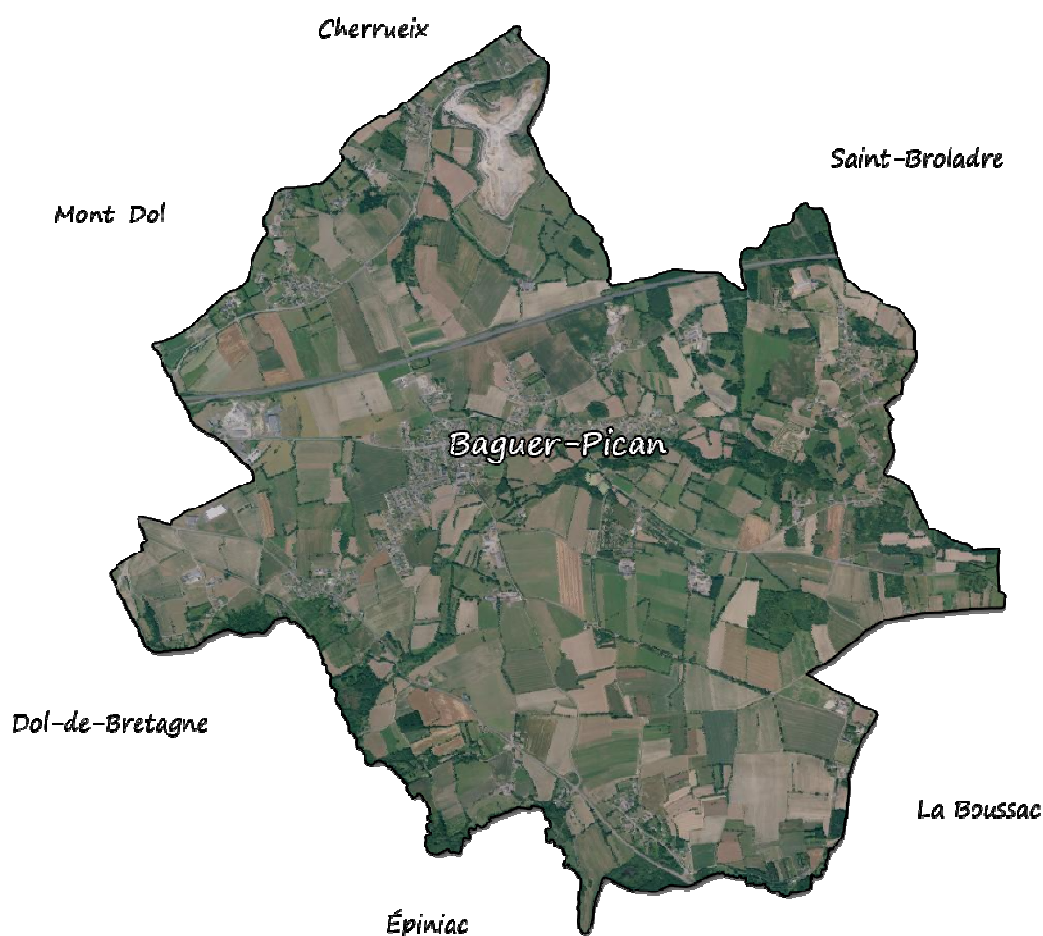




PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Date d'approbation du PLU : 16 décembre 2024



COMMUNE DE BAGUER-PICAN

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. RECENTRER L'URBANISATION ET MAÎTRISER SON RYTHME	p.4
2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.6
3. CONFORTER LE CADRE DE VIE	p.8
4. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS	p.10

AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de BAGUER-PICAN en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2034 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

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

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

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

1. Recentrer l'urbanisation et maîtriser son rythme
2. Pérenniser l'activité économique
3. Conforter le cadre de vie
4. Préserver les espaces naturels et paysagers

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



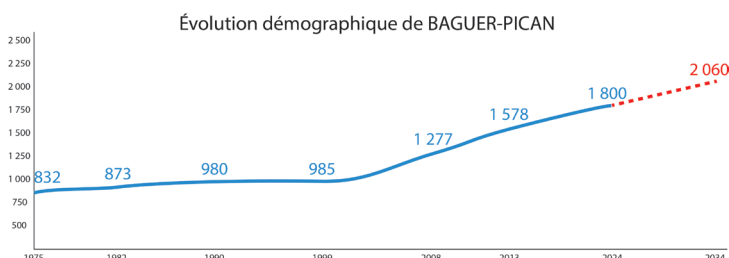
1. RECENTRER L'URBANISATION ET MAÎTRISER SON RYTHME

OBJECTIF 1.1 : RÉPONDRE AU BESOIN EN LOGEMENTS

Depuis les années 2000, BAGUER-PICAN connaît une croissance démographique très soutenue : sa population est passée de 985 habitants en 1999 à 1 800 habitants aujourd'hui, soit un taux de croissance annuelle moyen supérieur à 2,5%.

Pour les 10 années à venir, la commune souhaite tabler sur un objectif plus «mesuré», à savoir une croissance démographique annuelle de 1,36%, compatible avec les objectifs du SCoT qui prévoit 1,37% pour la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre 2 060 habitants à l'horizon 2034.



Il est justifié par les capacités de la commune, notamment en matière d'équipements, mais aussi par la proximité immédiate de Dol-de-Bretagne, pôle structurant du Pays de Saint-Malo.

Pour atteindre ce seuil de population, la production d'une centaine de logements est nécessaire lors de la prochaine décennie.

OBJECTIF 1.2 : DENSIFIER LE BOURG

Le bourg de BAGUER-PICAN s'étire principalement d'est en ouest le long de la rue de Paris (RD 576).

Il dispose de commerces de proximité, d'une école primaire et plus largement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Tous ces atouts font que le bourg constitue le secteur le plus favorable pour accueillir une population nouvelle. C'est pourquoi sa densification doit être prioritaire. Après avoir analysé finement ce potentiel de densification et de requalification du bourg, les élus estiment qu'environ **35 logements** pourraient voir le jour d'ici 2033 dans cette enveloppe déjà urbanisée.

OBJECTIF 1.3 : FAIRE BAISSER LA VACANCE

On dénombre par ailleurs un nombre relativement important de logements vacants sur la commune. La volonté communale est de tabler sur la remise sur le marché de **15 logements vacants**.

OBJECTIF 1.4 : REMPLIR LE LOTISSEMENT DES COQUELICOTS

Environ **10 logements** pourront également prendre place dans le lotissement des Coquelicots, dont l'aménagement a démarré en 2022.

OBJECTIF 1.5 : METTRE UN TERME À LA DISPERSION DE L'HABITAT

Le territoire communal se caractérise par un mitage important, c'est-à-dire une dispersion de l'habitat. Les trois quarts de l'artificialisation des sols sont concentrés en campagne.

Dans le PLU en vigueur, plusieurs hameaux étaient constructibles.

L'éparpillement des secteurs d'habitat est souvent source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité...

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

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

OBJECTIF 1.6 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

La volonté des élus est donc de recentrer l'habitat sur la principale zone agglomérée de la commune, à savoir le bourg.

Environ un quart des logements prévus pour les dix prochaines années, soit **une trentaine de logements**, prendra place sur **deux secteurs d'extension urbaine situés au contact du bourg**, représentant au total un peu plus d'**1 hectare** :

- un secteur situé aux Chênaies, à proximité de l'église.
- un secteur situé rue du Puits, où se situe actuellement l'atelier communal.

OBJECTIF 1.7 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES

D'après le mode d'occupation des sols (MOS), pour la commune de BAGUER-PICAN, la consommation d'es-

paces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2021 est de 16,9 ha, répartis ainsi :

- Poste « activités-commerces » : 4,9 ha.
- Poste « équipements » : 1,1 ha.
- Poste « habitat » : 9,0 ha.
- Poste « urbain mixte et bâti divers » : 0,3 ha.
- Poste « infrastructures » : 1,6 ha.

La consommation d'ENAF liée à la délivrance d'autorisations d'urbanisme depuis août 2021 représente 7,4 ha.

Les 2 zones à urbaniser à vocation d'habitat définies dans la présent PLU représentent, elles, une consommation d'ENAF de 0,92 ha :

- 0,23 ha pour la zone AU de la rue du Puits.
- 0,69 ha pour la zone AU de la route de Pont-Galou.

Donc si l'on cumule les ENAF consommés depuis août 2021 et ceux que le PLU prévoit de consommer, on atteint 8,3 ha, soit une réduction de 51% par rapport à la décennie 2011-2021.

Cette sobriété foncière est en partie due à l'objectif de densité qui sera recherché dans ce nouveau PLU, de 25 logements par hectare minimum dans les zones à urbaniser.

OBJECTIF 1.8 : PERMETTRE LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La commune souhaite tabler sur **5 logements** créés par changement de destination lors de la prochaine décennie, soit à peu près le nombre de logements produits par ce biais lors de la dernière décennie.

OBJECTIF 1.9 : ENCOURAGER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

L'offre de logements dans le bourg de BAGUER-PICAN va se diversifier prochainement. Des logements aidés, assez peu nombreux pour le moment, sont en effet prévus dans le lotissement des Coquelicots et dans l'opération du 25 rue de Paris.

Le souhait des élus est de poursuivre cette diversification, et ce afin de répondre aux objectifs suivants :

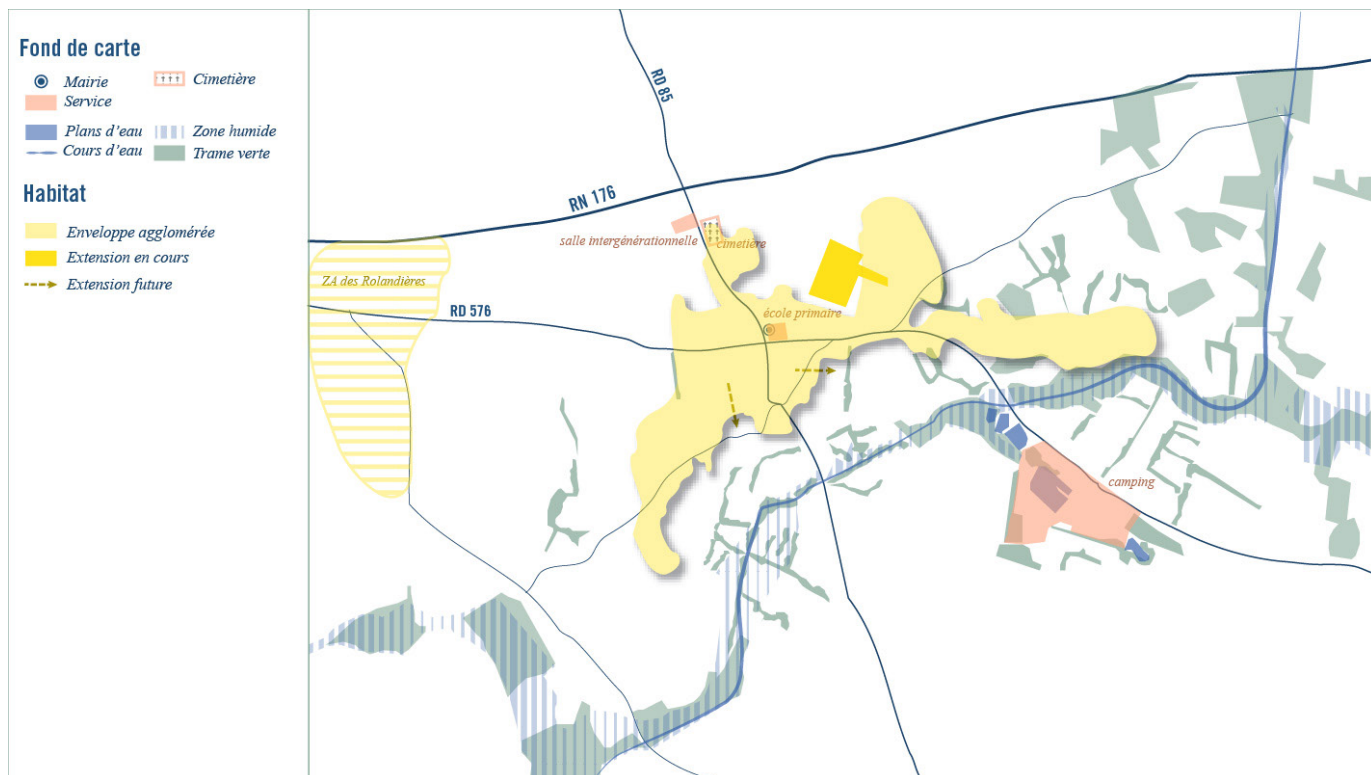
- essayer d'intégrer une programmation de logements sociaux dans les opérations.
- poursuivre le renouvellement des formes bâties.
- favoriser une mixité intergénérationnelle sur le territoire.

Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement



2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF 2.1 : ASSURER L'AVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

L'histoire de BAGUER-PICAN est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus des trois quarts de la superficie communale possèdent encore un caractère agraire. D'après le recensement agricole de 2020, il reste 13 exploitations sur la commune.

L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.

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

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

L'activité agricole, comme ressource locale, sera accompagnée. Elle le sera également dans sa composante d'aménagement du territoire et de conservation des grands équilibres environnementaux et de la biodiversité.

Enfin, dans le cadre de la diversification des activités agricoles, la production d'énergies renouvelables sera possible.

OBJECTIF 2.2 : CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DES ROLANDIÈRES

L'ambition du PADD est de poursuivre la politique d'accueil des entreprises dans le tissu économique Picanaïs en appliquant une stratégie foncière raisonnée et durable.

Il s'agira pour la commune de permettre une évolution qualitative de la zone d'activités des Rolandières, située à cheval sur les communes de Dol-de-Bretagne et BAGUER-PICAN, et considérée comme structurante à l'échelle du Pays de Saint-Malo.

Cela passera par :

- l'institution de règles favorisant l'optimisation des espaces non construits et le renouvellement du bâti existant, dans le but de préserver au maximum le foncier.
- une extension, à l'est de la rue de Villouet, sur une surface d'environ 6 hectares.

OBJECTIF 2.3 : PRÉSERVER LE COMMERCE

BAGUER-PICAN dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité.

Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune.

Pour soutenir cette diversité commerciale, la municipalité souhaite interdire le changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg de BAGUER-PICAN, pour répondre aux objectifs du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo.

OBJECTIF 2.4 : NE PAS FIGER LES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

BAGUER-PICAN compte plusieurs activités économiques en campagne. La commune souhaite maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi le PLU déterminera des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect de la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants.

OBJECTIF 2.5 : PÉRENNISER LE TOURISME

BAGUER-PICAN jouit d'une position intéressante, au cœur de la baie du Mont Saint-Michel.

La commission souhaite confirmer le tourisme comme composante de l'économie locale et ainsi conforter le camping Huttopia de la Baie du Mont Saint-Michel, installé sur la commune au lieu-dit Le Mottay et possédant plus de 200 emplacements.

Le tourisme devra également être compatible avec les ressources disponibles sur le territoire.

OBJECTIF 2.6 : PRÉSERVER LA CARRIÈRE

La carrière, installée à cheval sur les communes de BAGUER-PICAN et Saint-Broladre, permet d'assurer une certaine autonomie du territoire et évite ainsi des déplacements vers des carrières plus éloignées. Elle est un vecteur de développement économique et doit ainsi être maintenue.



Fond de carte

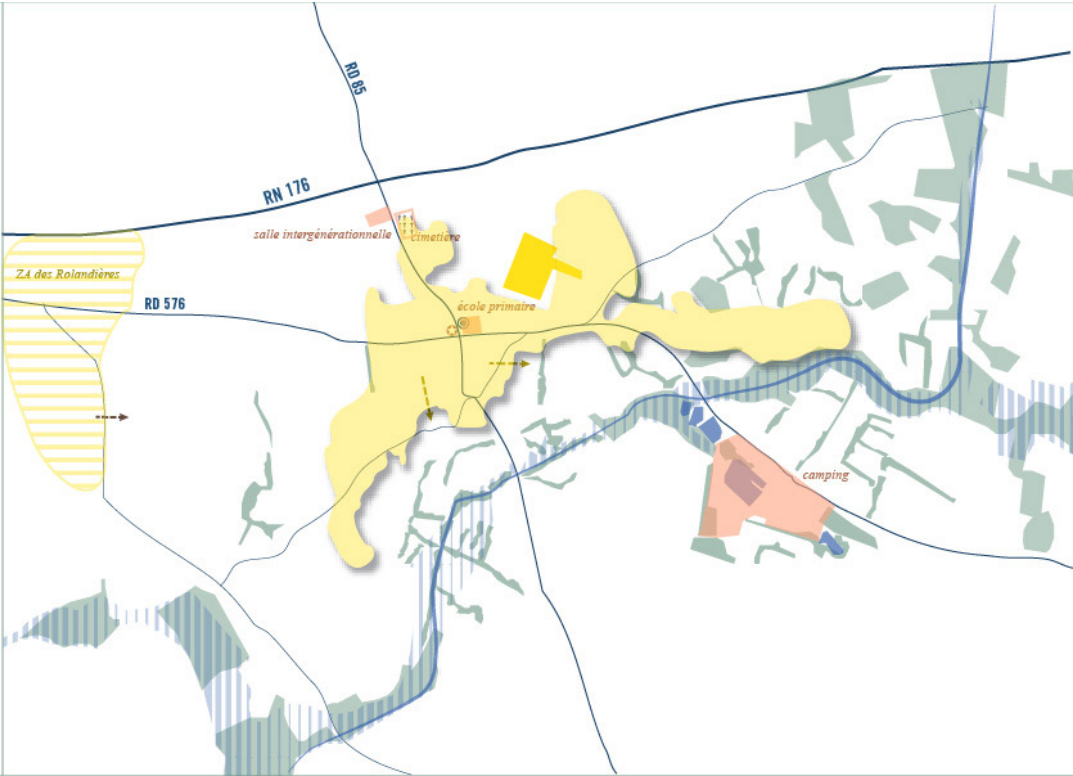
- Mairie
- Service
- Plans d'eau
- Cours d'eau
- Cimetière
- Zone humide
- Trame verte

Habitat

- Enveloppe agglomérée
- Extension en cours
- Extension future

Économie

- Commerce à préserver
- Extension de la ZA des Rolandières



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement



3. CONFORTER LE CADRE DE VIE

OBJECTIF 3.1 : ENRICHIR L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

BAGUER-PICAN bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services de proximité. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.



Etant donné les perspectives de croissance démographique, l'offre en équipement devra être confortée et améliorée.

A ce titre, dans le domaine scolaire, l'extension de l'école est envisagée dans le cadre de l'opération du 25 rue de Paris.

Par ailleurs, le déménagement de l'atelier communal derrière le cimetière est prévu.

OBJECTIF 3.2 : FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

Pour favoriser les mobilités actives, plusieurs objectifs ont été définis.

Premièrement, dans le but de sécuriser ces déplacements doux, une liaison cyclable entre le bourg de BAGUER-PICAN et Dol-de-Bretagne (ZA des Rolandières, gare...) est inscrite au plan Mobilités 2025 du Département d'Ille-et-Vilaine. Celle-ci s'inscrira au sud de la RD 576.

Une réflexion pourrait être engagée sur le prolongement de cette liaison cyclable à l'est du bourg, jusqu'au camping, situé à moins de 600 mètres.

Enfin, il existe un projet de liaison entre le « 25 rue de Paris », l'étang des Plantiaux et l'impasse de la Fougeray.

Plusieurs emplacements réservés seront inscrits au PLU afin de répondre à ces problématiques.

L'objectif est de développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité.



OBJECTIF 3.3 : ENCOURAGER LE COVOITURAGE

Une aire de covoiturage est prévue sur le parking du cimetière, en accord avec les services de la Communauté de Communes.

OBJECTIF 3.4 : MAINTENIR L'OFFRE EN STATIONNEMENT

L'inventaire des capacités de stationnement recense plus de 240 places dans le bourg de BAGUER-PICAN.

Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers.

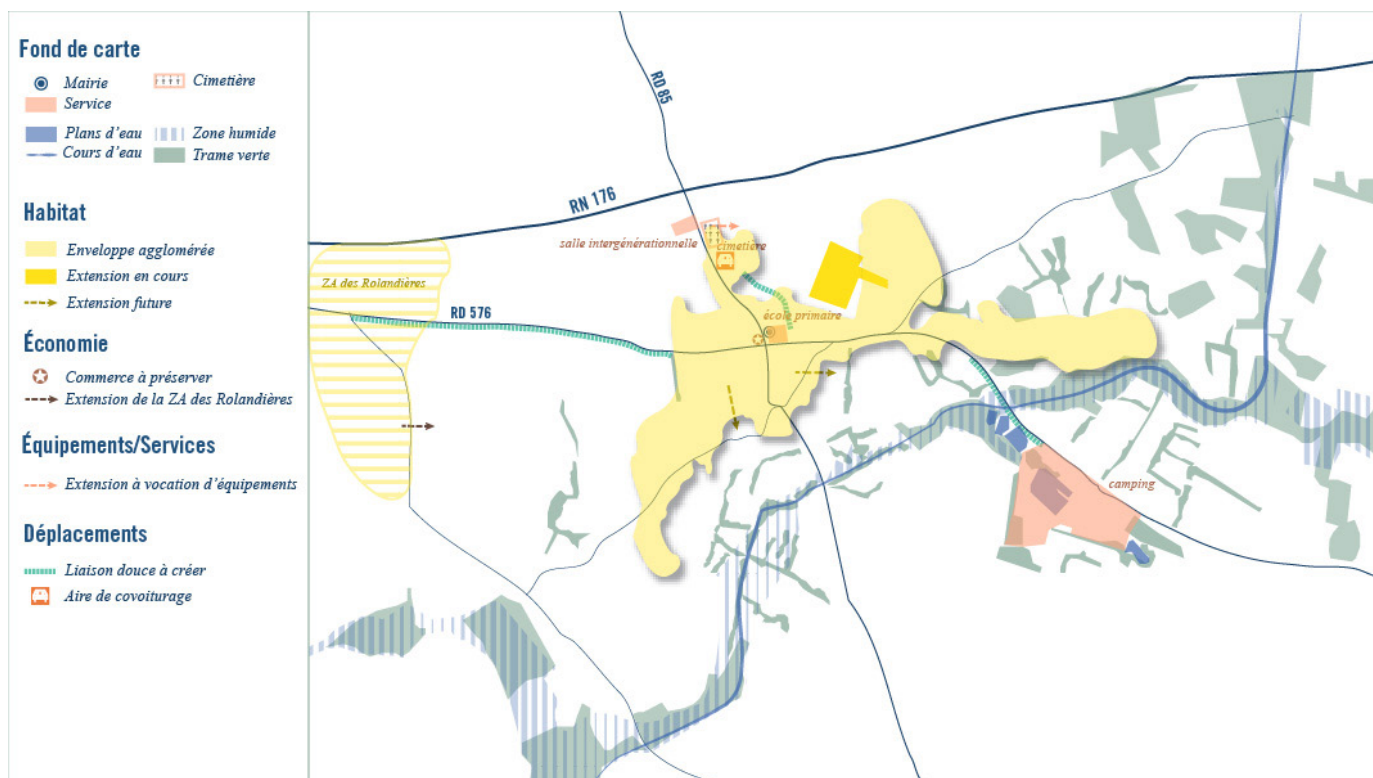
OBJECTIF 3.5 : DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PRÉSERVER LES RESSOURCES

Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables. A ce titre, 44 secteurs favorables à la production d'énergies renouvelables ont été définis sur la commune.

D'autre part, la volonté communale est de s'assurer de la soutenabilité des projets d'urbanisation vis-à-vis de la ressource en eau potable et de la gestion des eaux pluviales et usées.

OBJECTIF 3.6 : FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en recentrant le développement de l'habitat dans le bourg, permettra de faciliter le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille-et-Vilaine sera respectée.



Urbanisation

Économie



Cadre de vie



Environnement

4. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

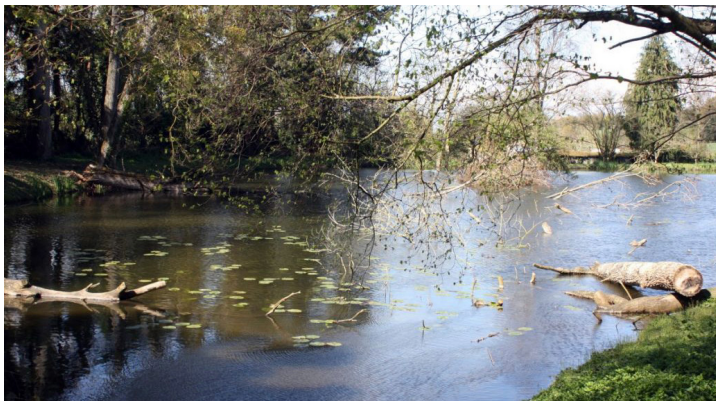
OBJECTIF 4.1 : PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Les réservoirs sont des milieux naturels permettant aux différentes espèces faunistiques et floristiques de réaliser leur cycle de vie, les corridors permettant l'évolution des espèces entre ces différents réservoirs.

La partie est du territoire communal est identifiée comme un réservoir principal de biodiversité par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Plusieurs réservoirs secondaires ont également été définis sur la commune, essentiellement le long du Guyoult. Entre ces réservoirs, plusieurs corridors écologiques assurent des connexions.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces. Ils seront préservés réglementairement.



OBJECTIF 4.2 : PRÉSERVER LA TRAME BLEUE

Faisant partie du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des Bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne, BAGUER-PICAN est parcourue par plusieurs cours d'eau, dont les principaux sont le Guyoult et le Guilloche.

Conformément aux prescriptions du SAGE, document de planification qui fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau, la commune se doit de préserver les milieux aquatiques.

Ainsi, le règlement du PLU interdira toutes constructions et installations le long des cours d'eau.

Par ailleurs, les zones humides seront strictement protégées : les constructions, comblements, affouillements et exhaussements seront interdits.

Enfin, plusieurs actions sont prévues dans le cadre du Contrat Territorial des Bassins Côtiers de la région de Dol-de-Bretagne : remise en fond de vallée du Guilloche, mise en défens et restauration des habitats du Guilloche, restauration des cours d'eau à la Vieux-Ville.

OBJECTIF 4.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Les quelques boisements que l'on trouve sur la commune présentent un intérêt paysager, écologique et énergétique indéniable.

Par ailleurs, les haies bocagères jouent plusieurs rôles importants : conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles, diminution de l'érosion éolienne, régulation des écoulements, préservation de la qualité de l'eau.

C'est pourquoi ces boisements et haies doivent être protégés.

OBJECTIF 4.4 : PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

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.

OBJECTIF 4.5 : VALORISER LES PAYSAGES

Les objectifs du PLU sont multiples :

- Conforter les vallons et leur ripisylve.
- Assurer la préservation des haies bocagères.
- Préserver l'activité agricole, actrice majeure du paysage.
- Limiter le mitage, qui impacte fortement le paysage Picanais.
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.

OBJECTIF 4.6 : ENCADRER L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE BÂTI

BAGUER-PICAN possède un patrimoine bâti d'intérêt local à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.

On peut citer l'église Saint-Martin, le manoir de la Mancelière, le dolmen du Champ des Tombes ou encore le monument de Choiseul.

Le «petit» patrimoine (calvaires, fontaines, moulins...) mérite aussi une attention.

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



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

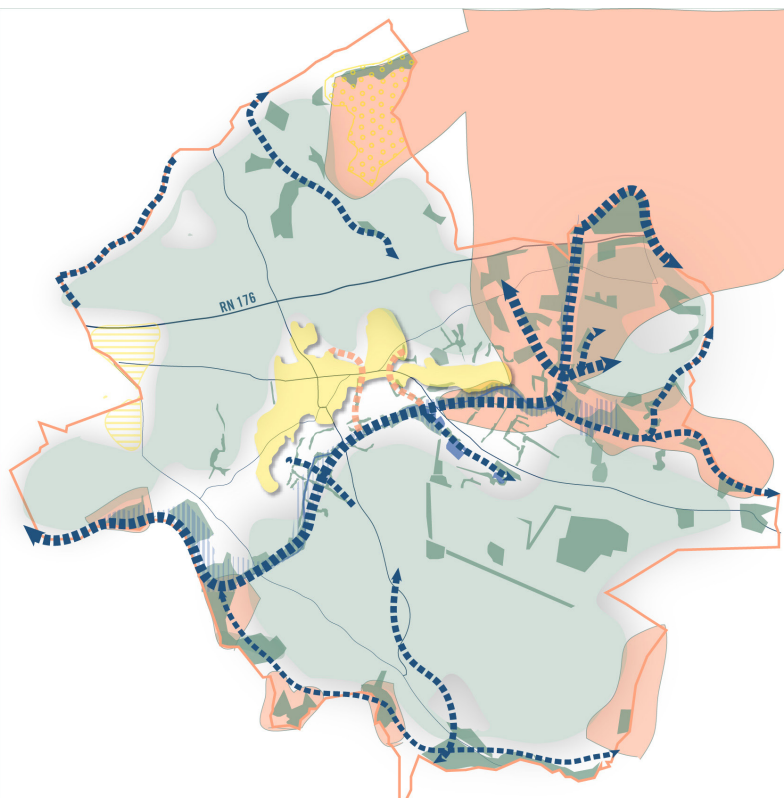
Environnement

Fond de carte

-  Enveloppe agglomérée
-  ZA des Rolandières
-  Carrière
-  Limite communale
-  Axes routiers majeurs

Trame Verte et Bleue

-  Plans d'eau
-  Cours d'eau
-  Zone humide
-  Corridors terrestres
-  Perméabilité écologique à conforter
-  Réservoirs
-  Corridors aquatiques
-  Corridors aquatiques altérés



Fond de carte

-  Enveloppe agglomérée
-  ZA des Rolandières
-  Carrière
-  Limite communale
-  Axes routiers majeurs

Paysages de la commune

-  Vallée
-  Openfields
-  Paysages bocagers
-  Élément patrimonial





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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

