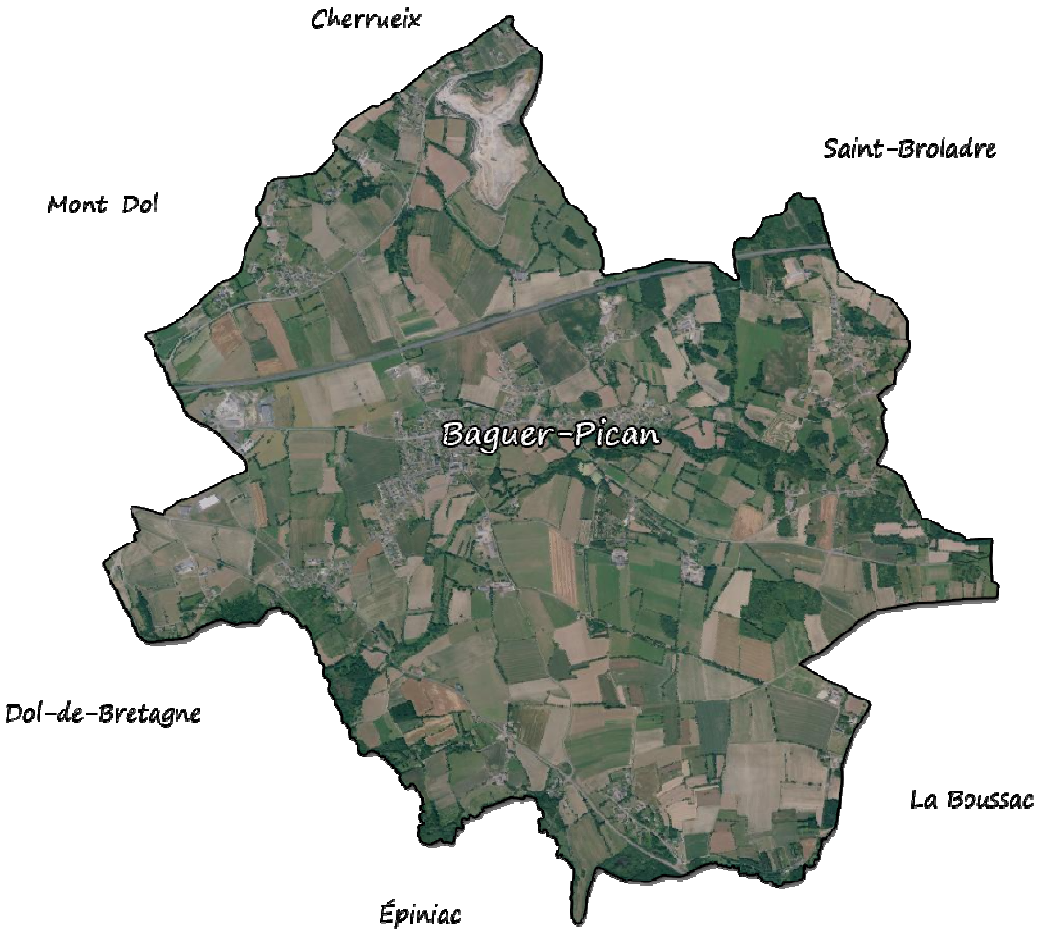
PLAN LOCAL D'URBANISME

N°1 - Rapport de présentation

Date d'approbation du PLU : 16 décembre 2024



COMMUNE DE BAGUER-PICAN

SOMMAIRE

Préambule **Page 1**

Présentation de la commune de BAGUER-PICAN **Page 3**

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE **Page 4**

1 L'évolution démographique Page 5

2 L'habitat Page 9

3 La situation socio-économique Page 15

4 Les déplacements Page 29

5 Le fonctionnement urbain Page 32

CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **Page 36**

1 L'environnement physique Page 37

2 L'environnement biologique Page 43

3 L'analyse paysagère Page 57

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale Page 60

5 La gestion des ressources naturelles Page 89

6 Les pollutions et nuisances Page 95

7 Les risques majeurs Page 103

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS **Page 112**

1 Rappel réglementaire Page 113

2 Identification du potentiel de densification et de mutation Page 114

CHAPITRE 4 : BILAN DU PRÉCÉDENT PLU **Page 119**

CHAPITRE 5 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES **Page 121**

1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs Page 122

2 Le développement de l'habitat Page 126

3 Le développement de l'activité économique Page 140

4 La préservation du cadre de vie Page 156

5 La prise en compte du patrimoine naturel et paysager Page 159

CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL Page 170

1 Le règlement graphique Page 171

2 Les règlement littéral Page 172

CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES Page 190

1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces Page 191

2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers Page 195

3 Le potentiel d'extension défini par le SCoT Page 199

CHAPITRE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR Page 202

1 L'impact du plan sur le site Natura 2000 le plus proche Page 203

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes Page 207

3 L'impact sur la ressource en eau Page 210

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel Page 212

5 L'impact sur le paysage Page 213

6 L'impact sur les déplacements Page 214

7 L'impact sur la qualité de l'air Page 215

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances Page 216

9 Les scénarios alternatifs Page 218

CHAPITRE 9 : COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS Page 220

1 Le SDAGE Loire-Bretagne Page 221

2 Le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne Page 222

3 Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo Page 222

4 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine Page 223

CHAPITRE 10 : INDICATEURS DE SUIVI Page 224

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

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

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

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

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

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

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

La procédure de révision d'un PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le contenu du PLU

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

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

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

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

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

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé[1], la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

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

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

[1] Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :
- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE BAGUER-PICAN

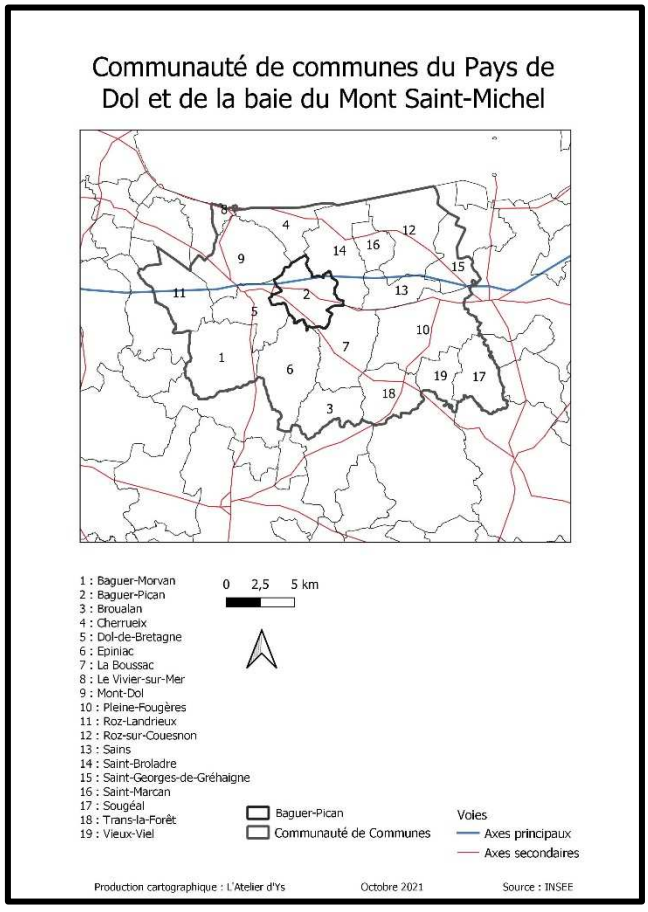
BAGUER-PICAN se situe au nord du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une soixantaine de kilomètres de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 563 hectares. Sa population est de 1 771 habitants en 2021.

Les communes limitrophes de BAGUER-PICAN sont :

- Mont-Dol, Cherrueix et Saint-Broladre au nord,
- Dol-de-Bretagne à l'ouest,
- Epiniac au sud.
- La Boussac à l'est.

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



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

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

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 40 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 90 mètres.

CHAPITRE 1

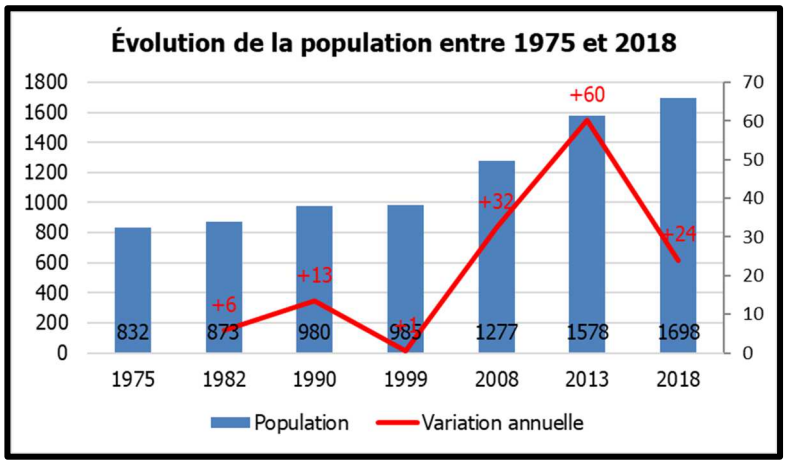
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

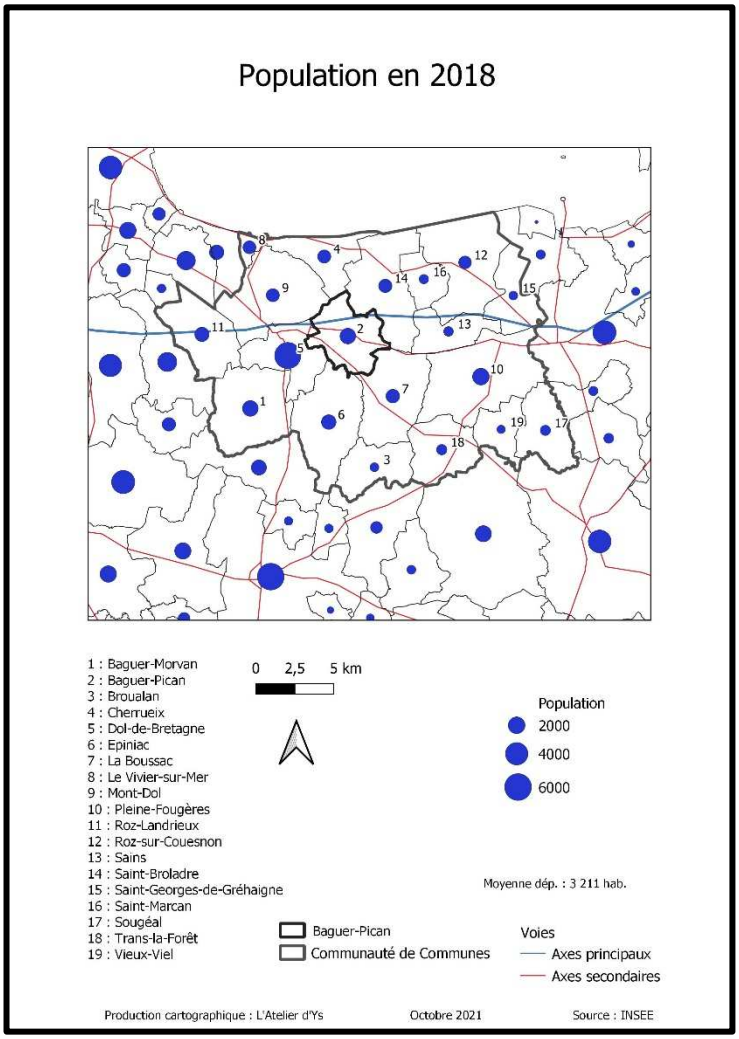
1 L'évolution démographique

1.1 Une population en hausse…

Depuis 1975, la population de BAGUER-PICAN a connu plusieurs cycles démographiques contrastés :

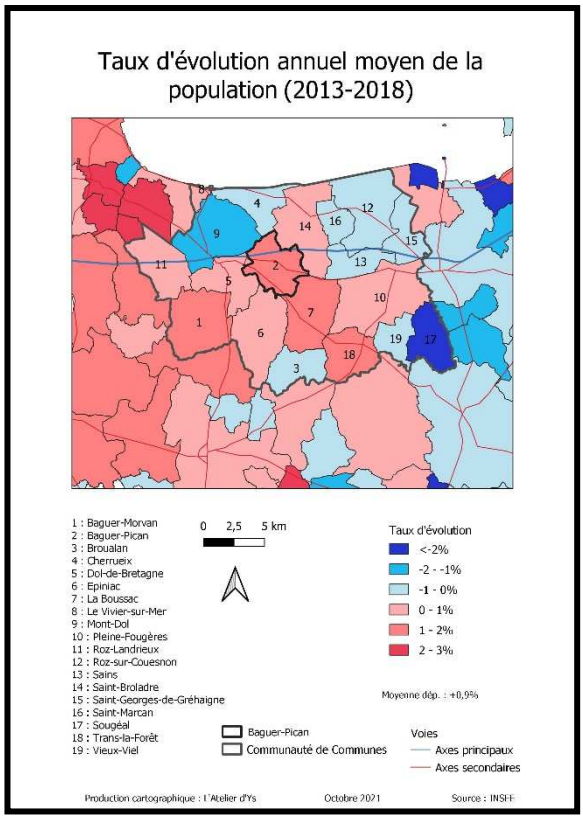
- un gain de population limité de 1975 à 1982 et de 1990 à 1999.
- une augmentation de population importante entre 1982 et 1990 puis dernièrement, entre 2013 et 2018.
- une croissance très soutenue entre 1999 et 2013.

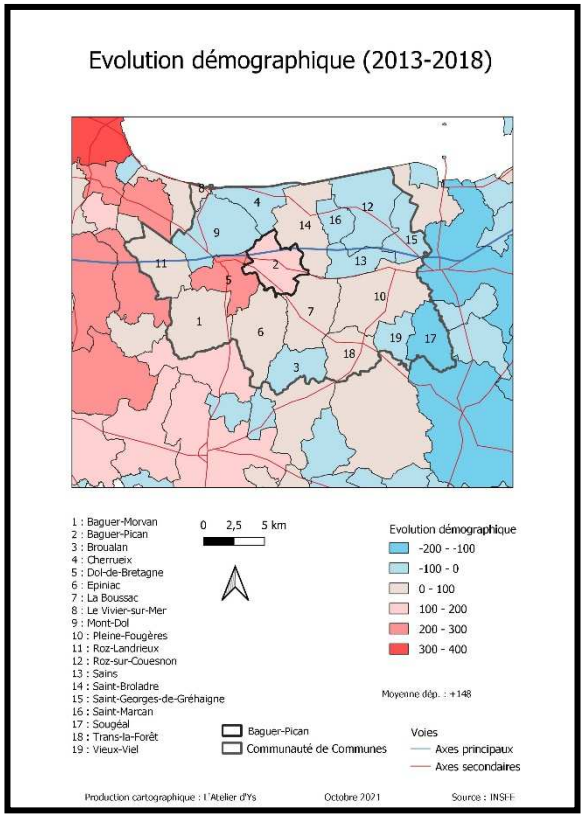




Avec quasiment 1 700 habitants en 2018, BAGUER-PICAN constitue la quatrième commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Dol-de-Bretagne, Pleine-Fougères et Baguer-Morvan.

Comme 9 autres communes de la Communauté de Communes, BAGUER-PICAN a gagné des habitants entre 2013 et 2018. Et preuve d'un phénomène marqué, le taux d'évolution annuel moyen de la population Picanaise est de +1,5% lors de la dernière période intercensitaire.

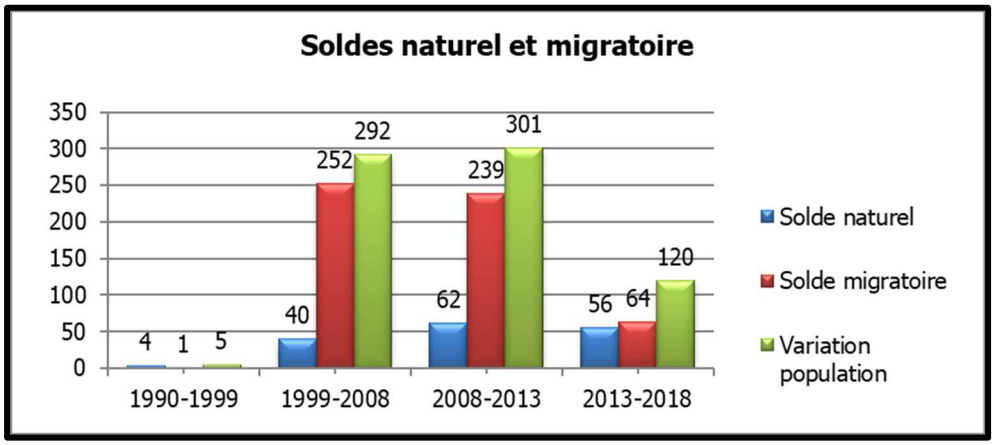




1.2 …en raison d'un excédent naturel et migratoire

Entre 1999 et 2013, le solde migratoire (différence arrivées-départs), très largement positif, cumulé à un excédent du solde naturel (différence naissances-décès), générait une très forte croissance démographique.

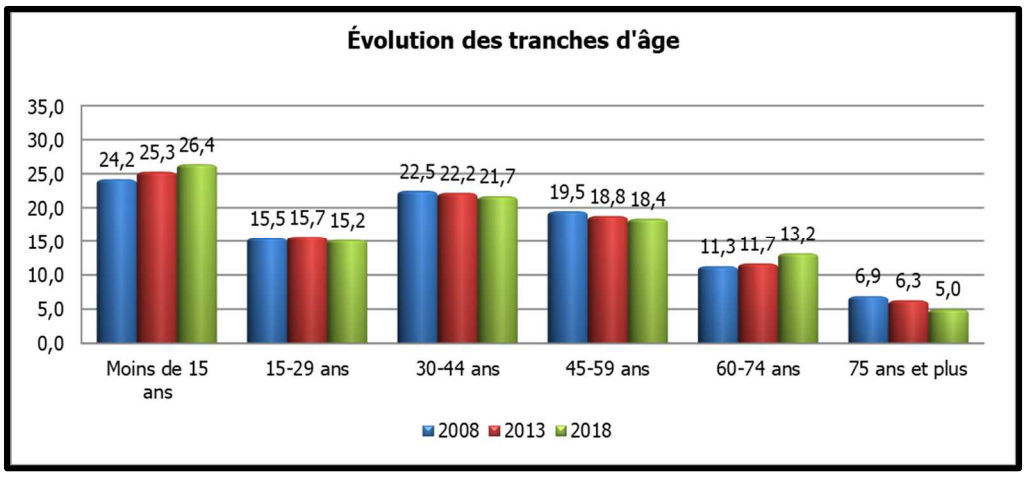
Depuis 2013, l'excédent du solde migratoire s'est nettement réduit, d'où un ralentissement du gain de population.

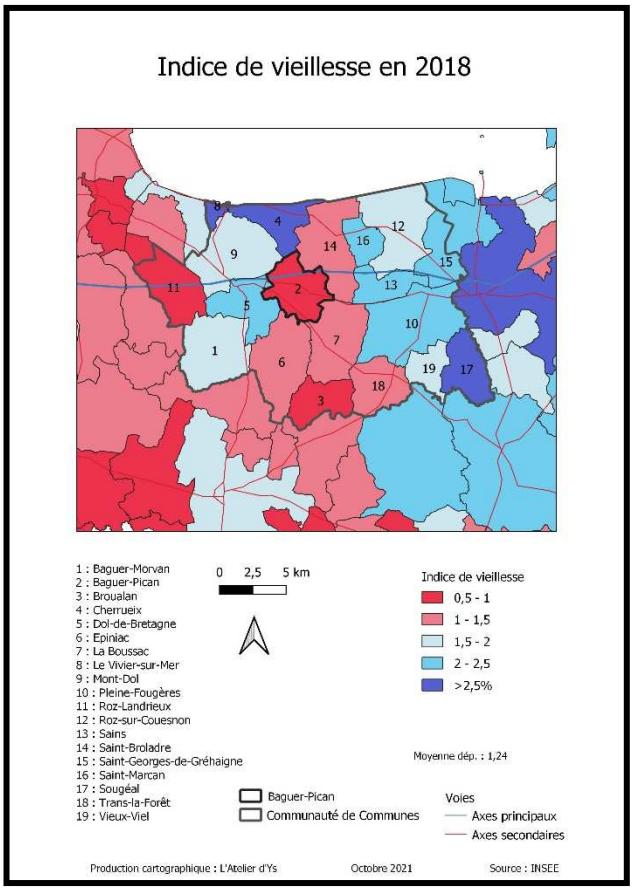


1.3 Une population très jeune

D'une manière générale, la population de BAGUER-PICAN est très jeune : les moins de 45 ans représentent quasiment les deux tiers de la population.

Et cette structure de la population est relativement stable, on n'observe pas de vieillissement significatif de la population.





A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse[2] assez variables.

BAGUER-PICAN possède un indice de 0,69, le plus faible de l'EPCI avec Broualan, largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,73).

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

1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages[3] recensés en 2018 s'élève à 618 contre 598 en 2013.

La taille moyenne des ménages Picanais a fortement diminué entre 1975 et 2008, passant de 3,26 à 2,56 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules…) et des foyers monoparentaux.

Cependant, il est à noter que depuis 2008, on observe une augmentation de la taille des ménages (de 2,56 à 2,73).

SYNTHÈSE

La population de BAGUER-PICAN augmente plus vite qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

De même, l'indice de vieillesse communal est nettement moins élevé que ceux de la Communauté de Communes du pays de Dol et de la baie du Mont-Saint-Michel et du département.

Symbole d'une population jeune, les moins de 15 ans représentent plus d'un quart de la population et la proportion de ménages unipersonnels est largement moins forte que les moyennes intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BAGUER-PICAN	**Communauté de Communes du pays de Dol et de la baie du Mont-Saint-Michel**	**Département d'Ille-et-Vilaine**
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2013-2018)	+1,5%	+0,3%	+0,9%
Indice de vieillesse en 2018	0,69	1,73	1,24
Part des moins de 15 ans en 2018	26,4%	18,3%	18,8%
Part des ménages d'une personne en 2018	20,1%	35,2%	37,8%

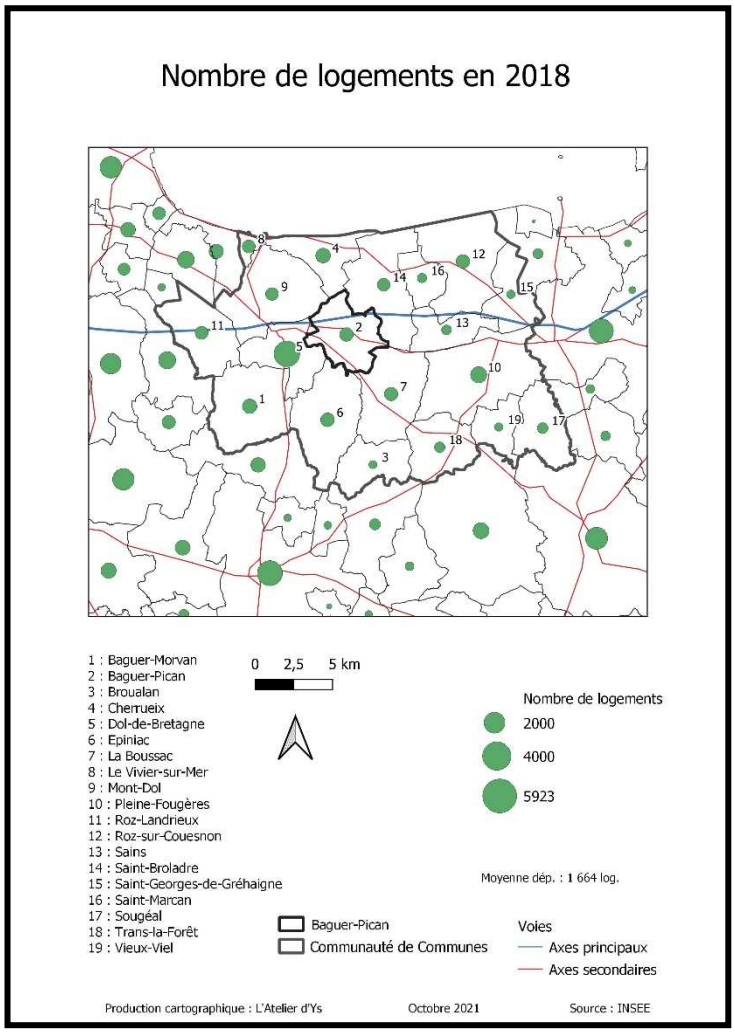
Enjeux :

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

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

2 L'habitat

2.1 Composition du parc de logements



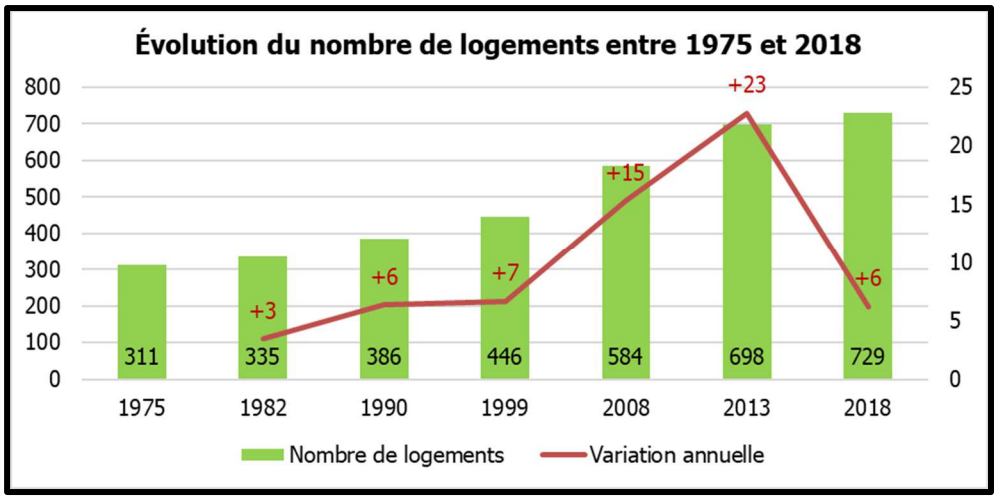
En 2018, BAGUER-PICAN compte 729 logements, dont 622 résidences principales.

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

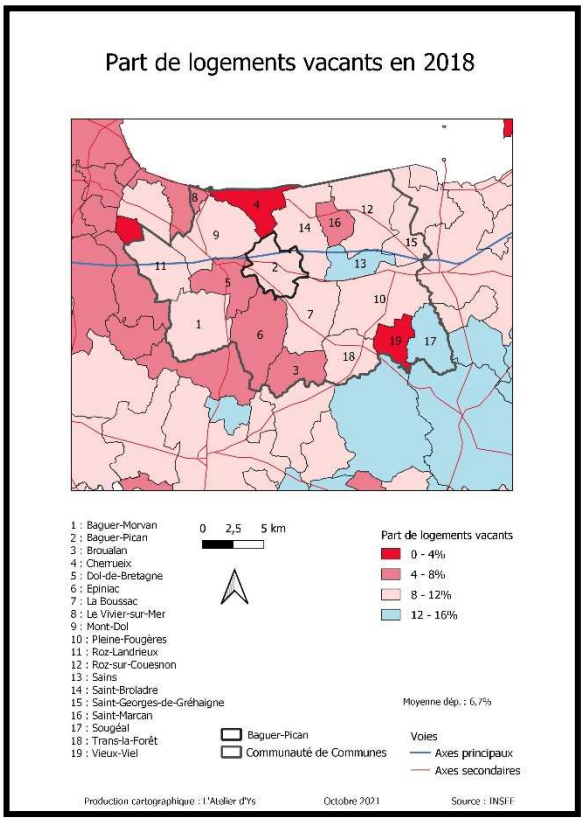
Parmi ces 729 logements Picanais, on dénombre 716 maisons individuelles, soit 98,2% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1975 et 2018, le nombre de logements a été multiplié par plus de 2 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 418 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 10 unités par an.

On remarque que le nombre de logements Picanais, en forte hausse entre 1999 et 2013, connaît une augmentation plus modeste depuis.



La part des résidences secondaires ou logements occasionnels est relativement faible puisqu'elle ne représente que 4,7% des logements.



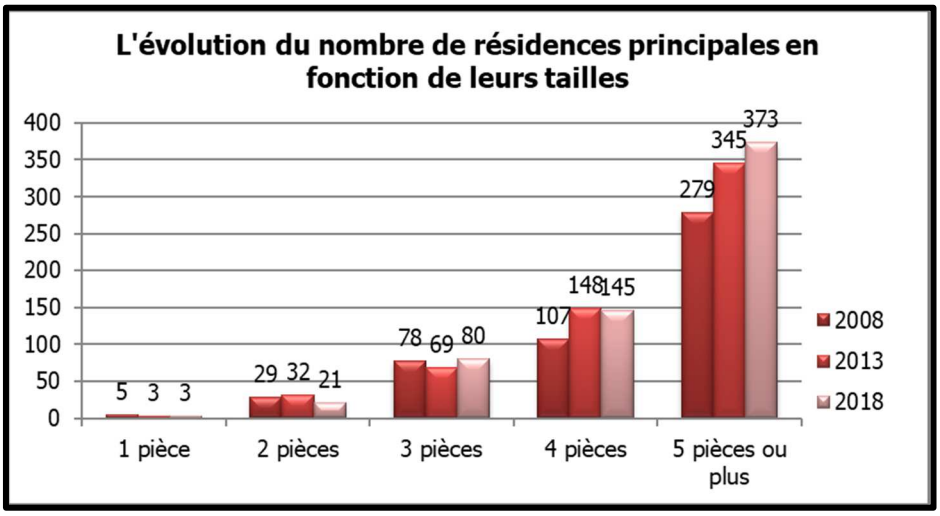
La vacance, en revanche, augmente depuis 2008 et atteint désormais un niveau élevé, nettement supérieur à la moyenne départementale.

Celle-ci concerne 73 logements, soit 10%.

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

2.2 Une large majorité de grands logements

Les très grands logements sont nombreux à BAGUER-PICAN : 60% des résidences principales possèdent au moins 5 pièces. Et leur nombre continue d'augmenter fortement, contrairement aux autres typologies de logements.



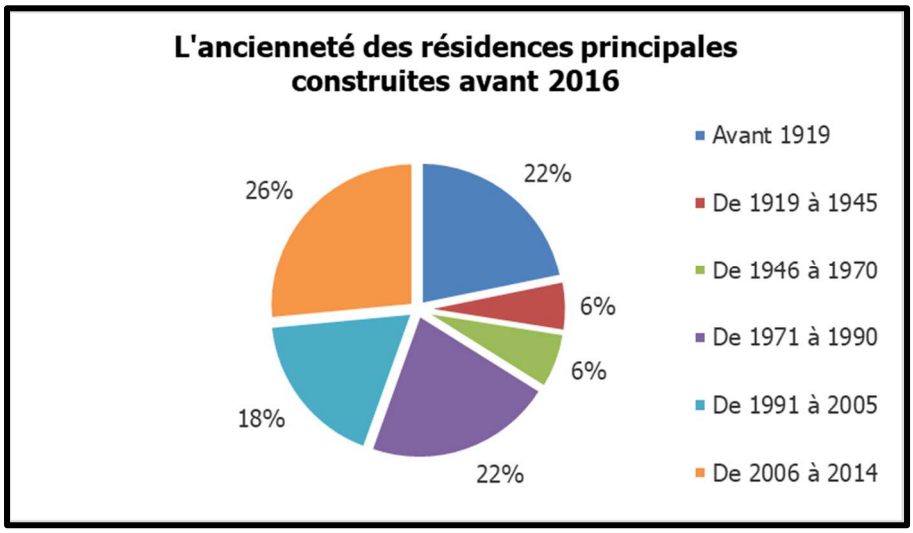
En 2018, en moyenne, une résidence principale Picanaise comporte 4,8 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

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

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

2.3 Une ancienneté de logements variable

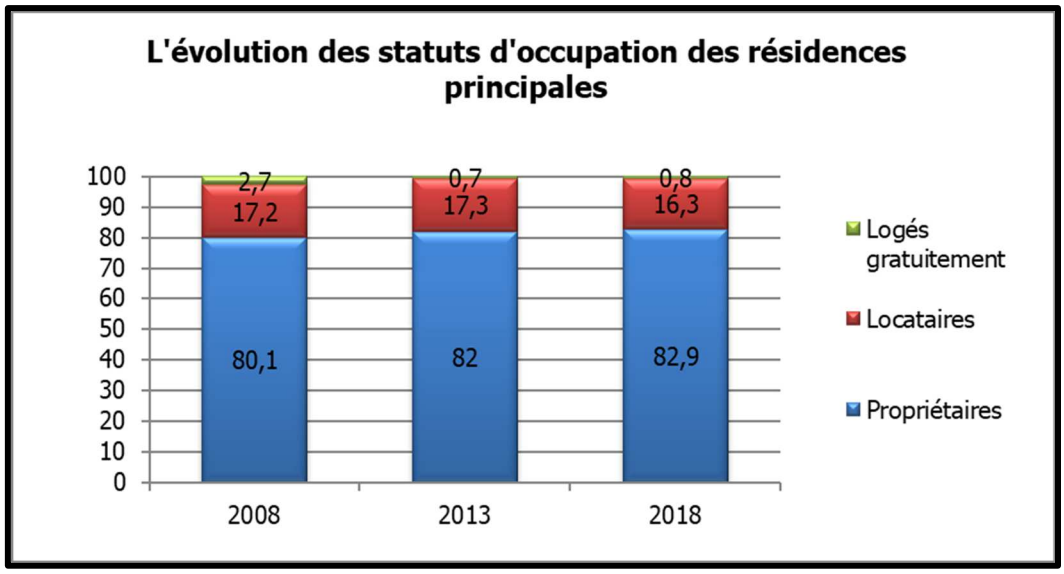
L'ancienneté du parc de logements Picanais est variable : environ un quart date d'avant 1946, un quart d'entre 1946 et 1990 et quasiment la moitié d'après 1990.



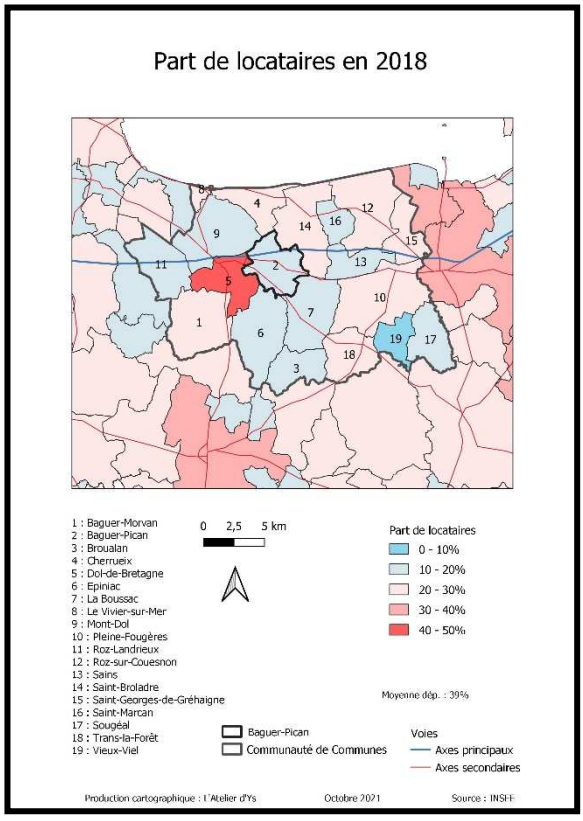
En termes de confort, on ne dénombre, en 2018, que 20 résidences principales (sur 622) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

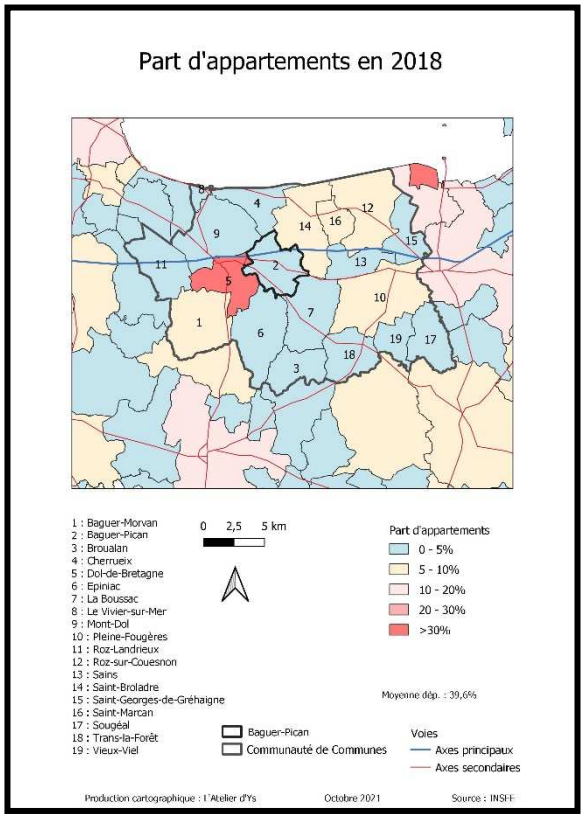
2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2018, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (82,9%). Ce chiffre augmente depuis 2008 (+2,8 points).



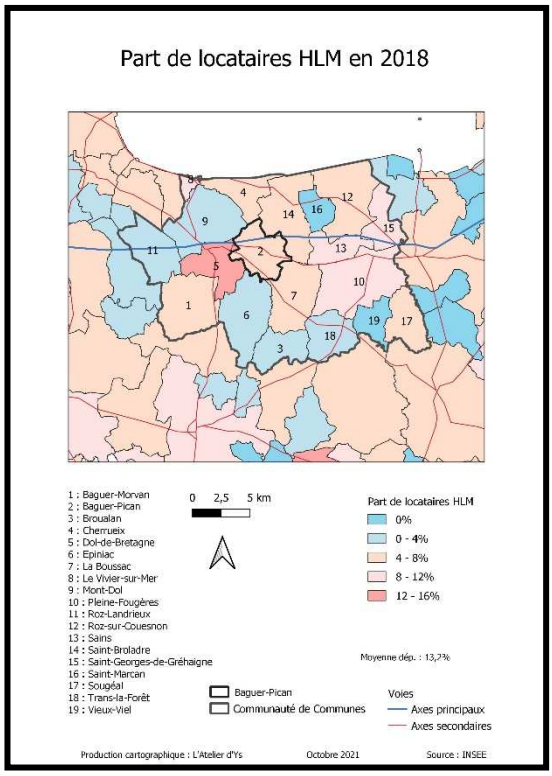
En découle un faible taux de locataires (16,3%), 10 points inférieur à la moyenne de la Communauté de Communes (26,6%). Il peut s'expliquer en partie par le faible nombre d'appartements (13) sur la commune.





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

2.5 Le parc locatif social



Globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes du pays de Dol et de la baie du Mont-Saint-Michel, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 8%.

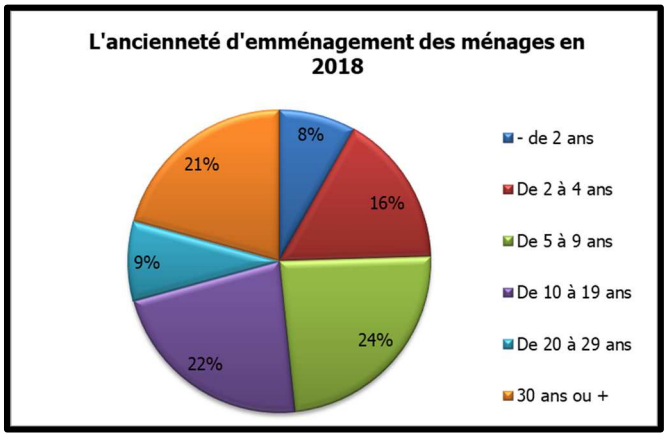
BAGUER-PICAN possède un taux deux fois moindre (4,2%).

On dénombre 32 logements sociaux[4] sur la commune en 2020 :

- 11 dans la Place du Docteur Gringoire.
- 10 dans l'impasse de la Dime.
- 6 dans le square des Masses.
- 3 dans la rue des Primevères.
- 2 dans la rue des Sports.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2018, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 16,1 ans à BAGUER-PICAN. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 20,7%.



[4] Les logements sociaux regroupent :

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

SYNTHÈSE

BAGUER-PICAN concentre 5% des logements de toute l'intercommunalité.

Entre 2013 et 2018, le rythme de construction Picanais se situe entre la cadence intercommunale et la cadence départementale.

La proportion de logements vacants est supérieure à celles de la Communauté de Communes du pays de Dol et de la baie du Mont-Saint-Michel et du Département.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est très nettement inférieure au moyennes intercommunale et départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BAGUER-PICAN	**Communauté de Communes du pays de Dol et de la baie du Mont-Saint-Michel**	**Département d'Ille-et-Vilaine**
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2013-2018)	+0,9%	+0,6%	+1,5%
Part de logements vacants en 2018	10,0%	8,4%	6,7%
Taille moyenne des résidences principales en 2018	4,8	4,4	4,2
Part de locataires en 2018	16,3%	26,6%	39,0%

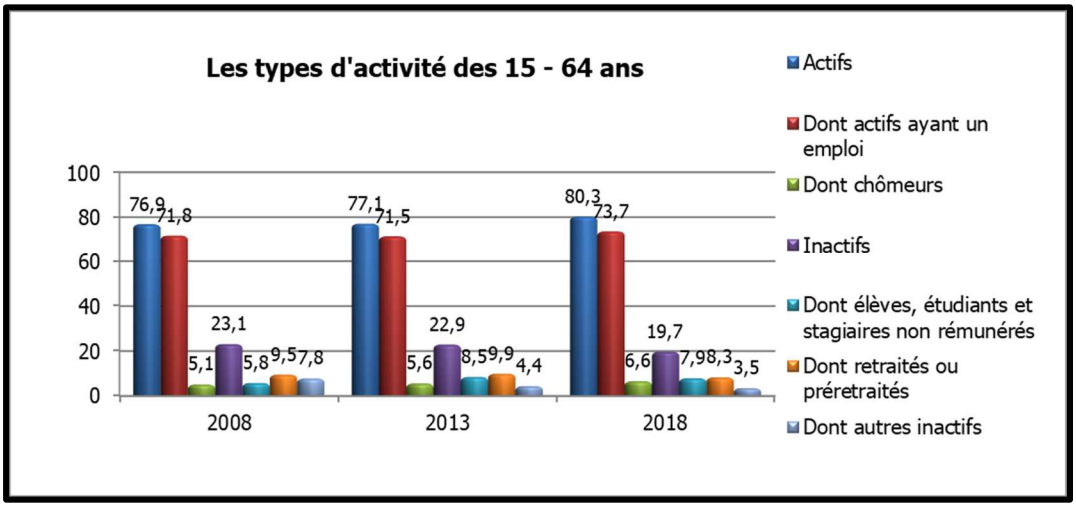
Enjeux :

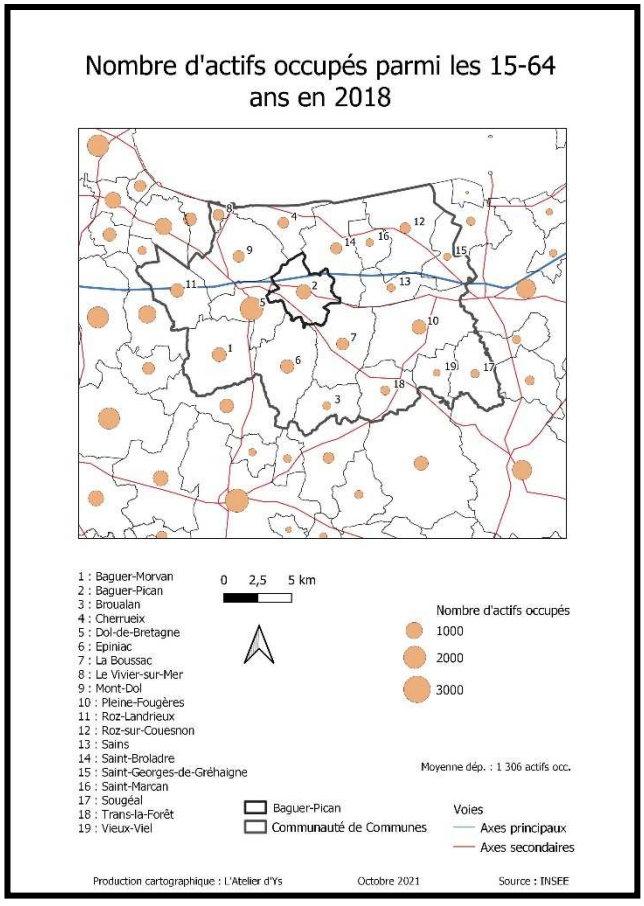
- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Engager des actions visant à réduire le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

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2018, la population active représente 80,3% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2013 (+3,2 points). Cette proportion est désormais largement supérieure à la moyenne départementale (74,7%).



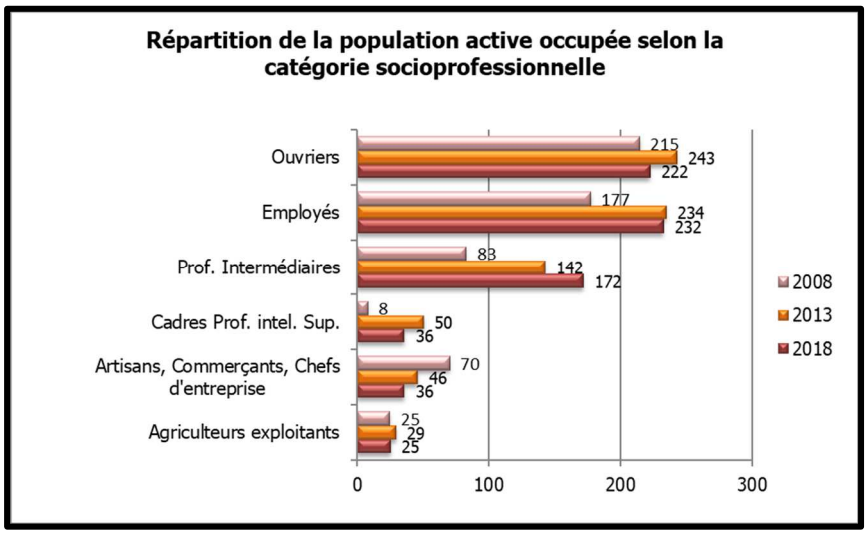


En 2018, BAGUER-PICAN compte 722 actifs occupés parmi ses habitants, soit 144 de plus qu'au recensement de 2008.

Parmi ces 722 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « ouvriers » et « employés » qui représentent quasiment 2 actifs occupés sur 3.

Au niveau des tendances, on observe entre 2008 et 2018 :

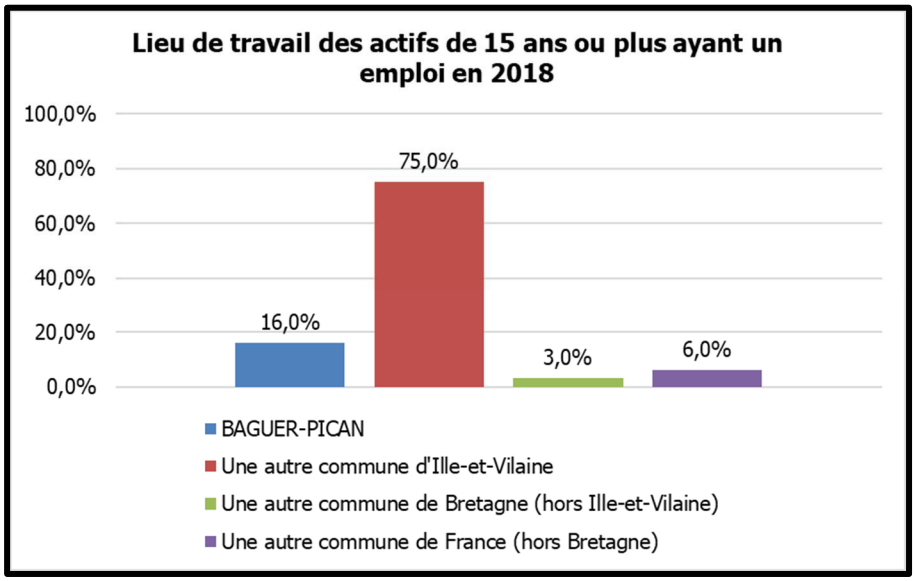
- une progression du nombre de professions intermédiaires (+89), d'employés (+55), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+28) et d'ouvriers (+7).
- une stagnation du nombre d'agriculteurs exploitants.
- une baisse du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-34).

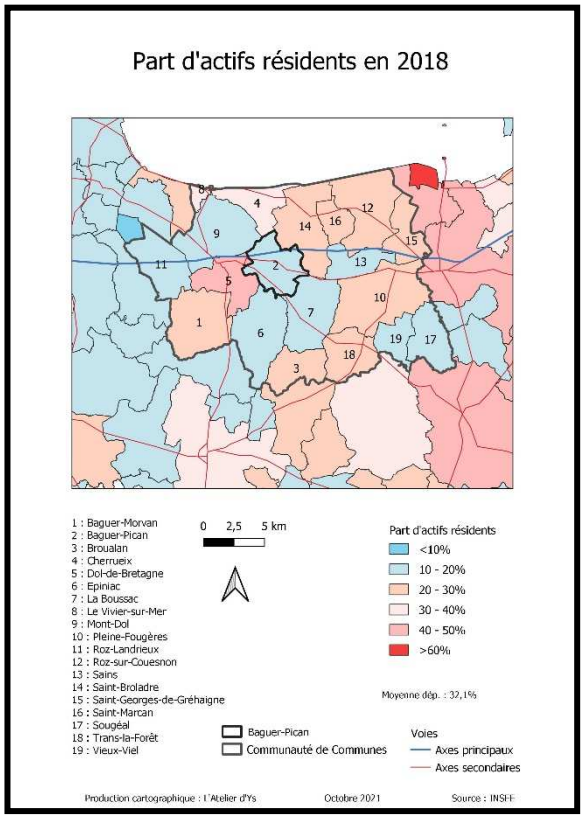


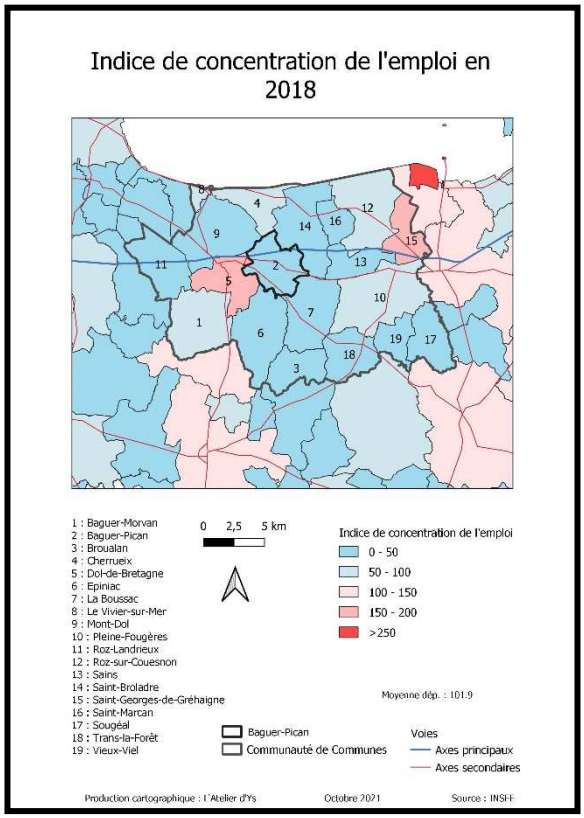
3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2018, seuls 16% travaillent à BAGUER-PICAN. Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

La commune attirant le plus d'actifs Picanais ayant un emploi est Dol-de-Bretagne (125).





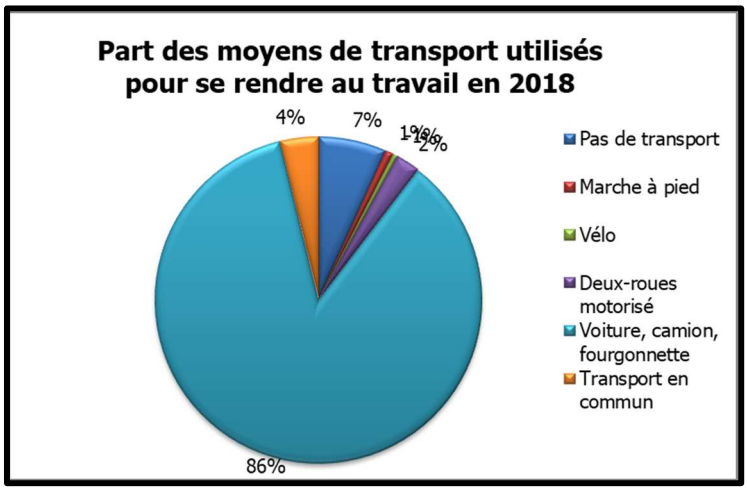


Cette part d'actifs résidents est deux fois inférieure à la moyenne départementale (32,1%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi[5], deux communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Saint-Georges-de-Gréhaigne et Dol-de-Bretagne.

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

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Picanais utilisent dans 85,8% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

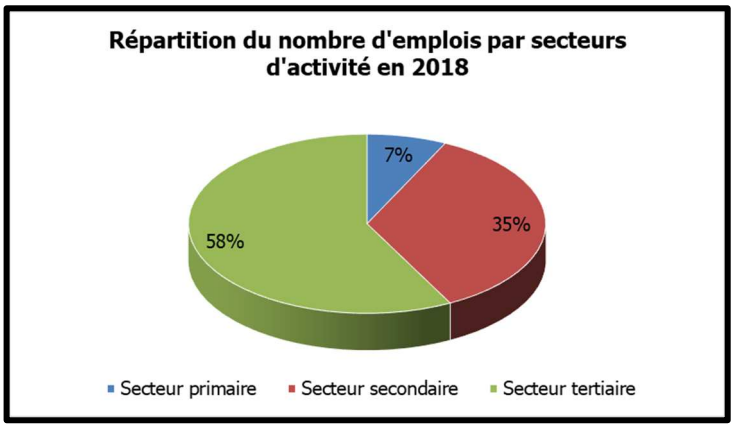


[5] L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

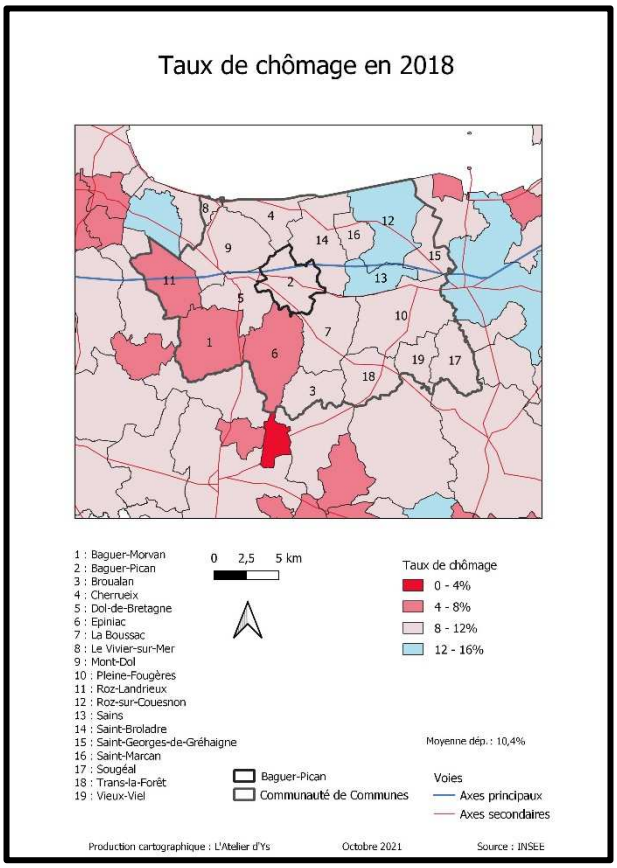
3.3 Une majorité d'emplois tertiaires

En 2018, sur la commune de BAGUER-PICAN, on dénombre 208 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 58% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 35% de ces emplois.
- le secteur primaire 7%.



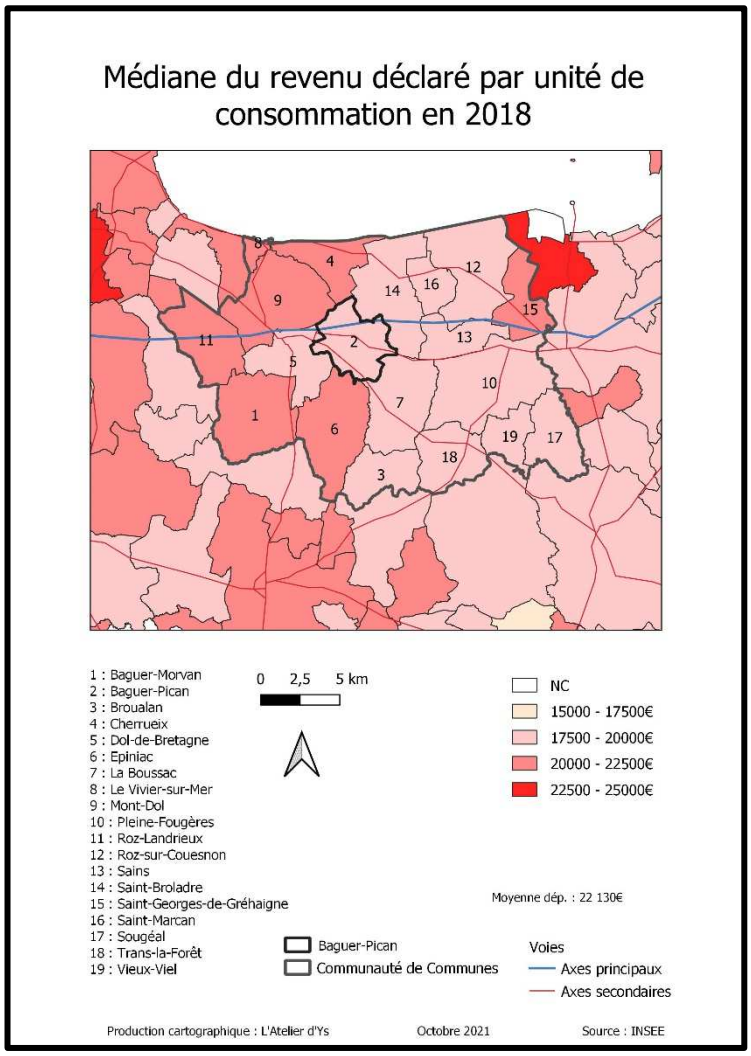
3.4 Un faible taux de chômage



Le taux de chômage[6] à BAGUER-PICAN est en hausse de 1,6 point par rapport à 2008, à 8,2%. Ce taux reste inférieur à la moyenne départementale (10,4%).

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

3.5 Des revenus médians relativement faibles



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation[7] inférieure à la médiane départementale (19 930 € contre 22 130 €).

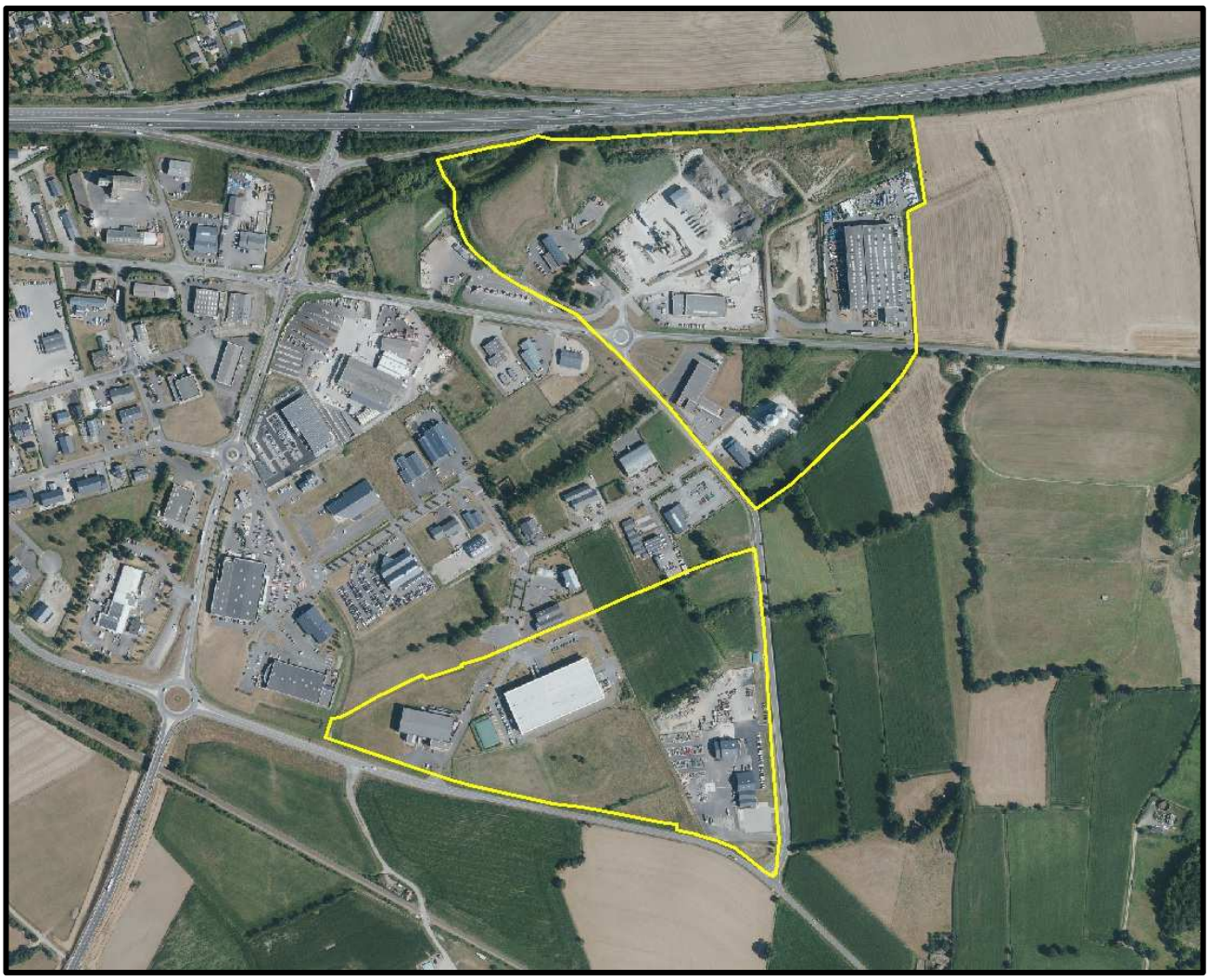
3.6 Le parc d'activités

Une partie du parc d'activités des Rolandières se situe sur la commune de BAGUER-PICAN, à l'extrémité ouest du territoire.

D'une superficie de 60 hectares, il accueille environ 120 entreprises. Un peu moins d'un hectare reste commercialisable à ce jour.

[7] Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



Périmètre des zones UA et 1AUA du PA des Rolandières dans le PLU en vigueur

3.7 Le secteur agricole

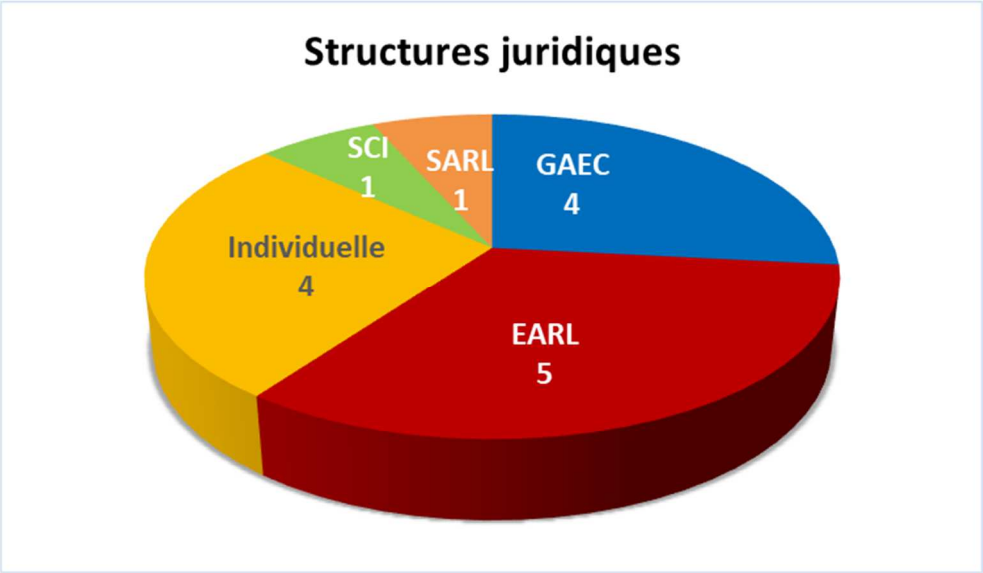
Données générales

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

- 23 chefs d'exploitations.
- 13 sièges d'exploitations situés à BAGUER-PICAN.

L'analyse ci-dessous concerne donc les 15 sièges comprenant 23 chefs d'exploitation ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Structures juridiques



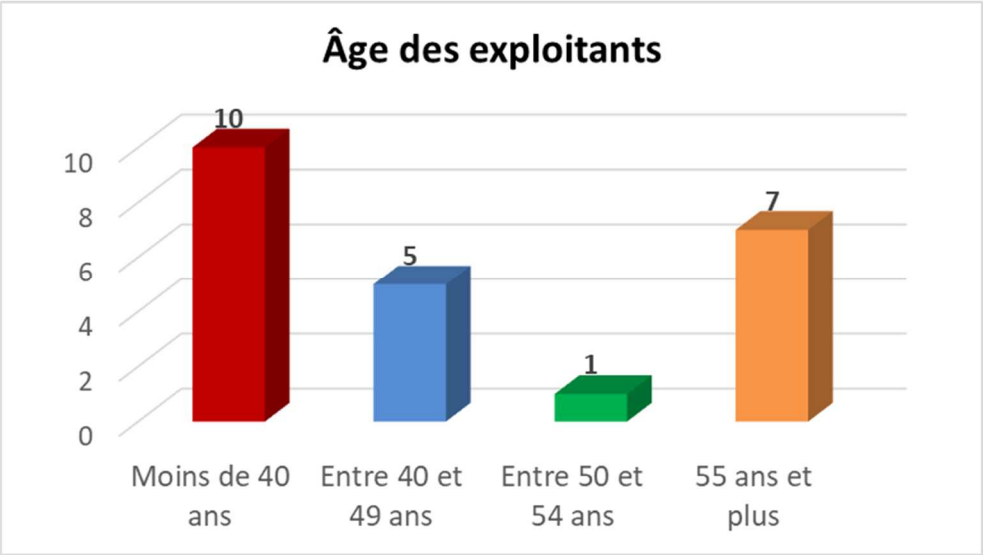
Il existe aujourd'hui 5 EARL (exploitations agricoles à responsabilité limitée), 4 exploitations individuelles, 4 GAEC (groupements agricoles d'exploitation en commun), 1 SCEA (société civile d'exploitation agricole) et 1 SCI (société civile immobilière).

Âge des exploitants

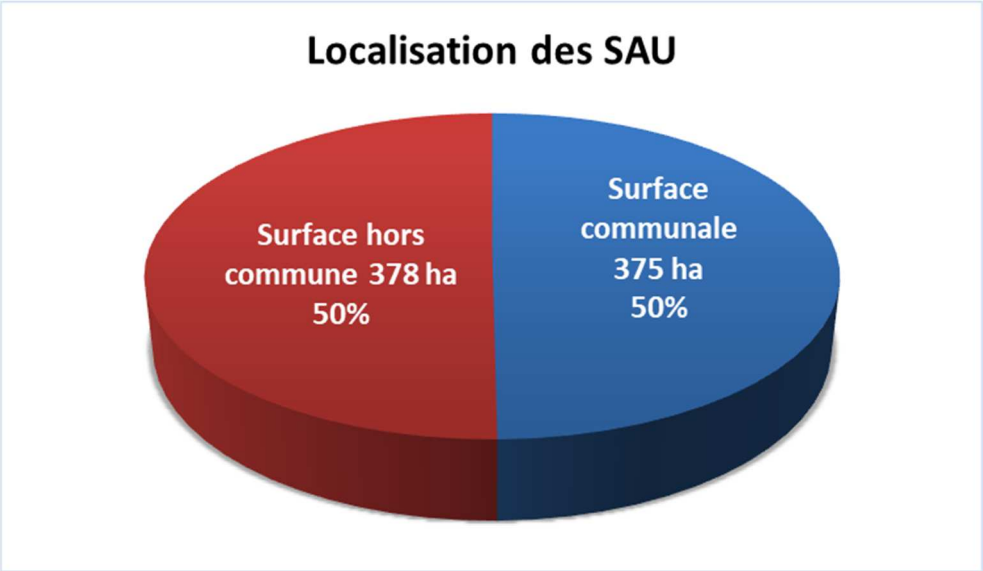
L'âge moyen des 23 chefs d'exploitation est de 43 ans. Deux tiers d'entre eux ont moins de 50 ans.

Seuls 4 sièges d'exploitations recensés ne comprennent que des agriculteurs de 50 ans ou plus.

Une grande partie de la population agricole devrait donc continuer son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



Surfaces agricoles

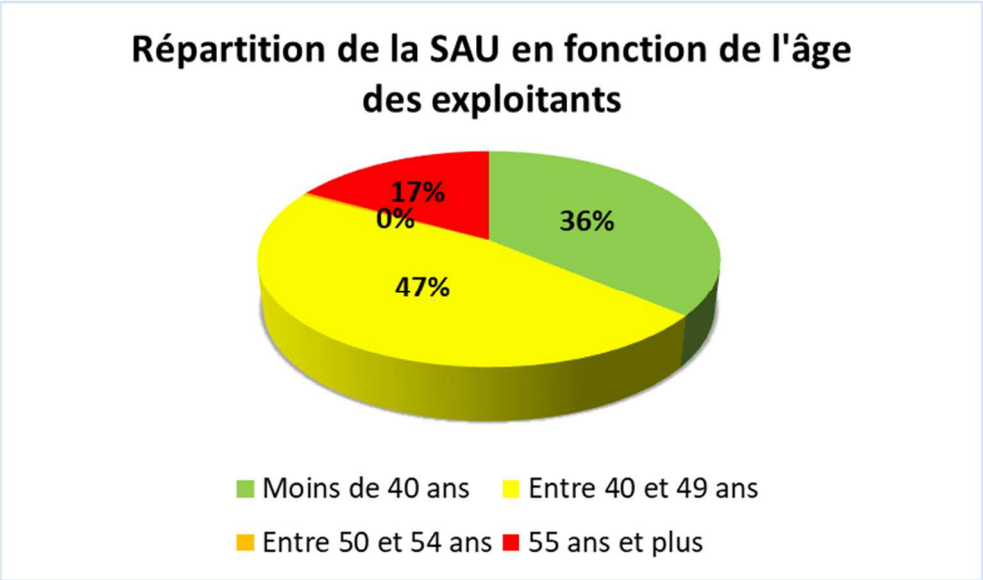


La surface agricole utile[8] (SAU) totale déclarée pour les 15 sièges d'exploitations ayant répondu au questionnaire est de 753 hectares, répartie pour moitié sur la commune et pour moitié hors commune.

Pour information, au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de BAGUER-PICAN est de 1 547 hectares, contre 1 374 ha en 2000.

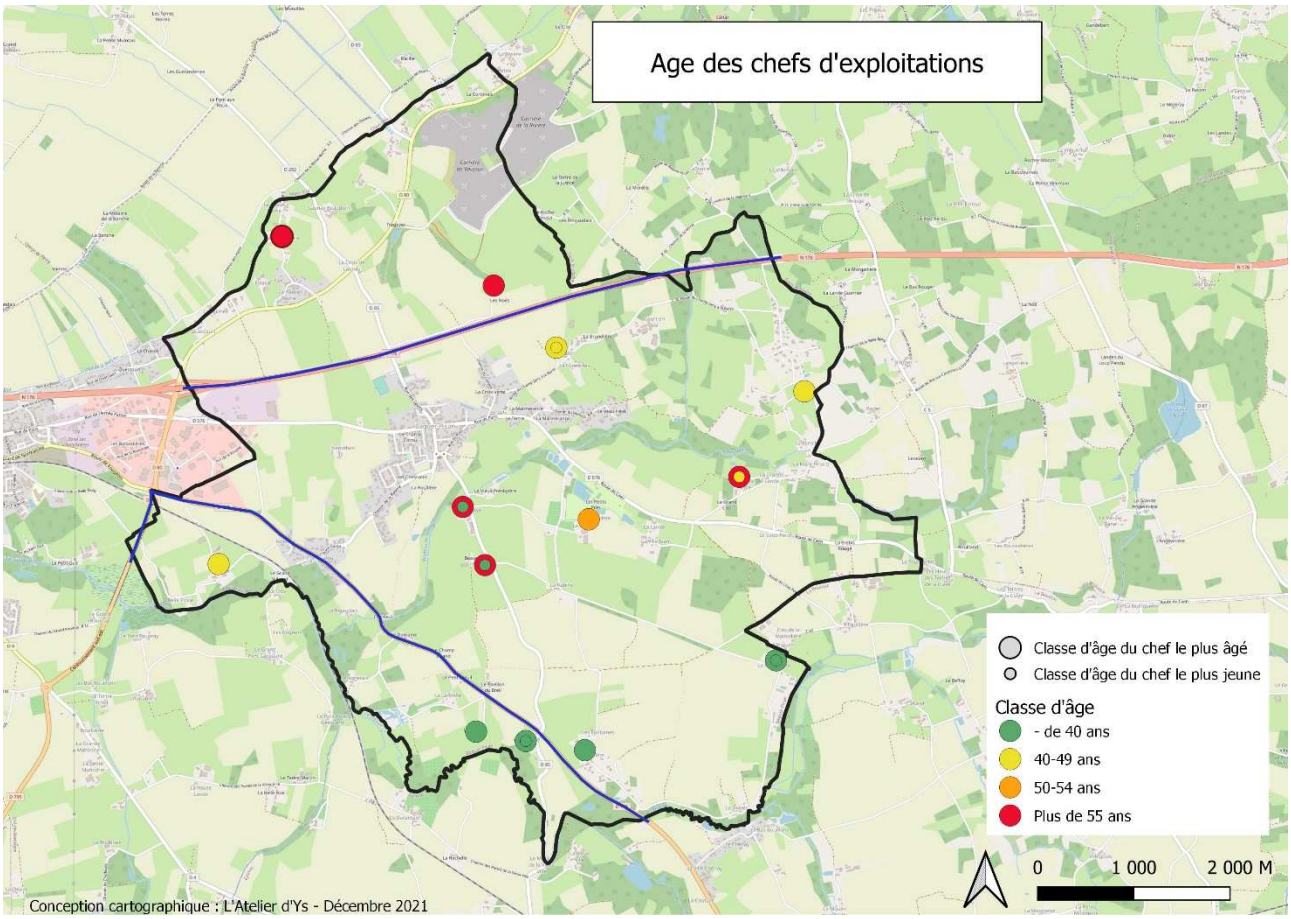
La superficie moyenne d'une exploitation de BAGUER-PICAN est de 63 hectares, dans la moyenne départementale (62,9 ha) et régionale (61,7 ha).

En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants, il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent 83% de la SAU totale[9].



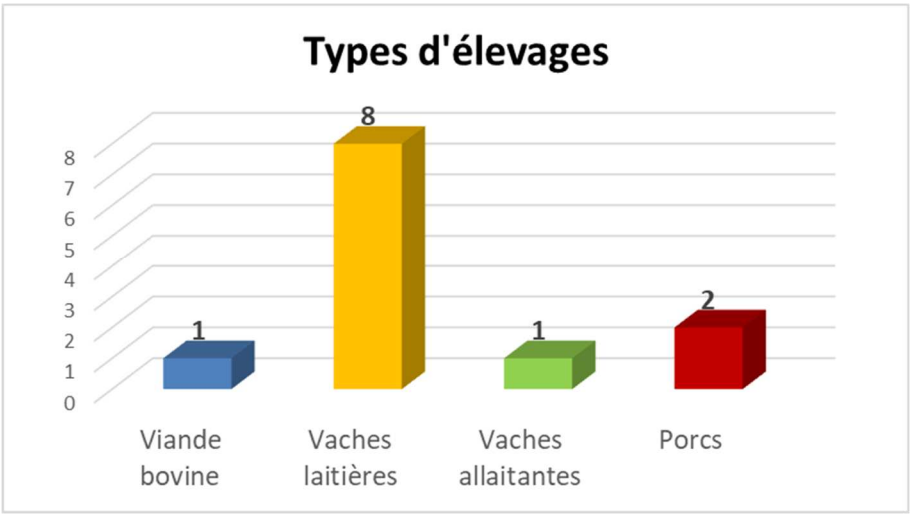
8 La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux …), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

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



Productions agricoles

Le graphique suivant met en évidence les types d'élevages.

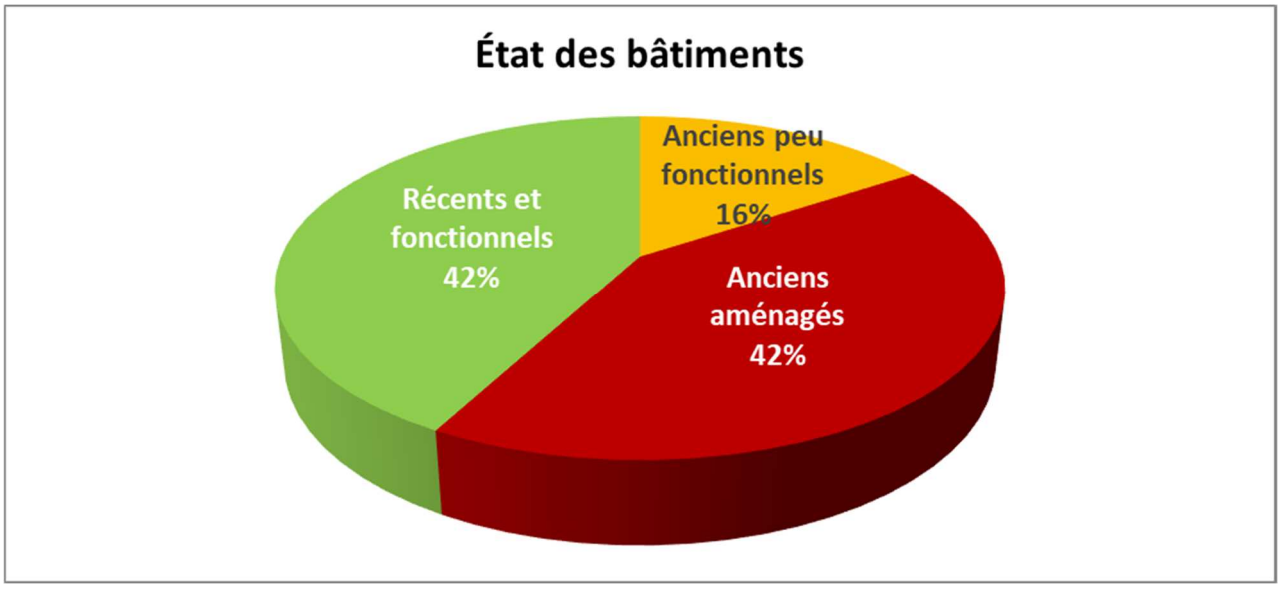


On constate que la production dominante sur la commune est l'élevage laitier, présent dans 8 exploitations.

2 exploitations sont certifiées « agriculture biologique », 1 possède une certification « Nature et progrès ».

En termes d'activités complémentaires, 4 exploitations font de la vente directe, 1 de la transformation, 2 du photovoltaïque et 1 de la méthanisation.

État des bâtiments



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

Seuls 3 exploitants déclarent posséder des bâtiments anciens et peu fonctionnels.

Régime sanitaire

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

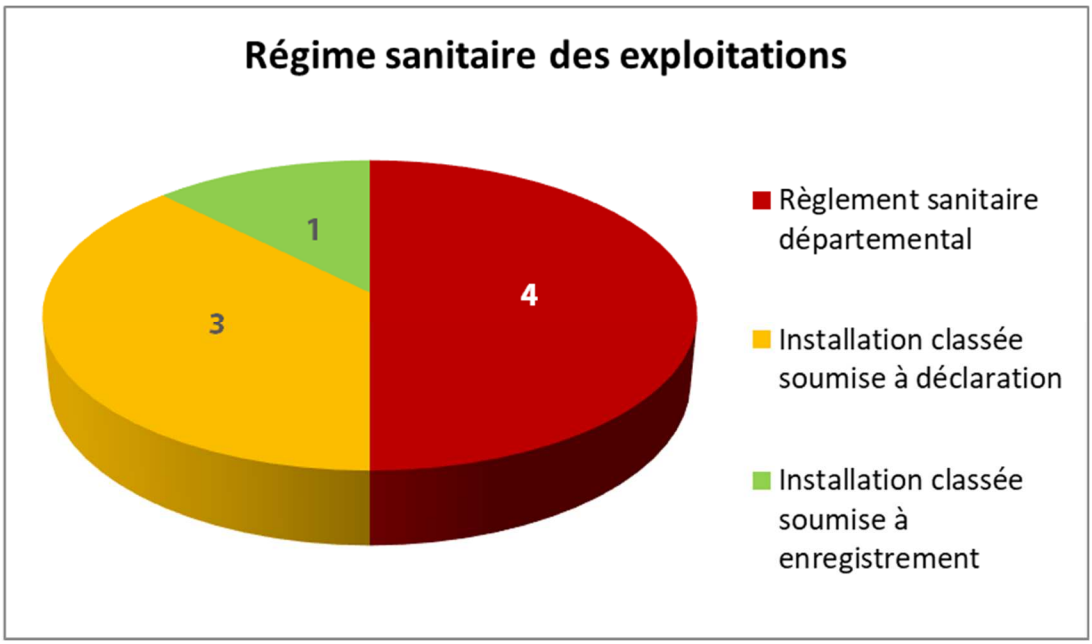
Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

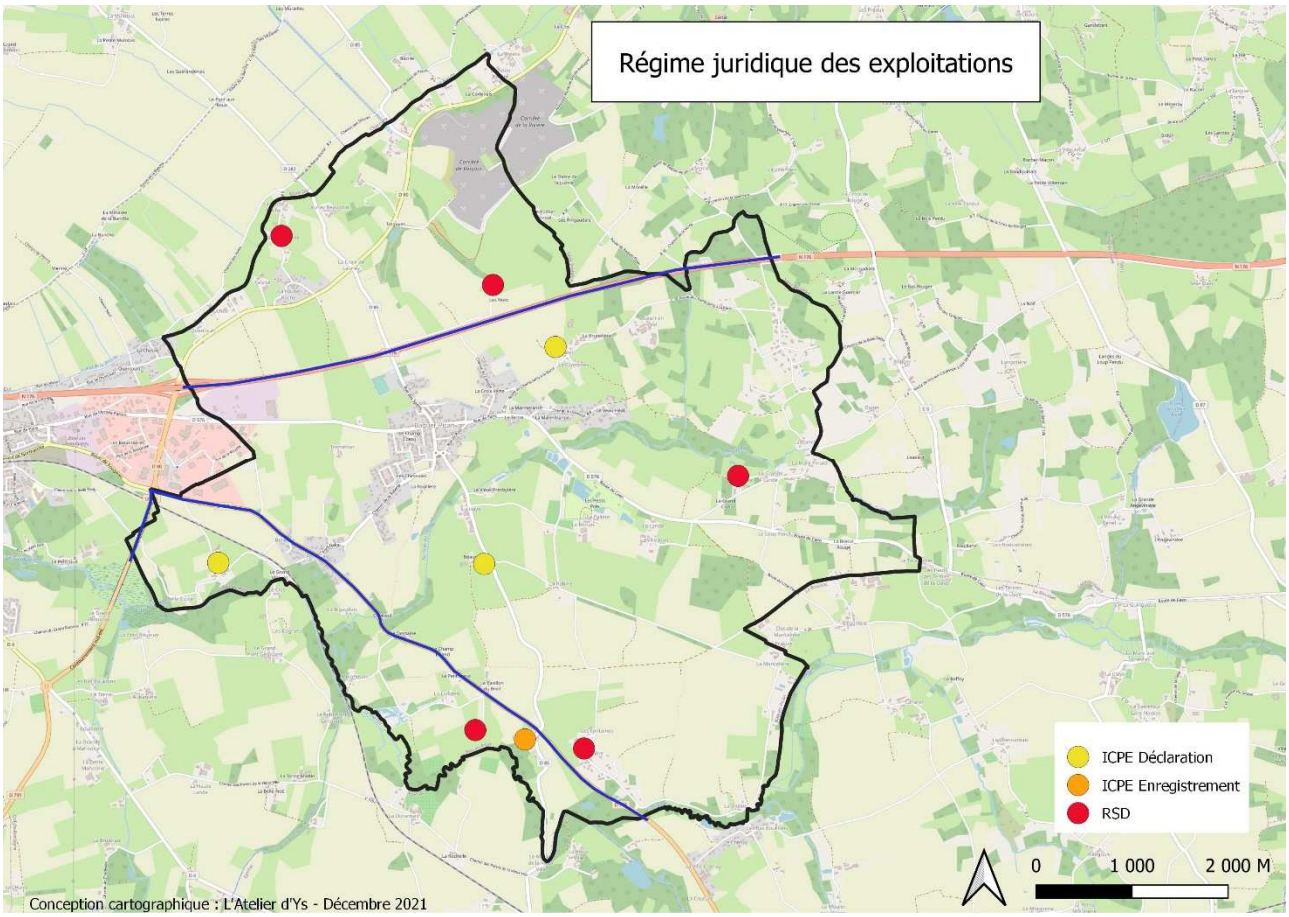
- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et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

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

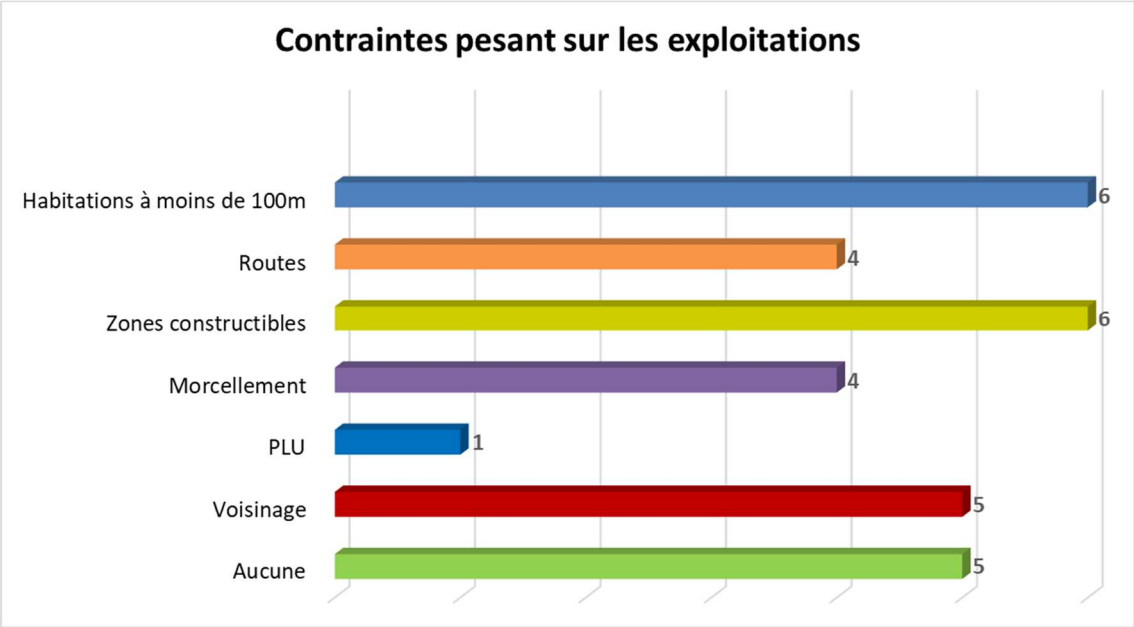
Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 8 élevages, il existe 4 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 3 ICPE soumises à déclaration, 1 ICPE soumise à enregistrement.



La carte ci-dessous indique la localisation et le régime sanitaire des élevages de BAGUER-PICAN.



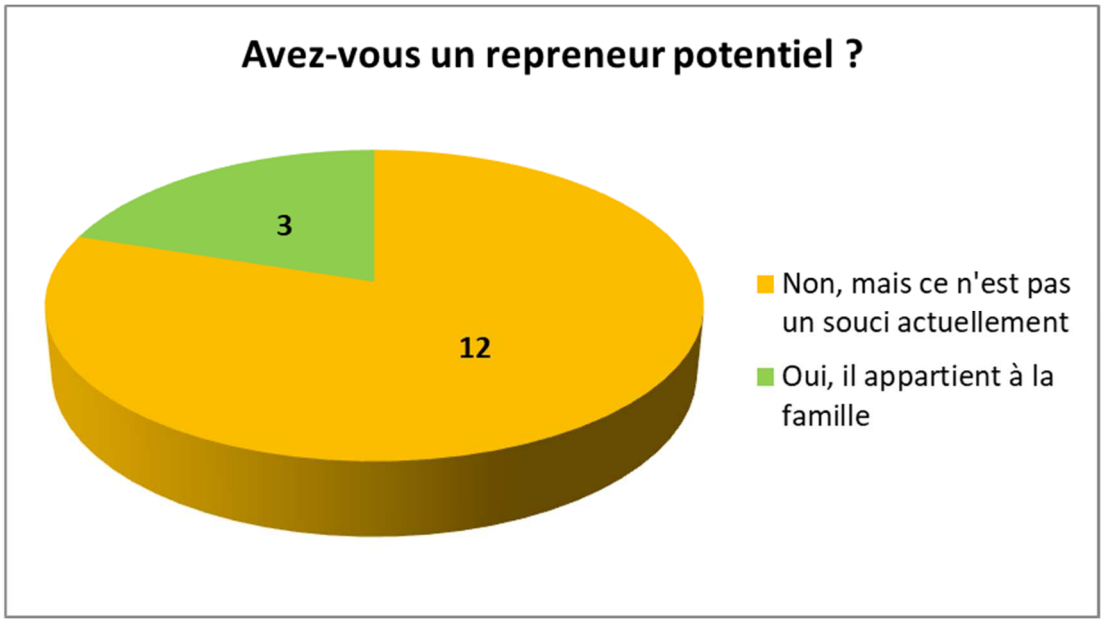
Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de BAGUER-PICAN sont liées à la proximité de tiers, à la proximité de zones constructibles et au voisinage.

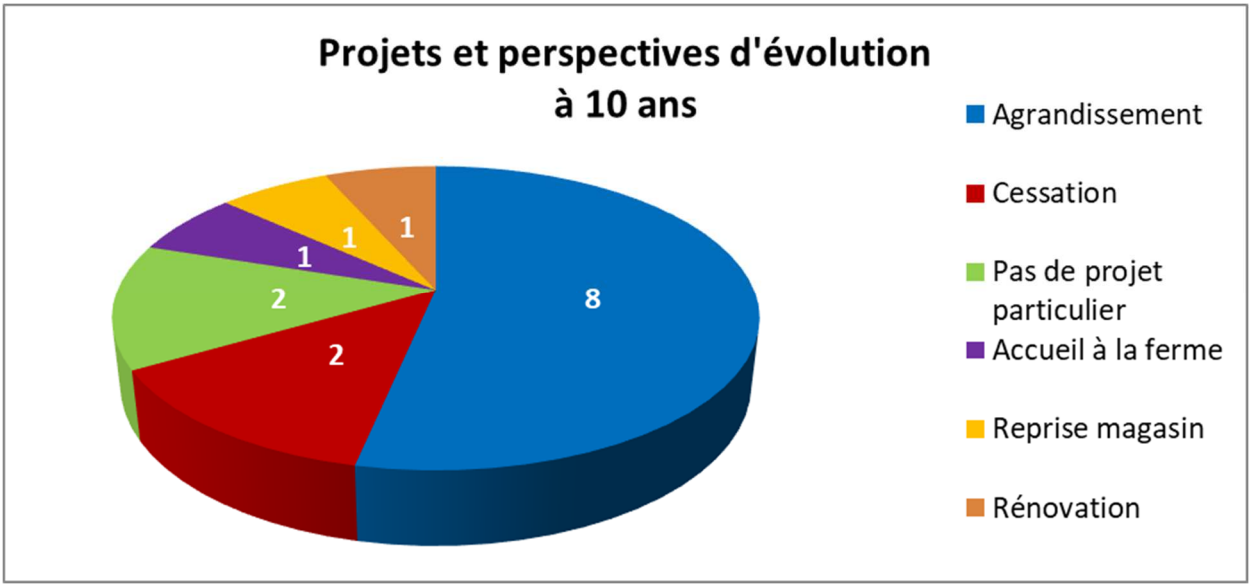
Notons cependant que 5 exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

Avenir des exploitations agricoles



Pour 12 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel. Aucun ne mentionne que la reprise de son activité pose de problème.

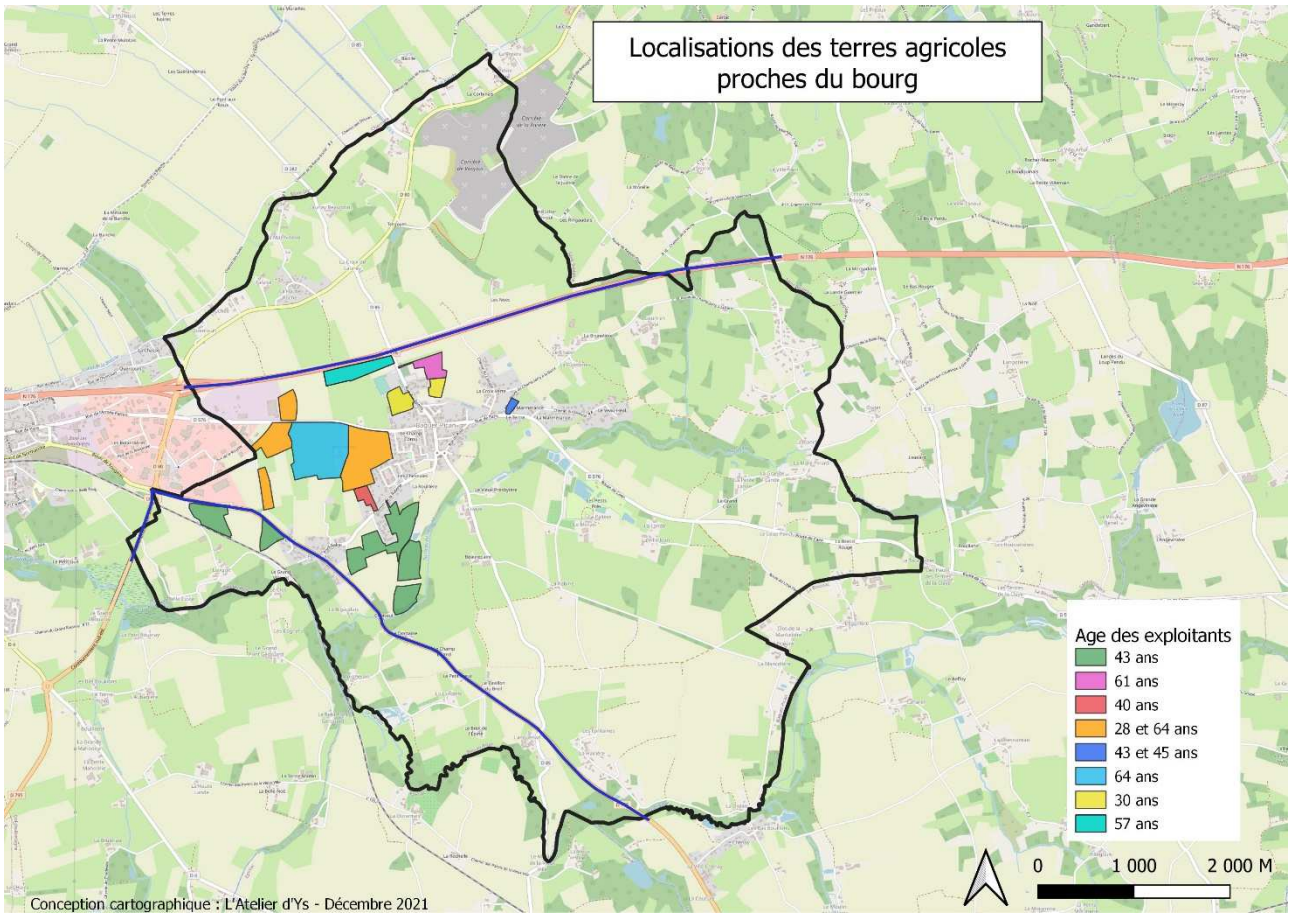
Et pour 3 autres, il y a déjà un repreneur.



Enfin, pour la décennie à venir, le projet le plus fréquemment cité est l'agrandissement.

2 exploitants déclarent ne pas avoir de projets.

Les terres exploitées à proximité du bourg



SYNTHÈSE

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

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle très importante.

Enfin, le taux de chômage de BAGUER-PICAN se situe au-dessous de la moyenne intercommunale et de la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de BAGUER-PICAN	**Communauté de Communes du pays de Dol et de la baie du Mont-Saint-Michel**	**Département d'Ille-et-Vilaine**
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2018	73,7%	74,4%	66,9%
Part d'actifs résidents en 2018	16,0%	26,5%	32,1%
Taux de chômage en 2018	8,2%	9,6%	10,4%

Enjeux :

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

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de BAGUER-PICAN est traversé par :

- la RD 85, reliant vers le nord Cherrueix et vers le sud Epiniac.
- la RD 576, reliant vers l'ouest Dol-de-Bretagne et vers l'est Sains.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de ces RD, qui traversent le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à ces axes.

Par ailleurs, le territoire communal de BAGUER-PICAN est traversé par :

- la Route Nationale 176, classée Route à Grande Circulation. De ce fait, elle est concernée par la Loi Barnier. Ce qui implique que tout nouveau projet situé dans son environnement proche devra faire l'objet d'une étude urbaine.
- les RD 80 et 155.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2018, sur 622 ménages recensés, 593 (soit 95,4%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Picanais est supérieur à la moyenne intercommunale (89,6%).

4.3 Les transports collectifs

Les bus

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

Le ramassage scolaire

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

La desserte ferroviaire

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

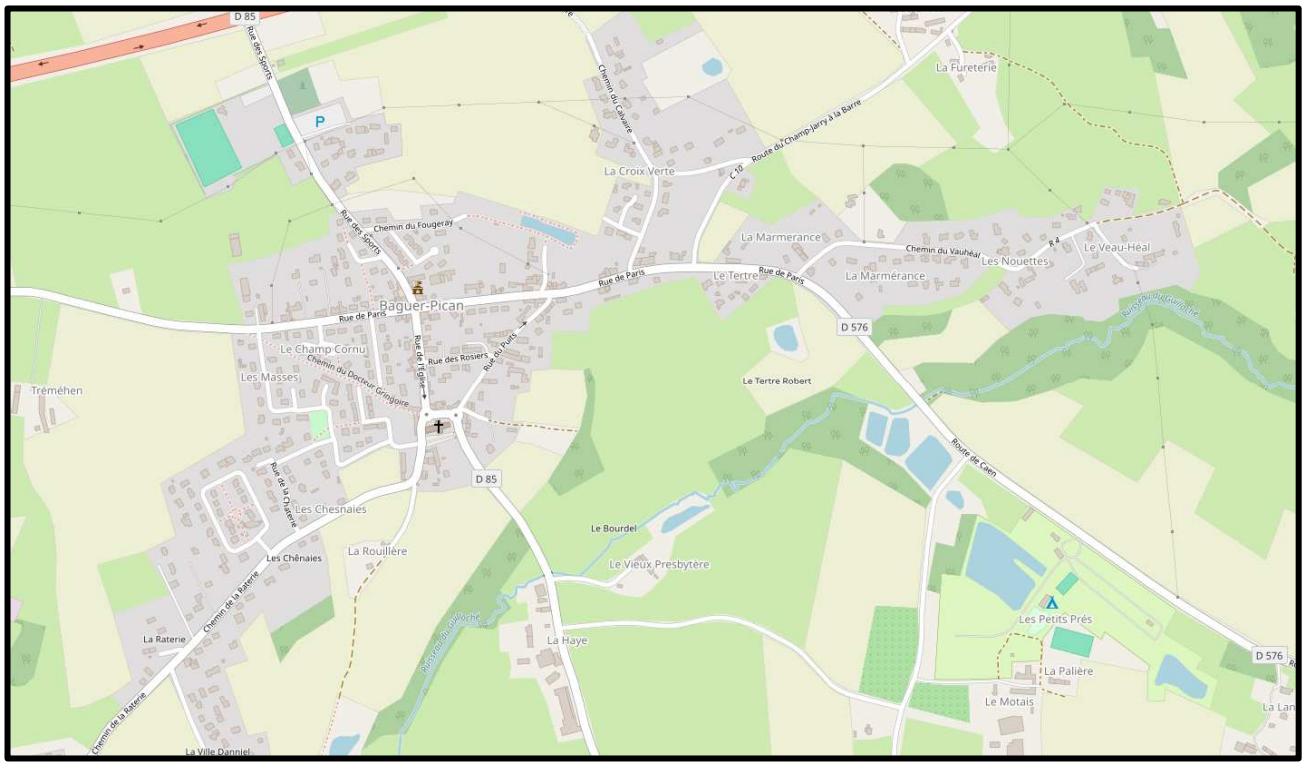
Le covoiturage

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune.

4.4 Les mobilités douces

4.4.1 Les liaisons fonctionnelles

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



Localisation des chemins piétons du bourg (pointillés rouges) – Source : OpenStreetMap

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

4.4.2 Les sentiers de randonnée

En matière de randonnée, de nombreux circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, environ 26 km de chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal.



Chemins inscrits au PDIPR

<u>Enjeux</u> :

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

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie se situe en cœur de bourg, 21 rue de Paris.



La mairie

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

BAGUER-PICAN est dotée d'une école, l'école primaire publique Les Trois Prunus, située au 23 rue de Paris. Cet établissement accueille environ 125 élèves.

Il existe également un restaurant scolaire et un service de garderie périscolaire municipale.

Par ailleurs, un Espace Jeunes, situé rue des Sports, est ouvert à tous les jeunes en âge d'être au collège, depuis leur rentrée en 6ème jusqu'à 17 ans.

Les accueils de loisirs, pour les enfants de 3 à 12 ans, sont situés à Baguer-Morvan, Cherrueix, Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères.

Enfin, les structures et services pour la petite enfance (0-3 ans) sont situés à Pleine-Fougères et Dol-de-Bretagne (RIPAME et multi-accueil).



L'école primaire publique

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, BAGUER-PICAN dispose :

- d'une médiathèque, située 5 rue de l'église.
- d'équipements sportifs (terrains de football, salle omnisports et court de tennis) et d'une salle intergénérationnelle regroupés au nord du bourg, au Fougeray.



La médiathèque

5.4 Les équipements sanitaires

Un centre de consultation pédopsychiatrique (pour l'enfant de moins de 16 ans et sa famille) est installé au 5 rue de Paris à BAGUER-PICAN. Il s'agit d'une antenne du centre hospitalier de Saint-Malo.

5.5 La vie associative

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

Enjeu :

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

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Soldes naturel et migratoire positifs. - Population jeune. - Absence de desserrement des ménages.	
Habitat	- Parc de logements relativement récent.	- Taux de vacance élevé. - Prédominance des très grands logements. - Parc locatif social limité.
Activité économique	- Faible taux de chômage. - Présence d'une zone d'activités.	- Nombre d'emplois limité sur la commune.
Déplacements	- Très nombreuses liaisons douces.	- Très forte mobilité professionnelle. - Absence de desserte par les transports en commun.
Fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

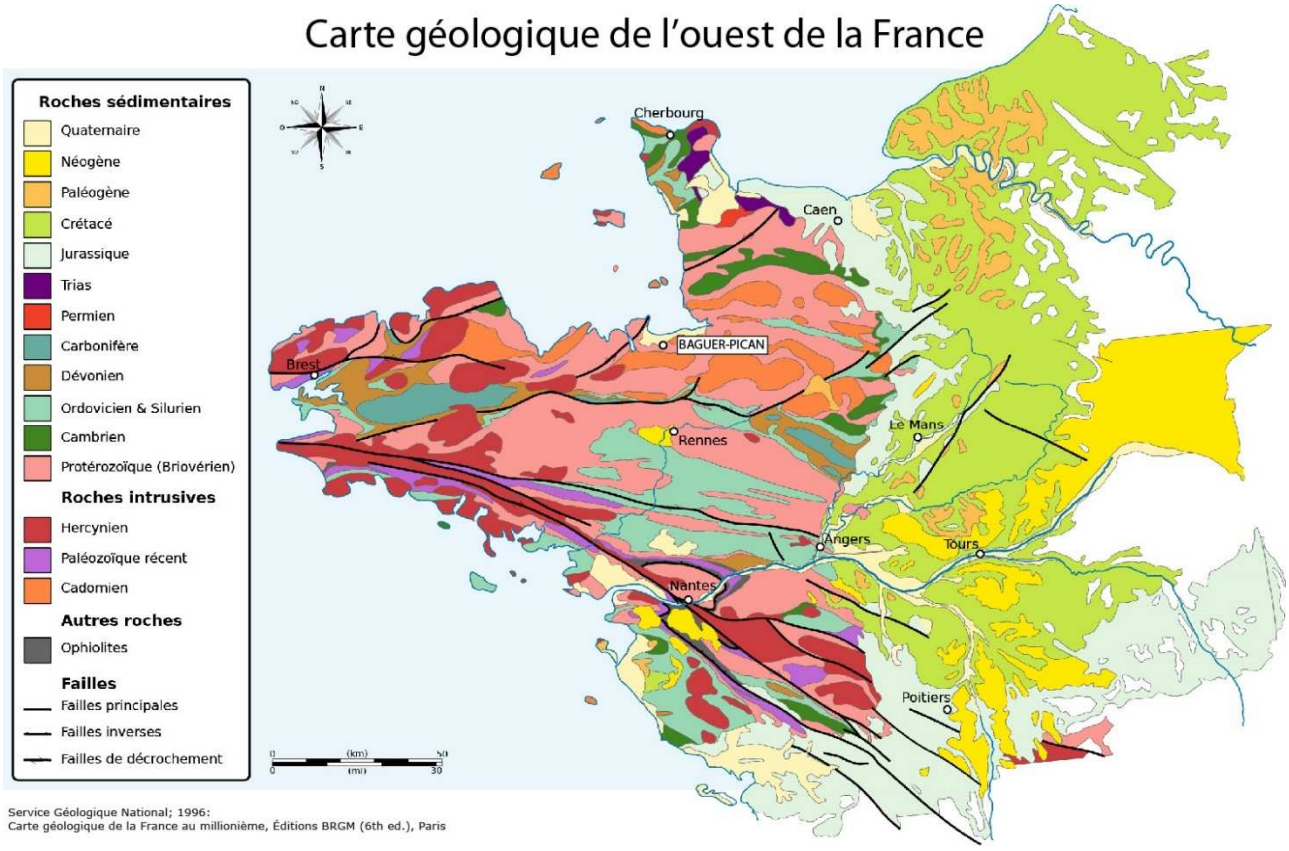
1 L'environnement physique

1.1 Une commune au cœur du Massif armoricain

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

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

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

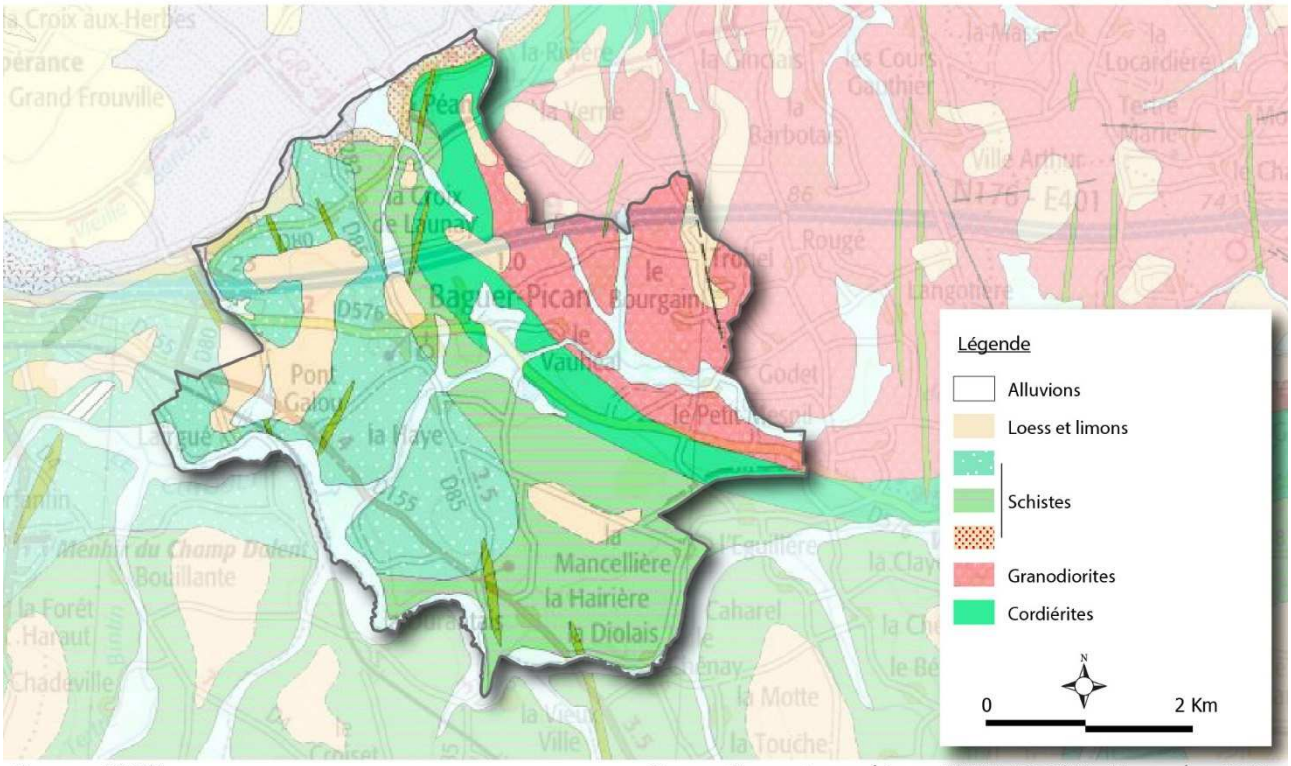


Les roches variées du sous-sol Picanais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc…

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

La commune de BAGUER-PICAN est située dans le Massif armoricain.

Carte géologique de BAGUER-PICAN



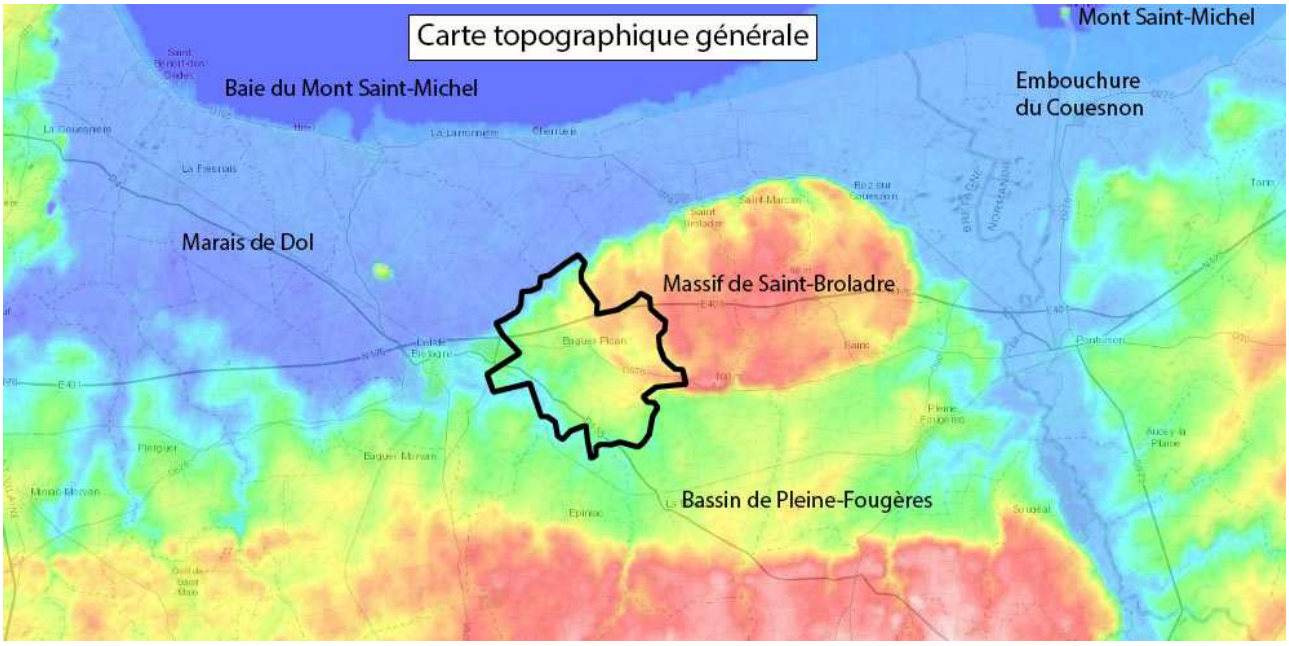
Source : BRGM Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2021

Le sous-sol de BAGUER-PICAN est composé de plusieurs types de roches :

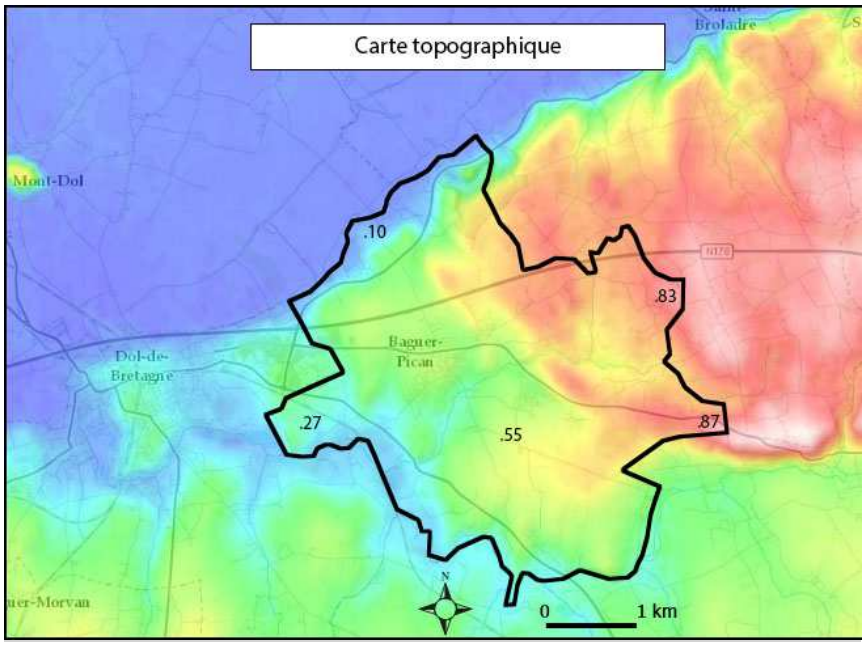
- ✓ Des alluvions le long des cours d'eau.
- ✓ Des roches sédimentaires (schistes).
- ✓ Des lœss et des limons.
- ✓ Des roches proches du granite et des silicates.

1.2 La charpente naturelle de BAGUER-PICAN

L'observation du contexte géomorphologique de la région de BAGUER-PICAN montre la portion de territoire qu'occupe la commune. La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.



La commune est située au croisement de 3 entités géographiques : les marais de Dol, le massif de Saint-Broladre et le bassin de Pleine-Fougères. Les marais de Dol sont essentiellement plats et peu élevés au-dessus du niveau de la mer, alors que le massif de Saint-Broladre présente un relief bien plus prononcé (point le plus haut à 94 m).



De ce fait, on constate au sein de la commune un dénivelé de plus de 70 mètres entre le point le plus bas (La Marminerie) et le point le plus haut (La Brebis Rouge).

Le relief communal est donc très diversifié, et suit une pente descendante d'est en ouest.

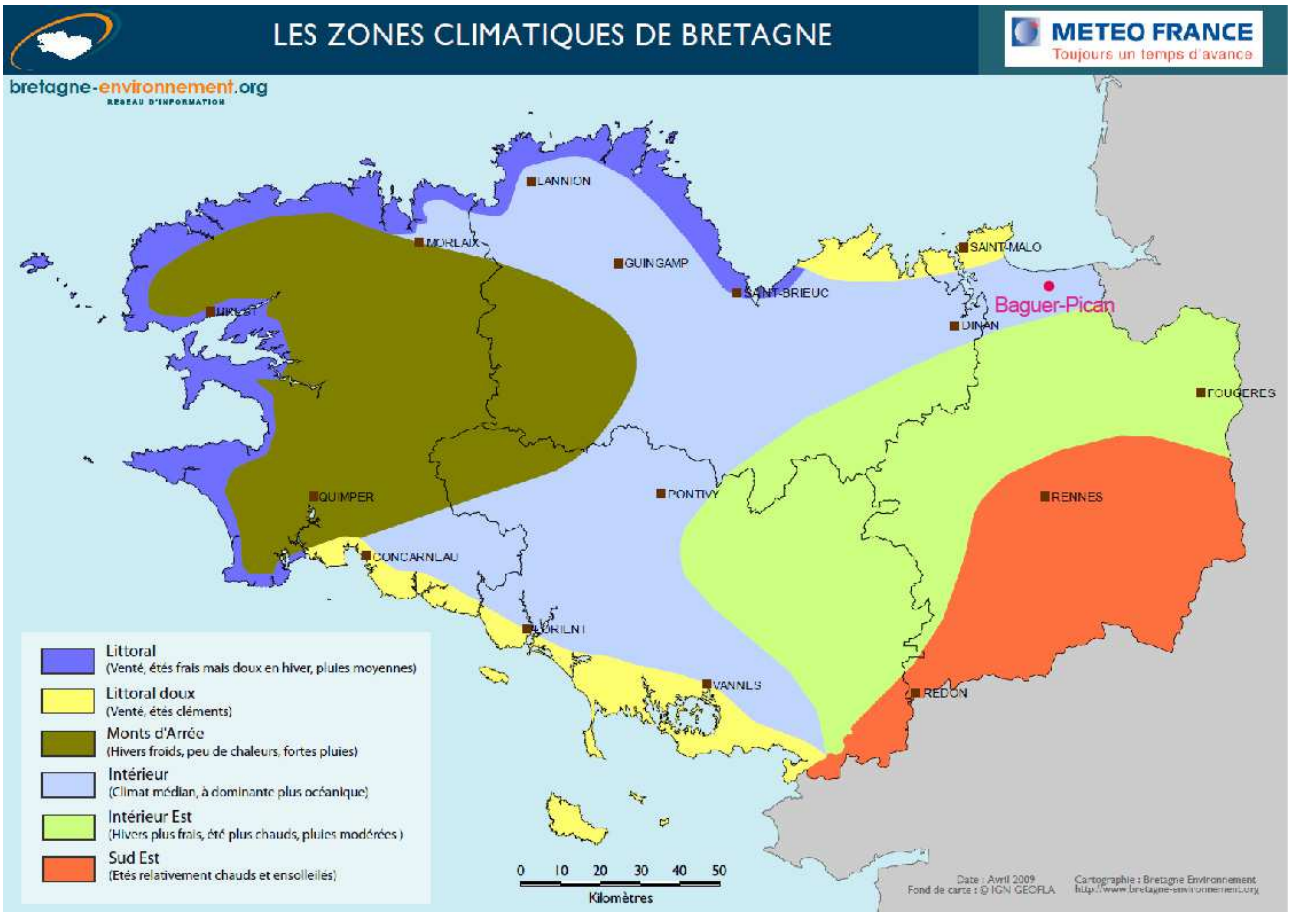
1.3 Un climat tempéré océanique

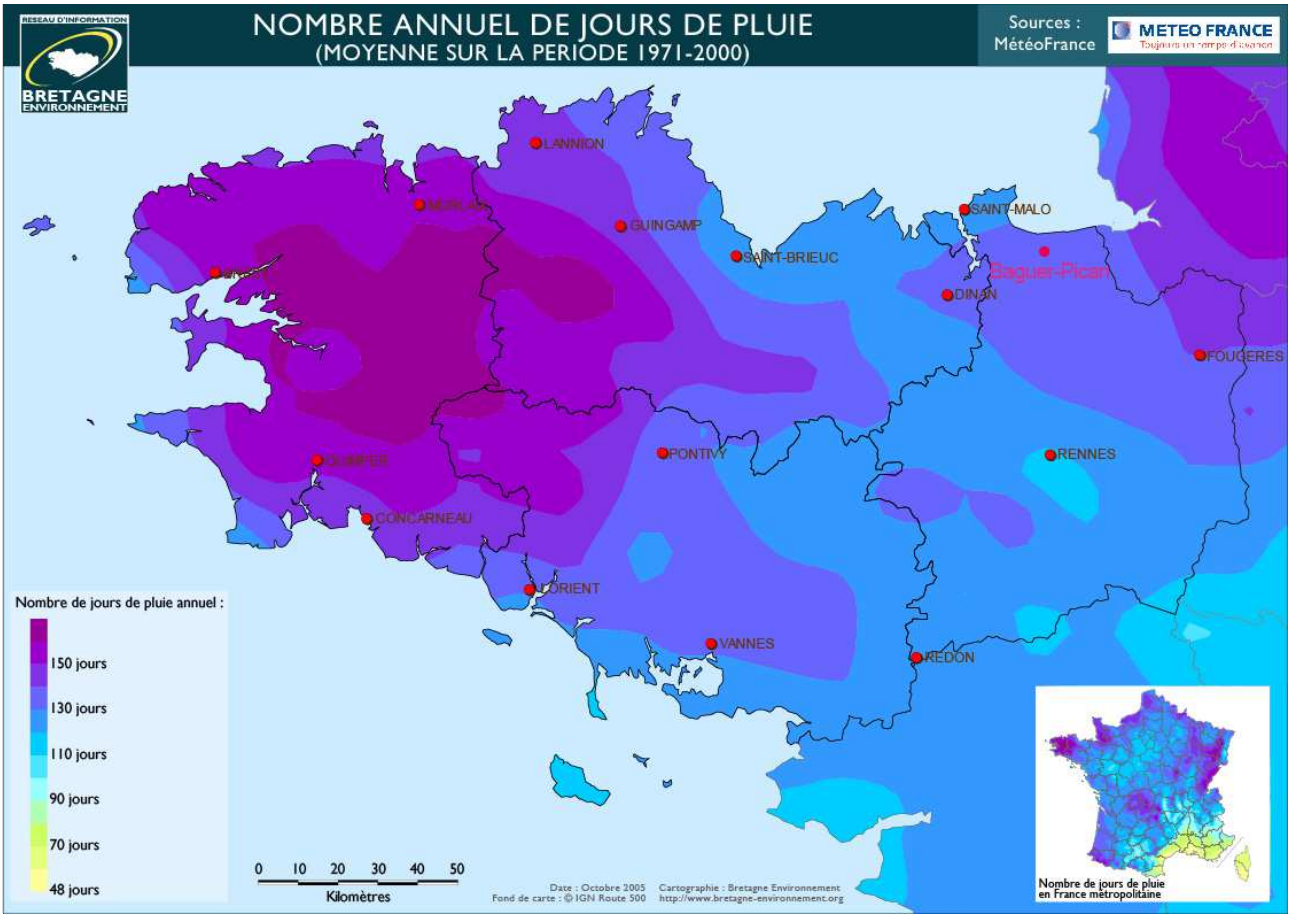
Le climat de la région de BAGUER-PICAN est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

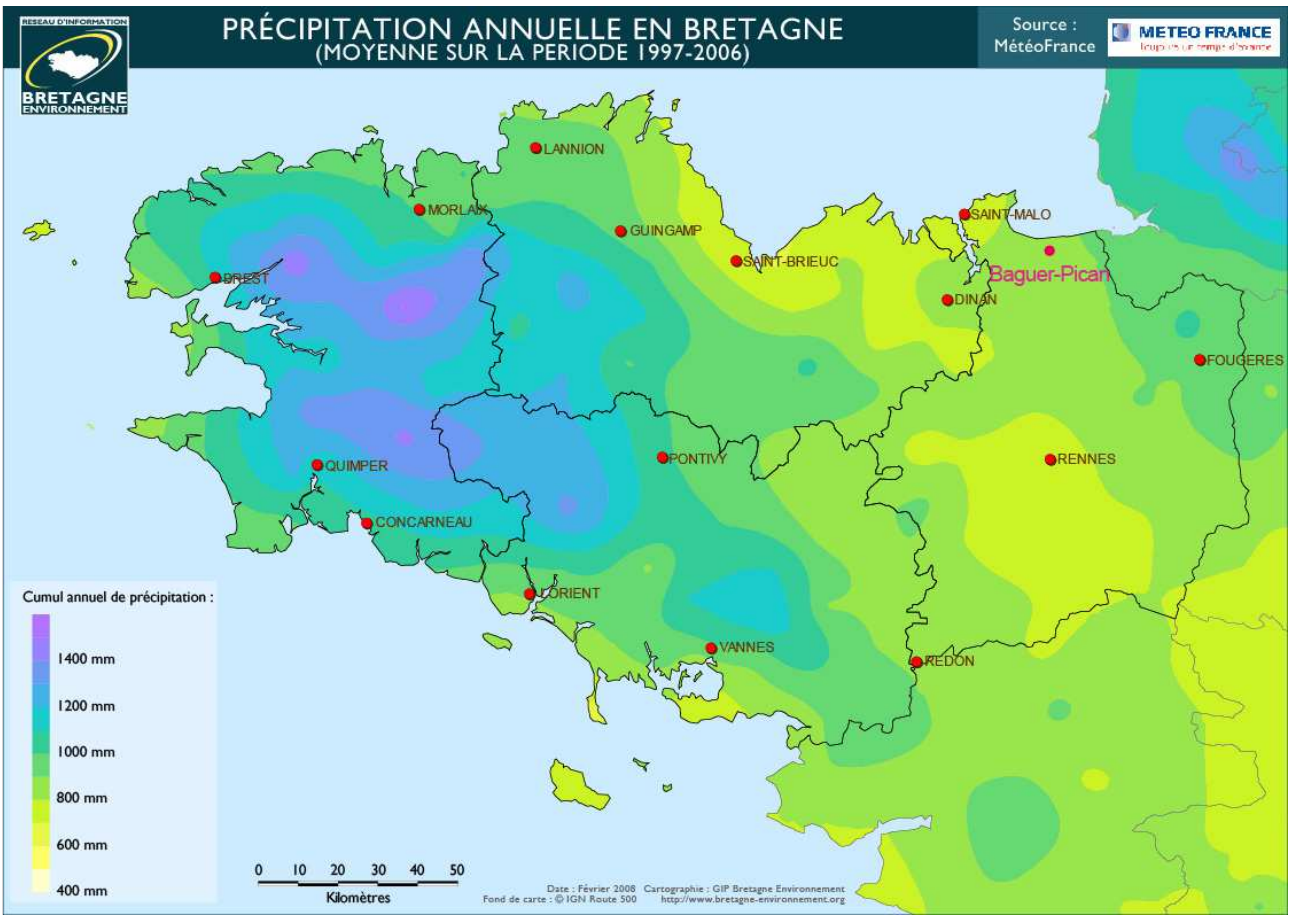
Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (environ 140 jours de pluies par an).

La région de BAGUER-PICAN enregistre environ 20 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 12°c et l'ensoleillement d'environ 1 700 heures par an.




NOMBRE ANNUEL DE JOURS DE PLUIE
(MOYENNE SUR LA PERIODE 1971-2000)
Sources : MétéoFrance
METEO FRANCE
BRETAGNE ENVIRONNEMENT
LANNION
MORLAIX
GUINGAMP
SAINT-MALO
SAINT-BRIEUC
Baguer-Pican
DINAN
FOUGERES
PONTIVY
RENNES
QUIMPER
CONCARNEAU
LORIENT
VANNES
REDON
Nombre de jours de pluie annuel :
150 jours
130 jours
110 jours
90 jours
70 jours
48 jours
0 10 20 30 40 50
Kilomètres
Date : Octobre 2005 Cartographie : Bretagne Environnement
Fond de carte : © IGN Route 500 http://www.bretagne-environnement.org
Nombre de jours de pluie en France métropolitaine


PRÉCIPITATION ANNUELLE EN BRETAGNE
(MOYENNE SUR LA PERIODE 1997-2006)
Source : MétéoFrance
METEO FRANCE
BRETAGNE ENVIRONNEMENT
LANNION
MORLAIX
GUINGAMP
SAINT-MALO
SAINT-BRIEUC
Baguer-Pican
DINAN
BREST
FOUGERES
PONTIVY
RENNES
QUIMPER
CONCARNEAU
LORIENT
VANNES
REDON
Cumul annuel de précipitation :
1400 mm
1200 mm
1000 mm
800 mm
600 mm
400 mm
0 10 20 30 40 50
Kilomètres
Date : Février 2008 Cartographie : GIP Bretagne Environnement
Fond de carte : © IGN Route 500 http://www.bretagne-environnement.org

Durée annuelle d'insolation en heures

Villes	Lille	Strasbourg	**Région de SAINT-MALO**	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée annuelle d'insolation en heures	1641	1696	1700	1814	2076	2866

1.4 Le réseau hydrographique

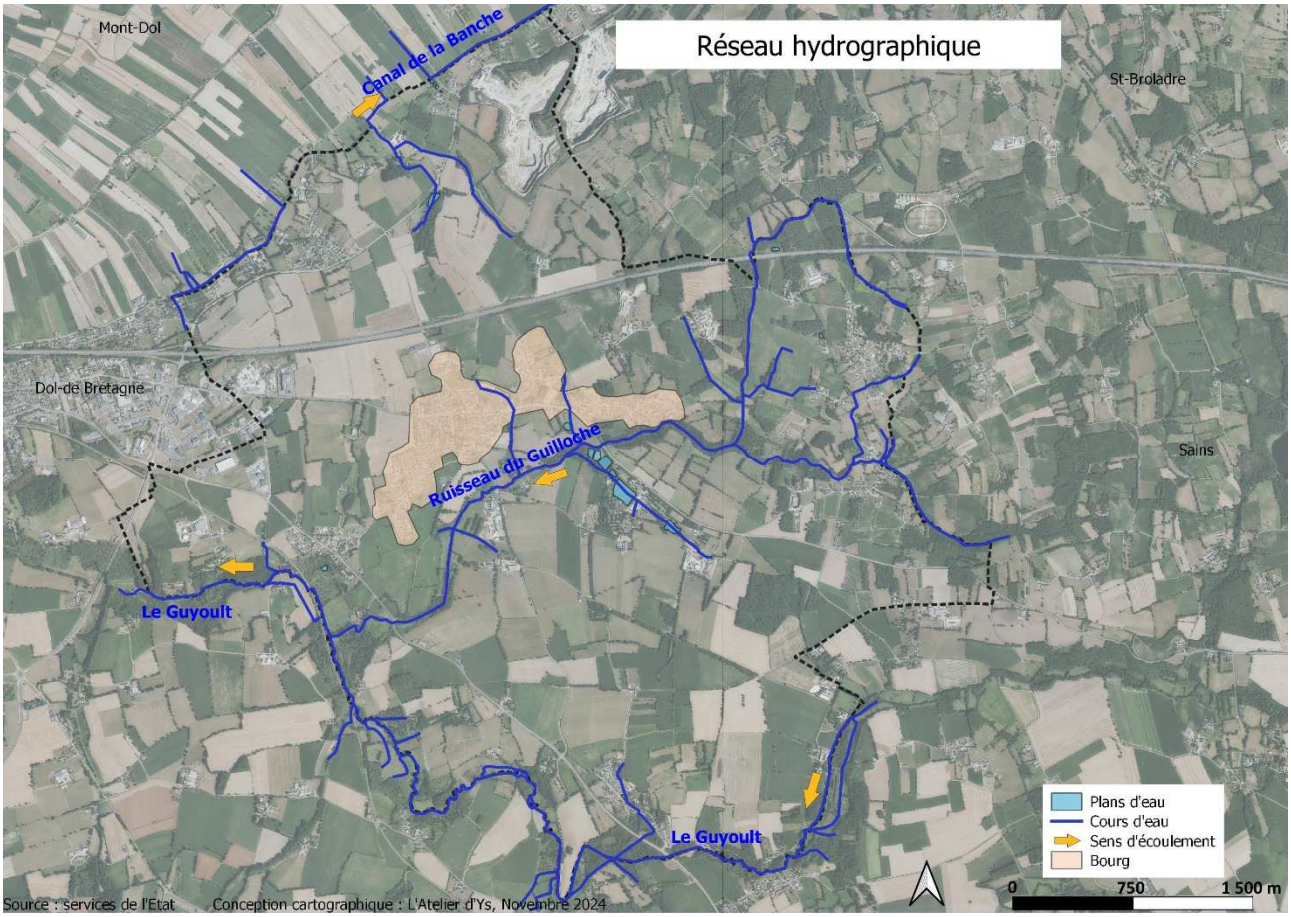
La commune de BAGUER-PICAN fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol-de-Bretagne.

Les eaux communales sont drainées en direction du Guyoult qui se jette dans la mer au niveau de la commune du Vivier-sur-Mer quelques kilomètres plus au nord.

La commune possède un réseau hydrographique plutôt fourni : elle est sillonnée par environ **27 km** de cours d'eau. Elle est située en fin de bassin versant.

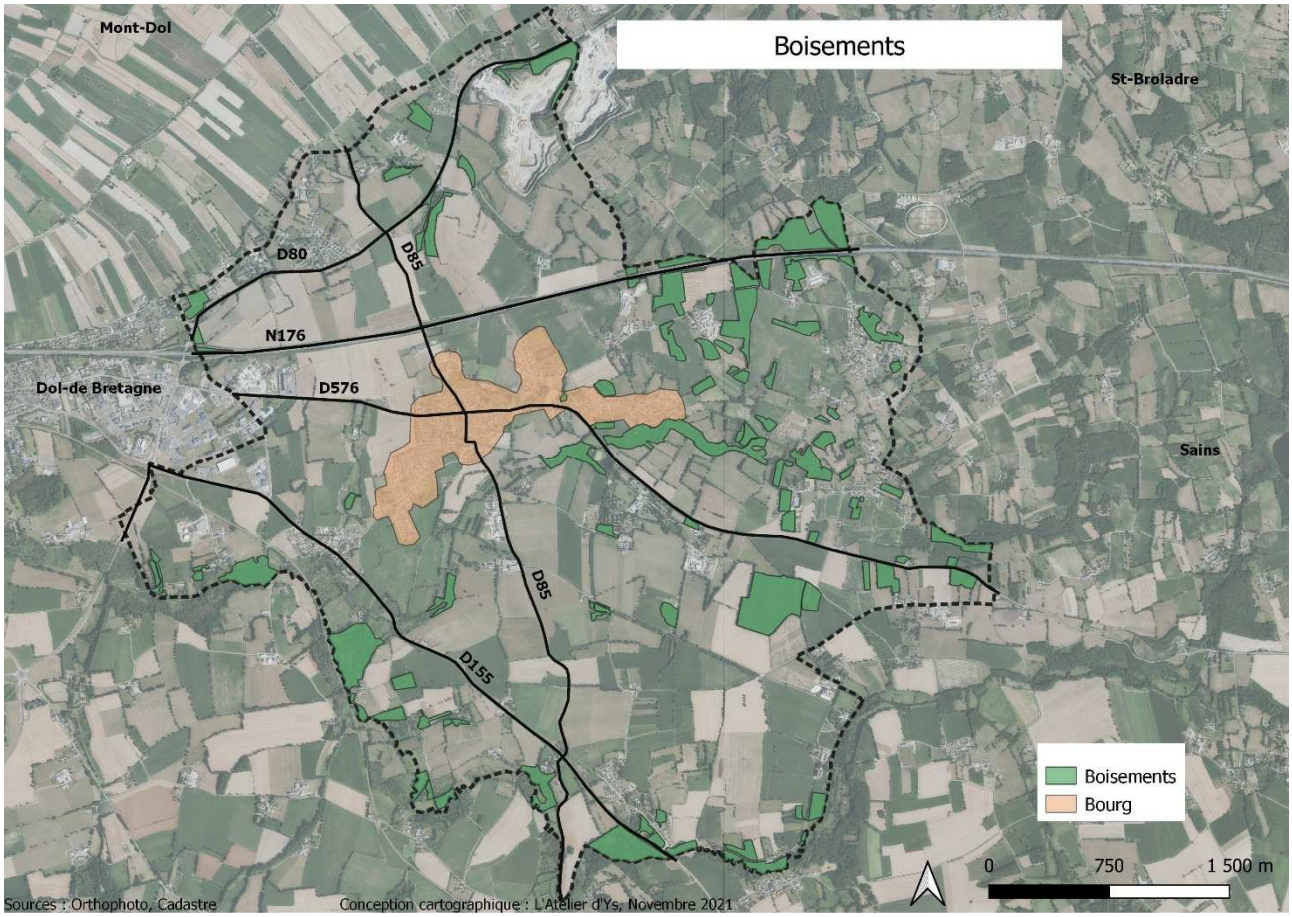
Le Guilloche et ses affluents sont en état écologique "moyen" selon les données 2017. L'objectif est de retrouver un bon état écologique.

Les plans d'eau représentent quant à eux 0,2% du territoire avec une surface totale de **4,2 ha**.



2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



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

Les boisements couvrent **131,3 ha** du territoire, soit **8,1%** de BAGUER-PICAN.

Les boisements sont rares et fragmentés sur l'entièreté du territoire communal.

Enfin, le réseau bocager couvre près de **176 km** linéaire.

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

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



BAGUER-PICAN, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles et disparition des haies bocagères – Nord du bourg (source : Géo-Bretagne)



BAGUER-PICAN, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles, disparition des haies bocagères – Sud du bourg (source : Géo-Bretagne)

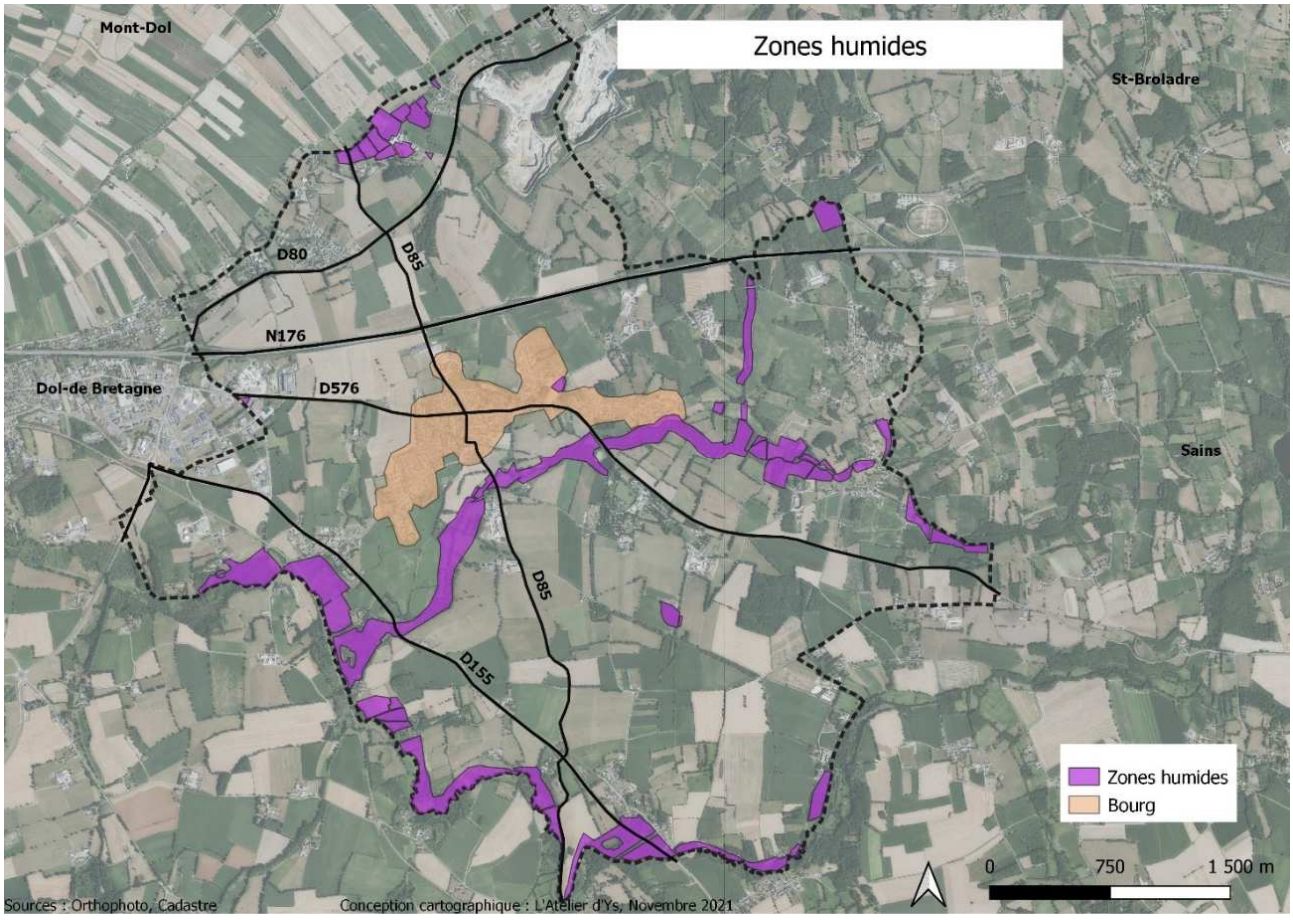
2.2 Les zones humides

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

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

La commune est concernée par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne. L'inventaire des zones humides réalisé en 2008 par le SAGE recense **115 ha** de zones humides à BAGUER-PICAN, soit 7% du territoire.

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



2.3 Les espèces recensées sur le territoire communal

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 556 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur le territoire communal de BAGUER-PICAN.

Parmi elles, on dénombre :

- 85 espèces constituant des espèces protégées.
- 3 espèces menacées inscrites sur les listes rouges régionales :
    - Courlis cendré
    - Gazé
    - Goéland argenté
- 5 espèces menacées inscrites sur les listes rouges nationales :
    - Goéland cendré
    - Linotte mélodieuse
    - Chardonneret élégant
    - Courlis cendré
    - Tourterelle des bois
- 2 espèces menacées inscrites sur la liste rouge Europe :
    - Courlis cendré
    - Tourterelle des bois
- 2 espèces menacées inscrites sur la liste rouge Monde :
    - Lapin de garenne
    - Tourterelle des bois

2.4 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

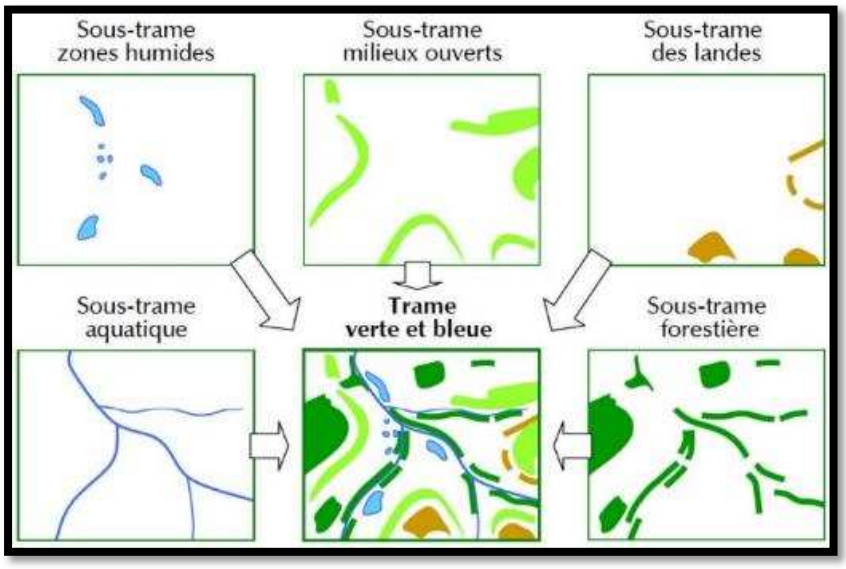
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts…) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau…

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides…

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides…).

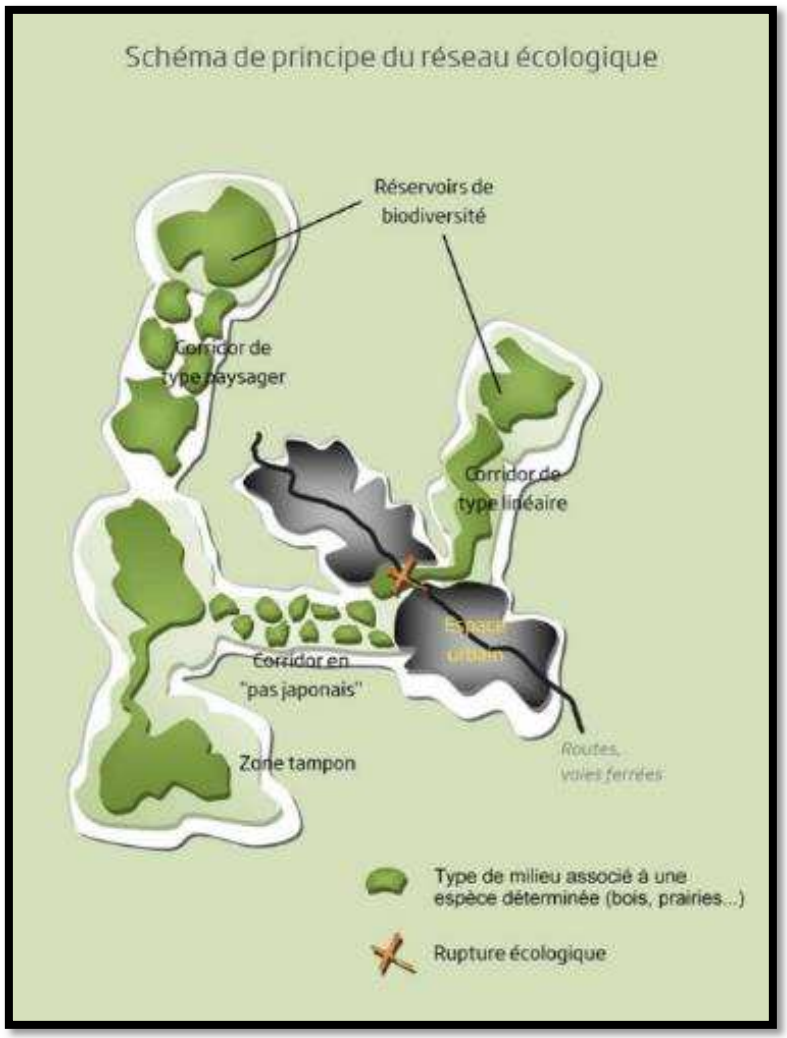
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.4.2 Les continuités écologiques

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

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

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

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

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

2.4.2.1 L'identification des sous-trames

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

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

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

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

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

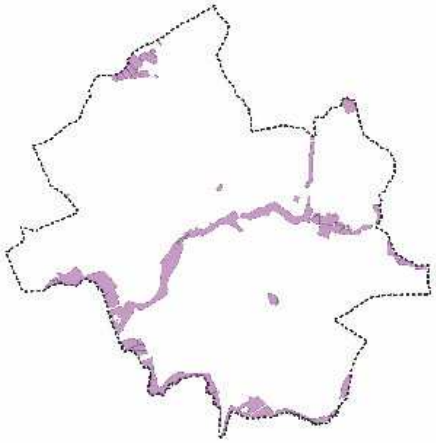
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau.

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

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

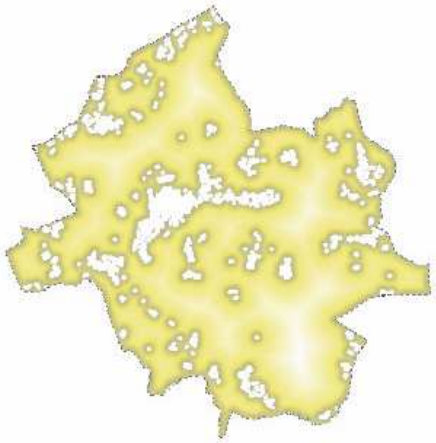
Sous-trame
zones humides



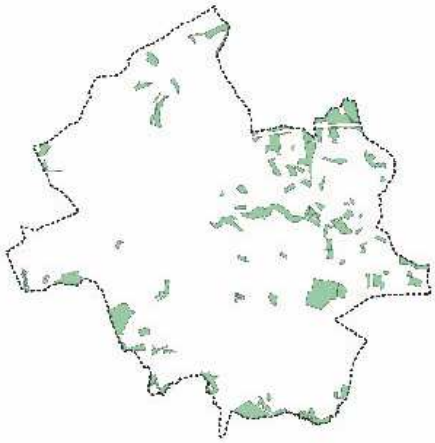
Sous-trame
aquatique



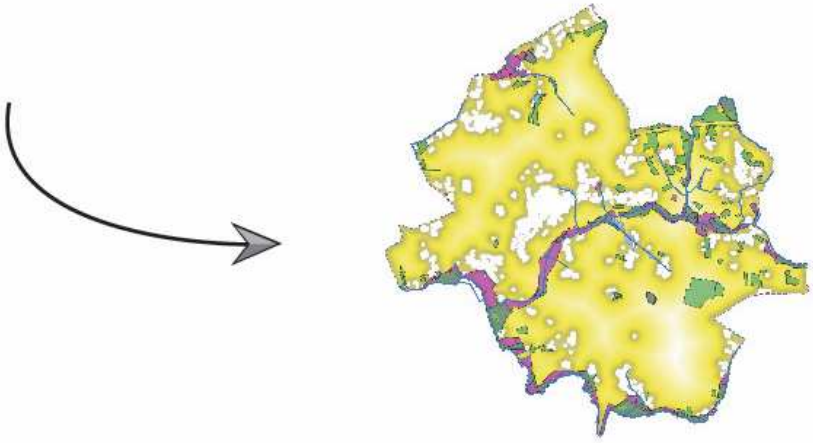
Sous-trame
milieux ouverts



Sous-trame
forestière



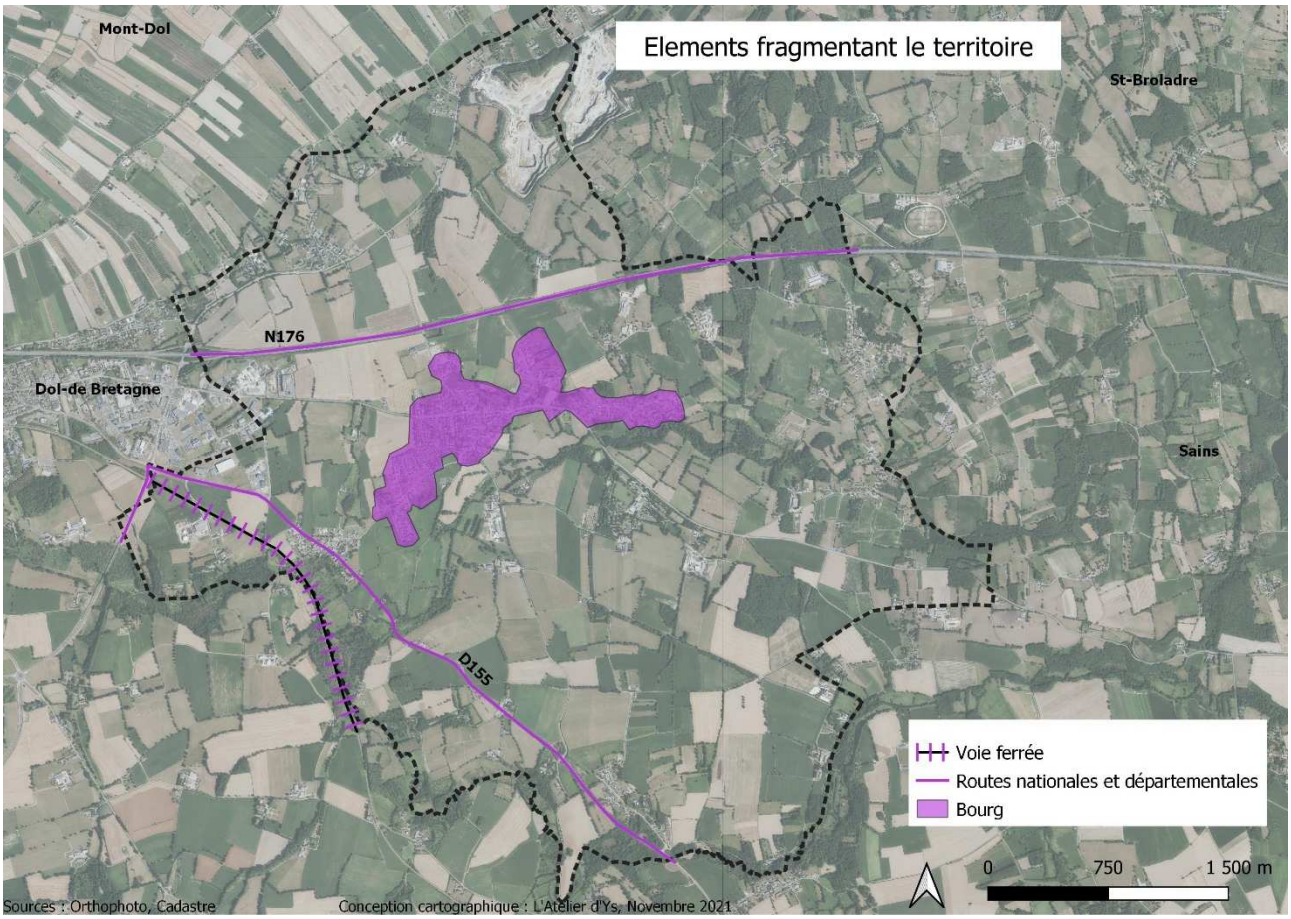
Trame verte et bleue



Fragmentation du territoire

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

Le bourg de BAGUER-PICAN, la N176 (plus de 16 000 véh/j), la D155 (route départementale la plus fréquentée avec plus de 3800 véh/j) ainsi que la voie ferrée, représentés ci-dessous, peuvent être considérés comme des éléments fragmentant le territoire.



2.4.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

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

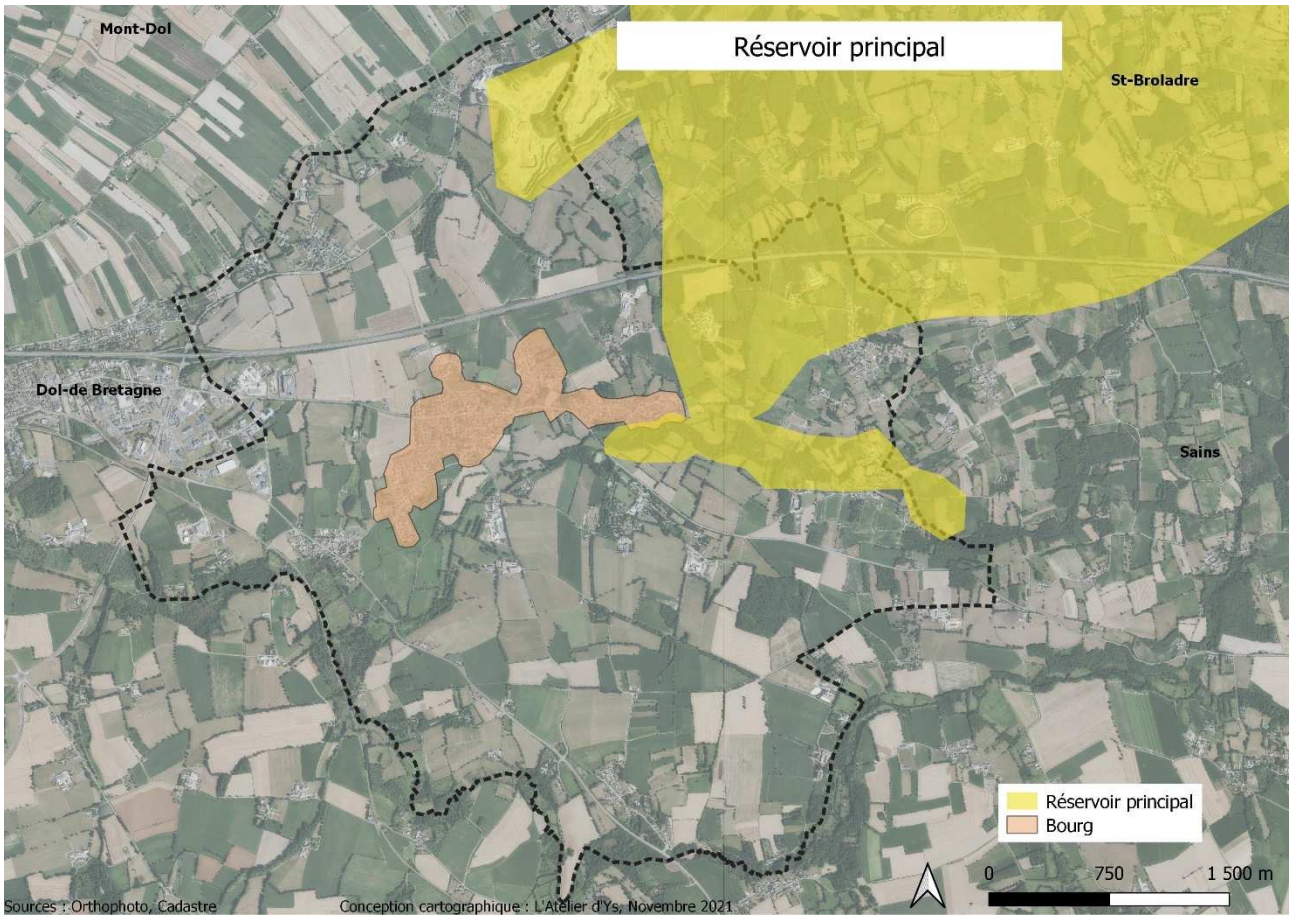
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

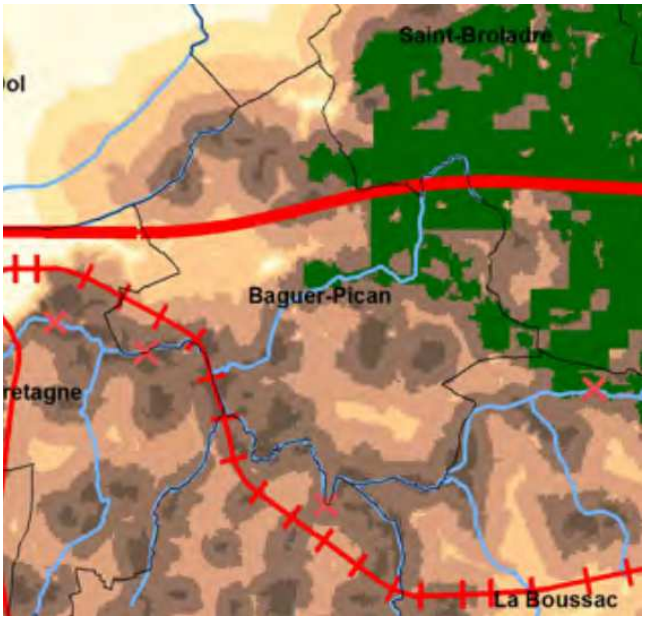
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de BAGUER-PICAN ne possède aucun site connu et identifié à ce titre.

Elle possède cependant un réservoir de biodiversité identifié par le SRCE, situé dans la partie nord et est du territoire. Celui-ci constitue un réservoir principal.

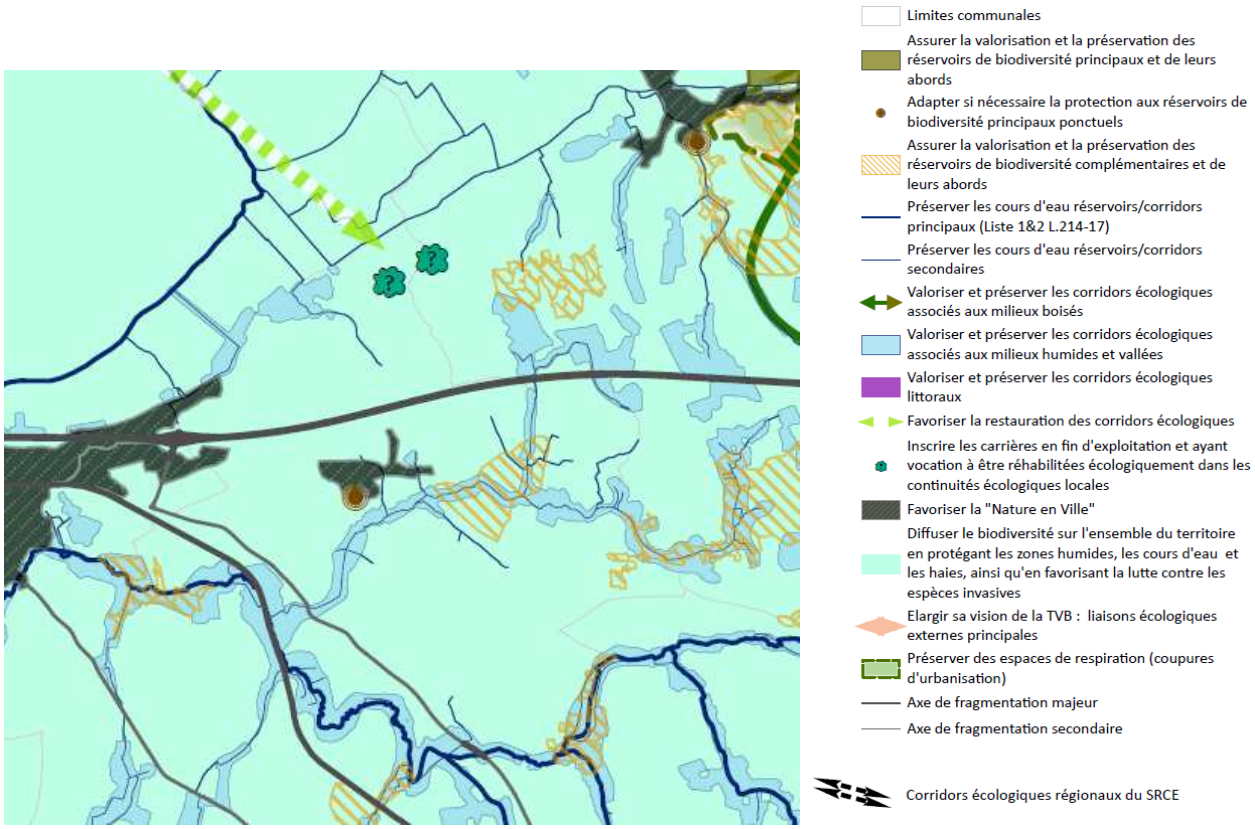
Il est également important de noter la présence de chiroptères dans le clocher et les combles de l'église de BAGUER-PICAN, lesquels font l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope.





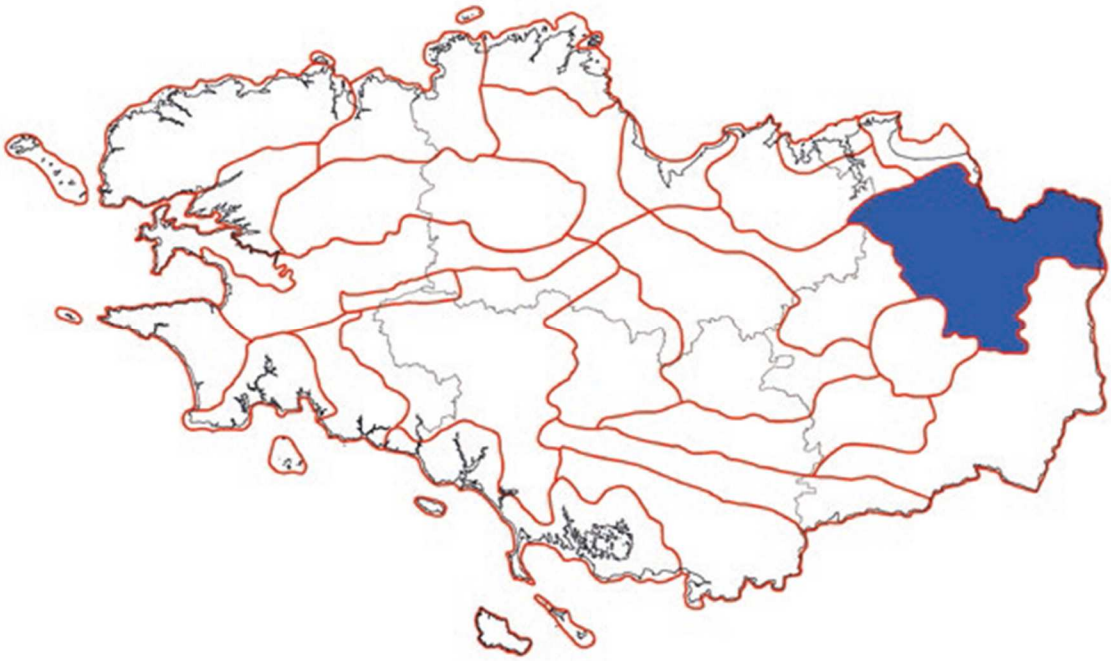
Extrait du SRCE Bretagne (en vert le réservoir principal)

A une échelle plus large, le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo donne quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



Extrait de la carte de la TVB du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo

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



Les réservoirs de biodiversité secondaires

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

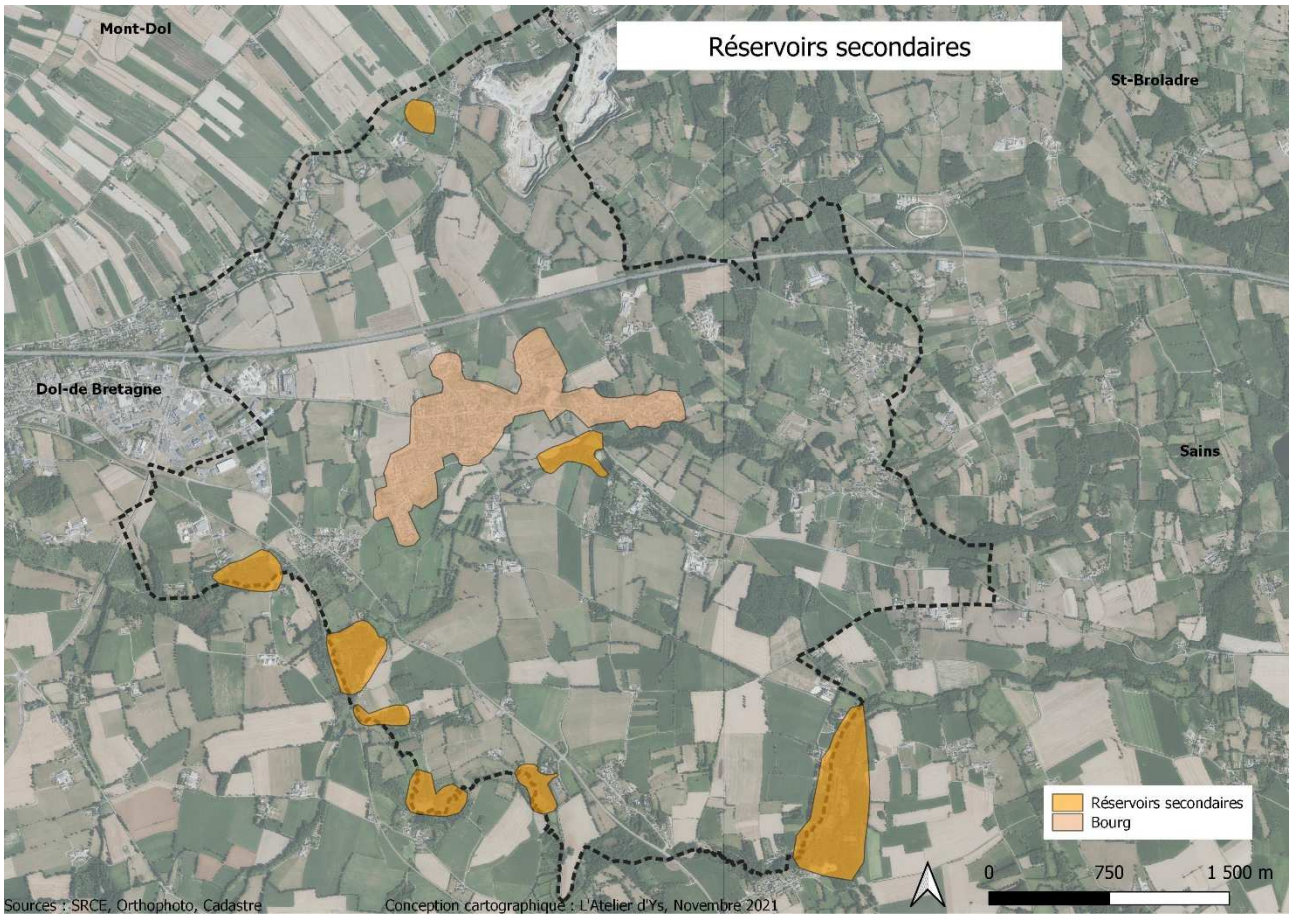
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau et des zones humides).

Les boisements ont également été étudiés (par photo-interprétation) sur l'ensemble du territoire communal.

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



2.4.2.3 L'identification des corridors écologiques

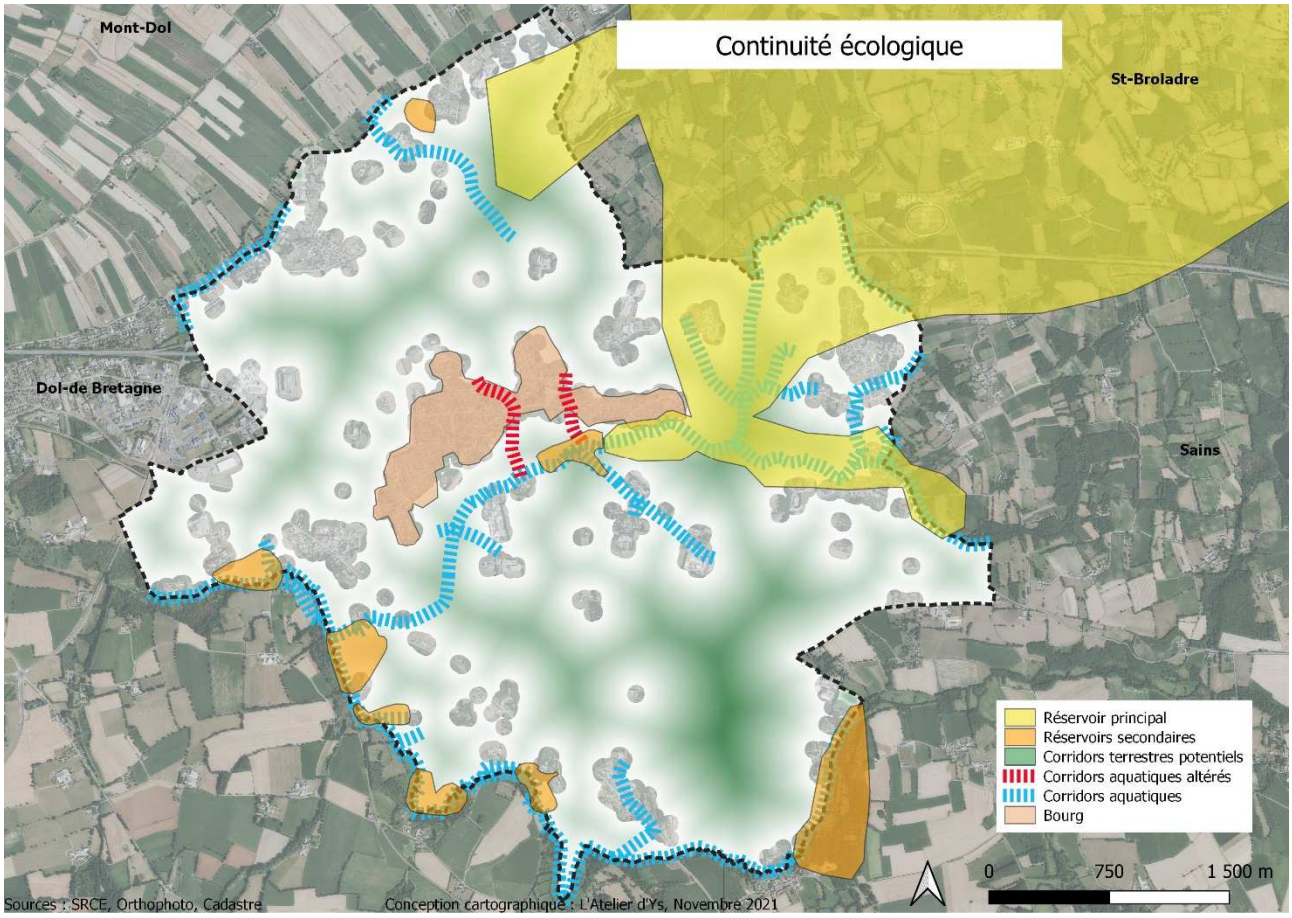
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

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

Ces corridors peuvent être :

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

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

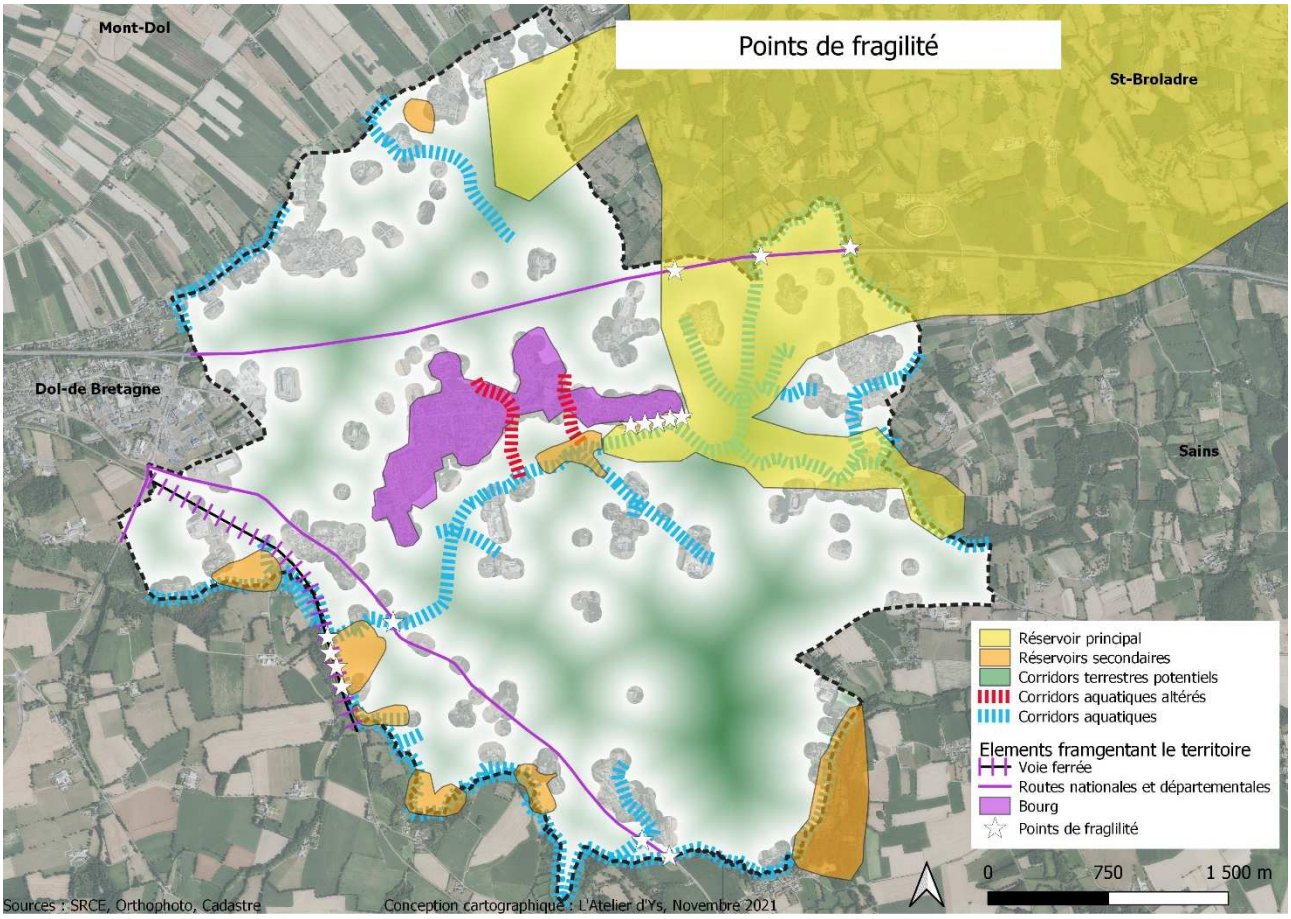


2.4.2.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire.

Quelques obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

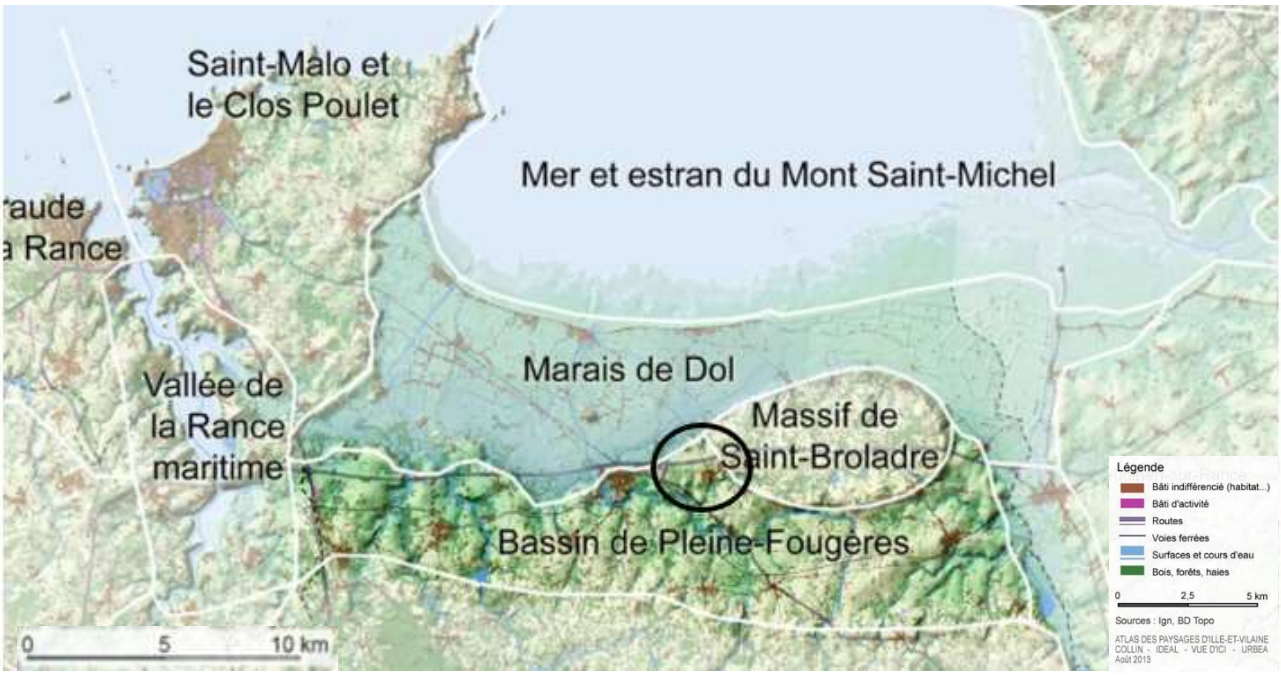
Ils sont essentiellement liés au passage de la N 176, de la RD 155, de la voie ferrée, et à l'urbanisation du bourg.


Points de fragilité
Mont-Dol
St-Broladre
Dol-de-Bretagne
Sains
Réservoir principal
Réservoirs secondaires
Corridors terrestres potentiels
Corridors aquatiques altérés
Corridors aquatiques
Elements framgentant le territoire
Voie ferrée
Routes nationales et départementales
Bourg
Points de fraglilité
0
750
1 500 m
Sources : SRCE, Orthophoto, Cadastre
Conception cartographique : L'Atelier d'Ys, Novembre 2021

3 L'analyse paysagère

3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire de BAGUER-PICAN est en majorité compris dans l'unité paysagère du « Bassin de Pleine-Fougères ». La partie Est du territoire communal se situe dans l'unité paysagère du « Massif de Saint-Broladre », et l'extrémité nord se situe dans l'unité paysagère des « Marais de Dol ».



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

Bassin de Pleine-Fougères

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

Les marais de Dol

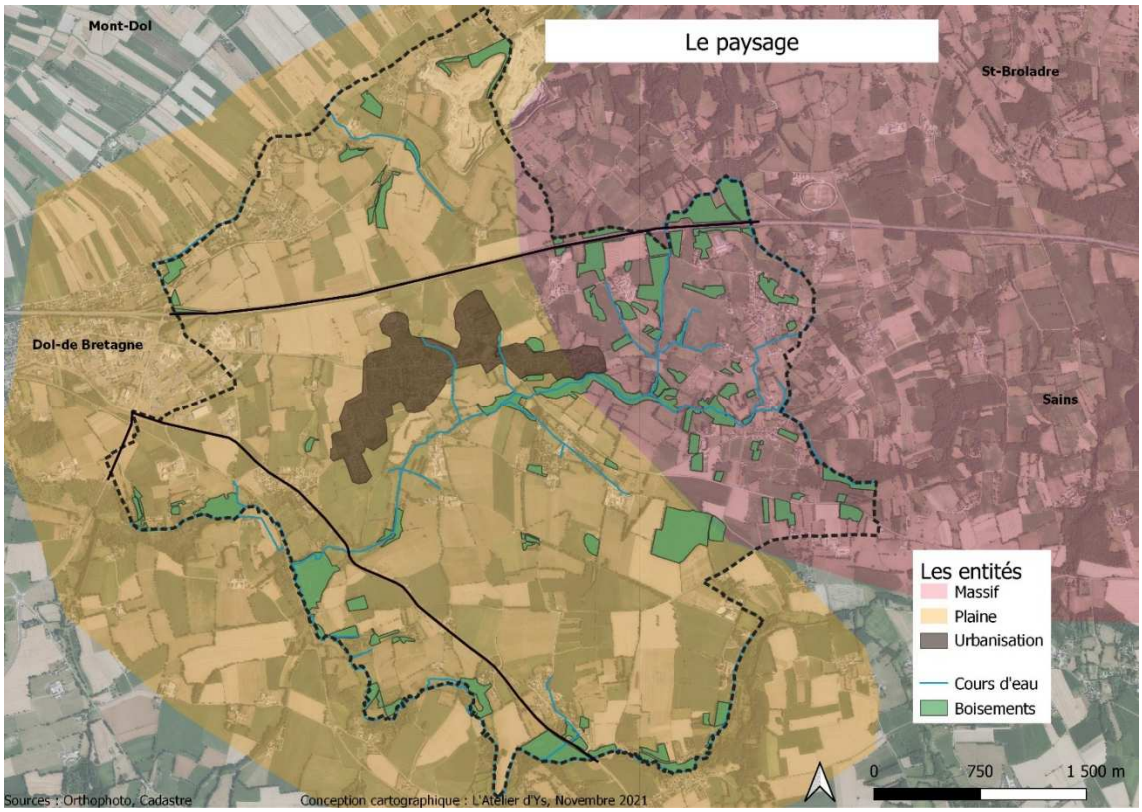
Préservée des incursions marines par une digue, la partie sud de la baie du Mont-Saint-Michel est une vaste étendue plate gagnée sur la mer (polders), qui dégage une forte identité paysagère. Mis en relation avec la proximité du Mont Saint-Michel, cela explique une certaine implication patrimoniale et touristique.

Le massif de Saint-Broladre

Le massif est un motif de paysage en soi : il peut être appréhendé visuellement, et reconnu depuis les nombreux points de vue de la baie, où il forme, dans le paysage global, un repère identifiable. Il offre également de superbes vues sur la baie sur ses rebords, et porte par ailleurs une campagne bucolique et très arborée.

3.2 L'approche communale

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



3.2.1 La plaine

La plaine correspond aux points bas de la commune.

Elle est caractéristique du bassin de Pleine-Fougères. Elle est majoritairement occupée par des espaces agricoles couverts d'une trame bocagère et par plusieurs petits boisements.



La plaine vue depuis la RD 576

3.2.2 Le massif

Le massif représente les points hauts de la commune, situés dans la partie est du territoire communal.

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

Il est également majoritairement occupé par des espaces agricoles, cependant plus boisés qu'en plaine. Il offre donc des paysages agraires marqués par des linéaires bocagers. Le relief plus marqué constitue un point de vue sur les marais de Dol et le bassin de Pleine-Fougères.



Le paysage vallonné de la crête vu depuis la RD 576

3.2.3 Les espaces urbanisés

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

L'urbanisation y est concentrée mais présente un certain étalement urbain le long de la RD 576.

Le territoire se caractérise aussi par un mitage important : l'urbanisation est très présente en campagne.

De nombreux groupements d'habitations (écarts, hameaux…) se disséminent, essentiellement autour d'anciens corps de fermes habités. Ils créent des paysages semi-artificialisés.



Vue du bourg depuis La Marmerance

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Histoire de la commune

A l'époque romaine, un grand territoire s'étendant de part et d'autre de la voie romaine de Corseul à Avranches comprenant les deux Baguer, Dol, St Léonard et partie de communes voisines, formait une cité au nom inconnu, peut-être Fanum Martis (Temple de Mars).

Après les Romains, les Bretons, nouveaux arrivants, le nommèrent Bagar, nom breton correspondant à une troupe de gens de mer.

La fondation de la paroisse de Bagar date du 6ème siècle. En effet, au début du Moyen Age, des unités ecclésiastiques s'installèrent et peu à peu, on construisit des édifices religieux et on créa des paroisses.

Dès lors, il y eut deux Bagar, séparés par Carfantain et Dol. Bagar Pican et Bagar Morvan ne formaient à l'époque qu'une seule et même paroisse avec Dol, Bonnemain et Saint-Léonard. Vers 1200, la différenciation semble établie entre les deux Bagar. On ignore l'origine de l'ajout Pican. Probablement un nom de personne, de la même manière qu'à Baguer-Morvan.

Du latin au français, on passa de Bagar à Baguer que l'on prononce « Bagué ou Baillet » et surtout pas « Baguerre ».

Passée de paroisse à commune en 1789, Baguer-Pican a conservé la même étendue et ses mêmes limites, entourée de Dol, Mont-Dol, Cherrueix, St Broladre, La Boussac et Epiniac.

4.2 Implantation historique et développement

4.2.1 Répartition du bâti sur le territoire communal



Cadastre napoléonien (1812) et cadastre actuel – Commune de BAGUER-PICAN

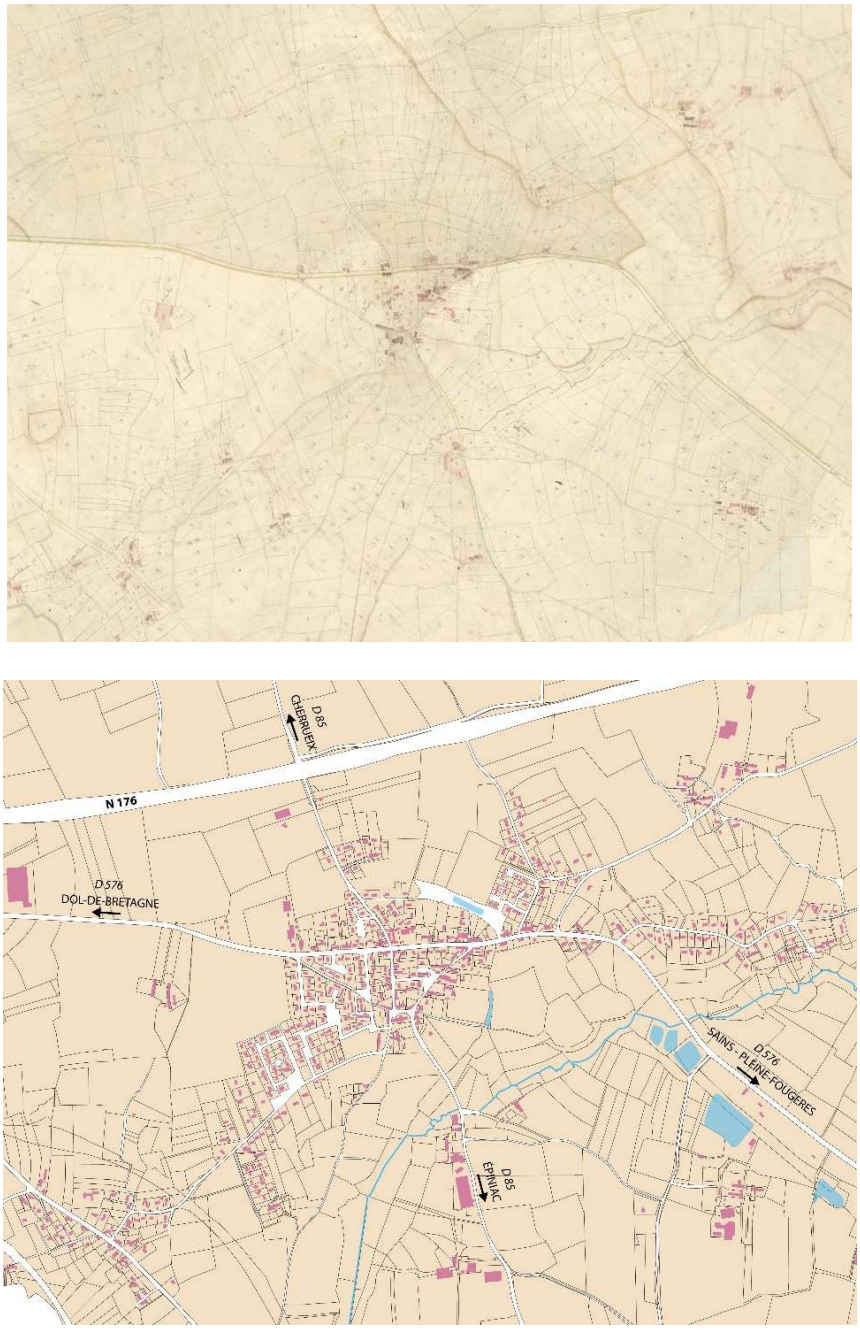
L'isolement du bâti permet d'identifier le rapport plein/vide ou bâti/non bâti à l'échelle de la commune.

La mise en parallèle de ces deux cartes à échelle identique révèle l'évolution du bâti sur la commune en l'espace de 200 ans.

Le bourg occupe historiquement une place centrale sur son territoire communal.

Le territoire est maillé d'un ensemble de fermes et d'écarts qui se sont développés.

4.2.2 Répartition du bâti dans le bourg



Cadastre napoléonien (1812) et cadastre actuel – Bourg de BAGUER-PICAN

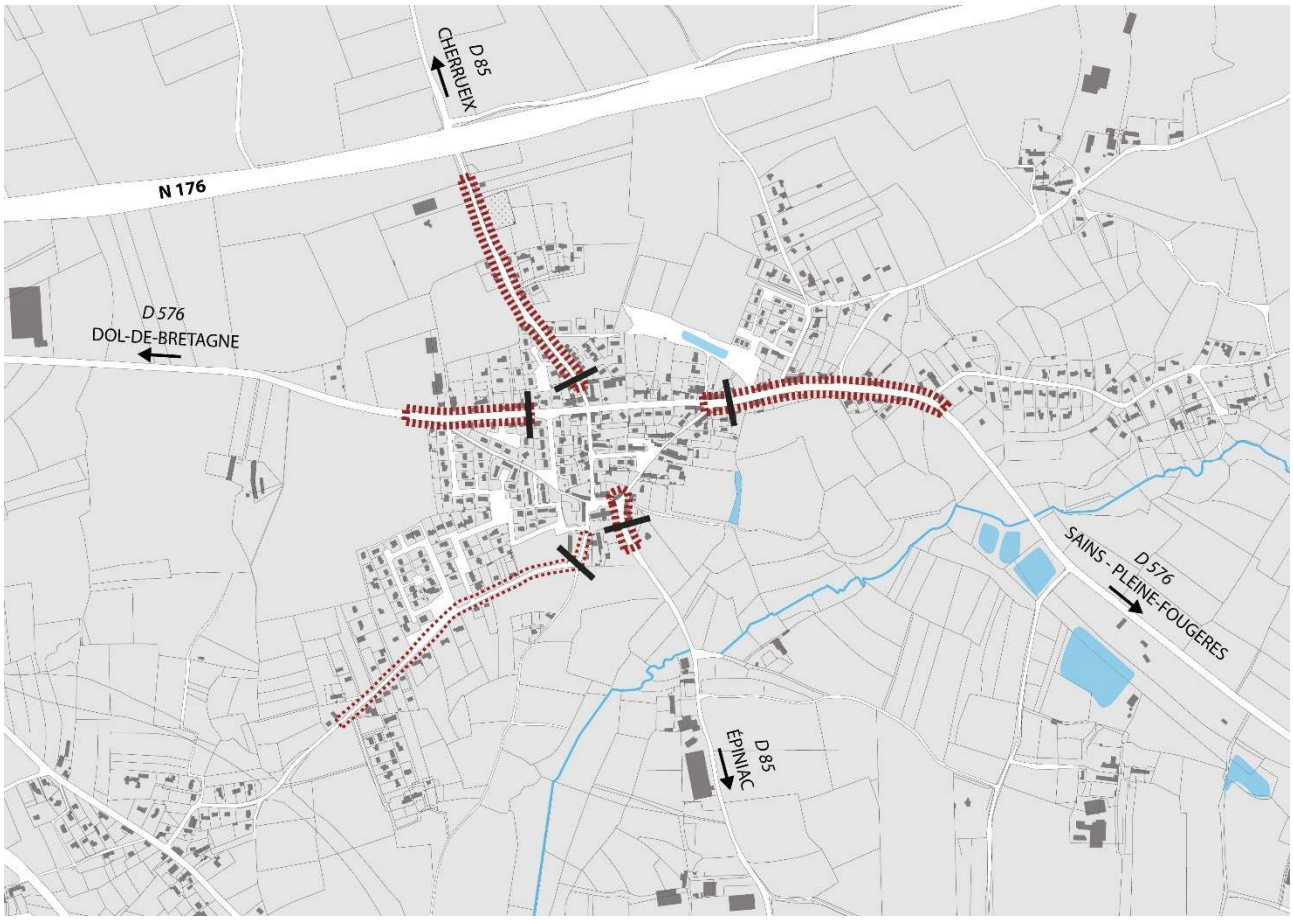
On peut constater, sur ces deux cartes à échelle identique, que le bourg actuel conserve pour l'essentiel la structure urbaine figurée sur le cadastre napoléonien de 1812.

4.3 Entrées de bourg

Les entrées d'agglomération, ou « entrées de bourg », désignent le cheminement qui nous amène de l'extérieur vers le centre-bourg. Il participe à la perception et à l'identification des lieux que l'on traverse. Ce cheminement peut être plus ou moins long et plus ou moins lisible.

Les entrées de bourg sont donc des espaces-clés dans la perception d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale. Elles offrent souvent la première image de l'identité et de l'urbanité de la commune. Ainsi, la qualité de l'urbanisation qui se développe le long de ces voies d'accès joue également un rôle primordial pour l'image de la ville.

Pour le bourg de BAGUER-PICAN, on note 4 entrées principales et 1 entrée secondaire :



Les portes urbaines signifiées par un trait transversal noir sur la carte correspondent au moment où l'on a la sensation d'être entré dans le bourg. Différents aspects permettent de les caractériser :

- une urbanisation plus dense.
- la présence d'un front bâti.
- le traitement de la voirie, les matériaux utilisés.
- la notion de perspective ou de point de vue sur le centre-bourg (sur l'église notamment).

ENTRÉES PRINCIPALES

Entrée nord via la RD 85 depuis Cherrueix :

Une entrée marquée par les équipements communaux

L'entrée nord est marquée par la présence d'équipements communaux, le regard est porté vers la nouvelle salle intergénérationnelle (2018), les terrains de sports, le cimetière. Depuis le début de la séquence d'entrée, nous percevons le clocher de l'église ce qui permet d'identifier le bourg de BAGUER-PICAN. La séquence d'entrée est marquée par la présence de quelques pavillons et du lotissement communal de la Dime (habitat social) visible à l'est de la RD. Tout le linéaire d'entrée de bourg est accompagné par un trottoir plus ou moins large et séparé de la voirie côté ouest. Celui permet un accès sécurisé vers les équipements. La porte urbaine est marquée à l'approche de la mairie où l'on perçoit les premiers alignements en pierre (murs et façades des bâtiments).



Entrée marquée par la salle intergénérationnelle et terrains de sport



Pavillonnaire et cheminement doux séparé de la voie



Porte urbaine : premiers alignements en pierre

Entrée ouest via la RD 576 depuis Dol-de-Bretagne :

Une entrée caractérisée par sa longueur et sa largeur

Bien que l'entrée ouest soit marquée par un front urbanisé strictement perpendiculaire à la RD 576, que ce soit côté nord (masquant les bâtiments d'activités) ou côté sud masquant les lotissements, des masses arborées établissent un lien doux entre la partie urbanisée du bourg et les terres exploitées. De plus le fait que la route soit en légère montée, la vue sur le bourg n'arrive qu'au dernier moment. Ainsi le paysage de campagne est préservé jusqu'au bout.

Sur cette séquence d'entrée, la RD 576 est bordée de maisons souvent mises en retrait de la voie par une clôture, muret, portail. Plusieurs bâtiments en pierres en R+1+combles jalonnent la séquence d'entrée. La séquence est surtout marquée par une voie large en ligne droite. Sur les deux côtés de la voie, les cheminements doux sont possibles sur une belle largeur cependant aucun aménagement n'est strictement dessiné (voie cyclable). La RD 576 est marquée par un grand nombre de passages piétons, dont un surélevé permettant de faire ralentir les véhicules. Ce ralentisseur marque la porte urbaine, d'autant plus qu'à ce moment on passe à côté de bâtiments en pierre et on a une vue sur le centre-bourg (mairie, bar/tabac).



Frange arborée masquant les activités côté nord et les lotissements côté sud







Bâtiments en pierre sur la séquence d'entrée

Porte urbaine marquée par un ralentisseur et une vue sur le centre-bourg

Entrée est via la RD 576 depuis Sains/Pleine-Fougères :

Une entrée caractérisée par son urbanisation étirée

Contrairement à l'entrée ouest, celle-ci n'est pas marquée par un front urbanisé net. Au contraire, côté est, l'urbanisation s'est étirée de façon un peu discontinue le long de la RD 576. Certaines maisons sont en surplomb de la route et depuis l'est on arrive dans le bourg en le surplombant un peu. Comme à l'ouest, la voie et ses à côtés sont larges et peuvent permettre le cheminement des piétons. La porte urbaine est marquée, après le virage, par les premiers bâtiments anciens et la vue dégagée sur la traversée du bourg.



Une arrivée en surplomb du bourg et des maisons individuelles disséminées le long de la RD



Porte urbaine marquée par le bâti en pierre et la vue sur le cœur du bourg

Entrée sud via la RD 85 depuis Épiniac

Une entrée plus intimiste qui s'ouvre directement sur le cœur de bourg

La RD 85 est beaucoup plus étroite que la RD 576, elle est bordée de végétation et de talus qui créent une entrée plus intimiste dans le bourg de Baguer-Pican. Depuis la RD 85 on perçoit l'église au loin masquée en partie par la végétation, puis elle mène directement au cœur du bourg au pied de l'église. La séquence d'entrée est donc très courte. La porte urbaine est marquée par l'église et des bâtiments à l'alignement sur rue qui datent des 18ème et 19ème siècles.



Entrée végétalisée à l'approche du bourg



Porte urbaine marquée par l'église et les bâtis anciens

ENTRÉE SECONDAIRE

Entrée sud-ouest via le chemin de la Raterie et les Chênaies depuis la RD 155 à Pont-Galou

Une entrée pavillonnaire empruntée pour rejoindre la RD 155

Cette entrée secondaire permet de rejoindre la RD 155 à Pont Galou pour ensuite rallier Dol-de-Bretagne ou La Boussac. Elle est donc empruntée par les véhicules au même titre que la RD 85.

La séquence d'entrée est marquée par le pavillonnaire qui s'est étendu vers le sud suite à des opérations de lotissements ou par à coups plus ou moins maîtrisés jusqu'au hameau de Pont-Galou. Depuis le sud, l'entrée est marquée par les nombreuses façades des pavillons. Ici contrairement à l'ouest du bourg, il n'y a pas de masses arborées qui masquent les façades urbaines, elles sont donc bien visibles depuis le grand paysage. A l'approche du bourg, un vaste espace non bâti permet de rendre l'église visible. Tout comme pour l'entrée sud-est, la porte urbaine est marquée par la présence de l'église et des bâtis anciens en pierre. On note aussi la présence d'une maison neuve en entrée de bourg.



Séquence d'entrée marquée par le pavillonnaire



Vue dégagée sur l'église



Porte urbaine marquée par l'église et les bâtis anciens

4.4 Structure urbaine

La commune est traversée par :

- La RN 176 d'est en ouest.
- La RD 155.
- La RD 576.
- La RD 85.
- La RD 80.
- La RD 282.



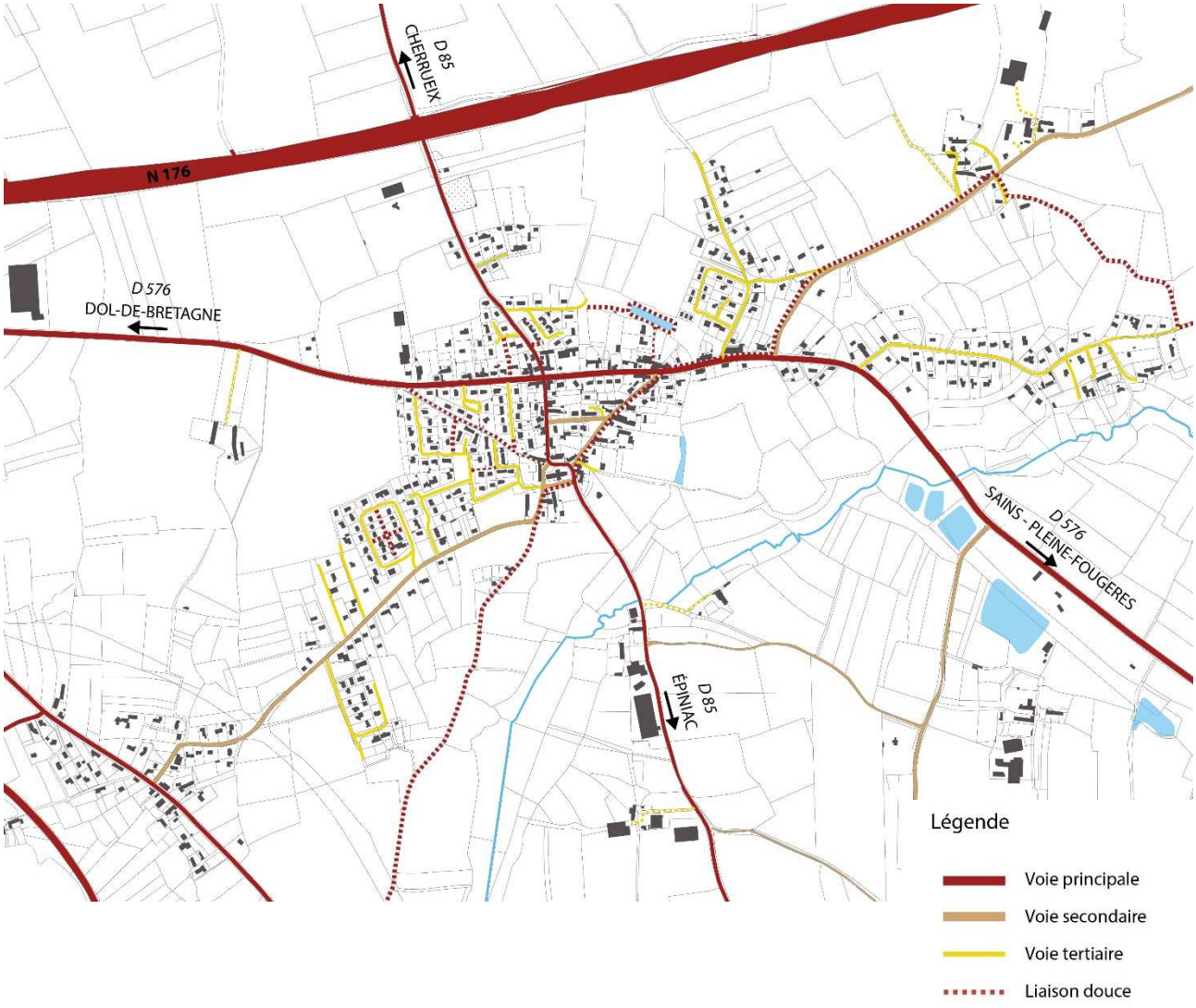
Dans le bourg de BAGUER-PICAN, il existe deux axes importants :

- l'axe principal constitué par la RD 576.
- l'axe constitué par la RD 85.

Le centre ancien se caractérise par la présence d'une rue principale (la RD 576) sur laquelle se raccordent des rues plus étroites. Le bourg se caractérise aussi par une ambiance historique et quelque peu secrète en raison de la confidentialité de ses accès, de l'étroitesse des voies secondaires. Ces voies sont marquées par un bâti assez dense implanté en alignement, ou des murs et des murets qui viennent marquer le profil des rues. Nous pouvons aussi noter l'existence de cours et de passages.

Le réseau des voies secondaires, en orange sur la carte, correspond aux voies de desserte locale, qui relient le centre-bourg aux hameaux de la commune.

Les autres voies sont dites tertiaires. Ce sont les dessertes qui innervent le tissu urbain jusqu'à la parcelle individuelle.



La commune compte également un réseau de cheminements doux.

Les cheminements piétons sont nombreux que ce soit au niveau des différents lotissements, de l'étang. On note tout particulièrement le chemin du Docteur Gringoire reliant l'église à la RD 576.

La commune compte aussi un chemin de randonnée qui passe au cœur du bourg.

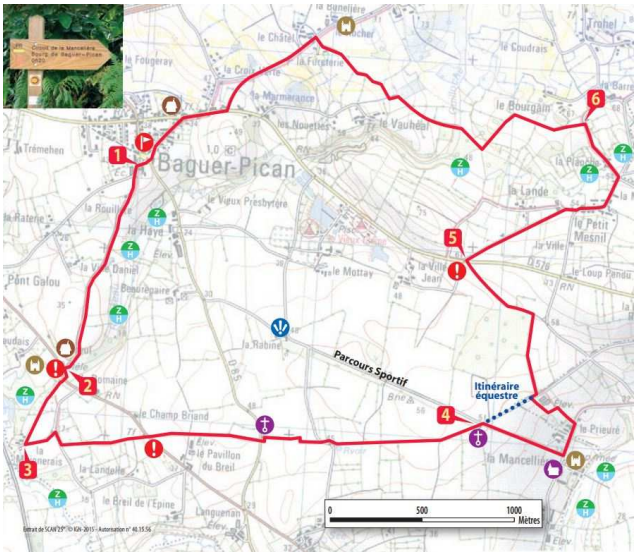




Chemin du Dr. Gringoire







Circuit de la Mancellière

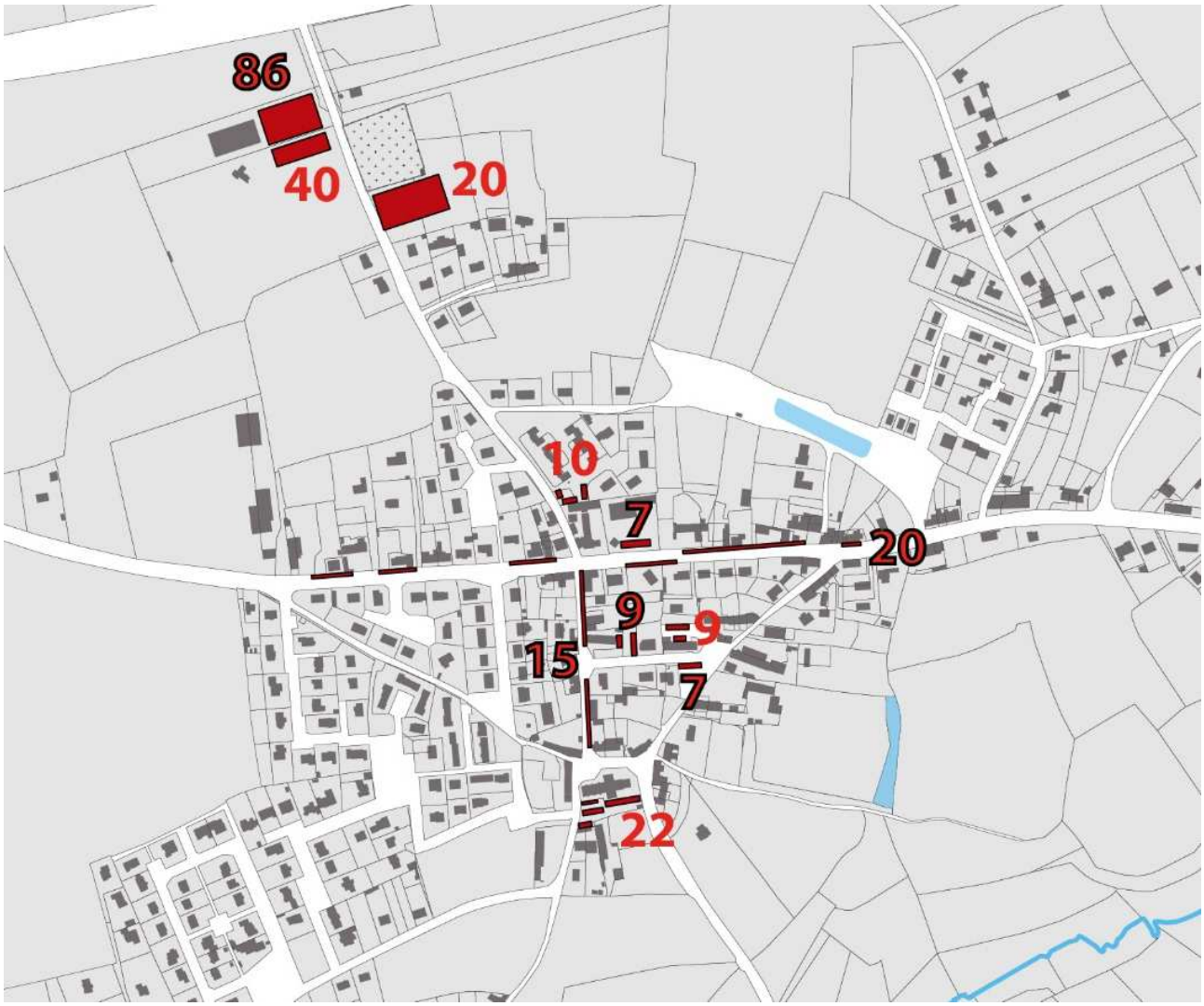
4.5 Inventaire des capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ **245 places** dans le bourg de BAGUER-PICAN.

Les principales poches de stationnements sont présentes autour de l'église (22 places), derrière l'école (10 places), devant l'école (7 places), autour du terrain de pétanque (16 places) et sur le parking de la médiathèque (9 places).

On trouve aussi du stationnement le long des voies au niveau de la RD 576 (une vingtaine de places) et de la rue de l'église (RD 85) (une quinzaine de places).

Il y a également des places de stationnement devant la salle intergénérationnelle (86 places), au niveau des terrains de football (une quarantaine de places) et au niveau du cimetière (une vingtaine de places).



Capacités de stationnement – bourg de BAGUER-PICAN











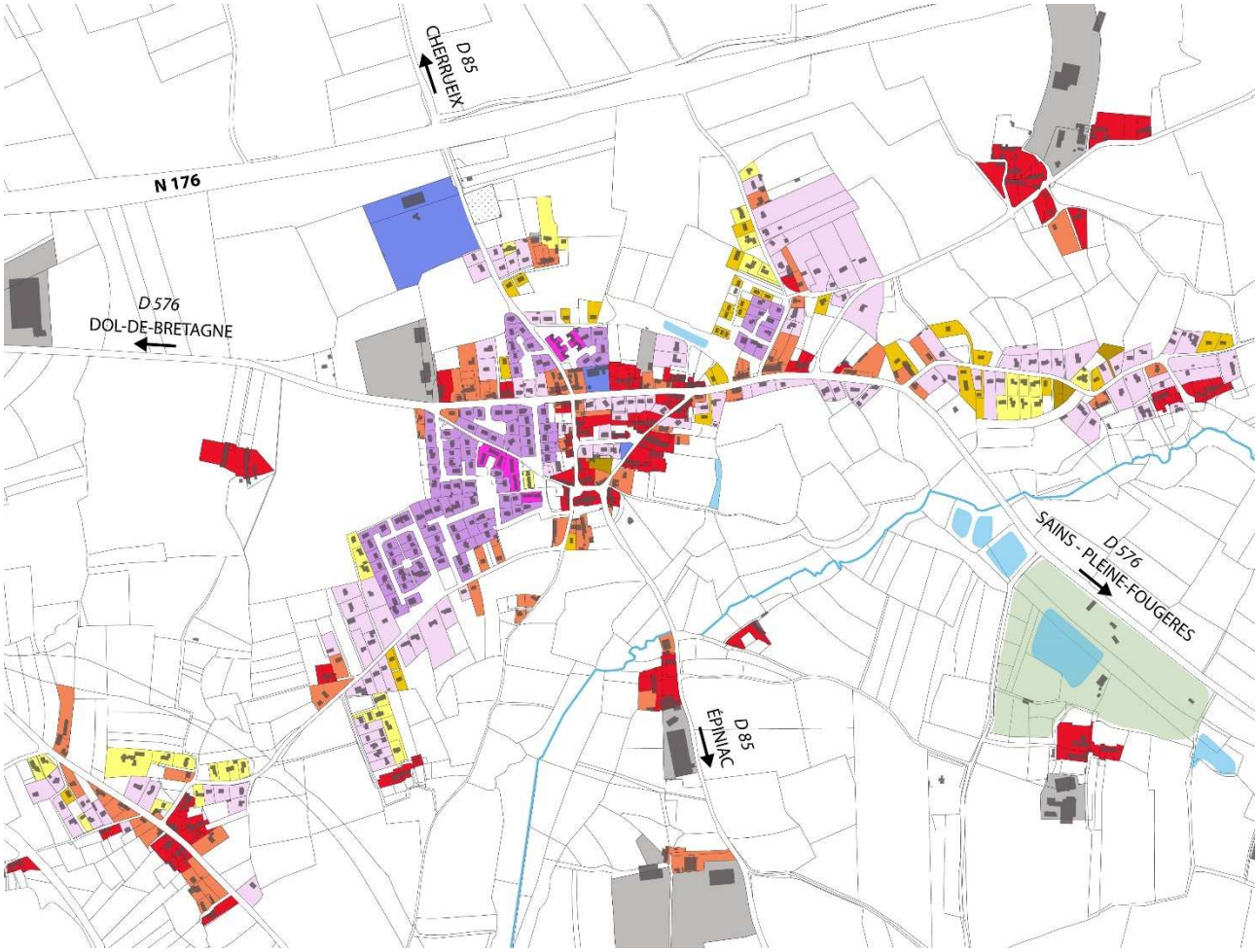


Stationnements

4.6 Répartition et typologies de bâti

BAGUER-PICAN possède plusieurs typologies de bâti au sein de son bourg.

Les bâtis peuvent être classés en dix catégories : le tissu historique de centre-bourg et des hameaux (avant 1812), les bâtiments anciens (avant 1975), les lotissements, l'habitat social, le pavillonnaire lâche, les constructions récentes (après 2010), les constructions neuves (2020-2021), les parcelles en construction, les équipements publics, le camping et les bâtiments d'activité.



Cartographie des différentes typologies de bâtis

Légende

- Tissu historique (avant 1812)
- Centre ancien (avant 1975)
- Lotissement
- Habitat social
- Pavillonnaire lâche
- Construction récente (après 2010)
- Construction neuve (2020-2021)
- Parcelle en construction
- Équipement public
- Camping
- Bâtiment d'activité

Le tissu historique (avant 1812)

Le tissu historique du bourg de BAGUER-PICAN est localisé dans les rues du Puits, rue de l'Église et le long de la RD 576. Les bâtiments sont majoritairement accolés et en pierre. Certains sont constitués autour de placettes sur lesquelles se trouvent parfois un puits. Ce sont des longères.

Outre le centre-bourg, on remarque à proximité du bourg des hameaux/fermes : le Châtel, le Rocher, le Veau-Héal, le Motais, la Haye, la Ville Danniel, la Raterie, Tréméhen, Pont-Galou. Ces dernières se sont développées ou transformées (ancien prieuré de Tréméhen devenu éco-lodge de Tréméhen) ou ont été rattrapées par l'urbanisation.



Le tissu historique : rue du puits, RD 576 et chemin du Dr. Gringoire

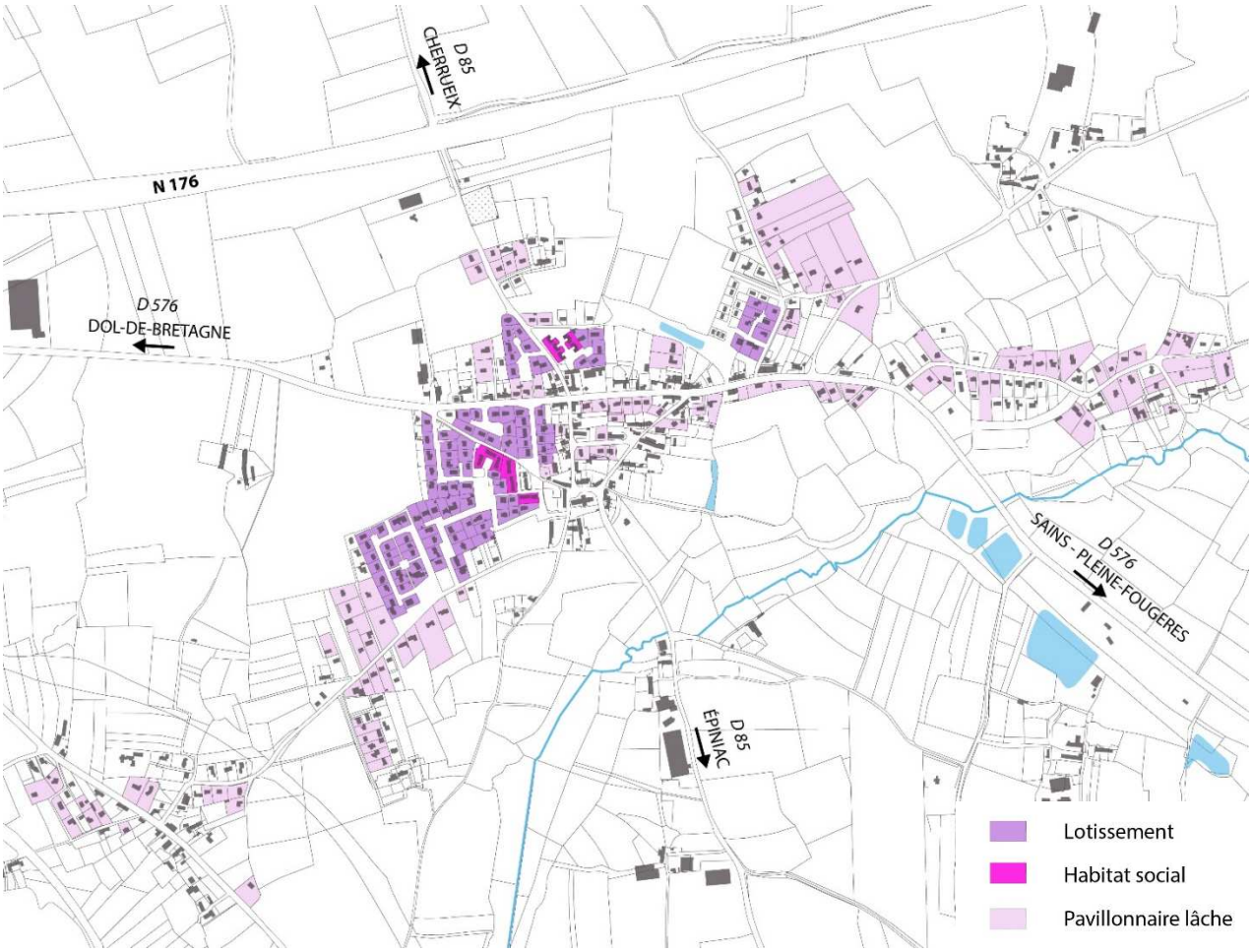
Le centre ancien (avant 1975)

Le centre ancien comprend des bâtiments marqueurs du patrimoine de BAGUER-PICAN. Certains bâtiments en pierres en R+1+combles sont particulièrement remarquables.



Le centre ancien : bâtiments sur la RD 576

Le pavillonnaire



Carte du pavillonnaire - lotissements, habitat social-accolé et pavillonnaire lâche

(constructions après les années 1975)

Les extensions périphériques sont localisées majoritairement au nord-est et au sud-ouest du bourg.

Dans la deuxième partie du 20ème siècle, le bourg s'est d'abord étendu de 20 lots grâce aux lotissements Impasse des Cytises et Impasse des Petits clos au sud de la RD 576 (1978-1979). Au nord du bourg, le lotissement impasse des Acacias voit le jour en 1982 et accueille 8 lots supplémentaires. Le lotissement communal de la Dime composé de 10 logements sociaux voit le jour quelques années après en 1988. Dans les mêmes années le lotissement de la Croix verte, au nord-est du bourg permet d'accueillir 9 lots supplémentaires.

Ces lotissements sont caractérisés par des maisons pavillonnaires sur des terrains de 700 m² en moyenne.





Lotissement Les Cytises, Les Petits Clos




Lotissement Les Acacias, la Croix Verte

A partir de 1995, le lotissement rue des Masses avec 16 lots, entame l'urbanisation de la partie sud-ouest du bourg, il est suivi des logements accolés Square des Masses au début des années 2000. Ensuite, le lotissement rue de la Chaterie avec ses 28 lots en 2004 et le lotissement des Terres Péan avec ses 23 lots en 2009 renforcent tous les deux l'urbanisation sud-ouest du bourg. Les différents lots de ces lotissements sont d'environ 600-700 m².

Place du Dr. Gringoire, de l'habitat social s'est construit entre les années 2005 et 2011. Ces 11 logements sont caractérisés par des maisons accolées par les garages. Les terrains n'excèdent pas les 350 m².




Lotissement rue des Masses, La Chaterie



Lotissement Les Terres Péan




Habitat social : La Dime et Place du Dr. Gringoire

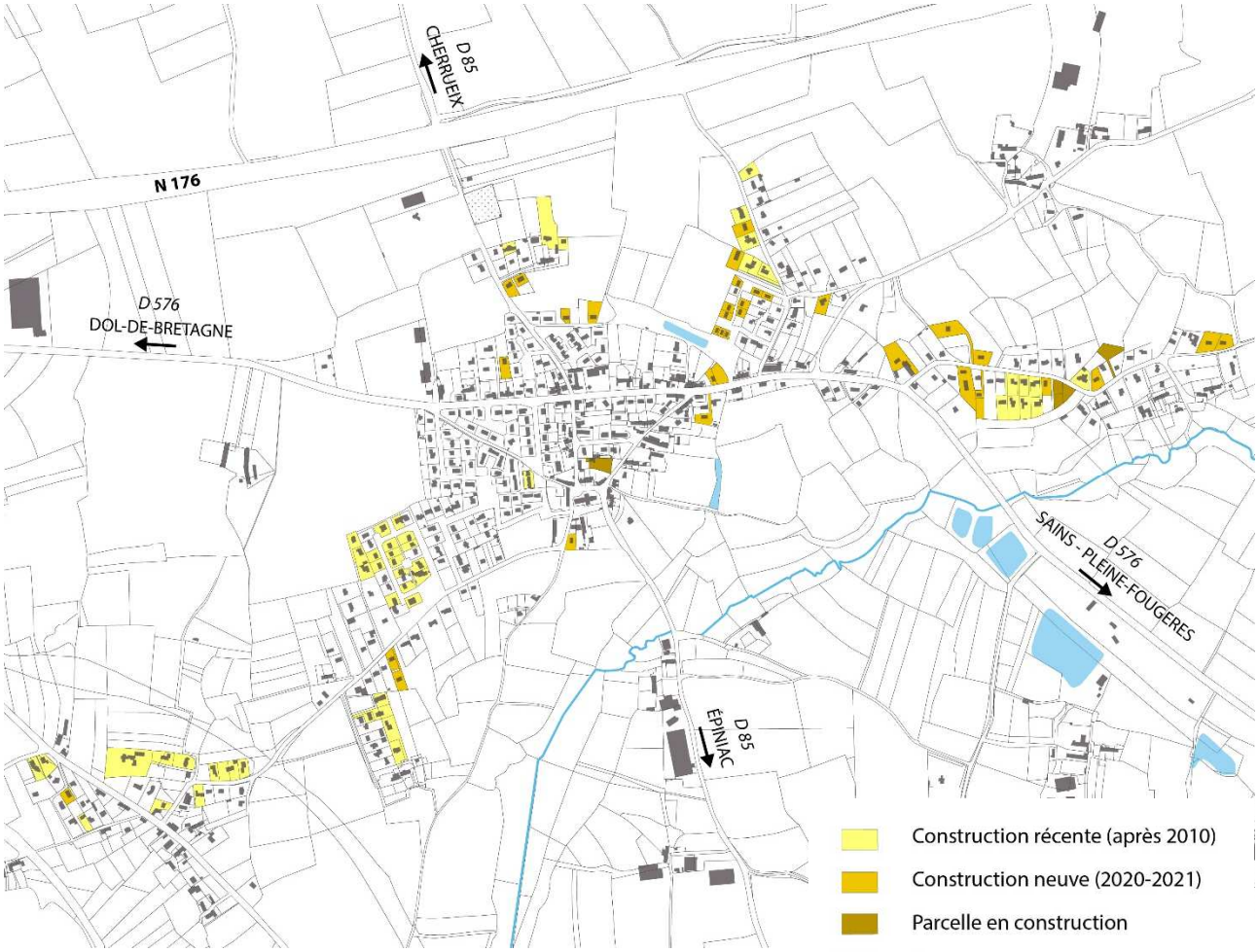
Les autres pavillons qui se sont construits sur le bourg se sont construits de façon plus aléatoire le long des voies d'accès notamment au sud-ouest sur la rue La Raterie en directions du "Pont Galou", le long de la RD 576 ou au nord sur le secteur Croix Verte - Le Canadan. Les terrains sont bien plus grands que les terrains dessinés lors des procédures de lotissements.



Pavillonnaire lâche rue de la Raterie, secteur la Croix Verte

Les constructions récentes et à venir

Le bourg s'est plus récemment étendu à l'est (Les Nouettes), au nord-est (Croix Verte) et au sud-ouest (La Raterie).



Carte des constructions récentes

A partir des années 2006, les rues de la Marmerance, des Nouettes, du Veau-Heal à l'est du bourg se sont de plus en plus urbanisées. Certaines maisons ont été construites de façon assez lâche le long de la longue rue en impasse. On y trouve aussi des maisons construites sur des parcelles dites "en drapeau" construites dans les fonds de jardins. Une partie de la rue est ainsi caractérisée par les adresses postales "bis".




Parcelles en drapeau, rue des Nouettes

Ce secteur s'est très récemment urbanisé, on y compte pas moins de 10 maisons datant de 2020-2021 ou en cours de construction. Certains terrains vont également être construits dans l'année à venir.




Constructions neuves, rue des Nouettes

Ainsi, cette extension urbaine collé au bourg le long de cette rue pose la question d'une appartenance au bourg / à la zone agglomérée. Le Veau-Heal, historiquement éloigné du bourg a été rattrapé par l'urbanisation.

Au Canadan, les nouvelles constructions sont nombreuses, on note aussi le lotissement des Primevères (2019) collé à celui de la Croix Verte qui est en cours de construction et compte 15 lots.

De plus la commune a un projet d'un nouveau lotissement en continuité des Primevères : le lotissement des Coteaux de la Fougeray qui compterait 32 lots situés au nord de l'étang.

Sur le secteur La Croix Verte - Le Canadan, le même constat peut donc être fait, le lieu-dit la Croix Verte et le bourg plus ancien vont finir par créer une seule zone agglomérée. Le lieu-dit historique a été rattrapé par l'urbanisation.

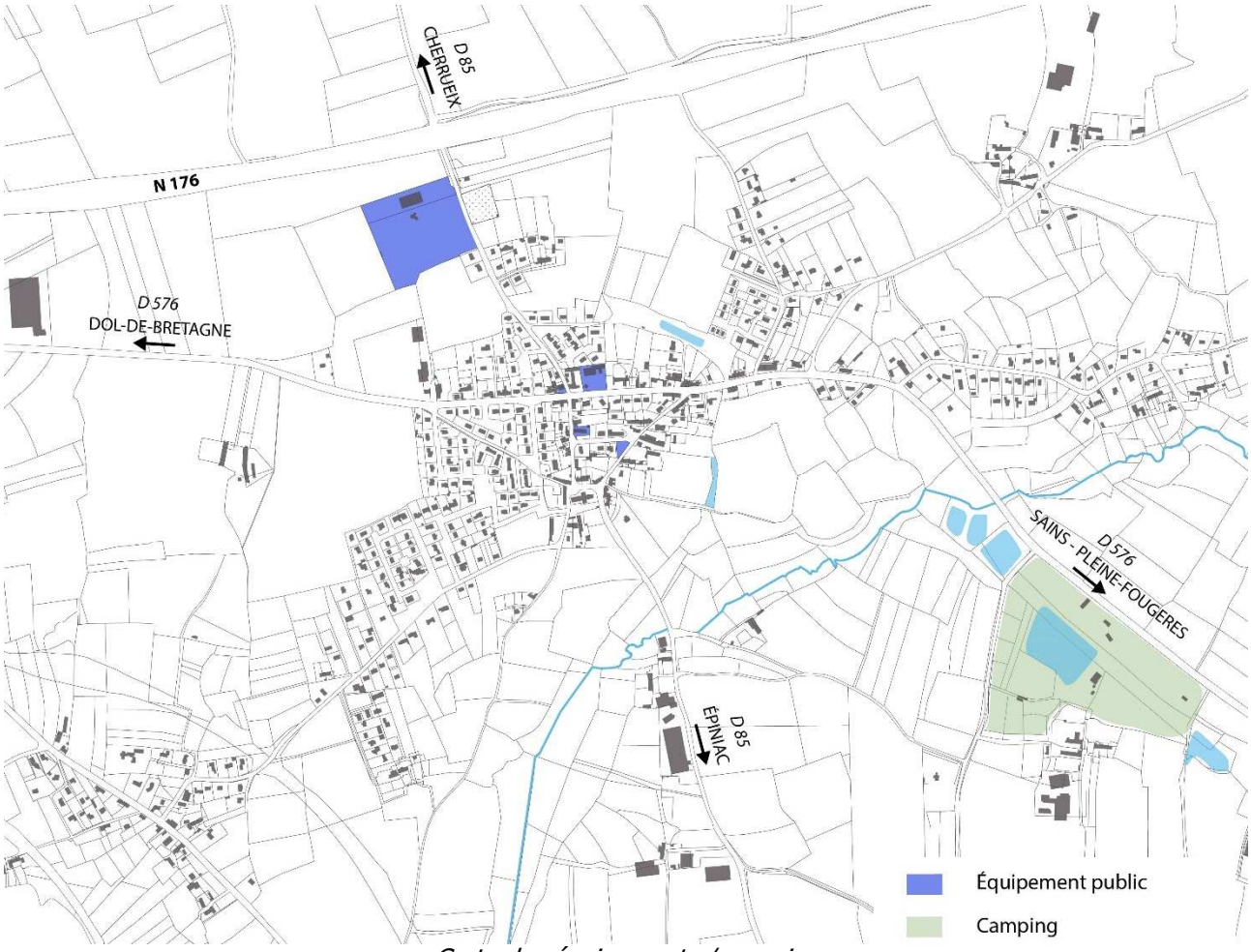


Constructions neuves, lotissement des Primevères et rue du Canadan

D'autres maisons se sont construites sur la RD 85 en direction du cimetière, sur le secteur de la Raterie et même au Pont Galou.

Enfin, on note aussi quelques constructions récentes ou à venir en cœur de bourg. Le bourg est assez dense et ces quelques comblements de dents creuses viennent renforcer sa densité.

Les équipements



Carte des équipements / camping

Dans le bourg de BAGUER-PICAN, on compte plusieurs équipements comme la mairie, la médiathèque municipale Yakalire (5 rue de l'église), un terrain de pétanque, terrains de football, l'école des trois Prunus et une salle intergénérationnelle toute récente qui date de 2018.

La mairie et la médiathèque municipale prennent place dans des bâtiments du 18ème, 19ème mais les autres équipements sont dans des bâtiments récents.

Le bourg compte aussi un bar/tabac/dépôt de pain : Le Point d'chute lui aussi situé dans le bâti ancien du bourg.

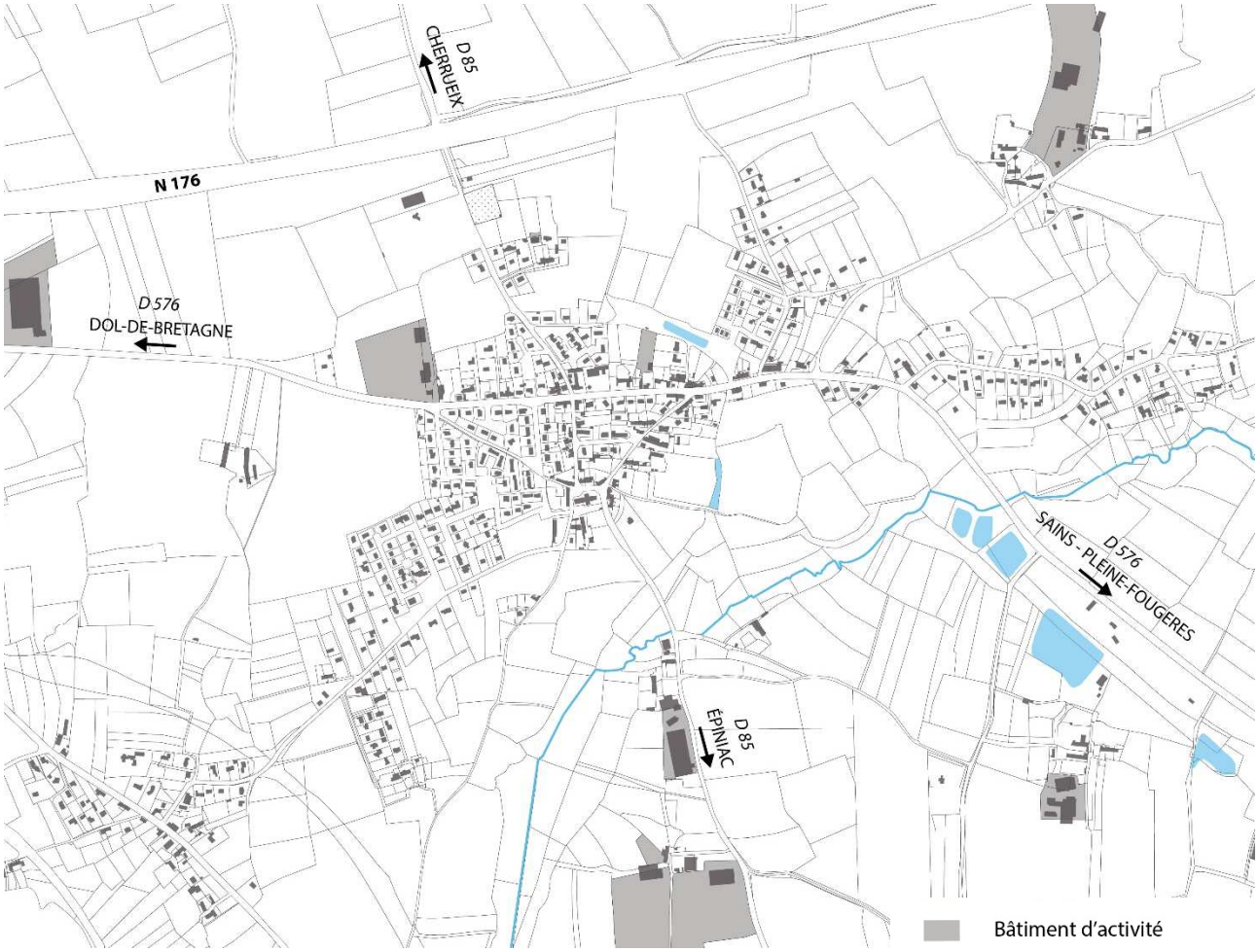
On note aussi la présence d'un camping sur la D 576 en direction de Sains et Pleine-Fougères.



Équipements publics

Les bâtiments d'activité

Dernière typologie de bâtiment : les hangars d'activités souvent liés à des activités agricoles ou autres.



Les hameaux

Le territoire communal compte de nombreux hameaux. Ils représentent un patrimoine architectural et paysager évident par leur qualité de formes urbaines et leurs ambiances. On peut, parmi les plus constitués, citer par exemple les hameaux de la Haute Roche en bordure nord de la RD 80, du Pont Galou de part et d'autre de la RD 155, de la Hairière également de part et d'autre de la RD 155 mais sur la partie sud de la commune, la RD 155 est déviée à cet endroit. On note aussi le hameau du Petit Ménil et de la Mare Pinard en bordure de Saint-Broladre à l'est de la commune, le hameau du Bas et Haut Trohel au sud de la RD 176 à l'est du territoire.

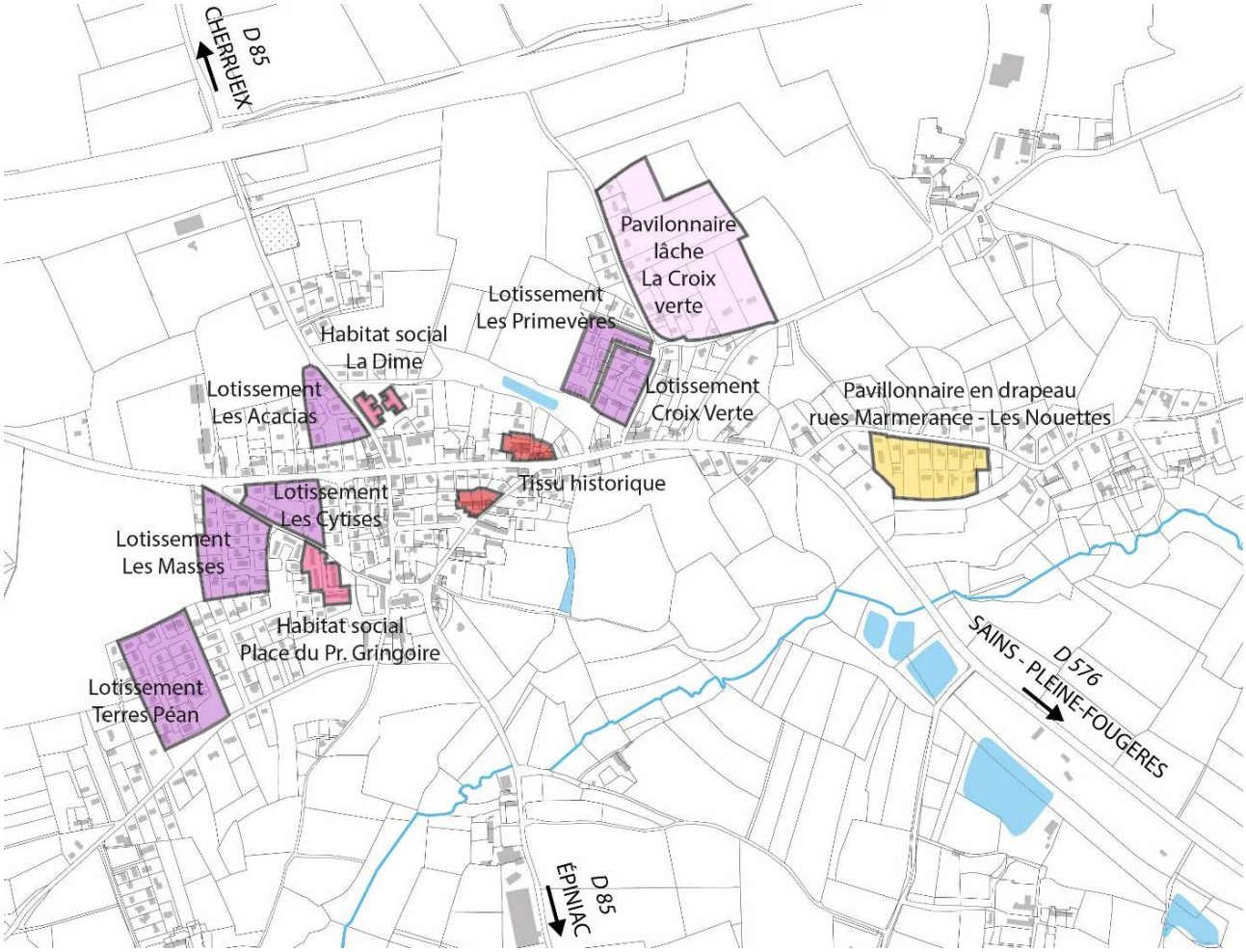
Il s'agit d'un contexte bâti dont l'ambiance spécifique est à souligner du fait de la végétation, l'organisation des constructions, la présence d'éléments de patrimoine, l'insertion dans le site etc.

Ces éléments bâtis, constitués d'anciennes exploitations, contribuent à l'identité des paysages communaux.

A côté de ces hameaux, il existe également un grand nombre d'éléments bâtis isolés d'architecture rurale traditionnelle présentant une réelle qualité d'ensemble.

4.7 Densités

Plusieurs échantillons de tissu urbain ont été analysés sur le bourg de BAGUER-PICAN :







Voie de la Liberté et Rue du Puits

Tissu historique :

Voie de la Liberté

Type : maisons accolées du 18ème siècle.

Densité : 18 log/ha (5 logements sur 2 800 m²).

Parcellaire : de 200 m² à 776 m²

Rue du Puits

Type : maisons accolées du 18ème siècle.

Densité : 19 log/ha (4 logements sur 2 130 m²).

Parcellaire : de 100 m² à 565 m².

Lotissements :

Lotissement des Cytises

Type : lotissement années 1978-1979.

Densité : 11,5 log/ha (10 logements sur 8 760m²).

Parcellaire : de 582 m² à 1 187 m².

Lotissement des Acacias

Type : lotissement année 1982.

Densité : 12 log/ha (8 logements sur 6 500 m²).

Parcellaire : de 609 m² à 766 m².

Lotissement Croix verte

Type : lotissement année 1988.

Densité : 12 log/ha (9 logements sur 7 500 m²).

Parcellaire : de 610 m² à 847 m².

Lotissement des Masses

Type : lotissement année 1995.

Densité : 11 log/ha (16 logements sur 14 120 m²).

Parcellaire : de 572 m² à 857 m².

Lotissement des Terres Péan

Type : lotissement année 2009.

Densité : 10 log/ha (23 logements sur 22 800 m²).

Parcellaire : de 521 m² à 749 m².

Lotissement Les Primevères

Type : lotissement année 2019.

Densité : 19 log/ha (15 logements sur 7 790 m²).

Parcellaire : de 191 m² à 419 m².

Habitat social :

Lotissement communal de la Dime

Type : Maisons accolées deux à deux, habitat social année 1988.

Densité : 48 log/ha (10 logements sur 2 090 m²).

Parcellaire : environ 210 m².

Place du Dr. Gringoire

Type : Maisons accolées par deux ou trois, habitat social années 2005-2011.

Densité : 25,5 log/ha (11 logements sur 4 270m²).

Parcellaire : de 215 m² à 480 m².



La Dime et Place du Dr. Gringoire

Tissu pavillonnaire

Rue de la Croix Verte

Type : Tissu pavillonnaire lâche avec grands terrains.

Densité : 2,7 log/ha (14 logements sur 50 900 m²).

Parcellaire : de 416 m² à 7 914 m².

Rues Marmerance et les Nouettes

Type : Tissu pavillonnaire en drapeau.

Densité : 9 log/ha (14 logements sur 15 400 m²).

Parcellaire : de 460 m² à 2 500 m².




Rue de la Croix Verte et rues les Nouettes

4.8 Eléments de patrimoine

L'église :

L'église actuelle date de 1832 à 1833. De la précédente église subsiste une tour de 1789, renfermant une statue de Saint Macaire.

Le monument de Choiseul :

Au lieu-dit Choiseul, un monument original surplombe la route de Dol à La Boussac. Deux blocs de granit, l'un blanc gravé d'un cœur vendéen, l'autre bleu gravé d'un bonnet phrygien, s'inclinent l'un vers l'autre. Ils sont l'œuvre de Pierre-Yves Jamaux réalisée selon les vœux de l'Association Duine sur un terrain acquis par la commune de Baguer Pican.

L'emplacement témoigne de l'un des derniers combats de la Bataille de Dol, le 21 novembre 1793, qui opposa les troupes républicaines à celles des Vendéens de la Virée de Galerne, celles de Westermans, Kléber, Rossignol à celles de La Rochejaquelein, Stofflet.

En ce lieu, au nord de la route-digue, se trouvait l'étang de Choiseul et en contrebas au sud, le moulin à eau. Le brouillard accentuait la cruauté des luttes. Les Républicains furent contraints au retrait sur Antrain. Les 3 jours de la Bataille de Dol laissaient plus de 15 000 morts sur le champ de bataille.

C'est en souvenir de tous ces morts Blancs Vendéens et Bleus Républicains que le monument fut solennellement inauguré le 19 novembre 1995. L'inclinaison des deux blocs de granit les réunit, symbolisant la fraternité entre les hommes plutôt que la guerre.




L'église – le monument de Choiseul

Manoir de la Mancelière :

Le manoir est situé à 2.9 km du bourg et 1 km au sud de la route de Sains. Il est construit en grand appareil avec un toit à la Mansard. Près du manoir se trouve l'aile d'un château dont la construction avait été commencée au 18ème siècle. La chapelle, reconstruite ou restaurée au 18ème, possède un petit campanile à une cloche et un débris de bas-relief provenant de l'Abbaye de la Vieuville, en Épiniac. Le manoir du 18ème siècle est détruit, il ne reste que la ferme composée en partie du manoir d'origine, les dépendances et la chapelle.

Dolmen :

Un dolmen ruiné en granit se trouve dans le Champ des Tombes, entre le vieux chemin de Dol et le hameau de Vaujour, situé à 1.1 km au nord-est de Launay-Labbé.

Calvaires / fontaines / moulins :

Quelques calvaires (publics ou privés) se retrouvent à la croisée des chemins, notamment La Croix de Launay (point haut), La Croix Badet (croix liturgique placée pour bénir les champs en 1955), La Croix de la Mancellière (placée au 17ème par les seigneurs de la Mancelière pour délimiter l'angle de leurs fiefs), La Croix Rouge à la Diolais.

Quelques fontaines existent sur le territoire communal : la Fontaine Saint-Macaire à Trégoyer et la Fontaine de la Hairière.

On repère aussi quelques moulins à eau, ceux du Breil, de Choussel, du Chénay, de Lairguer, de Launay ainsi que quelques moulins à vent comme Vaujour et Villeneuve.

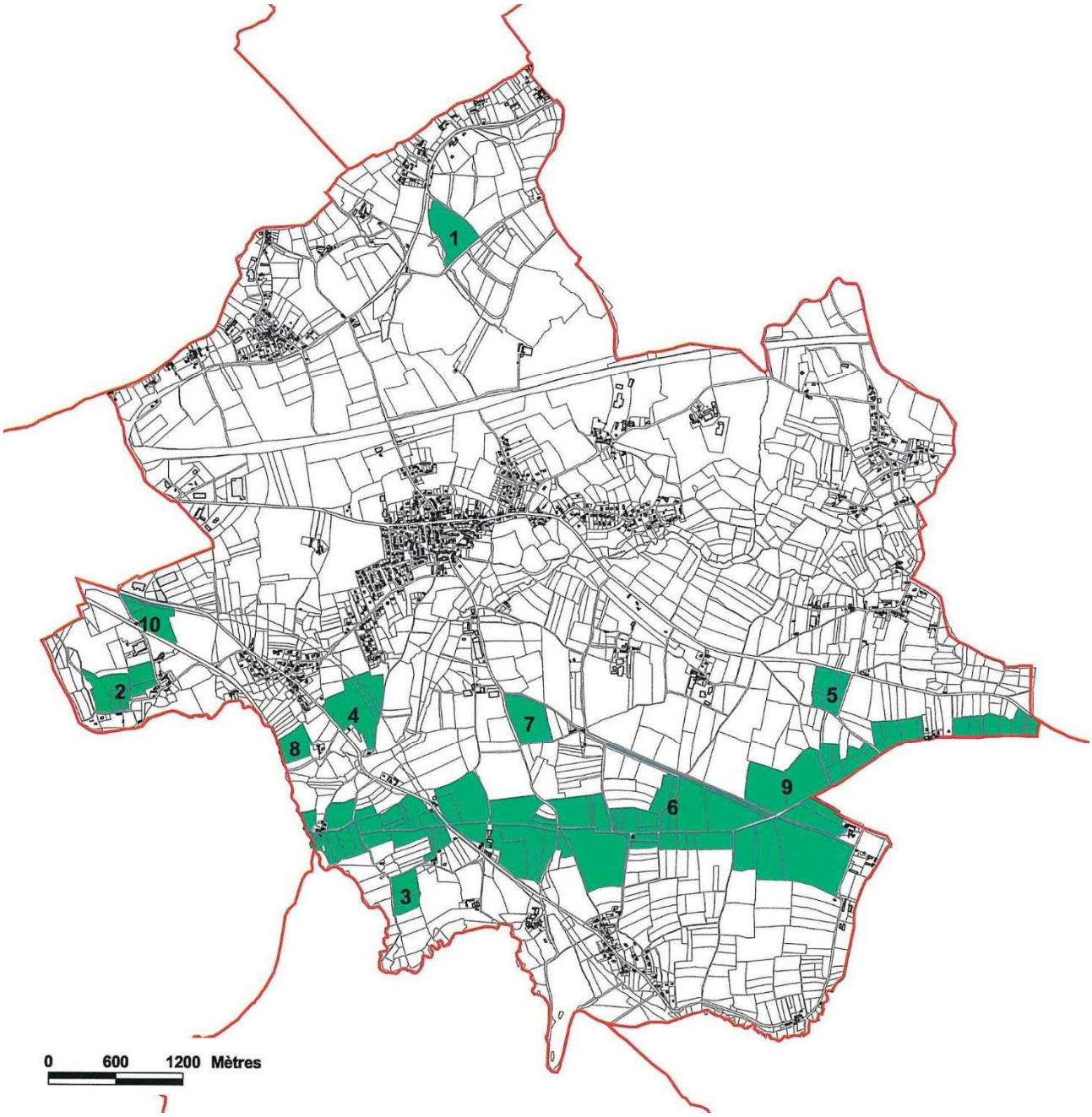
La voie romaine d'Avranches à Corseul

La voie romaine traverse de l'est à l'ouest la partie sud de la commune, en se détachant de la route de Sains sous forme de chemin rural à 3 km du bourg, passant au nord du village de Léguillère, en La Boussac à 3 km au sud-est de Baguer-Pican, coupant la route d'Épiniac à 1.6 km du bourg puis celle de Dol à La Boussac au Pavillon du Breil (1.5 km au sud du bourg). Cette ancienne voie romaine rencontre par la suite le village de la Moignerais, à l'est de la voie ferrée, et pénètre dans la commune de Dol au nord du Petit Pont Gérouard.




Le manoir de la Mancelière et la Fontaine Saint-Macaire

4.9 Les entités archéologiques



N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2021 : A.289	1725 / 35 010 0003 / BAGUER-PICAN / LES CROTTES / LES VILLENEUVES / occupation / Gallo-romain
2	1	2021 : D.232;D.233;D.659;D.663;D.665;D.667	1726 / 35 010 0005 / BAGUER-PICAN / LAIRGUE / LAIRGUE / habitat ? / parcellaire / Gallo-romain
3	1	2021 : D.387.;D.388	1940 / 35 010 0008 / BAGUER-PICAN / LE BREIL DE L'EPINE / LE BREIL DE L'EPINE / occupation / Gallo-romain

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
4	1	2021 : D.1126 à 1128	1939 / 35 010 0009 / BAGUER-PICAN / LA VILLE DANNIEL / LA VILLE DANNIEL / occupation / Gallo-romain
5	1	2021 : C.140;C.141;C.142;C.143	1929 / 35 010 0010 / BAGUER-PICAN / LE LOUP PENDU / LE LOUP PENDU / occupation / Gallo-romain
6	1	2021 : C.238;C.246;C.247;C.248;C.249;C.250;C.251	2003 / 35 010 0012 / BAGUER-PICAN / LA HAIRIERE / LA HAIRIERE / habitat ? / Gallo-romain
7	1	2021 : C.1120	15793 / 35 010 0019 / BAGUER-PICAN / La Rabine / La Rabine / exploitation agricole ? / Age du fer ?
8	1	2021 : D.504	17230 / 35 010 0020 / BAGUER-PICAN / LA BIGAUDAIS / LA BIGAUDAIS / Epoque indéterminée / fossé
9	1	2021 : C.162;C.164 à 169 C.177 à 180;C.186;C.252;C.253;C.256;C.267;C.268;C.474;C.475;C.479;C.540;C.551;C.552;C.664;C.665;C.669;C.670;C.671;C.672;C.673;C.674;C.675;C.676;C.677;C.678;C.679;C.693;C.694;C.710;C.711;C.714 à 720;C.787 à 797;C.830;C.831;C.852;C.924;C.1149;D.1089;D.1090;D.1093;D.1094;D.1096;D.1099;D.1100;D.1178;D.1179;D.287;D.335;D.338;D.339;D.341;D.412;D.413;D.415 à 421;D.433;D.434;D.443;D.444;D.449 à 451;D.453;D.454;D.472;D.480;D.763;D.791;D.809	21533 / 35 034 0016 / LA BOUSSAC / VOIE CORSEUL/AVRANCHES / Section unique du Prieuré au Tertre de la Claye / route / Gallo-romain - Période récente
10	1	2021 : D.1025;D.1026;D.1027;D.1028;D.914	4935 / 35 010 0004 / BAGUER-PICAN / LAIRGUE / LAIRGUE / exploitation agricole / Bas-empire ?

10 zones de présomption de prescription archéologique sont recensées sur le territoire de BAGUER-PICAN.

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

5 La gestion des ressources naturelles

5.1 La gestion des sols

Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

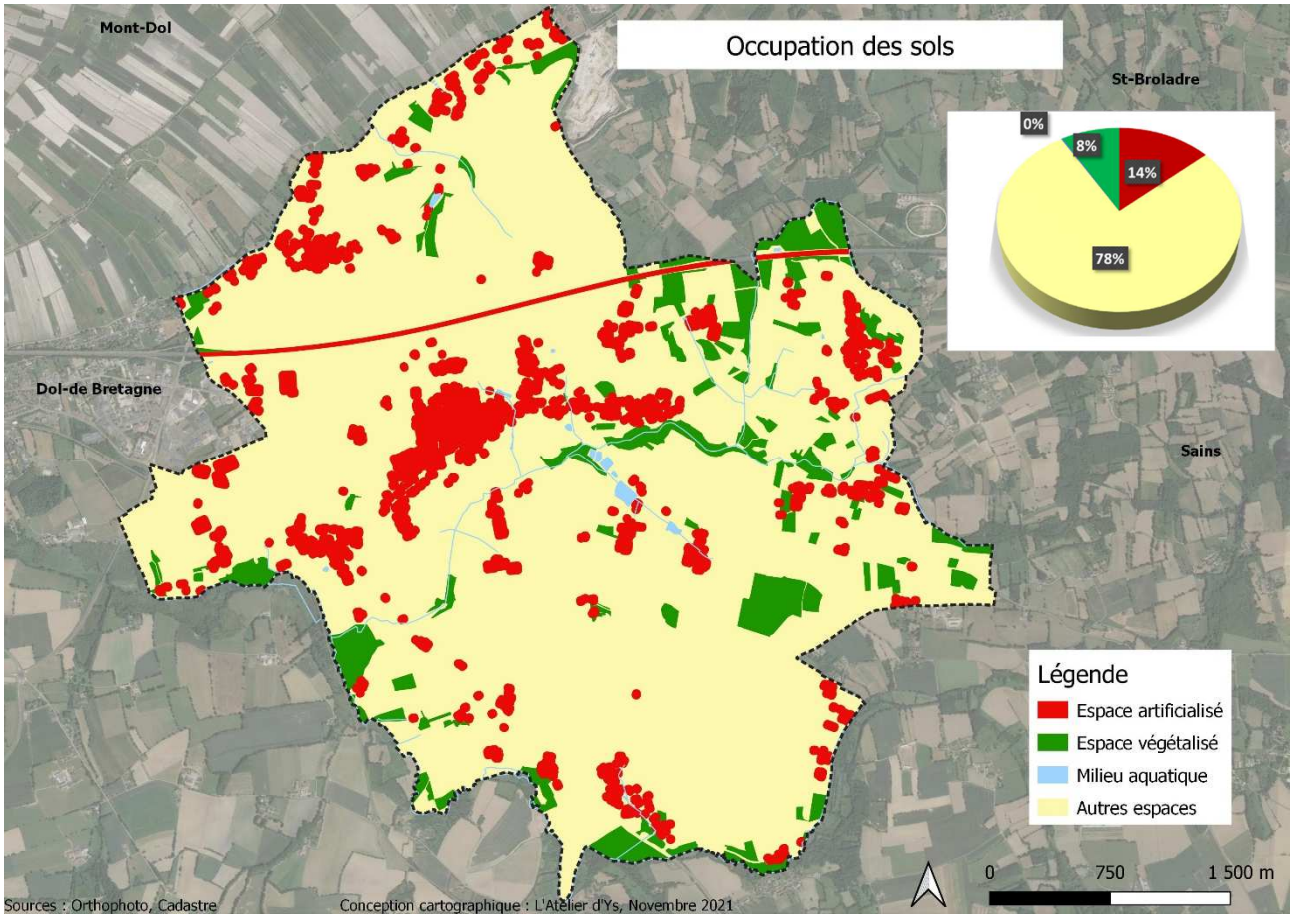
Les sols de BAGUER-PICAN peuvent se distinguer par leur type d'occupation :

- les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'une part.
- les espaces artificialisés, qui ont perdu leur vocation naturelle, agricole ou forestière, d'autre part.

D'après le cadastre, les espaces artificialisés (bâtiments, routes principales et leur environnement immédiat) représentent environ 14% du territoire communal, soit environ **213 ha d'espaces artificialisés**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 76% des surfaces artificialisées). Ce taux d'artificialisation est amplifié par un mitage historiquement élevé (de nombreuses exploitations agricoles couvrent de manière homogène la commune).

Les forêts et milieux semi-naturels, quasi-inexistants, occupent environ 8% du territoire communal (environ **131 ha**).

L'activité agricole est très prégnante et couvre 78% des sols de BAGUER-PICAN.



Destination des sols de BAGUER-PICAN	Ha	Source
Artificialisés	213	Cadastre 2023
Autres espaces	1 215	Cadastre 2023
Milieux aquatiques	4	DDTM 35 2023
Forêts et milieux semi-naturels	131	(IFN + orthophoto 2020 + cadastre 2023)
Total	**1 563**	

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2020

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, **la loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente. Autrement dit, entre 2021 et 2031, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mesurée de 2011 à 2021.

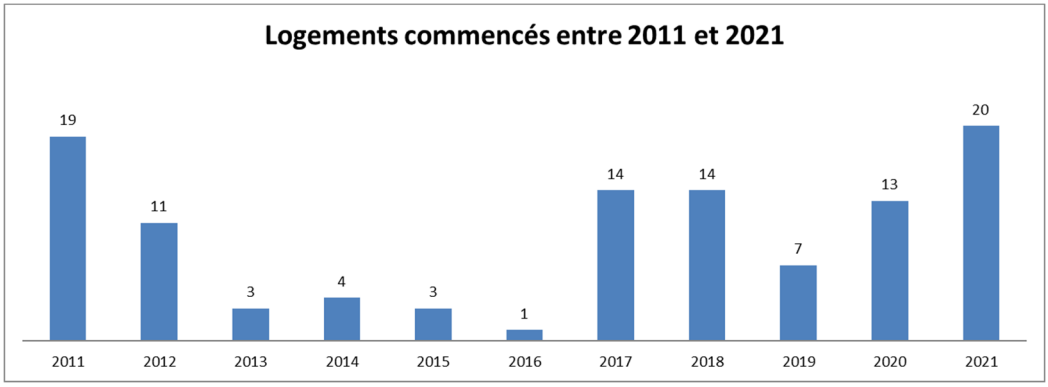
D'après **les données d'évolution des fichiers fonciers produites par le Céréma**, mesure officielle de la consommation d'espace à l'échelle nationale, **23 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de BAGUER-PICAN.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS) de la région Bretagne, **16,9 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de BAGUER-PICAN.

Déterminants de la consommation (ha)	BAGUER-PICAN
Activités et commerces	4,9
Équipements	1,1
Habitat	9,0
Urbain mixte et bâti divers	0,3
Infrastructures	1,6
Total	**16,9**

Source : MOS

En matière d'habitat, 109 logements ont été commencés à BAGUER-PICAN entre 2011 et 2021. Parmi ces nouveaux logements, 91% sont des logements individuels. On compte 10 logements en individuel groupé.



Source : SITADEL

5.2 La gestion des déchets

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

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

Ordures ménagères

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

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

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

Déchets recyclables

La collecte de tri sélectif se fait en porte-à-porte avec des poubelles. Les sacs jaunes sont utilisés pour mettre en bacs collectifs.

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

Verre

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

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

Déchetteries

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

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

5.3 La gestion de l'eau potable

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

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

L'eau provient de cours d'eau qui alimentent des étangs. Elle est traitée dans des usines de production d'eau qui sont situées sur trois sites :

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

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

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

5.4 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

Les eaux usées de la commune sont traitées par une station d'épuration de type « boues activées ».

Mise en service en 2010, cette station dispose d'une capacité de traitement de 1 500 équivalents habitants.

L'assainissement non collectif

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

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

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

A noter que la commune est en partie couverte par la zone à enjeux sanitaires conchylicoles qui induit un doublement de la périodicité des contrôles de bon fonctionnement.

5.5 La gestion des eaux pluviales

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

Au fil des différentes opérations d'urbanisation, 5 zones de rétention et/ou d'infiltration ont été réalisées.

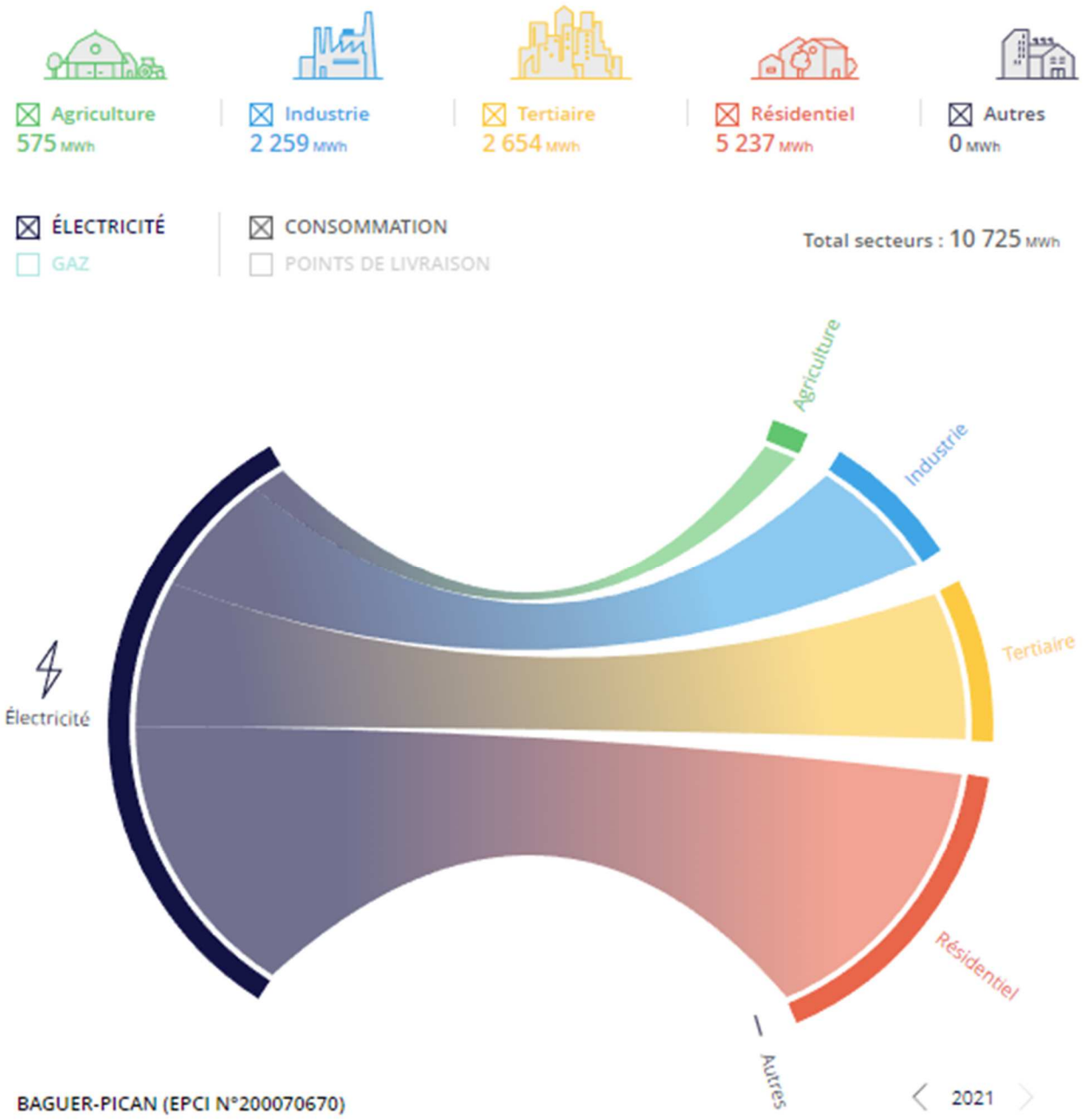
5.6 La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

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

Electricité : ENEDIS

Electricité acheminée par le réseau de distribution.



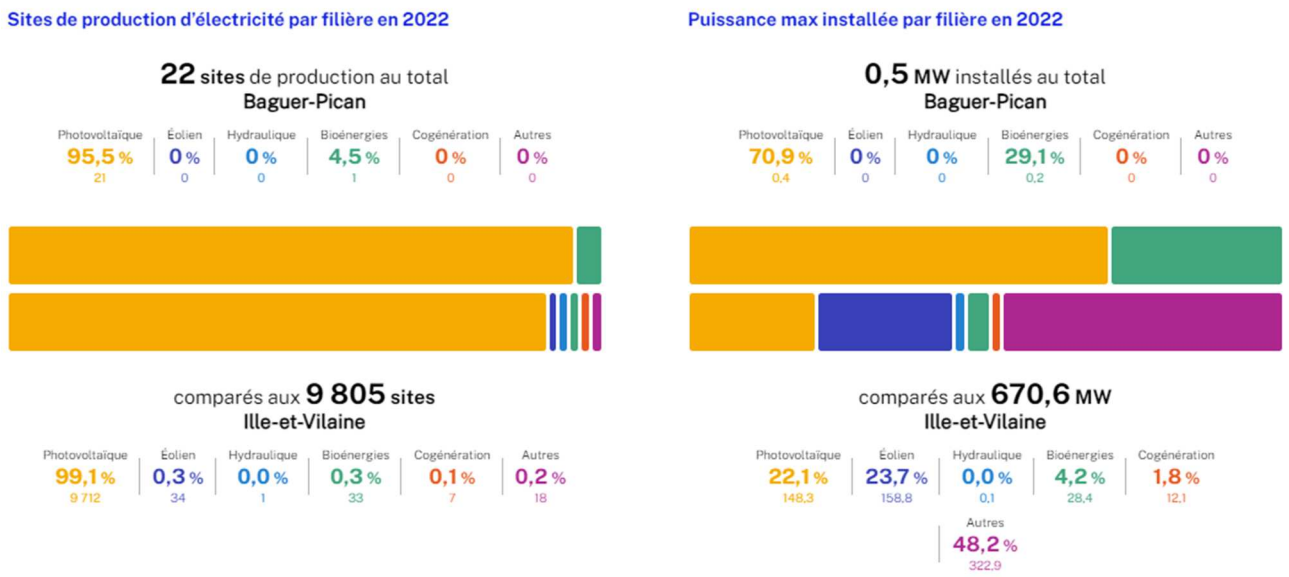
La production d'énergie renouvelable

Dans le département d'Ille-et-Vilaine, BAGUER-PICAN se distingue notamment par une énergie renouvelable électrique totale produite à l'année très élevée.

Cette production provient globalement de la filière Bio-énergie.

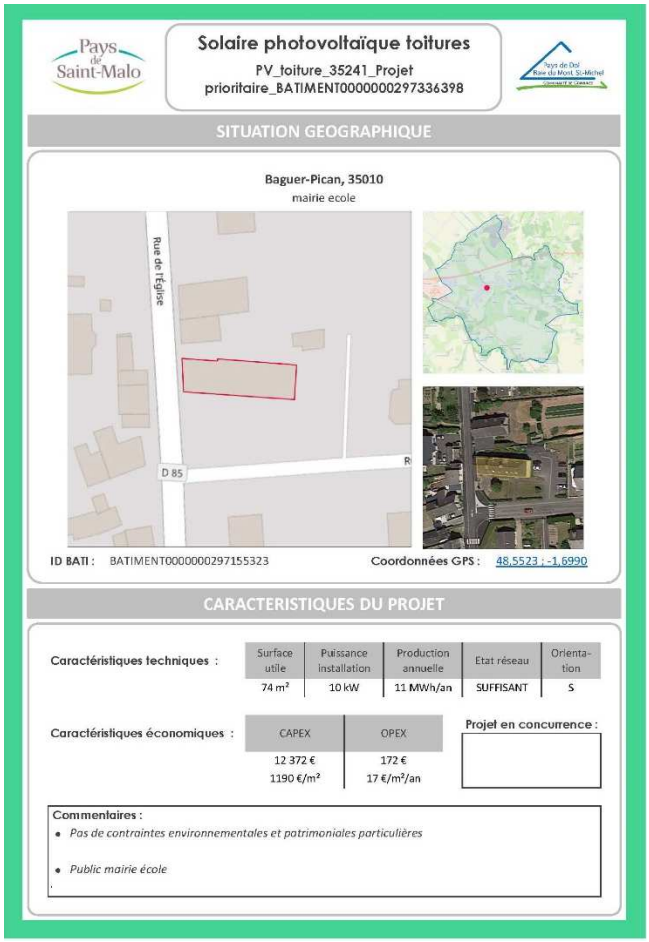
Par rapport à l'année précédente, la production d'énergie en 2022 est identique.

Sur les 10 dernières années, la commune a connu une hausse annuelle moyenne de 26%, à comparer à une hausse moyenne de 10% au niveau du département.



Source : ENEDIS

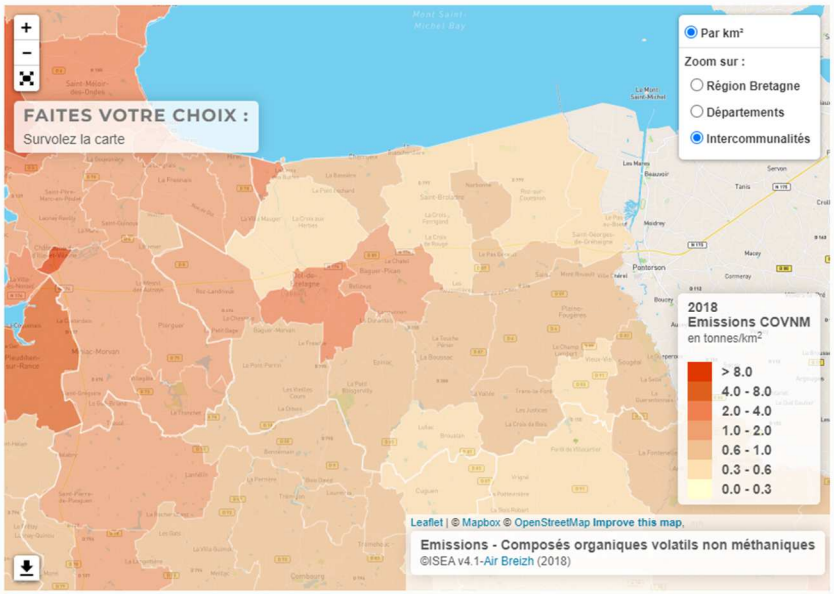
La commune de BAGUER-PICAN a par ailleurs défini sur son territoire 44 secteurs favorables à la production d'énergies renouvelables : au sol, en toiture, flottant, grande toiture privée, ombrières de parking, toiture publique.

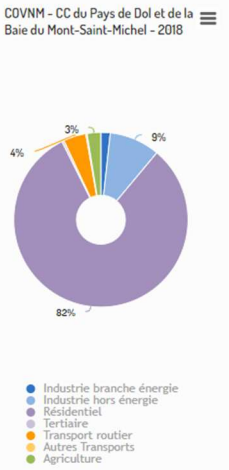


Exemple de fiche

6 Les pollutions et nuisances

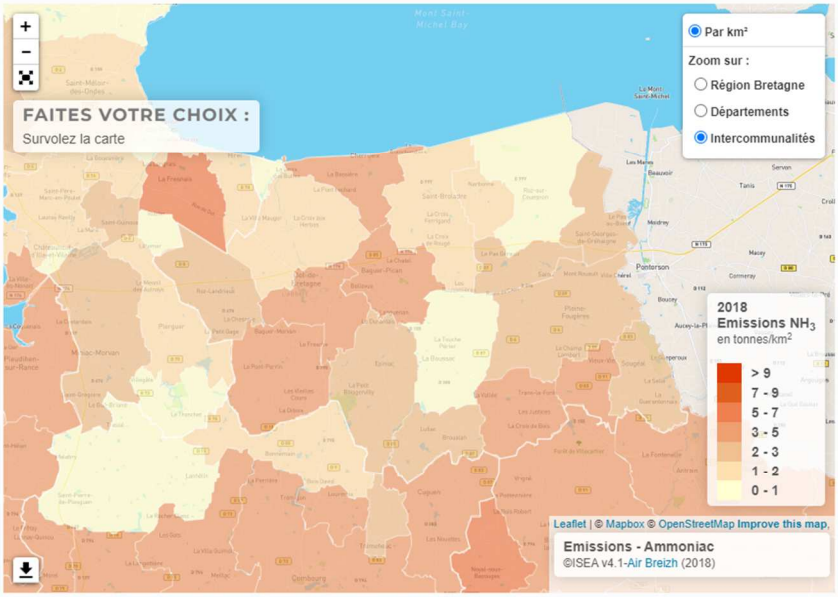
6.1 La qualité de l'air

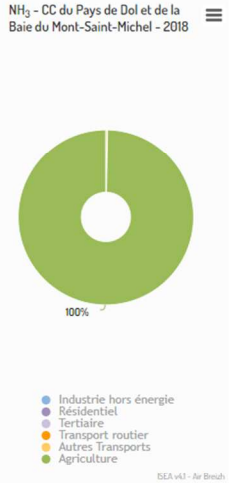




EN CHIFFRES

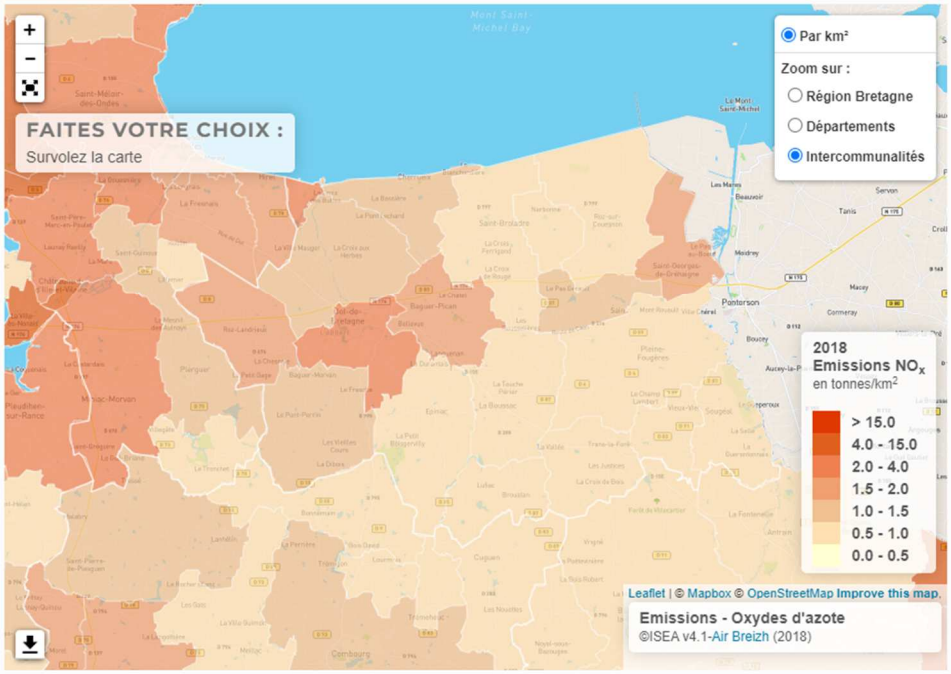
En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	34 717 tonnes	Soit 10,5 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	10 468 tonnes 30 % de la région	Soit 9,9 kg/habitant

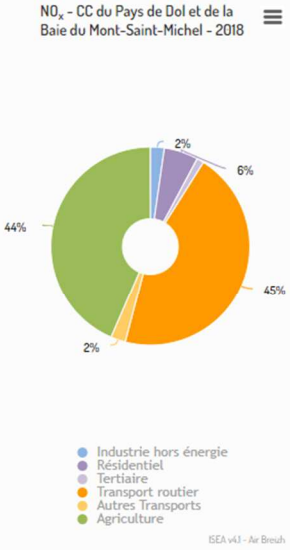




EN CHIFFRES

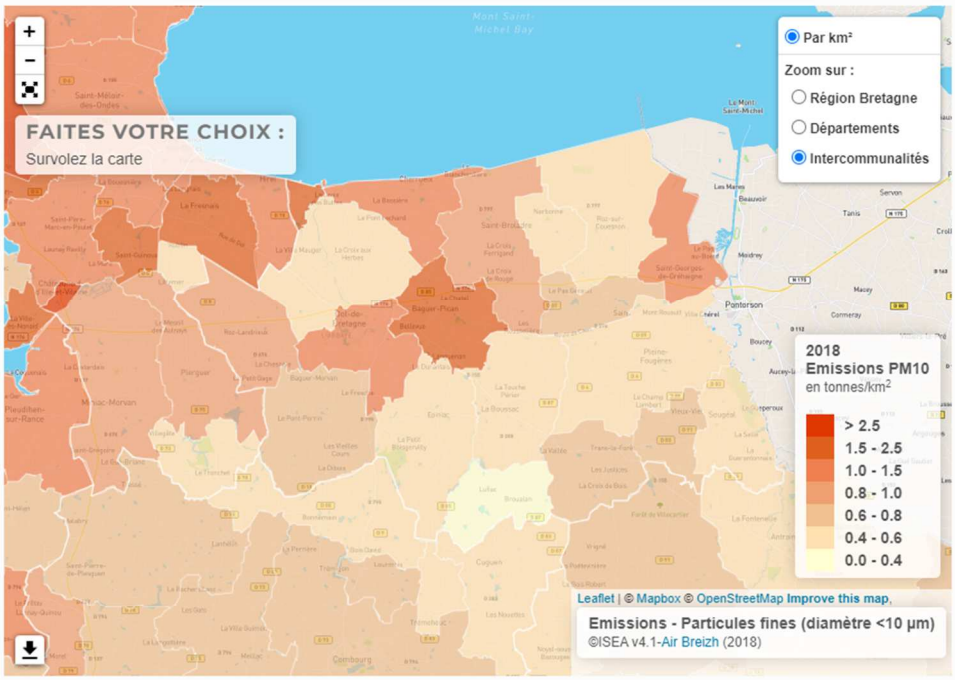
En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	102 478 tonnes	Soit 30,9 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	21 848 tonnes 21 % de la région	Soit 20,6 kg/habitant

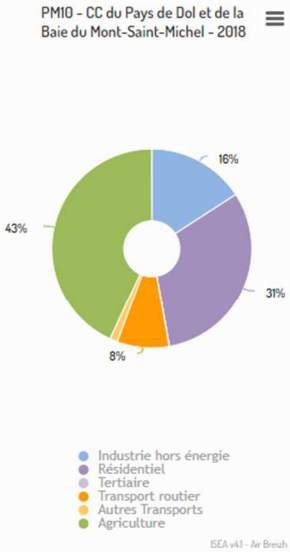




EN CHIFFRES

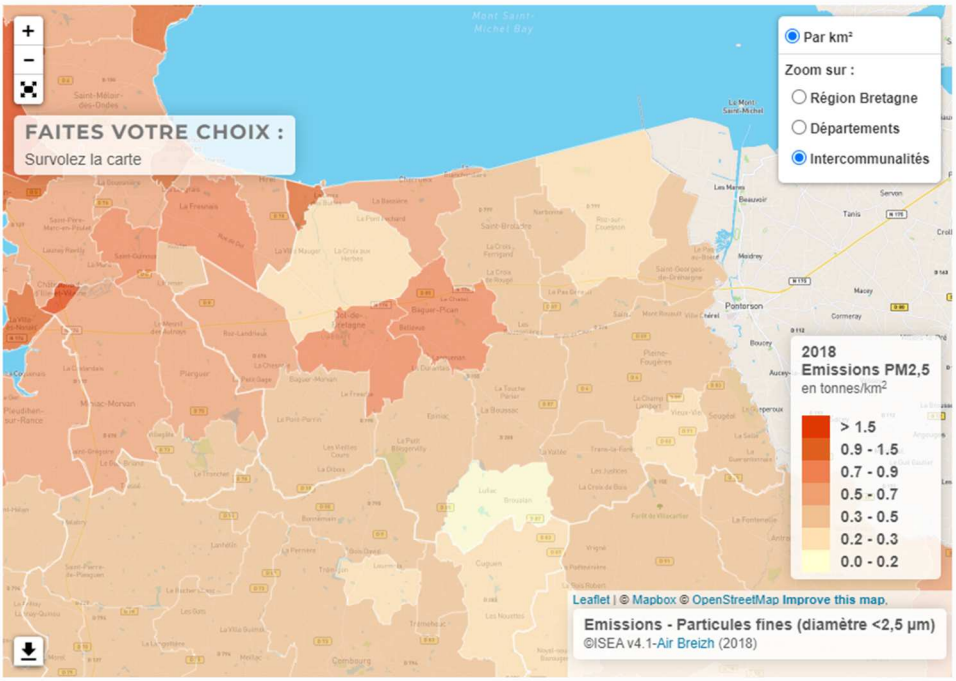
En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	45 634 tonnes	Soit 13,7 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	14 166 tonnes 31 % de la région	Soit 13,4 kg/habitant

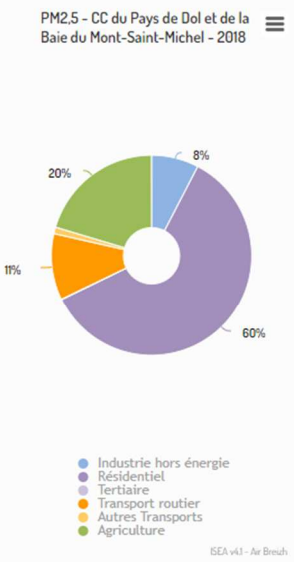




EN CHIFFRES

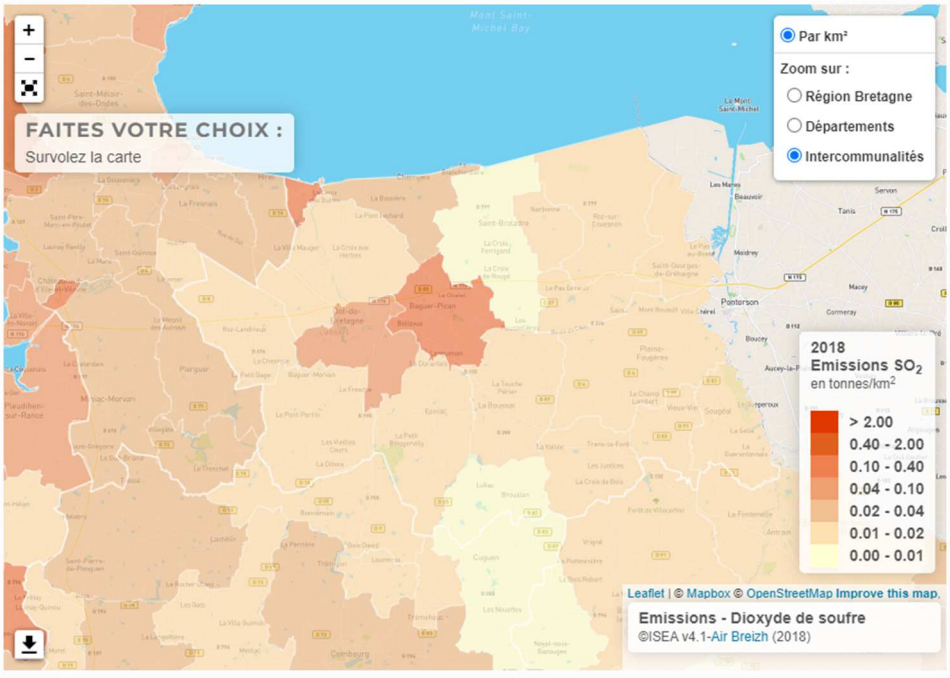
En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	22 904 tonnes	Soit 6,9 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	5 958 tonnes 26 % de la région	Soit 5,6 kg/habitant

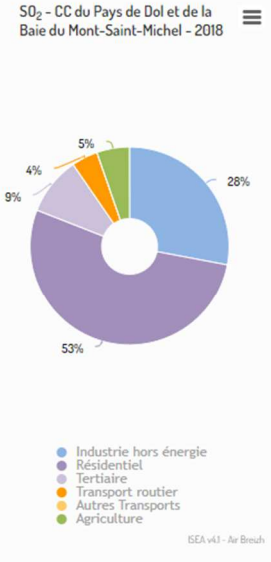




EN CHIFFRES

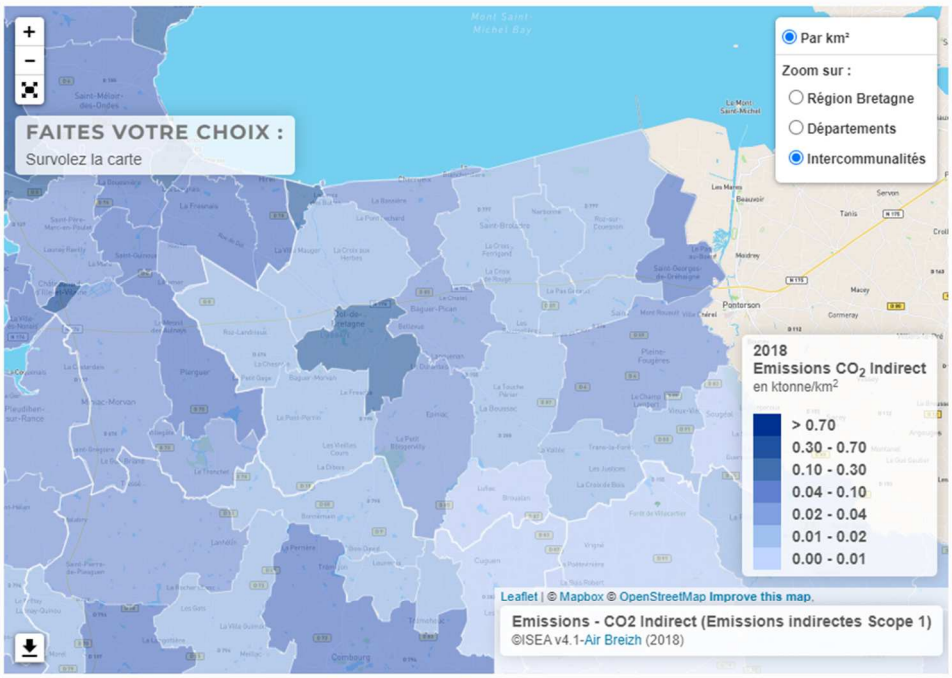
En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	12 433 tonnes	Soit 3,7 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	3 431 tonnes 28 % de la région	Soit 3,2 kg/habitant

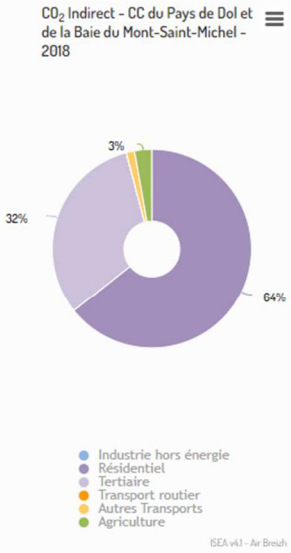




EN CHIFFRES

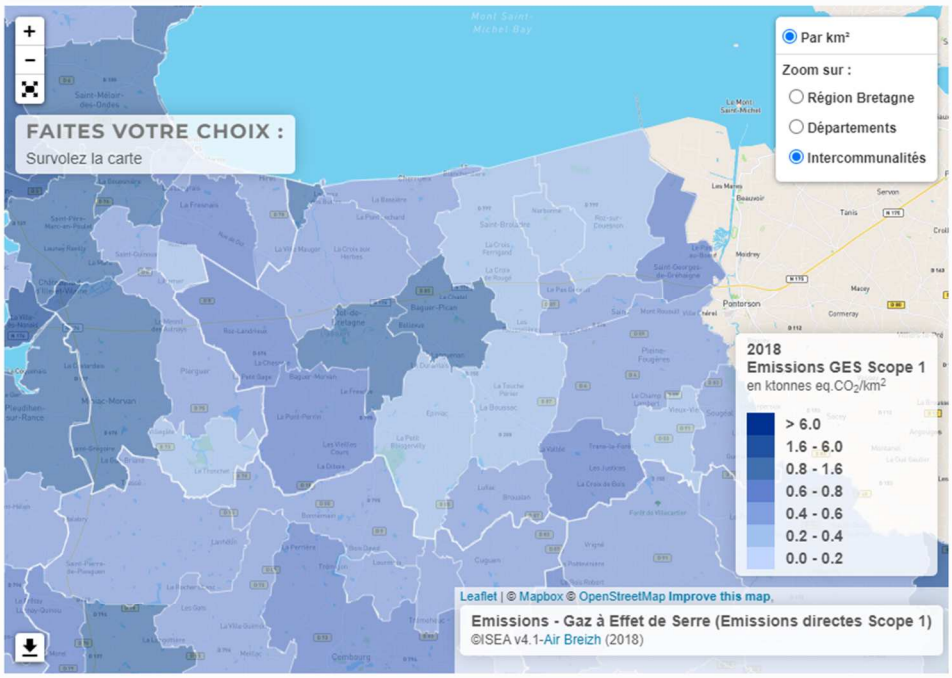
En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	1 926 tonnes	Soit 0,6 kg/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	775 tonnes 40 % de la région	Soit 0,7 kg/habitant

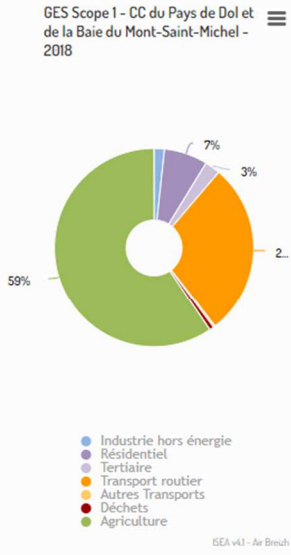




EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	1 161 ktonnes	Soit 0,3 tonnes/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	369 ktonnes 32 % de la région	Soit 0,3 tonnes/habitant





EN CHIFFRES

En 2018	Nombre d'habitants	Surface en km²	Nombre de communes	Emissions	Emissions par habitant
Bretagne	3 318 904	27 209	1 208	22 693 ktonnes eq. CO_2	Soit 6,8 tonnes eq. CO_2/habitant
Ille-et-Vilaine	1 060 199	6 819	333	7 003 ktonnes eq. CO_2 31 % de la région	Soit 6,6 tonnes eq. CO_2/habitant

6.2 La pollution des sols

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

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

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

BASOL

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

Il existe 1 site inscrit dans la base BASOL à BAGUER-PICAN.

Nom du site	Commune principale	Adresse du site
Ancienne décharge de la Janaie	35120 BAGUER PICAN	LA JANAIE



Source: MTES, DREAL/DRIEE Accéder à la carte interactive

BASIAS

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

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

ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 4 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de BAGUER-PICAN.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
BRE3501761	SICTOM, dechetterie / DOL DE BRETAGNE commune de, decharge d'ordures ménagéres et de ferrailles		lieu dit JANAIE (la)	BAGUER-PICAN	E38.11Z E38.11Z E38.47Z E38.31Z	En activité	Centroïde
BRE3503014	METAYE Marcelle / METAYE Auguste, station service			BAGUER-PICAN	G47.30Z G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
BRE3504274	EUROVIA, Centrale mobile d'enrobage		lieu dit BOSSE A L'ABBEE (la)	BAGUER-PICAN	C23.51Z C20.18Z	Activité terminée	Centroïde
BRE3504516	SRTP, centrale mobile d'enrobage		PENSA (carrière le)	BAGUER-PICAN	C23.51Z V89.03Z	Activité terminée	Centroïde



Source: BRGM Accéder à la carte interactive

SIS

Les Secteurs d'Information sur les Sols recensent les terrains où la pollution du sol est avérée.

Il existe 1 SIS sur la commune :

Nom du site	Commune principale	Adresse du site
Ancienne décharge de la Janaie	35120 BAGUER PICAN	LA JANAIE



6.3 Les nuisances sonores

La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores.

L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.

Ce recensement porte sur :

- l'ensemble des voies routières ayant un trafic existant ou prévu à l'étude d'impact supérieur à 5 000 véhicules/jour ;
- les voies ferroviaires interurbaines avec un trafic moyen supérieur à 50 trains/jour ;
- les voies de transport en commun en site propre avec un trafic moyen journalier de plus de 100 bus ou trains.

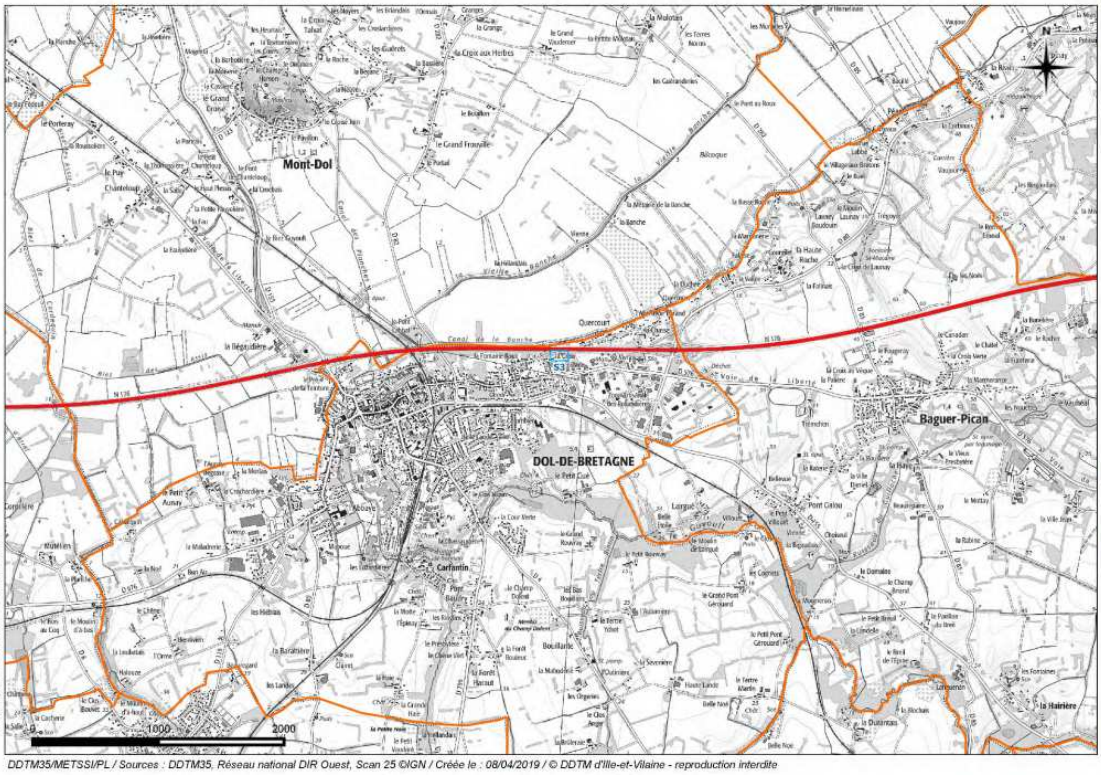
L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments.

Il est ainsi prévu que les voies seront classées en 5 catégories en fonction de l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

La commune de BAGUER-PICAN est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) au titre de la RN 176.

Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'État en Ille-et-Vilaine - 3ème échéance

Voies routières nationales dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an (8 200 véhicules/jour)
Recensement des bâtiments Points Noirs du Bruit (PNB) - hors Rennes Métropole
Réseau national : RN 176 (2/4) de la limite départementale (PR 0) à la limite départementale (PR 33 + 420)
Communes : Dol-de-Bretagne



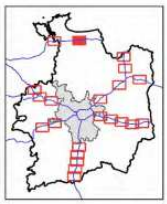


Planche n° 21

Zone de recensement

Rennes Métropole
Limite communale
Limite départementale

DDTM35/METSSI/PL / Sources : DDTM35, Réseau national DIR Ouest, Scan 25 ©IGN / Créée le : 08/04/2019 / © DDTM d'Ille-et-Vilaine - reproduction interdite

7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune de BAGUER-PICAN a fait l'objet de 6 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19990024	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF20080021	29/05/2008	29/05/2008	07/10/2008	10/10/2008
35PREF19980003	16/06/1997	17/06/1997	02/02/1998	18/02/1998
35PREF19950005	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
35PREF20170002	25/01/1988	16/02/1988	02/08/1988	13/08/1988

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19870011	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturales et forestières.

Un plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 est également applicable sur tout le territoire du bassin Loire-Bretagne. C'est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation (et de submersion).

Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et PPR. Il comprend des dispositions applicables aux territoires à risque d'inondation important.

Il a été approuvé le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice du bassin, après avoir été soumis à une consultation publique du 1er mars au 1er septembre 2021.

Pour lutter contre la submersion marine, un syndicat mixte a été créé pour gérer l'ensemble du système d'endiguement du littoral de la baie du Mont-Saint-Michel.

Saint-Malo Agglomération, la communauté d'agglomération Mont Saint-Michel — Normandie et la communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel se sont associées en 2020 pour créer le Syndicat mixte du littoral de la baie du Mont-Saint-Michel (SML).

Cette structure, qui répond au besoin d'un interlocuteur unique pour garantir la cohérence de l'ensemble du système d'endiguement, de Saint-Méloir-des-Ondes jusqu'à Courtils, dans le département de la Manche, en

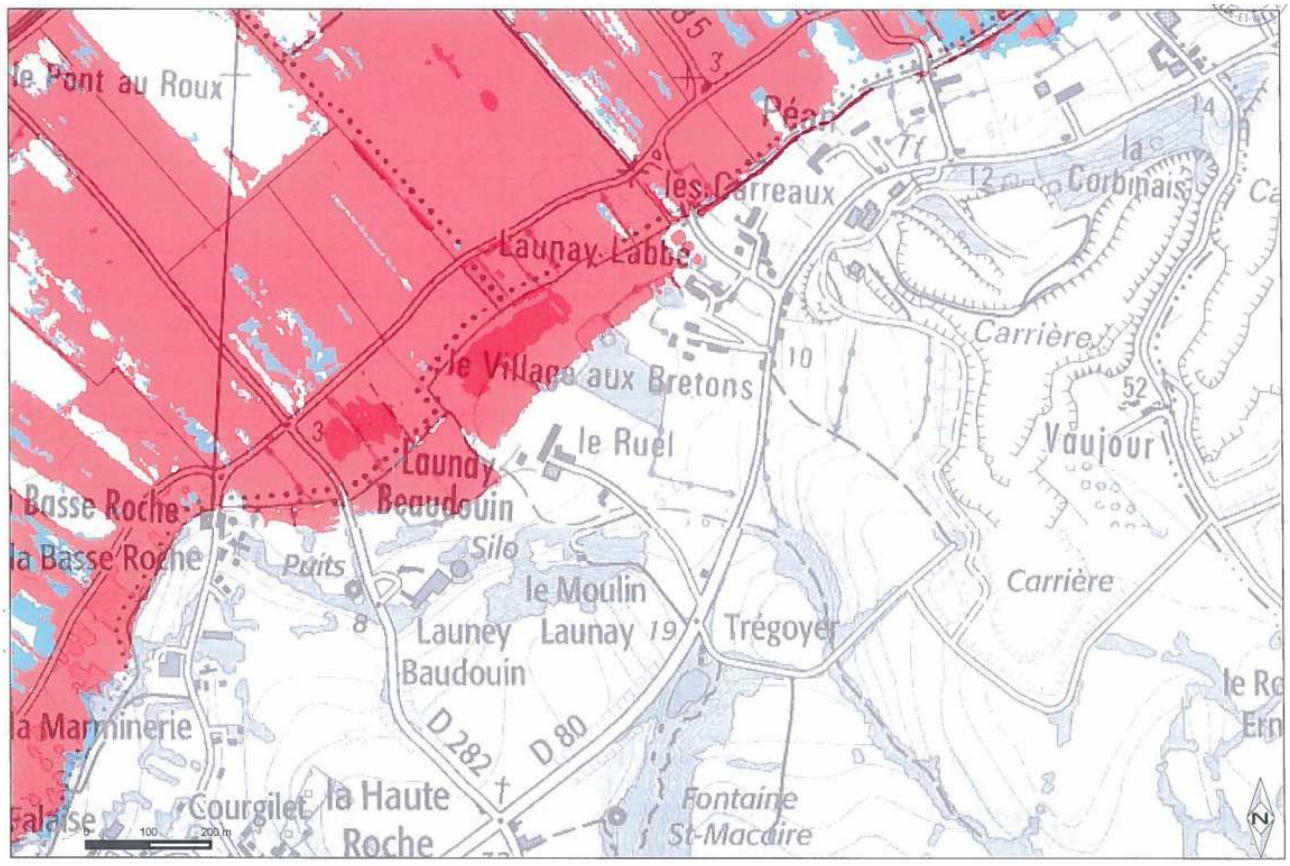
assure la gestion depuis juin 2022. Ce syndicat a en charge :

- La gestion du système d'endiguement et le respect d'obligations réglementaires pour assurer la sécurité des ouvrages hydrauliques.
- La surveillance des ouvrages face aux évènements météorologiques.
- Des études et des travaux.

La commune de BAGUER-PICAN est également couverte par un PPRSM, dans l'extrémité nord-ouest de son territoire.

Il s'agit du PPRSM du Marais de Dol, approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 août 2016.

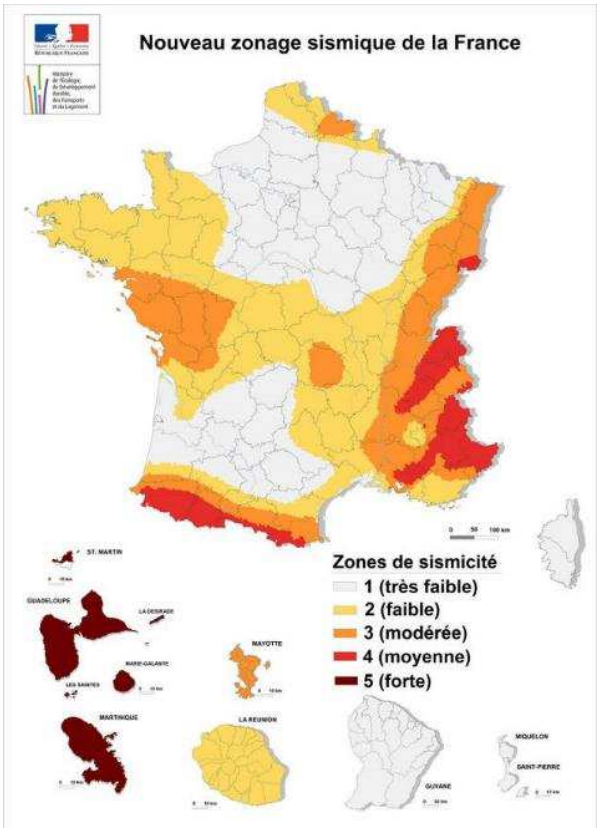
Le PPRSM (Plan de Prévention des Risques de Submersions Marines) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Zonage réglementaire du PPRSM (source : DDTM)

Le risque lié aux séismes

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



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

Catégories d'importance III :

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

Catégories d'importance IV :

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

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

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

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence		Eurocode 8		
IV		Aucune exigence		Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures …)

Le risque lié au retrait gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent entraîner des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles.



La commune de BAGUER-PICAN est concernée par le retrait gonflement des argiles (aléa faible).

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

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé,

conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

La loi ELAN du 23/11/2018 et ses décrets d'application n°2019-495 du 22/05/2019 et n°2019-1223 du 25/11/2019 imposent une étude géotechnique pour toutes les parcelles exposées à l'aléa moyen ou fort.

Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de BAGUER-PICAN est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. BAGUER-PICAN est classée en « potentiel de catégorie 3 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus élevées comparativement aux autres formations.



7.2 Les risques technologiques

Les installations classées



Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
EUROVIA	35120	BAGUER-PICAN	Inconnu	Non Seveso
GAEC CACQUEVEL	35120	BAGUER-PICAN	Enregistrement	Non Seveso
PIGEON GRANULATS NORMANDIE	35120	BAGUER-PICAN	Autorisation	Non Seveso
RANCE ENROBES	35120	BAGUER-PICAN	Enregistrement	Non Seveso
SCEA LA BALLUE (02120)	35120	BAGUER-PICAN	Enregistrement	Non Seveso
SRTP (Baguer pican)(temporaire)	35120	BAGUER-PICAN	Inconnu	Non Seveso

Le risque lié à la rupture de digues et de barrages

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

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

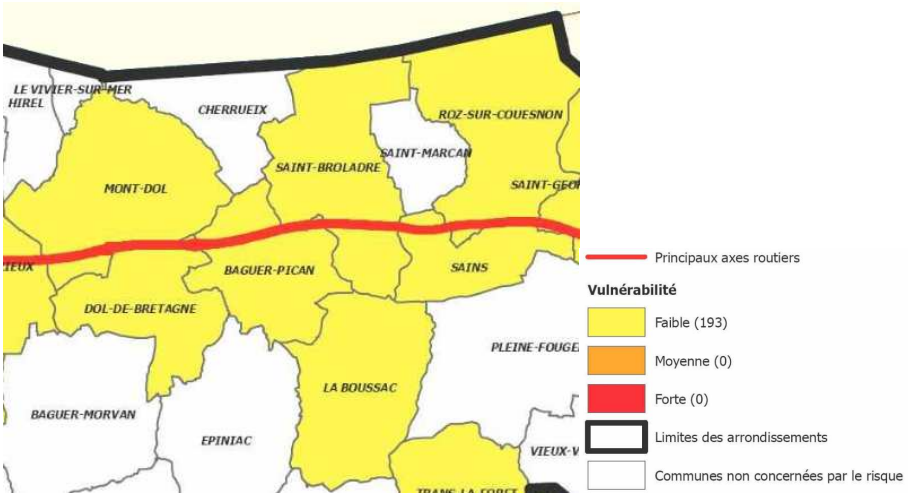
La commune de BAGUER-PICAN est concernée par une exposition classée « Faible » (jaune) pour la rupture de la digue de la Duchesse Anne.

Le risque lié au transport de matières dangereuses

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

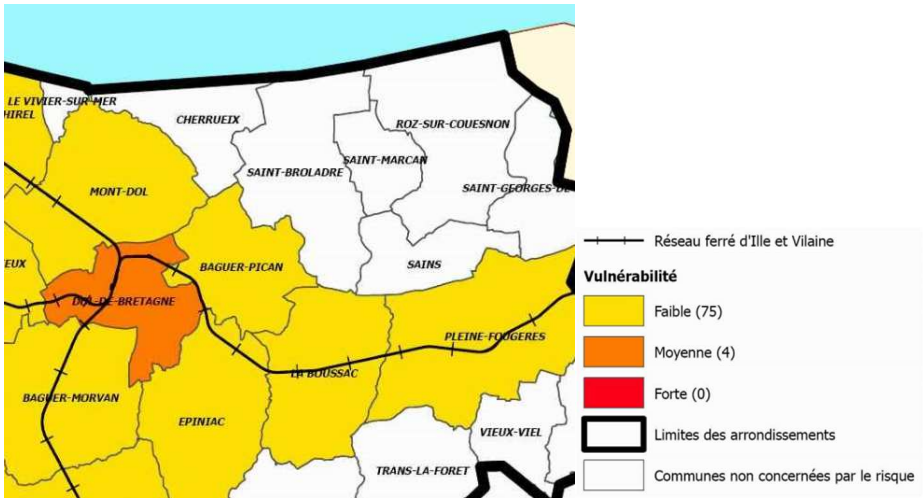
La commune de BAGUER-PICAN est concernée par le TMD au titre du transport routier et au titre du transport ferroviaire.

TMD routier



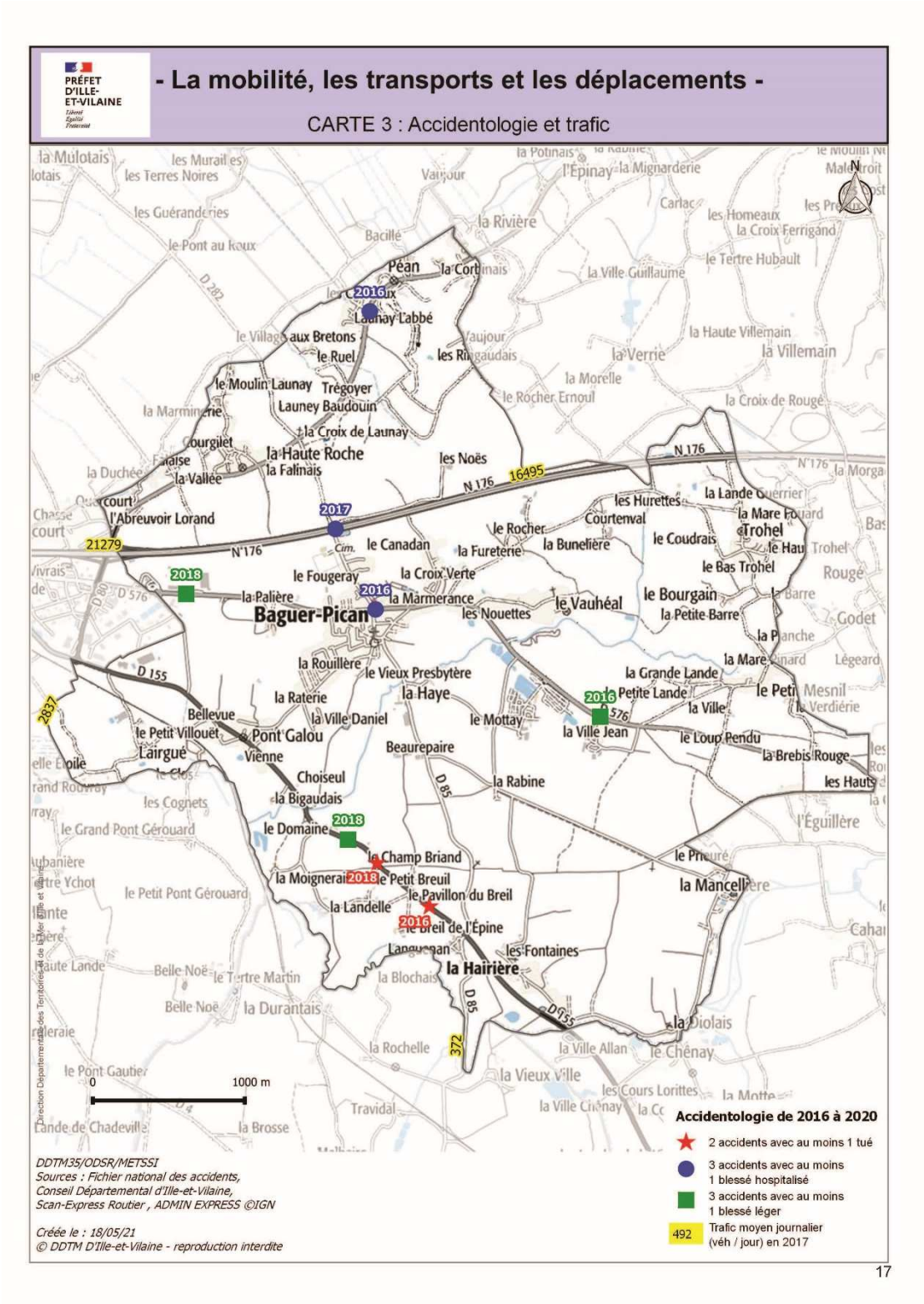
Source : DDRM 35

TMD train



Source : DDRM 35

7.3 Accidentologie



Huit accidents de la circulation ont eu lieu sur la commune entre 2016 et 2020, dont deux mortels sur la RD 155.

Synthèse des enjeux environnementaux

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

La protection et la valorisation des milieux naturels

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

La protection du patrimoine bâti

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

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

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

CHAPITRE 3

IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

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

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

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

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

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

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

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

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

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

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

- **La densification des dents creuses**. Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).

- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.

- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

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

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



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

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

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

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

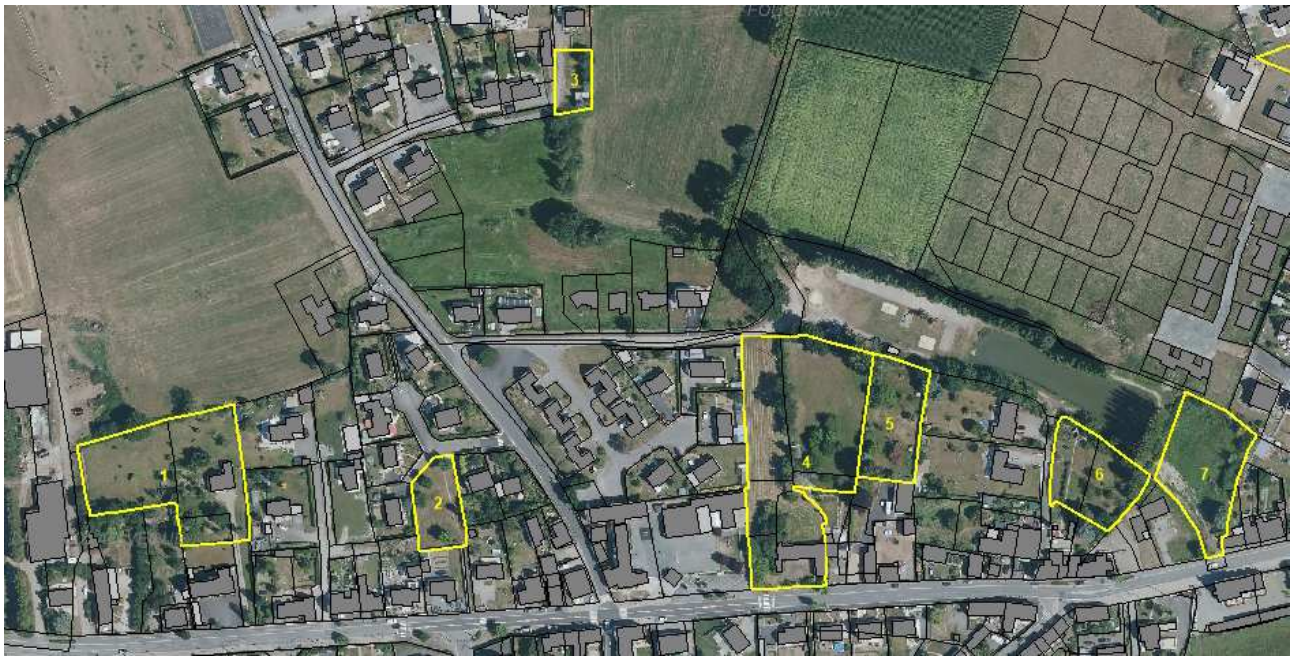
Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non-continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

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

2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

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



Partie nord du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Superficie en m²	Remarques
1	Rue de Paris	9	4 506	Projet de démolition de la maison existante et de construction de nouveaux logements.
2	Impasse des Acacias	-	1 124	Espace vert à conserver.
3	Le Fougeray	1	626	/
4	Rue de Paris – Rue de la Dime	10	7 019	Projet communal mené avec l'EPF (stationnement, commerces, services).
5	Rue de la Dime	3	1 935	Accès à prévoir depuis le secteur n°7.
6	Impasse des Plantiaux	2	1 903	/
7	Rue de Paris	-	2 530	Secteur possiblement humide.



Partie est du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Superficie en m²	Remarques
8	La Croix Verte	1	824	/
9	Le Champ Jarry	2	1 546	/
10	Le Champ Jarry	6	3 065	OAP à prévoir.
11	La Croix Verte	1	720	/
12	Rue de Paris	-	4 909	Parcelle cultivée.
13	La Marmerance	2	1 462	/

14	La Marmerance	-	3 747	Projet de 4 logements en cours.
15	La Marmerance	1	1 217	/
16	La Marmerance	-	1 141	Projet de 1 logement en cours.
17	La Marmerance	1	660	/
18	Les Nouettes	1	1 044	/
19	Les Nouettes	4	2 694	/
20	Le Vauhéal	4	2 103	/
21	RD 576	-	2 381	Parcelle hors agglomération.
22	RD 576	3	2 095	/
23	Rue de Paris	-	651	Problème de topographie (parcelle surplombant la route de 2 m).



Partie sud du bourg

Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Superficie en m²	Remarques
24	Rue des Rosiers	2	1 160	/

25	Rue du Puits	-	1 196	Projet de 2 logements en cours.
26	Place de l'église	-	3 501	Parc à conserver.
27	Place du Docteur Gringoire	1	600	/
28	Les Chênaies	-	7 170	Parcelle à classer en zone AU si volonté de la rendre urbanisable.
29	Les Chênaies	1	619	/
30	Les Chênaies	1	615	/
31	Les Chênaies	1	935	/
32	Chemin de la Raterie	-	2 097	Parcelle cultivée.
33	La Raterie	-	2 477	Parcelle cultivée.
34	Place du Docteur Gringoire	1	590	/

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

CHAPITRE 4

BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

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

- Habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement de la zone agglomérée, mais aussi de plusieurs hameaux : Trohel, La Haute Roche, Pont-Galou, La Hairière et Le Petit Ménil/La Mare Pinard. Outre les zones déjà urbanisées (UC et UE), plusieurs secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones 1AUE. La zone 1AUEb de La Raterie a été urbanisée intégralement, celle de La Croix Verte en partie. A l'inverse, la zone 1AUEa située au Fougeray n'a pas été urbanisée.

Par ailleurs, trois larges secteurs d'extension à long terme avaient également été définis, en zone 2AU, autour du bourg mais aussi dans le prolongement de Pont-Galou. Aucune d'entre elles n'a été urbanisée.

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

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

- Activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. La zone d'activités des Rolandières avait été classée en zone UA, et une importante extension était prévue en direction du sud. Celle-ci a été en grande partie réalisée.

- Équipements :

Deux zones à vocation d'équipements UL avaient été prévues : l'une englobant le terrain de football, la salle intergénérationnelle et le cimetière, l'autre l'étang des Plantiaux et ses abords.

- Tourisme/loisirs :

Une zone réservée soit à la réalisation d'hôtels, de constructions para-hôtelières, de restaurants, soit à l'aménagement de terrains de camping et de caravanage (UTc) avait été définie au Mottay, pour le camping.

- Préservation de l'espace rural :

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

Les hameaux non constructibles sont classés en zone NPb.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles NPa et NPb correspondent aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère, ce sont essentiellement les boisements et les vallons. Les boisements sont globalement classés en EBC.

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

CHAPITRE 5

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

1.1 Recentrer l'urbanisation et maîtriser son rythme

Objectifs :

1. **Répondre au besoin en logements**
2. **Densifier le bourg**
3. **Faire baisser la vacance**
4. **Remplir le lotissement des Coquelicots**
5. **Mettre un terme à la dispersion de l'habitat**
6. **Limiter les extensions urbaines**
7. **Réduire la consommation d'espaces**
8. **Permettre les changements de destination**
9. **Encourager la mixité urbaine et sociale**

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE et 1AUE) qui permettront l'implantation d'environ 100 nouveaux logements.
2. Parmi ces 100 logements prévus, environ 35 pourraient se faire en densification du bourg.
3. La volonté communale est de tabler sur la remise sur le marché de 22 logements vacants.
4. Environ 10 logements pourront également prendre place dans le lotissement des Coquelicots, dont l'aménagement a démarré en 2022.
5. Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg et de ses extensions. Cependant, le règlement écrit des zones A et N offre des possibilités d'évolution pour les habitations situées en dehors de la zone agglomérée : extensions, annexes, réfections, réhabilitations…
6. Les zones à urbaniser définies sont dimensionnées pour répondre à l'objectif de croissance démographique envisagé.
7. Le PLU prévoit une réduction de moitié de la consommation d'espaces par rapport à la décennie 2011-2021.
8. Les changements de destination pourraient aboutir à la production de 5 logements.
9. La volonté est de poursuivre la diversification des types d'habitat et de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire.

1.2 Pérenniser l'activité économique

Objectifs :

1. **Assurer l'avenir des exploitations agricoles**
2. **Conforter la zone d'activités des Rolandières**
3. **Préserver le commerce**
4. **Ne pas figer les entreprises installées en campagne**
5. **Pérenniser le tourisme**
6. **Préserver la carrière**

Traduction règlementaire :

1. La grande majorité du territoire communal est classée en zone agricole, pour permettre le développement de l'activité agraire.
2. L'extension de 6 ha de la zone d'activités des Rolandières permettra d'accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux emplois.
3. La zone UC du PLU, définie comme centralité, accueillera prioritairement les nouveaux commerces, est définie. Par ailleurs, deux emplacements commerciaux situés dans le bourg sont identifiés comme ne pouvant pas changer de destination.
4. Un STECAL à vocation économique est créé pour pérenniser une activité en campagne.
5. Une zone UT est créée pour conforter le camping Huttopia de la Baie du Mont Saint-Michel, installé sur la commune au lieu-dit Le Mottay.
6. Un zonage spécifique est créé pour préserver la carrière, installée en partie sur la commune au lieu-dit La Bosse à l'Abbé.

1.3 Conforter le cadre de vie

Objectifs :

1. **Enrichir l'offre d'équipements et de services**
2. **Favoriser les mobilités actives**
3. **Encourager le covoiturage**
4. **Maintenir l'offre en stationnement**
5. **Développer les énergies renouvelables et préserver les ressources**
6. **Faciliter le développement des communications numériques**

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite une zone à vocation d'équipements collectifs (UL).
2. Il est envisagé la création d'un parcours détente et la mise en valeur de la vallée du ruisseau de la Hirlais dans sa traversée du bourg.
3. Une liaison cyclable entre le bourg de BAGUER-PICAN et Dol-de-Bretagne est inscrite au plan Mobilités 2025 du Département d'Ille-et-Vilaine. Une réflexion est engagée sur le prolongement de cette liaison cyclable à l'est du bourg, jusqu'au camping, situé à moins de 600 mètres.
4. Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements.
5. Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves.
6. Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitat seront centralisées dans le bourg, facilitant le développement des communications numériques.

1.4 Préserver les espaces naturels et paysagers

Objectifs :

1. **Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques**
2. **Préserver la trame bleue**
3. **Conserver la trame verte**
4. **Prévenir le risque d'inondation**
5. **Valoriser les paysages**
6. **Encadrer l'évolution du patrimoine bâti**

Traduction règlementaire :

1. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont majoritairement classés en zone N.
2. La trame bleue (zones humides, plans d'eau et abords des cours d'eau) est très majoritairement classée en zone N.
3. Les principaux boisements sont classés en EBC (représentant 121 ha). 153 km de haies sont classés en éléments de paysage à préserver.
4. Afin de limiter l'exposition de la population au risque d'inondation, les projets de constructions seront limités aux possibilités offertes par le règlement du Plan de Prévention du Risque Submersion Marine (PPRSM) du Marais de Dol.
5. La diversité des paysages est préservée : le bocage et les vallons sont classés en zone N, la campagne est classée en zone A. Par ailleurs, grâce au recentrage de l'urbanisation, l'étalement urbain et le mitage seront limités.
6. Le règlement littéral protège le patrimoine bâti de la zone UC ainsi que 47 éléments ponctuels : manoirs, fermes, puits…

2. Le développement de l'habitat

2.1 Les prévisions démographiques

2.1.1 Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2024	**1 800**

Taux de croissance annuelle	99-09	09-14	14-20
	2,9%	**4,3%**	**1,6%**

Nombre de personnes par ménage	2020
	2,76

BAGUER-PICAN se caractérise par une croissance démographique très soutenue entre 1999 et 2014, croissance qui a ralenti au cours des dernières années mais qui reste importante. Contrairement à la tendance nationale, on n'observe pas de desserrement des ménages sur la commune. Au contraire, la taille moyenne des ménages est passée de 2,56 personnes par logement en 2009 à 2,76 en 2020.

2.1.2 Les scénarios de développement démographique

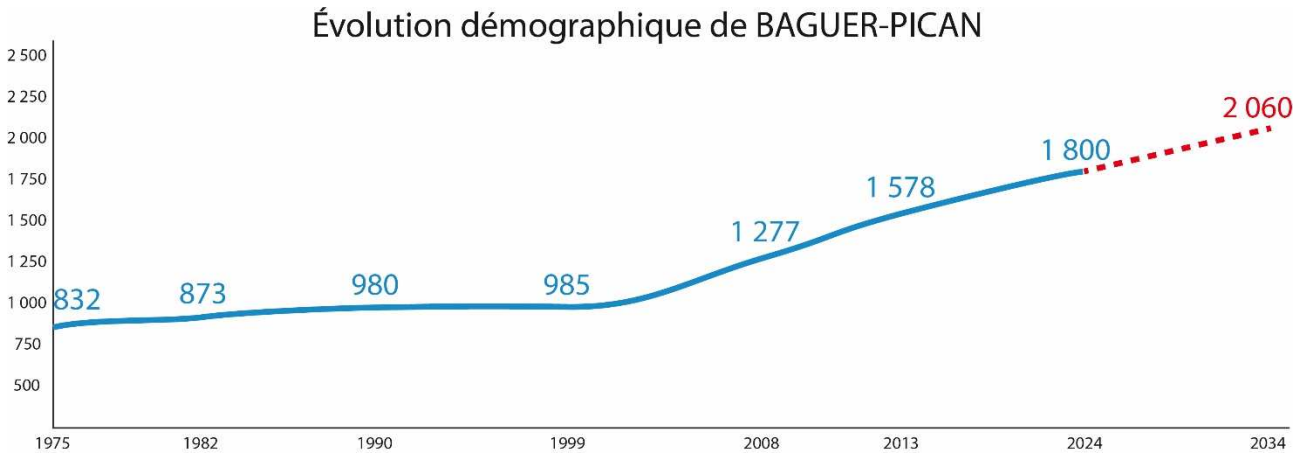
Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,8% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 150 habitants d'ici 2034 et un besoin d'environ **54 logements**.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,36% par an. Ce taux équivaut à la moyenne communale observée dernièrement. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 260 habitants d'ici 2034 et un besoin d'environ **94 logements**.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2% par an, supérieure à celle observée lors des dernières années. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 400 habitants d'ici 2034 et un besoin d'environ **145 logements**.

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

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

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 2 060 habitants à l'horizon 2034.



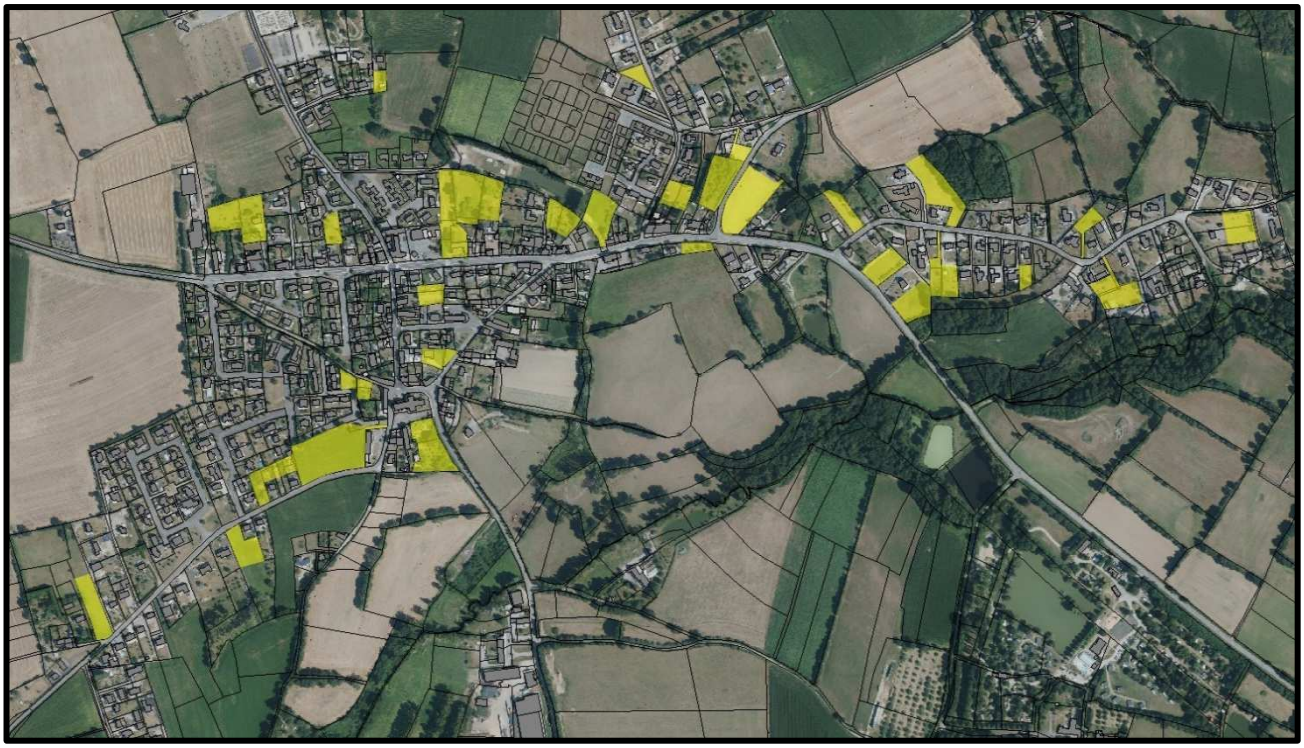
Ces prévisions sont justifiées par :

- la position favorable qu'occupe la commune, à proximité immédiate d'un des pôles structurants du Pays, à savoir Dol-de-Bretagne, ainsi que de la RN 176.
- la présence d'une zone d'activités structurante du pays (ZA des Rolandières) sur son territoire.
- la dynamique démographique continue depuis 1975, liée au positionnement évoqué ci-dessus.
- la présence de commerces, services et équipements collectifs sur la commune.
- la situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager (bocage, vallons, patrimoine bâti…) de qualité.

2.2 Les objectifs de production de logements

2.2.1 La densification du bourg de BAGUER-PICAN

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



Potentiel théorique de densification

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

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

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

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

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

Ainsi, pour couvrir les besoins communaux estimés pour la prochaine décennie, sur la quarantaine de logements théoriques, **35 logements** sont retenus comme pouvant raisonnablement être réalisés.

2.2.2 La résorption de la vacance

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

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

En 2020, selon l'INSEE, le taux de logements vacants de BAGUER-PICAN est de 10%. 76 logements sont concernés.

Si l'on retire de ces 76 logements vacants les 45 logements correspondant à la rotation immobilière « naturelle » (6% des 755 logements de la commune en 2020), il reste 31 logements.

C'est pourquoi, pour la décennie à venir, les élus ambitionnent de produire **15 logements** (la moitié des logements vacants hors rotation immobilière « naturelle ») dans le stock de logements vacants disponibles.

A noter que lorsque l'on retire les celliers, garages et gîtes des constructions vacantes recensées par la DGFIP, il ne reste que 15 logements vacants au total.

2.2.3 La production de logements par changement de destination

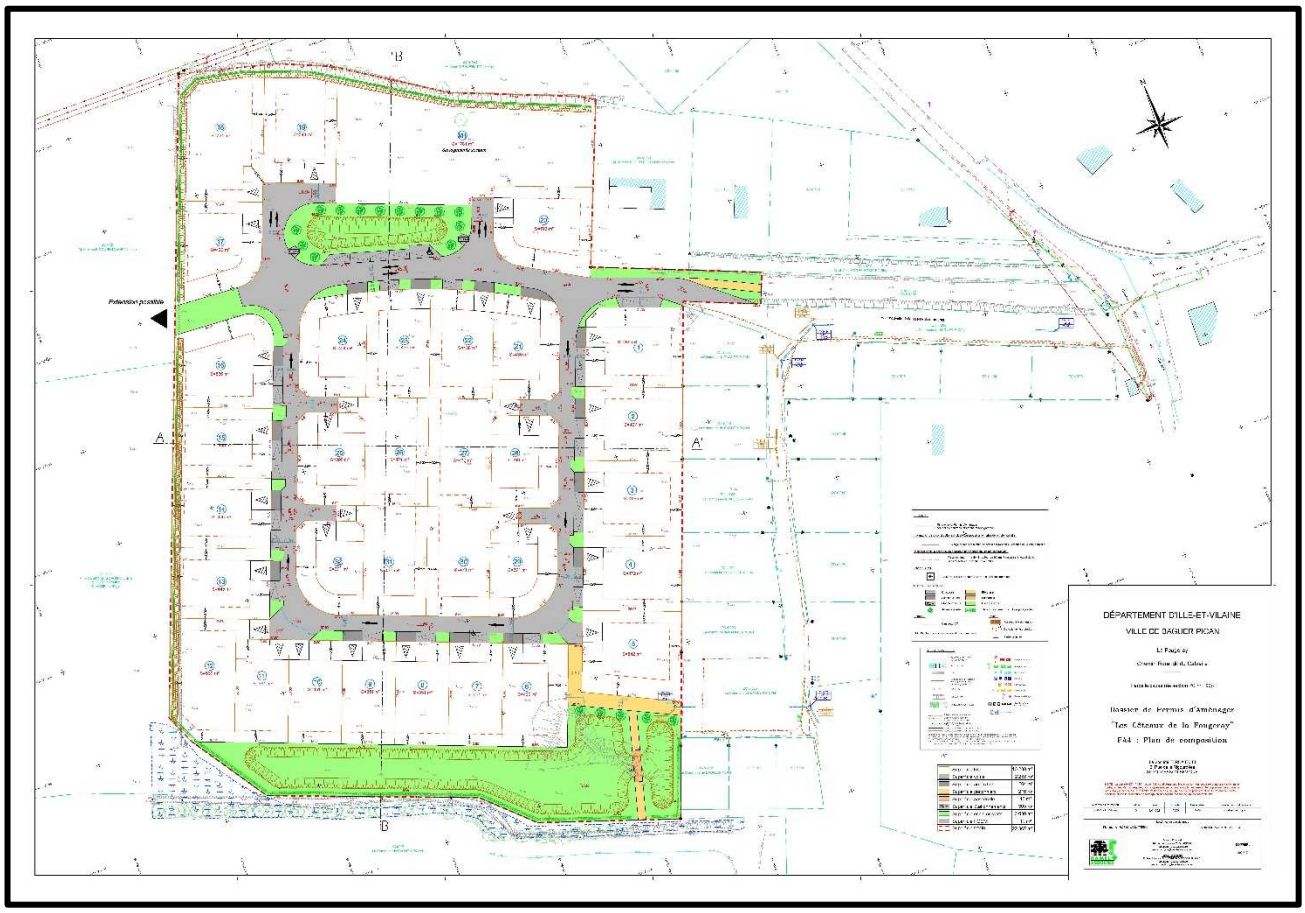
Lors de la dernière décennie, 5 anciens bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. Pour les dix années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y en avoir autant. L'objectif est donc la création de **5 logements** par changement de destination.

2.2.4 Le remplissage du lotissement des Coquelicots

Par ailleurs, le lotissement privé des Coquelicots est en train d'être réalisé dans la partie nord du bourg, dans le prolongement ouest du lotissement des Primevères. Le permis d'aménager a été déposé en janvier 2021.

Cette opération occupe une surface totale de 1,6 ha et prévoit 32 lots ainsi qu'un macro-lot de 8 logements sociaux, soit une densité supérieure à 20 logements par hectare

Fin 2024, il reste une dizaine de lots à commercialiser. 19 permis de construire ont déjà été déposés.



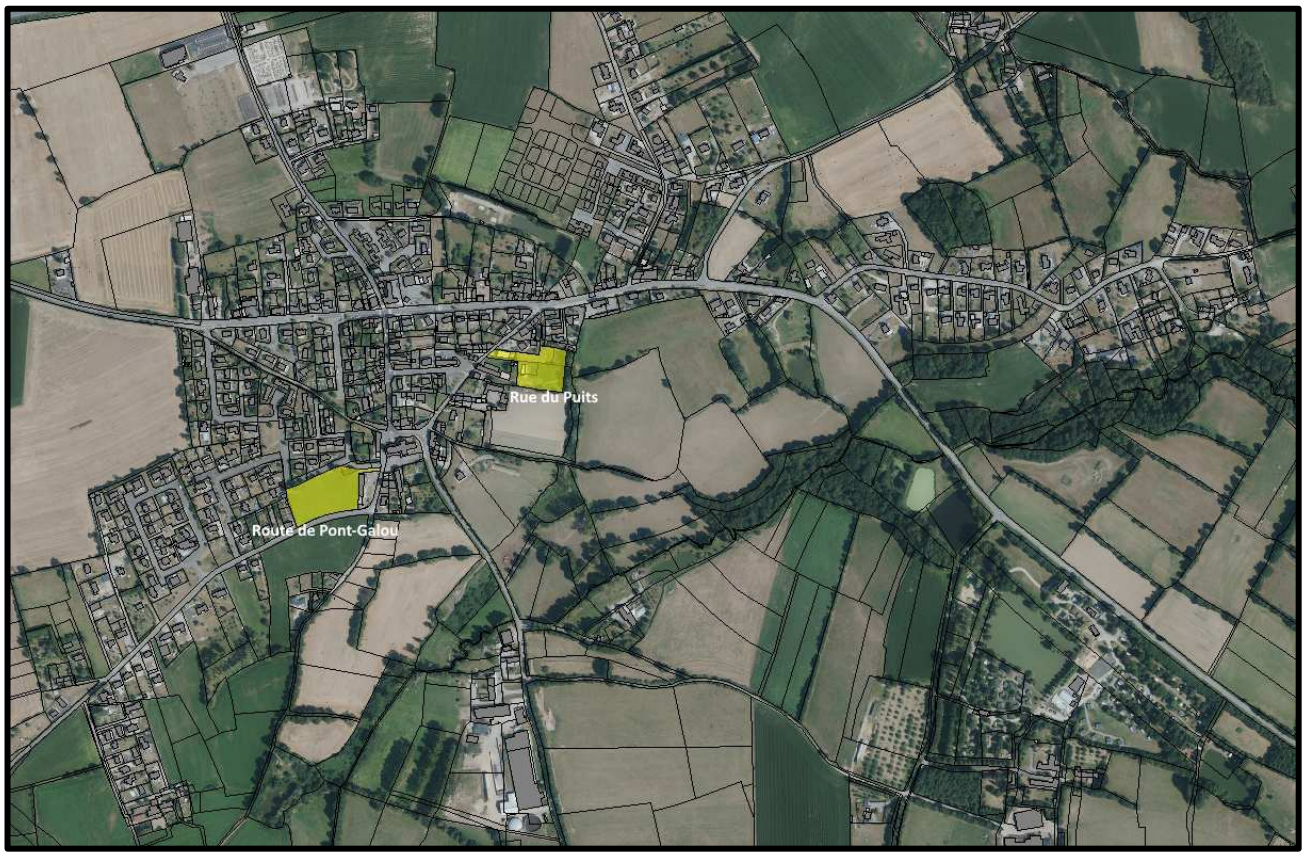
Plan de composition du lotissement des Coquelicots

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années, **10 logements** pourront être réalisées au sein de ce lotissement des Coquelicots.

2.2.5 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

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

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, représentant au total 1,2 ha, situés dans la continuité est et sud de l'enveloppe bâtie du bourg.



Extensions urbaines à vocation d'habitat

2.2.5.1 Secteur « Rue du Puits »

Ce secteur se situe à l'est du bourg, rue du Puits, derrière l'actuel atelier communal.

Il couvre entièrement les parcelles AB n°377, 378, 379, 380 et 80, ainsi que partiellement les parcelles AB n°78 et 79.

Situés dans le prolongement direct du bourg, ces terrains ne figurent pas dans le registre parcellaire graphique.

D'une superficie de 0,5 ha, ce secteur accueillera au moins **12 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 25 logements par hectare.

La typologie de logements recherchée est du R+1 minimum.

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

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas cultivées.

2.2.5.2 Secteur « Route de Pont-Galou »

Ce secteur se situe au sud de l'enveloppe agglomérée du bourg, à proximité de l'église.

Il couvre entièrement les parcelles AB n°171 et 180, ainsi que partiellement la parcelle AB n°384.

D'une superficie de 0,7 ha, ce secteur accueillera au moins **17 nouveaux logements**, soit une densité minimum de 25 logements par hectare.

La typologie de logements recherchée est du R+1 minimum.

Parmi ces 17 logements, au moins 6 devront être à coût abordable, soit 35% de la production totale.

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

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle AB n°171 est cultivée.

Nom de l'exploitation	GAEC LA HAIE
Adresse du siège d'exploitation	La Haie – BAGUER-PICAN
Age de l'exploitant	31-33-61 ans
SAU de l'exploitation	NC
Surface totale consommée	0,68 ha
N° section et parcelles	AB n°171
% de la SAU consommée	NC
Zonage en vigueur PLU	UEa
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	0,6 km

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

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 2 060 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

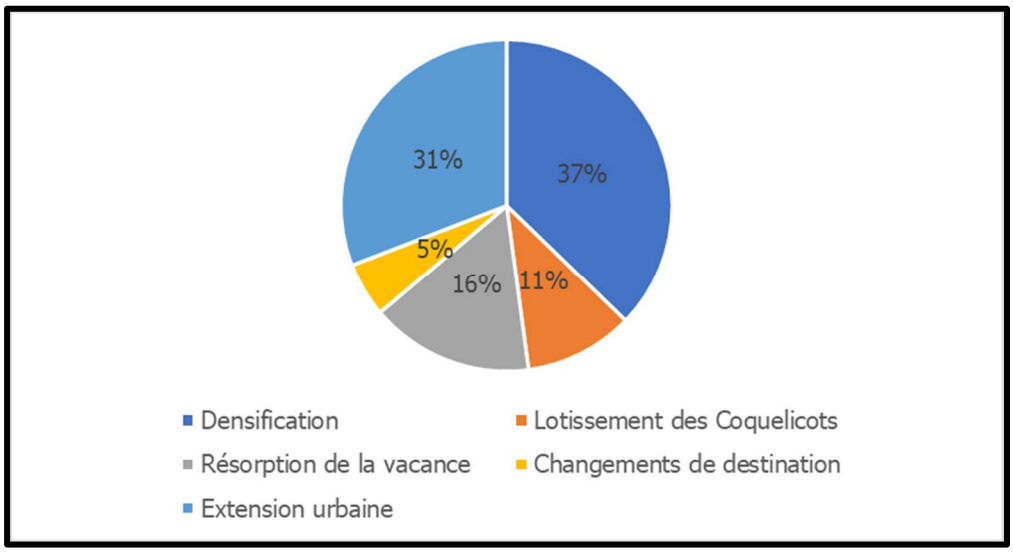
La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'**une centaine de logements** nouveaux.

La densification du bourg offre un potentiel de l'ordre de **35 logements**.

Il reste **10 logements** à commercialiser dans le lotissement des Coquelicots.

L'objectif de production de logements parmi le stock de logements vacants disponibles représente **15 logements**, les changements de destination **5 logements**.

Quant aux secteurs d'extension, **environ 29 logements** pourront y voir le jour.

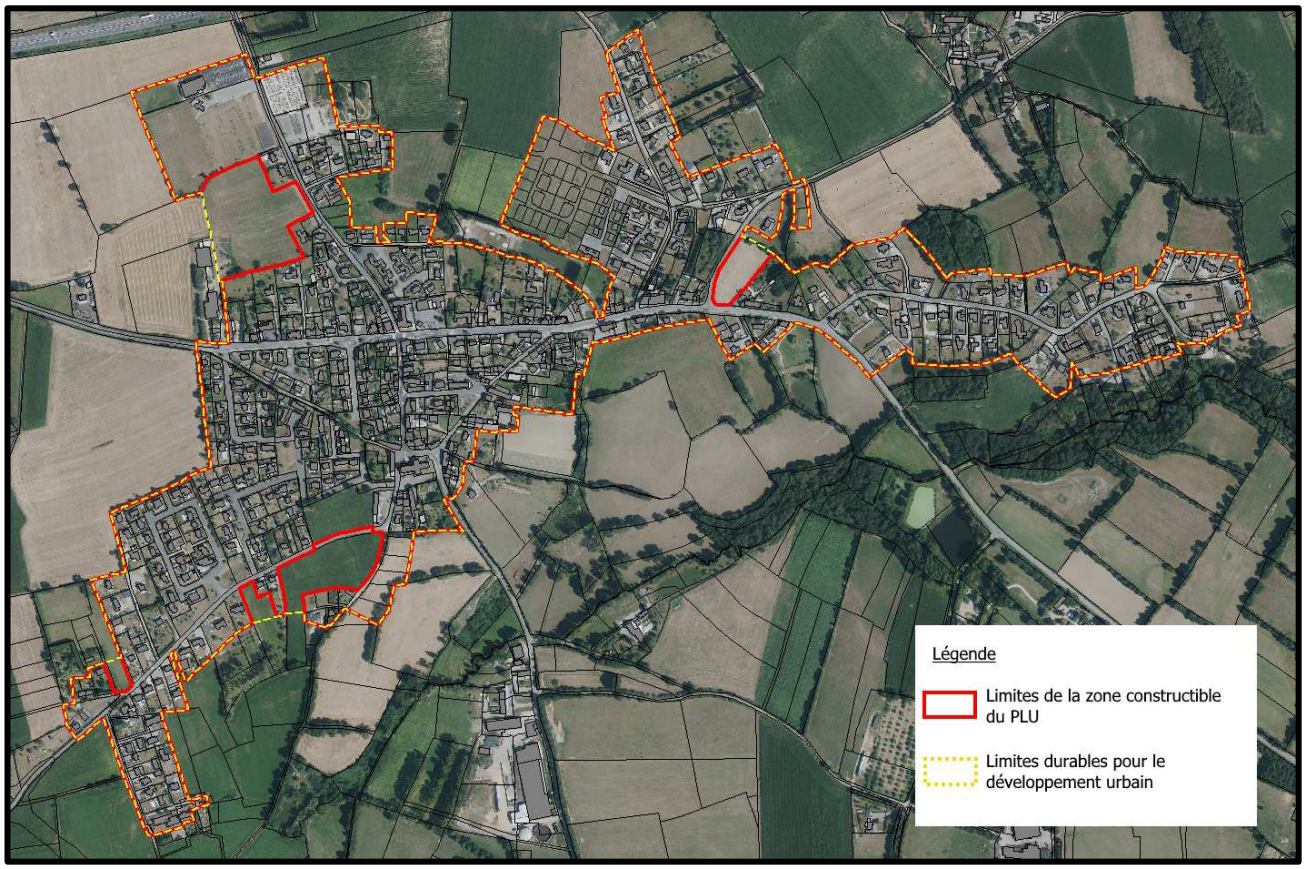


L'objectif initial de la commune de BAGUER-PICAN ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

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

2.3 Les limites durables pour le développement urbain

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



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

2.4 Les objectifs de mixité sociale

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

Les objectifs suivants en termes de production de logements aidés sont inscrits dans le PLU :

- au moins 6 dans la zone à urbaniser de la route de Pont-Galou (OAP n°9).
- au moins 2 sur l'emplacement réservé n°6.
- au moins 2 sur l'emplacement réservé n°7.

- des logements aidés en R+2 à destination des personnes âgées dans le cadre de l'opération du 25 rue de Paris (OAP n°1).

De plus, dans le lotissement en cours des Coteaux de la Fougeray, le macro-lot situé au nord de l'opération verra la construction de 8 logements sociaux (au lieu de 6 initialement).



Objectif minimum de logements aidés

2.5 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.5.1 Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

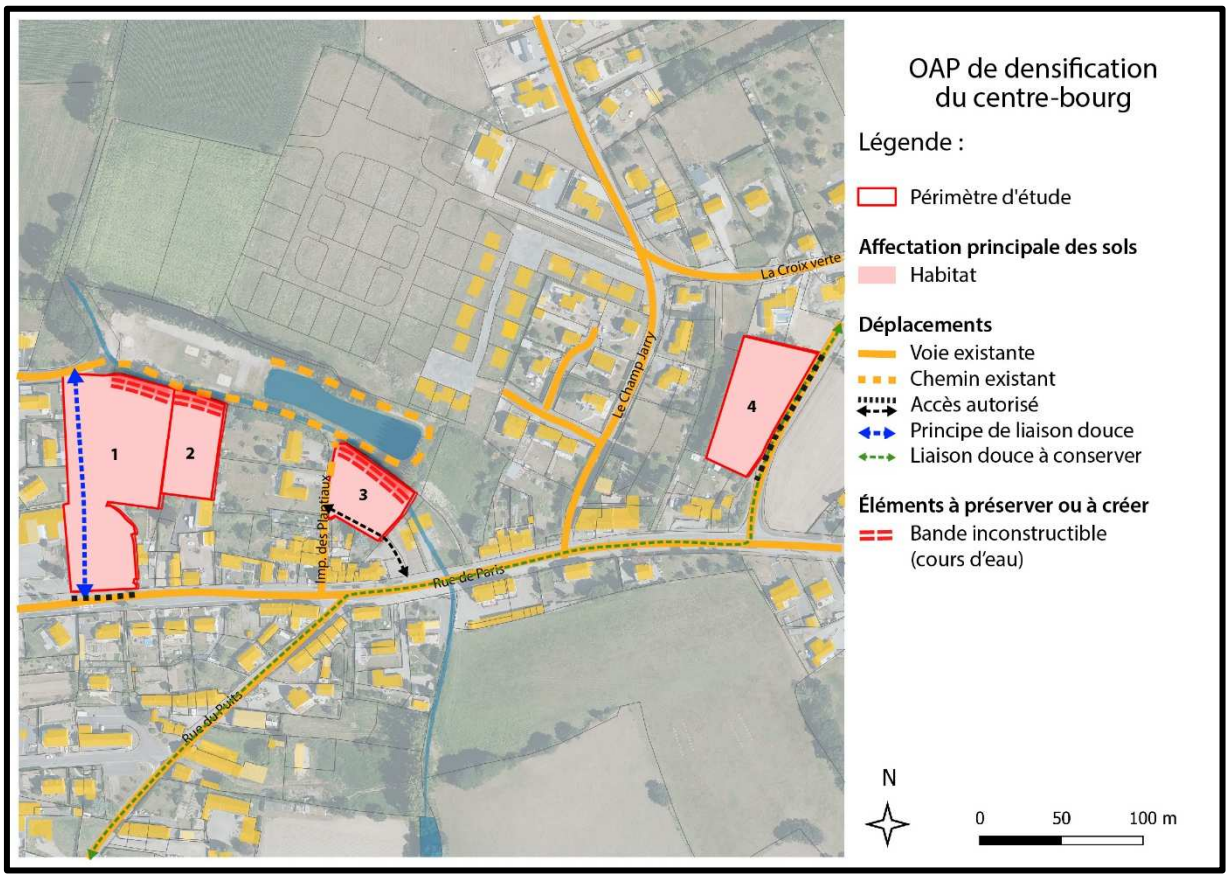
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver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

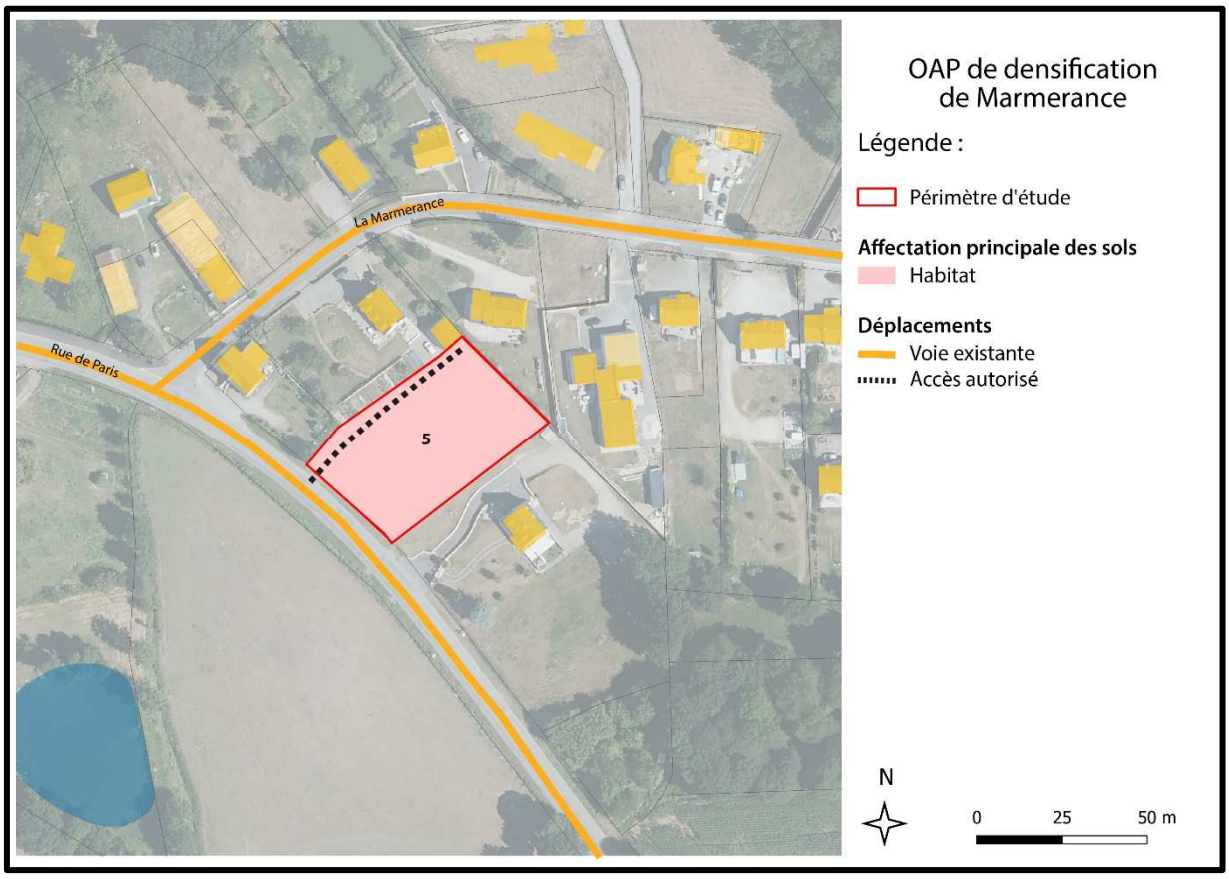
Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

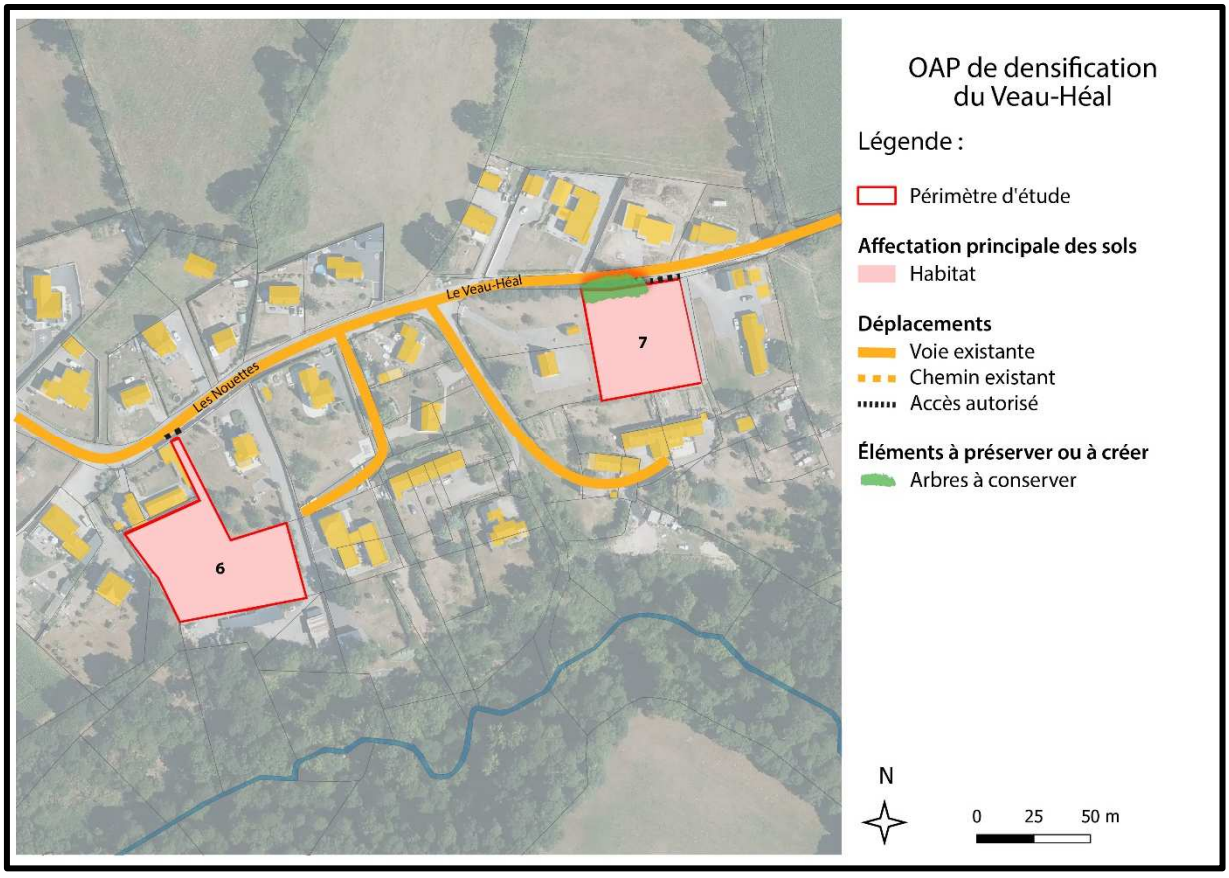
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur 9 secteurs à vocation d'habitat :

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

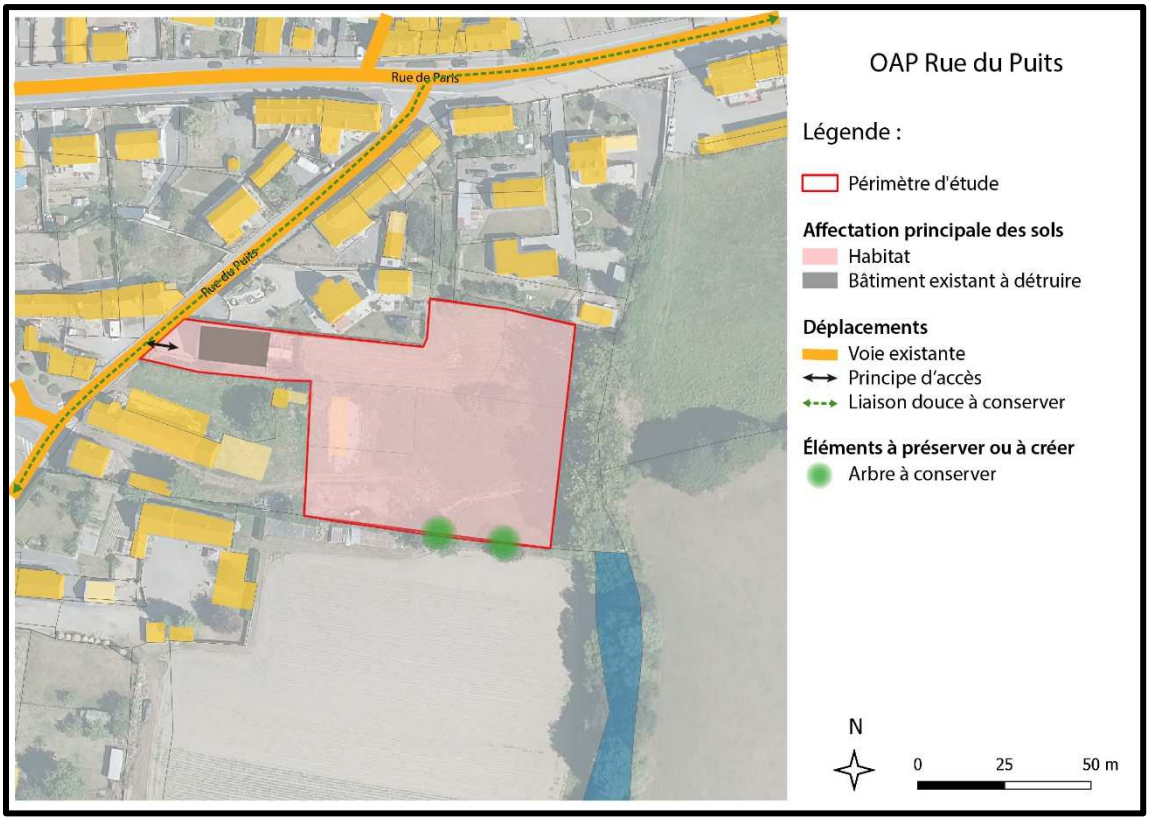
OAP « Secteurs de densification du bourg »



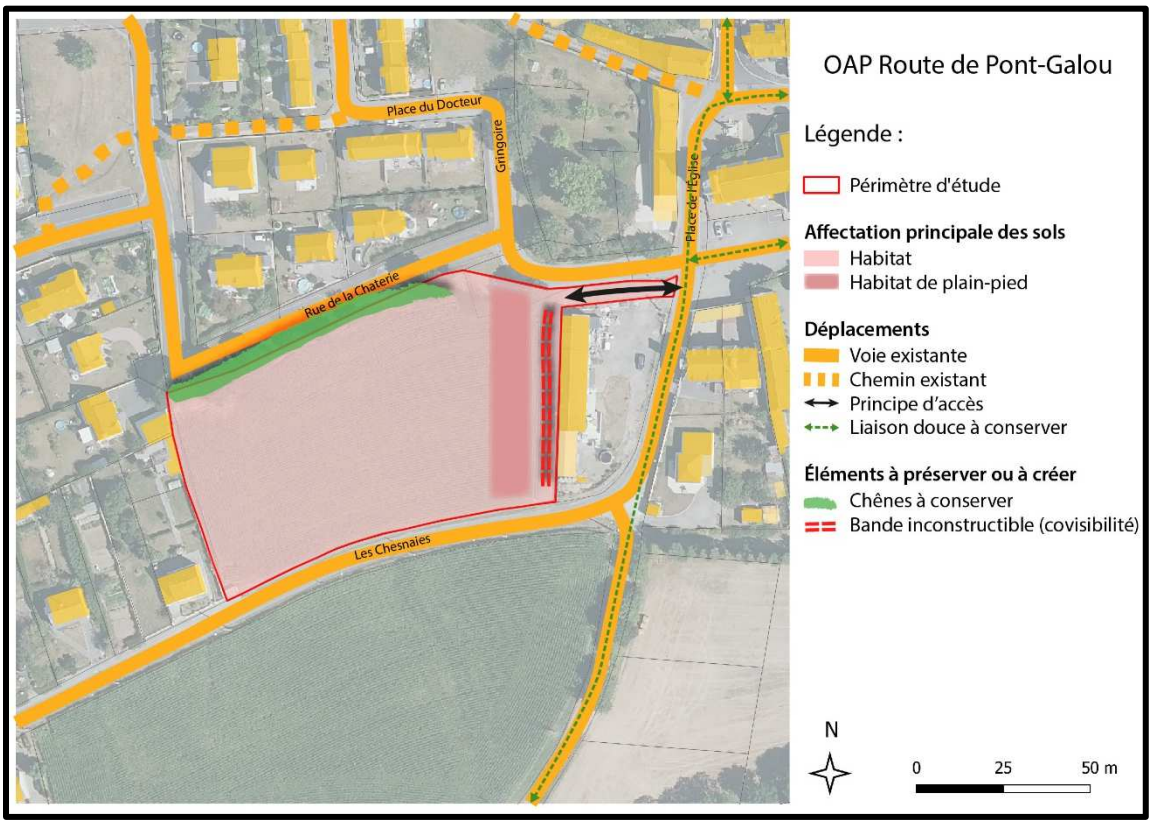

OAP de densification de Marmerance
Légende :
Périmètre d'étude
Affectation principale des sols
Habitat
Déplacements
Voie existante
Accès autorisé
La Marmerance
Rue de Paris
5
N
0
25
50 m


OAP de densification du Veau-Héal
Légende :
Périmètre d'étude
Affectation principale des sols
Habitat
Déplacements
Voie existante
Chemin existant
Accès autorisé
Éléments à préserver ou à créer
Arbres à conserver
Le Veau-Héal
Les Nouettes
6
7
N
0
25
50 m

OAP « Rue du Puits »



OAP « Route de Pont-Galou »



2.5.2 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

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

- Implantation du bâti.
- Économie d'espace.
- Économie d'énergie.
- Limitation du vis-à-vis.
- Déplacements.
- Division parcellaire.
- …

3. Le développement de l'activité économique

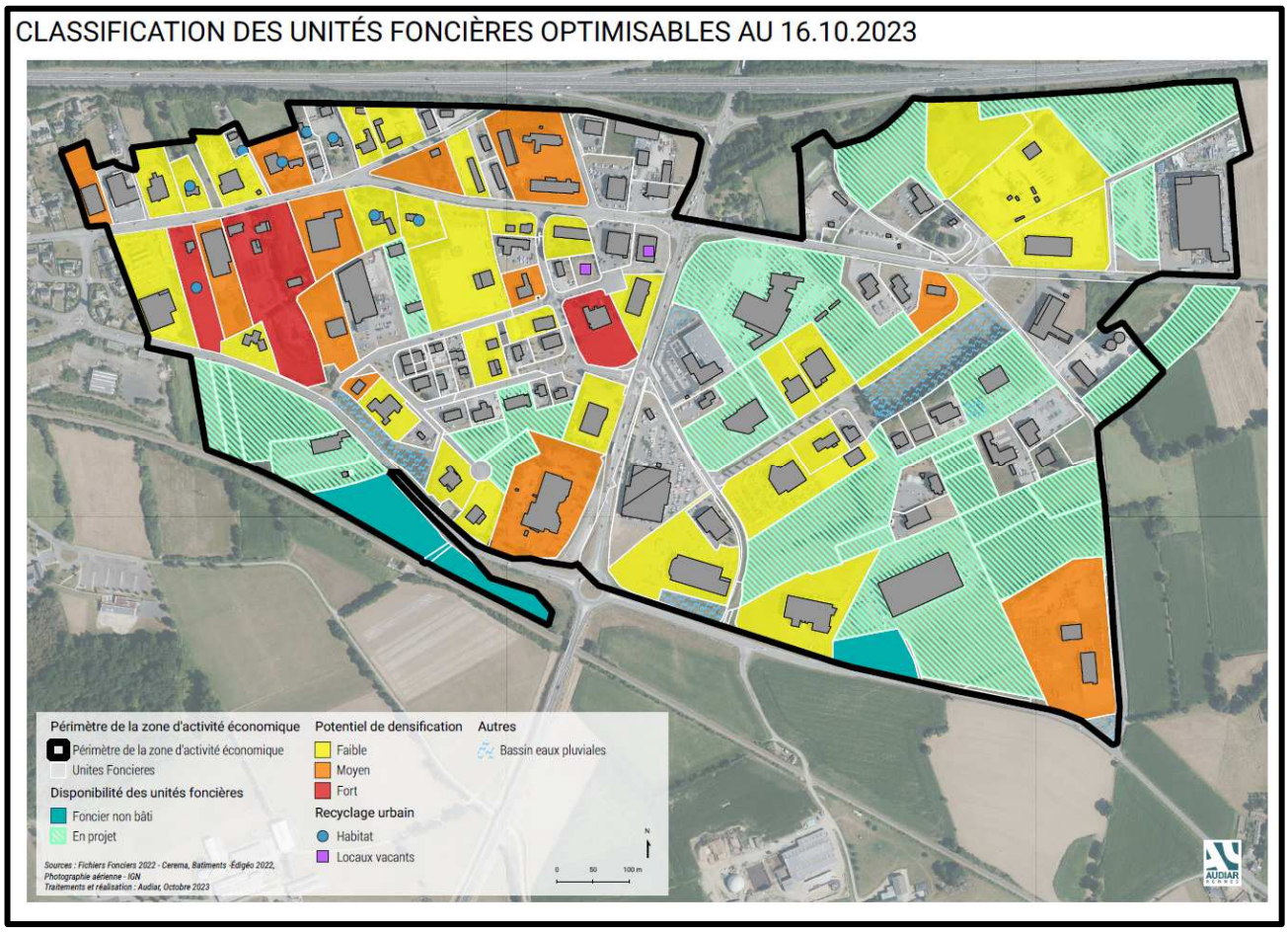
3.1 La confortation de la zone d'activités des Rolandières

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



Zone à vocation économique

Sur le territoire de BAGUER-PICAN, le foncier disponible est faible, tout comme le potentiel de densification, comme le montre la cartographie suivante établie dans le cadre de l'inventaire des zones d'activité économique de la Communauté de Communes du pays de Dol et de la baie du Mont-Saint-Michel.



3.2 L'extension de la zone d'activités des Rolandières

3.2.1 Rappel du contexte

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

Or, comme indiqué précédemment, la zone d'activités des Rolandières ne possède quasiment plus de foncier disponible.

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

- d'une prise en compte dans le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo (ZA structurante).
- d'un engagement de maîtrise foncière par la Communauté de Communes.
- d'échanges avancés avec des porteurs de projets, dans le cadre du développement de leurs activités.

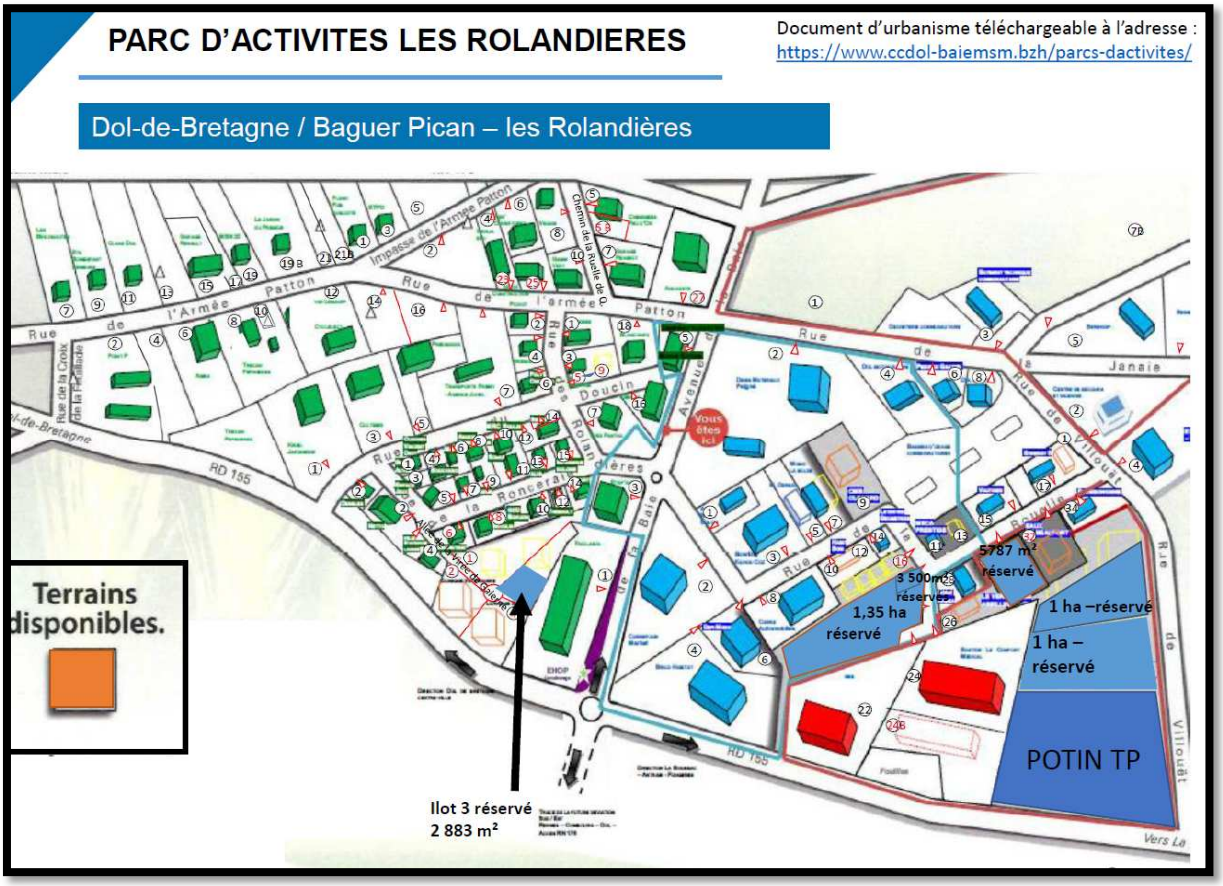
Par ailleurs, il a été entendu que la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) relative à cette extension sera déduite de l'enveloppe de la Communauté de communes durant la période 2021-2031 au titre du Développement économique, dont elle a la compétence.

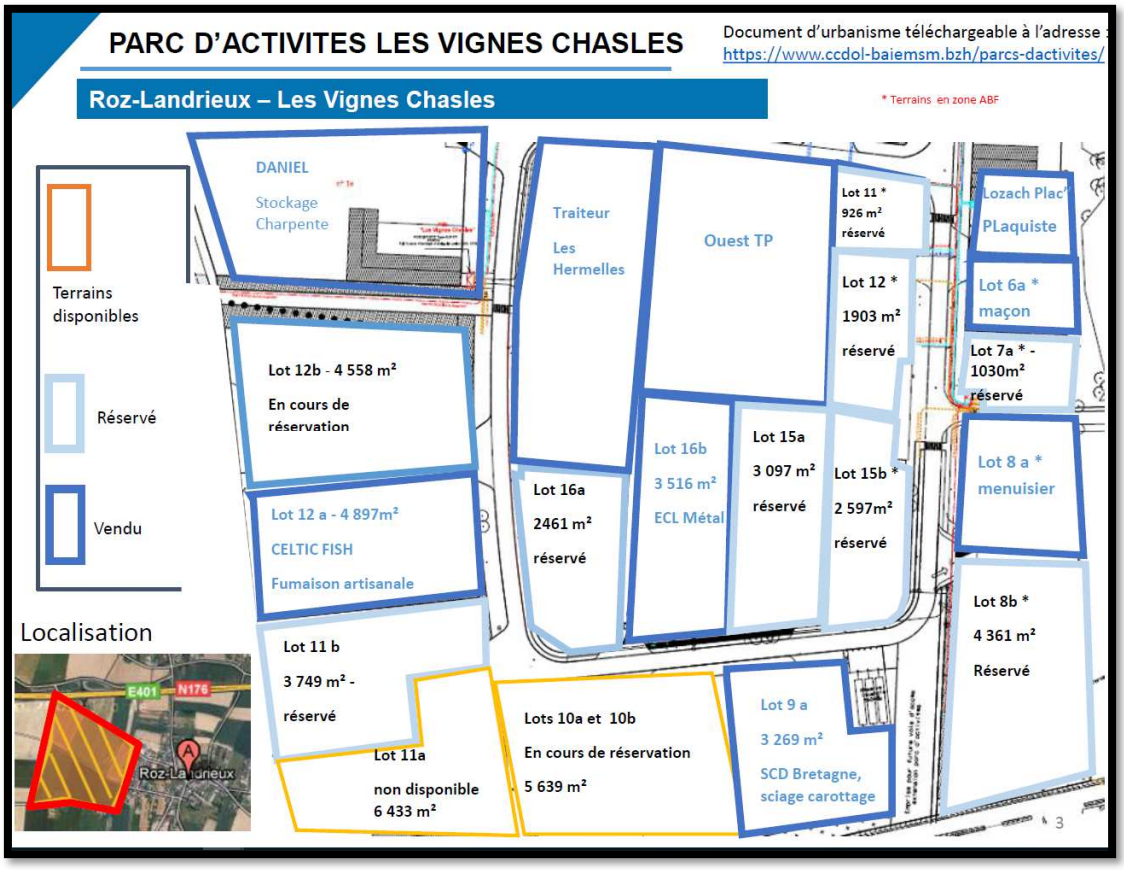
3.2.2 L'offre foncière de la Communauté de Communes

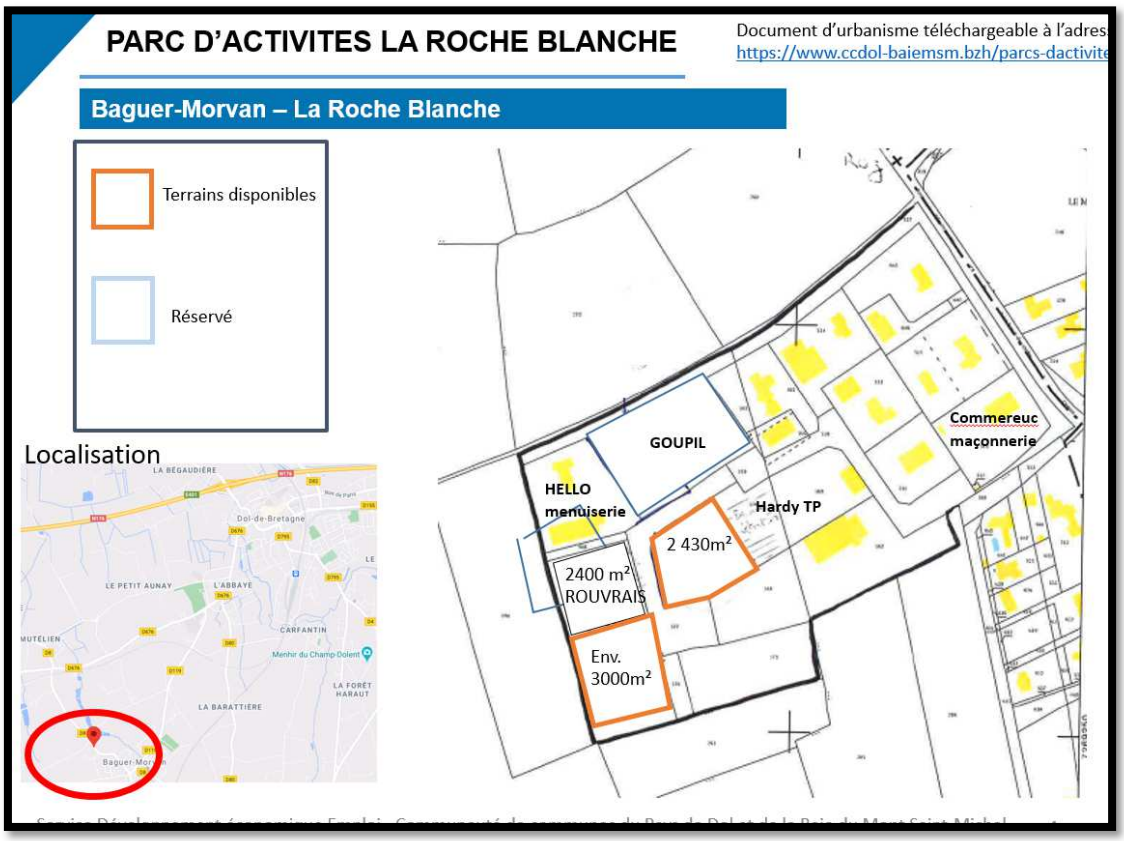
Actuellement, 4 parcs multi-activités et 4 parcs dits « de proximité » sont gérés et commercialisés par les services communautaires.

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

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



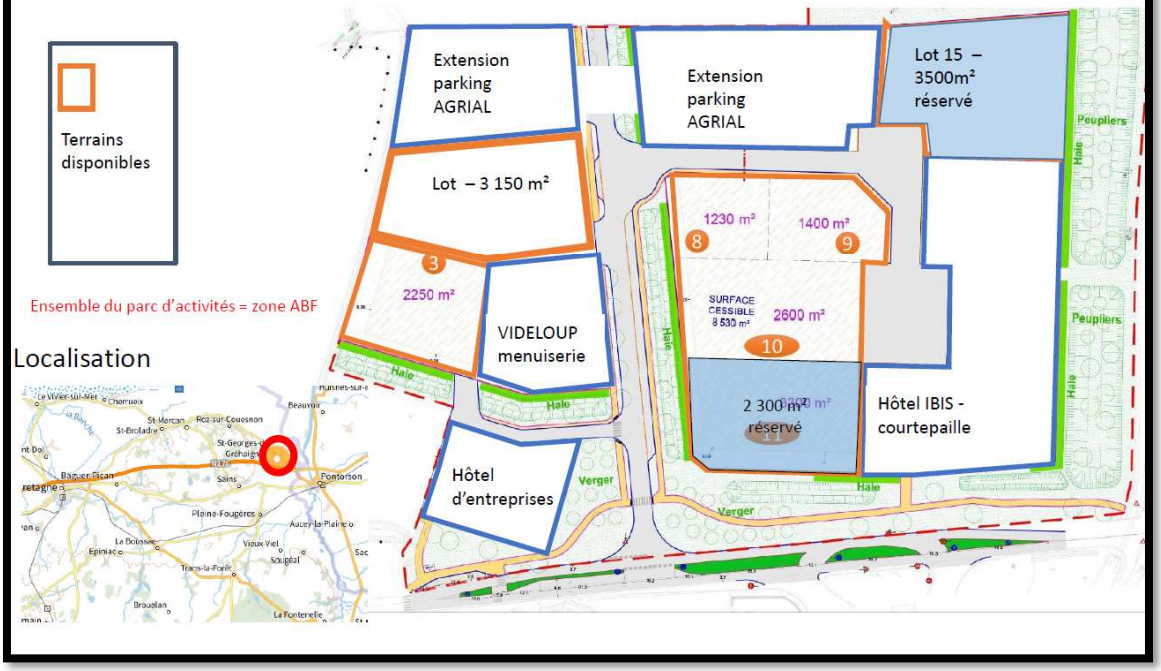

PARC D'ACTIVITES LES VIGNES CHASLES
Document d'urbanisme téléchargeable à l'adresse :
https://www.ccdol-baiemsm.bzh/parcs-dactivites/
Roz-Landrieux – Les Vignes Chasles
* Terrains en zone ABF
Terrains disponibles
Réservé
Vendu
Localisation
E401
N176
DANIEL
Stockage Charpente
Traiteur
Les Hermelles
Ouest TP
Lot 11 * 926 m² réservé
Lozach Plac' PLaquiste
Lot 12 * 1903 m² réservé
Lot 6a * maçon
Lot 7a * - 1030m² réservé
Lot 12b - 4 558 m²
En cours de réservation
Lot 16b 3 516 m² ECL Métal
Lot 15a 3 097 m² réservé
Lot 15b * 2 597m² réservé
Lot 8 a * menuisier
Lot 12 a - 4 897m²
CELTIC FISH
Fumaison artisanale
Lot 16a 2461 m² réservé
Lot 8b * 4 361 m² Réservé
Lot 11 b 3 749 m² - réservé
Lot 11a non disponible 6 433 m²
Lots 10a et 10b En cours de réservation 5 639 m²
Lot 9 a 3 269 m² SCD Bretagne, sciage carottage


PARC D'ACTIVITES LA ROCHE BLANCHE
Document d'urbanisme téléchargeable à l'adres
https://www.ccdol-baiemsm.bzh/parcs-dactivite
Baguer-Morvan – La Roche Blanche
Terrains disponibles
Réservé
Localisation
GOUPIL
HELLO menuiserie
Hardy TP
2 430m²
2400 m² ROUVRAIS
Env. 3000m²
Commereuc maçonnerie

PARC D'ACTIVITES LE POINT DU JOUR

Document d'urbanisme téléchargeable à l'adresse : https://www.ccdol-baiemsm.bzh/parcs-dactivites/

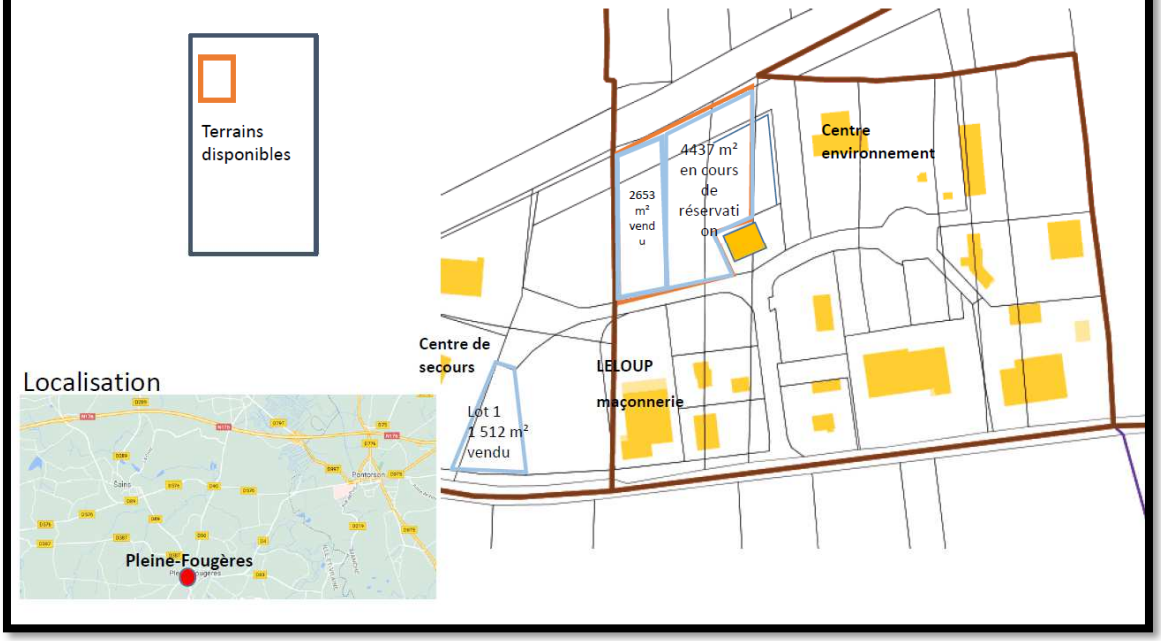
Saint-Georges de Gréhaigne – Le Point du Jour

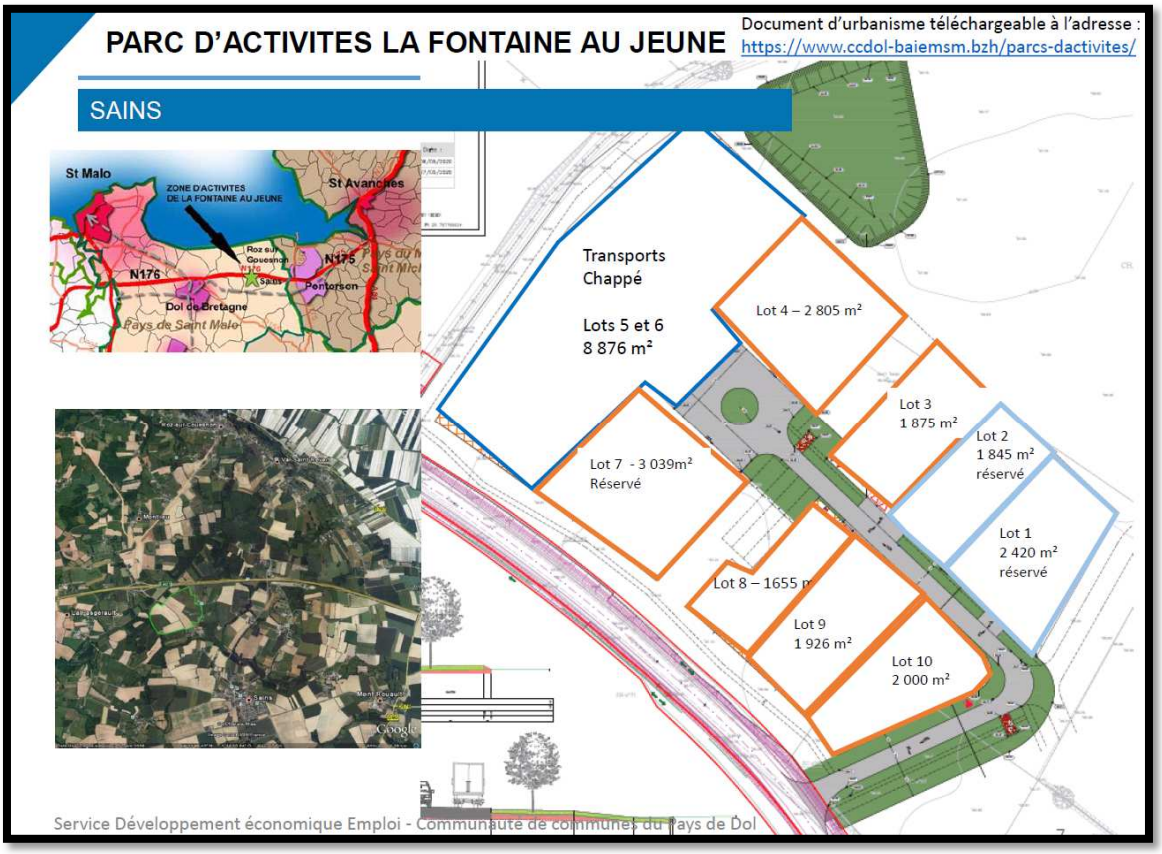


PARC D'ACTIVITES BUDAN

Document d'urbanisme téléchargeable à l'adresse : https://www.ccdol-baiemsm.bzh/parcs-dactivites/

Pleine-Fougères – Budan





3.2.3 Le projet d'extension

Le secteur d'extension, d'une superficie de 5,9 hectares, situé dans le prolongement est de la zone d'activités, couvre entièrement les parcelles cadastrées D n°36, 38, 48, 1069 et 1070, ainsi que partiellement les parcelles D n°27, 29, 35, 42 et 47.



Localisation de la ZA des Rolandières (en mauve) et de son extension prévue (hachures mauves)

3.2.4 Justification

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

- Les Rolandières constituent indéniablement le parc d'activités le plus important du territoire de la Communauté de communes, tant en nombre d'entreprises, qu'en terme d'attractivité.
- La rue de Villouet (communale) a fait l'objet de travaux importants de requalification et d'aménagement en 2019, sous la maitrise d'ouvrage de la Communauté de communes.
- Disposer d'une offre complémentaire à celle proposée actuellement par la Communauté de Communes au sein des autres zones d'activités.
- Fidéliser les entreprises artisanales locales en leur garantissant des possibilités de développement au sein de l'extension de la zone d'activités des Rolandières, sans s'éloigner des bassins de vie de leur

personnel.

- Permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales en disposant d'une offre d'accueil performante.
- Consolider le nombre d'emplois sur la commune de BAGUER-PICAN, située à proximité immédiate de Dol-de-Bretagne, l'un des 4 pôles structurants identifiés par le SCoT, pour améliorer l'équilibre géographique des activités économiques sur le territoire de la Communauté de Communes et contribuer à la réduction des déplacements domicile-travail des habitants de la commune.

3.2.5 L'impact sur l'activité agricole

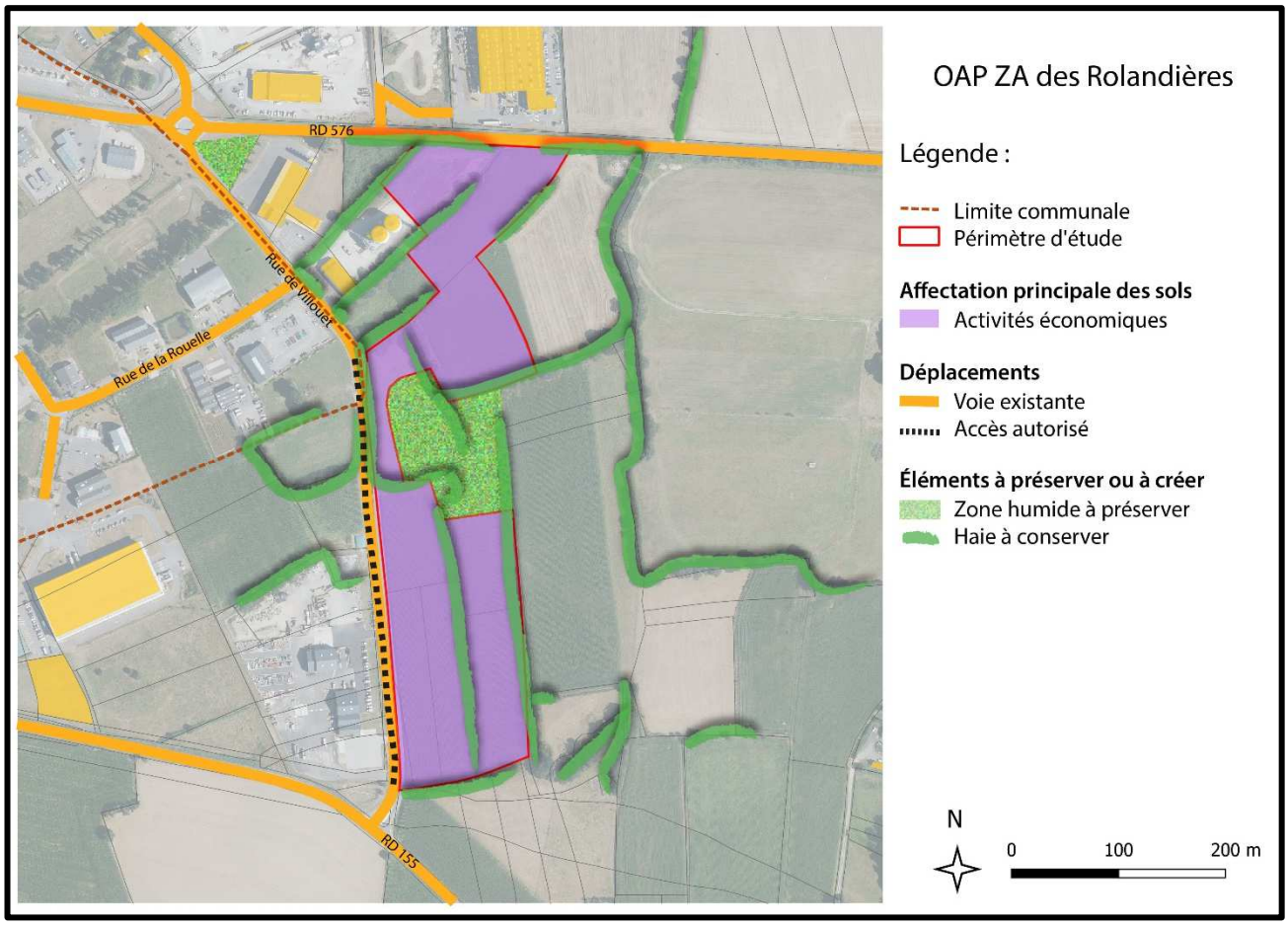
Les parcelles D n°27, 29, 36, 38, 42, 47, 48, 1069 et 1070 sont cultivées.

Nom de l'exploitation	GAEC DE BEAUREPAIRE
Adresse du siège d'exploitation	20 Beaurepaire – BAGUER-PICAN
Age de l'exploitant	30-66 ans
SAU de l'exploitation	125 ha
Surface totale consommée	3,6 ha
N° section et parcelles	D n°27-36-38-48-1069-1070
% de la SAU consommée	2,9%
Zonage en vigueur PLU	A
Zonage dans le projet de PLU	1AUA
Distance/siège de l'exploitation	2,5 km

Nom de l'exploitation	GAEC DU MARAIS
Adresse du siège d'exploitation	9 Le Bied – CHERRUEIX
Age de l'exploitant	28-61 ans
SAU de l'exploitation	NC
Surface totale consommée	1,8 ha
N° section et parcelles	D n°29-42-47
% de la SAU consommée	NC
Zonage en vigueur PLU	A
Zonage dans le projet de PLU	1AUA
Distance/siège de l'exploitation	6,0 km

3.2.6 Les orientations d'aménagement et de programmation

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



3.3 Le camping Huttopia

Une zone UT à vocation touristique, d'une superficie de 9,9 ha, a été définie sur le périmètre du camping Huttopia de la Baie du Mont Saint Michel, situé à l'est du bourg, sur la route de Pleine-Fougères.



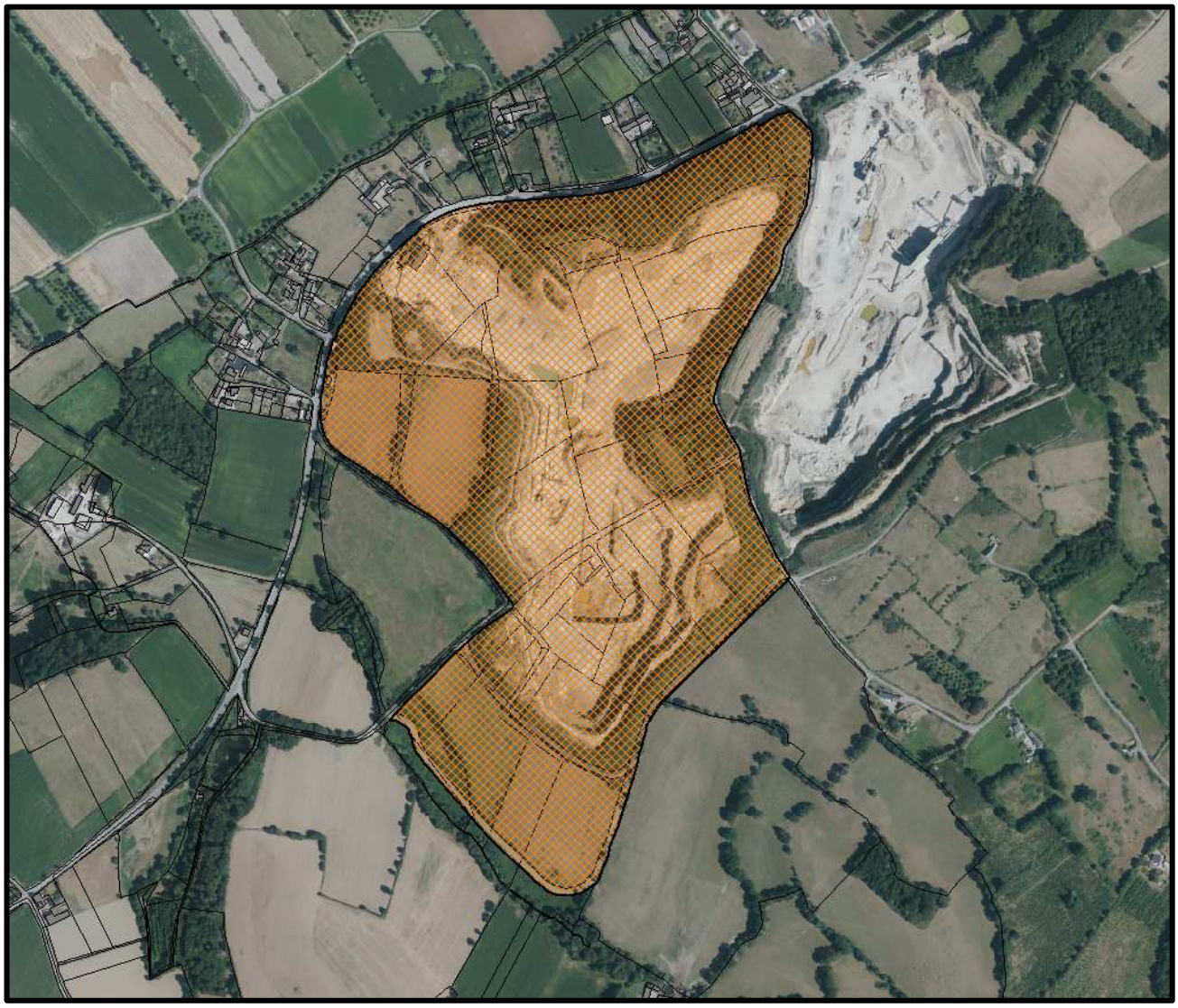
Périmètre du camping

L'objectif est de conforter cette entreprise de tourisme/loisirs, pourvoyeuse de nombreux emplois.

3.4 La carrière Pensa

La carrière existante (Pensa), située à l'extrémité nord du territoire communal, est repérée au règlement graphique du PLU au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme.

A l'intérieur de ce périmètre d'une superficie de 49,9 ha, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.



Périmètre de la carrière

3.5 La définition d'un STECAL à vocation économique

3.5.1 Présentation

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

Un STECAL à vocation économique a été défini, pour une superficie de 0,04 ha, au lieu-dit Launay Labbé, à environ 2,4 km au nord du bourg. Il couvre une activité de menuiserie.

La sous-destination autorisée dans ce STECAL est « Industrie ».

L'objectif est de conforter l'entreprise en place en lui permettant d'évoluer.



STECAL de Launay Labbé

3.5.2 Règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone AI. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions sont réglementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement. Seules sont possibles les extensions de la construction existante, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol existante.

3.5.3 Impact sur les exploitations agricoles

Ce STECAL ne comprend pas de parcelle exploitée, l'impact sur les exploitations agricoles sera donc nul.

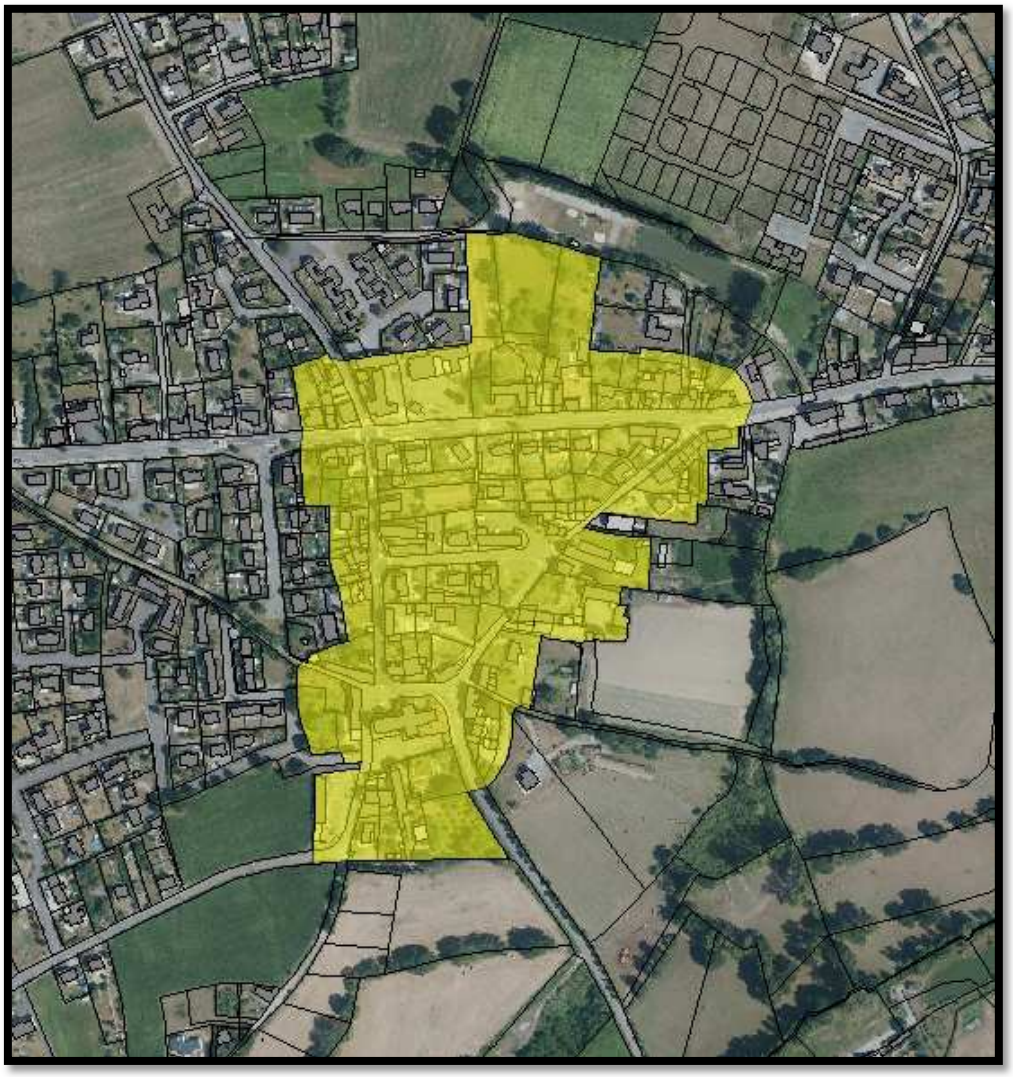
3.6 La préservation du commerce

3.6.1 La centralité

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

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

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

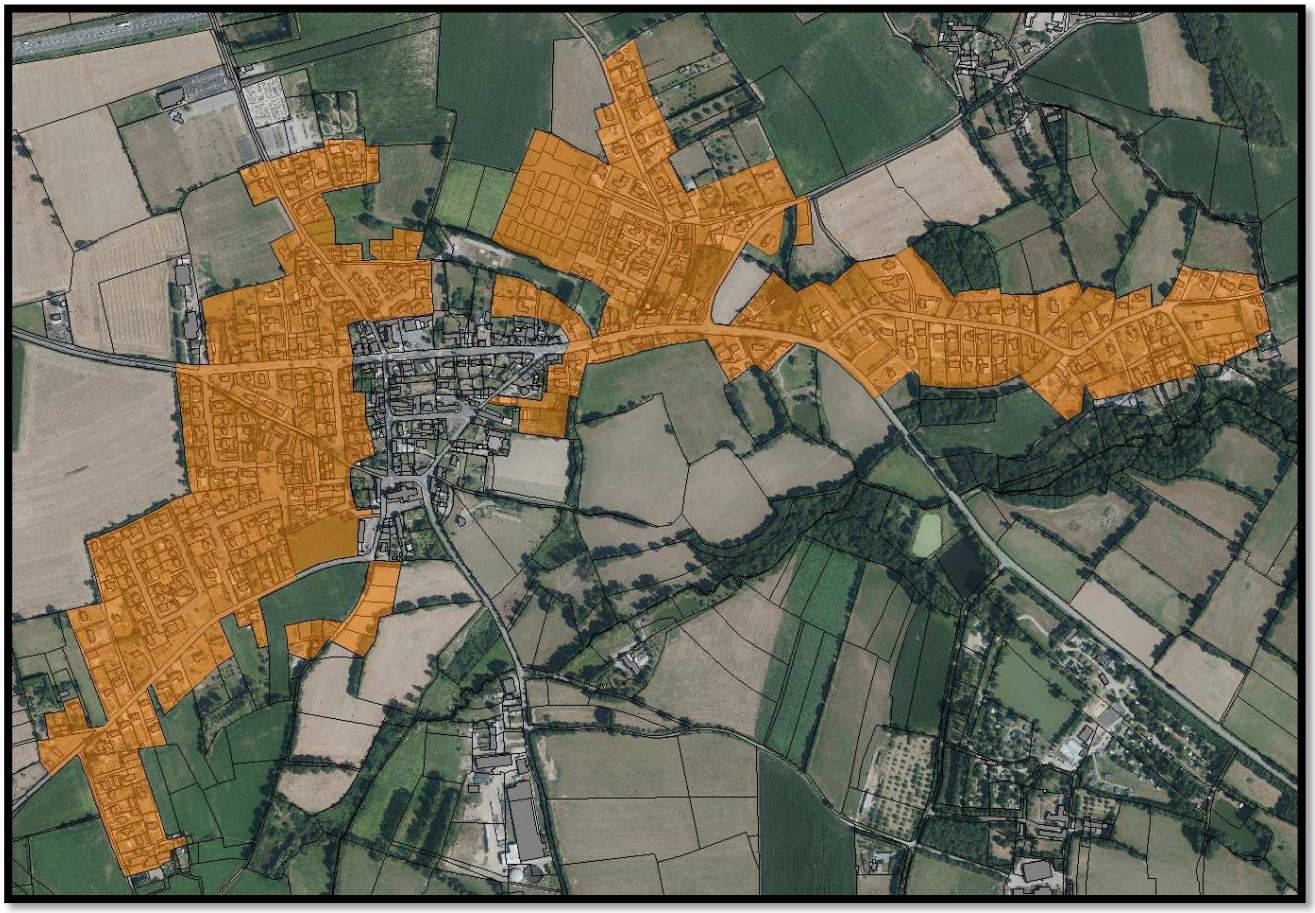


Délimitation de la centralité

3.6.2 La tache urbaine

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

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



Délimitation de la tache urbaine

3.6.3 L'interdiction du changement de destination de certains commerces

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

Participant pleinement à l'animation du bourg, le restaurant « Le Point d'Chute » et l'emplacement prévu pour un commerce/service dans le cadre de l'opération du 25 rue de Paris sont préservés et leur changement de destination est interdit.



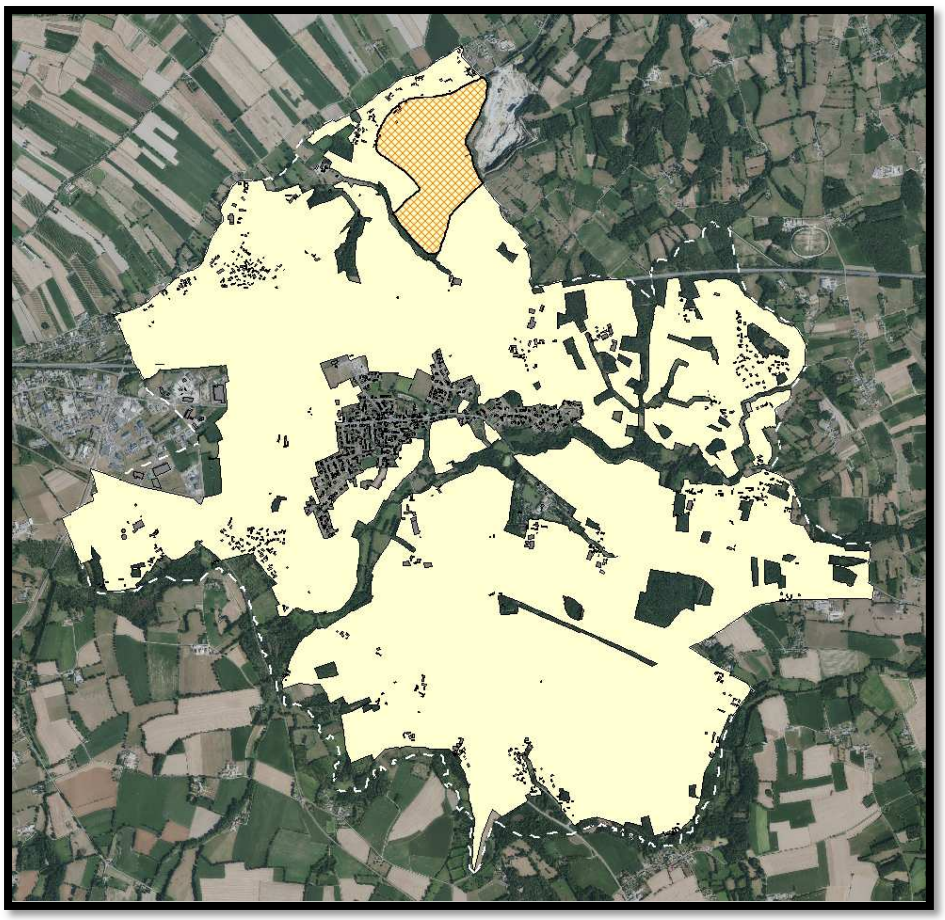
Localisation des commerces/services ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination

3.7 La protection de l'activité agricole

Les 13 exploitations et les 1 087 ha de surface agricole utile (source : RGA 2020) prouvent que l'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal.

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

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit 1 200 hectares (desquels il faut déduire les 49,9 hectares liés à la carrière).



Zone agricole du PLU (dont le périmètre de la carrière en hachures)

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

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

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé : le projet est basé sur une densité de 20 à 25 logements par hectare.

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

4. La préservation du cadre de vie

4.1 Le développement des équipements

Etant donné les perspectives de croissance démographique, BAGUER-PICAN se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement.

C'est pourquoi une zone à vocation d'équipements est prévue, recouvrant les terrains de football, la salle intergénérationnelle, le cimetière et le futur atelier communal (actuellement situé rue du Puits).



Localisation de la zone à vocation d'équipements

4.2 Les emplacements réservés

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

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

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

En plus des 2 emplacements réservés à la création de logements sociaux (n°6 et 7), la commune a inscrit 5 autres emplacements réservés au PLU :

- 1 emplacement réservé (n°1) pour la création d'un accès et/ou de stationnement.
- 1 emplacement réservé (n°2) pour l'élargissement d'une voirie.
- 2 emplacements réservés (n°3 et 4) pour la création de liaisons cyclables.
- 1 emplacement réservé (n°5) pour la création d'un accès et de réseaux.



Localisation des emplacements réservés situés dans le bourg

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)	Parcelle
1	Création d'un accès et/ou de stationnement	Commune	1 228	ZC 180
2	Elargissement d'une voirie	Commune	493	D 726 (en partie), D 1136 (en partie), D 1137 (en partie), D 1138 (en partie), D 1140 (en partie), D 1142 (en partie)
3	Création d'une liaison cyclable	Département	5 582	D 35 (en partie), D 36 (en partie), D 37 (en partie), D 77 (en partie), D 80 (en

				partie), D 81 (en partie), D 740 (en partie), D 1249 (en partie), D 1250 (en partie), D 1251 (en partie), D 1252 (en partie), D 1267 (en partie), D 1312 (en partie)
4	Création d'une liaison cyclable	Département	4 443	C 11 (en partie), C 12 (en partie), C 13 (en partie), C 727 (en partie), C 728 (en partie), C 729 (en partie), C 730 (en partie)
5	Création d'un accès et de réseaux	Commune	197	AB 52 (en partie), AB 56 (en partie)
6	Création de 2 logements sociaux minimum (PLAI, PLUS, PLS ou PLI)	Commune	363	AB 373 (en partie)
7	Création de 2 logements sociaux minimum (PLAI, PLUS, PLS ou PLI)	Commune	483	AB 416 (en partie)

5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

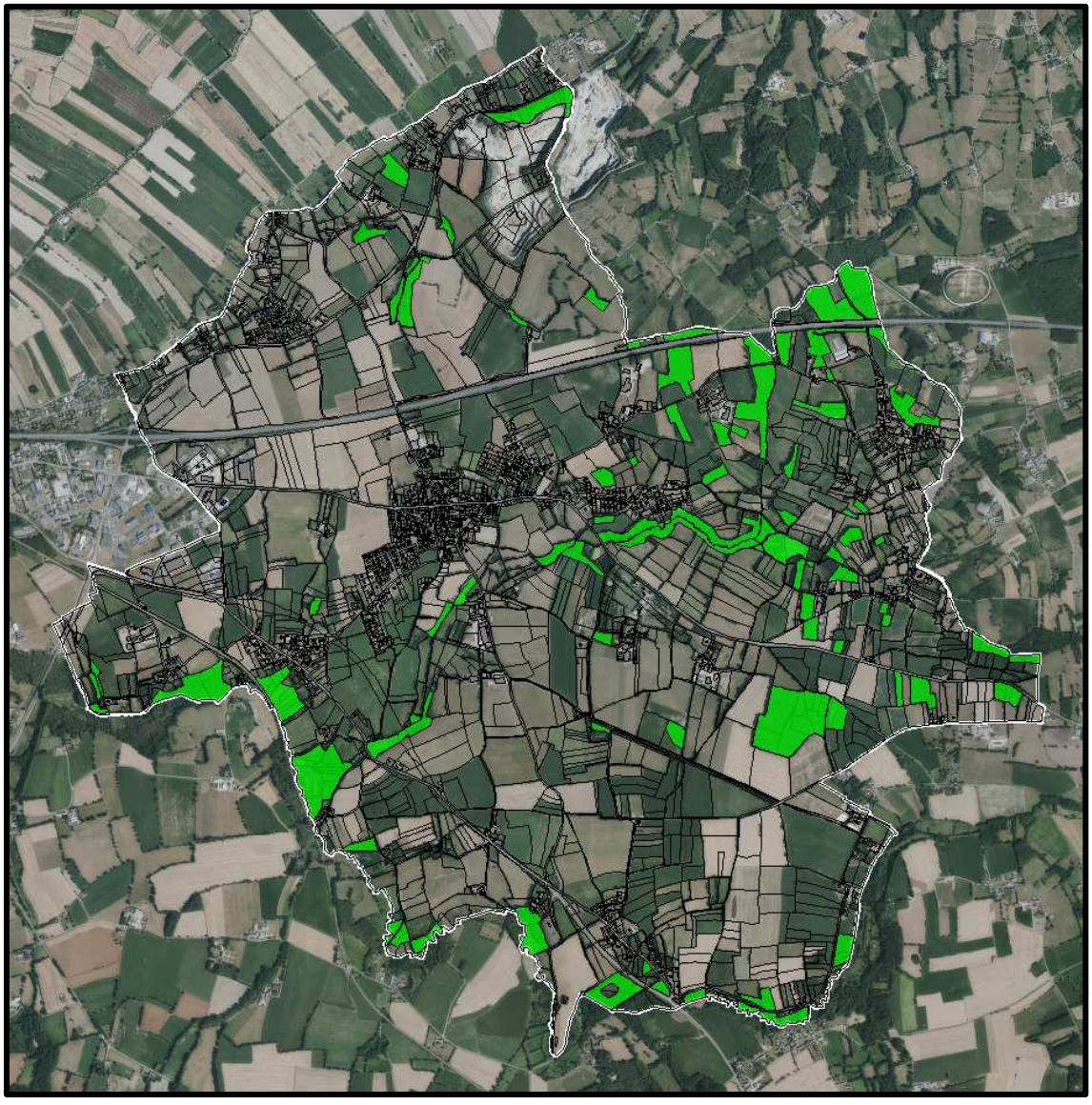
5.1 La protection du patrimoine naturel

5.1.1 La protection de la trame verte

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

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

Ainsi, la totalité des boisements (excepté les sapinières, les peupleraies...) est protégée au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, soit **121 ha** de boisements ainsi qu'un tilleul remarquable situé dans le bourg.

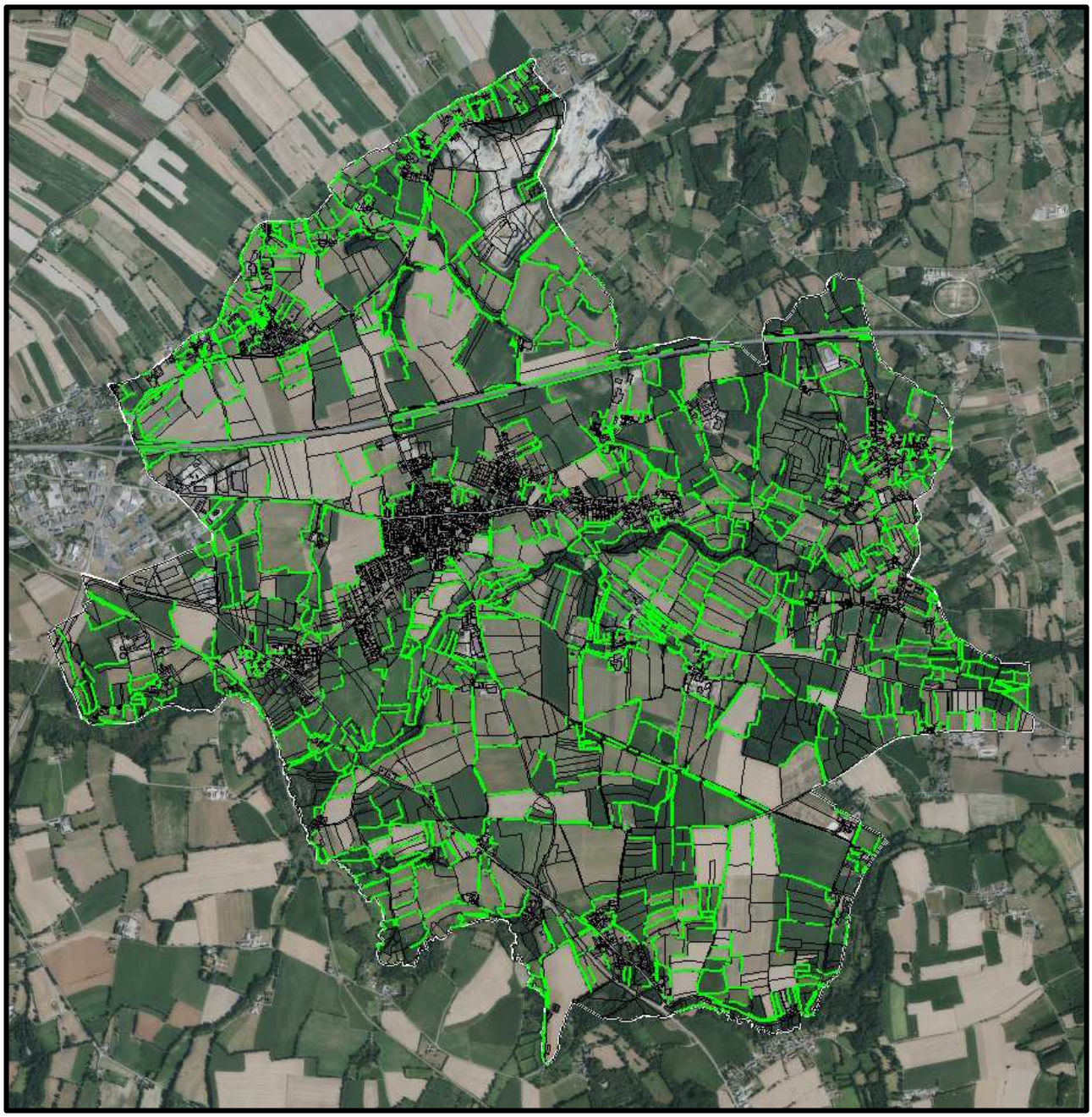


Localisation des EBC

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

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

Ainsi, ce sont finalement **153 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.



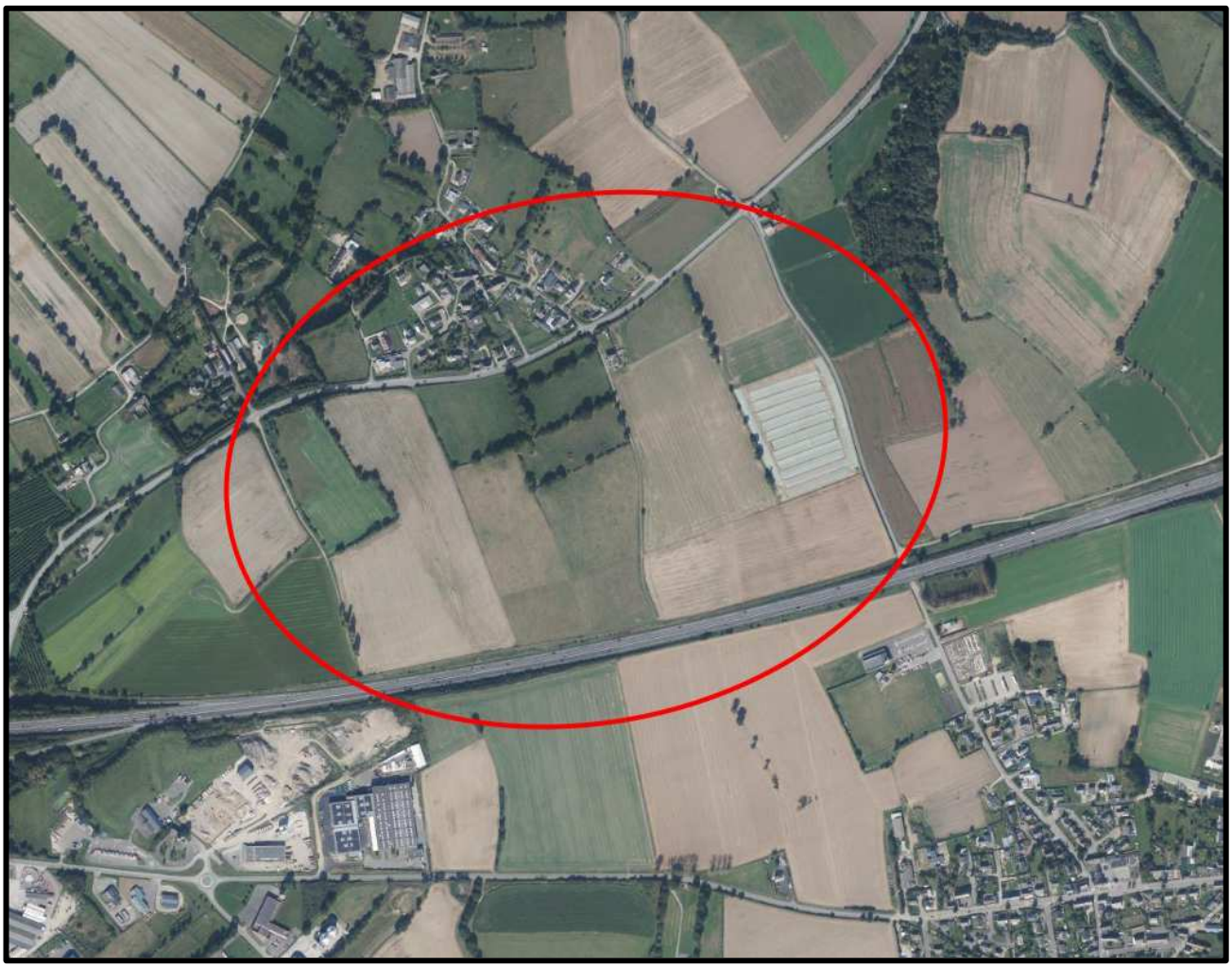
Localisation des haies protégées au titre de la Loi Paysage

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

Lorsque la destruction d'un élément protégé est autorisée :

- en zones U et AU, elle doit être compensée à 100% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.
- en zones A et N, elle doit être compensée à 200% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

Une zone de compensation bocagère prioritaire est définie entre le hameau de La Haute Roche et la RN 176. L'objectif est de reboiser cette zone où la végétation est actuellement peu présente, notamment le long des chemins communaux.



De même, l'OAP « Biodiversité » comprend une cartographie issue de l'atlas de biodiversité communale qui met et avant :

- les corridors urbains à conserver.
- les corridors urbains à restaurer.
- les corridors bocagers à créer.



5.1.2 La protection de la trame bleue

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

La protection des cours d'eau

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

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



Localisation des cours d'eau

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

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

La protection des zones humides

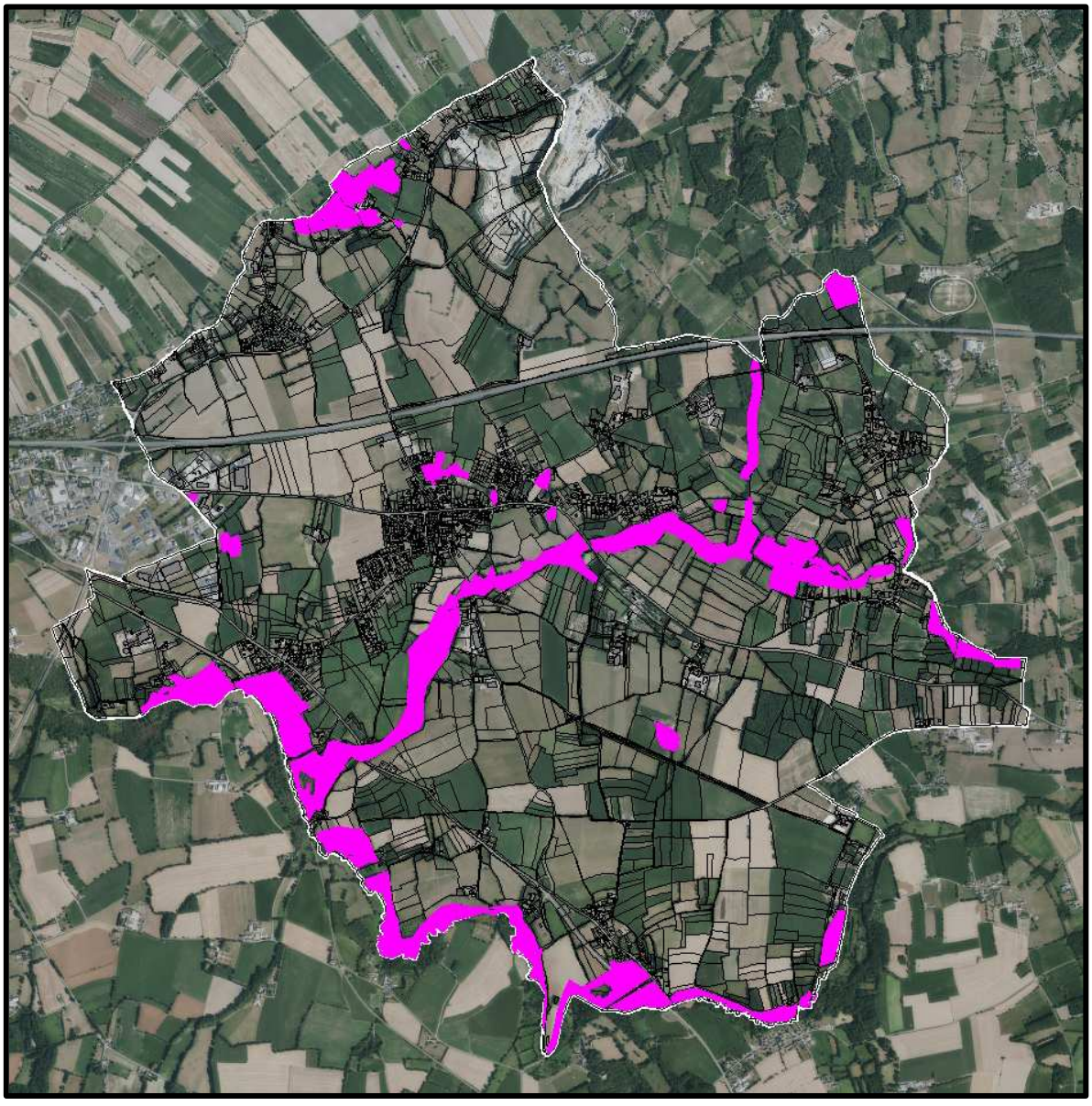
Le règlement permet la protection des zones humides, conformément au SAGE.

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

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

Ainsi, le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire réalisé en 2008 (qui ne constitue qu'une base de travail), mais aussi celles recensées lors de l'inventaire complémentaire réalisé en 2023.

Au total, 118 ha de zones humides sont repérés et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).



Localisation des zones humides recensées

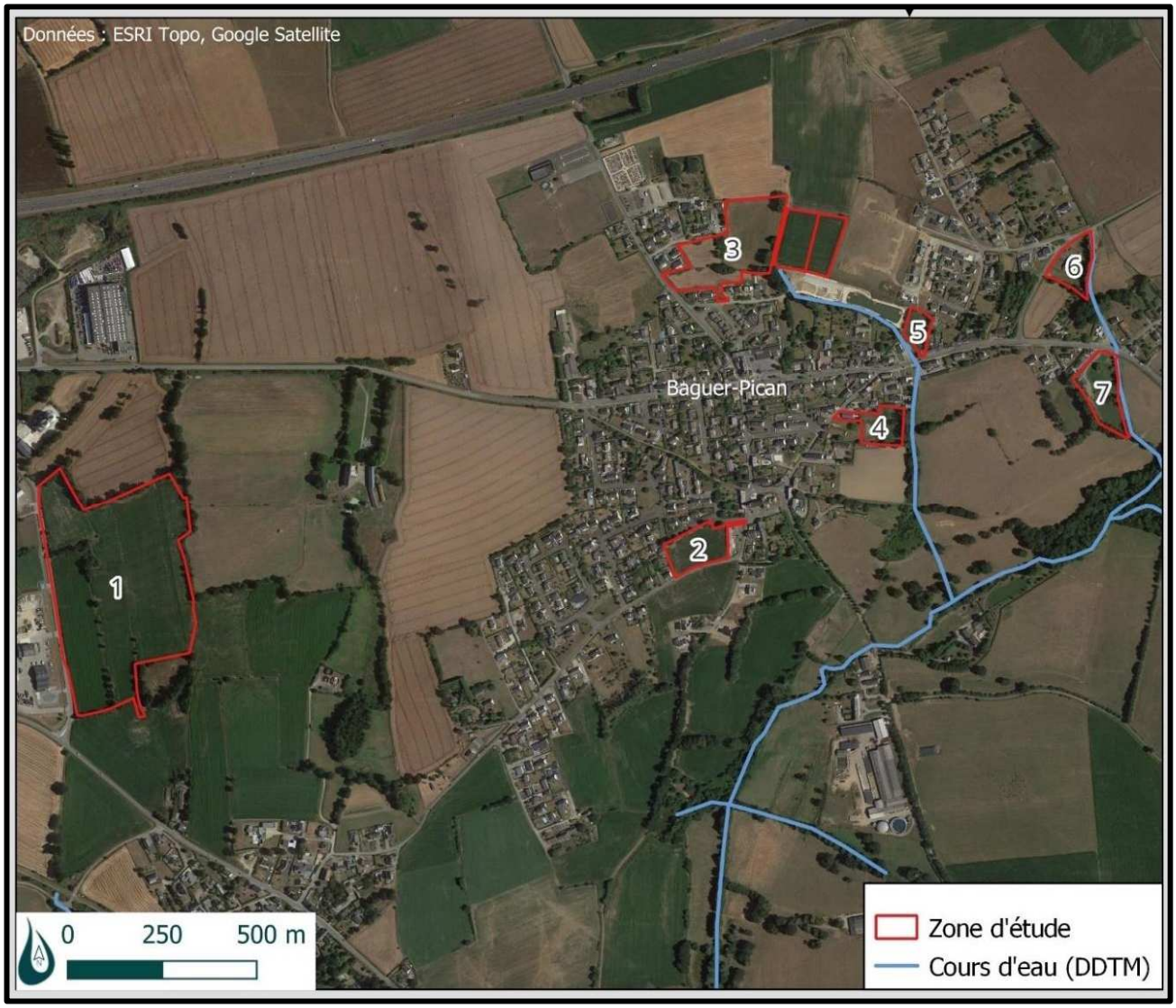
Consciente des incidences possibles du projet d'aménagement sur le milieu naturel, la commune a souhaité que les zones à urbaniser potentielles du PLU soient sondées.

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

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

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

L'inventaire complémentaire, soumis à l'avis de la CLE du SAGE en 2024, a permis de mettre en valeur l'existence de zones humides dans certains secteurs et d'ajuster le périmètre de la zone à urbaniser relative à l'extension de la ZA des Rolandières.

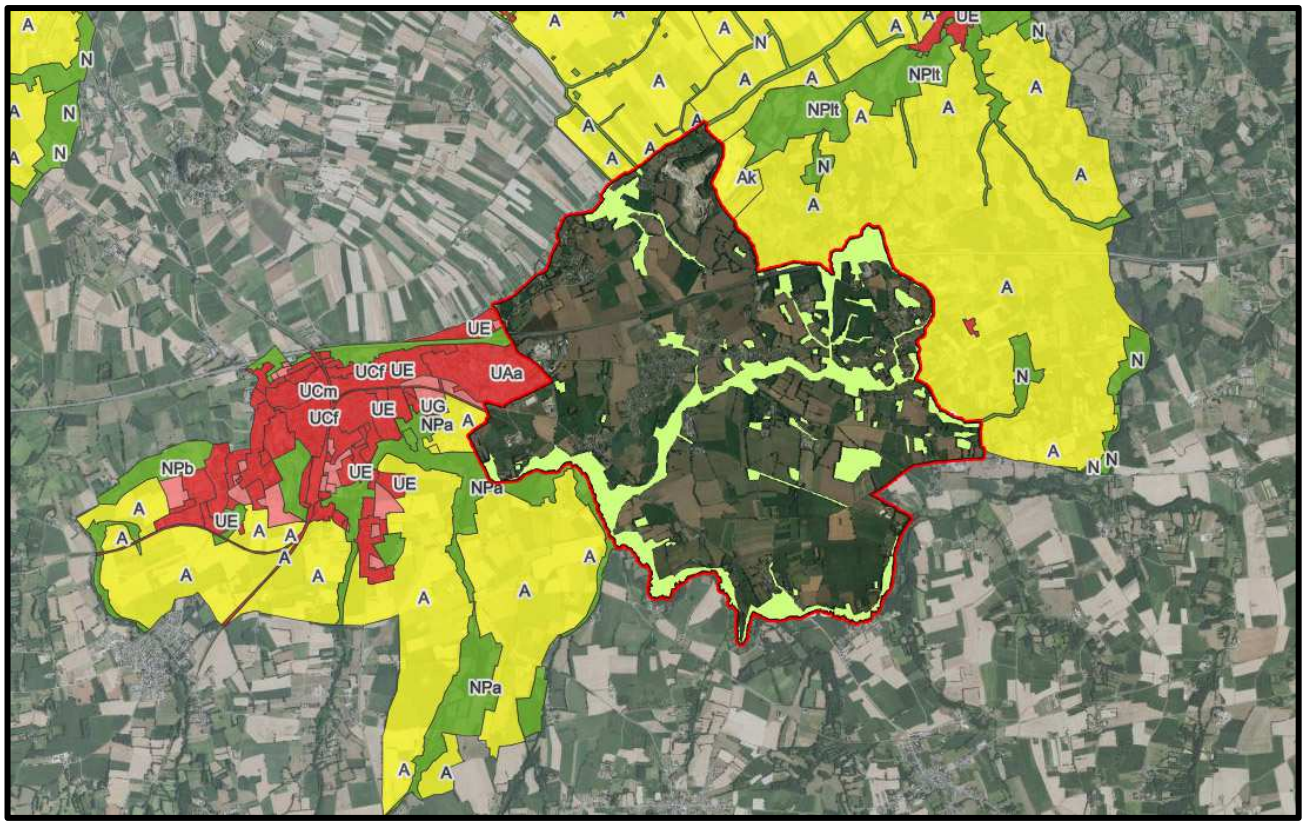


Localisation des secteurs faisant l'objet de l'inventaire complémentaire des zones humides

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

La cartographie ci-après présente la zone naturelle du PLU de BAGUER-PICAN et son emboitement avec le zonage des communes limitrophes, sachant que :

- les PLU des communes de La Boussac et d'Épiniac n'ont pas été numérisés.
- la commune de Mont-Dol ne dispose pas de document d'urbanisme.



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

Nous pouvons penser que les continuités écologiques sont assurées, notamment le long des cours d'eau (Guilloche et Guyoult).

5.2 La protection du patrimoine paysager

5.2.1 La protection du patrimoine bâti

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

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

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

- l'ensemble du bourg ancien (UC).
- 47 éléments ponctuels : manoirs, fermes, maisons, fours à pain, puits…

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

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

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

Ces constructions sont repérées sur le plan de zonage et sont répertoriées dans l'annexe 6.5 du PLU.

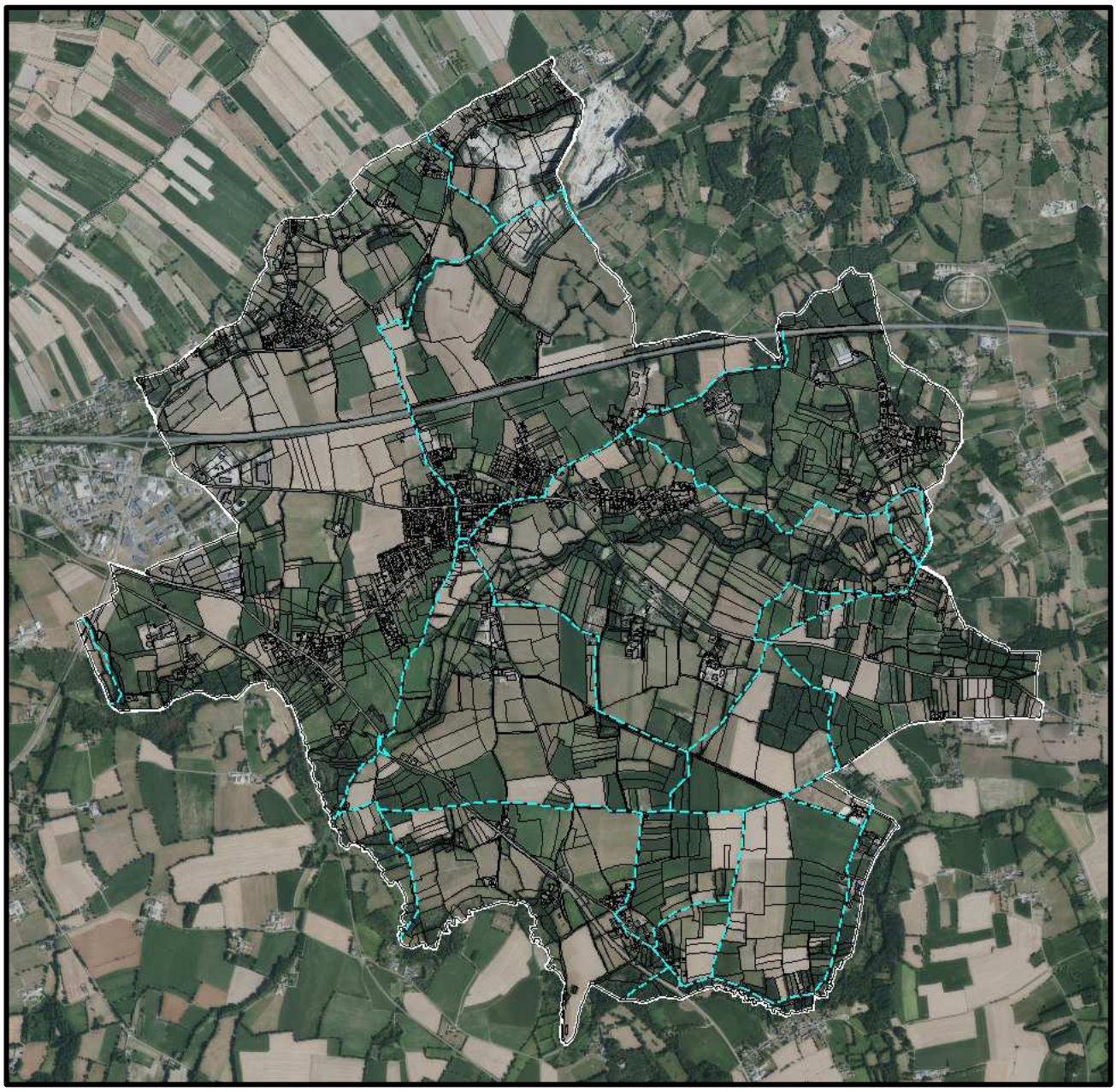
5.2.2 La protection des chemins

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

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

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

Ce sont finalement plus de **27 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



Localisation des chemins protégés

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

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

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

Les élus de BAGUER-PICAN ont souhaité permettre le changement de destination de **30 bâtiments** situés en zone agricole, répondant à ces critères :

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

Ces constructions sont coloriées en rouge sur le plan de zonage et sont répertoriées dans l'annexe 6.4 du PLU.



Exemple de bâtiment identifié à La Haute Roche

CHAPITRE 6

JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

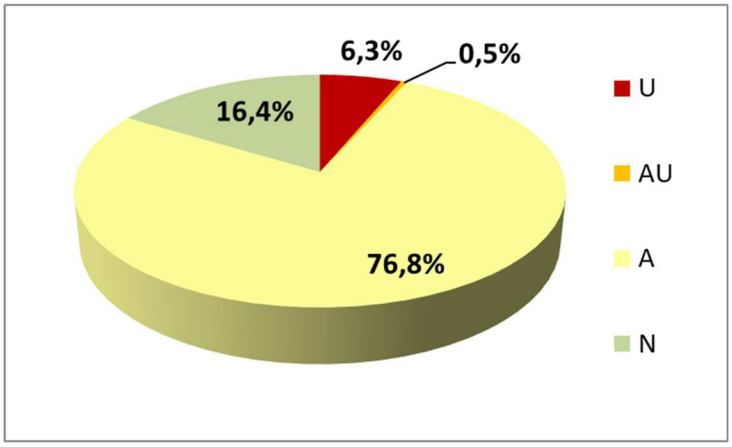
1 Le règlement graphique

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

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

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

- ✓ 5 zones urbaines : UC, UE, UL, UA et UT.
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUE et 1AUA.
- ✓ 2 zones agricoles : A et AI.
- ✓ 1 zone naturelle : N.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	**98,6**	**6,3%**
UC	8,7	0,6%
UE	48,2	3,1%
UL	4,4	0,3%
UA	27,4	1,8%
UT	9,9	0,6%
AU	**7,1**	**0,5%**
1AUE	1,2	0,1%
1AUA	5,9	0,4%
A	**1 201,1**	**76,8%**
A	1 201,1	76,8%
AI	0,0	0,0%
N	**256,2**	**16,4%**
N	256,2	16,4%
TOTAL	**1 563,0**	**100,0%**

2 Le règlement littéral

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

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

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

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

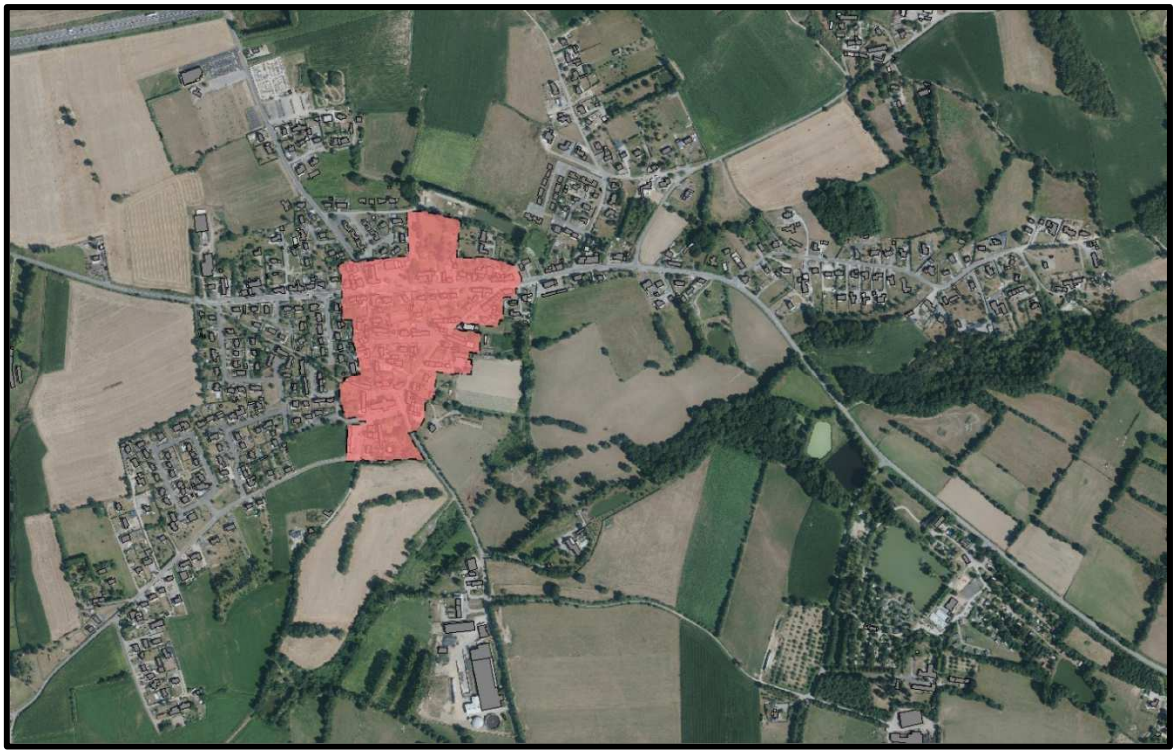
- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger…) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

2.1 Les zones urbaines U

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

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

Zone UC



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

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

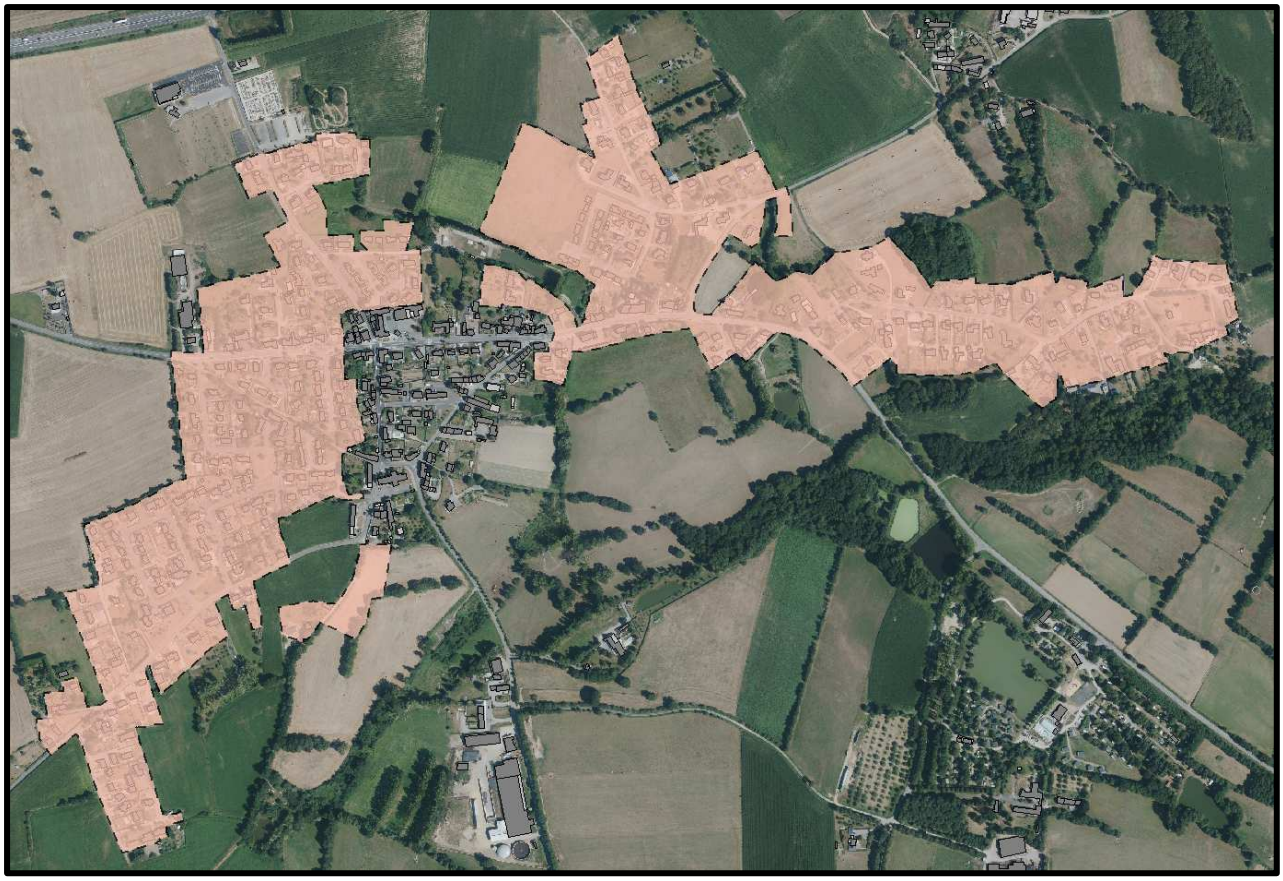
- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place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

Les objectifs des règles applicables en zone UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Industrie » (sous	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.

	conditions), « Bureau ».	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Changement de destination de rez-de-chaussée à usage de commerces interdit. Implantation des nouveaux commerces prioritairement dans la centralité.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 13 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation à l'alignement de la voie. Implantations différentes si justifications architecturales. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation sur au moins une limite. Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Coefficient de non-imperméabilisation pour les espaces libres. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Eviter d'imperméabiliser toute la parcelle. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UE



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

Les objectifs des règles applicables en zone UE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Habitation ». Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » (sous conditions), « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Cinéma », « Hôtels », « Industrie » (sous conditions), « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution des commerces, des équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation de nouveaux commerces possible dans la tache urbaine dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment.	Préserver le commerce.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : 7,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • Implantation par rapport aux voies : Implantation pouvant être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum (1 mètre minimum si pignon aveugle) ; implantations différentes si justification architecturale.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Coefficient de non-imperméabilisation pour les espaces libres. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Eviter d'imperméabiliser toute la parcelle. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins. Minimum 2 places de stationnement par logement. Règles pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

Zone UL



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

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

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

Les objectifs des règles applicables en zone UL

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

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

Zone UA



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

Elle couvre la zone d'activités des Rolandières.

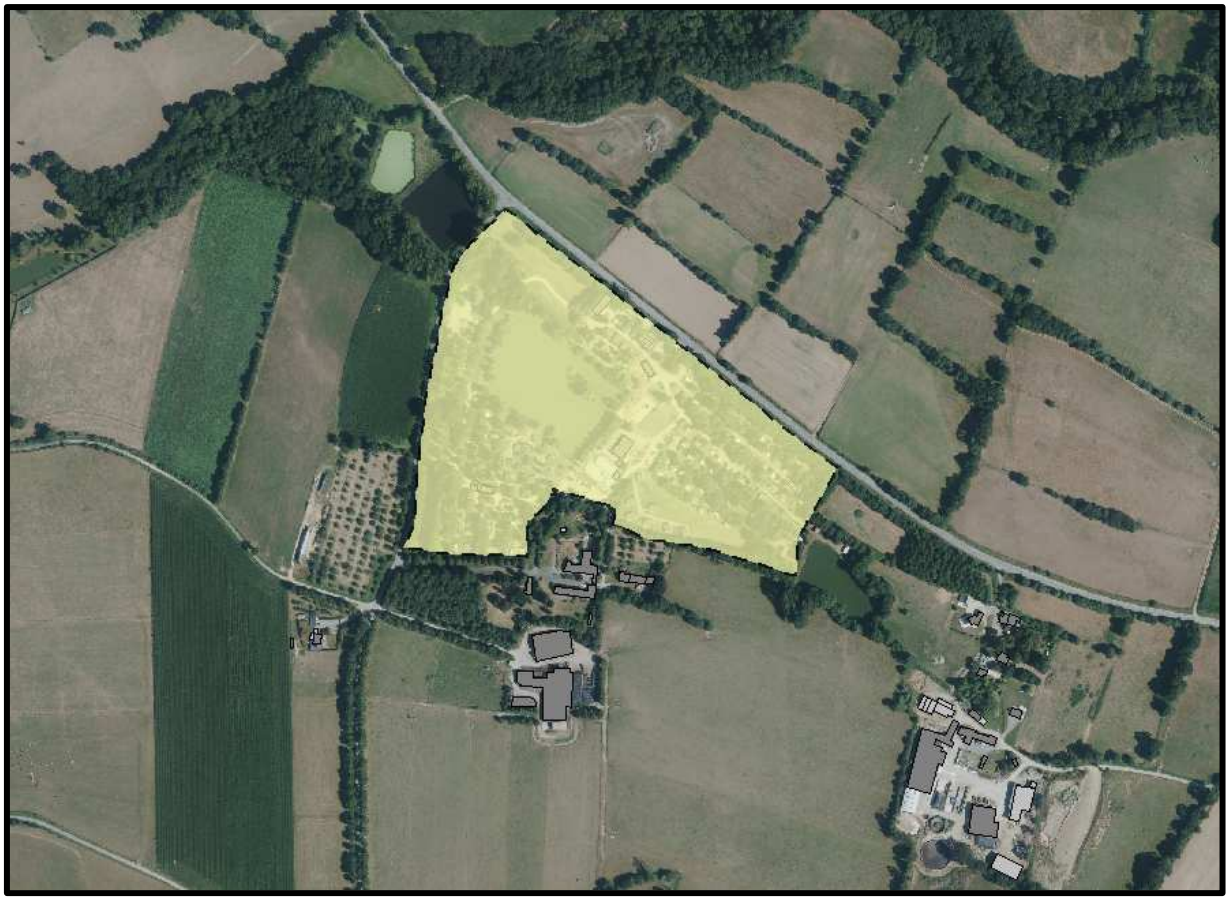
L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

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

Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Commerce de gros », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Industrie ».	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou à au moins 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Coefficient de non-imperméabilisation pour les espaces libres. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Eviter d'imperméabiliser toute la parcelle. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Limiter l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).

Zone UT



La **zone UT** est une zone destinée à recevoir des activités de tourisme et de loisirs. Elle couvre le camping Huttopia Baie du Mont-Saint-Michel.

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

- Favoriser la vocation de tourisme et de loisirs du site.
- Pérenniser les activités présentes.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UT

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Logement » (sous conditions), « Restauration », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autres hébergements touristiques ».	Favoriser la vocation de tourisme et de loisirs du site. Pérenniser les activités présentes.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisés sous conditions les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air, les aires de	Limiter les conflits d'usage. Permettre le développement des activités présentes.

	stationnement, le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire.	
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : 6 mètres au point le plus haut. • Implantation par rapport aux voies : Implantation à 5 mètres minimum de l'alignement. Implantation différente possible pour les extensions. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou à au moins 5 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions mais aussi une densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Coefficient de non-imperméabilisation pour les espaces libres. Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Eviter d'imperméabiliser toute la parcelle. Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Limiter l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).

2.2 Les zones à urbaniser AU

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

Les zones AU de BAGUER-PICAN sont divisées en deux sous-secteurs :

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

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

Zone 1AUE



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

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

Zone 1AUA



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

Elle couvre l'extension de la ZA des Rolandières.

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

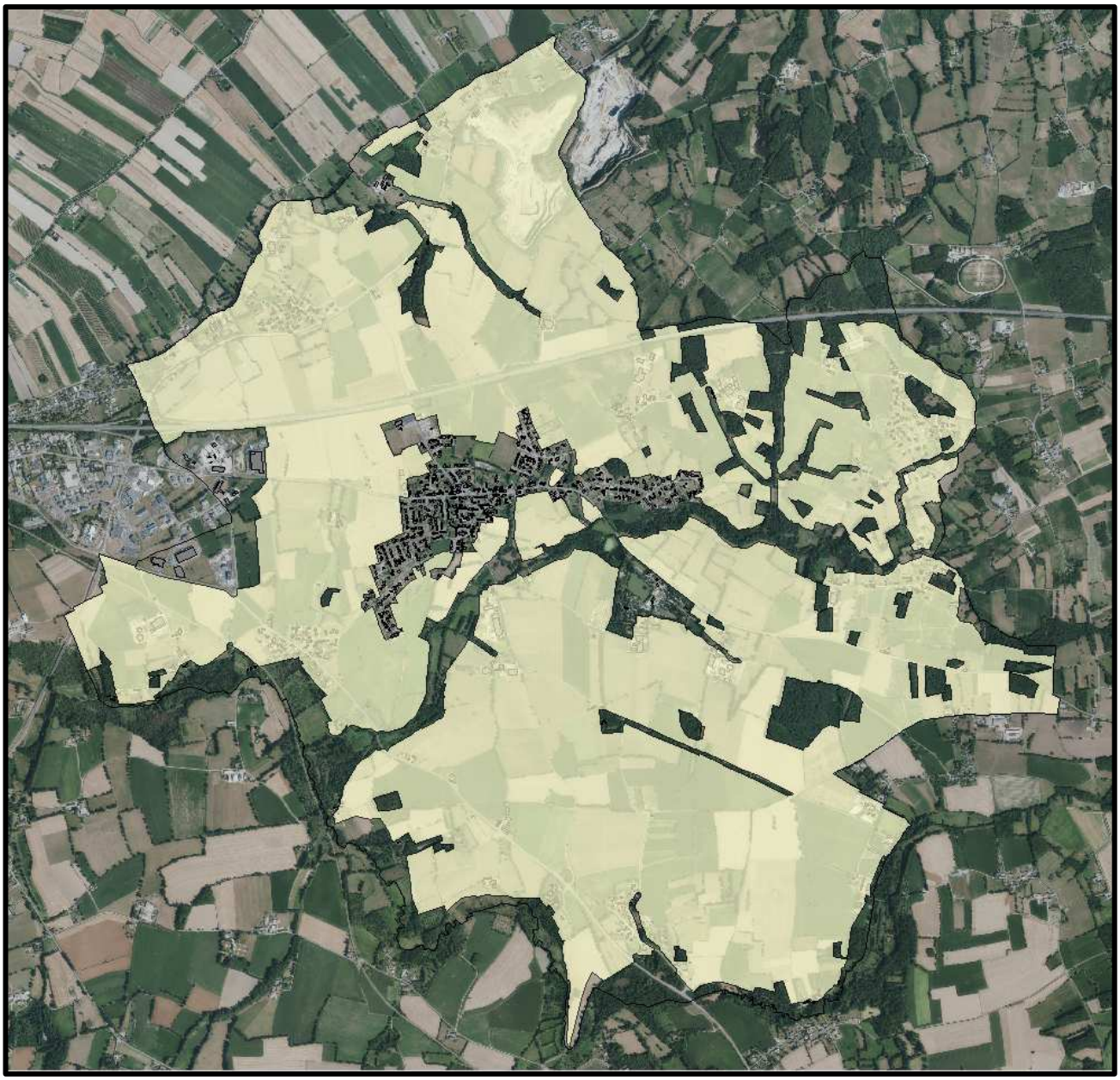
2.3 Les zones agricoles A

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

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

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

Zone A



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

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

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

Les objectifs des règles applicables en zone A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation agricole », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	Sont autorisées, sous conditions, la diversification de l'activité agricole, les changements de destination, les logements de fonction, les extensions, les annexes. Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment sous conditions.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes. • <u>Hauteur maximale</u> : Pour les bâtiments d'habitation/logements de fonction : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les extensions et les	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.

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

Zone AI



La **zone AI** est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre un STECAL à vocation économique.

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

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

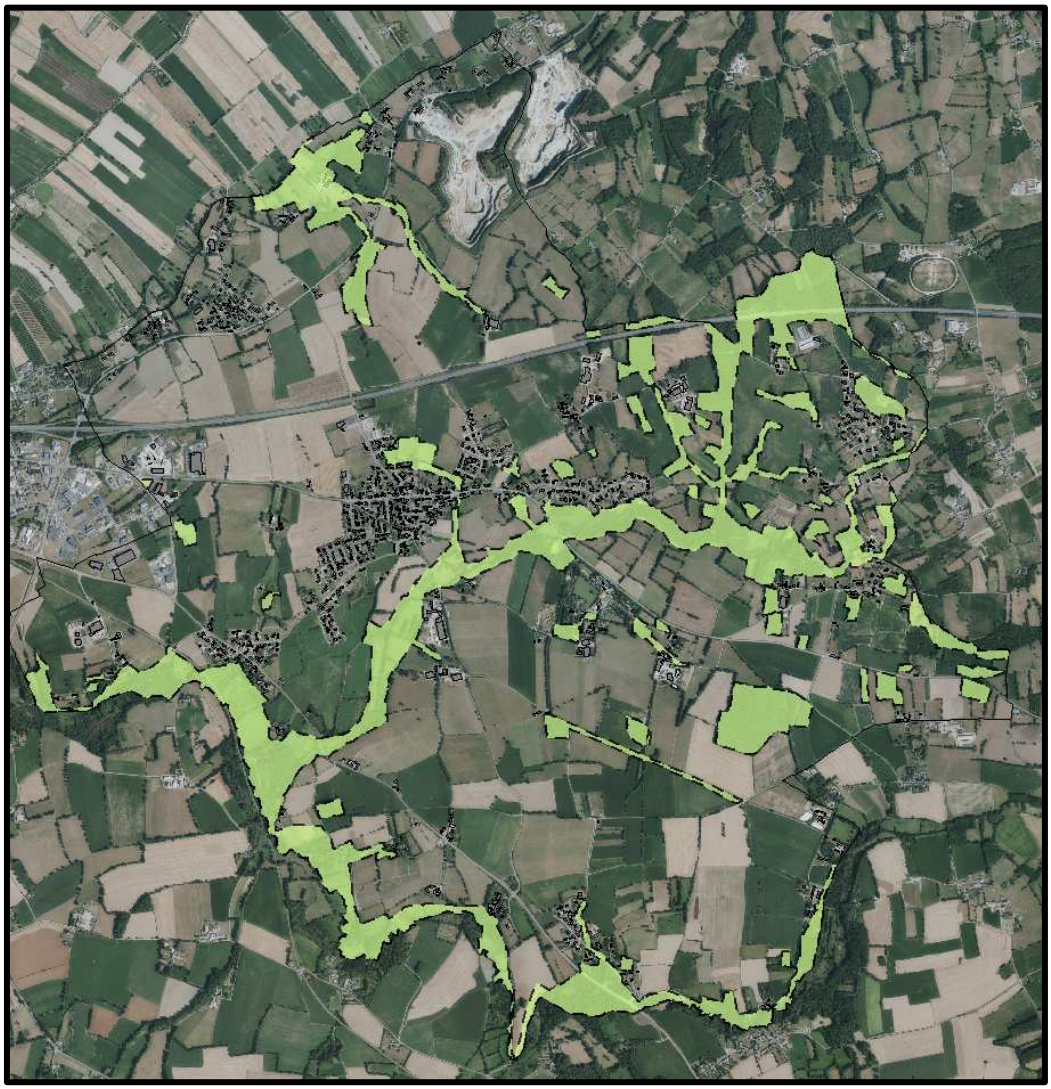
Les objectifs des règles applicables en zone AI

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Industrie ».	Pérenniser les activités installées en campagne.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions les extensions.	Protéger l'activité agricole.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux voies : Implantation en retrait d'au moins 5 mètres. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation soit en limite, soit à au moins 3 mètres. • Emprise au sol : Extension des bâtiments d'activités limitée à 30%. • Hauteur maximale : 8 mètres au faîtage.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. Permettre le passage de la petite faune.
Traitement environnemental et paysager	Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

2.4 La zone naturelle et forestière N

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

Zone N



Les objectifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » (sous conditions) et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (sous conditions).	Préserver les espaces naturels.

Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés, sous conditions, les extensions des logements, les annexes, les infrastructures d'intérêt général, les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Sont autorisées l'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit et la restauration d'un bâtiment sous conditions.	Préserver les espaces naturels. Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel de la zone.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non règlementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Implantation par rapport aux voies : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • Emprise au sol : Règles pour les extensions et les annexes. • Hauteur maximale : 8 mètres au faîtage. Règles particulières pour les annexes.	Limiter la consommation d'espace naturel. Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage. Assurer une bonne visibilité sur la voirie.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager. Maintenir et protéger les éléments du patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Interdiction d'espèces invasives et des conifères en haie, recommandation d'espèces à faible potentiel allergisant.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et devant correspondre aux besoins.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.

CHAPITRE 7

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces

1.1 L'analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

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

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de BAGUER-PICAN lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2014 et 2023 a été effectuée.

Typologie	Nombre de logements/entreprises	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	167	15,7
Activité économique	2	3,6

Entre 2014 et 2023, le bourg de BAGUER-PICAN et les hameaux constructibles se sont développés en accueillant 167 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans trois opérations de lotissements (les Primevères, Bellevue et le Domaine des Coquelicots) mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 15,7 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Le développement économique, lui, a engendré l'artificialisation de 3,6 ha sur le territoire de BAGUER-PICAN pour l'accueil de 2 entreprises sur la zone d'activités des Rolandières.

1.2 Le bilan de la consommation d'espace à venir

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

La zone 1AUA à vocation économique représente une surface de 5,9 ha, soit 0,4% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 98,7 ha, soit 6,3% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 105,8 hectares, soit 6,8% du territoire (58,2 ha pour l'habitat, 4,4 ha pour les équipements et 43,2 ha pour les activités économiques).

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

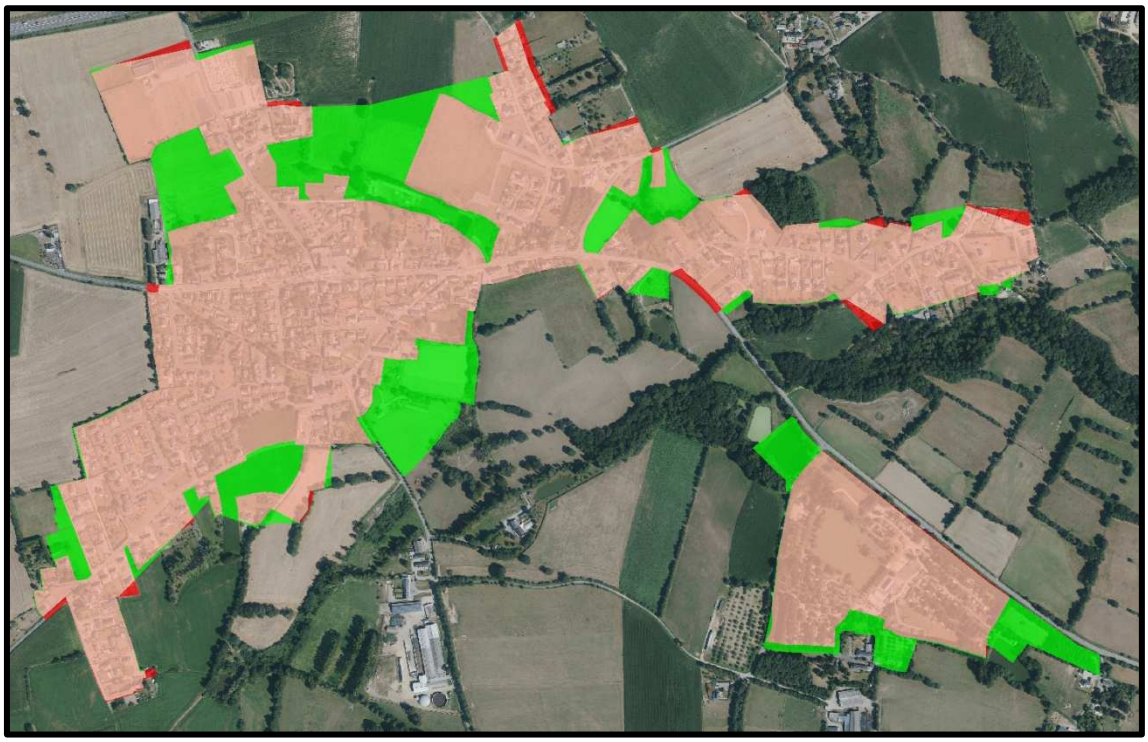
	2014-2023	Projection sur la prochaine décennie
Surface artificialisée à vocation d'habitat	15,7 ha	Densification du bourg + résorption de la vacance + changements de destination + zones 1AUE (1,2 ha)
Nombre de logements réalisés	167 logements	94 logements
Densité moyenne	11 lgts/ha	25 lgts/ha dans les zones AU

Pour l'horizon 2034, le présent PLU prévoit la construction d'environ 94 logements. Sur les secteurs d'extension urbaine et des secteurs de densification, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Dans les deux zones à urbaniser, une densité minimale de 25 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 940 m² de terrain entre 2014 et 2023, les futures habitations consommeront 400 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc nettement réduite.

1.4 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans le bourg et au Mottay.



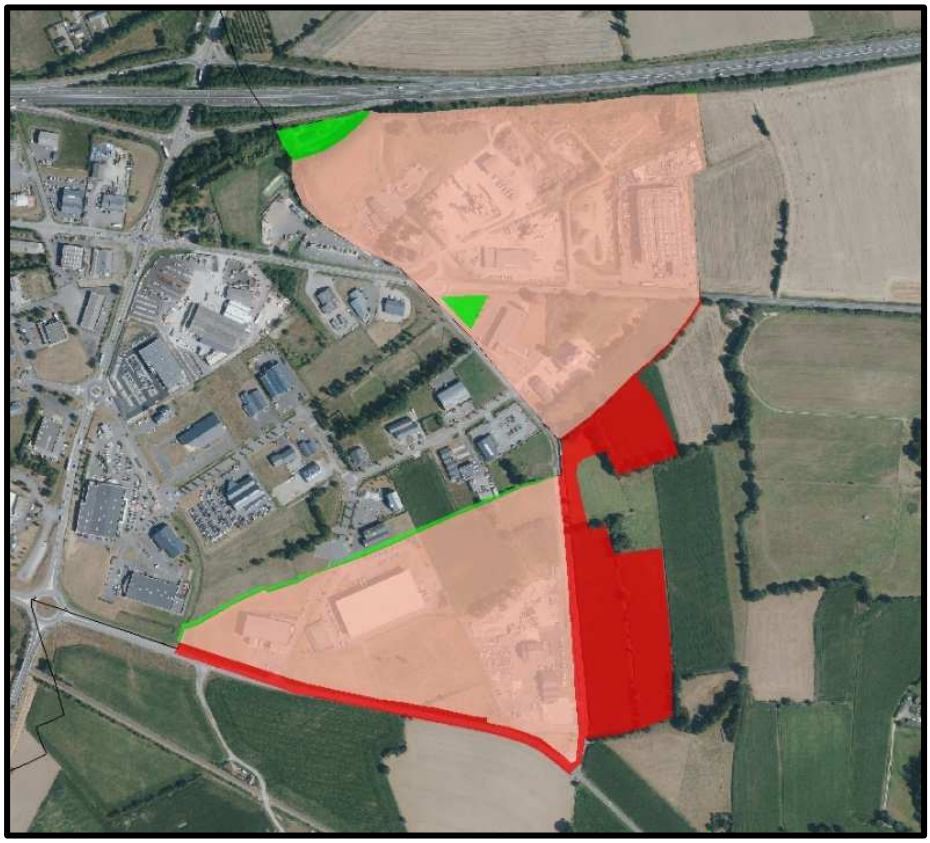
Évolutions par rapport au précédent PLU dans le bourg et au Mottay

Apparaissent en vert les secteurs reclassés en zone non constructible, qui correspondent en grande partie :

- aux zones à urbaniser supprimées.
- au reclassement de l'étang des Plantiaux et de ses abords en zone naturelle.
- à l'ajustement du périmètre du camping.

Les secteurs en rouge, devenus constructibles, correspondent à des ajustements mineurs du zonage.

La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans la ZA des Rolandières.



Évolutions par rapport au précédent PLU dans la ZA des Rolandières

Les secteurs reclassés en zone non constructible (en vert) correspondent à des ajustements mineurs du zonage.

Les secteurs classés en zone constructible (en rouge) correspondent en grande partie à la zone 1AUA.

Évolution des surfaces

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	132,7	U	98,6	-34,1
UC	9,5	UC	8,7	-0,8
UE	48,0	UE	48,2	+0,2
UH	42,0	/	/	-42,0
UL	7,5	UL	4,4	-3,1
UA	12,7	UA	27,4	+14,7
UT	13,0	/	9,9	-3,1
AU	37,0	AU	7,1	-29,9
1AUE	10,0	1AUE	1,2	-8,8
1AUA	15,5	1AUA	5,9	-9,6
2AUE	5,8	/	/	-5,8
2AUH	5,7	/	/	-5,7
A	920,1	A	1 201,1	+281,0
A	920,1	A	1 201,1	+281,0
/	/	AI	0,0	+0,0
N	473,2	N	256,2	-217,0
NPa	56,8	N	256,2	-217,0
NPb	416,4			

Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	**132,7**	**U**	**98,6**	**-34,1**
AU	**37,0**	**AU**	**7,1**	**-29,9**
TOTAL	**169,7**	**TOTAL**	**105,7**	**-64,0**

Nous pouvons constater que le présent PLU retire 64 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 94 logements.

La superficie des zones AU est en recul de quasiment 30 ha, tandis que la superficie de la zone U diminue de plus de 34 ha essentiellement en raison de la suppression des hameaux constructibles (zone UH).

2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1 Les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS)

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente.

Autrement dit, entre 2021 et 2031, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'ENAF mesurée de 2011 à 2021.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS) de la région Bretagne, 16,9 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de BAGUER-PICAN.

Déterminants de la consommation (ha)	BAGUER-PICAN
Activités et commerces	4,9
Équipements	1,1
Habitat	9,0
Urbain mixte et bâti divers	0,3
Infrastructures	1,6
Total	**16,9**

Source : MOS

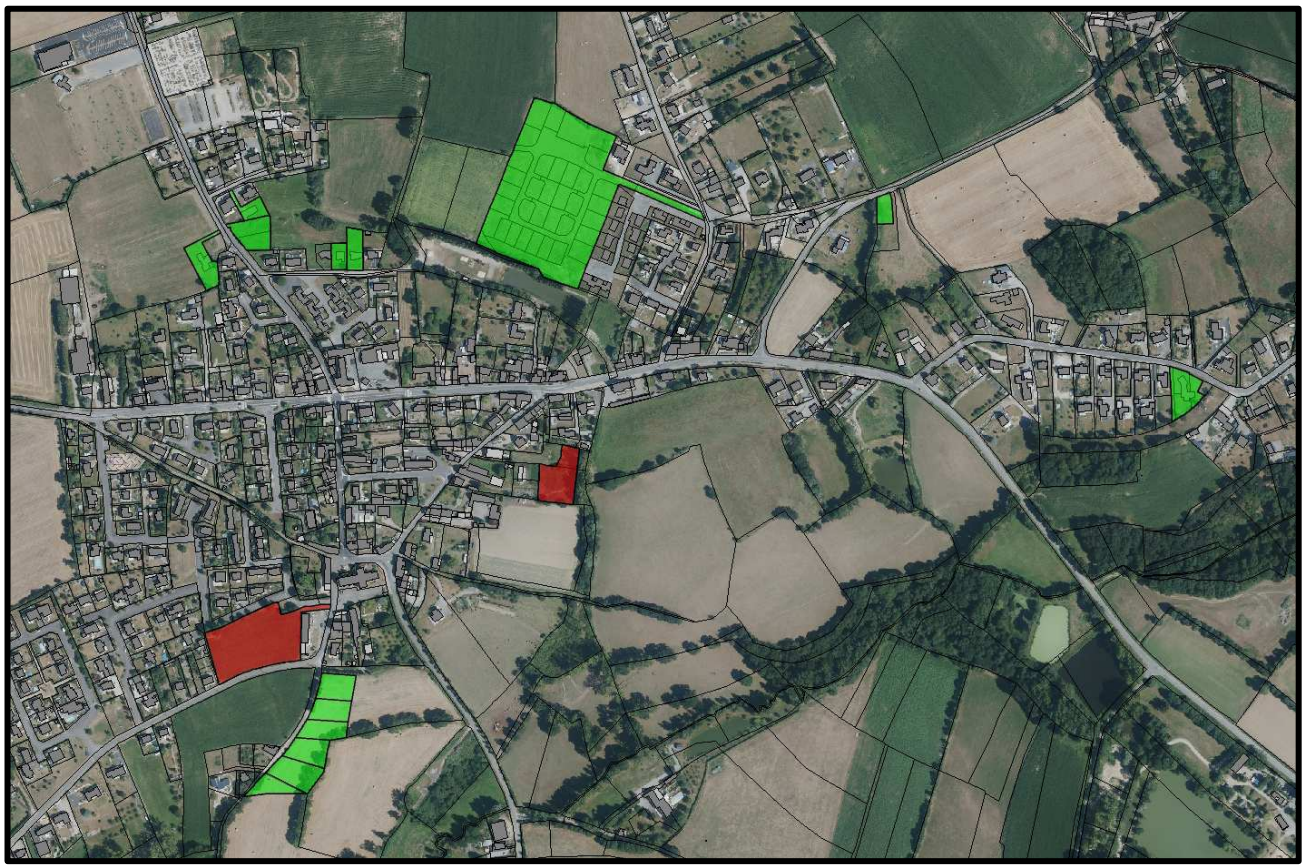
2.2 L'objectif de division par deux de la consommation d'ENAF

Si l'on applique cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF à l'échelle communale, on aboutit à un maximum de 8,5 ha pour BAGUER-PICAN (16,9/2).

Le PLU prévoit la consommation de :

- 0,9 ha d'ENAF pour le développement de l'habitat (2 zones 1AUE).
- 5,9 ha d'ENAF pour le développement de l'activité économique dans le cadre de l'extension de la ZA des Rolandières (zone 1AUA). Cependant, cette consommation d'ENAF n'est pas à comptabiliser dans l'enveloppe communale mais dans la future enveloppe communautaire qui sera définie par le SCoT et sera dédiée à l'activité économique.

Par ailleurs, la consommation d'ENAF engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées depuis août 2021 représente 7,4 ha.



Consommation d'ENAF dans le bourg (en vert depuis août 2021, en rouge prévue dans le PLU)



Consommation d'ENAF dans la ZA des Rolandières (en vert depuis août 2021, en rouge prévue dans le PLU)



Consommation d'ENAF dans le hameau de Pont-Galou depuis août 2021



Consommation d'ENAF dans le hameau de La Haute Roche depuis août 2021



Consommation d'ENAF dans le hameau de La Mare Pinard depuis août 2021

3 Le potentiel d'extension défini par le SCoT

3.1 L'urbanisation à vocation résidentielle et mixte

3.1.1 La consommation d'espaces prévue par le PLU

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo offre une surface potentielle d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte maximale de 9 hectares sur 14 ans pour la commune de BAGUER-PICAN.

Les zones à urbaniser à vocation résidentielle et mixte définies dans ce PLU représentent 1,2 ha (zone 1AUE).

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

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

Il ajoute qu'il faut distinguer les surfaces qui relèvent d'une extension urbaine, de celles qui relèvent d'une approche de renouvellement urbain.

Depuis l'approbation du SCoT, 35 autorisations d'urbanisme engendrant la consommation d'espaces naturels et/ou agricoles (référence MOS) ont été délivrées pour la construction de 99 logements, pour une surface totale de 8 ha.

Année	Référence cadastrale du terrain d'assiette	Adresse	Surface du terrain	Nombre de logements
2018	Permis d'Aménager	Rue des Primevères	11820	17
2018	C 973 - 1186	Rue de Paris	1255	2
2018	B 958	Le haut Trohel	1739	1
2018	B 963	Le Bas Trohel	1150	1
2018	B 950	Veau Héal	1400	1
2018	ZC 174	Le Fougeray	513	1
2019	A 1209 - 1207 - 1212 - 1215 - 1213 - 1211	Courgilet	1269	1
2019	ZC 189	La Croix Verte	1000	1
2019	ZC 191	La Croix Verte	1022	1
2019	B 957	Le Haut Trohel	1071	1
2019	C 1224	Le Champ Jarry	900	1
2019	D 1277	La Raterie	635	1
2019	A 1157 - 1167	La Haute Roche	816	1

2020	A 1155	La Haute Roche	753	1
2020	D 1358 - 1357	La Rouillère	1279	1
2020	D 1365	La Rouillère	1220	1
2020	A 1144 - 1154	Falaise	835	1
2020	ZC 176	Le Fougeray	494	1
2020	A 1142 - 1146 - 1149	Falaise	963	1
2020	D 1366	La Rouillère	1098	1
2021	A 1156	La Haute Roche	727	1
2021	ZC 173	Le Fougeray	670	1
2021	D 251	La Rouillère	1584	1
2021	ZC 178	Le Fougeray	851	1
2021	B 989 - 984 - 983 - 982	Les Nouettes	1564	1
2021	D 1265	Pont Galou	1291	1
2021	A 1158 - 1161	La Haute Roche	1318	1
2021	ZC 213-214	Rue des sports	1477	1
2021	ZC 177	Le Fougeray	559	1
2021	B 999 - 1000	Le petit Mesnil	1700	1
2021	ZC 190	Domaine des Coquelicots (Le Fougeray)	23693	40
2022	D57-59-60	Bellevue	10615	9
2022	ZA 150	Rue des Sports	1301	1
2022	D1166	Pont Galou	813	1
2023	C 1214	La Marmerance	590	1
TOTAL			**79 985**	**99**

3.2 L'urbanisation à vocation économique

3.2.1 La consommation d'espaces prévue par le PLU

Pour la ZA des Rolandières, le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo offre une surface potentielle d'extension urbaine à vocation économique de 5 hectares à court terme et de 15 ha à moyen et long termes.

L'extension urbaine de la ZA des Rolandières définie dans ce PLU représente 5,9 ha.

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

Depuis l'approbation du SCoT, 2 autorisations d'urbanisme engendrant la consommation d'espaces naturels et/ou agricoles (référence MOS) ont été délivrées pour deux entreprises dans la ZA des Rolandières sur le territoire de BAGUER-PICAN, pour une surface totale de 3,6 ha.

Année	Référence cadastrale du terrain d'assiette	Adresse	Surface du terrain	Nombre d'entreprises
2018	D 26 - 1221 - 19 - 1223 - 1075 - 1220 - 1218	Rue de Villouet	24575	1
2023	D25-1209-1211	Rue de Villouet	11576	1

3.3 Bilan

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

Par rapport aux 9 ha de surface potentielle d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte, 9,2 ha seront ou viennent d'être consommés :

- 1,2 ha pour les zones à urbaniser.
- 8 ha pour les autorisations d'urbanisme engendrant la consommation d'espaces naturels et/ou agricoles délivrées depuis l'approbation du SCoT.

Sur les 20 ha de surface potentielle d'extension urbaine à vocation économique de la ZA des Rolandières, 5,9 ha seront consommés.

CHAPITRE 8

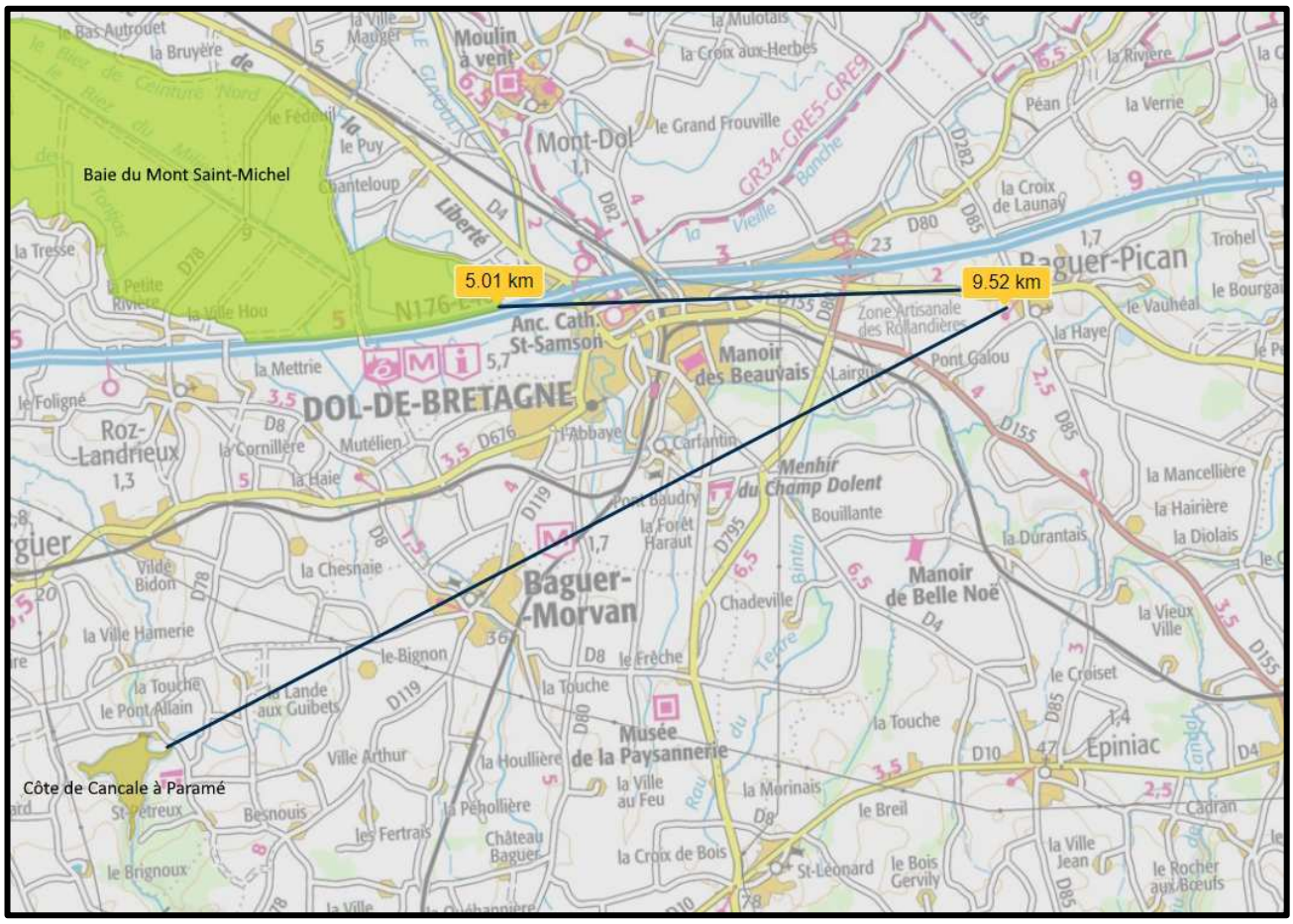
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

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

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

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

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à 5 et 9,5 kilomètres du bourg de BAGUER-PICAN. Il s'agit respectivement des sites « Baie du Mont Saint-Michel » (code : FR2510048) et « Côte de Cancale à Paramé » (code : FR5300052).



Site Natura 2000 « Baie du Mont Saint-Michel »

✓ **Superficie**

47 607 ha.

✓ **Qualité et importance**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Vulnérabilité

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

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

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

Erosion littorale.

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

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

Site Natura 2000 « Côte de Cancale à Paramé »

✓ Description et Caractéristiques

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

✓ Superficie

1 751 ha.

✓ Qualité et importance

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

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

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

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

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

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

✓ Vulnérabilité

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

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

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

1303 - Rhinolophus hipposideros
1304 - Rhinolophus ferrumequinum
1308 - Barbastella barbastellus
1321 - Myotis emarginatus
1323 - Myotis bechsteinii
1324 - Myotis myotis
1349 - Tursiops truncatus
1364 - Halichoerus grypus
1365 - Phoca vitulina
1007 - Elona quimperiana
1044 - Coenagrion mercuriale
1083 - Lucanus cervus
1441 - Rumex rupestris
1831 - Luronium natans
1887 - Coleanthus subtilis

✓ **Présentation des habitats (types d'habitats inscrits à l'annexe I)**

✓ 1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
✓ 1140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
✓ 1170 - Récifs
✓ 1210 - Végétation annuelle des laissés de mer
✓ 1230 - Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques
✓ 1310 - Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
✓ 1330 - Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
✓ 2110 - Dunes mobiles embryonnaires
✓ 2120 - Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)
2130 - Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)
3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)
3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea
4030 - Landes sèches européennes
6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
8330 - Grottes marines submergées ou semi-submergées
9130 - Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
9180 - Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion

Compte-tenu de cette situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de BAGUER-PICAN conclut à l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches.

2 L'impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les zones humides et les végétaux.

La protection de la trame verte et bleue (trame bocagère, boisements, cours d'eau, zones humides) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

2.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Zones à urbaniser

En termes d'habitat, le PLU prévoit la création de 94 nouveaux logements, en densification du tissu urbain existant, dans le stock de logements vacants, par changement de destination mais également en extension sur 1,2 ha.

Pour le développement de l'activité économique, le PLU prévoit l'extension de la zone d'activités des Rolandières sur 5,9 ha.

Ces différentes zones à urbaniser sont situées à l'écart des réservoirs de biodiversité, donc leur urbanisation n'entraînera a priori pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

A noter qu'un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé en 2023 sur ces zones à urbaniser. Celui-ci a permis de mettre en valeur l'existence de zones humides dans certains secteurs et d'ajuster le périmètre de la zone à urbaniser relative à l'extension de la ZA des Rolandières.

Enfin, plus globalement, pour toutes ces zones à urbaniser, les OAP indiquent que la trame verte existante devra être intégrée au projet.

STECAL à vocation économique

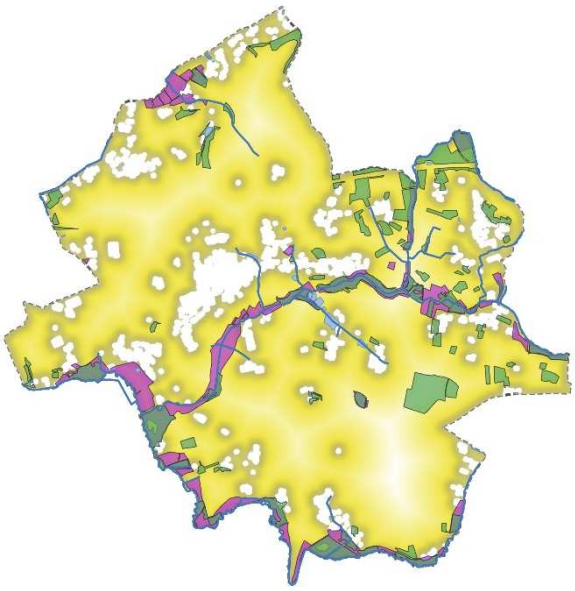
Un STECAL à vocation économique a été défini sur la commune de BAGUER-PICAN, pour une superficie de 0,04 ha.

Il n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité.

Le périmètre restreint de ce STECAL, défini autour des bâtiments existants, ainsi que sa constructibilité limitée, permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

La trame verte et bleue

Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle), et dans une moindre mesure de type A (zone agricole).



Trame verte et bleue communale



Zones N du PLU

Rappelons que la trame verte et bleue, composée de boisements et de zones humides, permet le stockage de CO2 et participe de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

La trame verte

Par ailleurs, le PLU procède à la protection de la trame verte via le classement de 121 ha de boisements et un tilleul remarquable situé dans le bourg au titre des EBC, ainsi que 153 km de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

Pour les éléments de paysage à préserver, le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée à 100% en zones U et AU et 200% en zones A et N par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés. A ce titre, une zone de compensation bocagère prioritaire est définie. De même, l'OAP « Biodiversité » comprend une cartographie issue de l'atlas de biodiversité communale qui met et avant les corridors urbains à conserver, les corridors urbains à restaurer et les corridors bocagers à créer.

Pour les plantations à venir, le règlement du PLU indique que la plantation d'espèces invasives est interdite et que les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits. Il est aussi recommandé la plantation d'espèces à faible potentiel allergisant.

La trame bleue

En ce qui concerne la trame bleue, 118 hectares de zones humides sont protégés par une trame spécifique.

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Il est aussi rappelé dans ces dispositions générales du règlement que l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles

L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Il appartient donc à chaque pétitionnaire de s'assurer du caractère humide ou non de sa parcelle.

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

2.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone N.
- Réalisation d'un inventaire complémentaire des zones humides en 2023.
- Création, au zonage du PLU, d'une trame spécifique protégeant strictement les zones humides.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Protection de 121 ha de boisements et d'un arbre remarquable au titre des EBC et de 153 km de haies au titre de la Loi Paysage.
- Traitement des transitions entre les espaces naturels et/ou agricoles et les zones à urbaniser dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Obligation de planter des essences locales, interdiction des espèces invasives et des conifères en haie dans le règlement écrit.

Mesure de compensation des incidences

- Replantation à hauteur de 100% ou 200% de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission municipale.

3 L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient BAGUER-PICAN est soumis au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

BAGUER-PICAN est incluse dans le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, approuvé le 6 octobre 2015.

Le PAGD du SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne s'articule autour de 9 enjeux :

1. Gouvernance et organisation de la maîtrise d'ouvrage.
2. Microbiologie et Micropolluants.
3. Gestion hydraulique du Marais de Dol.
4. Gestion de la ressource en période d'étiage.
5. Inondation et submersion marine.
6. Nutriments et bilan en oxygène.
7. Phytosanitaires.
8. Biologie, hydromorphologie et continuité des cours d'eau.
9. Zones humides.

Le PLU de BAGUER-PICAN ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

3.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

L'inventaire des zones humides existant a été complété par un inventaire sur les zones à urbaniser réalisé en 2023. L'ensemble des zones humides recensées, soit 118 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU par une trame spécifique.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone N. Par ailleurs, pour rappel, le règlement des zones A et N interdit les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Enfin, le développement urbain, concentré dans ou en extension de la zone agglomérée, est majoritairement prévu par le biais d'opérations d'ensemble. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

3.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et complément d'inventaire sur les zones à urbaniser, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement majoritaire de ces espaces en zone naturelle.
- Aucune zone humide dans les zones à urbaniser du PLU.

Mesure de réduction des incidences

- Interdiction des constructions, installations, affouillements, terrassements, drainages et busages dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

4 L'impact sur le foncier agricole et naturel

4.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole (aucun hameau constructible) constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont modérées :

- 1,2 ha pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat.
- 5,9 ha pour la zone à urbaniser à vocation économique.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Enfin, la densité moyenne prévue dans les zones à urbaniser sera de 25 logements par hectare, contre une densité réelle observée de 11 logements par hectare sur la dernière décennie.

4.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 35 nouveaux logements.
- Réduction du dimensionnement des zones à urbaniser.
- Réalisation d'opérations d'ensemble respectant une certaine densité et limitant l'étalement urbain diffus.

Mesure de réduction des incidences

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (25 logements par hectare contre 11 logements par hectare).

5 L'impact sur le paysage

5.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée…

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures.
- protection des éléments du patrimoine bâti.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

5.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Réduction des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Mitage proscrit (pas de hameaux constructibles).

Mesure de réduction des incidences

- Protection de nombreux éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements et patrimoine bâti) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

6 L'impact sur les déplacements

6.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme unique pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Deux projets structurants de liaisons cyclables sont envisagés vers Dol-de-Bretagne et le camping.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos…).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

6.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Centralisation de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : projets structurants de liaisons cyclables en direction de Dol-de-Bretagne et du camping, règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

7 L'impact sur la qualité de l'air

7.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

Globalement, la compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit à construire des habitations plus économes en énergie.

D'autre part, avec des mesures de protection des haies bocagères et des boisements, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU : les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg, et les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.

Enfin, la plantation d'espèces à faible potentiel allergisant est recommandée par le règlement.

La maîtrise de l'énergie

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

7.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Améliorations pouvant être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.

Mesures d'évitement des incidences

- Recommandation de planter des espèces à faible potentiel allergisant.

8 L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

8.1 Incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

BAGUER-PICAN est exposée aux 4 risques majeurs suivants :

- ✓ Le risque lié aux inondations (PPRSM du Marais de Dol).
- ✓ Le risque lié aux séismes (aléa faible).
- ✓ Le risque lié au transport de matières dangereuses (vulnérabilité faible).
- ✓ Le risque lié au radon (potentiel de catégorie 3).

Les zones à urbaniser ne sont pas directement concernées par ces risques majeurs.

Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état d'un site pollué ou potentiellement pollué (BASOL), également recensé au titre des secteurs d'information sur les sols. Il s'agit de l'ancienne décharge de la Janaie, repérée au plan de zonage.

De plus, 4 sites sont recensés dans la base de données BASIAS (anciens sites industriels et activités de services ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes). Parmi ces 4 sites BASIAS, seul l'un d'entre eux (ancienne station-service) concerne la zone urbaine du bourg.

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans des zones d'activités dédiées permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La commune est traversée par la RN 176, inscrite au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Aucune zone à urbaniser n'est impactée.

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

8.2 Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

9 Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

9.1 L'absence de révision du PLU

Premièrement, signalons que le PLU de BAGUER-PICAN a été approuvé en 2005. De ce fait, il n'est pas « Grenellisé » (loi de 2010) et n'est pas compatible avec le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo approuvé en 2017.

D'autre part, ce scénario au fil de l'eau comporte de nombreuses incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède énormément de zones constructibles non bâties en extension du bourg mais aussi dans plusieurs hameaux.

Incidence positive	Incidence négative
Possibilités d'implantation nombreuses et variées pour la population nouvelle, permettant une diversification.	Absence de maîtrise de la densification du bourg (pas de règles en matière de densité, d'accès…).
	Espaces naturels peu/pas préservés dans les secteurs de projets (absence de recensement des zones humides).

9.2 Des hameaux toujours constructibles

La commune a envisagé, au début de la réflexion sur le PADD, le maintien de quelques hameaux constructibles.

Ce scénario présente des avantages mais surtout des contraintes.

Incidences positives	Incidences négatives
Mixité de l'offre en terrains à bâtir permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Offre de terrains à bâtir en campagne générant une augmentation des déplacements vers les équipements et services du bourg.
Comblement des dents creuses des hameaux engendrant une limitation de la consommation d'espaces agricoles périphériques.	Contraintes pour les exploitations agricoles proches (problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agraire).
	Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux.
	Polarisation des habitants ruraux vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg), notamment Dol-de-Bretagne.

9.3 Une croissance démographique plus faible

Ce scénario correspond à une hypothèse basse de croissance démographique de 0,8% par an. La totalité des nouveaux logements pourrait ainsi prendre place en densification du bourg et en résorption de la vacance.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais aussi des inconvénients.

Incidence positive	Incidence négative
Pas de consommation foncière.	Peu d'alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.
	Équipements collectifs sous-utilisés.
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet communal présenté dans le PADD (chapitre 5).

CHAPITRE 9

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Communautés du Pays de Saint-Malo.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

1 Le SDAGE Loire-Bretagne

BAGUER-PICAN est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de BAGUER-PICAN, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de maîtrise des prélèvements d'eau (prélèvements limités), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2 Le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne

BAGUER-PICAN est incluse dans le SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, approuvé le 6 octobre 2015.

Le PAGD du SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne s'articule autour de 9 enjeux :

1. Gouvernance et organisation de la maîtrise d'ouvrage.
2. Microbiologie et Micropolluants.
3. Gestion hydraulique du Marais de Dol.
4. Gestion de la ressource en période d'étiage.
5. Inondation et submersion marine.
6. Nutriments et bilan en oxygène.
7. Phytosanitaires.
8. Biologie, hydromorphologie et continuité des cours d'eau.
9. Zones humides.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE des Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire des zones humides ont été reportées au règlement du PLU et un complément d'inventaire a été réalisé sur les zones à urbaniser du PLU.

3 Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017, définit, dans son PADD, trois axes principaux :

- Habiter, travailler, vivre et se déplacer sur le pays demain.
- Une organisation territoriale répondant aux principes d'équilibre.
- Un projet durable qui s'appuie sur les « murs porteurs » du territoire.

Le DOO du SCoT décline les trois grands objectifs suivants :

- Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace.
- Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.
- Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays.
- Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays.

Le PLU de BAGUER-PICAN est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo et les documents graphiques qui lui sont assortis. Les enjeux suivants sont particulièrement pris en compte :

- Gestion économe et optimisation du foncier.

- Préservation des espaces agricoles et naturels.
- Réduction des déplacements carbonés et aménagement urbain en faveur des courtes distances (centralisation de l'habitat dans le bourg).
- Prise en compte de l'environnement (caractérisation des zones humides sur les secteurs de projets, préservation du bocage…).

4 Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 13 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein du bourg) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 10

INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
Population	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2021	1 771
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2020	755
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2011-2021	109 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2011-2021	91% individuels
	Parc total de résidences principales	INSEE	2020	644 (85,3%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2020	76 (10,0%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2024	25 logements/ha
Consommation d'espace	Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre total de logements créés	Mairie	2014-2023	40%
	Taille moyenne des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2014-2023	940 m²
	Espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat	Mairie	2014-2023	15,7 ha
Eau potable	Nombre d'abonnés au SIAEP	SIAEP	2021	35 702
	Nombre d'abonnés sur la commune	SIAEP	2021	767
	Consommation à l'échelle du syndicat	SIAEP	2021	2 877 745 m³
	Volume d'eau consommé par abonné	SIAEP	2021	80 m³/an
Assainissement	Nombre de constructions raccordées	DM EAU	2022	388
	Qualité de l'eau rejetée	DM EAU	2022	Conforme
	Charge organique	DM EAU	2017-2022	40% en moyenne
	Charge hydraulique	DM EAU	2017-2022	47% en moyenne
	Nombre d'assainissements autonomes	DM EAU	2022	293
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	DM EAU	2022	82 non conformes et 4 inexistantes
Déplacements	Linéaire de liaisons douces protégées	Mairie	2024	27 km
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2022	RD 85 : 233 RD 576 : 685 RD 80 : 2 408 RD 155 : 3 704
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2020	84,0%
Zones d'activités	Nombre de PC accordés en ZA	Mairie	2014-2023	2
	Surfaces créées en zones UA et 1AUA	Mairie	2014-2023	3,6 ha
Emploi	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2020	795 (73,8%)
Activité agricole	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2020	13
	SAU	RGA	2020	1 087 ha
Biodiversité	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2024	118 ha
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2024	121 ha de boisements + 1 arbre remarquable au titre des EBC ; 151 km de haies bocagères au titre de la Loi Paysage
Energie	Consommation électrique annuelle sur la commune	Agence ORE	2022	10 327 MWh
	Production d'électricité annuelle	ENEDIS	2023	2 031 MWh
	Production annuelle d'énergie renouvelable	Agence ORE	2024	<u>Production d'électricité</u> 29 installations photovoltaïques : puissance de raccordement totale de 1 069,0 kW 1 installations de bioénergies : puissance de raccordement totale de 160,0 kW <u>Production de gaz</u> 2 installations de gaz renouvelable : capacité de production de 20,1 GWh/an
Air	Emissions totales de gaz à effet de serre	Observatoire des territoires	2021	13 271 tonnes équivalent CO2