

---

# REVISION DU PLU

## Commune de Baulon



**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

## Cadre réglementaire

## Projections démographiques et projet de développement

### Baulon la campagne dans le bourg

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

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

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

- 2-1: Renforcer et développer les équipements
- 2-2: Aménager une extension du parc d'activités proximité
- 2-3: Conforter les commerces et services sur le centre bourg

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

- 3-1: Un programme d'habitat qui privilégie la mixité sociale et générationnelle
- 3-2: Développer les espaces verts, veiller à la qualité de l'interface entre bourg et campagne
- 3-3: Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité

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

- 4-1: Pérenniser l'activité agricole
- 4-2: Encourager les projets touristiques
- 4-3: Limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire communal

## Carte de synthèse

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;***

*2° 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.*

***Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».***

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'INSEE estime la population de la commune de Baulon à 2 157 habitants. La population communale est estimée en 2019 à 2243 habitants.

L'évolution démographique sur la dernière période intercensitaire (2010-2015) est de 2% par an. Sur cette période, la taille des ménages est resté stable (2,7 personnes par ménage).

Baulon est qualifié par le SCoT de pôle de proximité (bourg rural) et fait partie de l'aire d'influence du pôle de bassin (Ville centre d'un bassin de vie) de Guichen.

Le projet de territoire est basé sur un développement du territoire à 10 ans (2029).

La commune de Baulon souhaite conforter son statut de pôle de proximité, par le développement de son espace aggloméré.

Le scénario de développement démographique retenu pour élaborer ce projet est de 1,5% par an soit **une maîtrise du rythme de croissance démographique** observée sur la dernière période intercensitaire (2% par an). Cette croissance de population en cohérence avec les objectifs exprimés par le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine permettra de dépasser les **2 600 habitants à l'horizon 2029 soit un gain d'environ 360 habitants.**

L'objectif du projet est double : valoriser les équipements, commerces et services situés au sein du bourg et préserver l'espace agricole et naturel.

Dans cette perspective, le principe est de poursuivre l'accueil et le maintien de jeunes ménages afin de renouveler la population, tout en veillant à l'adéquation avec les équipements existants. Il s'agit, également, de proposer aux seniors une offre adaptée à leurs besoins pour permettre leur maintien sur la commune. La commune souhaite que ce développement participe à son identité « rurale » et met l'accent sur « la qualité de vie » liée à ce projet.

---

**Le projet de la commune : Baulon la campagne dans le bourg  
s'articule autour des 4 axes suivants :**

**Axe 1 : Un développement urbain qui conforte le bourg**

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

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

**Axe 4 : Protéger et valoriser un espace rural de qualité**

# Axe 1: Un développement urbain qui conforte le bourg

## 1-1: Dynamiser et diversifier l'offre en logements

### **D'un point de vue quantitatif :**

Pour maintenir la population à son niveau actuel sur la prochaine décennie, il convient en tenant compte d'un léger desserrement des ménages et de la structure du parc, de construire 54 logements supplémentaires. De plus, l'accueil de 360 habitants nécessite de prévoir environ 141 logements. Au total, une enveloppe globale de **195 logements** permettra d'assurer la mise en œuvre du projet de développement de la commune.

### **Sur un plan qualitatif :**

Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel, et de maintenir les ménages sur place, la commune va s'attacher à proposer : des logements de typologie variée (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs...) et permettre la création de logements locatifs sociaux en fonction des opportunités.

L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs pourront également permettre une mixité sociale de l'habitat.

La commune souhaite faciliter l'aménagement d'une opération de logements adaptés aux personnes âgées rue du docteur Chesnais dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (réhabilitation d'un ancien garage sur le centre bourg). La réalisation de cette opération offrira à moyen terme une quinzaine de logements à destination des seniors.

### **Sur un plan opérationnel :**

La commune s'est associée à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour s'assurer d'un portage foncier sur plusieurs opérations afin de faciliter la mise en œuvre de son projet urbain (programmation et le phasage opérationnel).

# Axe 1: Un développement urbain qui conforte le bourg

## 1-2: Optimiser le foncier non bâti et assurer le renouvellement urbain

### Optimisation du foncier disponible

La commune souhaite encourager l'optimisation des gisements fonciers, par l'intervention publique ou en facilitant l'initiative privée.

Le foncier disponible au sein de l'enveloppe (dents creuses, parcelles disponibles...) représente près de 2,25 ha et permettra la réalisation d'environ 40 logements dans les 10 prochaines années (sur un potentiel total estimé à 70 logements).

### Opérations de renouvellement urbain

Plusieurs opérations de renouvellement urbain, à l'initiative de la commune poursuivent le même objectif de développement :

- ✓ La réalisation de logements adaptés aux personnes âgées (une quinzaine) sur le secteur de la rue du Dr Chesnais (sur le site d'un ancien garage ) au cœur de bourg.
- ✓ L'aménagement à court terme du secteur des Peupliers situé au cœur de bourg permettra la réalisation de 15 de logements ainsi que la valorisation d'une zone naturelle.
- ✓ Les déplacements des services techniques et du service incendie offriront de nouvelles opportunités de renouvellement urbain (équipement public, opérations de logements ...)
- ✓ Le site de l'ancienne école publique fera l'objet prochainement d'un appel à projet qui permettra de définir l'avenir du site.

**Globalement, 70 logements pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine..**

# Axe 1: Un développement urbain qui conforte le bourg

## 1-3 : Privilégier un développement concentrique de l'enveloppe urbaine

L'objectif est de conserver un bourg dense permettant d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers et les principaux secteurs d'équipements et de services. L'ensemble des secteurs de développement de l'habitat ont, de ce fait, été localisés en continuité immédiate du bourg dans un rayon distant 500 m de l'hypercentre. Ce principe favorisera, notamment, l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo...) dans les déplacements quotidiens.

Une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de préservation de la qualité des paysages, et de limitation des impacts sur l'activité agricole a permis de retenir **4 secteurs de développement de l'habitat**. Ces derniers représentent une surface cumulée d'environ 8,5 ha et permettront la réalisation d'environ 131 logements.

**A court et moyen termes:** une soixantaine de logements sur 4,5 ha (densité d'environ 15 logements par ha)

- ✓ Secteur du Prieuré au nord-ouest dans le prolongement immédiat du bourg : 46 logements sur 4,1 ha ;
- ✓ Un délaissé de construction « rue des Brullons » à proximité du cimetière: 5 logements sur 0,4 ha.

**A moyen et long termes:**

- ✓ Deux secteurs au sud-est : (La Froumetière et le Haut des Landes): environ 70 logements sur 5 ha (densité d'environ 15 logements par ha)

## Axe 2: Un bourg bien équipé et dynamique

Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune envisage le développement d'équipements et services qui permettront d'accompagner la croissance démographique. L'aménagement de l'extension du parc d'activités proche du bourg permettra de dynamiser ce dernier.

### 2-1: Renforcer et développer les équipements

- ✓ Le pôle scolaire sera étoffé par l'extension et le réaménagement de l'école publique;
- ✓ Les services techniques à l'étroit aujourd'hui seront déplacés (emplacement à déterminer)
- ✓ Un espace de 5000 m<sup>2</sup> est réservé pour assurer le déplacement du service incendie à long terme
- ✓ Une extension du cimetière sera réalisée dans le prolongement sud du site existant;
- ✓ Le développement des communications numériques sera assurée par la prise en compte du projet régional
- ✓ La capacité épuratoire de la station sera étudiée pour permettre le développement de l'habitat sur le centre (contact avec le gestionnaire)

### 2-2 Aménager une extension de parc d'activités de proximité

L'aménagement de cette zone sur 1,2ha dans le prolongement du parc d'activités récemment aménagé à l'Est du bourg permettra d'accueillir les activités artisanales de proximité. Une attention particulière sera portée sur son insertion paysagère et sur les liaisons avec le centre bourg.

### 2-2: Conforter les commerces et services sur le centre bourg

Le développement de l'activité et des secteurs d'habitat sur le centre bourg permettra de favoriser les achats de proximité et de conforter les services et commerces existants.

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

---

La commune souhaite conforter la qualité de vie en encourageant la mixité sociale par la diversité des opérations d'habitat, le développement des équipements et services présents et sur l'intégration paysagère et urbaine des espaces d'urbanisation futurs.

### **3-1: Un programme d'habitat qui privilégie la mixité des formes urbaines et un urbanisme de qualité**

Les opérations maîtrisées par la commune (Le Prieuré, rue du Dr Chesnais, Les Peupliers,...) basées sur une réflexion aboutie seront garantes de la variété de logements, et de la qualité urbaine.

### **3-2: Développer les espaces verts, veiller à la qualité de l'interface entre bourg et campagne**

#### **L'aménagement d'un espace naturel au cœur du bourg**

La valorisation d'un espace naturel urbain ouvert sur les nouveaux quartiers sur 2 ha, constitue un aménagement clé du renouvellement du bourg. Ce corridor écologique, espace récréatif de qualité pour les quartiers adjacents, permettra de créer un lien avec la campagne environnante.

#### **Une interface bourg /campagne de qualité**

L'accès à la campagne environnante sera facilité par la mise en valeur des itinéraires de promenades et de découverte des espaces naturels au départ du bourg. La trame bocagère ceinturant le bourg sera confortée pour permettre l'insertion paysagère des extensions urbaines. Enfin le maintien d'espaces de respiration (espaces naturels et agricoles non aménageables...) permettront de valoriser et protéger les lisières urbaines.

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

---

### 3-3 : Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité

Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permettra de faciliter les déplacements en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces et des équipements. Plusieurs actions permettront de favoriser les déplacements doux à l'échelle du bourg.

#### Il s'agira notamment de:

- ✓ Compléter le maillage de liaisons qui permettront une fluidité des déplacements dans le bourg ;
- ✓ Sécuriser le réseau piéton et cycle par de nouveaux aménagement et en réduisant la vitesse des véhicules ;
- ✓ Préserver les itinéraires de promenades et de découverte des espaces naturels au départ du bourg.

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

### 4-1 : Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole tant par le nombre d'exploitations (15 en activités) que par son impact sur les paysages constitue une activité économique de premier plan à l'échelle communale.

La commune souhaite donc conforter et pérenniser l'activité agricole par le maintien de secteurs spécifiques à vocation agricole.

### 4-2 : Encourager les projets touristiques

Le développement de l'activité touristique par de nouvelles offres d'hébergement sera possible sur quelques secteurs précisément identifiés (cf. Plan). Des règles assureront l'insertion paysagère et environnementale de ces nouvelles constructions en campagne.

### 4-3 : Limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire communal

#### **Un développement faible de l'habitat sur le reste du territoire communal**

Limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire rural passe par des actions au niveau des hameaux et secteurs d'habitat isolés. Ces derniers ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions.

Cependant, plusieurs bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale pourront changer de destination et viendront conforter l'offre résidentielle en campagne.

La confortation des habitations existantes (extension, rénovation/réhabilitation, annexes) restera possible, mais de manière encadrée.

### Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Durant la période 2006-2016, environ 2,7 ha d'espaces ont été consommés chaque année pour assurer le développement communal. La commune souhaite aujourd'hui réduire cette **consommation moyenne à 1,15 ha par an** soit une consommation globale d'espaces de 11,5 ha sur les 10 prochaines années.

- ✓ Les extensions urbaines liées à l'habitat et aux équipements se limiteront à une dizaine d'hectares et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. L'aménagement de ces espaces respectera une densité moyenne de 16 log/ha. Les opérations de renouvellement urbain et d'optimisation du tissu urbain permettront d'inscrire environ un tiers des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.
- ✓ Le développement du parc d'activités sur 1,2 ha permettra de positionner le développement des activités au plus près des secteurs d'habitat.
- ✓ Des règles assureront l'insertion paysagère et environnementale des nouvelles constructions à vocation d'hébergement touristique.
- ✓ Enfin, les nouveaux équipements seront dans leur ensemble contenu au sein de l'enveloppe urbaine

### 4-4 : Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux

Le territoire doté d'espaces naturels et paysages variés concentre de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif est de préserver ces espaces de biodiversité (trame verte et bleue) en cohérence avec le SCOT. Les éléments identitaires et patrimoniaux du paysage rural liés aux activités agricoles, touristiques et récréatives seront également protégés.

#### **Conserver la qualité et la variété de milieux naturels**

Le projet consiste à préserver les principaux réservoirs de biodiversité (étang de la Musse et de Bélouze, landes et vallée du Canut, forêt de la Musse ...) et à assurer le maintien des continuités écologiques majeures par l'identification et la protection des cours d'eau, des haies bocagères, et des zones humides. Ces protections permettront également de prévenir les risques d'inondation liées aux zones inondables des ruisseaux de la Rosais et du Canut.

#### **Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune**

Il s'agira notamment de :

- ✓ Préserver le patrimoine remarquable (les châteaux de la Grande Musse et de la Petite Musse, le Grand Moulin, le moulin de Bélouze, le château de la Chèze,...) ;
- ✓ Favoriser la protection du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire notamment sur les hameaux en permettant le changement de destination ;
- ✓ Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire...), ainsi que dans la trame urbaine du centre ancien (ruelles, murs en pierres...) ;
- ✓ Maintenir à proximité du bourg des espaces de respiration (espaces naturels et agricoles non aménageables)

# BAULON : "la campagne dans le bourg"

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

-  Enveloppe urbaine
-  Optimiser le foncier non bâti et assurer le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine
-  Privilégier le développement concentrique du bourg (cf. localisation précise des espaces)
-  Rayon de 500m par rapport au centre bourg

## Axe 2 : Un bourg bien équipé et dynamique

-  Principaux pôles d'équipement / services / commerces
-  Equipement à renforcer / réaliser
-  Parc d'activités de proximité
-  Extension un parc d'activités de proximité

## Axe 3 : Un bourg agréable à vivre & un cadre de vie attractif

-  Traitement paysager des espaces de transition
-  Valoriser un espace naturel au coeur du bourg
-  Faciliter et sécuriser les déplacements de proximité

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

-  Pérenniser les espaces agricoles
-  Trame verte et bleue à préserver
-  Secteurs naturels sensibles
-  Encourager les projets touristiques



