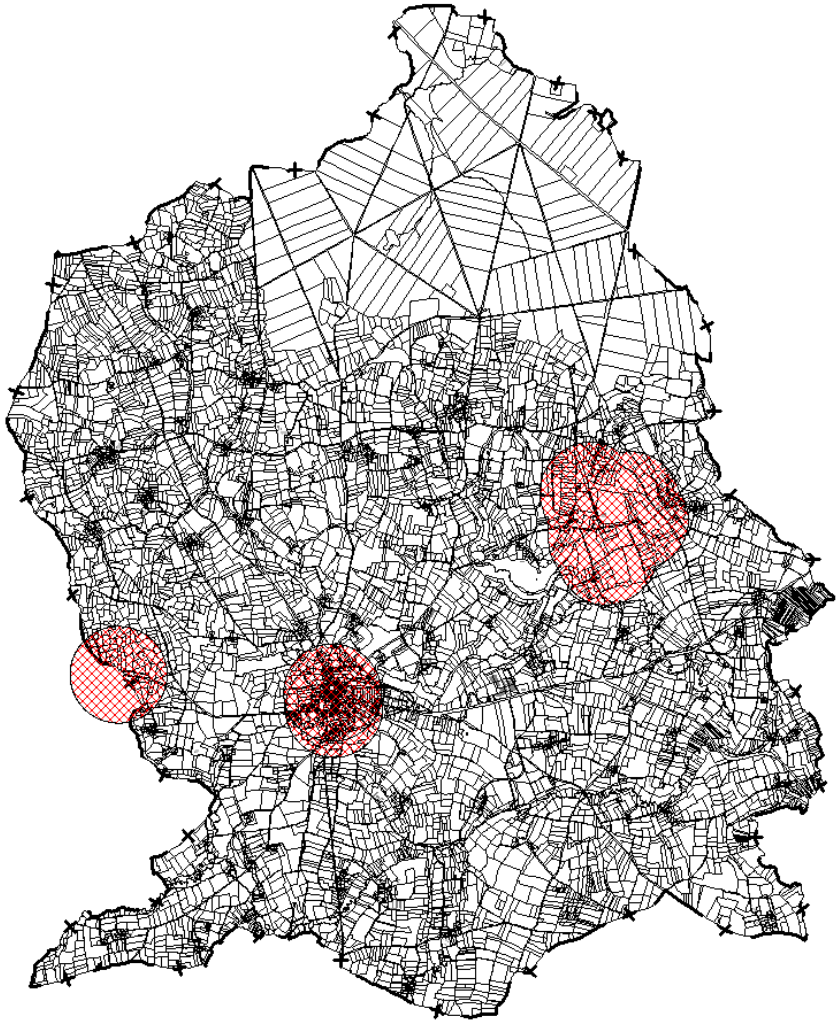
2.7.1 LE PATRIMOINE BATI CLASSE OU INSCRIT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Bazouges-la-Pérouse dispose de 4 bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques :

- Le château de la Ballue, XVII^e siècle, le bâtiment et ses jardins, recréés de 1973 à 1977 par François Hébert-Stevens et Paul Maymond, ont été inscrits monument historique par arrêté du 11 juin 1999.
- Une maison datée de 1604 et située sur la place de la Poterie est inscrite par arrêté du 4 janvier 1934.
- Une maison à encorbellement du XVII^e siècle, située rue de l'Église, est inscrite par arrêté du 11 octobre 1930.
- Ainsi que le périmètre de protection du Monument Historique du Menhir des Landes-Ros implanté sur la commune de Noyal-sous-Bazouges.

La loi du 13 mai 1913 relative à la protection des monuments historiques permet de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine urbain et architectural national et de les protéger. Ainsi, d'après les articles L.621-30 à L.621-32 du code du Patrimoine, les projets de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.

LES PERIMETRES DE PROTECTION DE 500 METRES AUTOUR DES BATIMENTS CLASSES OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES



2.8 LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Article L. 151-19 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments recensés aux documents graphiques correspondent à l'inventaire des bâtiments d'ordre culturel, historique ou architectural réalisé dans le cadre du projet d'AVAP.

Cet inventaire est disponible en annexes du présent PLU.

Le projet de règlement de l'AVAP encadre la préservation de ces constructions (cf. chapitre III.2 du projet de règlement de l'AVAP)

EXEMPLE DE CONSTRUCTIONS RECENSEES DANS LE CADRE DE L'INVENTAIRE

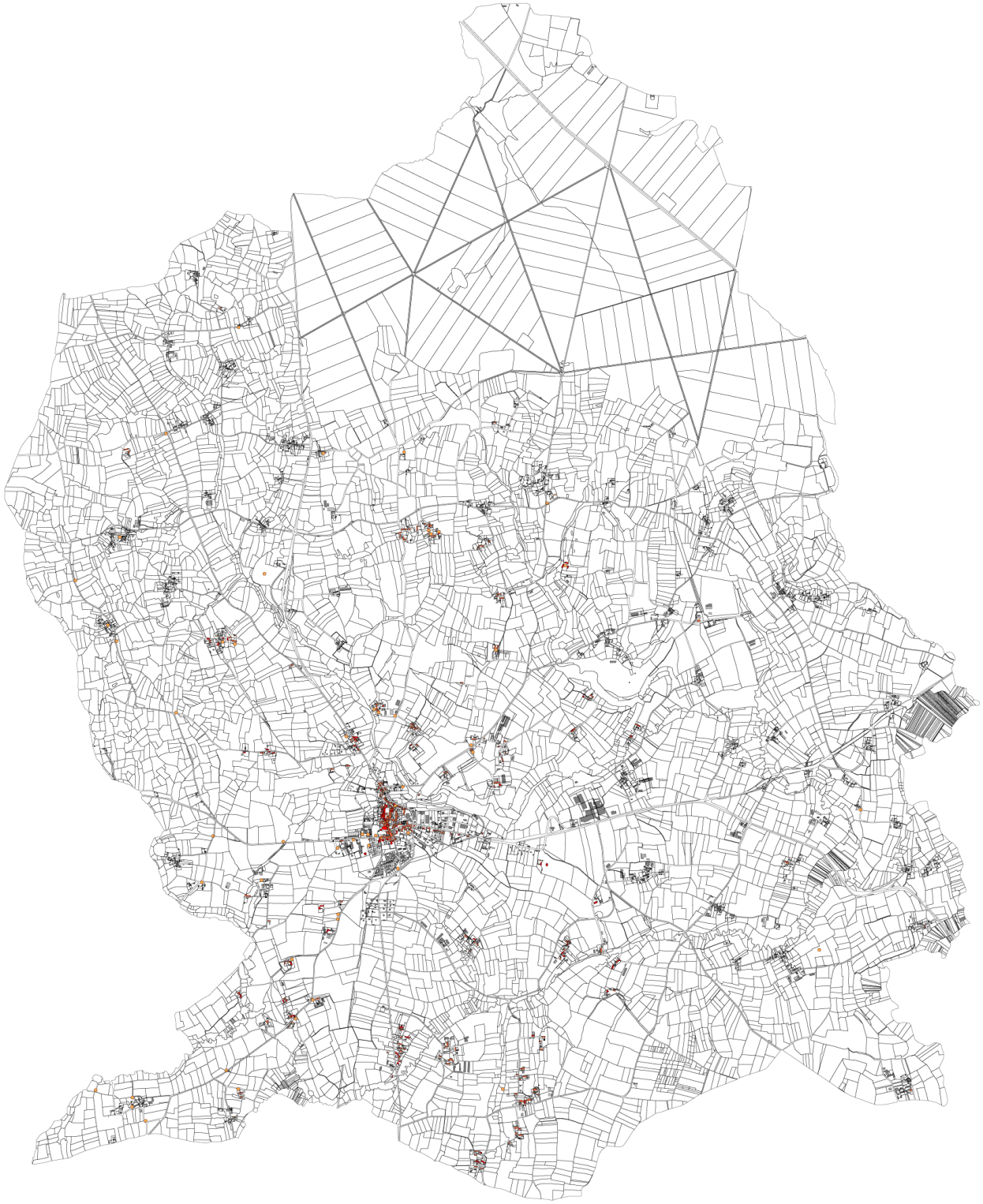
La Berrangeraie



Les Guihattes



LES BATIMENTS PROTEGES AU PLU



- LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les dispositions relatives au recensement et à la protection du patrimoine archéologique sont codifiées aux articles L.510-1 et suivants et R.522-1 et suivants du code du patrimoine.
Pour l'application du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, compte-tenu de la sensibilité archéologique présumée des sites, le service régional de l'archéologie de la DRAC Bretagne distingue deux degrés de protection :

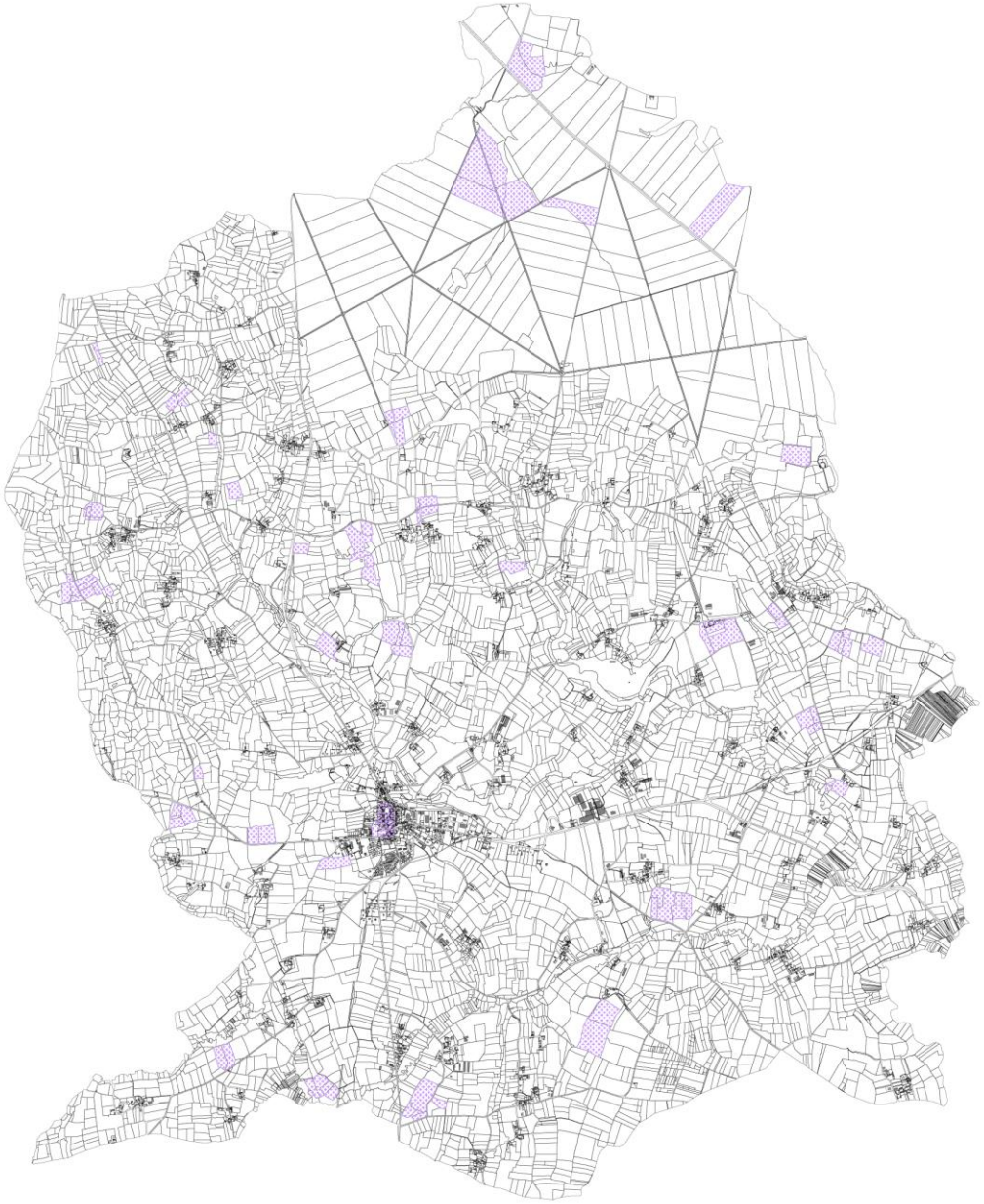
- Site de degré 1
- Site de degré 2 : classement en zone naturelle (N)

Aucun site de degré 2 n'a été identifié sur la commune.

N° zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2015 : 0A.1010	1590 / 35 019 0001/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BAS VRIGNE / LE BAS VRIGNE/ occupation/ Gallo-romain / Moyen-Age
2	2015 : 0C.984	1985 / 35 019 0002/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / CLOS NEUF/ LES PORTES/ occupation / Gallo-romain
3	2015 : 0B.12 ; 0B.13	5011/ 35 019 0003/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / VILLE CARTIER / VILLE CARTIER/ occupation/ Gallo-romain
4	2015 : 0C. 1495 à 1498	5012/ 35 019 0004/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / VILLE MARIE / VILLE MAIRE/ occupation/ Gallo-romain
5	2015 : OF.659 ; 0F.661	5015/ 35 019 0007/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA HAIE / LA HAIE/ occupation/ Gallo-romain
6	2015 : 0C.1608 ; 0C.1609 ; 0C.1727. 0C.1729	5016/ 35 019 0008/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BAS HOUX 1 / LE BAS HOUX / occupation/ Gallo-romain
7	2015 : 0B.1351 ; 0B.45 à 47 ; 0B.49 à 51.	5017/ 35 019 0009/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / FORET DOMANIALE DE VILLECARTIER / CARREFOUR DU PINSONNET / thermes/ occupation/ Gallo-romain
8	2015 : 0F.397	5018/ 35 019 0010 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / MONTIGNE / MONTIGNE / occupation / atelier de terre cuite architecturale ? / Gallo-romain
9	2015 : 0A.1541 ; 0A.384 à 386 ; 0A. 851-852 ; 0A.854-855	5019/ 35 019 0011 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BOIS ROBERT 1/ LE BOIS ROBERT / occupation / Gallo-romain
10	2015 : 0B.1678	5020/ 35 019 0012 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHARRIERE / LA CHARRIERE / occupation / Gallo-romain
11	2015 : 0D.28 ; 0D.29 ; 0D.64	5021/ 35 019 0013 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BAS HOUX 2 / LE BAS HOUX / époque indéterminée/ fossé/ enclos
12	2015 : 0B.239 ; 0B.240 ; 0B.243 ; 0B.284	5022/ 35 019 0014 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LES EPINAYS / LES EPINAYS / occupation / Haut Moyen-Age
13	2015 : 0B.349 à 351 ; 0B.855 ; 0B.872	14547/ 35 019 0037 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHAUFFETAIS 2 / LA CHAUFFETAIS / occupation / Moyen-Age
		5023/ 35 019 0015 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHAUFFETAIS 1 / LA CHAUFFETAIS / occupation / Age du bronze – Age du fer.
14	2015 : 0C.331	5026/ 35 019 0018 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE TERTRAIS / LE TERTRAIS / production métallurgique / gallo-romain
15	2015 : 0F.2277	5027/ 35 019 0019 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LES CROISETTES / BELLEVUE / époque indéterminée / enclos

N° zone	Parcelles	Identification de l'EA
16	2015 : 0B.928 ; 0B.929; 0B.930; 0B.932	5028/ 35 019 0020 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA MARQUIDOIS / LA MARQUIDOIS / occupation / Gallo-romain
		7626/ 35 019 0023 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHARRIERE / LA CHARRIERE / époque indéterminée / fossé
17	2015 : 0F.412 ; 0F.630 ; 0F.631	5029/ 35 019 0021 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LANDEROSSE / LANDEROSSE / exploitation agricole / époque indéterminée
18	2015 : 0A.1109 ; 0A.1126 ; 0A.1127	7625/ 35 019 0022 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / HAUT VRIGNE / HAUT VRIGNE / occupation / Gallo-romain
19	2015 : 0A.317	7629 / 35 019 0026 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE PAS AU COMTE / LE PAS AU COMPTE / menhir isolé ? / époque indéterminée
20	2015 : 0A.844	7635 / 35 019 0032 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE BOIS ROBERT 2 / LE BOIS ROBERT / atelier de terre cuite architecturale / Gallo-romain
21	2016 : 0A.1366	336 / 35 019 0033 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LE HERISSON / LE HERISSON / enclos funéraire/ nécropole/ Age du bronze – Age du fer
22	2015 : 0C.1353 ; 0C.1356 ; 0C.1792 à 1795 ; 0C.1845	13903/ 35 019 / 0034 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / CHATEAU DE LA BALLUE / CHATEAU DE LA BALLUE / château non fortifié/ château fort/ Moyen-Age – période récente
23	2015 : 0B.138	22213 / 35 019 0039 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / BORNE MILITAIRE / FORET DE VILLECARTIER / stèle funéraire ?/ époque indéterminée
24	2015 : 0F.1994 ; 0F.1996	15794 / 35 019 0040 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LES CHAMPS BLANCS / LES CHAMPS BLANCS / exploitation agricole/ époque indéterminée
25	2015 : 0F.1994 ; OF.1996	15809/ 35 019 0041 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / BEAUVAIS / BEAUVAIS /exploitation agricole/ parcellaire / Age du fer - Gallo-romain
26	2015 : 0F.1734 à 1798	15810/ 35 019 0042 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA DEMONAIS / LA DEMONAIS / époque indéterminée/ enclos
		7633/ 35 019 0030 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA DEMONNAIE 2 / LA DEMONNAIE / motte castrale ? / Moyen-Age
27	2015 : 0C.1504	16848/ 35 019 0043 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA VILLE MARIE / LA VILLE MARIE / enclos funéraire/ Age du bronze – Age du fer
28	2015 : 0B.1376 ; 0B.1377 ; 0B.722 ; 0B.768	16849/ 35 019 0044 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA CHAUFFETAIS / LA CHAUFFETAIS / exploitation agricole / Age du fer- Gallo-romain
29	2015 : 0A.1842 à 1844 ; 0A.454-455 ; 0A.457	16850/ 35 019 0045 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA POETEVINIERE / LA POETEVINIERE / époque indéterminée / enclos
30	2015 : 0E.1115 ; 0E.1117 ; 0E.1128	18209 / 35 019 0046 / BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA DEMONAIS 2 / LA DEMONAIS / époque indéterminée / enclos
31	2015 : 0B.365	18210 / 35 019 0047/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA TOUCHE / LA TOUCHE / enclos funéraire / Age du bronze – Age du fer

N° zone	Parcelles	Identification de l'EA
32	2015 : 0C.1277 ; 0C.1278 ; 0C.1279	20160/ 35 019 0048/ BAZOUGES-LA-PEROUSE / LA HERBEDAIS / LA HERBEDAIS / exploitation agricole / Age du fer ?
33	2015 : 0E.206 à 208 ; 0E.210 à 212	20161/ 35 019 0049/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ L'EPINAY BOUTLANDE / exploitation agricole / Age du fer- Gallo-romain
34	2015 : 0B.153	22212/ 35 019 0050/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ LA BARRE CANTO/ FORET DE VILLECARTIER / époque indéterminée / borne
35	2015 : AB.243 à 245 ; AB.247 ; AB.249 à 251 ; AB.253 à 257 ; AB.259 à 266 ; AB. 269 ; AB.271 ; AB. 273 à 280 ; AB.283 à 294 ; AB.296 à 300 ; AB.302 à 308 ; AB.310 à 323 ; AB.325 à 333 ; AB.336-337 ; AB.340 ; AB.342 à 353 ; AB. 357 à 367 ; AB.371 à 382 ; AB.384 à 386 ; AB.388 à 392 ; AB. 443-444 ; AB. 446 ; AB.472 à 475 ; AB.489 – 490 ; AB.503 à 508 ; AB.536 ; AB.538 – 539 ; AB.542 à 545 ; AB.550-551 ; AB.558 à 565 ; AB.583 à 588 ; AB. 593 à 595 ; AB.641 à 650 ; AB.669 à 672 ; AB.686-687; AB. 695 à 697 ; AB. ; AB.704-705 ; AB et voies publiques attenantes.	22725/ 35 019 0051/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ HALLE/ HALLE / halle/ prison / Moyen-Age
		22727/ 35 019 0052/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ EGLISES SAINT PIERRE ET SAINT PAUL/ EGLISES SAINT PIERRE ET SAINT PAUL / église/ prieuré / Moyen-Age
		22729/ 35 019 0053/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ CIMETIERE/ CIMETIERE / cimetière/ Moyen-Age – période récente ?
		22730/ 35 019 0054/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ MOTTE/ MOTTE / motte castrale/ Moyen-Age
		22731/ 35 019 0031/ BAZOUGES-LA-PEROUSE/ HABITAT/ HABITAT / habitat/ village / Moyen-Age



SITES ARCHEOLOGIQUES SUR LA COMMUNE

3 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRÉSERVATION, MISE EN VALEUR

3.1 LA GESTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- ***Rappels législatifs***

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer *« dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre :*

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme :
« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

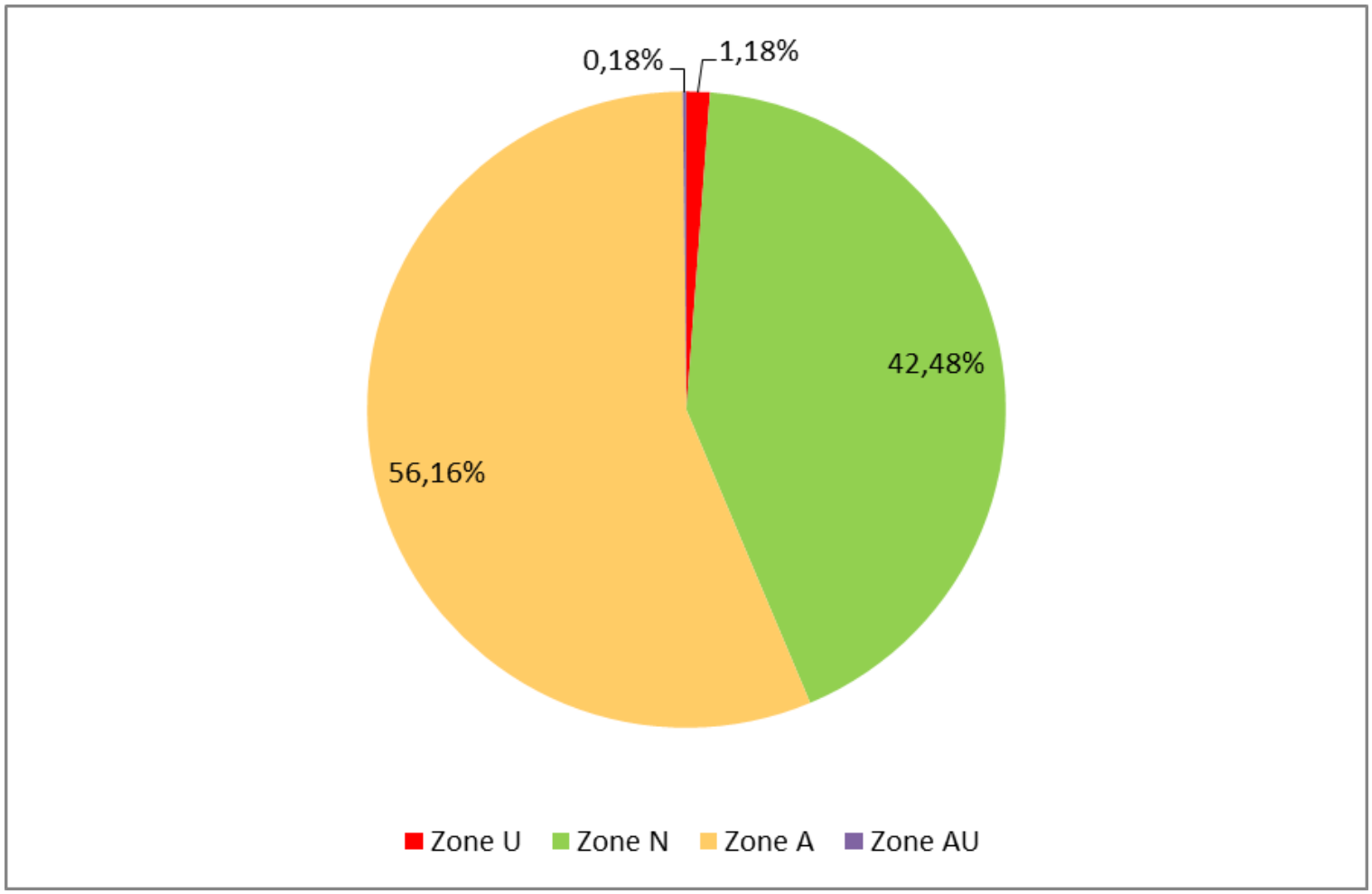
- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Bazouges-la-Pérouse vise à limiter la consommation d'espaces agricoles , naturels et forestiers en concentrant les zones d'urbanisation future au sein de l'enveloppe déjà urbanisée et en frange du bourg.
Alors que de 2005 à 2015, la consommation d'espace a été estimée à 15,6 ha, le PLU prévoit une extension urbaine de 3,27 ha à vocation d'habitat et 6,9 ha à vocation d'activités, soit une baisse de 36 %.
Le présent PLU impose une densité moyenne minimale de 18 logements par hectare et souhaite encourager la densité dans les nouvelles opérations d'aménagement en imposant que la densité de logements tende vers 20 logements par hectare voire 22 logements par hectare sur le secteur de l'EHPAD afin de limiter la consommation excessive de terres agricoles, naturelles et forestières en milieu rural.

Certaines constructions ont également été réalisées hors du centre-bourg.
Le présent PLU n'autorise les nouvelles constructions à vocation d'habitation que dans deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à savoir à Vaugarny et à la Haute-Grétais contre une vingtaine de hameaux constructibles dans le POS.
En dehors de ces secteurs, seules les extensions des constructions d'habitation existantes et les annexes sont autorisées sous condition afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestières ainsi que les nuisances engendrées par la présence de tiers dans le milieu agricole.

Zone	Surface en ha	% de la surface totale
UC	14,4	0,25%
UE	27,7	0,48%
UEq	8,9	0,15%
UA	16,98	0,29%
Total zones U	**67,98**	1,17%
1AUE	1,67	0,03%
1AUA	6,96	0,12%
2AUE	1,6	0,03%
A	3224.16	55,86%
Ah	5,37	0,09%
Aa	1,5	0,03%
Ab	10,5	0,18%
Al	0,08	0,00%
N	2385,6	41,33%
Nl	15,5	0,27%
Nlc	0,29	0,01%
Np	50,5	0,87%
Total	5771,7	**100%**

Répartition des zones du PLU



3.2 L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

- ***Rappels législatifs***

La **loi d'Orientation pour la Ville** du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous ces documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.
D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la **loi contre les exclusions du 29 juillet 1998**, d'évaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins. L'évaluation doit être menée de préférence à une échelle intercommunale et en partenariat avec les organismes HLM et les travailleurs sociaux concernés.
La **loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** fixe un objectif de mixité sociale affichée à 20% en 20 ans pour les communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants au 1er janvier 2001.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

La commune n'a pas d'obligation concernant la réalisation de 20% de logements sociaux car elle possède moins de 3 500 habitants.
La commune n'a pas d'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage car elle n'est pas intégrée à un schéma communautaire d'accueil des gens du voyage.

3.3 LE PAYSAGE

- ***Rappels législatifs***

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme. Les **règles des articles 10, 11 et 13** participent notamment à assurer la préservation du paysage en :

- limitant les hauteurs des constructions,
- règlementant l'aspect extérieur des constructions et la constitution des clôtures
- imposant un aménagement des espaces libres

Les modifications du paysage en raison de l'urbanisation de ces secteurs sont limitées dans la mesure où des OAP sont mises en place afin de maitriser cette évolution du paysage. Ces dernières prévoient une insertion paysagère des constructions et assurent une maitrise de l'urbanisation afin de limiter l'impact sur le paysage. Des haies bocagères ou des espaces de transition sont imposés dans les secteurs les plus sensibles, notamment les secteurs de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbains.
Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel**.

En outre, les éléments paysagers d'importance ont été répertoriés sur les documents graphiques au titre des «Haie repérée au titre de l'article L.151-23 du CU à préserver». Certains de ces éléments de végétation (haies et talus) participent en effet à l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et permettent de maintenir un cadre de vie agréable. Ils marquent l'espace, forment des frontières naturelles entre les zones rurales et urbaines, et donnent des limites physiques et visuelles au développement de l'urbanisation.
La commune peut également préserver des éléments du patrimoine bâti au titre de la Loi Paysage (L151-19 du CU). Ce classement est applicable sur tous types d'éléments et permet d'avoir une réglementation relevant des Installations et Travaux Divers - ITD - soumis à un accord du maire.
L'ensemble des constructions recensées dans le cadre de l'inventaire patrimonial de l'AVAP ainsi que le petit patrimoine bâti a été préservé à ce titre. L'ensemble de ces éléments est représenté sur le document graphique par « bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du CU ».

3.4 LE PATRIMOINE NATUREL

3.4.1 LES ZONES D'INTERETS ECOLOGIQUES

- ***Rappels législatifs***

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000…).
La commune n'est concernée aucune zone NATURA 2000 et aucun site naturel protégé au titre de la loi de 1930.
Toutefois une ZNIEFF de type 2 est identifiée sur la commune. Elle correspond à la forêt de Villecartier.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Le PLU ne prévoit aucun développement de l'urbanisation à proximité ni en direction d'espaces pouvant être qualifiés de « sensibles ». De plus, les zones les plus riches en terme de patrimoine naturel ou bâti sont protégées grâce à un classement en zone Naturelle des terrains concernés sur la commune, ou par un classement en Espace Boisé Classé.

3.4.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES CONNEXIONS ECOLOGIQUES

Le développement urbain de la commune peut avoir des conséquences dommageables sur les corridors écologiques identifiés dans le cadre de la trame verte et bleu :

La destruction d'habitats et de zones « ressources» (alimentation, zones de repos,…),

La perturbation des déplacements de certaines espèces par la création de nouvelles contraintes physiques : voies d'accès, constructions,…

L'isolement des certaines populations par la création de barrières physiques (problématique du brassage génétique),

L'assèchement des zones humides (réduction des intrants via l'imperméabilisation des sols),

La détérioration de la qualité des cours d'eau via la perturbation des ruissellements, l'augmentation des rejets (eaux usées, eaux pluviales,…)

La création de perturbations sonores, visuelles et chimique (eau, air), des réservoirs de biodiversité,

etc.

Parmi les secteurs identifiés dans le cadre du projet de développement urbain de la commune de Bazouges-la-Pérouse., Seule la zone 1AUA semble pouvoir potentiellement impacter les corridors écologiques identifiés à l'échelle communale. Toutefois, elle s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante et son urbanisation ne vient en aucun cas grever une protection de ces espaces sensibles.



- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

En favorisant l'urbanisation dans les dents creuses, le programme proposé permet de réduire le phénomène de mitage, réduisant ainsi l'impact sur les éventuels corridors écologiques.

L'inventaire des zones humides est intégré dans le règlement du PLU et ses documents graphiques. Les zones humides font l'objet de mesures de protection, conformément aux prescriptions des SDAGE/SAGE et du Code de l'Environnement. Cette précaution permet de garantir la pérennité de ces milieux, limitant ainsi les risques de perturbation du régime hydraulique et la perte de biodiversité.

Les éléments bocagers sont protégés au titre de la loi Paysage ou des Espaces Boisés Classés (EBC).

Les éléments du patrimoine forestier sont protégés au titre de la loi Paysage ou des Espaces Boisés Classés (EBC).

Les cours d'eau et leurs abords sont protégés via la mise en place de bandes non constructibles en bordure du réseau hydrographique (10 mètres).

Les espaces naturels, la trame verte et bleue et les connexions écologiques sont préservés par un classement en zone N limitant fortement les possibilités de construire.

3.4.3 LA PROTECTION DU BOCAGE

- ***Rappels***

Les haies implantées sur la commune ont été classés au titre de l'article L151-23 du CU (Loi Paysage).

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

La commune a souhaité protéger certains éléments naturels non seulement pour leur qualité paysagère mais aussi en raison de leur intérêt écologique (haies, talus…) et culturel, elle a donc fait le choix de soumettre à déclaration préalable toute modification ou destruction des éléments du paysage que sont les haies et talus dans les conditions prévues aux articles R. 421-17, R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

3.4.4 LA PROTECTION DES ESPACES BOISES

- ***Rappels***

Les espaces boisés classés identifiées au POS ont été conservé en totalité dans le cadre de l'élaboration du PLU.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Afin de conserver le patrimoine naturel de la commune, les élus ont souhaité conserver l'ensemble des espaces boisés classés identifiés au POS dans le projet de PLU soit 1284,74 ha d'espaces en EBC.

3.4.5 LA PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS

- ***Rappels***

Le cœur historique de Bazouges est caractéristique des villes médiévales :

- parcellaire lanièré,
- constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques,
- murs d'enceintes de grande hauteur

L'ensemble de ces éléments favorise l'aspect minéral et limite la perception de la végétation depuis les espaces publics. Il convient dans le cadre du PLU de protéger les espaces paysagers du cœur de bourg.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

La commune a souhaité protéger certains espaces verts du centre-bourg au titre de la loi Paysage (L151-23 du CU) afin de maintenir ces espaces de respiration.

3.5 LE PATRIMOINE CULTUREL

3.5.1 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

- ***Rappels***

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU). Les sites archéologiques grevés d'un indice de protection 2 ne peuvent pas être classés en zone constructible.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Les sites archéologiques suivants ont été identifiés sur la commune :
Les sites de degré 1 ont été repérés sur les documents graphiques du règlement et la liste figure dans le rapport de présentation.
Aucun site archéologique n'est défini en degré 2 ne nécessitant donc pas un classement en zone naturelle conformément à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive.

3.5.2 LES MONUMENTS HISTORIQUES

- ***Rappels***

Bazouges-la-Pérouse dispose de 4 bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques :

- Le château de la Ballue, XVII^{e} siècle, le bâtiment et ses jardins, recréés de 1973 à 1977 par François Hébert-Stevens et Paul Maymond, ont été inscrits monument historique par arrêté du 11 juin 1999.
- Une maison datée de 1604 et située sur la place de la Poterie est inscrite par arrêté du 4 janvier 1934.
- Une maison à encorbellement du XVII^{e} siècle, située rue de l'Église, est inscrite par arrêté du 11 octobre 1930.
- Ainsi que le périmètre de protection du Monument Historique du

Menhir des Landes-Ros implanté sur la commune de Noyal-sous-Bazouges.

La loi du 13 mai 1913 relative à la protection des monuments historiques permet de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine urbain et architectural national et de les protéger. Ainsi, d'après les articles L.621-30 à L.621-32 du code du Patrimoine, les projets de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Les 4 périmètres de protection des Monuments Historiques ont été mis en place (Cf. le plan des servitudes annexé au présent PLU).

3.5.3 LA PROTECTION DU BATI PATRIMONIAL

- ***Rappels***

Certains bâtis de qualité ont été protégés au titre de la loi Paysage (article L.151-19 du CU).

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

La commune a souhaité protéger au mieux son patrimoine bâti en utilisant de manière réfléchie cet outil. Les inventaires menés dans le cadre des études de l'AVAP ont été repris.
Au-delà du fait que les bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale dans les conditions prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, leur protection est assurée par une règle spécifique à l'article 11 des zones concernées.

3.6 L'EAU

3.6.1 LES SDAGE ET SAGE

- ***Rappels***

LE SDAGE DU BASSIN LOIRE BRETAGNE

La loi affirme le principe selon lequel « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général* ». Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé. Cet intérêt collectif impose l'institution d'une police administrative unique et générale de contrôle de la qualité des eaux et du niveau de la ressource.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 18 novembre 2015 impose la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le même bassin versant, ou une compensation à hauteur de 200% de la surface supprimée sans alternative avérée si la compensation est réalisée dans un autre bassin versant.
« 8B-1 - Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.
À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.
À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- *équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- *équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- *dans le bassin versant de la masse d'eau.*

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse

d'eau à proximité.
Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).
La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

LE SAGE COUESNON

La commune de Bazouges-la-Pérouse est située sur le SAGE Couesnon.

L'arrêté du 21 juin 2004 signé par les sous-préfectures de Fougères et d'Avranches associe 58 communes d'Ille et Vilaine et 15 communes Manche au SAGE Couesnon.
Le périmètre du SAGE concerne plus de 76 000 habitants pour une superficie de 1130 km². Parmi les 73 communes, 46 ont leur territoire totalement compris dans les limites hydrographiques du bassin versant du Couesnon, contre 27 qui ne sont concernées que pour partie de leur territoire.
Il s'agit d'une démarche concertée de planification sur un territoire cohérent, d'une approche globale intégrant la préservation des écosystèmes aquatiques et le développement et la protection de la ressource en eau en vue de satisfaire les usages.
Toutes les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions et les recommandations du SAGE.

Les principaux enjeux du SAGE sont les suivants :

- Qualité des milieux (atteindre le bon état écologique, améliorer et restaurer la continuité écologique, préserver les zones humides…)
- Gestion quantitative (sécuriser les approvisionnement en étiage, maitriser les besoins, améliorer la qualité des eaux brutes pour satisfaire l'usage eau potable…)
- Qualité de l'eau (atteindre un bon état écologique, satisfaire les usages…)
- Coordonner les acteurs et les projets (assurer la cohérence des actions menées sur la Baie)
- Inondation (contribuer à une meilleure information et sensibiliser et encourager les collectivités compétentes…)

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Ainsi, doit être intégré au PLU un inventaire des zones humides et des cours d'eau accompagné d'une cartographie d'ensemble et d'une traduction règlementaire afin d'en assurer leur protection.

La réalisation de l'inventaire des zones humides sur la commune de Bazouges-la-Pérouse s'inscrit dans le cadre de :

- La réalisation du Plan Local d'Urbanisme de la commune. La publication de la Loi n°2004-338 portant transposition de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE du 23/10/2000) et rendant obligatoire la compatibilité PLU/SAGE, constitue une portée réelle dans la prise en compte des inventaires dans les outils de planification urbain.

  Article 2 de la loi du 3 janvier 1992 codifié à l'article L 211-1 du code de l'environnement
  « *On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année …* »

- L'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides (JORF N° 0272) ajoutant le critère « sol » à celui de la végétation dans la définition de ces zones humides :

  « 1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, (…)
  2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisé e par
  - soit des espèces identifiées (…)
  - soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats » caractéristiques de zones humides (…) »

- Le respect des orientations du SDAGE Loire Bretagne : disposition 8E-1, précisant que :
    - Il appartient aux SAGE de réaliser l'inventaire précis des zones humides,
    - La commission locale de l'eau peut confier la réalisation de l'inventaire précis des zones humides aux communes ou groupement de communes, tout en conservant la coordination et la responsabilité de la qualité de l'inventaire.

Cet inventaire des zones humides et des cours d'eau a été validé par la CLE en 2011 (cf. annexes du présent PLU)
Les zones humides présentes sur le territoire de la commune de Bazouges-la-Pérouse sont représentées par des tirets bleus sur les documents graphiques du règlement.

Des dispositions relatives à ces espaces ont été intégrées dans les dispositions générales du règlement du PLU ainsi que dans l'article 1 des zones concernées afin de veiller à leur bonne gestion et leur préservation :

Dispositions générales :

« LES ZONES HUMIDES ET LES COURS D'EAU

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-1 et suivants du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. du Bassin Loire Bretagne.

Les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par une trame spécifique est interdite, sauf s'il est démontré :

- *l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,*
- *l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,*
- *l'existence d'une déclaration d'utilité publique,*
- *l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la recréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire, la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité. A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.
La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés.

Protection des cours d'eau :
Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes nécessitant la proximité du cours d'eau et si elles sont autorisées dans la zone. »

Le règlement du P.L.U. prévoit également aux articles 1 des zones du PLU :
« Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques :
Les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones

humides repérées au plan graphique par une trame spécifique est interdite, sauf s'il est démontré :
l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.
Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter. (cf. dispositions générales) »

3.6.2 L'ASSAINISSEMENT

L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- ***Rappels législatifs***

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet et ou la réutilisation de l'ensemble des eaux,
- les zones d'assainissement individuel où elles ne sont tenues qu'au contrôle des dispositifs d'assainissement et à la vérification de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome,

Le zonage d'assainissement des eaux usées de Bazouges la Pérouse a été élaboré en 1999. Seule la zone agglomérée est traitée de manière collective.
Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ce zonage est appelé a être modifié afin d'intégrer les futures extensions urbaines. Les autres secteurs de la commune reste en assainissement non-collectif.

En dehors de la zone agglomérée, le traitement des eaux usées reste soumis aux dispositions s'appliquant aux dispositifs d'assainissement autonomes (arrêté du 16/09/2007, du 06/05/1996, décret d'application du 3 juin 1994 et leurs mises à jour).

La gestion des eaux usées est actuellement une compétence communale.
La commune a délégué la gestion du service par contrat d'affermage en date du 01/01/2013 à la société Véolia pour une durée de 12 ans.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Au regard des précédents éléments, le traitement des eaux usées de Bazouges la Pérouse n'est pas un facteur limitant du développement urbain dans la mesure où l'installation de traitement présente une capacité de traitement résiduelle de l'ordre de 477 EH, soit un potentiel de développement **de 160 nouveaux logements** sur la base de 3EH par logement neuf.
Le projet communal ayant été arrêté sur la base d'une production de 94 nouveaux logements, dont 7 dans le cadre de changement de destination dans les zones A et N, ce dernier n'implique pas d'évolution majeur sur l'équipement de traitement.
Concernant le réseau d'assainissement, l'évacuation des effluents se fera à partir du réseau existant. La totalité des secteurs voués à l'urbanisation dans le projet du futur PLU est intégrée au secteur couvert par le réseau d'assainissement collectif.

L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- ***Rappels législatifs***

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- des zones où il est nécessaire de prévoir des installations de stockage et de traitement (éventuelles) des eaux pluviales et de ruissellement.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Le règlement du P.L.U. prescrit à l'article 4 du règlement :
« **Eaux pluviales**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Pour les projets concernant un terrain de plus de 500m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,…) sont sollicitées auprès de la commune.
Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées. »

L'EAU POTABLE

- ***Rappels***

Le SDAGE Loire Bretagne demande de :
- protéger la santé en protégeant l'environnement
- maîtriser les prélèvements d'eau

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, le PLU impose :
- que toutes les zones U ou AU peuvent être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable,
- que la capacité de production et d'alimentation était suffisante,
- et que la qualité de l'eau distribuée était bonne.

LES ZONES HUMIDES

Comme évoqué au chapitre 3.5.1, le recensement des zones humides a été mis en place en amont de l'élaboration du PLU afin de garantir la pérennité de ces espaces naturels. Le recensement a été validé par la CLE en 2011 et intégré au sein des documents graphiques du règlement du PLU. Aucune zone constructible n'a été inscrite sur ces emprises repérées par une trame spécifique aux documents graphiques.

3.7 LES ESPACES AGRICOLES

- ***Rappels législatifs***

Afin de ne pas entraver le fonctionnement des activités agricoles, un certain nombre de règles ou de contraintes doit être respecté en plus des règles du PLU. Il s'agit en particulier :

- du périmètre d'éloignement des exploitations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental,
- du périmètre de protection des installations classées agricoles qui est généralement fixé à 100 m minimum (DSV),
- du périmètre d'éloignement des parcelles soumises à un épandage de lisier.

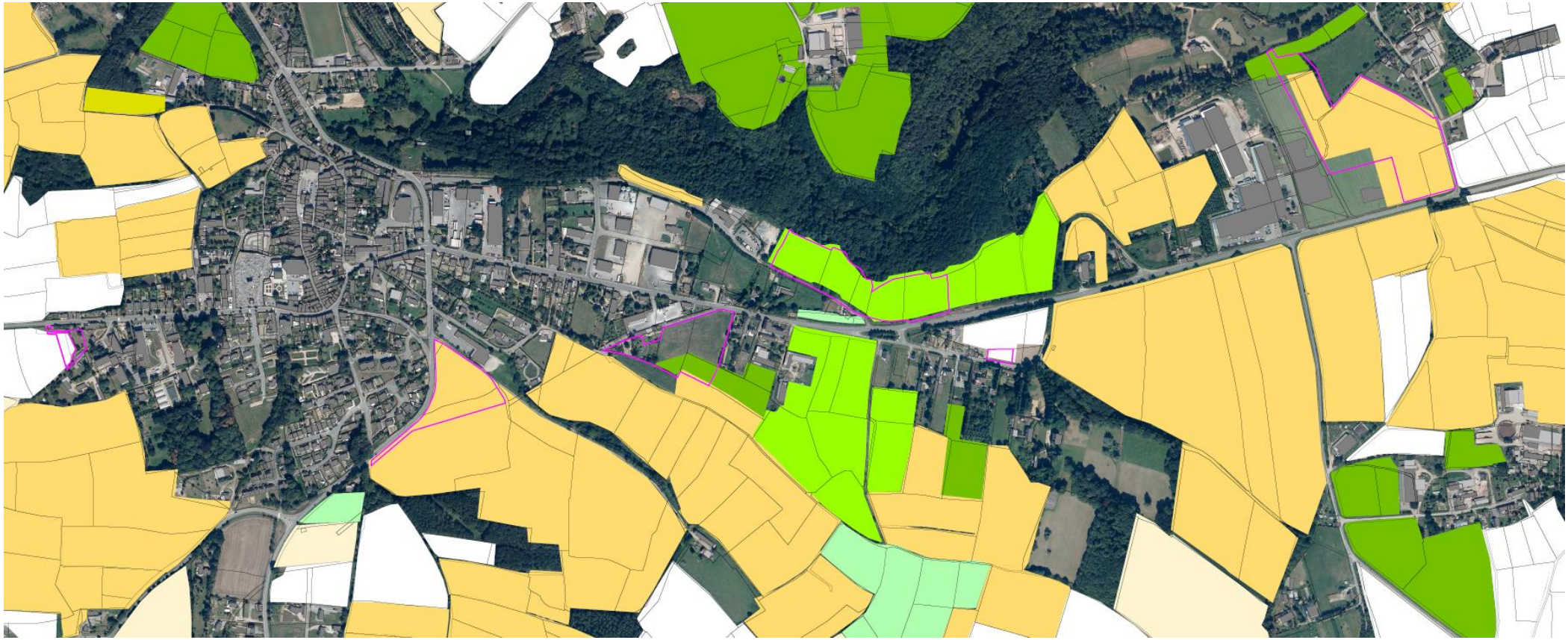
En ce qui concerne les deux premiers points, ces règles s'appliquent pour des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat vis à vis des exploitations existantes.
Le troisième point est plus délicat et doit être étudié au cas par cas puisque des compromis sous forme d'échange de terrain peuvent être trouvés.

A noter : ces règles sont réciproques car une exploitation agricole nouvelle ne pourra pas venir s'implanter à moins de 100 m des zones urbanisées par exemple.

La Loi de Modernisation de l'Agriculture et de Pêche mise en place adoptée le 13 Juillet 2010 a développé la mise en place d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Comme évoqué au chapitre 2.2.6, deux zones de développement à urbaniser à court ou à moyen terme à vocation d'habitat se situent sur des terrains agricoles comme l'atteste le registre parcellaire graphique de la PAC de 2012.
Une zone à urbaniser à long terme est également exploitée en partie, tandis que les deux zones à urbaniser à vocation économique sont également exploitées actuellement. Toutefois, dans l'attente de leur urbanisation, les exploitants agricoles peuvent continuer à exploiter les terres.



Parcelles exploitées (RPG 2012)

	Zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat		zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	zones à urbaniser à court terme à vocation économique		Urbanisation en dent creuse du STECAL de Vaugarny
Localisation du site	1AUE EHPAD	1AUE Secteur Gérault	1AUE Avenue d'Antrain	1AUA Extension ZA	1AUA Vaugarny	Ah Vaugarny
Exploitant	GAEC DES Goussé-Iris-Jourdan	EARL BOCHER DUPUY	Gautier Jean-Luc	Gautier Jean-Luc	GAECDES Goussé-Iris-Jourdan	Clément Claude
Locataire ou propriétaire	Goussé	Bocher	Goussé	Gautier	Goussé	Clément Claude
Localisation du siège d'exploitation	LA VAIRIE	BOURIENNE	LA BROSSE	LA BROSSE	LA VAIRIE	St Rémy du Plain
Type de culture de l'exploitation	Culture/Porc	Elevage porcs et vaches laitières	Culture/Pomme	Culture/Pomme	Culture/Porc	Polyculture
SAU globale de l'exploitation en ha	92	52	53	53	92	80
Superficie en ha sur le site d'étude	0,13	1,4	0,35	2,54	3,9	0,11
Type de culture sur le site d'étude	Maïs-Blé	Maïs	Jachère	jachère	Maïs-Blé	céréales
Impact sur la SAU globale	0,14%	2,69%	0,66%	4,79%	4,24%	0,14%

A la lecture de ce tableau, on observe que la majorité des terrains impactés par une évolution de zonage d'Agricole vers 1AU concerne l'extension des zones d'activités de la commune (6.44ha sur les 8.43). Celles-ci sont situées dans le prolongement de celles déjà existantes. L'une de ces deux Zones d'Activités vise d'ailleurs à accueillir des entreprises de machinisme agricole.

Ainsi, aucune mesure compensatoire n'est prévue pour la perte d'exploitation de ces parcelles. Notons qu'elles ne représentent, pour les exploitants concernés en place, qu'une part négligeable en comparaison de leurs surfaces totales exploitées. Sans compter qu'à brève échéance d'autres terres deviendront probablement disponibles à la suite de départs en retraite sans repreneur.

3.8 LES GRANDES INFRASTRUCTURES : LES NUISANCES SONORES

- ***Rappels***

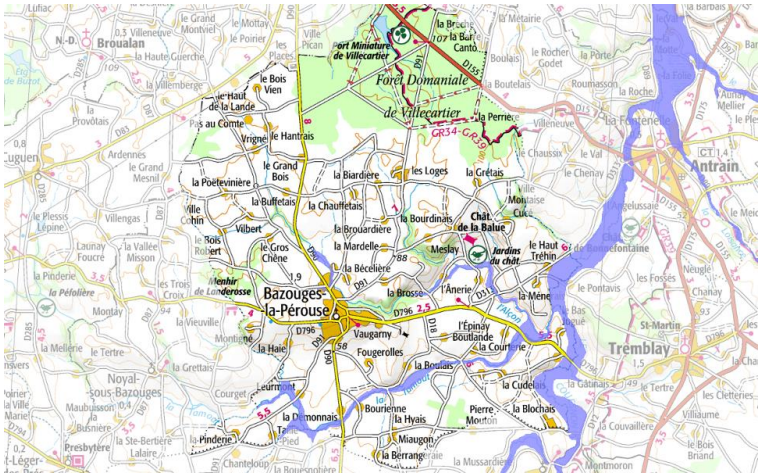
La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixée pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Aucune voie de ce type n'est présente sur le territoire communal.

3.9 LES RISQUES

3.9.1 LES RISQUES NATURELS



RISQUE INONDATION

- ***Rappels***

Le Couesnon et la Tamoute sont des cours d'eau potentiellement sujets aux inondations lentes de plaine.
A ce titre ils sont tous les deux identifiés à l'Atlas des zones inondables de Bretagne. La vallée du ruisseau de la Jumelière est également identifiée dans ce document.
Deux arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur le territoire communal suite aux inondations de 1993 et 1999.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

L'ensemble des zones identifiées comme inondables sont intégrées en zone naturelle afin de les protéger et d'interdire toute nouvelle construction.
De plus, les zones identifiées comme inondables n'impactent que très peu la zone agglomérée (partie Nord du centre-bourg). Aucune extension urbaine n'est prévue à proximité de ces espaces sensibles.
Le PLU a favorisé le développement des zones de projet qui ne présentent aucun risque d'inondation d'après la connaissance locale.

RISQUE SISMIQUE

- ***Rappels***

La commune est identifié en zone de sismicité de niveau 2, c'est-à-dire de niveau faible.
Deux épicentres de séismes, dont l'intensité est considérée comme élevée (niveau 5), restent proches de la commune (Dingé 1959 – Dol de Bretagne 1887).

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

Le PLU rappelle ces dispositions législatives dans les dispositions générales du règlement.

3.9.2 LA SECURITE ROUTIERE

La sécurité routière est à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.
Les accès groupés sont privilégiés dans le cadre de l'aménagement des zones A Urbaniser (au niveau du règlement et des orientations d'aménagement).

3.10LES DECHETS

- ***Rappels***

Le livre V, titre IV du Code de l'environnement, définit les dispositions applicables à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux.
Les grands objectifs dans ce domaine sont notamment :
1. la prévention et la réduction de la production et de la nocivité en agissant sur la conception, la fabrication et la distribution des substances et produits en favorisant le réemploi ;
2. la mise en œuvre d'une hiérarchie de modes de traitement des déchets : préparation en vue de la réutilisation, le recyclage, ou toute autre valorisation, notamment valorisation énergétique, l'élimination…
3. d'assurer la gestion des déchets sans mettre en danger la santé humaine et sans nuire à l'environnement ;
4. l'organisation des transports, en limitant en distance et en volume ;
5. l'information du public.

Le plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2003, toujours en vigueur, est en cours de révision.
Le conseil Général d'Ille et Vilaine a adopté le 21 décembre 2012 le plan départemental de prévention et d'élimination des déchets ménagers (PPEDMA).

Ses préconisations concernent :

• le développement de la prévention des déchets ;
• la promotion de la collecte et de la valorisation des emballages ;
• l'amélioration de la valorisation matière ;
• l'amélioration de la valorisation organique ;
• l'optimisation de l'outil déchetterie ;
• l'amélioration de la gestion des déchets des activités économiques ;
• la rationalisation du traitement des ordures ménagères résiduelles, des encombrants non valorisables et des déchets des activités économique résiduels ;
• l'amélioration de la connaissance et de la gestion des sous-produits de l'assainissement.

L'article L.541-30-1 du code de l'environnement soumet à autorisation l'exploitation des installations de stockage de déchets inertes.
Les décrets n° 2006-302 du 15 mars 2006 et n° 2011-828 du 11 juillet 2011 et l'arrêté ministériel du 28 octobre 2010 définissent les modalités d'application de cet article.
Au niveau de l'urbanisme, ces installations doivent être compatibles avec les dispositions du PLU (art L.152-1 du code de l'urbanisme), même si elles ne sont soumises à aucune autorisation d'urbanisme.
En conséquence, il importe que ce type d'installations soit prévu et permis en zone N, la zone A, sanctuaire de l'activité agricole n'ayant pas vocation à les accueillir.
Par ailleurs, la circulaire 2005-18 UCH/QC2 du 22 février 2006, relative à l'élimination des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes, préconise que les communes sur lesquelles sont situées un site de stockage inscrivent cette information dans leur PLU.

- ***Incidences et mesures prises dans le PLU***

La gestion de l'élimination des déchets est abordée dans les annexes sanitaires du P.L.U.

PARTIE 5 :
CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Les impacts induits par un projet de développement urbain peuvent être difficiles à mesurer à une échelle de temps relativement courte (lors des phases de préparation ou de mise en œuvre de celui-ci). Ainsi il pourra être nécessaire, pour les thèmes qui s'y prêtent, de suivre dans le temps les impacts de l'urbanisation de Bazouges-la-Pérouse par le biais d'indicateurs de suivi.

Les indicateurs de suivi seront notamment les suivants :

1 Suivi de l'évolution du développement urbain, économique et social

Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation :

Evaluation annuelle des surfaces urbanisées,

Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la zone,

Ces indicateurs s'appuient notamment sur les permis de construire et nombre d'habitants.

Suivi de la construction des espaces urbanisés :

Densité nette de logement,

Densité nette des logements neufs,

Part des logements individuels dans la construction neuve

Ces indicateurs s'appuient notamment sur les permis de construire et nombre d'habitants.

Suivi du parc de logements existants :

Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)

Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants

Ces indicateurs s'appuient notamment sur les permis de construire et déclarations préalables.

Suivi de la construction neuve :

Nombre de logements produits

Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs

Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés

Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m^2)

Répartition par type de logements (individuel ou collectif)

Ces indicateurs s'appuient notamment sur les permis de construire et les permis d'aménager.

Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés :

Taux d'évolution de la population,

Part des nouveaux arrivants dans la commune,

Evolution des distances kilométriques des navettes domicile-travail,

Niveau d'équipement de la commune

Taille des bâtiments par rapport à la taille des terrains (étude de l'optimisation de l'espace)

Ces indicateurs s'appuient notamment sur les permis de construire et le recensement de la population.

Suivi des effectifs scolaires :

Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire

Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire

Ces indicateurs s'appuient notamment sur les données de la commune.

2 SUIVI DE L'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

Zones humides et cours d'eau :

Suivi de quantitatif et qualitatif des zones humides. Suivi de la qualité des cours d'eau.

Suivi réalisé par le syndicat du bassin du Couesnon. Le bilan annuel sera transmis à la mairie à sa demande.

Alimentation en eau potable :

Des suivis de qualité sont déjà réalisés à l'échelle du bassin et du syndicat d'eau.

Le bilan annuel sera transmis à la mairie à sa demande. Les résultats pourront être affichés en Mairie afin de sensibiliser la population communale sur cette ressource.

Assainissement des eaux usées :

Des suivis de la performance des stations et de la qualité du rejet.

Suivi réalisé par le CG 35 et le SATESE pour l'assainissement collectif. Le bilan annuel sera transmis à la mairie à sa demande. Les résultats pourront être affichés en Mairie.

Protection de la trame verte et bleue :

Suivi des demandes d'autorisation pour les haies repérées au titre de la loi Paysage,

Suivi annuel du kilométrage de la trame verte,

Suivi de la protection de la trame bleue en ayant un suivi dans les permis de construire et en n'autorisant aucune construction en zones humides et à proximité immédiate d'un ruisseau.

Mise à jour de l'inventaire des zones humides,

Suivi de la qualité du milieu récepteur : des mesures de suivi pourront être réalisées afin d'identifier les risques de pollution diffuse. Ces mesures pourront porter sur les cours d'eau récepteurs des stations d'épuration et des bassins de rétention. En cas de pollution identifiée, les mesures nécessaires pourront être déployées pour y répondre.