

→ COMMUNE DE BEGANNE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

1



Rapport de présentation

Dossier d'approbation

PLU

Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 décembre 2001		
Modifié le 30 octobre 2007 et révisé partiellement le 10 mars 2009		
17 septembre 2009	22 novembre 2012	04 décembre 2013

  
ARTEFACTO

# Sommaire

<b>I. CONTEXTE GENERAL</b>	<b>10</b>
1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU.....	10
2 PRESENTATION GENERALE.....	11
2.1 Situation géographique.....	11
2.2 Contexte administratif.....	13
2.2.1 La communauté de communes du Pays de Redon.....	13
2.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine.....	14
2.2.3 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon .....	15
2.2.4 Mise en compatibilité des différents documents avec le PLU .....	15
2.3 Bassin de vie.....	16
2.4 Bassin d'emploi.....	17
<b>II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>18</b>
1 TOPOGRAPHIE.....	21
2 GEOLOGIE.....	24
3 HYDROGEOLOGIE .....	26
4 HYDROGRAPHIE .....	27
4.1 Le bassin versant de la Vilaine.....	27
4.1.1 Généralités.....	27
4.1.2 La Vilaine à Béganne .....	27
4.2 Les différents cours d'eau sur la commune.....	27
4.2.1 Le ruisseau de Bled.....	27
4.2.2 Le ruisseau de La Bouloterie et son prolongement le ruisseau de Trévelo .....	28
4.2.3 De nombreux rus.....	28
4.3 Les zones inondables .....	28
5 ENERGIES – NUISANCES ET RISQUES.....	30
5.1 Les énergies renouvelables .....	30
5.2 Le parc éolien citoyen.....	30
5.3 Les pollutions.....	31
5.3.1 Les émissions atmosphériques.....	31
5.3.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement.....	35
5.3.3.Sites et sols pollués.....	36
5.4 Les risques et nuisances .....	37
5.4.1 Le risque de séisme .....	37
5.4.2 Le risque inondation fluviale.....	37
5.4.3 Le risque retrait et gonflement des argiles .....	37
6 LES STRUCTURES VEGETALES.....	38
6.1 Les boisements.....	38

6.2 Le bocage .....	40
6.3 Les autres structures végétales .....	42
6.3.1 Les fonds de Vallées .....	42
6.3.2 Les ripisylves .....	42
7 LES ZONES HUMIDES .....	43
8 LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES .....	47
8.1 Natura 2000 .....	47
8.1.1 FR 5300002 Marais de Vilaine .....	47
8.1.2 FR 5302001 Chiroptères du Morbihan .....	49
8.2 Arrêté de biotope .....	51
8.3 Espaces mammifères .....	51
8.4 ZNIEFF .....	52
8.4.1 Marais de Béganne 0114004 .....	52
8.4.2 Marais de Redon 530006049 .....	52
8.4.3 Combles de l'église de Béganne 000000710 .....	52
8.5 Cartographie générale .....	52
9. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	54
9.1 A l'échelle du SCOT .....	54
9.2 A l'échelle de la commune .....	55
10 CONCLUSION .....	57

### III. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE 59

1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES .....	59
1.1 La vallée de la Vilaine .....	59
1.2 Le coteau urbanisé et agricole en amont de la Vilaine .....	61
1.3 Le paysage agricole central .....	62
1.4 Le haut plateau boisé du nord .....	63
1.5 Quatre vallées et vallons plus secondaires que la Vilaine .....	65
1.5.1 La vallée de la Bouloterie .....	65
1.5.2 La vallée de l'Etier .....	65
1.5.3 La vallée du Bled .....	65
1.5.4 Le vallon du château de la Saulaye .....	65
1.5.5 Le vallon du château de Léhellec .....	66
1.6 Les marais de Trévelo .....	67
2 LA CONSOMMATION FONCIERE .....	69
3 LA MAITRISE FONCIERE .....	77
4. L'ARCHITECTURE .....	79
4.1 Généralités du Pays de Redon .....	79
4.2 L'architecture rurale .....	83
4.2.1 Répartition de l'habitat en campagne .....	83
4.2.2 Principales types de constructions ouvrières rencontrées dans la campagne .....	83
a) Le Logis à pièce unique .....	84



b) Le Logis étable à porte unique .....	84
c) Le logis étable à étage non habitable.....	85
d) Le logis à deux portes rapprochées / éloignées .....	86
e) Le bâti accolé ou logis double .....	86
f) Le bâti mixte à fonctions combinées .....	86
4.2.3 L'architecture rurale noble et les demeures.....	87
a) Le Château de l'Etier .....	87
b) Le Château de Léhelec .....	88
c) Le Château de Trégouët .....	89
d) Le Château de la Saulaye .....	90
e) Les demeures.....	90
4.2.4 Des constructions contemporaines .....	91
4.2.5 Quelques ruines.....	91
4.2.6 Le petit patrimoine .....	91
a) Les fours.....	91
b) Les puits.....	93
c) Les fontaines et lavoirs .....	93
d) Les croix.....	95
e) Les chapelles.....	95
g) Un moulin à vent et à eau .....	97
h) Les greniers à grain et à sel .....	97
4.2.7 Le bâti agricole.....	99
4.3 L'architecture du bourg .....	99
4.3.1 Organisation du bourg et architecture.....	99
a) Organisation du bourg .....	99
b) Une architecture ancienne peu présente.....	100
c) Une architecture contemporaine dominante .....	101
5 CONCLUSION .....	102

<b>IV. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE</b> .....	<b>103</b>
1 LA POPULATION.....	103
1.1 Evolution de la population.....	103
1.2 Structure de la population par âge et sexe.....	106
1.3 Population et composition.....	107
1.4 La population active.....	108
2 DONNEES SUR L'HABITAT .....	111
2.1 Evolution du parc :.....	111
2.1.1 Evolution de l'ensemble du parc immobilier .....	111
2.1.2 Evolution depuis 2000 .....	112
2.1.3 Données complémentaires sur l'évolution de l'habitat .....	113
2.2 Caractéristiques de l'habitat.....	116
2.2.1 Un parc ancien .....	116
2.3 Le logement social.....	116
2.4 Les différentes opérations d'urbanisation.....	119



3 ACTIVITES ECONOMIQUES .....	119
3.1 L'artisanat .....	119
3.2 L'offre commerciale et les services.....	120
3.3 L'activité agricole.....	120
3.4 Le tourisme .....	127
3.4.1 Le port de Foleux.....	127
3.4.2 La halte nautique de Rohello.....	127
3.4.3 Les circuits pédestres et VTT.....	128
3.4.4 Un hébergement varié .....	128
4 LES EQUIPEMENTS.....	129
4.1 Des équipements diversifiés .....	129
4.2 L'assainissement.....	130
4.2.1 L'assainissement collectif.....	130
4.2.2 L'assainissement autonome .....	130
4.2.3 L'eau potable .....	130
4.3 Les transports .....	131
4.4 Gestion des déchets.....	131
4.5 Les réseaux de télécommunication .....	131
5 CONCLUSION .....	133
<hr/>	
<b>V. JUSTIFICATIONS DU PLU .....</b>	<b>135</b>
1 DU POS AU PLU .....	135
1.1 Constat des zones d'urbanisation ouvertes à l'urbanisation au POS.....	135
1.2 Changements et création d'appellation.....	135
1.3 Stratégies de développement du centre bourg.....	136
1.3.1 Développement du centre bourg.....	136
1.3.2 Croissance démographique envisagée.....	137
2 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD .....	138
2.1 Maîtrise de l'urbanisation .....	138
2.1.1 Une urbanisation maîtrisée .....	139
2.1.2 Etude particulière des hameaux.....	139
2.2 Un enjeu d'équilibre.....	139
2.3 Développement durable.....	140
2.4 Développement économique.....	140
2.4.1 Les zones d'activités .....	140
2.4.2 Les commerces.....	140
2.4.3 L'activité agricole.....	141
2.4.4 Le tourisme .....	141
2.5 Les équipements et les services .....	141
2.6 Les déplacements .....	141
2.7 La préservation de l'espace naturel.....	141
2.8 La préservation du patrimoine bâti .....	142
3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU .....	142

3.1 Les zones urbaines .....	142
3.1.1 La zone urbaine centrale Ua.....	143
3.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat Ub .....	144
a) Accueil Secteur de la Croix Neuve .....	144
b) Accueil Secteur nord .....	145
c) Accueil Secteur est.....	146
d) Accueil Secteur ouest.....	147
3.1.3 La zone urbaine de loisirs Ul.....	149
3.1.4 La zone urbaine liée à l'activité .....	149
3.1.5 Les zones de hameaux densément urbanisés.....	149
a) Accueil sur Folleux.....	150
b) Accueil sur le secteur de La Chevalerie, La Bouie, Pellouan .....	150
c) Accueil sur le secteur de Kergal .....	151
d) Accueil sur le secteur de Bellion / La Ville aux Jeunes .....	152
3.2 Les zones à urbaniser AU.....	154
3.2.1 La zone à urbaniser 1 AUb .....	154
a) La zone 1 AUb de la Mairie .....	154
b) La zone 1 AUb de la Croix Neuve.....	155
c) La zone 2 AUb de la Mairie .....	155
d) La zone 2 AU NI du Clos Roussel.....	155
3.2.2 Bilan des zones à urbaniser.....	155
3.3 Les zones agricoles.....	156
3.3.1 La zone agricole stricte A .....	156
3.3.2 Les hameaux constructibles en zone A .....	157
a) Bredan .....	158
b) La Guguenais.....	159
c) Bel Air .....	159
d) La Billais.....	160
e) La Gréhandière .....	161
f) Les Bois.....	162
g) La Ville du Bois.....	163
h) Le Bôt .....	163
3.3.2 Les zones d'habitat diffus en zone A .....	164
3.3.3 Les zones AZH .....	165
3.3.4 La zone agricole inconstructible Ab.....	165
3.4 La zone naturelle N .....	166
3.4.1 La zone d'habitat diffus Nr .....	166
3.4.2 Les hameaux constructibles en zone N .....	167
a) Carouis.....	168
3.4.3 Les zones naturelles de protection N.....	168
a) Les zones N liées à un cours d'eau.....	169
b) Les zones N liées à un ensemble boisé.....	169
c) Les zones N liées à un intérêt écologique et ou naturel .....	169

3.4.4 Les zones NZh.....	169
3.4.5 La zone NI liée aux loisirs.....	170
3.4.6 La zone Np.....	170
3.5 Principales justifications du règlement.....	170
3.7 Les emplacements réservés :.....	179
3.8 Les servitudes et marges de recul :.....	179
3.8.1 Servitudes.....	179
3.8.2 Marges de recul :.....	179
4 ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	179
4.1 Une réduction des zones Ub.....	179
4.2 Une réduction des zones AU dédiées à l'habitat.....	181
4.3 Une réduction de l'urbanisation en campagne.....	181
4.4 Une réduction des contours des zones.....	182
4.5 Un PLU visant une économie de l'espace.....	184
4.5.1 Un PLU moins permissif que le POS.....	184
4.5.2 Des logements mais moins de superficies.....	184
a) 2000 / 2011 : une densité de 5 logements à l'hectare.....	184
b) 2011 / 2021 : une densité de 12 logements à l'hectare pour les zones AU.....	184
4.6 Accueil total de la population nouvelle au PLU.....	184
5 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU.....	185
5.1 Les zones humides.....	185
5.2 Les espaces boisés et les haies.....	186
5.2.1 Les espaces boisés classés.....	186
5.2.2 Le repérage des haies et des bosquets.....	186
5.3 Les zones N.....	187
5.4 Les continuités écologiques de la trame verte et bleue.....	187
5.5 Evaluation environnementale.....	187
5.5.1 Les incidences générales du PLU sur l'environnement.....	187
5.5.2 Le PLU et l'évaluation environnementale.....	188
5.5.2 Le PLU et les incidences sur l'environnement.....	190
a) L'environnement physique.....	190
b) L'environnement naturel.....	190
c) La gestion des ressources naturelles.....	191
d) Incidences du PLU sur les déchets.....	191
e) Incidences du PLU sur les nuisances et pollutions.....	191
f) Incidences du PLU sur les risques.....	192
g) L'environnement humain.....	192
5.6 Les objectifs de la Loi SRU enrichis du Grenelle 2 de l'Environnement.....	192
5.6.1 Le principe du développement durable.....	193
5.6.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale.....	193
5.6.3 Le principe de la protection de l'environnement.....	193
5.6.4 Le principe de la consommation modérée de l'espace.....	194



5.7 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement .....	194
5.7.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone .....	194
5.7.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme .....	194
5.7.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité .....	194
5.7.4 Préservation de la biodiversité .....	194
5.7.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé .....	195
5.7.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique .....	195
6 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU .....	195
6.1 Le patrimoine ancien .....	195
6.2 Le patrimoine archéologique .....	196
7 PRISE EN COMPTE DES LOIS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX .....	196
7.1 Quelques lois .....	196
7.1.1 Loi Paysage .....	196
7.1.2 Loi d'Orientation Agricole et Loi d'Orientation Forestière .....	196
7.1.3 Loi pour la protection de l'environnement .....	196
7.1.4 Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie .....	197
7.1.5 Loi de protection des sites archéologiques .....	197
7.2 Prise en compte des documents supracommunaux .....	197
7.2.1 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon .....	197
7.2.2 Le SCOT du Pays de Redon .....	197
7.2.3 Le SDAGE Loire Bretagne .....	199
7.2.4 Le SAGE Vilaine .....	200
7.2.5 Le plan départemental de gestion des déchets .....	201
7.2.6 Le plan Climat Energie Territorial .....	201
7.3.5 La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme .....	203
<b>VI. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX .....</b>	<b>205</b>
5.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme .....	205
5.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme .....	205
<b>VII. TABLEAUX DE SURFACES .....</b>	<b>207</b>
1 TABLEAU RECAPITULATIF DU POS PRECEDENT .....	207
2 TABLEAU RECAPITULATIF DU PLU .....	208
<b>VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....</b>	<b>209</b>
1 INDICATEURS LIES A L'HABITAT .....	209
2 INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIERE .....	210
3 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX .....	210
<b>IX. RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>211</b>
1 DIAGNOSTIC .....	211
1.1 Grandes caractéristiques générales .....	211

1.2 Environnement physique .....	211
1.2.1 Hydrographie .....	211
1.2.2 Le relief.....	212
1.3 Energie, nuisances et risques .....	212
1.2 Environnement biologique.....	212
1.3 Les grands paysages.....	212
1.4 L'architecture .....	213
1.4.1 Organisation du bâti en campagne.....	213
1.4.2 Organisation du bâti dans le bourg.....	213
1.5 Données socio économiques .....	214
1.5.1 Population.....	214
1.5.2 Population active .....	215
1.6 Habitat .....	215
1.7 Activité économique .....	216
2 LE PROJET COMMUNAL .....	216
2.1 Un POS très permissif .....	216
2.2 Grandes orientations du PADD .....	217
2.3 Traduction du PADD dans le PLU .....	217
2.4 La prise en compte de l'environnement .....	218
3 INDICATEURS DE SUIVI .....	218

---

## I. CONTEXTE GENERAL

---

### 1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2009, la commune de Béganne a prescrit la révision de son POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Béganne est actuellement dotée d'un POS dont la dernière révision simplifiée remonte au 10 mars 2009

La refonte complète du POS est une nécessité du fait de la disponibilité de plus en plus restreinte en terrains constructibles, de la nécessité de pouvoir permettre un développement soutenu et pérenne de la commune notamment au niveau de l'agglomération pour conforter les écoles, les commerces et les services existants.

L'élaboration d'un PLU est aussi l'occasion d'avoir un projet territorial en cohérence avec le SCOT et les différentes lois en matière de gestion et d'aménagement local.

La commune de Béganne possède un atout majeur : son paysage qui attire de nombreux touristes.

Cependant, cet atout n'est pas suffisant, car la population a été très régulièrement en baisse, elle croît très légèrement depuis 1999, notamment du fait d'un bassin d'emplois en difficulté mais surtout à cause du prix du foncier élevé, allant parfois du simple au triple (de 90 euros le m<sup>2</sup> à moins de 30 euros le m<sup>2</sup> par exemple).

Le paysage qui est un atout majeur est également un handicap, ce paysage a eu pour conséquence un afflux de résidences secondaires notamment anglaises, qui ont fait monter les prix, aujourd'hui, le foncier sur Béganne est cher et ne permet aux habitants et aux jeunes des environs de s'installer sur la commune.

Ainsi, la population sur Béganne est vieillissante, un handicap pour le renouvellement de la population et l'occupation des divers équipements communaux, Béganne est une commune offrant de nombreux équipements et des commerces et services de proximité diversifiés.

L'enjeu pour la commune est de tirer parti de son paysage et d'attirer une population nouvelle et jeune afin de permettre une croissance démographique positive sur la commune.

Aujourd'hui l'attrait touristique est un handicap, un frein au développement de la commune.



## 2 PRESENTATION GENERALE

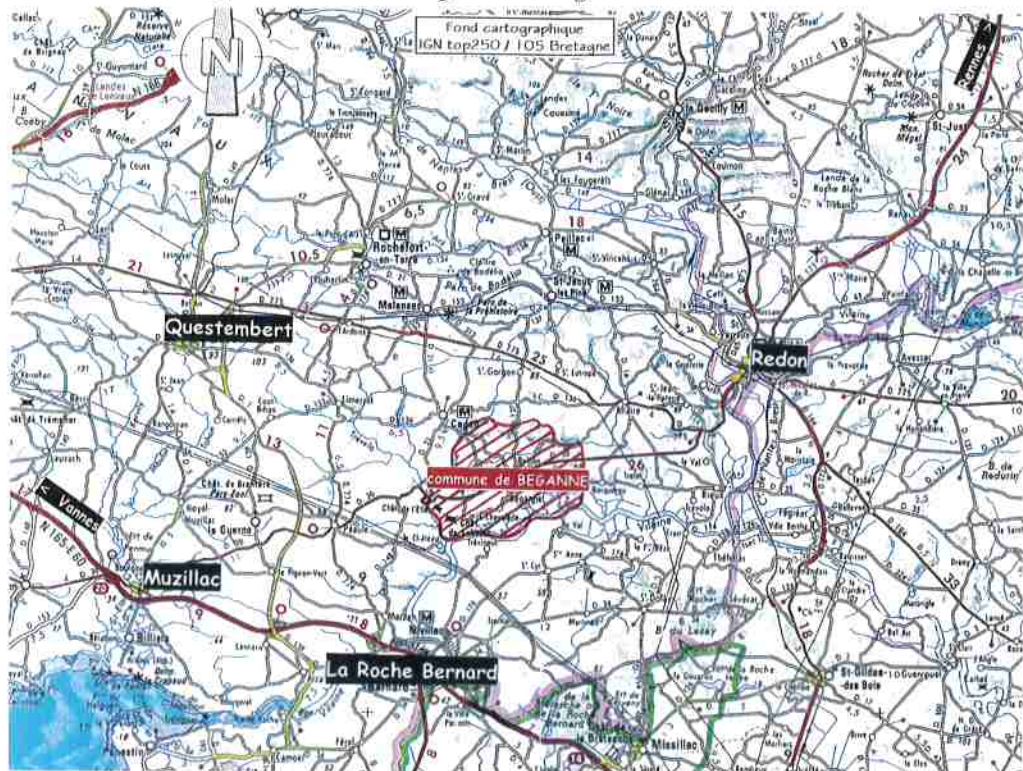
### 2.1 Situation géographique

La commune de Béganne se situe dans le département du Morbihan, région Bretagne, et plus précisément à l'est du département à environ 15 km de Redon en Ille et Vilaine.

Les communes limitrophes de Béganne sont les suivantes :

- Saint Gorgon au nord
- Allaire à l'est
- Caden au nord ouest
- Péaule au sud ouest
- Nivillac et Saint Dolay au sud

#### *Localisation de Béganne dans la Région Bretagne*








La commune de Béganne est desservie et traversée par les axes suivants :

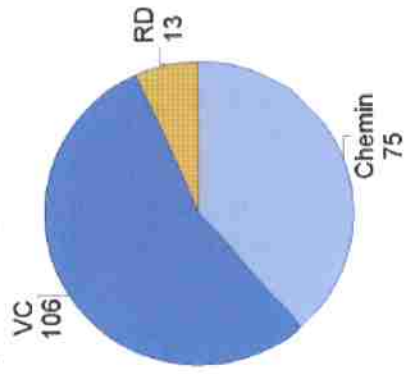
- RD 20 axe Muzillac / Redon, axe qui traverse la commune d'ouest en est en longeant le bourg, axe routier important par sa circulation mais aussi par son impact urbanistique
- RD 137 axe Saint Jacut / Béganne, axe qui traverse la partie nord de la commune, axe plus secondaire.

# Carte de la voirie Répartition par type de voie

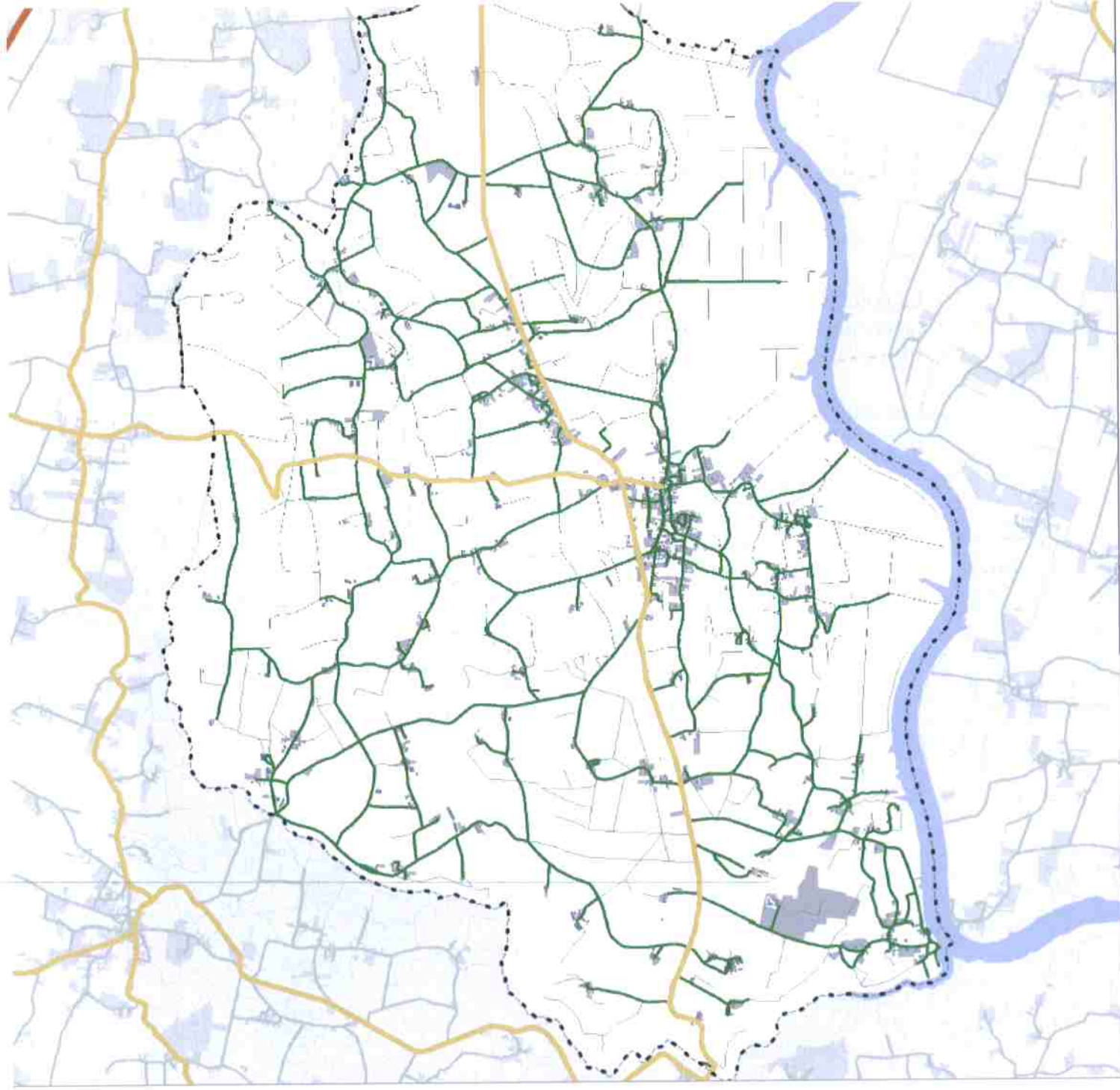
## Béganne

-  Route nationale
-  Route départementale à grande circulation
-  Route départementale
-  Voirie communale
-  Chemin rural

Répartition par catégorie de voirie (en km)



Sources : DDTM 56





## 2.2 Contexte administratif

La commune de Béganne est incluse dans la Communauté de Communes du Pays de Redon mais aussi dans le périmètre du SCOT du Pays de Redon et Vilaine

### Communauté de communes



### SCoT



### 2.2.1 La communauté de communes du Pays de Redon

La Communauté de Communes du Pays de Redon a été créée le 27 avril 1996 et compte 24 communes pour près de 57000 habitants.

Elle se situe aux confins de deux régions (Bretagne, Pays de la Loire) et de trois départements (Ile-et-Vilaine, Morbihan, Loire Atlantique).

La CCPR assure de nombreux services à la population et aux entreprises et impulse des projets de développement et d'aménagement du territoire. Avec deux grands champs d'action qui sont le développement économique du territoire et les services à la population, elle gère au quotidien une douzaine de compétences :

- Développement économique
- Ports de plaisance et de commerce
- Environnement
- Petite enfance
- Culture : théâtre, médiathèque, conservatoire à rayonnement intercommunal



- Piscines
- Activités de plein air et de pleine nature
- Tourisme
- Voirie et aménagement de l'espace
- Bâtiment et Patrimoine
- Accueil des gens du voyage et habitat social

### 2.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine

Le territoire du SCoT est partagé entre trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire-Atlantique) et les régions Bretagne et Pays de Loir. Cette particularité est exacerbée sur l'agglomération de Redon qui est « éclatée » sur les trois départements.

D'une superficie de 1 536 km<sup>2</sup>, le territoire du SCOT compte environ 90000 habitants qui se répartissent sur 55 communes. 45 communes font partie d'une des quatre communautés de communes : Pays de Redon, Grand-Fougeray, Pipriac, Maure-de-Bretagne. Neuf communes sont organisées en SIVOM.

Le PLU de Béganne devra être compatible avec les grandes orientations du Scot du Pays de Redon et Vilaine approuvé en décembre 2010.

Voici quelques exemples de grands principes énoncés dans le Scot :

- Préserver les espaces agricoles et naturels pour garantir les équilibres et les continuités écologiques
- Préserver les structures paysagères du Pays comme supports identitaires orientant les futurs développements urbains
- Prévenir les risques naturels
- Garantir le développement du logement social de manière équilibrée
- Encourager la densité des espaces urbains, et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres bourgs
- Améliorer l'accessibilité et la desserte du transport par des infrastructures de qualité
- Valoriser les ressources naturelles
- Dynamiser l'offre commerciale
- ...

L'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des schémas de secteur ».

Scot et documents communaux d'urbanismes sont complémentaires et s'enrichissent mutuellement. Le Scot donne des orientations aux communes, mais avec suffisamment de souplesse pour qu'elles puissent être déclinées localement.

### 2.2.3 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 a créé un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le PLH.

Il s'agit de mettre en œuvre une politique de l'habitat au service d'un projet de développement et de renouvellement urbain maîtrisé et solidaire pour l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays de Redon.

Le projet de PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon a été approuvé le 27 mai 2013.

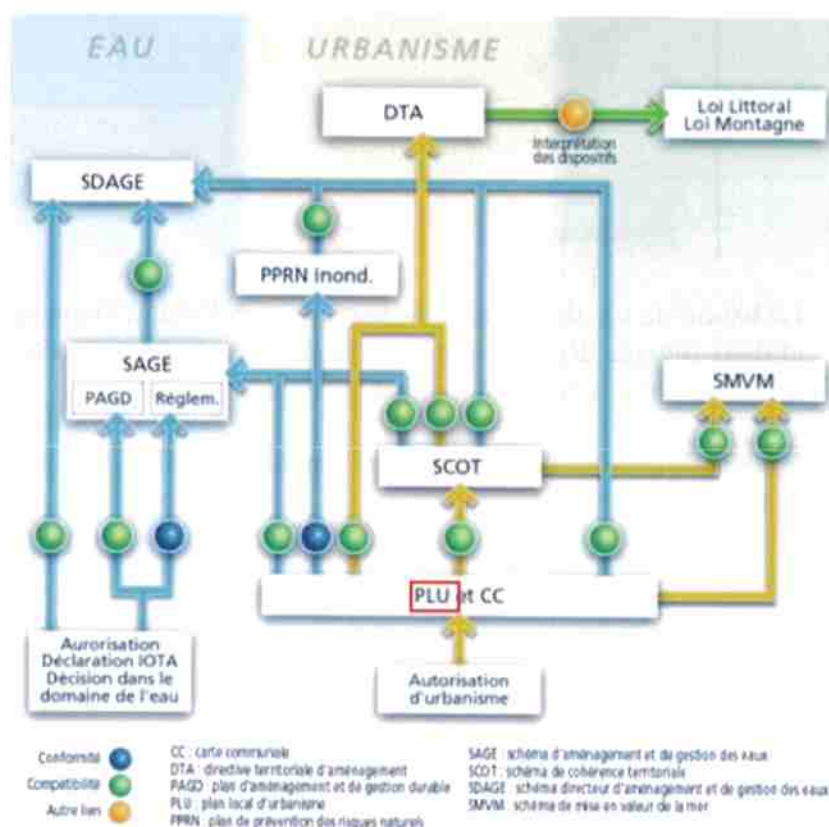
Il comporte plusieurs parties : le diagnostic, les orientations et le programme d'actions avec l'effort financier nécessaire pour la mise en œuvre du programme. Il est défini sur une période de 6 ans (2013-2018) avec une enveloppe budgétaire de 2 459 000€.

Les cinq orientations stratégiques retenues sont les suivantes :

- mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien,
- poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable
- accompagner le développement d'une offre de logements abordables pour tous
- apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques
- organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH

En matière d'habitat, de prévisions démographiques, d'énergie et de développement durable, le PLU devra être compatible avec ces orientations

### 2.2.4 Mise en compatibilité des différents documents avec le PLU

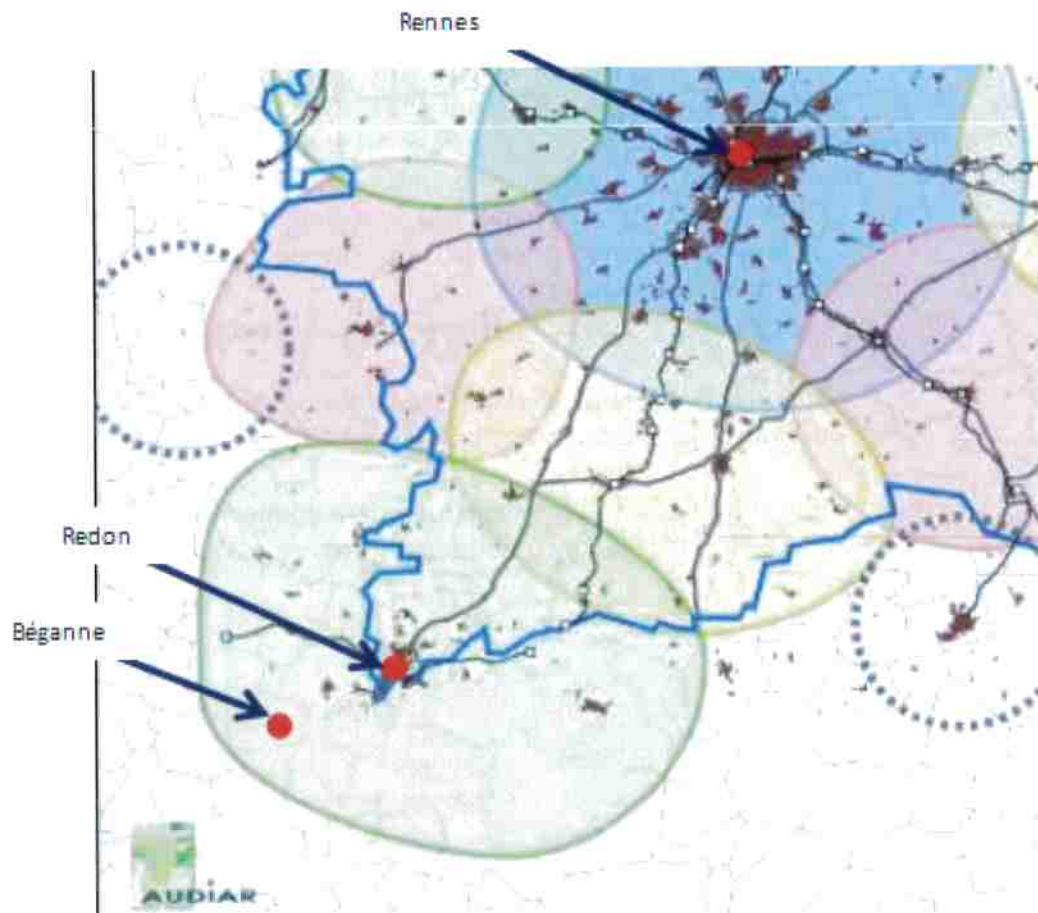


### 2.3 Bassin de vie

Béganne est une commune morbihannaise pourtant sa proximité immédiate avec Redon fait que son bassin de vie est partagé entre le département d'Ille et Vilaine et celui du Morbihan.

Béganne appartient au bassin de vie de Redon. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi.

#### Bassin de vie selon l'Audiar



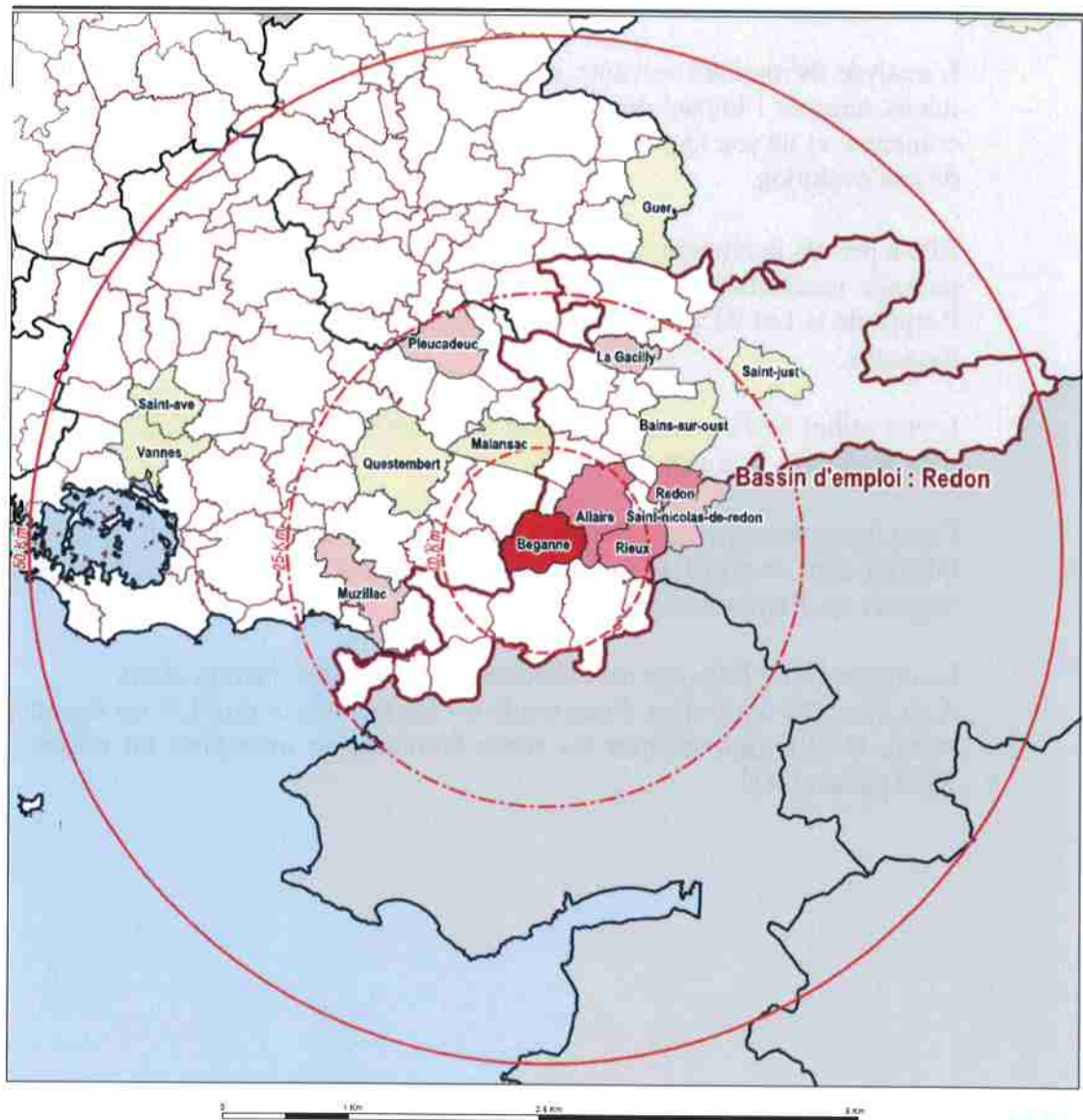
Le bassin de vie de Redon a la particularité d'être à cheval sur trois départements et deux régions. Redon est au centre du triangle Rennes – Nantes et Vannes. Il est relié à ces trois villes à la fois par la route et par le fer.

Pour la commune bégannaise, l'essentiel de l'offre d'équipements et de services se trouve à Redon.



## 2.4 Bassin d'emploi

Une étude de 2007 réalisée par la DDTM du Morbihan présente les principaux pôles vers lesquels se destinent les bégannais pour aller travailler.



091B .

C'est vers Redon que la majorité des habitants de Béganne a un emploi (distance de 15 kilomètres).

Bassin d'Emploi	Sortant	%
Redon	198	55.9 %
Vannes	81	22.9 %
Autre Bassin	34	9.6 %
Ploërmel	16	4.5 %
Rennes	16	4.5 %
Auray	3	0.8 %

---

## II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT

---

L'analyse thématique suivante et la superposition de ces éléments permettent de mieux mesurer l'impact des contraintes naturelles sur l'organisation spatiale de la commune et de son agglomération et de mieux comprendre les différentes phases de son évolution.

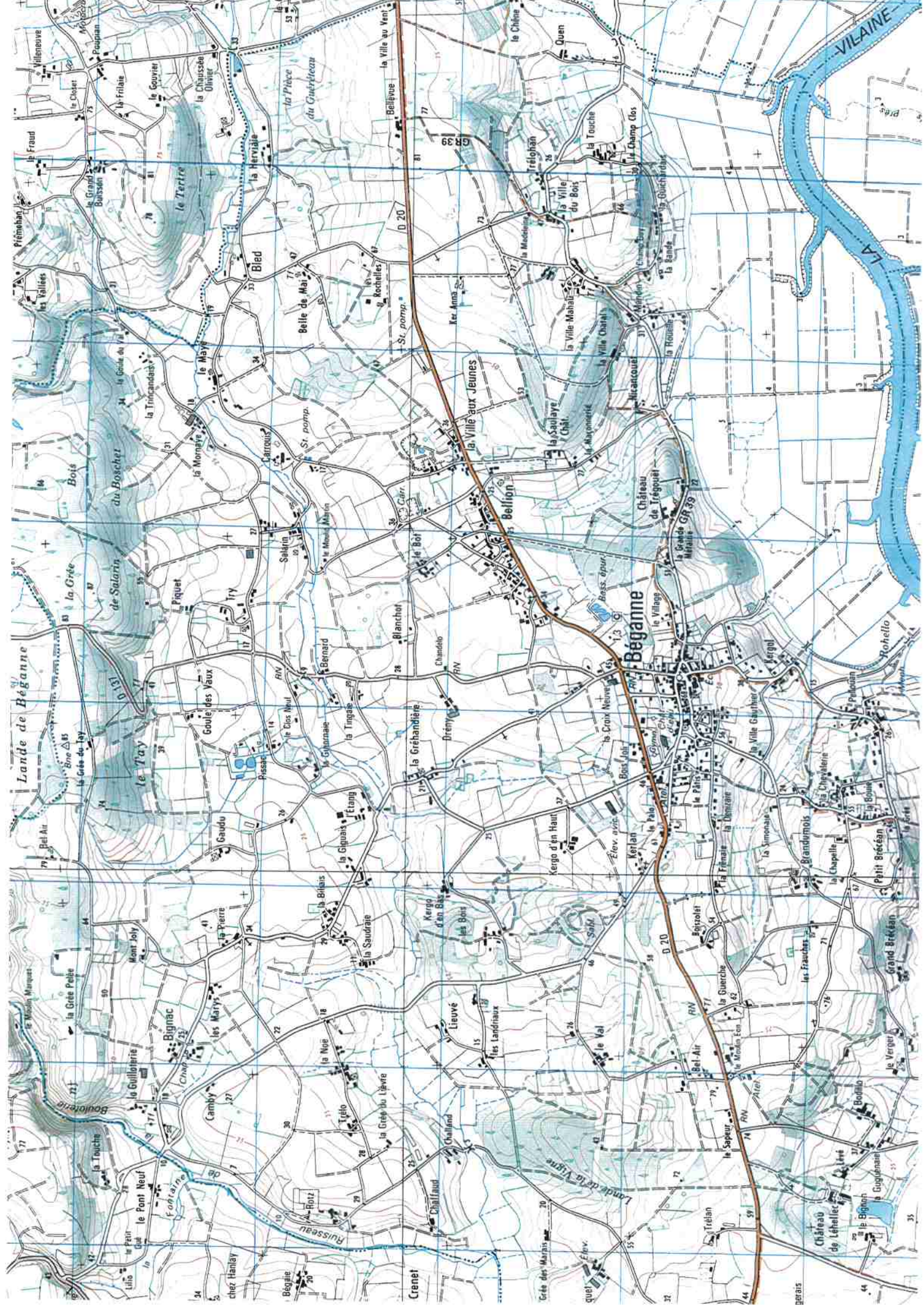
Elle a permis notamment d'identifier puis de délimiter les sites et les éléments du paysage nécessitant des mesures de protections particulières, répondant ainsi à l'esprit de la Loi 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

L'état initial de l'environnement est un constat à un instant T, il sera susceptible d'évoluer dans le temps.

Cette description permet d'analyser les atouts et les faiblesses de Béganne de les intégrer dans le projet et surtout de faire en sorte que le PLU n'ait pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

La commune de Béganne est concernée par deux sites Natura 2000. A ce titre, elle fait l'objet d'une étude sur les incidences du PLU sur ces sites. Aussi, le PLU doit intégrer les zones humides, un inventaire fut réalisé en mai 2008 par dmEAU.





Lande de Béganne

VILAINE

Béganne

la Ville aux Jeunes

Bellion

Bled

Bignac

le Pont Neuf

la Touche

cher Hanay

perais

Boillio

le Bignon

le Guédenast

le Verger

Grand Breckan

Petit Breckan

la Chapelle

Brandmois

la Ville Gauthier

Rohello

la Grôte

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

la Grande

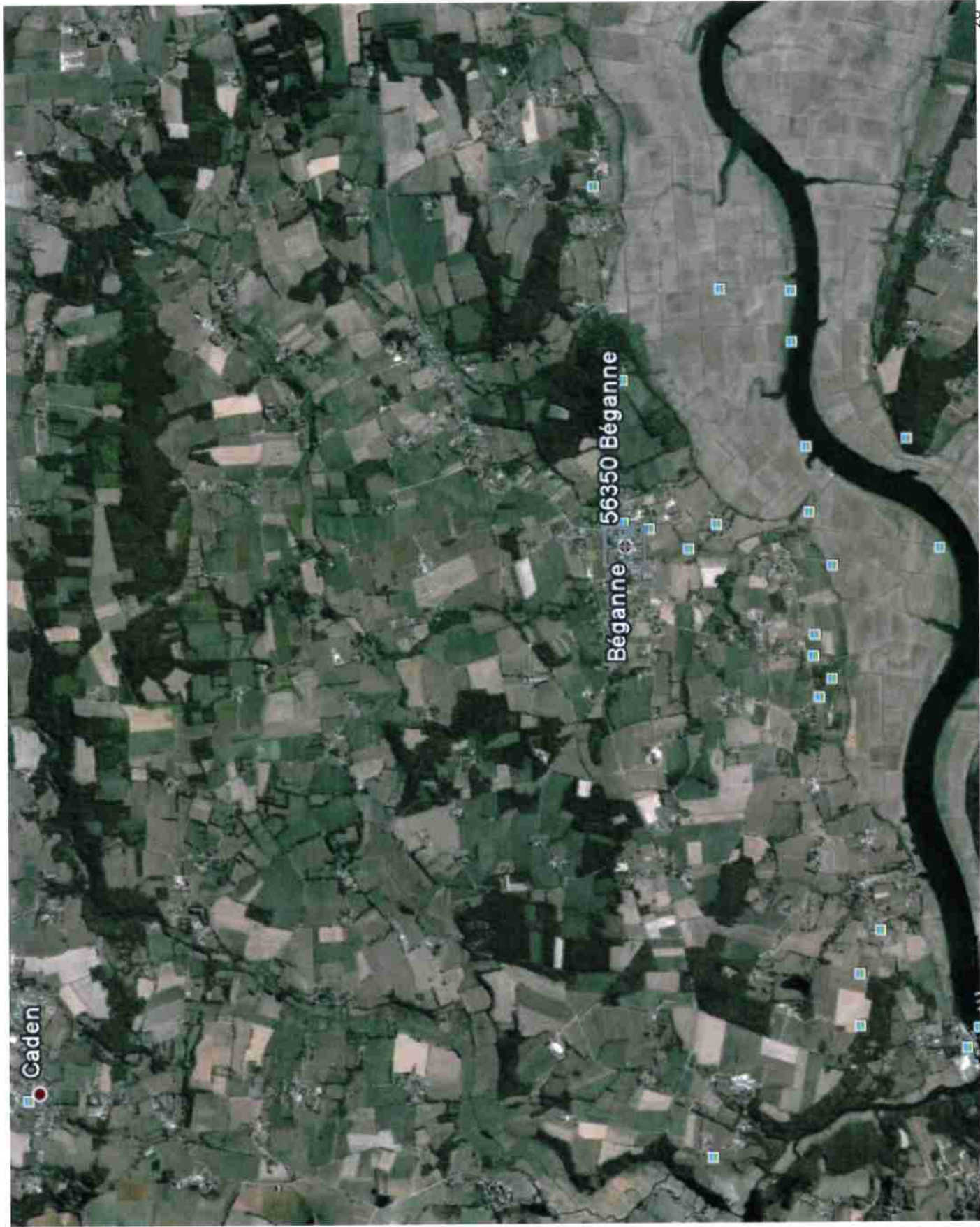
la Grande

la Grande

la Grande

la Grande





Caden

Béganne 56350 Béganne

## 1 TOPOGRAPHIE

La commune de Béganne a une superficie de 3550 hectares.

Le relief communal est assez varié mais fortement lié à la présence de trois vallées :

- la Vilaine au sud et son coteau fortement urbanisé
- la vallée du Bled plus au centre du territoire et ses coteaux moins urbanisés mais agricoles, on y retrouve une alternance de versants escarpés (aux extrémités est et ouest) et des pentes plus douces occupées par des prairies au centre.
- une vallée plus secondaire se situe à l'ouest du territoire, elle est formée à partir du ruisseau de la Bouloterie et de la rivière de l'Etier, le relief est par endroits escarpé et à d'autres plus doux.

A ces 3 vallées s'ajoutent deux ensembles topographiques beaucoup plus élevés et qui dominent le territoire :

- les landes de Béganne au nord, partie boisée
- les hautes terres de Bel Air, du bourg et de Bellevue

Les pentes sont assez marquées : jusqu'à 15% sur la pente Sud de la Lande de Béganne, jusqu'à 25 voire 30 % au niveau du coteau surplombant les marais de la Vilaine mais aussi le long de l'Etier.

Les altitudes les plus hautes sur la commune se situent au point 87 m à la Grée de Salarin, 86 m dans le Bois du Boschet, 85 m à la Grée du Tay, les altitudes les plus hautes sont toutes situées dans les landes de Béganne au nord du territoire communal.

Les altitudes les plus basses sont liées à la Vilaine et se situent principalement dans les marais de Vilaine qui ont une altitude comprise entre 3 et 5 m, altitudes les plus basses du territoire communal avec 3 m au plus bas en pied de coteau puis les altitudes s'élèvent jusqu'à une vingtaine de mètres où l'on rencontre les premières habitations sur Foleux (25m), Pellouan (26m), la Bande (30m) puis les altitudes grimpent fortement jusqu'à une cinquantaine de mètres jusqu'au bourg.

Ce relief s'explique par les données topographiques suivantes :

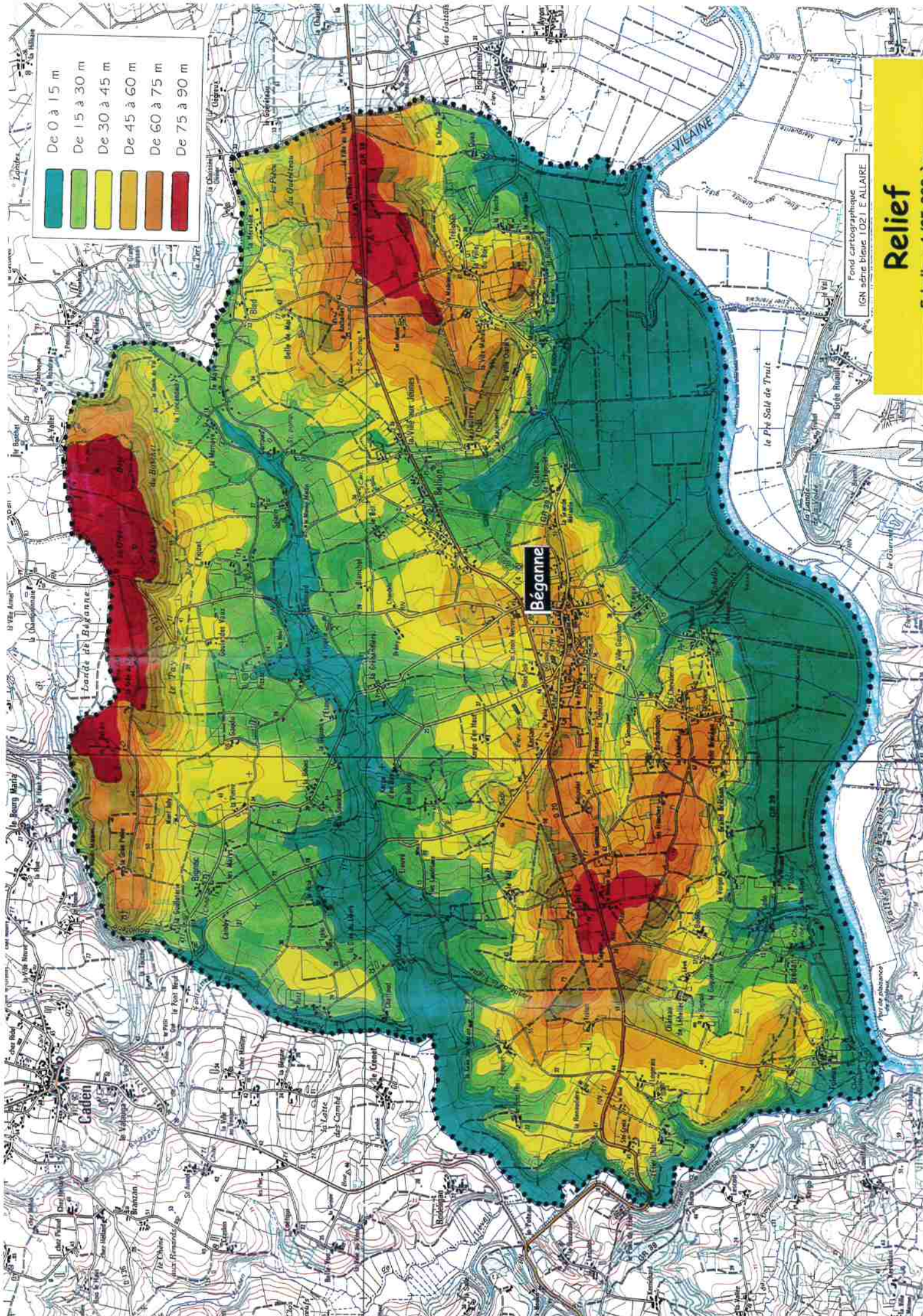
L'anticlinal\* d'Allaire, étiré selon un axe approximativement est / ouest, se trouve ici successivement coupé à la perpendiculaire, puis longé par la Vilaine qui forme ainsi un coude à angle droit à l'intérieur duquel se loge la commune de Rieux.

*\*Anticlinal : terme géologique désignant la partie convexe vers le haut d'un pli géologique*

Creusée à la faveur des régressions marines et des glaciations du Quaternaire, la vallée se trouve fréquemment limitée latéralement par des escarpements bien marqués, où apparaissent des terrasses fluviales.

La transgression flandrienne l'a ensuite remblayée par des vases marines qui, s'ajoutant aux alluvions de la Vilaine, ont formé de larges banquettes de sédiments entre lesquels la rivière forme des trains de méandres.





- De 0 à 15 m
- De 15 à 30 m
- De 30 à 45 m
- De 45 à 60 m
- De 60 à 75 m
- De 75 à 90 m

**Relief**

Fond cartographique  
IGN série bleue 1021 E ALLAIRE

**Béganne**

**Forêt de Béganne**

le Pré Salt de Trait





## 2 GEOLOGIE

Béganne se trouve au nord de la zone broyée sud armoricaine, au niveau des terminaisons périclinales affectant les formations sédimentaires paléozoïques du synclinal de Saint Georges sur Loire.

Les terrains sédimentaires ordovociens constituant la partie sud du sous sol de Béganne sont des grès/quartzites (Grès Armoricains), des schistes (membre de Gueuzon et membre de St Perreux).

Ces trois grandes unités sont aisément identifiables sur le terrain : les grès armoricains, difficilement altérables, forment les reliefs centraux du territoire communal alors que les schistes constituant le membre de St Perreux ont quant à eux une teinte ocre/rougeâtre caractéristique.

Les parties basses du territoire communal sont quant à elles occupées par des schistes plus anciens (protérozoïques), métamorphisés.

On notera également à proximité du réseau hydrographique, l'importance des dépôts quaternaires :

- alluvions récentes et dépôts périglaciaires à proximité du réseau hydrographique secondaire (ruisseau de Bled notamment)
- vasières de part et d'autre du lit mineur de la Vilaine (marais de Béganne)

Le nord du territoire communal se situe en limite méridionale du massif granitique de Questembert.

On y note de nombreux affleurement d'un faciès métamorphique du Grès Armoricain, au contact d'un granite porphyroïde (granite clair à gros grain).

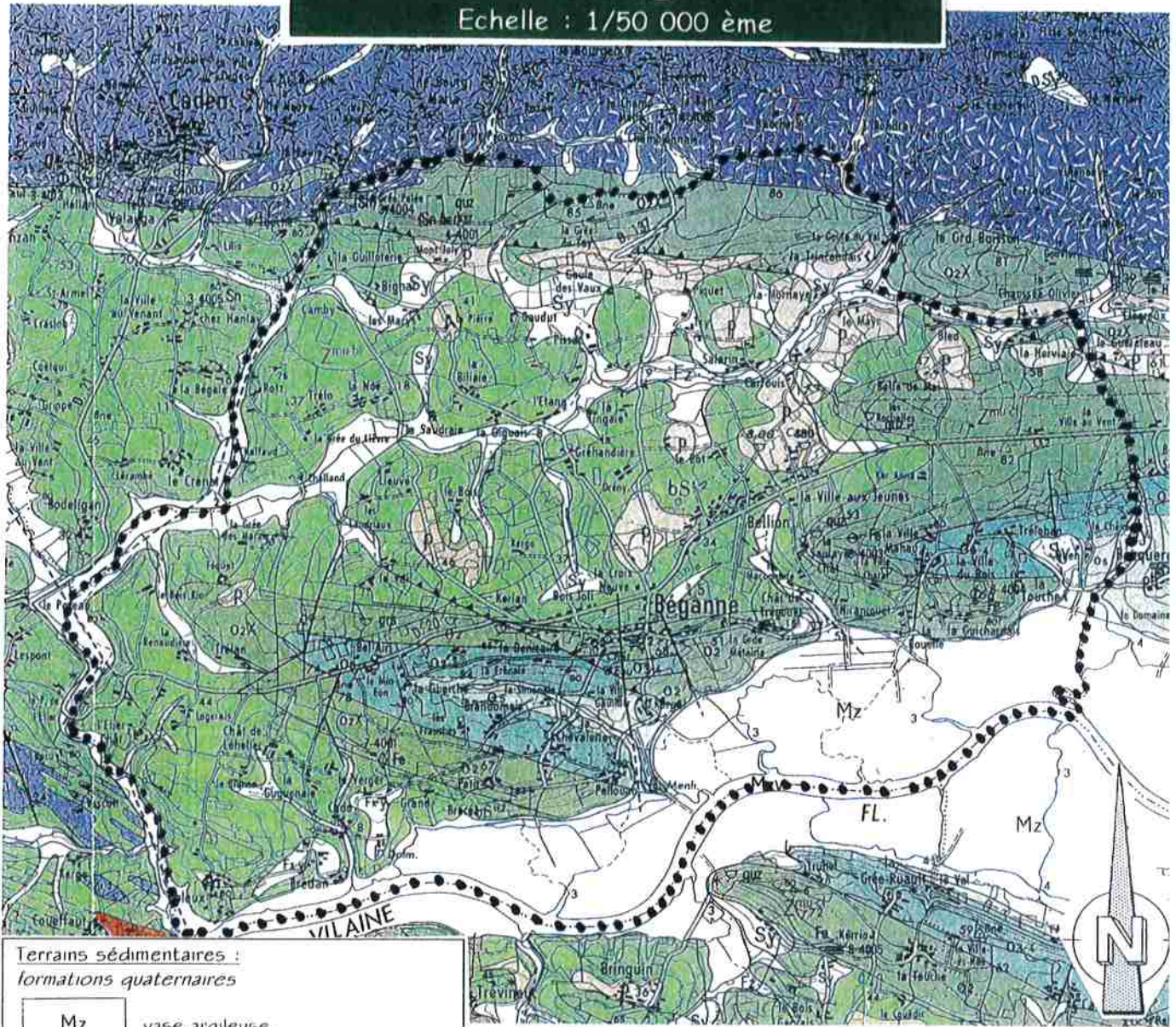
Enfin de nombreux secteurs situés au nord du bourg présentent des affleurements de sables et galets pliocènes, d'une puissance pouvant dépasser plusieurs mètres. Ces alluvions tertiaires présentent fréquemment une fraction argileuse importante et ont souvent fait l'objet d'extractions locales (présence d'anciens fronts d'extraction)

*Extrait de la carte géologique de Questembert au 1/50000 BRGM*



# Géologie

Echelle : 1/50 000 ème



## Terrains sédimentaires : formations quaternaires

- Mz vase argileuse.
- Fz holocène : alluvions récentes.
- Fx-y alluvions anciennes.
- Sy dépôts périglaciaires de versant.

## formations tertiaires

- p pliocène : sables et galets.

## Terrains cristallins et cristallophylliens:

### roches métamorphiques

- bs<sup>1-2</sup> schistes séncito-chlonteux;  
schistes à muscovite, chlonte.

### roches cristallines

#### roches plutoniques pré-hercyniennes et hercyniennes

- [Blue pattern] leucogranites à muscovite et biotite de Bretagne méridi  
faciès porphyroïde (porphyroblastes pluricentimétriques)

## formations paléozoïques

- O<sub>5</sub> ph membre de St Perreux (Caradocien)  
silstones hétérogènes souvent rougeâtres.
- O<sub>3-4</sub> membre du Gueuzon (Llanvirnien - Llandeilien).  
silstones fins et homogènes à débit ardoisier  
plus ou moins prononcé.
- O<sub>2</sub> formation du grès armoricain (Arenigien)  
grès parfois riche en minéraux ferifères,  
grès microconglomératique, silstones.

## formations paléozoïques métamorphiques

- O<sub>2X</sub> formation du grès armoricain (Arenigien)  
quartzites à muscovite, chlonte, biotite et  
minéraux ferifères; roches argente.

Source carte géologique 1/50 000 Questembert



### 3 HYDROGEOLOGIE

D'une manière générale, les ressources en eau souterraine dans le massif armoricain sont très variables, mais restent modestes au regard de celles offertes dans les grands bassins sédimentaires.

Ce milieu de socle fracturé est ainsi constitué d'une mosaïque d'aquifères dont l'extension en surfaces n'excède jamais quelques dizaines d'hectares.

En première approximation, l'aptitude de ces aquifères au stockage des eaux souterraines est assurée par les horizons altérés de la roche sous jacente (couche magasin) tandis que la facilité avec laquelle ces ressources sont mobilisables est directement liée à l'importance et au développement des anisotropies du massif (failles, diaclases, joints permettant l'existence d'une couche conductrice).

Sur la commune de Béganne, la répartition des sources, puits et fontaines est relativement homogène.

Le niveau moyen du toit des nappes d'eau souterraine est cependant très variable : de quelques décimètres à plusieurs mètres.

Il apparaît en outre que les variations saisonnières du niveau de l'eau dans ces ouvrages est très hétérogène d'un secteur à l'autre, compte tenu de l'hétérogénéité du sous sol.

Autrefois ressource unique, l'eau souterraine est de moins en moins utilisée pour l'alimentation en eau potable.

Par conséquent, il y a de nombreux puits qui ont été comblés ou supprimés.

Le territoire communal est affecté par le périmètre de protection du captage de Carrouis, exploité par le SIAEP de St Jacut Les Pins (servitude AS1).

Ce captage toujours exploité alimente pour partie la commune de Béganne.

## 4 HYDROGRAPHIE

La commune de Béganne est entièrement située dans le bassin versant de la Vilaine. En dehors de son réseau de canaux et de fossés de drainage quadrillant les marais, on observe également 3 cours d'eau principaux ainsi que plusieurs rus.

### 4.1 Le bassin versant de la Vilaine

#### 4.1.1 Généralités

Le bassin versant de la Vilaine couvre essentiellement la commune voisine de Rieux ainsi que le tiers de la superficie de la Bretagne soit 10600 km<sup>2</sup>, on le retrouve donc également sur la commune de Béganne.

Plusieurs aménagements (barrages, rééquilibrage...) ont été apportés afin d'améliorer la navigabilité du cours d'eau et afin de limiter les crues, ces aménagements ont profondément modifié le fonctionnement du bassin notamment avec la mise en service du barrage d'Arzal.

S'écoulant dans un site au relief faiblement marqué, la Vilaine décrivait à l'origine de grandes courbes entre Redon et Rieux que des travaux de reprofilage, liés à la construction du barrage d'Arzal ont supprimées.

#### 4.1.2 La Vilaine à Béganne

La Vilaine constitue un des éléments marquants de la commune tant pour son aspect hydrographique que pour ses aspects écologiques, paysagers, touristiques... La Vilaine constitue la limite communale sud sur 7750 mètres, d'une largeur moyenne de 150 mètres, le lit mineur est bordé d'importants marais sillonnés par un réseau très important de fossés et cours d'eau temporaires (environ 25 km).

### 4.2 Les différents cours d'eau sur la commune

#### 4.2.1 Le ruisseau de Bled

Le centre du territoire communal est sillonné par le ruisseau de Bled (bassin versant topographique environ 32 km<sup>2</sup>), il traverse la commune d'est en ouest et rejoint le ruisseau de La Bouloterie.

*Ruisseau du Bled*



#### 4.2.2 Le ruisseau de La Bouloterie et son prolongement le ruisseau de Trévelo

Il constitue la limite nord ouest du territoire communal. Le bassin versant topographique de ce ruisseau à l'mont de son point de confluence avec le ruisseau de La Fontaine couvre une surface d'environ 11.1 km<sup>2</sup>.



*Ruisseau de Trévelo*

La Bouloterie se jette dans le ruisseau de Trévelo, ce ruisseau devient ensuite la rivière de l'Etier qui s'écoule sur 3 km jusqu'à Foleux où il rejoint la Vilaine. L'Etier sert de « garages » à bateaux durant l'hiver pour les plaisanciers.

#### 4.2.3 De nombreux rus

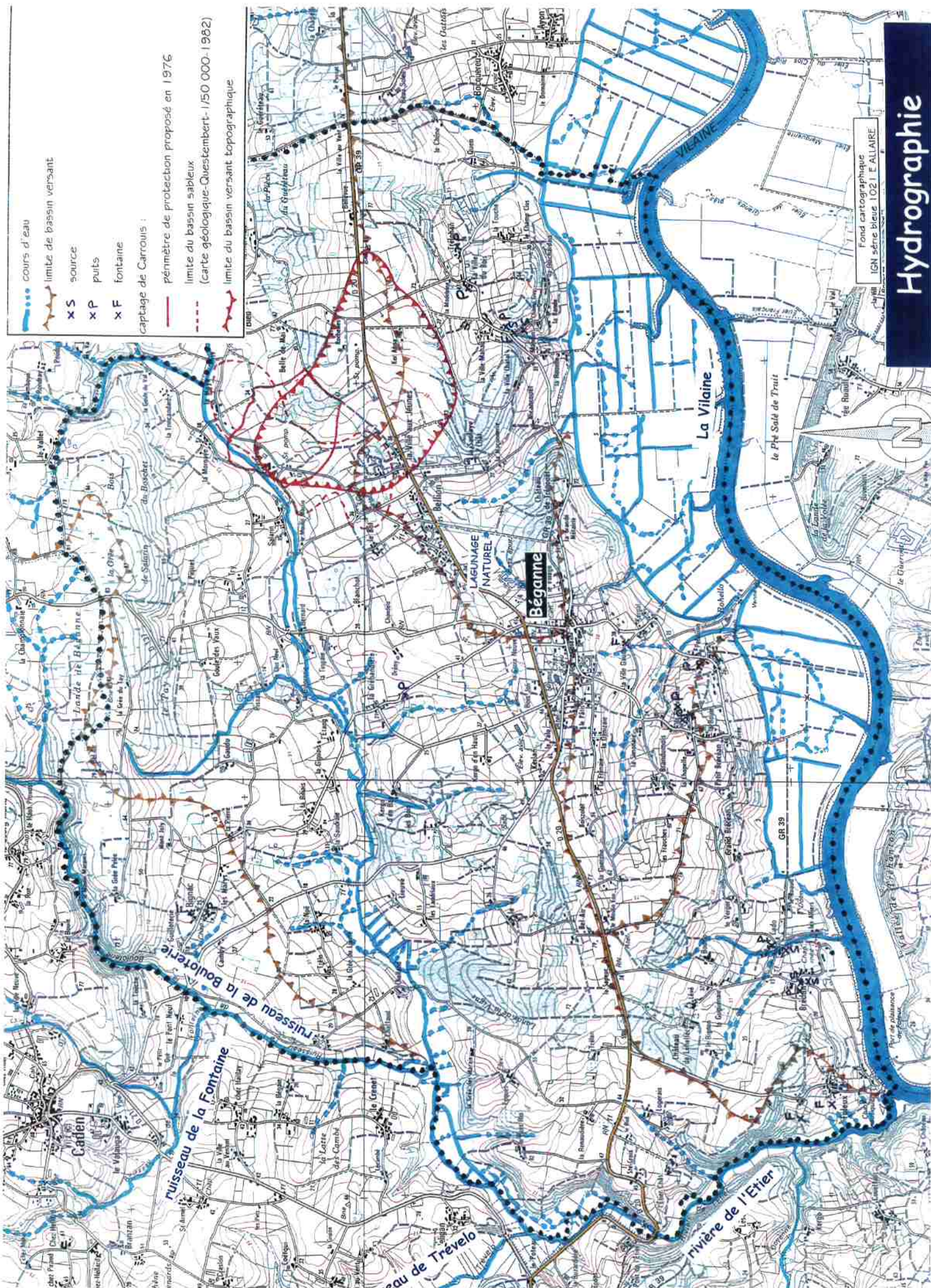
On retrouve également sur le territoire communal de nombreux rus d'orientation nord sud généralement qui forme un réseau secondaire particulièrement dense.

- le ru s'écoulant des Landes de Béganne vers la Guiornaie
- le ru s'écoulant de St Gorgon vers le Maye
- le ru s'écoulant du bourg vers l'Etang
- le ru s'écoulant du Val vers le Challand
- le ru s'écoulant du Bignon vers les Alliers, en contrebas de la Chapelle de Brédan
- le ru s'écoulant de la Guerche vers Pellouan
- le ru s'écoulant en contrebas du Château de la Saulaye

#### 4.3 Les zones inondables

Quelques secteurs bas sont inondables le long de la rivière de l'Etier et du ruisseau de la Bouloterie mais ces secteurs ne sont pas habités.





- cours d'eau
- limite de bassin versant
- source
- puits
- fontaine
- captage de Carrouis
- périmètre de protection proposé en 1976
- limite du bassin sableux (carte géologique-Questembert-1/50 000-1982)
- limite du bassin versant topographique

Fond cartographique  
IGN série bleue 102 I E ALLURE

# Hydrographie



## 5 ENERGIES – NUISANCES ET RISQUES

### 5.1 Les énergies renouvelables

Une étude a été réalisée en 2009 sur Béganne afin d'identifier et de quantifier la production d'énergie renouvelable.

Ce que l'on peut dire, c'est que la commune ne produit actuellement quasiment pas d'énergie renouvelable.

La commune dispose de panneaux solaires photovoltaïques et produit ainsi de l'énergie électrique.

Quelques panneaux solaires thermiques sont également recensés, ils contribuent à produire de l'énergie thermique.

Commune : **BEGANNE**  
code INSEE 56011

Production d'EnR de la commune en 2010 (estimation)

Type d'EnR primaire	Filière EnR	Nombre d'installations	Electricité		Chaleur		Total Production MWh
			Puissance kW	Production MWh	Puissance kW	Production MWh	
EnR électrique	Eolien	0	0	0			0
	Hydraulique	0	0	0			0
	Ener. marines (La Rance)	0	0	0			0
	Solaire photovoltaïque	9	24	nd			nd
	<i>sous-total</i>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
EnR thermique	UIOM	0	0	0	nd	0	0
	Solaire thermique	3			37	18	18
	Biogaz	0	0	0	nd	0	0
	Bois bûche	nd			nd	6 300	6 300
	Bois chaufferie	0			0	0	0
<i>sous-total</i>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>nd</b>	<b>6 318</b>	<b>6 318</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>12</b>	<b>24</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>6 318</b>	<b>6 318</b>

nd : non disponible

B I L A N 2 0 1 0

### 5.2 Le parc éolien citoyen

La commune de Béganne avec sa voisine St Gorgon est concernée par un projet d'implantation d'éoliennes sur une superficie d'environ 2 km.

Le projet porte sur l'implantation de 4 éoliennes d'une hauteur maximale de 144,89 mètres et d'orientation sensiblement est ouest.

Les éoliennes sont de marque Repower de type MM92.

La puissance nominale de chaque éolienne est de 2 050 KW. Le diamètre du rotor mesure 92,5 m. Le mat mesure 98 mètres de haut et les pales 45,20 mètres.

Les éoliennes fonctionneront au minimum 20 ans. Elles sont conçues pour capter des vents faibles. En effet, l'éolienne démarre lorsque le vent atteint une vitesse de



3 mètre par seconde (soit 11 km/h). L'éolienne atteint sa vitesse nominale à 11 m/s (soit 40 km/h)

La production attendue est de 20000 MWh.

A ce jour, la commune ne dispose pas de données relatives à la production, les éoliennes étant en cours de construction.

La mise en service est prévue au printemps 2014.

### 5.3 Les pollutions

#### 5.3.1 Les émissions atmosphériques

Un inventaire des émissions atmosphériques a été réalisé sur Béganne en 2003 par l'organisme Air Breizh.

Trois types de pollutions sont abordés, celles liées au phénomène d'acidification, d'eutrophisation et de pollution photochimique.

**Zones de développement éolien  
Production et transport d'énergie**

**Béganne**

**Périmètre et statut des ZDE**

Puissance totale autorisée

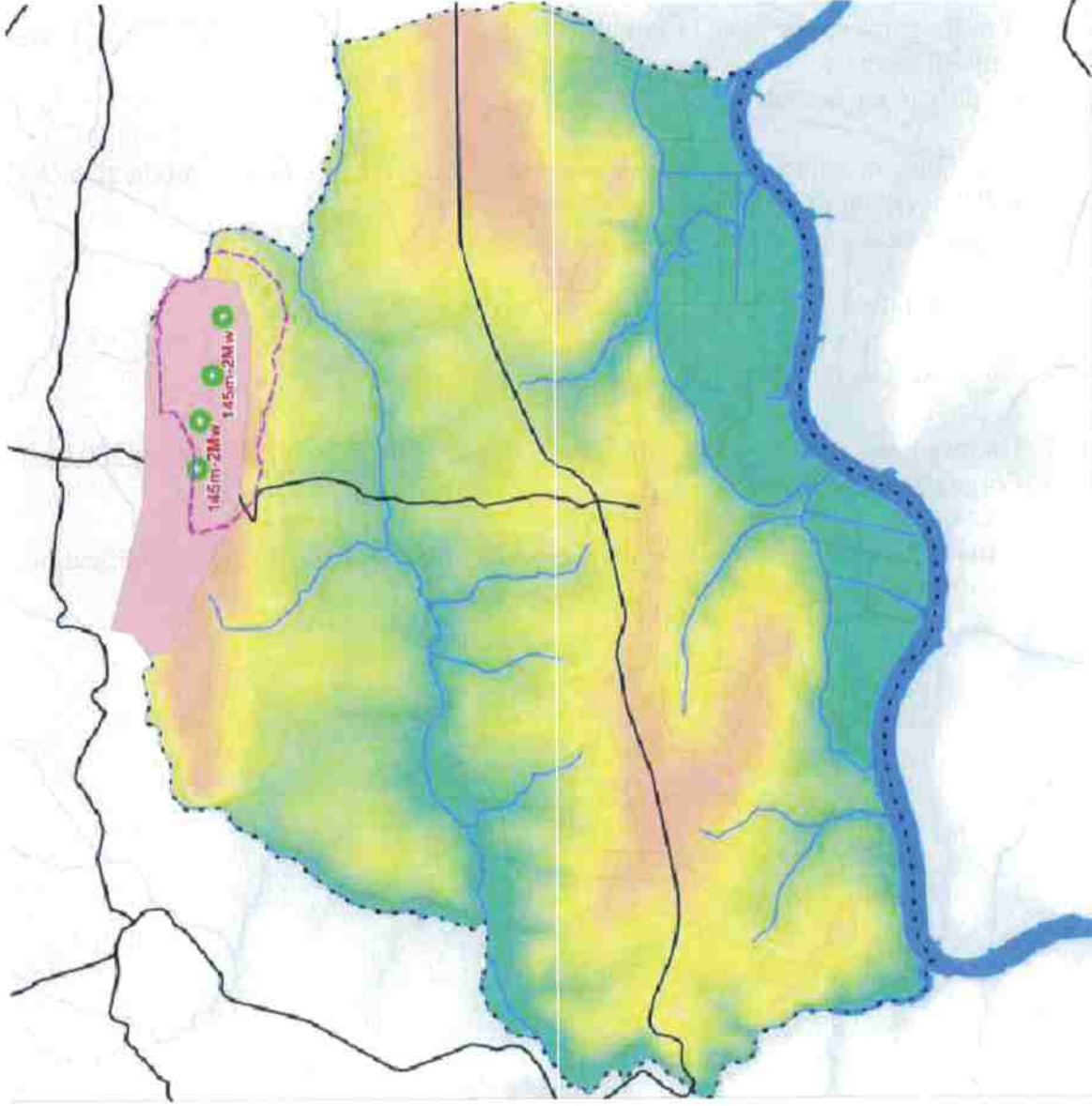
- ZDE accordée
- Dossier déposé ou à l'instruction

**Position et statut des éoliennes**

Hauteur totale et puissance

- Eolienne en service
- PC accordé
- PC refusé
- PC déposé

Pylône électrique  
Ligne électrique



Sources : DDTM 56

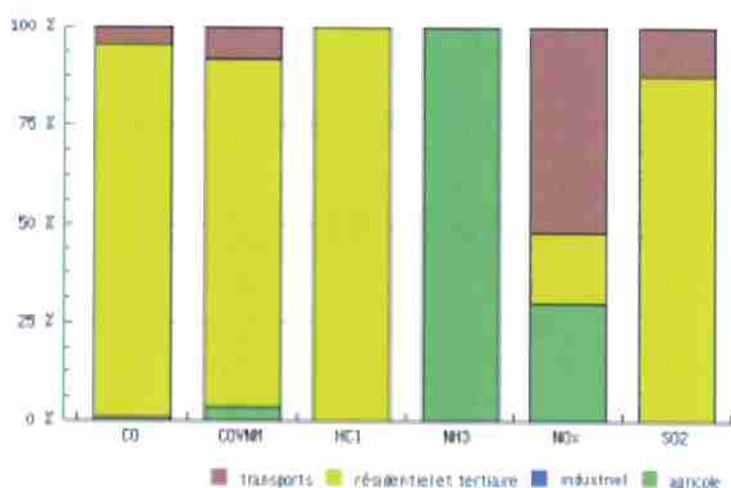


Certains polluants émis par les activités humaines comme le  $SO_2$ , les  $NO_x$  et le  $NH_3$  participent au phénomène de pollution acide, plus connu sous le nom de pluie acide et engendrent des effets sur les sols, les systèmes aquatiques et le patrimoine bâti.

L'eutrophisation correspond à un enrichissement des milieux aquatiques par des substances azotées. Elle est liée aux émissions de  $NH_3$  et de  $NO_x$  et est très nuisible pour la biodiversité.

La pollution photochimique résulte de réactions chimiques complexes dans l'atmosphère faisant intervenir entre autres composés les  $NO_x$ , les COVNM, le CO. Ces réactions conduisent à la formation de composés oxydants comme l'ozone qui ont des effets néfastes sur la santé et la végétation.

### Emissions des polluants selon les secteurs



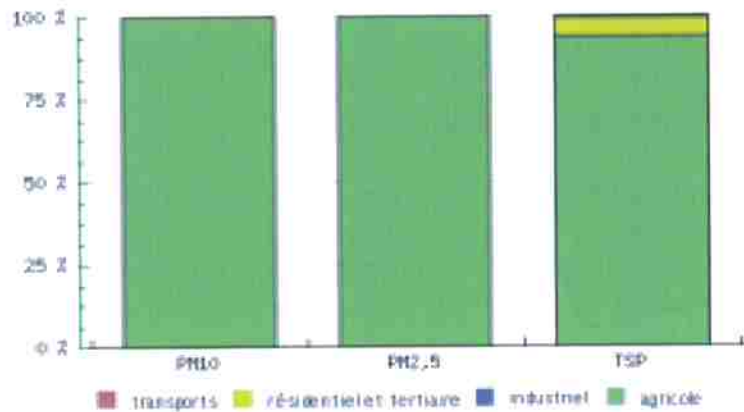
Sur Béganne, la majorité des émissions polluantes sont générées par le résidentiel et le secteur tertiaire ( $CO$ ,  $COVNM$ ,  $HCl$ ,  $SO_2$ ). Les transports contribuent également à augmenter ces pollutions. Le  $NH_3$  est un polluant produit uniquement par l'activité agricole.

L'agriculture est à l'origine de phénomènes polluants particuliers et de métaux lourds. Les particules inhalables comme le  $PM_{10}$  peuvent avoir des compositions très diversifiées selon les sources d'émissions.

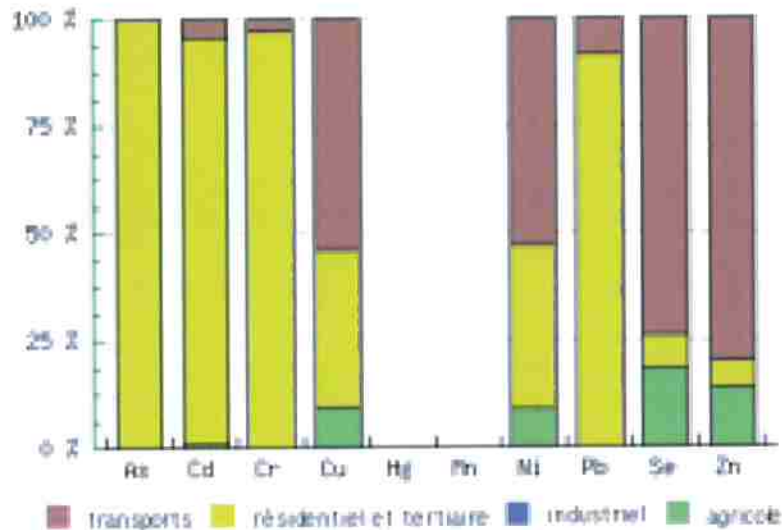
Multiplés molécules chimiques sont susceptibles d'être présentes à la surface des particules et d'induire des effets toxiques pour l'organisme.

C'est le cas des métaux lourds comme le plomb, le cadmium...

### Pollution particulaire



### Pollution par les métaux lourds

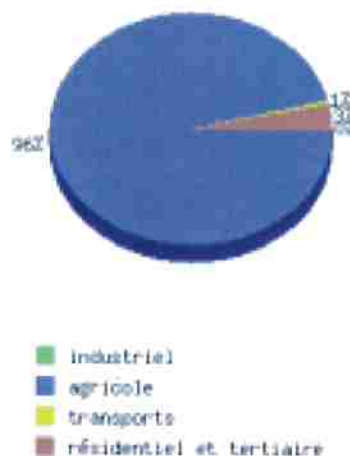


Sur la commune de Béganne, les transports mais surtout le résidentiel et l'agricole sont les principales sources d'émissions de polluants.

Il en est de même pour les émissions de gaz à effet de serre. L'effet de serre est un phénomène naturel qui a permis d'avoir sur terre une température compatible avec le développement des organismes vivants.

En rejetant des grandes quantités de gaz (CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>o...), les activités humaines contribuent à accentuer ce phénomène et engendrent un réchauffement au niveau planétaire.

## Bilan annuel des émissions de gaz à effet de serre sur Béganne



### 5.3.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE sont des installations agricoles exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage
- La santé
- La sécurité
- La salubrité publique
- L'agriculture
- La protection de la nature et de l'environnement
- La conservation des sites et des monuments

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux ICPE.

La gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter une exploitation varie selon le type d'activités, la taille...

Le site de l'inspection des installations classées a fourni la liste des ICPE sur la commune. Cette liste n'est pas actualisée régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des agriculteurs, des entreprises...

Etablissement	Activité	Régime
EARL PORCIVAL	Elevage de porcs	Autorisation
EARL Robert LE THIEC	Elevage de porcs	Autorisation



GAEC DES BOIS	Elevage de porcs	Autorisation
LE JALLE Patrick	Elevage de porcs	Autorisation
RIVIERE Daniel	Métaux	
Bégawatt	Production d'électricité	

### 5.3.3.Sites et sols pollués

Un site pollué est un lieu 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.

Il s'agit d'une pollution pour la plupart réduite à un secteur et elle se différencie des pollutions diffuses liées aux pratiques agricoles, aux transports routiers ...

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

- BASIAS : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.
- BASOL : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics

Sur Béganne, aucun site n'est recensé sur BASOL. En revanche sur BASIAS, on en retrouve sept sites.

Identifiant	Raison Sociale	Adresse	Etat d'occupation	Libellé d'activité
BRE5600288	LAUNAY A.	Bellion	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables
BRE5600289	PERAIS J. Atelier mécanique	Bourg	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables
BRE5608263	Forge de Tobago – Mine de fer avec galerie	Château de la Saulaye	Activité terminée	Autres activités extractives n.c.a.
BRE5600286	Laquittant A. et fils	Les Fosses	Activité terminée	Sciage, rabotage, imprégnation du bois ou

	Menuiserie	Rouges		application de vernis
BRE5600287	Ryo Y. Station service + garage	Les Quatre Routes	Activité terminée	Desserte de carburant
BRE5604012	Commune de Béganne	Le Val	Activité terminée	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ména- gères
BRE5608262	Commune de Béganne	La Ville aux Jeunes	Activité terminée	Carrière de sable , décharge de déchets inertes

#### 5.4 Les risques et nuisances

Béganne n'est pas une commune soumise à de nombreux risques. On remarque trois risques majeurs.

##### 5.4.1 Le risque de séisme

La Bretagne est actuellement classée en zone de sismicité 2

Ainsi les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour les bâtiments (constructions neuves ou travaux d'extension sur l'existant) de catégories III et IV (arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et règles de construction parasismique).

Ces règles sont également obligatoires pour les travaux lourds.

##### 5.4.2 Le risque inondation fluviale

En 1999, plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles liées à des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ont été pris en décembre 1999 ainsi qu'en janvier, février et avril 1988, en janvier et février 1995 et janvier et février 2001.

##### 5.4.3 Le risque retrait et gonflement des argiles

Des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti dur doivent suivre les principes de construction suivants :

Adaptation des fondations (ancrage profond et homogène...)

Rigidification de la structure

Désolidarisation des bâtiments accolés

Maîtrise des variations saisonnières d'humidité

Eloignement des plantations arborées...



## 6 LES STRUCTURES VEGETALES

### 6.1 Les boisements

Les boisements sont localisés sur les points hauts du territoire communal ainsi que sur les versants escarpés des vallées.

Les bois de feuillus ou mixtes sont peu présents les boisements les plus fréquents sur la commune étant les groupements de résineux et notamment de pins maritimes

La commune compte plusieurs boisements de taille relativement importante notamment sur au nord du territoire communal avec un vaste ensemble boisé.

On retrouve également plusieurs boisements importants ou landes sur les secteurs de : la Lande de la Vigne, dans le secteur des Bois, de Bel Air, du Bôt, des Rochelles, de la Pièce du Guéréteau, sur Foleux...

On retrouve également de vastes surfaces boisés liés aux Châteaux de Léhellec, de la Saulaye, et de Trégouët.

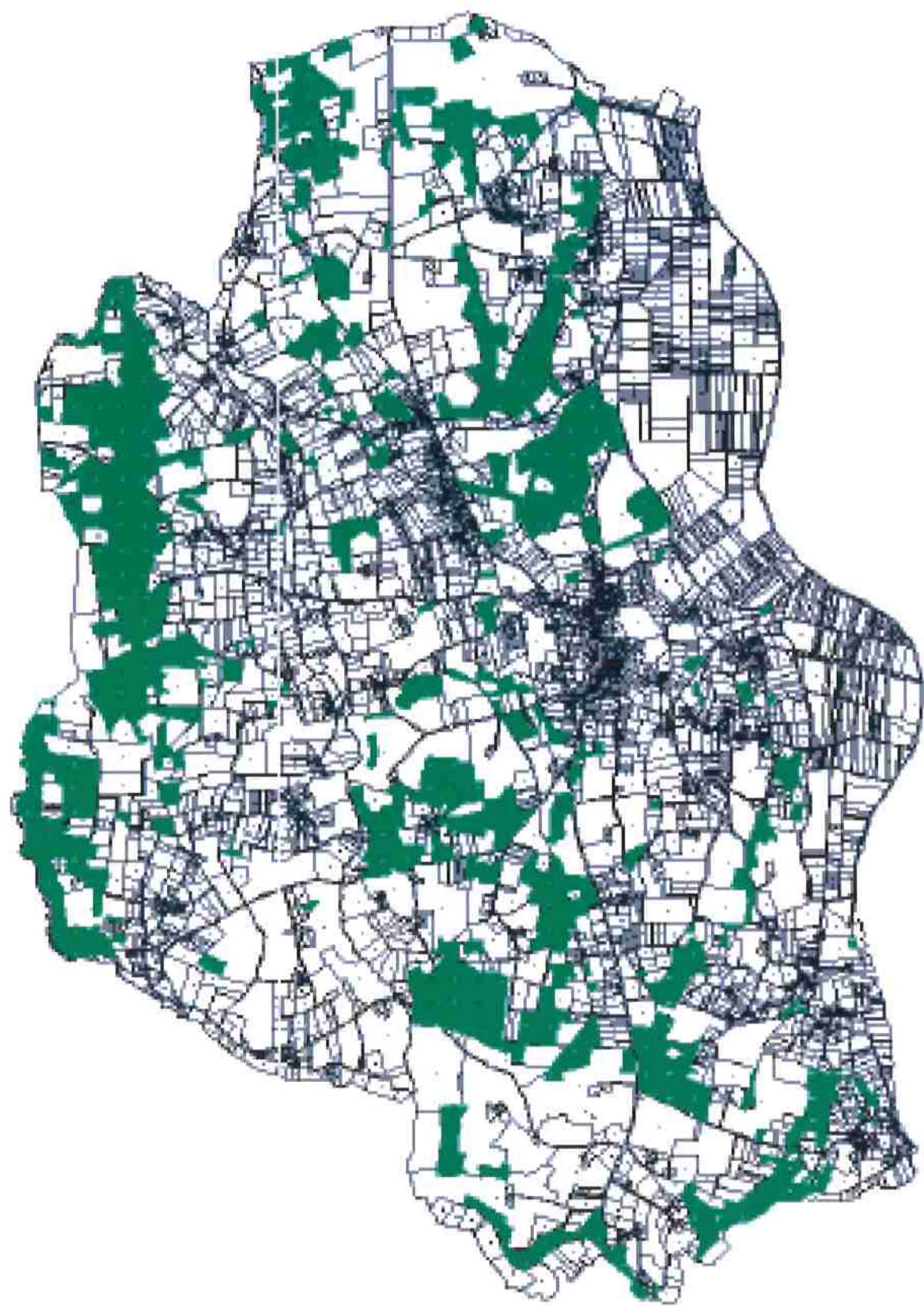
Ces secteurs sont composés d'arbres plus variés avec cèdres, tilleuls, chênes, platanes.

On retrouve également des alignements d'arbres qui bordent les allées d'accès.

Il y a aussi de nombreux bosquets disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

On retrouve également en lisière de ces boisements une strate dite arbustive composée de houx, sureau, aubépines, sureau, petit houx, prunellier, sorbier des oiseleurs, viorne...

Et enfin une strate herbacée très diversifiée et composée de ronces, fougères aigles, sauge des bois, jonquilles, lierre, sceau de Salomon multiflore, lysimaque lunaire, Brunelle vulgaire, Bugle rampant, Dactyle aggloméré, lapsane commune, renoncule âcre, oseille des prés...



*Espaces boisés à l'échelle de Béganne – extrait du Plan de zonage*



### *Partie Nord de la commune : le haut plateau boisé*



#### 6.2 Le bocage

Le bocage participe à l'identité du paysage régional.

Bien que ce soit des éléments végétaux construits et gérés par l'homme, ils créent un paysage particulier qui répond à des réalités agricoles et remplit plusieurs rôles tels que limite de propriété, brise vent, bois de chauffage...

L'évolution et la modernisation de l'agriculture détruisent peu à peu ces structures trop étroites. Il apparaît important d'un point de vue paysager de trouver un équilibre entre la productivité nécessaire et la qualité, l'identité des paysages de la région.

Le bocage est encore très présent sur la commune, de nombreuses haies bordent les routes et chemins notamment au centre du territoire communal.

Ces haies sont majoritairement composées de châtaigniers et de chênes pédonculés.

Le bocage le plus remarquable sur la commune se situe aux abords du château de Trégouët avec des alignements de chênes mais aussi aux abords de Bellevue à l'extrême est du territoire communal.





*Haies bocagères à l'échelle de Béganne – extrait du Plan de zonage*



## 6.3 Les autres structures végétales

### 6.3.1 Les fonds de Vallées

Les fonds de vallées sont colonisés par des espèces végétales caractéristiques et participent également à la diversité des structures végétales avec la présence de l'iris jaune, lotier des marais, salicaire commune, menthe aquatique, renouée persicaire, épiaire des marais...

Les fonds de vallées présentent un aspect assez sauvage du fait de leur caractère peu accessible et donc inapte aux cultures.

Les versants pentus (le long de l'Etier notamment) sont recouverts de boisements, taillis, friches, zones humides.

*Fond de vallée à hauteur du Rotz*



### 6.3.2 Les ripisylves

Les différents ruisseaux de la commune offrent une entité paysagère intéressante tant au niveau paysager que écologique : le milieu humide.

Ce milieu induit une végétation spécifique et présente le plus grand nombre d'intérêts écologiques, ou paysagers, il contribue donc également à la diversité paysagère de la commune. Ce milieu s'accompagne de formation ripisylve.

La ripisylve est une formation ligneuse et herbacée qui joue un rôle de transition entre le milieu aquatique et le milieu terrestre, c'est une zone riche du point de vue écologique. La ripisylve accompagne les cours d'eau présents sur la commune et forme une coulée verte qui révèle le tracé des ruisseaux, c'est un signal assez fort dans le paysage.

On retrouve enfin quelques alignements de peupliers le long des ruisseaux sur des longueurs assez variées, les peupleraies sont quand à elles peu présentes, elles se situent au

Ces boisements ont le mérite de souligner le tracé des ruisseaux et de marquer les fonds de vallée qu'ils révèlent.

*Peupliers à hauteur du Rotz*



## 7 LES ZONES HUMIDES

La commune de Béganne est couverte par le Schéma d'Aménagement des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) approuvé par arrêté préfectoral le 01 avril 2003 mais aussi par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne (SDAGE) approuvé en 2009.

En application de la Loi du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection du SAGE Vilaine et du SDAGE Loire Bretagne.

Ainsi les prescriptions n°100 à 102 du SAGE Vilaine imposent d'effectuer un inventaire des zones humides et de prendre en compte celles-ci dans le document d'urbanisme.

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau est annexé au PLU en annexes 9.

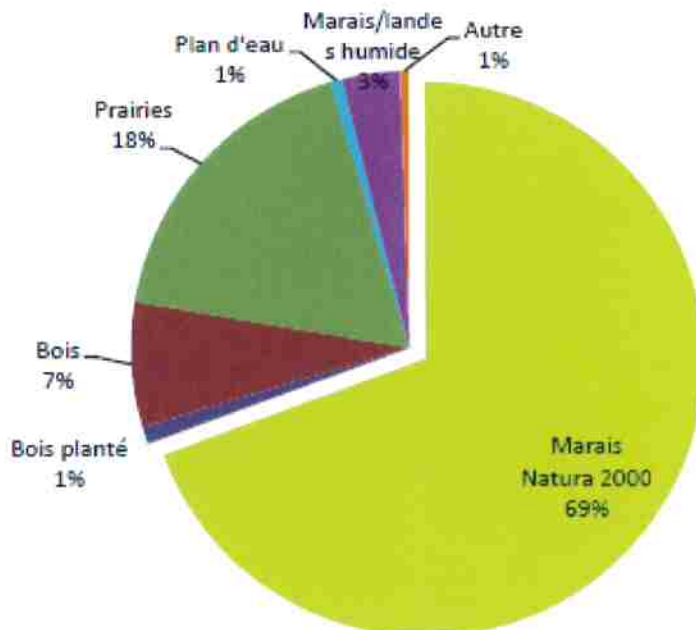
L'inventaire a été réalisé hors Marais de Vilaine.

Voici la synthèse des données (extrait de l'inventaire)

La superficie couverte par les zones humides s'élève à 230 hectares hors marais, soit environ 6.6 % de la superficie communale.

Avec l'ensemble du marais de Vilaine, la superficie s'élève à 750 hectares, soit 21.4% du territoire de la commune.

Le graphique ci-dessous présente la proportion de chaque grand type de végétation dans les zones humides de la commune. Il inclut également le périmètre Natura 2000 du marais de Vilaine, non prospecté durant l'inventaire.

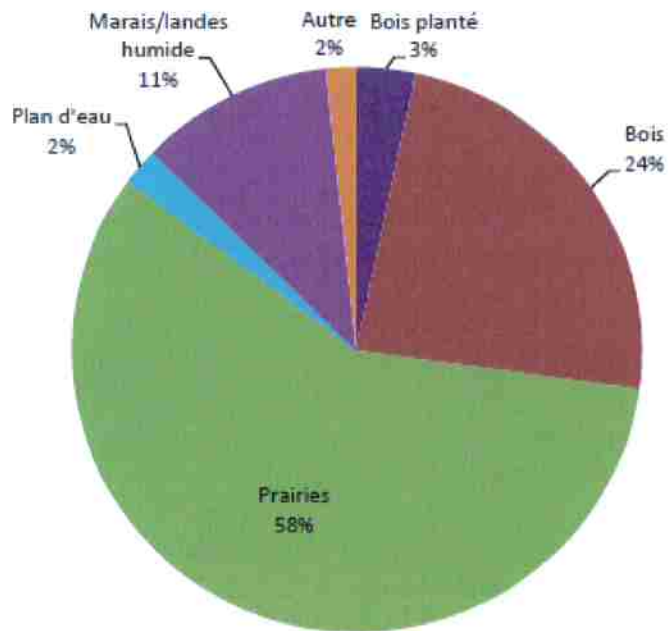


Nous pouvons voir que le marais de Vilaine représente près de 70% des zones humides de la commune.

Figure 2 : Répartition des zones humides selon les formations végétales



Le marais de Vilaine est considéré, de facto, comme une zone humide et constitue un cas particulier. C'est pourquoi, pour plus de pertinence, un graphique ne prenant pas en compte le marais est proposé ci-dessous.



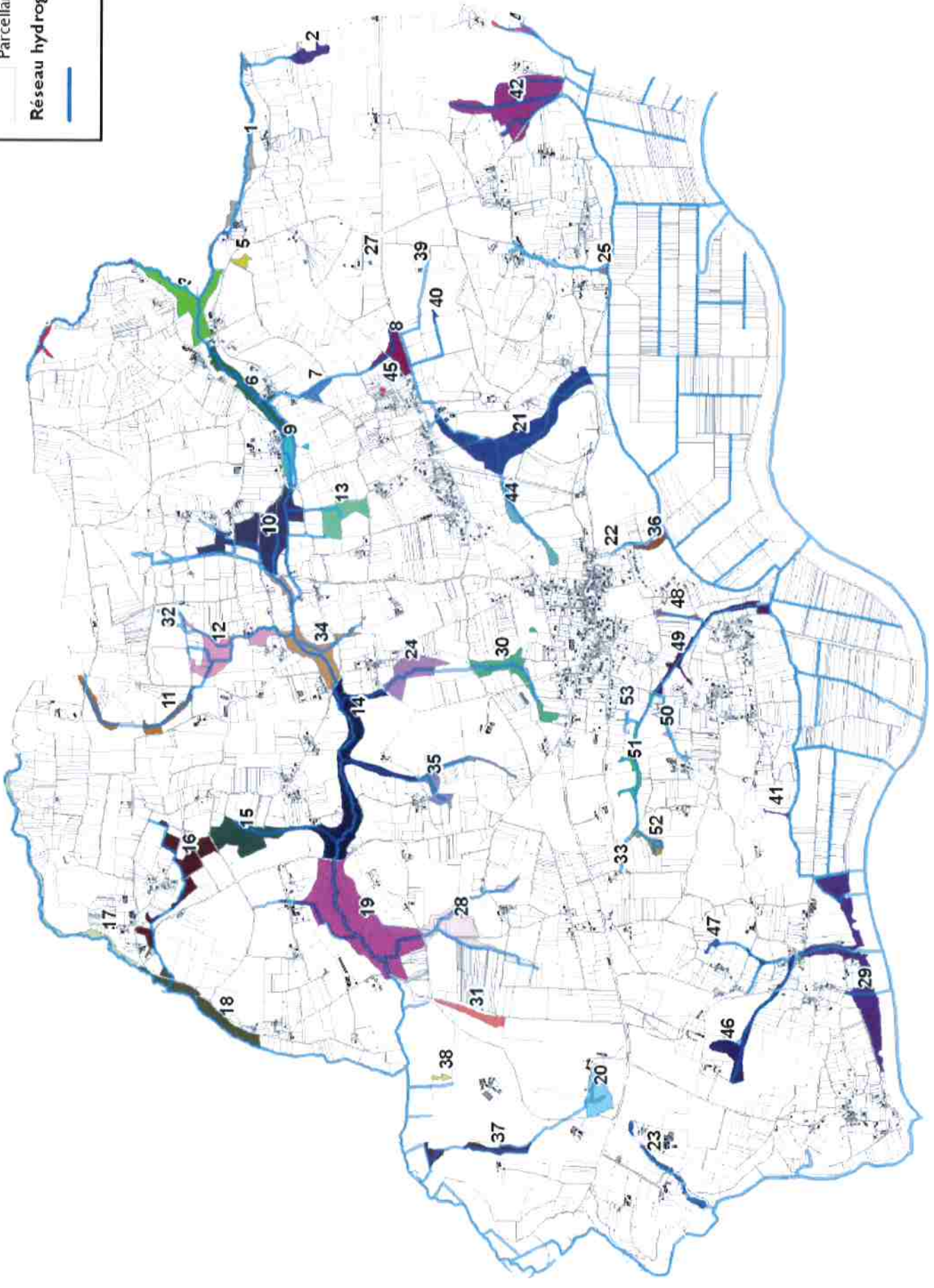
En dehors du marais, les prairies humides représentent plus de la moitié des zones humides de la commune. Elles sont plus souvent pâturées et se situent le long des cours d'eau.

Figure 3 : Répartition des zones humides selon les formations végétales, hors marais de Vilaine

Carte des identifiants de zones humides

**Cadastre**

- Parcelle
- Réseau hydrographique





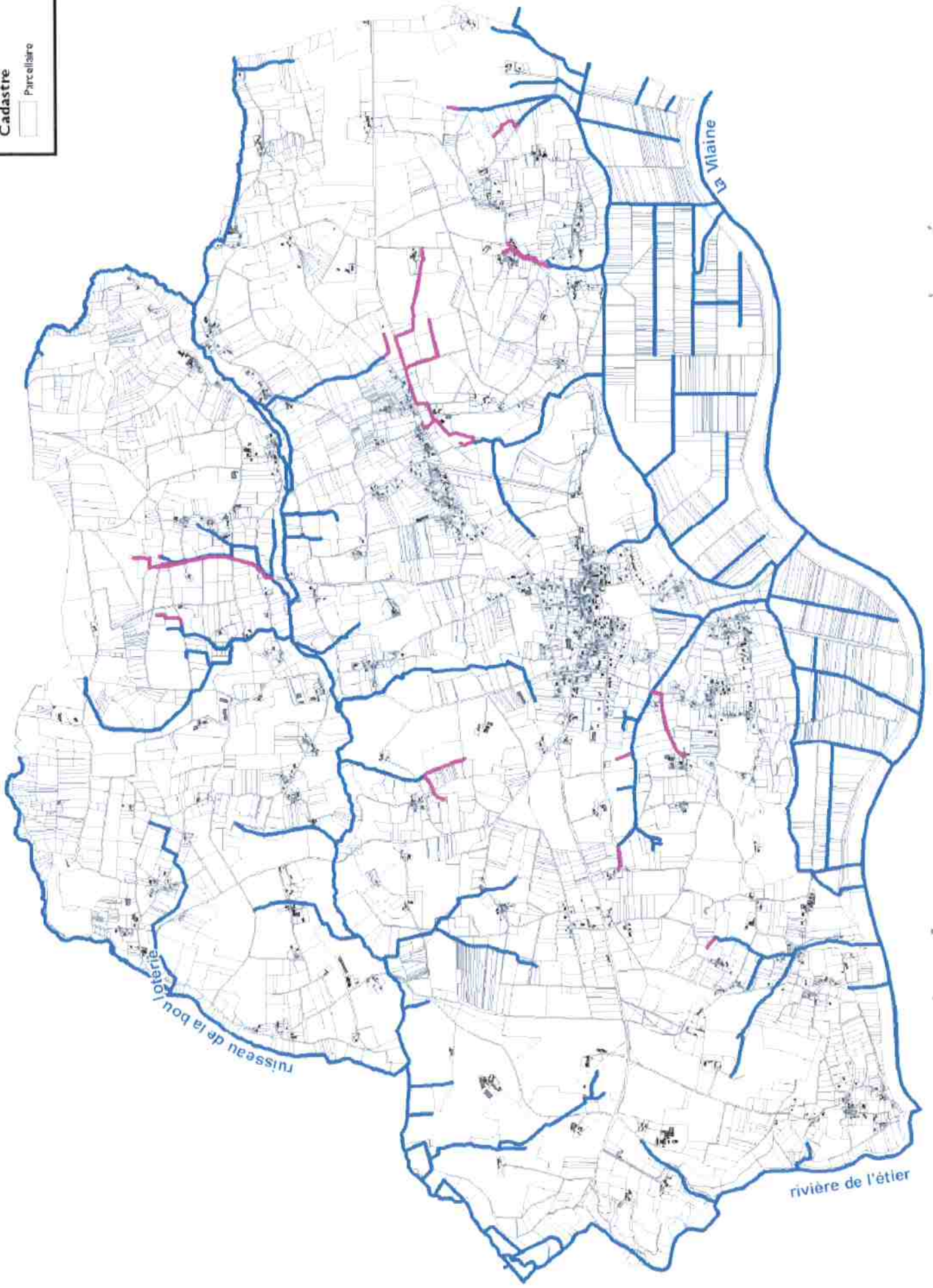
Carte du réseau hydrographique complet

Réseau hydrographique

- Ruisseaux déjà inventoriés
- Ruisseaux ajoutés durant l'inventaire

Cadastrale

- Parcelle



## 8 LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Le territoire de Béganne présente un intérêt écologique important lié au réseau hydrographique.

Les vallées des ruisseaux de la Bouloterie, de Bled et de la rivière de l'Etier présentent une grande richesse de milieux avec des prairies mésohygrophiles et une faune et flore de qualité.

Les marais sur Béganne font partis du vaste ensemble des marais de Vilaine, plaine formant un ensemble complexes de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, d'étangs...

Les marais sur Béganne ne sont inondables contrairement à d'autres communes situées également le long de la Vilaine.

Cette zone abrite une flore et une faune particulièrement riche dont la loutre d'Europe, classée grande espèce d'intérêt communautaire.

On retrouve sur Béganne comme sur les communes voisines plusieurs secteurs protégés au niveau national et européen.

### 8.1 Natura 2000

On retrouve 2 sites Natura 2000 sur la commune.

Données issues du site internet : <http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300002> et <http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5302001>

#### 8.1.1 FR 5300002 Marais de Vilaine

---

#### Caractère général du site

---

Classes d'habitats	Couverture
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	63%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	20%
Marais doux intérieurs (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	10%
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	1%
Forêts de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	1%
Forêts de résineux	1%
Forêts sèches, Steppes	1%
Forêts mixtes	1%
Forêts caducifoliées	1%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1%
Marais et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	0%
Mer, Bras de Mer	0%

---

#### Autres caractéristiques du site

---



---

Vaste plaine d'inondation (la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et côteaux à landes sèches à méso-  
philes.

---

### **Qualité et importance**

---

Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "marais de Vilaine" conserve un potentiel de restauration exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en termes de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatiotemporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe -> mésotrophe -> saumâtre). La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats.

D'autres habitats d'intérêt communautaire tels que les prairies humides eutrophes à hautes herbes, les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay) et un complexe de landes humides et de tourbières (Roho) complètent l'intérêt du site.

Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marine et de Planer, la Grande Alose et l'Alose feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin.

---

### **Vulnérabilité**

---

La conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau. Pour les marais eutrophes (ex. : Gannedel), faute d'une restauration de leur caractère submersible, ceux-ci évoluent vers des formations à hélophytes dominantes puis des saulaies, induisant une banalisation et une perte de diversité faunistique et floristique (fermeture du milieu, atterrissement). La restauration de ce type de milieux est compliquée par la problématique très forte des espèces invasives, en particulier la Jussie.

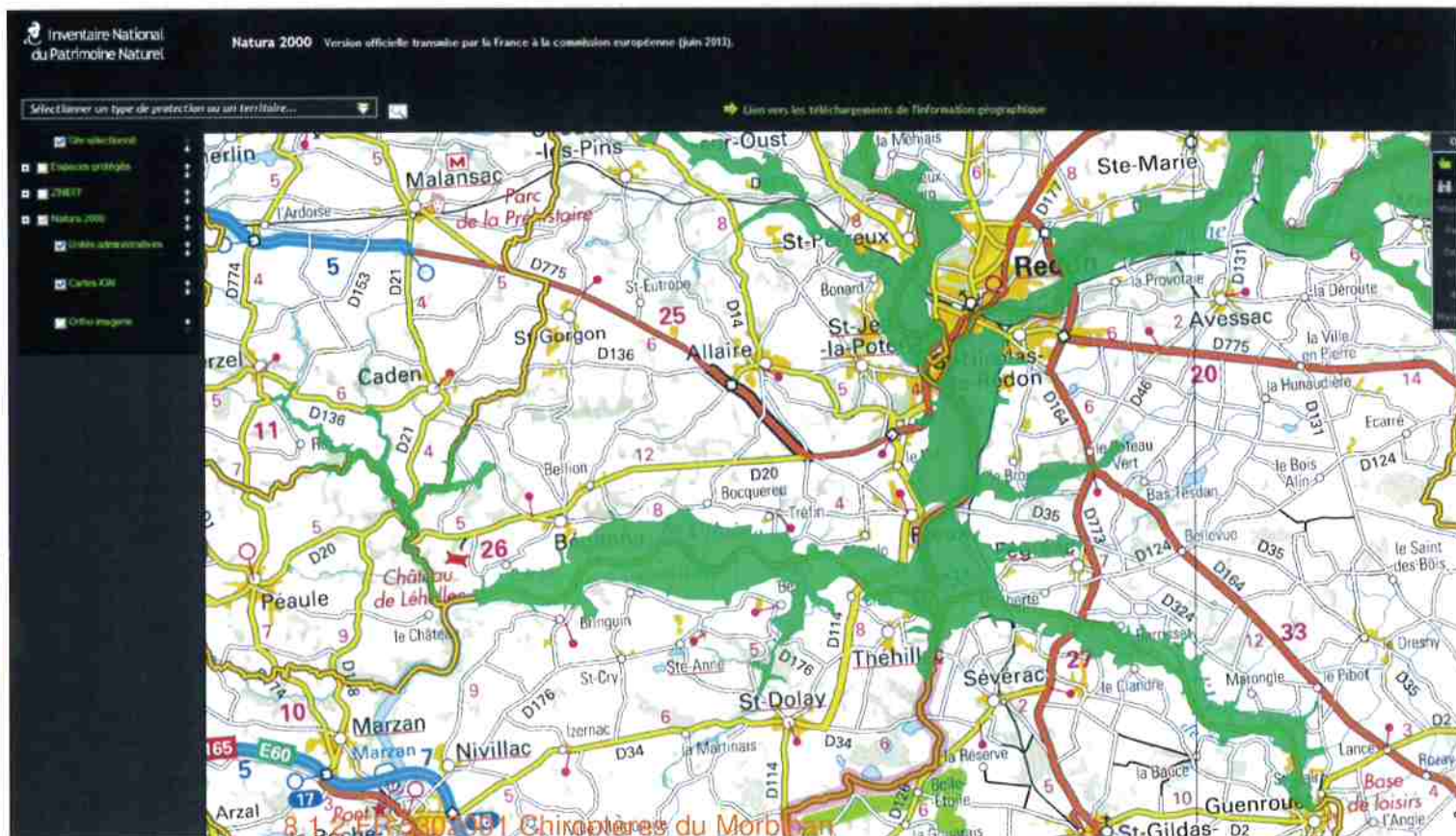
La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Elodée de Nuttal, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Elodée dense mais aussi animales : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats

---

d'espèces). A titre d'exemple, la gestion des landes tourbeuses passe par un entretien régulier (fauche) et des opérations localisées de rajeunissement (décapage, étrépage), après élimination des ligneux.

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs.

*Marais de la Vilaine depuis le belvédère*





---

Le site est constitué de 9 gîtes de reproduction de diverses espèces de chiroptères. Ces gîtes sont dispersés dans le département et sont situés dans des combles et clochers d'églises et dans des cavités des rives de la Vilaine et du Blavet. Ces cavités sont aussi des gîtes d'hibernation pour le grand rhinolophe.

---

### **Qualité et importance**

---

Le site comprend des effectifs importants de plusieurs espèces de chiroptères, en particulier pour le grand rhinolophe et le grand murin :

- pour le grand murin, les 4 colonies concernées par le site regroupent 80% des effectifs reproducteurs dans le département et la moitié de l'effectif reproducteur régional ;
- pour le grand rhinolophe, les colonies concernées regroupent 90% des effectifs reproducteurs dans le département et, certaines années, le quart de l'effectif reproducteur régional. La Bretagne abrite environ 1/5 de la population nationale de grands rhinolophes ;
- pour le petit rhinolophe, la colonie concernée regroupe 10% des effectifs reproducteurs dans la région. ;
- pour le murin à oreilles échancrées, la colonie concernée représente le tiers de la population du Morbihan mais seulement 5% de la population régionale.

Ce site répond à la nécessité de prendre en considération un ensemble de gîtes. Certaines espèces comme le grand murin peuvent se déplacer sur de grandes distances, ce qui se traduit par des échanges entre populations, voire des transferts partiels de populations d'un gîte à un autre.

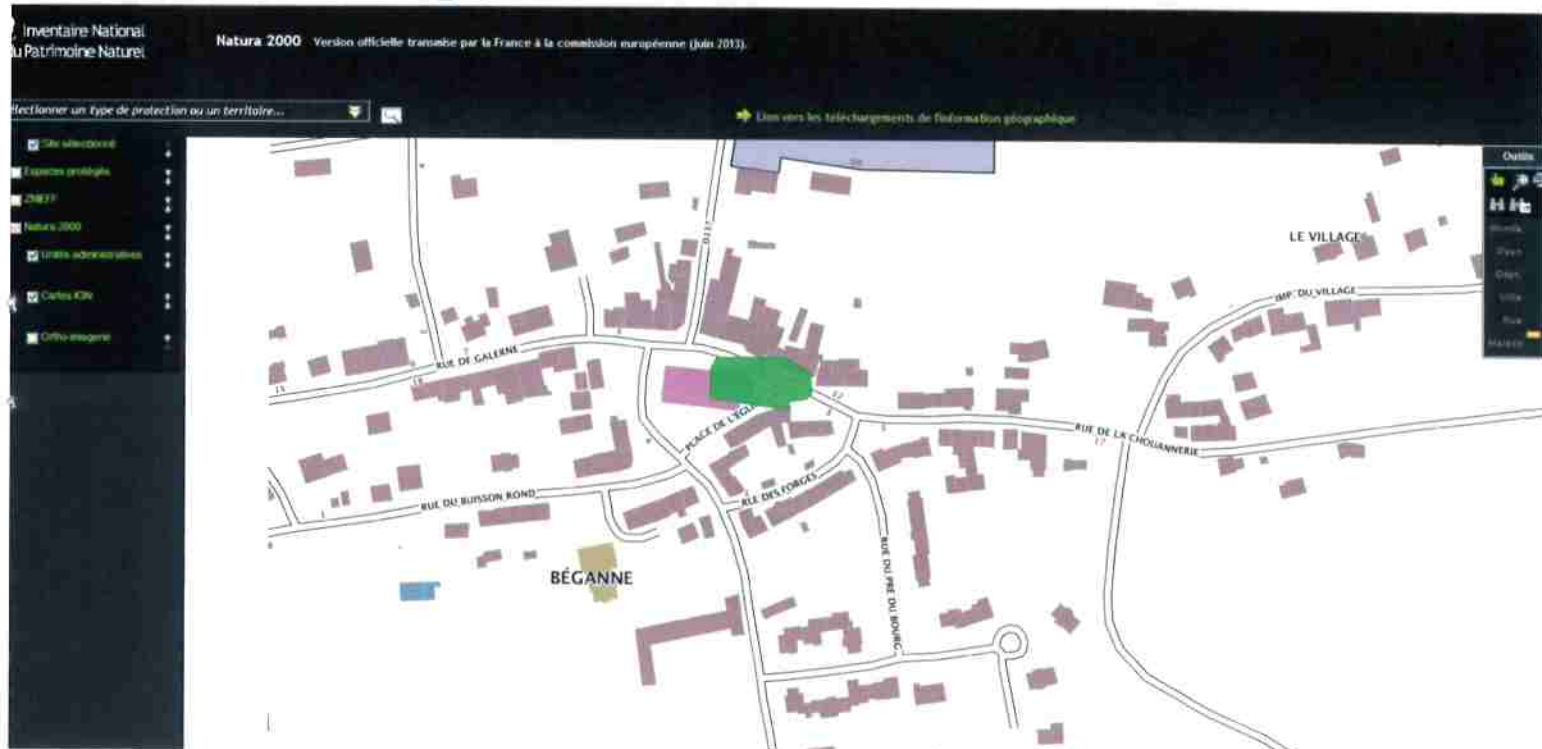
---

### **Vulnérabilité**

---

Les gîtes constituant ce site sont pour la plupart protégés par des arrêtés de protection de biotope. Cependant, le déclin constaté des populations de chauves-souris, notamment des rhinolophes, est imputable à l'altération des habitats de chasse (réduction du maillage bocager) et des voies de cheminement et à la raréfaction de leurs proies (utilisation de vermifuges pour les bovins, ce qui a un impact sur les insectes consommés par les chauves-souris). Or, faute de connaissances suffisantes, les territoires de chasse ne font pas partie du site proposé.

---



Les chiroptères sont présents dans le clocher de l'église.

### 8.2 Arrêté de biotope

Un arrêté de Biotope FR3800623 couvre le clocher de l'Eglise de Béganne en raison de la présence de chauves souris, c'est un site de reproduction de grands murins.

Sont interdits toutes actions et travaux susceptibles de porter atteinte à la tranquillité et à la survie des chauves souris occupant le site (accès au comble, apport de feux, travaux d'entretien)

### 8.3 Espaces mammifères

L'église de Béganne doit être également protégée en raison de la présence d'une colonie de reproduction de grands murins, espèce d'intérêt communautaire qui figure à l'annexe II de la directive européenne du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et de la faune sauvages, composée de 40 à 50 adultes

*L'Eglise et son clocher  
Refuge animalier*





## 8.4 ZNIEFF

La commune de Béganne est couverte par 3 ZNIEFF (zone nationale d'intérêt écologique faunistique et floristique)

### 8.4.1 Marais de Béganne 0114004

ZNIEFF de type 1 sur 574.39 hectares (à cheval sur Rieux et Béganne)

Il s'agit d'un ensemble de marais et prairies humides. C'est une ancienne zone inondable de la basse vallée de Vilaine. Aujourd'hui, ces marais ne sont plus inondables sauf en cas de lâcher de barrage.

Intérêt botanique: depuis 1970, un barrage d'estuaire s'oppose aux remontées d'eau salée.

Les groupements végétaux, bien que considérablement appauvris demeurent intéressants. Présence de nombreuses espèces rares: *Trifolium squamosum* (Trèfle maritime), *Trifolium michelianum*, *Senecio aquaticus* (Sénéçon aquatique), *Ranunculus sceleratus* (Renoncule scélérate), *Oenanthe Lachenalii* (Oenanthe de Lachenal)...

### 8.4.2 Marais de Redon 530006049

ZNIEFF de type 2 3235.92 hectares à cheval sur Rieux, Nivillac, St Dolay et Théhillac.

Il s'agit d'un ensemble de prairies humides, de tourbières et marais présentant un intérêt faunistique, floristique et on y retrouve de nombreux oiseaux protégés.

### 8.4.3 Combles de l'église de Béganne 000000710

Il s'agit de l'une des 6 colonies de reproduction de grands murins *Myotis myotis* actuellement connues en Bretagne.

Ces combles abritent environ 20% de l'effectif reproducteur régional de l'espèce. Par ailleurs, le grand murin, inscrit à l'annexe 2 de la directive Habitats a vu ses effectifs, diminuer de 80% en Europe depuis le début des années 60.

La préservation du site est donc essentielle pour assurer la pérennité des populations de grands murins en Bretagne, ce d'autant plus que les caractéristiques du site semblent très favorables à l'espèce, dont les effectifs sont en augmentation depuis 1993 sur ce gîte.

Des liens avec la ZNIEFF "combles de l'église de la Roche Bernard" sont probables, en particulier au travers de mouvements d'individus au sein d'une même population "basse Vilaine". La zone délimitée correspond aux combles de l'église abritant une colonie de reproduction de grands murins *Myotis*.

Les territoires de chasse, actuellement mal connus, n'ont pas fait l'objet d'une délimitation.

## 8.5

## Cartographie

## générale

# Protections naturelles Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2

## NATURA 2000



Zone de protection spéciale



Zone spéciale de conservation

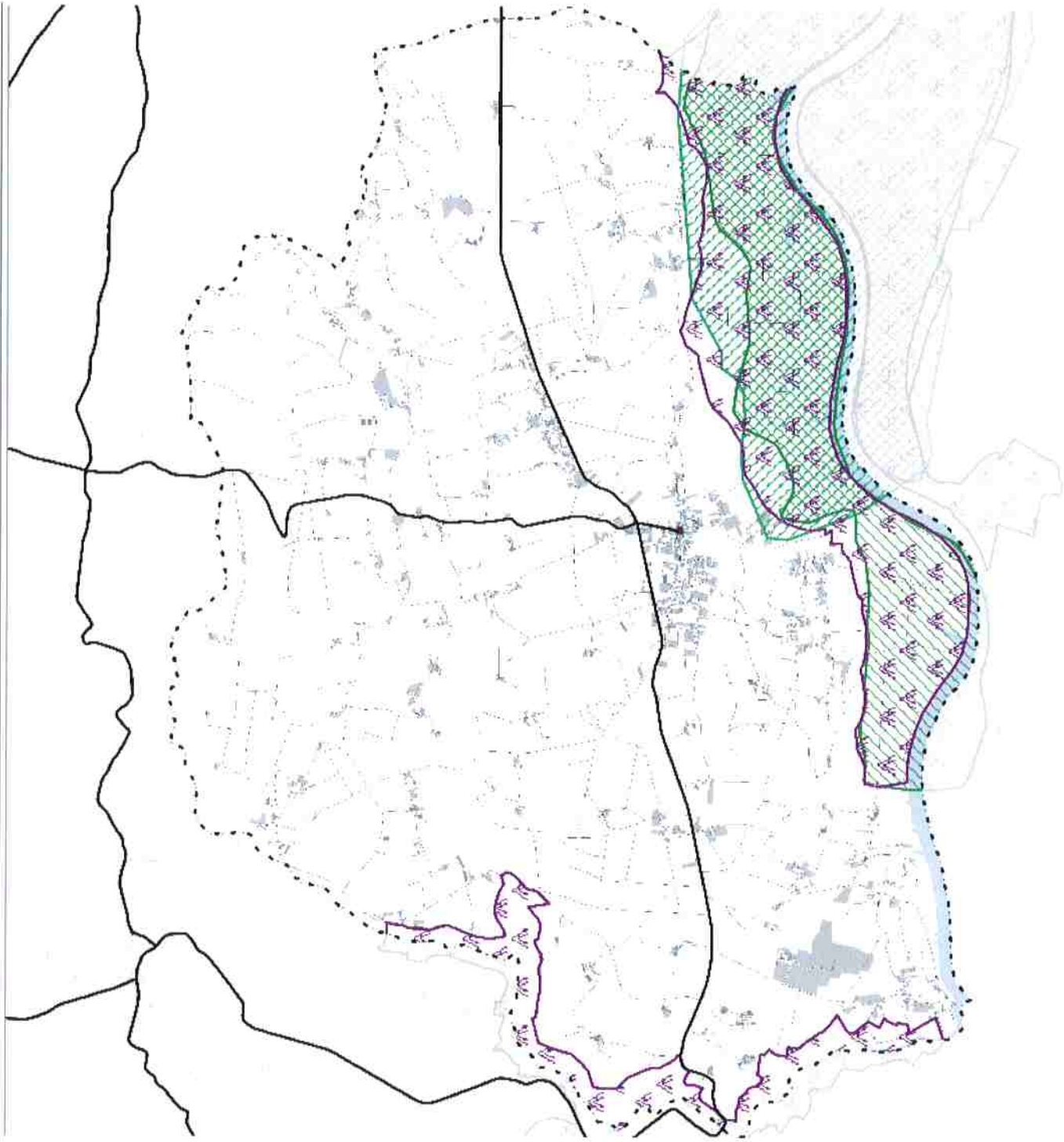
## ZNIEFF



ZNIEFF 1



ZNIEFF 2



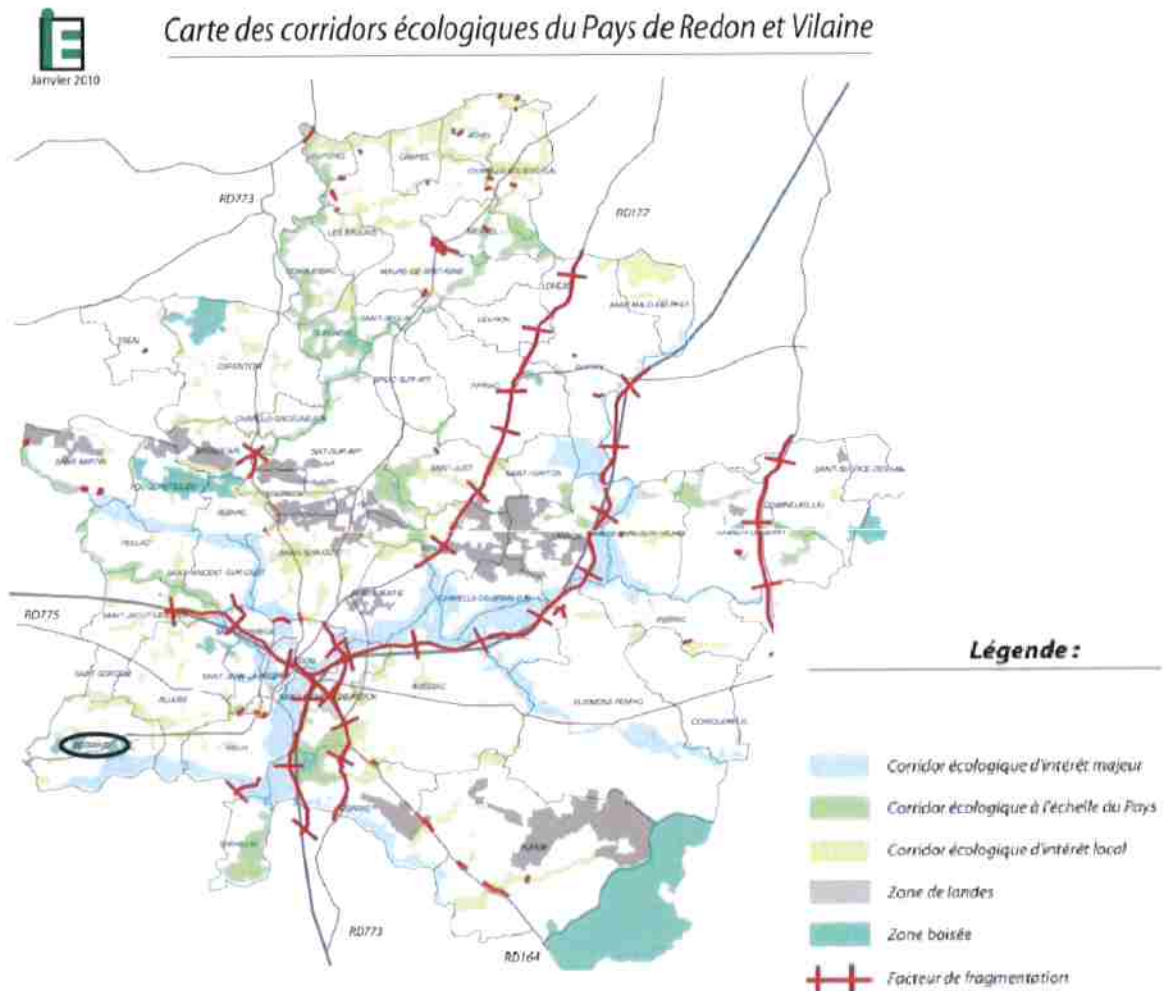
Sources: DREAL 2010





## 9. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### 9.1 A l'échelle du SCOT



Le SCOT du Pays de Redon recense sur la commune de Béganne :

- un corridor écologique d'intérêt majeur : les Marais de Vilaine
- plusieurs corridors écologiques d'intérêt local (jaune) : les environs de Folleux, le ruisseau de l'Etier, les marais de Trevelo, les landes de Béganne, la Grée de Salarin, le Bois du Boschet et le ruisseau du Bled, la pièce du Guéréteau ainsi que les environs des châteaux de la Sau-laye, de Trégouët et de Léhellec

- deux zones boisées (vert) : les Landes de la Vigne aux Bois ainsi que les environs du Château de Trégouët au Château de la Saulaye.

Le SCOT du Pays de Redon recense également deux covisibilités majeures : les marais de Vilaine et de Trévelo.

## 9.2 A l'échelle de la commune

Plusieurs corridors écologiques sont visibles à partir du plan de zonage du PLU.

En effet, il est recensé l'ensemble des boisements, les zones humides et les cours d'eau afin de les protéger dans un zonage N.

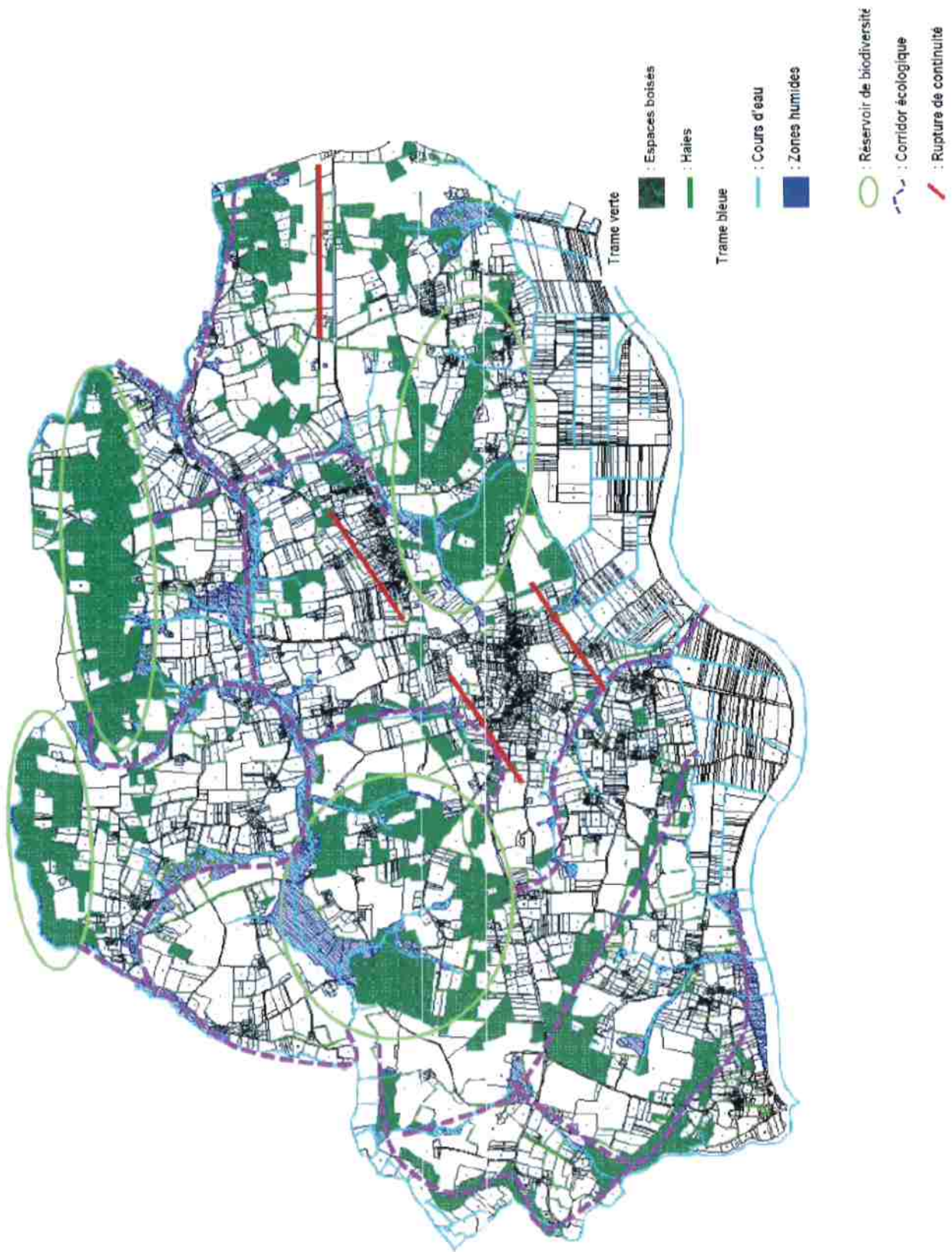
Ces espaces créent des continuités et des passages naturels pour la faune et la flore.

La trame bleue et la trame verte sont des symboles de zones riches en biodiversité, que cela soit des réservoirs ou des corridors (liaisons entre différentes zones riches en biodiversité).

Les corridors permettent la circulation, les échanges de la faune et de la flore.

Les espaces urbanisés pour la plupart constituent des ruptures écologiques.





*Continuités écologiques à l'échelle de Béganne – extrait du Plan de zonage*

## 10 CONCLUSION

Béganne est une commune morbihannaise tournée vers l'Ille et Vilaine. La commune assure une dynamique locale au travers de son offre de proximité. Cependant, les habitants de la commune se dirigent vers Redon pour accéder aux services et aux équipements. En matière d'emploi, les bégannais sortent de la commune pour aller vers des pôles intermédiaires ; La Gacilly, Pont Château, La Roche Bernard, Questembert... et aussi vers les grandes agglomérations vannetaise ou rennaise.

Ces migrations quotidiennes sont permises par une bonne desserte du réseau routier.

La commune est d'une grande superficie et ses atouts paysagers sont révélés par sa topographie douce en fond de vallée et plus élevée au niveau des bois (87 m d'altitude au niveau de la Grée de Salarin).

Aucune incidence du PLU n'est à prévoir ni sur la géologie du territoire communal ni sur le relief. Les zones d'urbanisation future concernent essentiellement des espaces déjà urbanisés sur le plateau agricole. Le règlement du PLU précise au travers des articles 1 et 2 les conditions en matière d'exhaussement et d'affouillement des sols afin de préserver la topographie.

Les incidences de la mise en œuvre d'un PLU sur le climat sont délicates à évaluer. L'augmentation de l'urbanisation et de la population génère obligatoirement une augmentation du trafic, de consommation d'énergie et de fait de concentration de gaz à effet de serre.

La commune est soumise aux différentes pollutions. Ces pollutions proviennent principalement du secteur agricole et tertiaire, de la résidentialisation et des transports.

Le PLU est un document qui doit permettre d'agir sur ces émissions polluantes ou tout du moins éviter qu'elles augmentent. En effet, l'un des objectifs sera de densifier et de réduire les déplacements quotidiens entre l'espace résidentiel et les espaces de services, de commerces et de loisirs.

Le PLU pour palier à ces effets négatifs peut favoriser la création de liaisons douces et de modes alternatifs à la voiture pour les déplacements. Egalement, il est possible d'autoriser et d'encourager de nouvelles méthodes de constructions plus respectueuses de l'environnement, moins consommatrices d'énergie...

Les éléments naturels de Béganne lui confèrent une richesse végétale et animale. La commune est concernée par plusieurs zones de protection environnementale ; deux sites Natura 2000, trois ZNIEFF ....



La commune compte plusieurs boisements de taille relativement importante. Des boisements localisés sur les points les plus hauts du territoire communal et sur les versants escarpés des vallées.

Le bocage bien que mis à mal par les méthodes agricoles est encore très présent sur Béganne. On retrouve de nombreuses haies bordant les routes du territoire. L'objectif sera de conserver ces entités végétales et notamment de veiller à préserver le réseau bocager.

Les boisements et les milieux naturels sont recensés et identifiés en zone N sur le plan de zonage du PLU. Les boisements peuvent bénéficier d'une protection. Le PLU rappelle les consignes des EBC et des différentes réglementations de protection.

D'une manière générale, les ressources en eau souterraine dans le massif armoricain sont très variables, mais restent modestes au regard de celles offertes dans les grands bassins sédimentaires. Sur la commune de Béganne, la répartition des sources, puits et fontaines est relativement homogène. Autrefois ressource unique, l'eau souterraine est de moins en moins utilisée pour l'alimentation en eau potable.

La commune de Béganne est entièrement située dans le bassin versant de la Vilaine et se compose de 3 cours d'eau principaux (Le Bled, La Bouloterie et Le Trévelo) ainsi que de plusieurs rus. Des secteurs pour la plus part soumis aux risques d'inondation.

Les cours d'eau de la commune offrent une diversité et une richesse paysagère et écologique (ripisylves). Le territoire est structuré par des cours d'eau et son réseau de zones humides. L'inventaire des zones humides est annexé au PLU. La vallée et l'ensemble des ruisseaux sont classés en zone N au PLU ainsi que les régions humides afin de préserver les milieux aquatiques et leurs richesses faunistiques et floristiques.

---

### III. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE

---

Située dans les terres et le long de la Vilaine, la commune de Béganne a un paysage identitaire et caractéristique de la campagne bretonne. On retrouve des espaces boisés, un réseau bocager dense, des zones urbanisées plus ou moins denses et la typicité de l'architecture dans les hameaux.

#### 1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

Du fait de la présence d'un relief assez varié, Béganne présente plusieurs paysages facilement repérables.

On retrouve un vaste plateau agricole sur les 2/3 du territoire environ, un haut plateau boisé au nord, la vallée de la Vilaine au sud, les marais de Trévelo à l'ouest et un paysage de vallon / vallées qui entaillent le territoire communal.

A ces paysages ruraux, il s'ajoute un paysage plus urbain lié à l'urbanisation, on retrouve ainsi le paysage du bourg et ses environs

##### 1.1 La vallée de la Vilaine

La plaine alluviale liée à la Vilaine forme la limite communale du nord est au sud ouest, elle a une altitude comprise entre 3 et 4 m et une largeur de 150 m en moyenne.

C'est un ensemble bien repérable dans le paysage et qui se distingue facilement du fait de sa platitude et de sa non occupation.

Cet ensemble est formé par d'immenses prairies plus ou moins humides parfois marécageuses, dépourvues d'arbres hormis quelques résidus ici et là.

Ces prairies sont découpées par des fossés de drainage et hérissées de clôtures afin de délimiter les enclos de pâturage.

L'activité principale du site étant le pâturage et la fauche, une activité agricole uniquement, on n'y rencontre aucune habitation.

Ce paysage qui traduit une forte identité se distingue facilement notamment grâce à la présence de la Vilaine mais aussi grâce à des limites nettes soulignées par la végétation sans haie ou boisement, par l'absence de constructions.

Ainsi l'absence d'obstacles permet de grandes perceptions visuelles sur les environs, ces vastes étendues agricoles sont largement perceptibles depuis le coteau urbanisé en amont.





*Extrait photo aérienne Google Earth*



*Marais de la Vilaine, de Rohello à Foleux*

*Marais de Vilaine*



## 1.2 Le coteau urbanisé et agricole en amont de la Vilaine

Le coteau est assez urbanisé avec de nombreux hameaux tous orientés vers la Vilaine afin de profiter de cette vue dégagée qui donne à la commune « un petit côté maritime », effet accentué par la présence du port de Foleux.

On retrouve aussi en surplomb la silhouette du bourg dont les limites sont sur cette commune bien identifiable :

- à l'est le bourg est délimité par le domaine de Trégouët avec son environnement bocager et arboré remarquable
- au sud le bourg est délimité par l'ensemble urbanisé de la Bouie, la Chevallerie, Pellouan et Kergal
- au nord, le bourg est délimité par la RD 20 qui crée une rupture dans l'urbanisation.

Cet ensemble souligne le bourg et le met en valeur par rapport à la Vilaine.





On retrouve sur ce coteau plusieurs hameaux mais sa principale occupation reste l'activité agricole avec un paysage agricole très ouvert sur la vallée de la Vilaine et ses environs (vues sur les communes de St Dolay et Nivillac sur l'autre rive de la Vilaine)

La limite paysagère nord de ce coteau agricole se traduit par la présence de grands boisements implantés en amont, boisements pour la plupart liés aux 3 châteaux. On retrouve ainsi une lisière végétale forte.

A noter que l'on retrouve ces boisements également en haut du coteau de l'autre rive de la Vilaine.

### 1.3 Le paysage agricole central

A la différence du paysage agricole du coteau qui offrait de grandes perspectives visuelles, le paysage agricole central offre des vues plus limitées notamment en raison du vallonnement du relief.

Ce paysage se caractérise par la dominance de l'activité agricole avec des hameaux plus petits que sur le coteau sud et plus dispersés, majoritairement ouvert, ce paysage offre quelques secteurs plus fermés lorsque le bocage est dense (par exemple sur Bellevue).

Les limites de ce paysage sont fortes, elles sont concrétisées par les lisières des boisements du nord. Cette caractéristique renforce la lecture de la configuration naturelle du territoire, orientée selon un axe ouest/est.

On retrouve dans ce paysage une grande homogénéité avec un bâti rural ancien mais bien conservé malgré quelques réhabilitations douteuses qui a transformé voire supprimé les caractéristiques architecturales originelles.





*Le plateau agricole depuis le haut plateau (environs de la Grée du Tay)*

#### 1.4 Le haut plateau boisé du nord

Les surfaces les plus hautes de la commune sont majoritairement boisées avec un mélange d'arbres caduques notamment des chênes, châtaigniers et hêtres et d'autre part de pins et de persistants.

Ces boisements appuient et soulignent le relief, ils participent à la lecture globale du paysage agricole et de la vallée de la Vilaine. Ils élaborent ainsi des lignes de force qui structurent le paysage.

L'intérêt de ces boisements réside également dans l'alternative d'ambiance qu'ils offrent par rapport à la Vilaine ou au plateau agricole.







*Le haut plateau boisé*

*Vallée de la Bouloterie et de  
l'Etier jusqu'à Foleux*



## 1.5 Quatre vallées et vallons plus secondaires que la Vilaine

### 1.5.1 La vallée de la Bouloterie

Sa partie nord est très escarpée notamment en amont du hameau de Bignac, sa partie sud est moins pentue et les versants cultivés.

### 1.5.2 La vallée de l'Etier

Prolongement de la vallée de la Bouloterie, la vallée de l'Etier rejoint la Vilaine au sud et se termine par le hameau de Foleux.

Elle se caractérise par ses pentes et son escarpement et ses boisements ; le château de l'Etier marque son flanc et bien qu'il soit situé sur un point (23m) il est peu visible.

Le dernier tronçon s'élargit à l'est et sert de garage aux bateaux durant l'hiver.

De plus, on assiste à une installation progressive de bâti sur le coteau de Foleux, ce bâti s'entoure de haies artificielles et géométriques qui ne correspondent pas à la végétation dominante ni à la trame bocagère présente sur la commune, ainsi ce site perd de son caractère naturel alors que le côté ouest très escarpé reste entièrement boisé.

Le point de rencontre de la vallée de l'Etier avec la Vilaine a été modifié par l'aménagement touristique du port intercommunal de Foleux.

Il a été créé un obstacle visuel et physique entre deux paysages à l'origine liés, la vallée n'est plus perceptible depuis la Vilaine.

### 1.5.3 La vallée du Bled

Deux petites vallées situées au nord et au nord est du territoire communal qui entaillent le plateau agricole et crée une rupture visuelle dans ce paysage agricole ouvert.

### 1.5.4 Le vallon du château de la Saulaye

Ce vallon composé des châteaux, de leurs communs et des parcs boisés offre une alternative visuelle au sein du paysage agricole





#### 1.5.5 Le vallon du château de Léhellec

Composé de deux secteurs, ce vallon offre également une alternative au paysage agricole de l'ouest du territoire communal.

On retrouve un premier secteur situé en contre bas du château avec un ruisseau bordé de beaux chênes et un second secteur descendant jusqu'à la Vilaine et passant à hauteur de Cado et des Alliers avec des prairies inondables maillées de haies de saules.

On y retrouve également deux éléments architecturaux les greniers à grain et à sel des Alliers, les ruines de la Chapelle des Alliers (voir description dans la partie architecture)



### 1.6 Les marais de Trévelo

Situés à l'est du territoire communal, les marais de Trévelo sont liés au ruisseau de Trévelo qui rejoint le ruisseau de la Bouloterie à hauteur du lieu dit du Poteau (commune de Péaule) et du croisement des RD 21 / RD 20

Ce sont des prairies inondables occupées par des joncs et qui constituent de vastes espaces dégagés où les perceptions visuelles sont grandes et lointaines.

Le relief est doux (une vingtaine de mètres en moyenne) et inoccupé au niveau du bâti



Il a été planté quelques peupleraies qui amenuisent la cohérence globale de cette entité paysagère et cassent les perceptions visuelles en créant des barrières, de même, à terme elles modifient les conditions écologiques de ces marais.



## 2 LA CONSOMMATION FONCIERE

Le PLU doit intégrer les différentes lois en matière d'urbanisme et d'environnement. Renforcer par le Grenelle 2 de l'environnement, le maître mot dans l'élaboration d'un projet d'urbanisme est « gestion économe du foncier » autrement dit il est indispensable de mettre en œuvre un document qui préserve et qui réduit la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le Plan d'Occupation des Sols reste très permissive. Il y a actuellement de nombreuses possibilités de construire notamment dans les hameaux.

Béganne est une commune composée d'un nombre importants de villages et de hameaux. L'espace communal est mité. (carte ci-dessous).

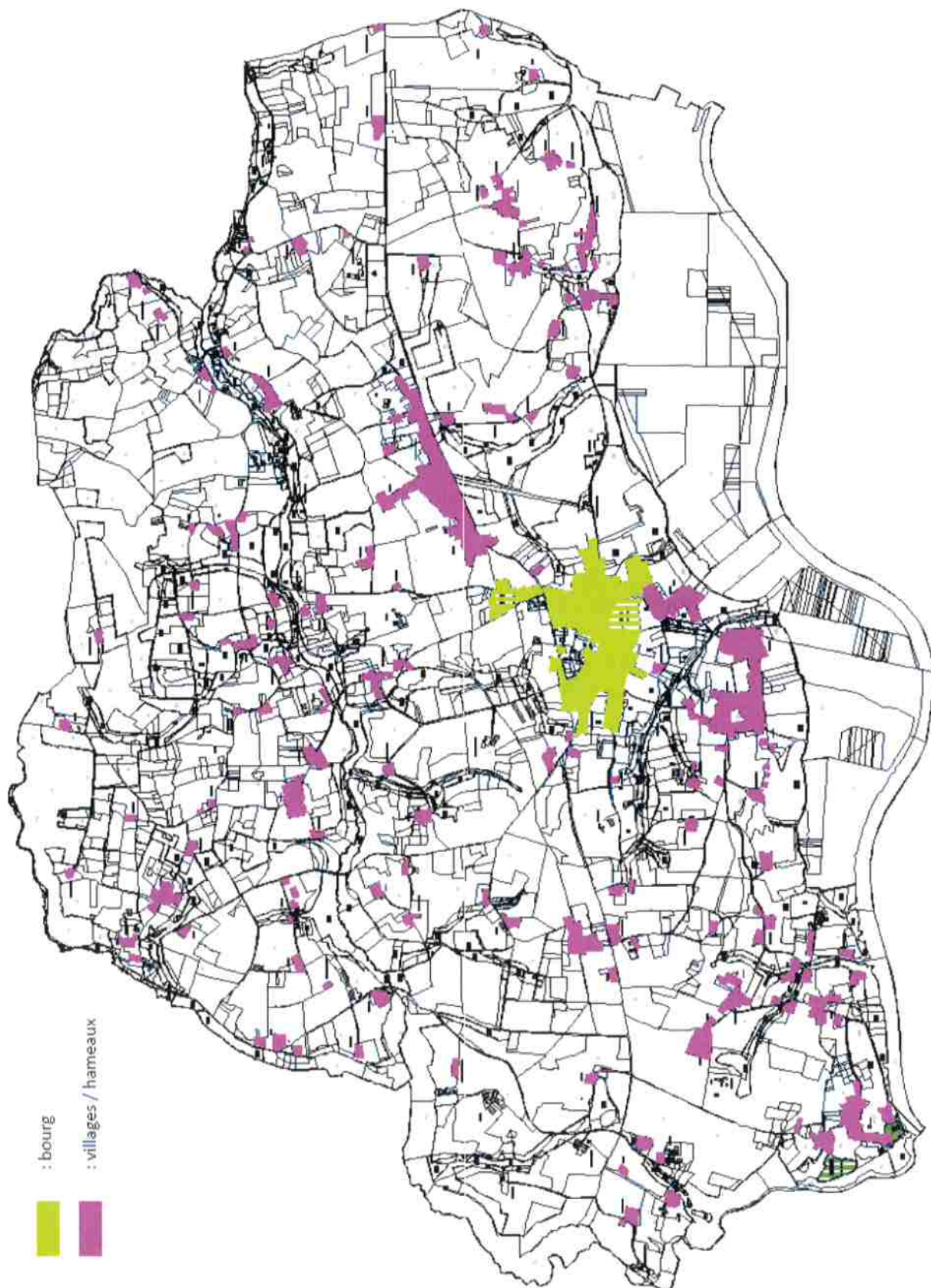
L'enjeu du PLU sera de réduire la superficie d'hectares ouverts à l'urbanisation afin de préserver les espaces agricoles et naturels tout en permettant le développement socio-économique de la commune.

La consommation foncière n'est pas uniquement générée par le développement du tissu résidentiel. Les activités économiques et notamment les zones d'activités sont très consommatrices d'espace, les équipements également...

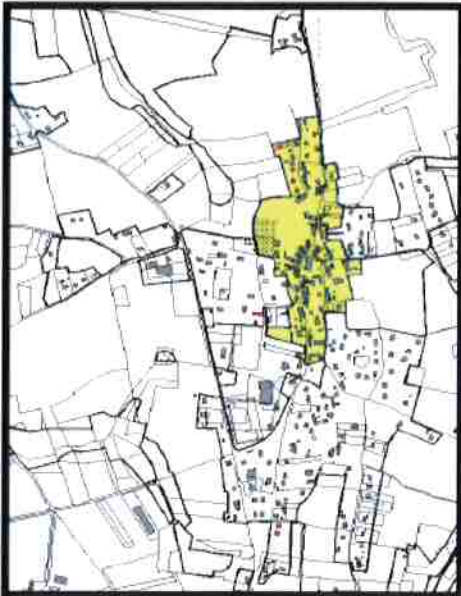
A travers l'illustration qui suit, on peut apercevoir à l'échelle du bourg de Béganne comment se répartissent les usages du foncier.

On note qu'après une utilisation excessif de l'espace (référence : étalement urbain), les nouvelles opérations d'aménagement sont plus économes.

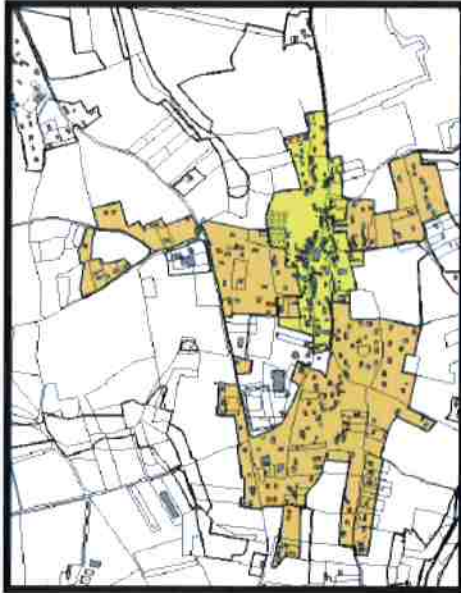




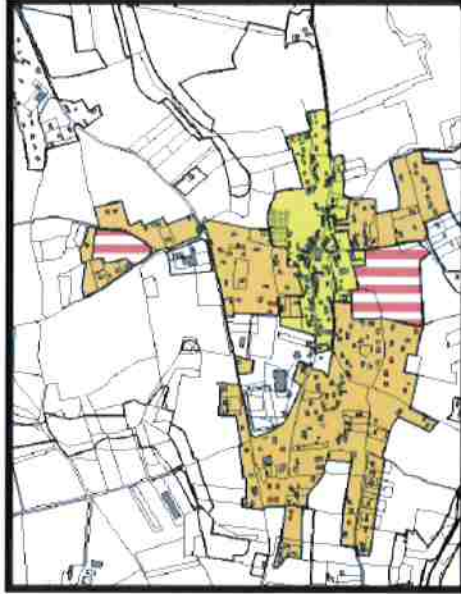
*Répartition de l'habitat sur Béanne*



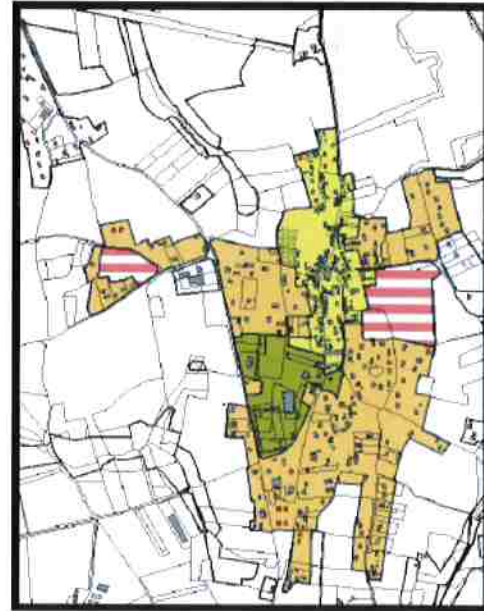
Tissu ancien : 10 ha



Extension urbaine : 33.8 ha



Opérations nouvelles : 5 ha



Equipements : 5.8 ha



Activités économiques : 3.5 ha

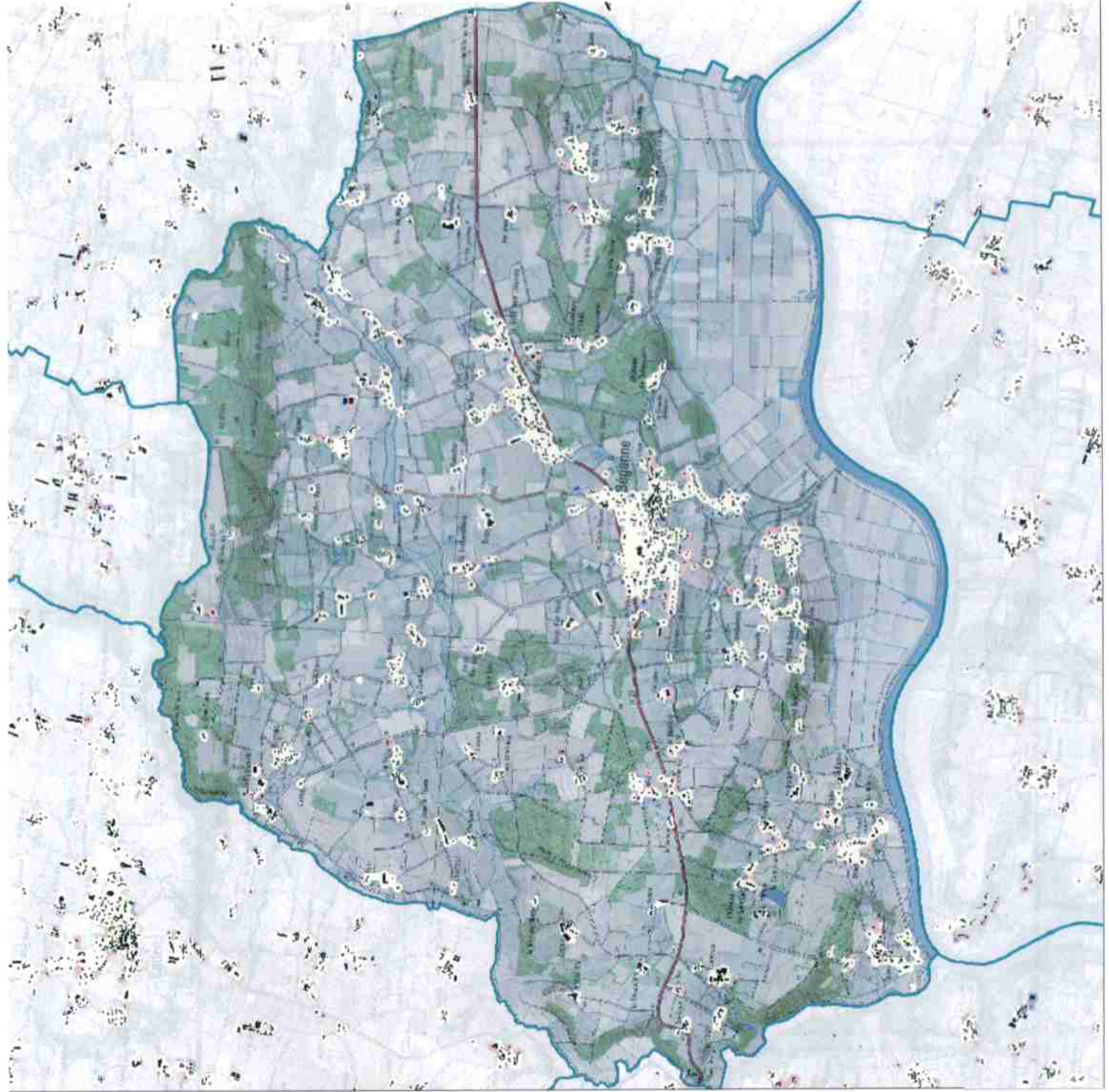
*Répartition de l'usage foncier dans le bourg de Béganne*



# Evolution des espaces urbanisés

## Béganne

-  Bâti du cadastre 2010
-  Espaces urbanisés 2004 hors PAC et IFN
-  Espaces urbanisés 2008 hors PAC et IFN
-  Espaces urbanisés 2010 hors PAC et IFN



Sources : DDTM 56  
Observatoire du Foncier



Réalisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
BD TOPO® ©IGN Paris - édition 2007  
SCAN 25® ©IGN Paris - édition 2007  
BD ORTHO® ©IGN Paris - édition 2010




# Evolution des espaces urbanisés

## Béganne

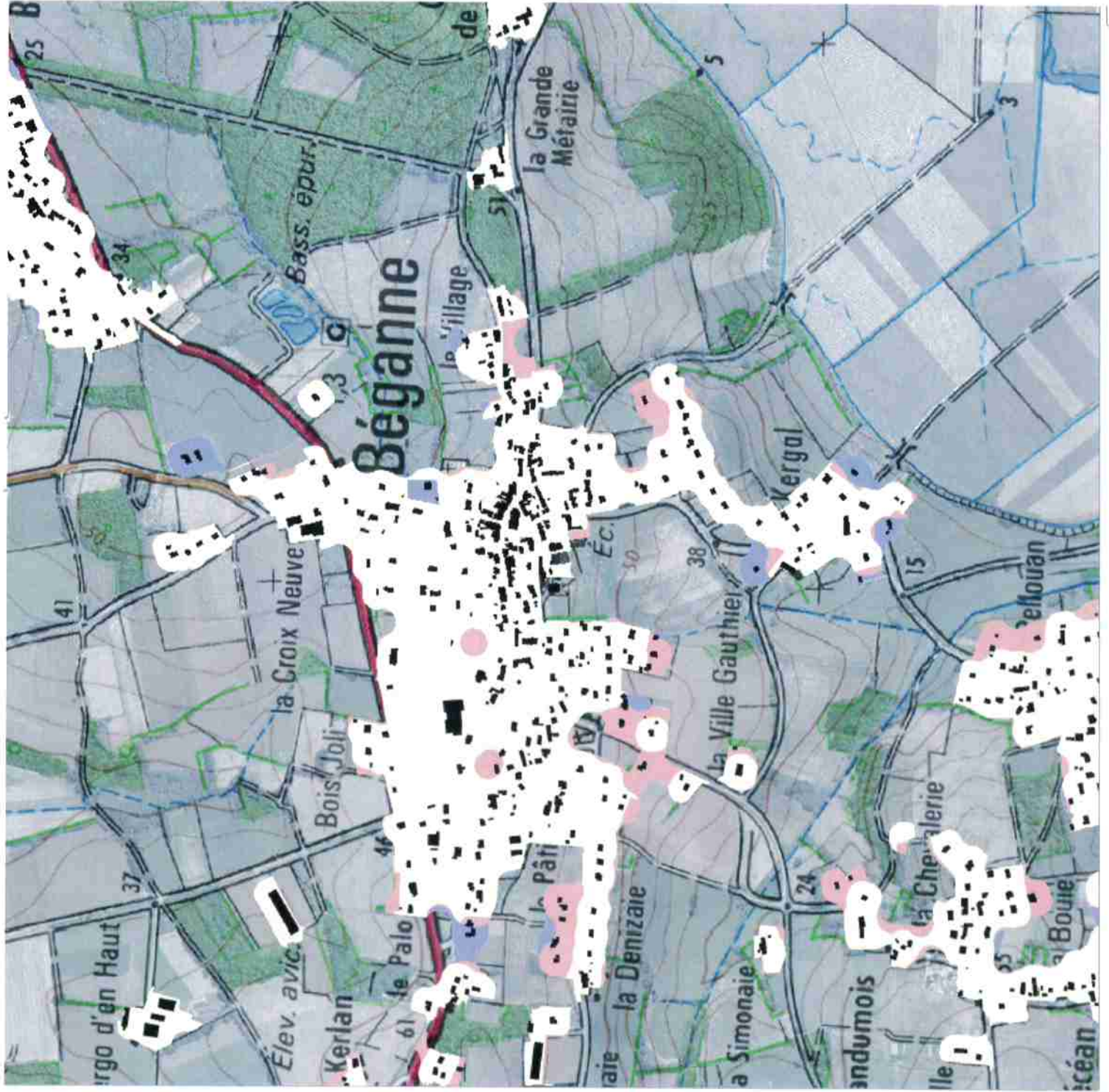
(Centre)

 Bâti du cadastre 2010

 Espaces urbanisés 2004  
hors PAC et IFN

 Espaces urbanisés 2008  
hors PAC et IFN

 Espaces urbanisés 2010  
hors PAC et IFN



Sources : DDTM 56  
Observatoire du Foncier

Réalisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
BD TOPO©IGN Paris - édition 2007  
SCAN 25©IGN Paris - édition 2007  
BD ORTHO©IGN Paris - édition 2010



# Evolution de l'urbanisation de 1960 à 2010

## Béganne

- Espace urbanisé avant 1960
- Espace urbanisé entre 1960 et 1999
- Espace urbanisé entre 2000 et 2010

Espace urbanisé calculé autour du bâti avec une distance maxi entre bâtiments de 50m écrété à 25m. Surface minimale retenue pour une zone égale à 0.5 ha.

### Surfaces

1960	1999	2004	2010
213 ha	257 ha	268 ha	312 ha
6 %	7.2 %	7.5 %	8.8 %

soit urbanisés de la commune

### Evolution

1960 - 1999	1999 - 2004	2004 - 2010
44 ha	11 ha	45 ha
1.1 ha/an	2.2 ha/an	7.5 ha/an

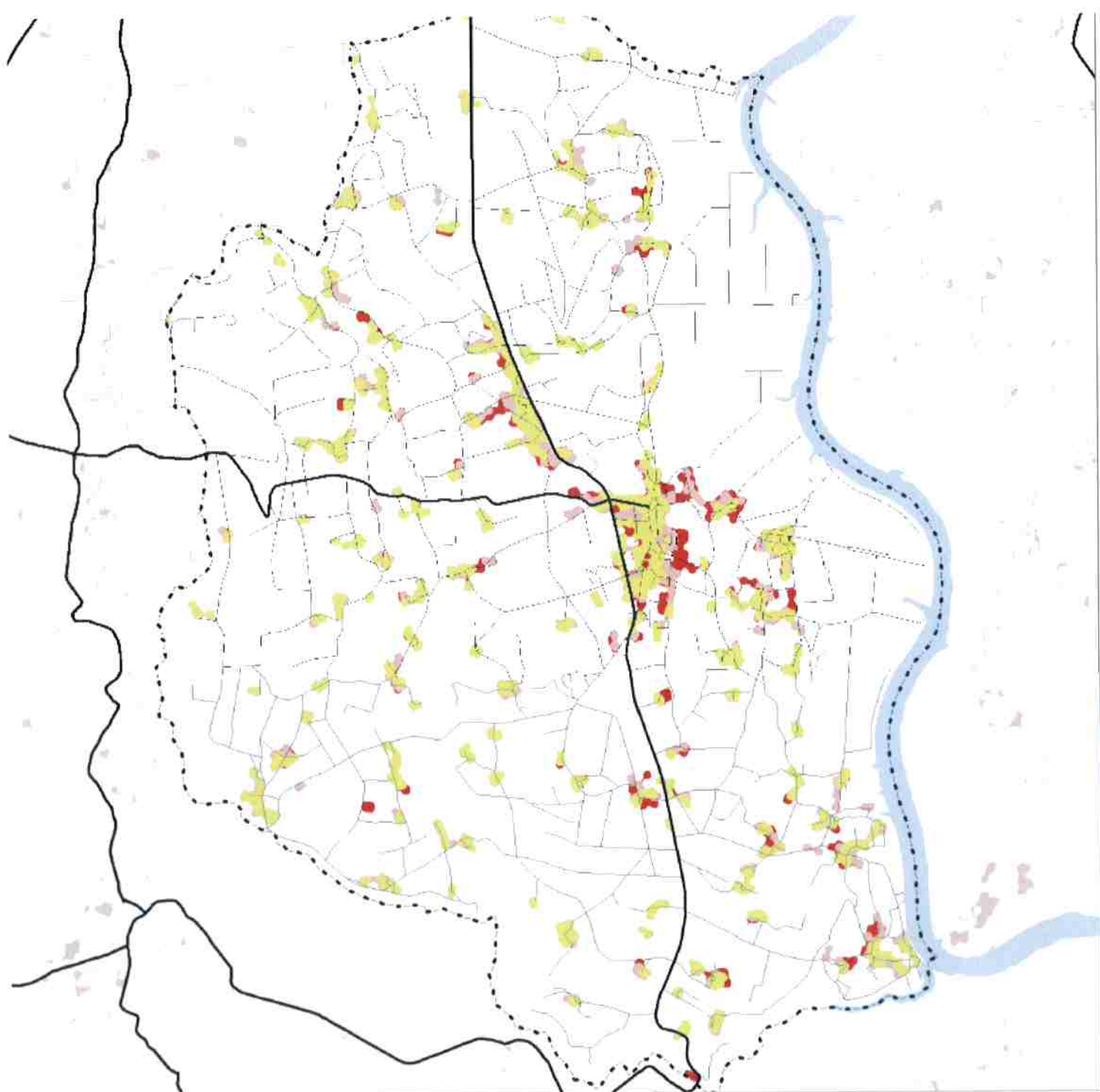
soit urbanisés

Les chiffres de 1999 et 2004 sont ceux de la BD10PO basés sur la photo-interprétation des orthophotos respectifs. Les chiffres de 2010 sont, quant à eux, basés sur le cadastre 2010 ; ils apportent donc, par conséquent, une tendance d'évolution.



Sources : DDTM 56

Réalisation Réseau Territorial  
 Unité Etudes et Observations du Territoire  
 ©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
 BD TOPO® ©IGN Paris - édition 2007



# Evolution de l'urbanisation de 1960 à 2010

## Béganne (centre-bourg)

-  Espace urbanisé avant 1960
-  Espace urbanisé entre 1960 et 1999
-  Espace urbanisé entre 1999 et 2010

Espace urbanisé calculé autour du bâti avec une distance maximale entre bâtiments de 50m écarté à 25m. Surface minimale retenue pour une zone égale à 0.5 ha.



Sources : DDTM56



Réalisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
BD TOPO®/IGN Paris - édition 2007



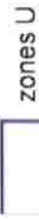
# Densité urbaine (en 2009)

## Béganne (centre-bourg)



Mairie

Parcelles non bâties en zones U  
disponible si PLU ou CC numérisé



zones U



parcelle non bâtie

### Surface parcellaire par logement

- 0 à 500
- 500 à 1 000
- 1 000 à 1 500
- 1 500 à 2 000
- 2 000 à 5 000
- tous les autres

### Surfaces moyennes des parcelles par logement et nombre de logements à l'hectare pour les zones d'habitat

Surf. moy. / logt.	875 m <sup>2</sup>
Nb. de logt individuel	533
Surf. moy. / logt individuel	881 m <sup>2</sup>
Nb. de logt collectif	7
Surf. moy. / logt collectif	67 m <sup>2</sup>
Part de logt collectif	1%
Nb. de logt zone centre	257
Densité zone centre	5.3 logt/ha
Nb. de logt hors zone centre	683
Densité hors zone centre	3.6 logt/ha
Densité toutes zones	3.9 logt/ha
Part de la zone centre	27%

Surface moyenne d'une parcelle par logement = Surface de la parcelle / Nombre total de logements situés sur cette parcelle

Nombre de logements à l'hectare = Nombre de logements sur les espaces urbanisés "habitat" (hors Z.A.) / Surface des zones

La zone centrale est la zone urbanisée autour de la mairie



Sources : DDTM 56  
Fichiers fonciers DGI 2009

Réalisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
BD TOPO®/IGN Paris - édition 2007



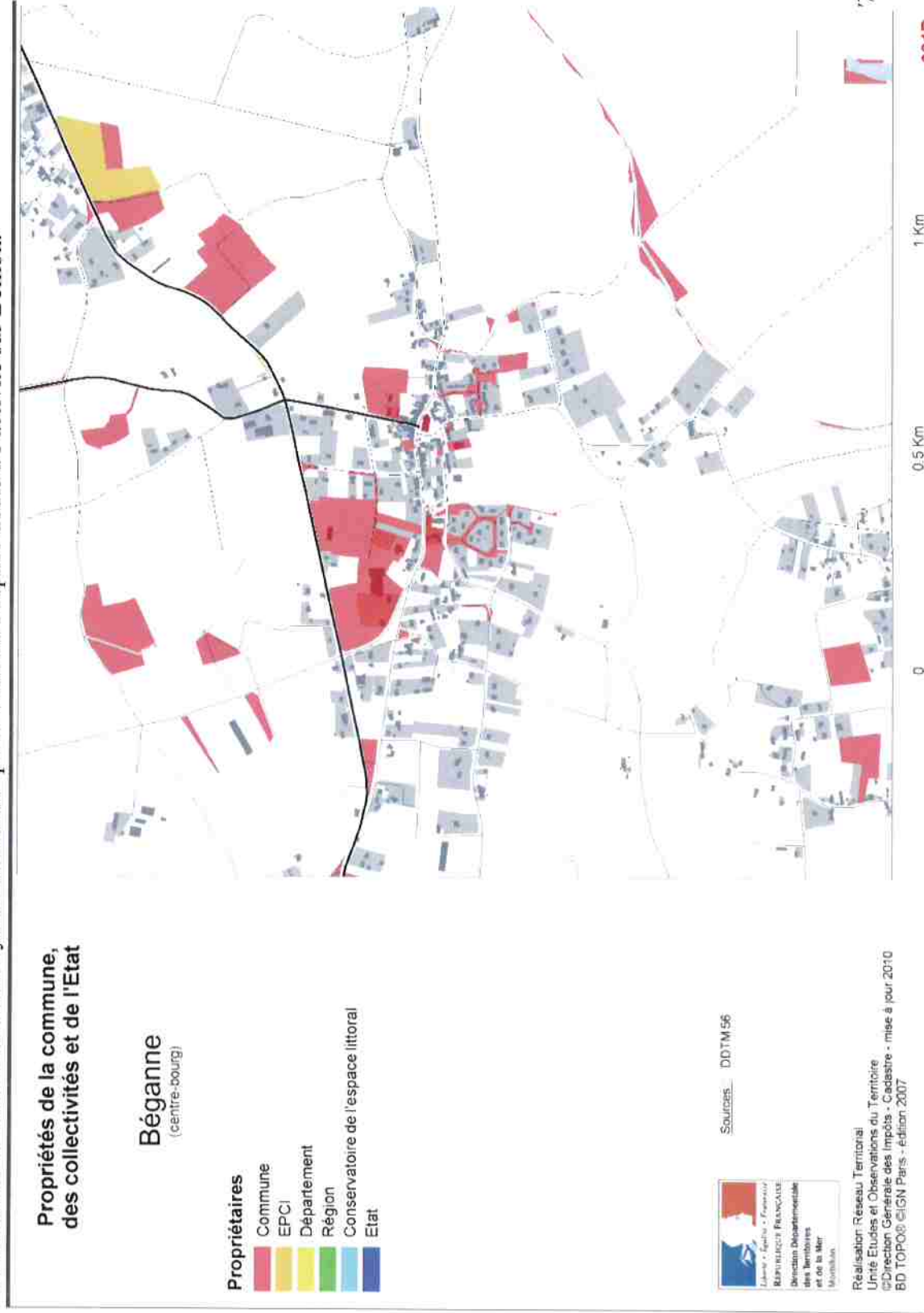
0 0.5 Km 1 Km

### 3 LA MAITRISE FONCIERE

La commune possède la maîtrise foncière de plusieurs parcelles au sein du territoire communal et notamment du vaste secteur à urbaniser sous la mairie (4.10 hectares) bien que cela ne soit pas mentionné sur la cartographie ci-dessous et du terrain pour l'accueil d'un hébergement de loisirs.

Seul le secteur de la Croix Neuve n'est pas une propriété communale dans les zones à urbaniser.

La Communauté de Communes du Pays de Redon est quant à elle de l'espace dédié à l'activité sur Bellion.











# Propriétés de la commune, des collectivités et de l'Etat

## Béganne

### Propriétaires

-  Commune
-  EPCI
-  Département
-  Région
-  Conservatoire de l'espace littoral
-  Etat



Sources : DDTM56

Réalisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
BD TOPO ©IGN Paris - édition 2007



## 4. L'ARCHITECTURE

### 4.1 Généralités du Pays de Redon

Les hameaux du pays de Redon présentent une forme caractéristique : celle d'un habitat, en longère, constitué de petites maisons accolées.

Le hameau se développe de manière linéaire le long d'un chemin de desserte, c'est notamment le cas pour l'ensemble des hameaux du pré plateau entre le bourg et Tréfin, en ménageant un espace intermédiaire devant les façades orientées plein Sud soit face aux marais

Dans de nombreux cas, des bâtiments annexes tels des étables ou des granges s'avancent en pignon en bordure du chemin tout en laissant libres des couloirs d'accès.

La zone arrière présente un parcellaire en lanière, généralement à usage de potager.

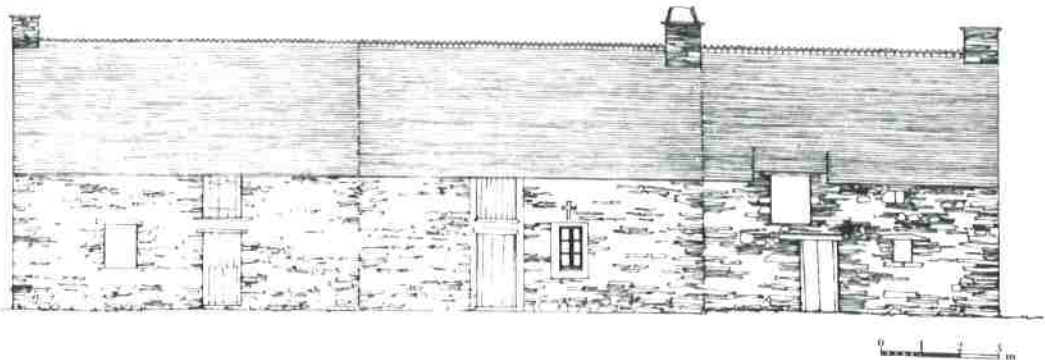
Tous les hameaux ou presque étaient pourvus d'un puits et d'un four à pain à usage collectif (néanmoins présence de fours à usage individuel).

Plusieurs hameaux présentent de beaux alignements généralement composés de deux à quatre bâtiments, ces alignements sont principalement parallèles à la rue, perpendiculaires

Ces alignements pour la plupart bien conservés malgré quelques transformations modernes qui dénaturent parfois l'architecture originelle, sont aujourd'hui divisés en plusieurs habitations.

L'unité d'habitation de base est basse et trapue, constituée d'une pièce à feu d'environ 30 à 45 m<sup>2</sup> surmontée d'un grenier accessible par une gerbière.

Souvent un appentis à l'arrière sert de cellier tout en offrant une isolation supplémentaire par rapport au Nord.





Les murs sont élevés en granit et moellons avec quelques constructions en schistes.

La façade est toujours rythmée et équilibrée par les 3 éléments que sont la porte, la fenêtre et la gerbière.

Permettant l'accès au grenier par une échelle extérieure, cette dernière se situe soit sous l'égout de toiture, soit est passante surmontée d'une lucarne rampante ou d'un fronton triangulaire.

On notera une absence de symétrie surtout dans les maisons les plus anciennes.

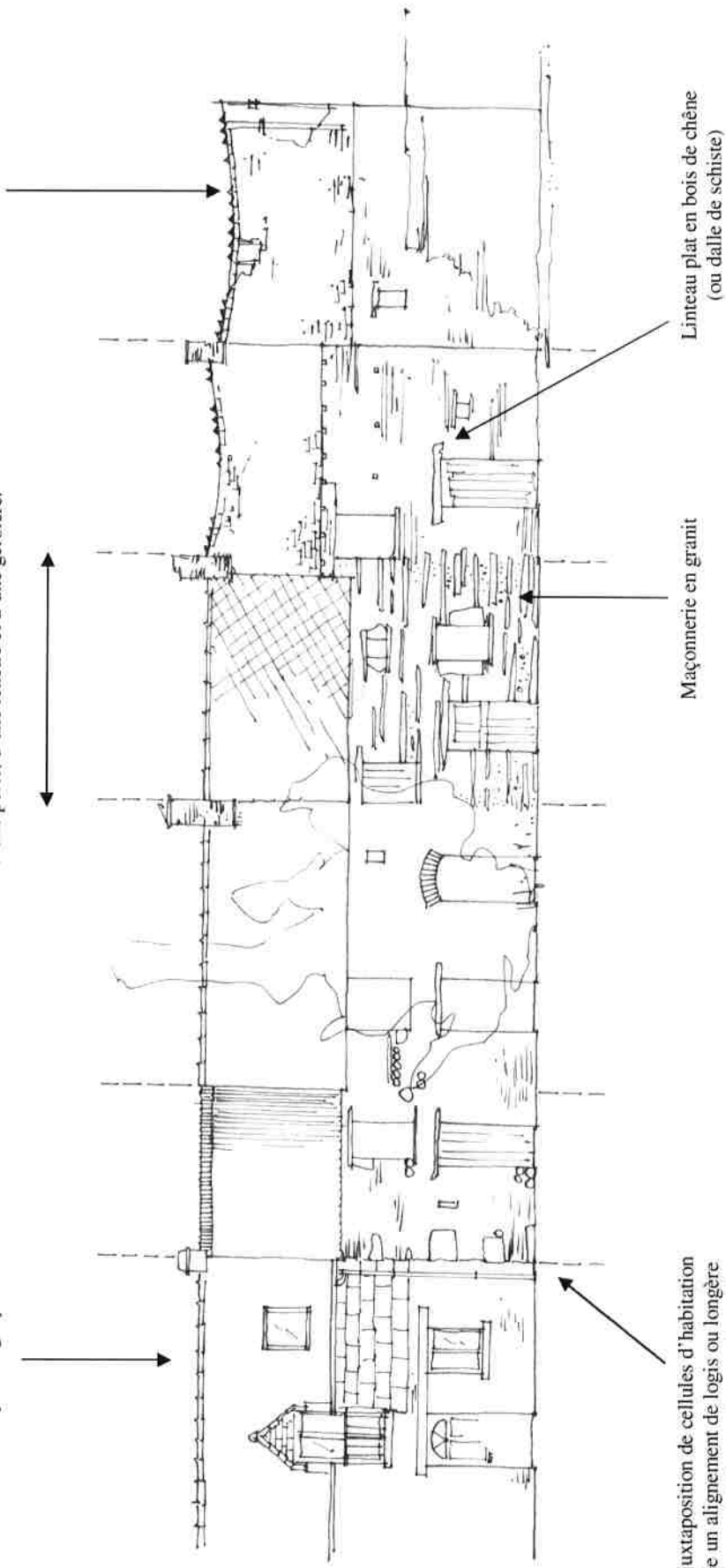
La couverture est en ardoises à pureau décroissant, c'est-à-dire que la taille des ardoises diminue au fur et à mesure qu'elles sont placées haut (pour une étanchéité renforcée).

Le tout est surmonté par des tuiles faitières ou un faitage en lignolet, simple (ardoises posées dans le sens du vent dominant) ou double (ardoises entrecroisées et fond d'argile constituant ainsi une sorte de gouttière)

Les interventions contemporaines peuvent dénaturer le logis : parpaings de béton, modèle de lucarne inadapté sans fondement local, ouverture plus large que haute...

L'unité d'habitation de base est composée d'une pièce à feu (30 à 45 m<sup>2</sup>) surmontée d'un grenier à foin. Elle dispose au minimum d'une porte, d'une fenêtre et d'une gerbière.

Toiture en ardoises à pureau décroissant et fâchage en lignolet (rangée d'ardoises placées dans le sens du vent dominant).



La juxtaposition de cellules d'habitation crée un alignement de logis ou longère et permet d'économiser un pignon à chaque nouvelle construction.

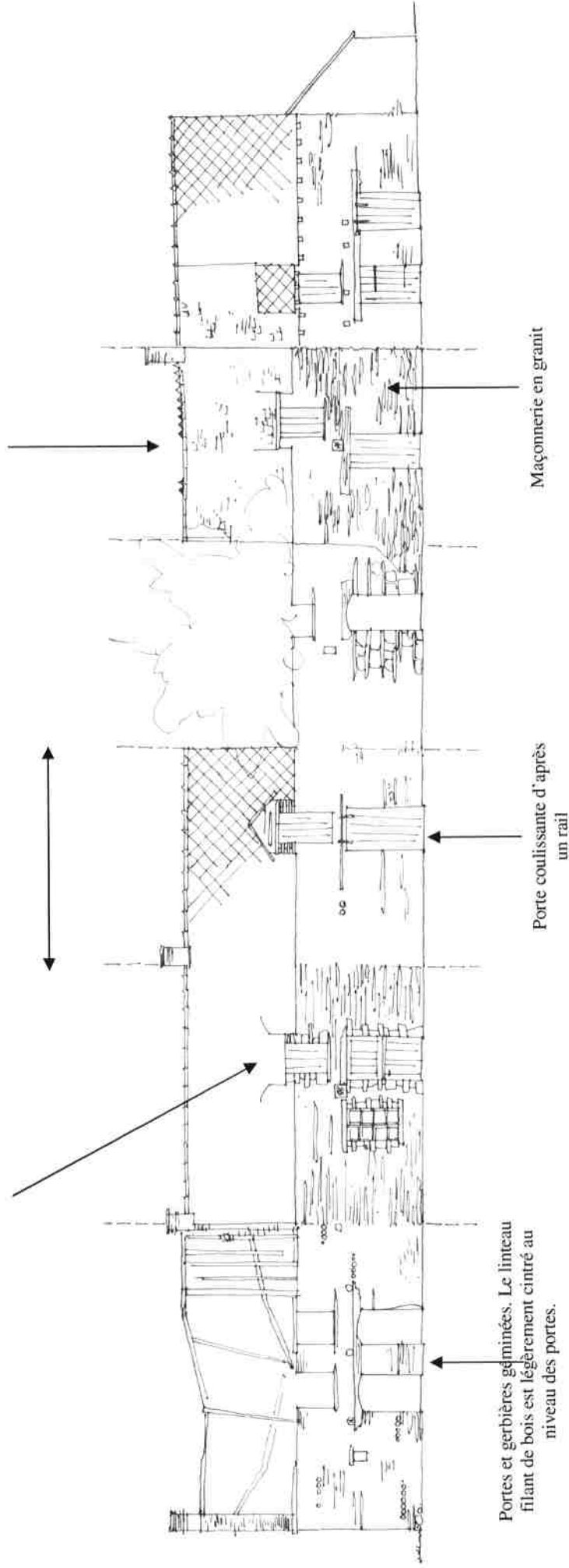
## Alignement de logis



La lucarne rampante est un simple soulèvement de toiture s'appuyant sur un linteau.

Les bâtiments dépourvus de fenêtre sont courants. La cheminée permet alors de distinguer un logis d'habitation d'un bâtiment d'exploitation (étable et grenier).

Toiture en ardoises à pureau décroissant et faîtage en lignolet (rangée d'ardoises placées dans le sens du vent dominant).



Portes et gerbières géminées. Le linteau filant de bois est légèrement cintré au niveau des portes.

Porte coulissante d'après un rail

Maçonnerie en granit

Alignement

de

logis

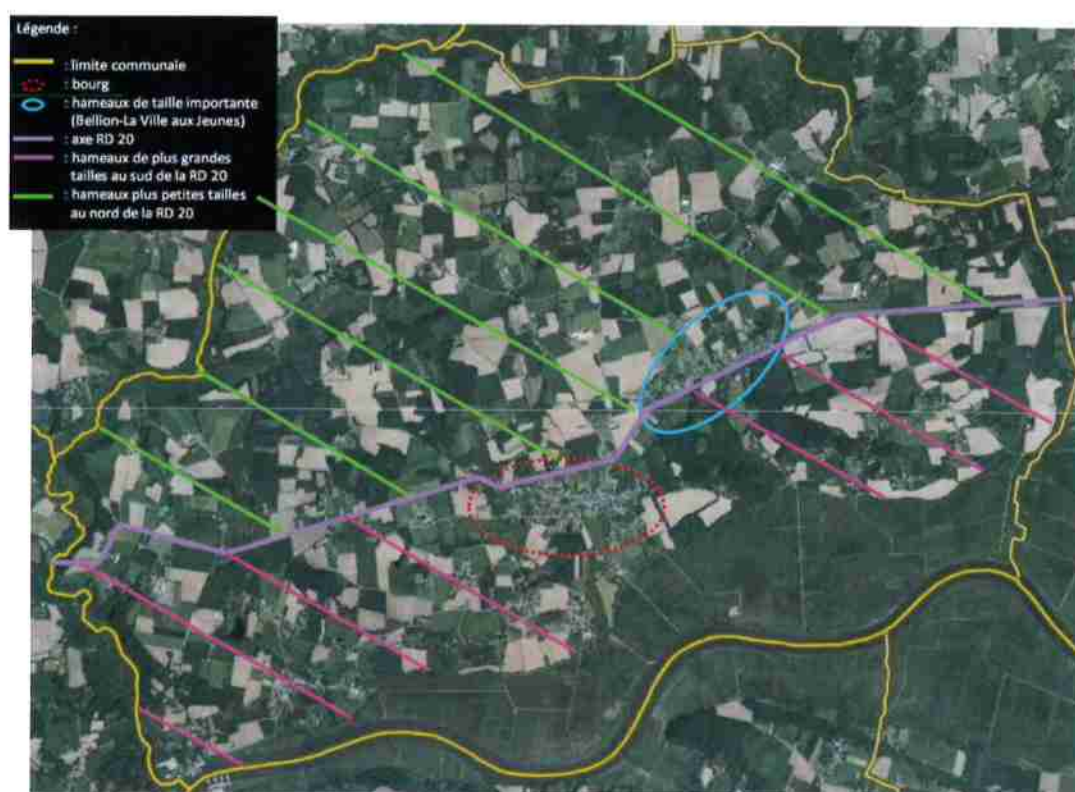
## 4.2 L'architecture rurale

### 4.2.1 Répartition de l'habitat en campagne

La commune de Béganne présente un habitat très éparpillé et un mitage important de son espace agricole et naturel.

Au nord de la commune, on remarque de nombreux hameaux de petites tailles contrairement au sud où les hameaux se sont développés et rassemblent un plus grand nombre d'habitations. Les abords du marais de Vilaine sont très convoités.

#### Urbanisation diffuse



Le bâti rural peut être classé en plusieurs catégories, ainsi on retrouve sur le territoire de Béganne, un bâti ouvrier composé de plusieurs types de constructions, un bâti noble ou de catégorie supérieure destinés à des familles plus aisées.

### 4.2.2 Principales types de constructions ouvrières rencontrées dans la campagne

Le bâti rural peut être classé en plusieurs catégories, catégories que l'on rencontre dans la plupart des lieux dits de Béganne



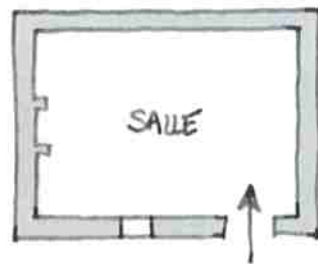
#### a) Le Logis à pièce unique

Cet espace de vie d'environ 6 m x 6 m abritait une population modeste de tâcherons, petits artisans ou ouvriers agricoles.

Le grenier servait à entreposer des denrées alimentaires.

Situées généralement en bordure d'un chemin rural ou aux entrées des bourgs, ces cellules pouvaient se juxtaposer et former des alignements.

Situées à proximité d'exploitations plus importantes, elles servaient à loger les célibataires de la famille ou des journaliers.

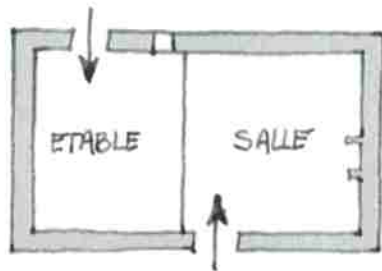


#### b) Le Logis étable à porte unique

Une unique pièce d'habitation abrite les hommes et les animaux.

La partition peut être légère (cloison en bois, pâlis de schiste, meuble) voire inexistante.

L'ouverture du vantail supérieur de la porte pouvait alors atténuer l'obscurité de la salle.



Variante : Le logis-étable à porte unique et à fenêtres

L'accès unique est emprunté à la fois par les hommes et le bétail.

Il donne généralement sur la partie étable.

Une fenêtre, même de taille réduite, éclaire la salle tandis qu'un jour permet l'aération de l'étable.

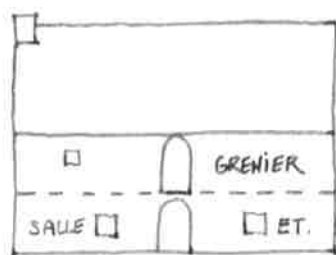
L'accès aux combles, servant de grenier (entreposer les récoltes), se fait par une échelle par l'extérieur, aux travers d'une porte ou d'une fenêtre passante appelée gerbière.

### c) Le logis étable à étage non habitable

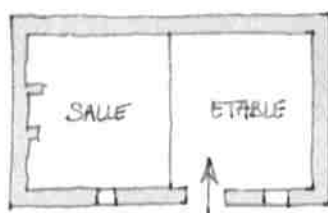
Il partage toutes les caractéristiques de la maison élémentaire mais dispose d'un développement en hauteur (hauts combles à surcroît) donc d'un plus grand volume de stockage.

Le volume de l'habitation (salle unique) reste réduit puisque près des trois quarts du bâtiment servent à l'exploitation.

L'absence de cheminée à l'étage et la hauteur sous combles n'exclue pas un éventuel usage de couchage.

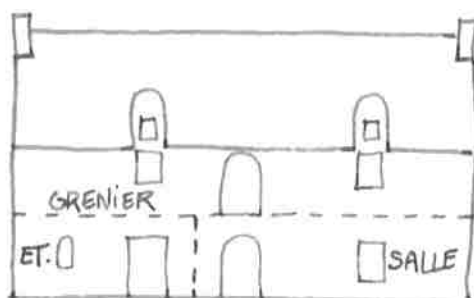


*La Jauge*



- Variante : Le logis-étable à deux portes, étage non habitable

L'habitat mixte peut parfois atteindre un déploiement spatial et ornemental considérable : encadrements soignés des baies, fenêtres surmontées de lucarnes richement décorées, conception régulière des façades ne signalent pas forcément des pièces d'habitation mais des pièces à usage agricole (étable, écurie, grenier).





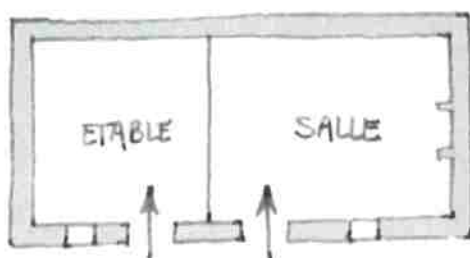
#### d) Le logis à deux portes rapprochées / éloignées

Les trois fonctions (abriter les hommes, les bêtes et entreposer les récoltes) sont toujours présentes mais la cohabitation hommes/bétail dans un seul espace est abandonnée : salle (ou pièce à feu) et étable disposent désormais d'accès individualisés.

Les deux portes sont fréquemment contiguës au centre de l'élévation, voire jumelées, ce qui confère une certaine symétrie à l'ensemble.

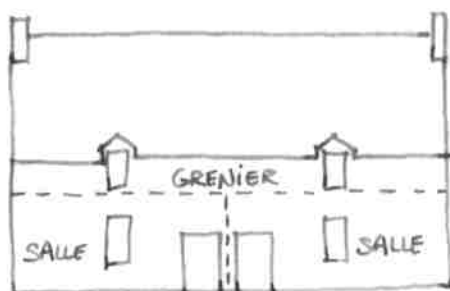
Cette symétrie est toute relative puisque dans la majorité des cas, la fenêtre et la porte de l'étable sont légèrement plus petites et moins décorées que celles de la salle : la porte dispose d'un linteau en bois plutôt qu'en pierre, droit plutôt qu'en plein cintre, sans moulure ni inscription...

La communication intérieure entre les deux pièces n'est pas systématique.



#### e) Le bâti accolé ou logis double

Deux logis à pièce unique, sans communication entre eux, sont séparés par un mur de refend. Deux lucarnes passantes éclairent les combles servant de grenier ou de débarras.



#### f) Le bâti mixte à fonctions combinées

La combinaison des deux catégories, logis mixte et logis indépendant, est souvent le reflet de l'évolution historique et spatiale d'un lieu, auquel on rajoute, après quelques décennies, une nouvelle unité d'habitation.

Cela reflète bien le caractère évolutif de l'enclos familial.

Par exemple, à une maison mixte à deux portes éloignées construite au milieu du XVII<sup>ème</sup> siècle, on rajoute au début XVIII<sup>ème</sup> siècle un nouveau logis uniquement dédié à l'habitation.

La salle de l'ancien logis peut se transformer en étable ou alors conserver sa fonction d'habitation (pour un proche parent ou un prêtre).

Le nouveau logis peut également affirmer sa suprématie (décor, escalier imposant en façade...) mais cela n'est pas systématique.

#### 4.2.3 L'architecture rurale noble et les demeures

La commune compte sur son territoire quatre châteaux construits sur le coteau agricole mais peu visibles du fait de leur situation en fond de vallon excepté le château de Trégouët édifié face à la Vilaine.

Contrairement à beaucoup, ces châteaux sont en bon état et toujours habités.

##### a) Le Château de l'Etier



*Photo extraite de <http://beganne.fr>*

Le Château primitif de l'Etier aurait été édifié par les comtes de Rieux vers 1380, amélioré aux XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècles puis restauré au XVII<sup>ème</sup>. Il fut le siège de l'ancienne seigneurie de l'Estier (ou l'Etier ou Lestier).

Ce château renferme une splendide collection de cheminées en granit : au total 26, dont 16 de grande taille avec leur puissant arc de décharge. Il abrite aussi un escalier à vis dont l'embranchement mesure 1,60 m.

Le corps principal remonte au 15<sup>e</sup> siècle et présente deux ailes en angle droit dont le retrait est occupé par une tour d'escalier polygonale.

La tourelle polygonale doit avoir été reconstruite au 16<sup>e</sup> siècle pour remplacer une tourelle qui occupait le même emplacement.

Au 17<sup>e</sup> siècle, l'aile formant la façade principale est augmentée d'une construction (1633).



De vastes salles moyenâgeuses occupent les différents étages du logis seigneurial. Dans le vestibule d'entrée se trouve au rez-de-chaussée une niche gothique. Les colonnettes rondes ou à pans coupés des piédroits des cheminées sont couronnées de chapiteaux autrefois sculptés de feuillages qui ont été enlevés au ciseau. De même pour les choux frisés et le réseau de vigne qui ornait la porte d'honneur de la façade. Le soin apporté à l'enlèvement laisse penser qu'il s'agit d'une évolution du goût.

Les façades et toitures (cad. AY 164) sont classées Monument Historique par arrêté du 6 octobre 1976

#### b) Le Château de Léhélec



*Photos issues de <http://www.lehelec.com>*

De style Louis XIII, le château de Léhélec, offre, au sud, une belle perspective surplombant ses trois cours bordées d'importantes dépendances des XVI<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles dont les lucarnes alternent le triangle et le plein cintre. Ce château est dans la même famille depuis 1578. Elle y est arrivée par un mariage, celui de François Le Mintier, qui fut gouverneur de Redon, avec Marie Bocan, dame de Léhélec.

Le château a été construit vers l'année 1660 par Jean Le Mintier, l'un des 100 gentilhommes de la Maison du Roi.

C'est une construction élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage, flanquée de deux tours. Un escalier avec rampe en fer forgé en occupe le centre. Une série de terrasses le situent à un niveau légèrement supérieur à la cour des communs.

Edifiée sur une terrasse, la demeure domine, du côté Sud, la perspective offerte par trois cours successives, bordées par des bâtiments de service datant du XVI<sup>e</sup> siècle et que vient fermer un vaste étang.

Elevés sur un seul niveau, tout comme l'ancien manoir, ces constructions, coiffées de toits dits « à la Pagode », présentent une ordonnance régulière de lucarnes Renaissance dont les frontons alternent le triangle et le plein cintre, dont la répétition confère à l'ensemble son unité

Les façades et toitures du château et des communs, la cour et les terrasses situées devant le château ; l'escalier avec sa rampe en fer forgé (cad. AZ 524, 525) sont tous classés Monuments Historiques par arrêté du 4 octobre 1966.

Ce château est ouvert aux visiteurs l'été.

A ce château, il s'ajoute également plusieurs dépendances dont un vieux manoir



*Photos issues de <http://www.lehelec.com>*

### c) Le Château de Trégouët



Situé sur une colline boisée dominant la Vilaine, il était un lieu de refuge idéal durant les périodes troublées.



Le château a abrité un quartier général durant la Révolution en faisant office de dépôt d'armes et de vivres, et une compagnie de fusiliers-marins en 1945. Suite à un bombardement des Allemands en 1945, il a été incendié mais reconstruit en 1953 par Gonzague Le Mintier

#### d) Le Château de la Saulaye



*Photo extraite de <http://beganne.fr>*

Actuellement habité par la famille Lagrée, il fut la propriété de Perro de Cavaro en 1427, puis de la famille Boislevés à la fin du XV<sup>ème</sup> siècle et de la famille Souallaye en 1486.

Il est entouré d'un haut mur ainsi ce château n'est pas visible de la route.

On peut y trouver à proximité une ancienne mine de fer datant du XIX<sup>ème</sup> siècle.

#### e) Les demeures

La commune compte plusieurs grosses habitations qui se distinguent de l'habitat rural traditionnel notamment grâce à la présence d'un étage habité et surtout par des dimensions beaucoup plus importantes et des détails architecturaux soignés et remarquables.

On peut ainsi citer les demeures présentes dans les hameaux de Bellevue, de Kian, la Noë, Foleux et des Alliers.



*La Noë*

#### 4.2.4 Des constructions contemporaines

On retrouve en campagne un bâti contemporain classique avec de nombreuses habitations construites des années 50 à nos jours avec des couleurs et des formes architecturales très variées.

On retrouve également quelques constructions en bois généralement peintes avec des couleurs vives.

Ces constructions généralement implantées au milieu d'une très grande parcelle n'ont repris aucune caractéristique de l'architecture traditionnelle du Pays et sont au contraire très voyantes dans le paysage.

#### 4.2.5 Quelques ruines

On dénombre quelques constructions en ruines ou en très mauvais état sur la commune malgré des opérations de réhabilitations menées dans la campagne.

#### 4.2.6 Le petit patrimoine

Le petit patrimoine est très présent sur la commune de Béganne, on retrouve dans les lieux dits, aux détours d'un chemin, au croisement d'une route de nombreux puits, fours, fontaines, lavoirs, croix, traces d'une activité et d'une présence anciennes

##### a) Les fours

La commune compte de nombreux fours à pains sur son territoire, certains entretenus, d'autres délabrés, la majorité étant entretenue même si bien souvent il manque la toiture ou celle-ci est en tôle.

Cartographie extraite de <http://beganne.fr>





Port de Foleux

### b) Les puits

Bien souvent, un puits est associé au four à pain mais ils sont moins nombreux cependant.

Les modèles varient, le puits peut être entièrement en pierre ou être recouvert d'une dalle de schiste. Certains possèdent une charpente en bois couverte d'ardoises reposant sur une base de pierre.

Le puits composé d'une charpente en bois était le modèle le plus économique. Dans ce cas, la charpente repose sur quatre poteaux de bois, elle peut alors prendre la forme de chapiteau ou de deux pans (un court devant et un long derrière).

Les jambages sont parfois décorés de briques, ils entourent l'entrée fermée par une grille en bois rarement, en ferraille pour la majorité, en grillage selon le cas.

### c) Les fontaines et lavoirs

Les fontaines sont pour la plupart en granit et recouvertes en palis, ce sont généralement des édifices humbles assez peu ouvragés qui ont permis à beaucoup de fermes d'éviter le creusement de puits.

Avec l'arrivée de l'adduction de l'eau, ces fontaines ont perdu pour beaucoup leur utilité et ne répondent plus aux normes sanitaires pour la consommation de l'eau.

La plupart des lavoirs adoptent un plan carré ou rectangulaire, ils ne sont plus utilisés mais sont quand même en très bon état, ce qui est assez rare en cas de non utilisation.



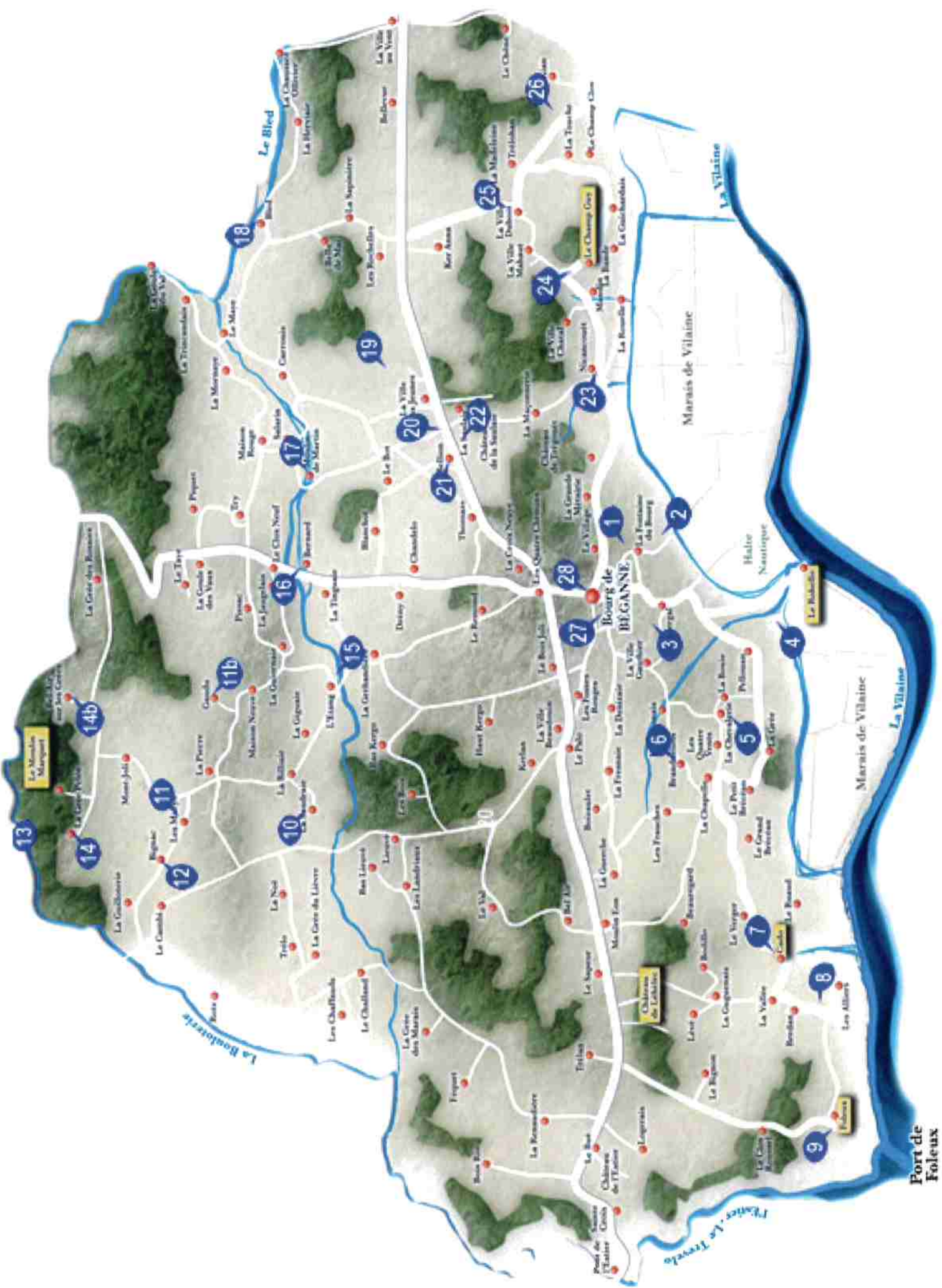
*Lavoir des Saudrais*



*Lavoir de Ganais*

Cartographie extraite de <http://beganne.fr>





Le Moulin Marquant

BÉGANNE

Le Pêcheur

Port de Foleux

#### d) Les croix

Les croix ont généralement une signification précise, elles peuvent être liées à une procession, à attirer une bénédiction, à une fin de mission ou en guise de remerciement.

#### e) Les chapelles

La commune compte quelques chapelles réparties sur le territoire communal :

- une ancienne chapelle en ruine aux Alliers en bordure de la Vilaine
- une chapelle au nord ouest dans le hameau de Bignac
- il y a eu également une chapelle à proximité du lieu dit la Chapelle



*Chapelle à Bignac*



*Chapelle aux Alliers et maison des douaniers*





Port de Foloux

g) Un moulin à vent et à eau

A noter sur la commune la présence d'un ancien moulin à vent situé le long de la RD 20 au lieu dit du Moulin Eon.

On retrouve également un moulin à eau le long du ruisseau du Beld à hauteur du Moulin Martin et aussi à hauteur du Moulin Bernard.

h) Les greniers à grain et à sel

On retrouve en bord de la Vilaine dans le hameau des Alliers des greniers à grain et à sel en bon état qui témoignent de l'ancienne activité portuaire des Alliers à l'époque romaine.

On retrouve également une ancienne maison de douaniers, maison également à l'activité ancienne de ce site.





Fort de Foloux

#### 4.2.7 Le bâti agricole

Le territoire et les paysages de Béganne sont marqués par l'activité agricole, la majorité des hameaux compte ou comptait une exploitation agricole.

Le bâti agricole a toujours été présent mais du fait de l'évolution de l'activité agricole, celui-ci se présente sous une forme différente aujourd'hui dans le paysage.

Les étables, écuries en pierre de taille modestes ne sont plus utilisées du fait de l'évolution des pratiques et des normes sanitaires agricoles.

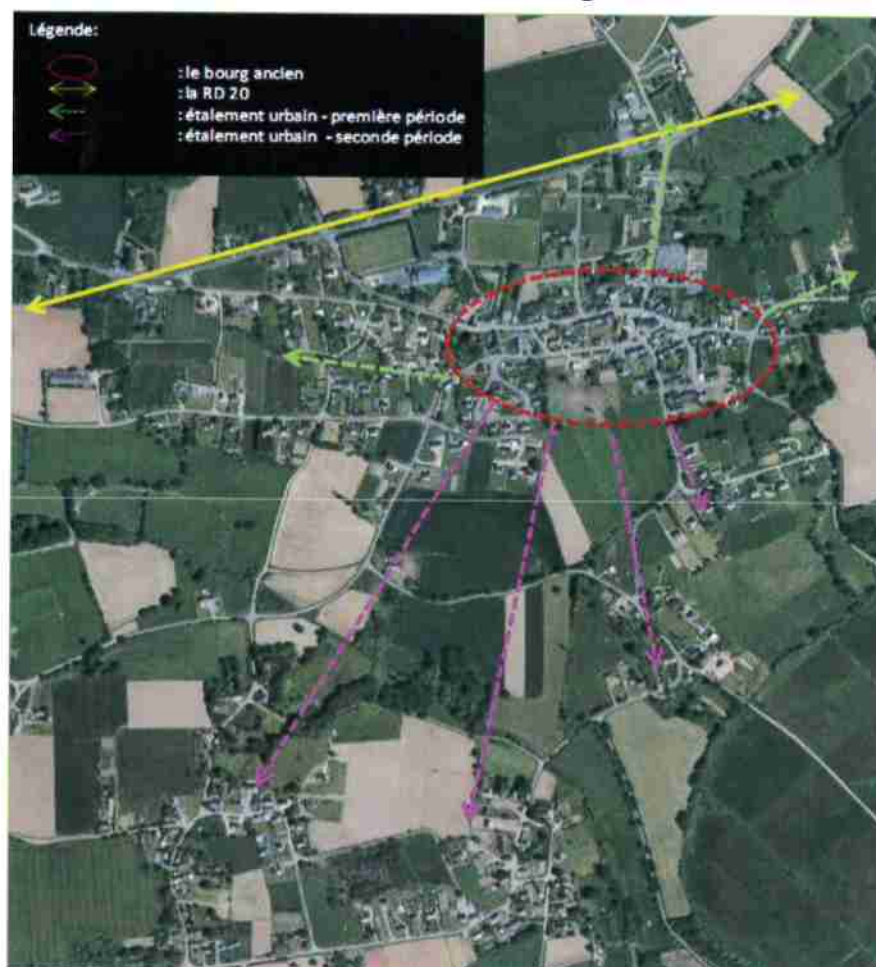
Les grandes stabulations en tôle ou parpaings sont utilisées par l'ensemble des agriculteurs et ont un impact visuel dans le paysage important même si plusieurs de ces stabulations sont assez bien intégrées dans le paysage du fait de nombreuses plantations autour.

#### 4.3 L'architecture du bourg

##### 4.3.1 Organisation du bourg et architecture

###### a) Organisation du bourg

#### Trame urbaine du bourg





Le bourg de Béganne a été construit sur la base d'un village rue où le bâti est linéaire aux voies et groupé essentiellement autour de l'église avec quelques débords le long de rues plus secondaires au fil du temps

Puis au fil du temps et des opportunités foncières, le bourg de s'est fortement étalé notamment en surplomb des marais afin de bénéficier d'un paysage exceptionnel, il s'est également légèrement développé au nord de l'autre côté de la RD 20, cette urbanisation assez récente sur Kerlan, le Palo, le Bois Joli a rattaché peu à peu ces hameaux aux franchises du bourg.

Au nord du bourg, la RD 20 constitue une limite à l'urbanisation, les constructions pour la plupart tournent le dos à cet axe majeur pour s'en protéger et surtout pour bénéficier de la vue sur les marais de la Vilaine.

Aujourd'hui les constructions se développent de plus en plus au sud du bourg et rejoignent peu à peu le bourg à l'ensemble urbanisé que forme les hameaux de la Bouie, la Chevalerie ou bien Kergal.

#### b) Une architecture ancienne peu présente

L'architecture ancienne est peu présente dans le bourg, et ne présente pas de caractéristiques architecturales particulières, cependant, on retrouve généralement les caractéristiques suivantes :

- un bâti en mitoyenneté implanté aligné à la route, en bord de voie sans recul, ni espace vert sur la voie
- des parcelles très étroites et alignées avec une densité moyenne
- une rigidité du tracé des voies
- un effet de perspective créé par des lignes directives visuelles horizontales
- des façades enduites avec des couleurs claires
- des hauteurs et un volume commun liés au type du bâti
- une architecture assez homogène avec des façades enduites et des baies traitées soit avec des entourages de granit ou en briques avec une toiture en ardoises.
- les baies ont une proportion plus large que haute et sont plus grandes au rez de chaussée qu'à l'étage, leur rythme et leur proportion traduisent une grande simplicité et un ordonnancement des façades





c) Une architecture contemporaine dominante

Le bâti se présente pour la plupart sous la forme de maisons individuelles mais il y a quelques constructions collectives

La majorité du bâtiment contemporain se présente sous la forme de lotissements mais surtout de constructions au coup par coup ou groupées et composés généralement de grandes parcelles





## 5 CONCLUSION

Du fait de la présence d'un relief assez varié, Béganne présente une diversité de paysages. On retrouve un vaste plateau agricole sur les 2/3 du territoire environ, un haut plateau boisé au nord, la vallée de la Vilaine au sud, les marais de Trévelo à l'ouest et un paysage de vallées qui entaillent le territoire communal.

A ces paysages naturels et agricoles, il s'ajoute un paysage lié à l'urbanisation du bourg et des hameaux.

Les paysages sont identifiés car il est important de conserver la trame naturelle du territoire communal.

Le paysage évolue au rythme du développement de l'urbanisation. Les objectifs de densité, les réglementations énergétiques ... conduiront à faire apparaître de nouvelles formes urbaines.

Toutefois, les zones ouvertes à l'urbanisation sont délimitées sur le plan de zonage et réglementer à partir de critères de préservation et de conservation des entités paysagères.

Il est noté dans le règlement que chaque construction devra se soucier de son intégration paysagère.

La définition des espaces ouverts à l'urbanisation et les orientations d'aménagement du PLU doivent répondre à des objectifs de développement durable. Il s'agit de permettre le développement du parc de logement sur la commune tout en réduisant la consommation de l'espace et en évitant le mitage.

Les espaces où la construction nouvelle est permise sont identifiés sur le plan de zonage et réglementés dans le PLU.

## IV. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

Toutes les données démographiques sont issues du recensement 2007, il n'y a pas de données plus récentes. Les données les plus actuelles sont de source communale, elles sont signalées par un astérisque\*.

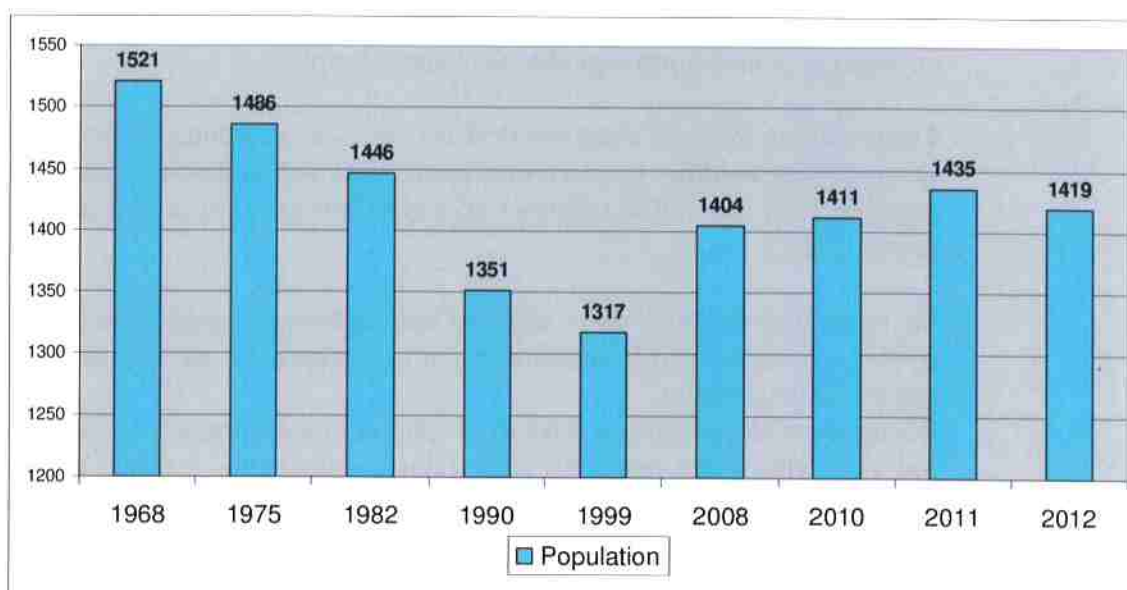
La commune compte moins de 2000 habitants, ainsi les données détaillées des tableaux de l'INSEE ne sont pas disponibles pour cette commune

### 1 LA POPULATION

#### 1.1 Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2010	2011	2012
Population	1521	1486	1446	1351	1317	1404	1411	1435	1419

Evolution de la population depuis 1968



En 1968, Béganne comptait 1521 habitants, en 2012, Béganne compte 1419 habitants soit 102 habitants de moins. Depuis 1999, Béganne regagne des habitants et revient progressivement aux chiffres enregistrés quarante ans plutôt.

En effet, depuis 1968, la commune n'a pas cessé de perdre des habitants, cette évolution démographique négative s'explique par un taux de variation absolue de 0.4% entre 78 et 82 et -1.12% entre 78 et 82 ainsi qu'entre 82 et 90, puis -0.56 % entre 90 et 99.



Béganne a perdu 204 habitants entre 1968 et 1999 alors que parallèlement le canton lui gagnait des habitants.

Cette démographie négative peut partiellement s'expliquer par la baisse du nombre des emplois sur le Pays de Redon dont plusieurs grosses entreprises et par l'attractivité de communes également rurales mais plus proches de Redon tels que Bains sur Oust, Allaire...

De plus, les alentours n'offrent pas d'emplois pour les jeunes avec de hauts diplômes, ainsi beaucoup de jeunes de Béganne mais aussi des communes voisines quittent la commune au profit d'agglomérations plus importantes telles que Rennes, Nantes et la région parisienne.

Béganne a la particularité d'avoir et d'attirer (en baisse aujourd'hui cependant) beaucoup d'anglais, cet apport a permis de compenser quelque peu les départs mais ce sont surtout des retraités qui s'installent sur la commune soit en résidences principales ou en secondaires, cet apport étranger est moins important aujourd'hui.

En effet, le coût du foncier a beaucoup augmenté avec l'arrivée de cette population étrangère, ainsi aujourd'hui la commune est très chère et de nombreux jeunes ne peuvent pas investir sur leur commune d'origine, ils quittent ainsi la commune et Béganne n'arrive pas à garder ces jeunes couples.

Certes depuis 1999, la situation s'est inversée, la commune a désormais une croissance démographique positive et a gagné 102 habitants en 13 ans, la croissance annuelle bien que faible (+0.6%) est cependant positive ce qui n'était pas arrivé depuis 1968.

La commune apparaît donc aujourd'hui légèrement plus attractive notamment pour sa situation rurale aujourd'hui plus recherchée par les urbains avec une hausse de néo urbains.

Béganne est située plus en retrait par rapport aux communes aux portes de Redon qui n'ont-elles quasiment plus de terrains constructibles à offrir, Béganne bénéficie donc de cette position en retrait avec un paysage de haute qualité mais la croissance reste très faible.

L'augmentation de la population est due uniquement à l'excédent migratoire (excédent des arrivées sur les départs) positif, en effet, le solde naturel est toujours négatif sur la commune, contrairement à beaucoup d'autres communes, Béganne n'attire pas suffisamment de jeunes couples avec des enfants.

Enfin, il faut également souligner la place particulière du bourg dans le territoire communal, celui est en surplomb des marais et est donc confrontée à une topographie assez abrupte, le développement de l'urbanisation est rendue difficile du fait des pentes, les commerces et le centre bourg sont sur un point haut par rapport aux

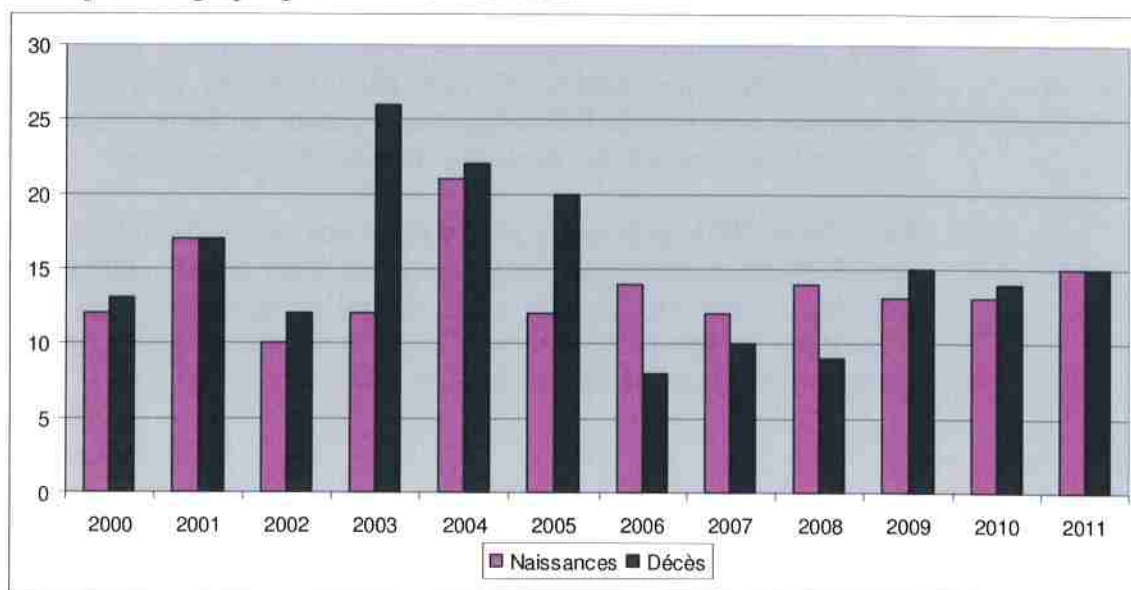
extensions du bourg et cela rend difficile l'accueil des personnes âgées ou des jeunes couples avec des poussettes.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	-0,4	-0,8	-0,3	+0,7
- due au solde naturel en %	+0,2	-0,1	-0,4	0,0	-0,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,5	-0,3	-0,4	-0,3	+0,8
Taux de natalité en ‰	13,8	13,1	9,3	10,1	9,9
Taux de mortalité en ‰	12,2	13,6	13,7	10,1	10,9

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Naissances</b>	12	17	10	12	21	12	14	12	14	13	13	15
<b>Décès</b>	13	17	12	26	22	20	8	10	9	15	14	15

Entre 2000 et 2011, il y a eu sur la commune 165 naissances contre 181 décès, ainsi le solde naturel est obligatoirement négatif.

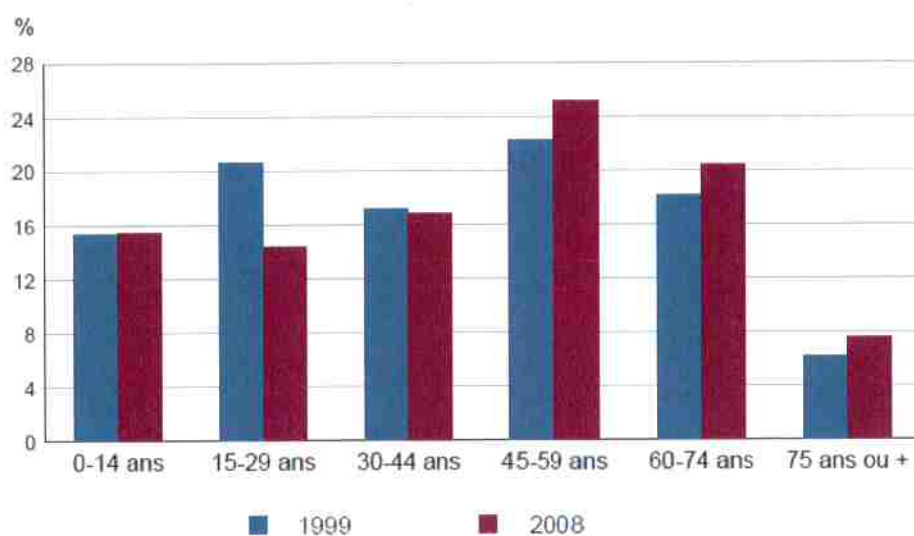
Ceci explique certainement la baisse du nombre d'habitants sur Béganne observée sur le premier graphique entre 2011 et 2012.





## 1.2 Structure de la population par âge et sexe

En 2008	Hommes	Femmes	Ensemble	
Ensemble	686	718	1404	100%
0/14 ans	97	121	218	15%
15/29 ans	99	104	203	14%
30 à 44 ans	124	113	237	17%
45 à 59 ans	185	169	354	25%
60 à 74 ans	141	145	286	20%
75 à 89 ans	41	65	106	8%
90 ans et +	0	1	1	0.07%



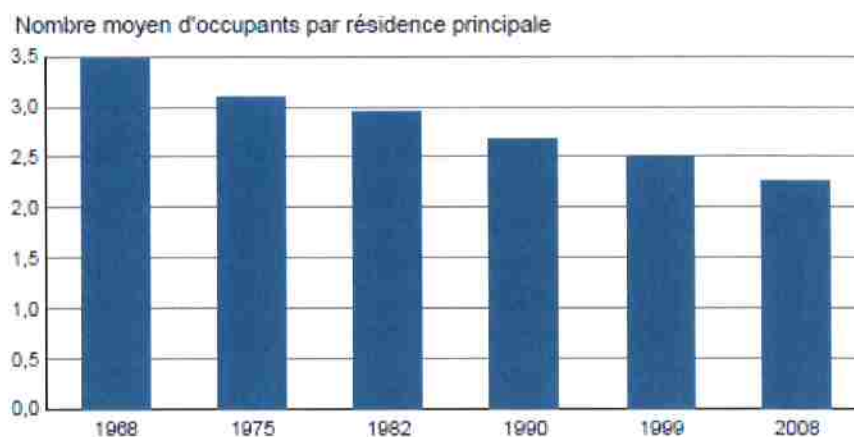
La population sur Béganne est majoritairement composée de personnes adultes ayant entre 45 et 59 ans (un quart de la population) ce qui explique aussi le solde naturel négatif, cette classe d'âge n'a généralement plus d'enfants.

Ensuite, ce sont les 60/74 ans, une classe d'âge retraitée donc qui sont majoritaires, la population sur Béganne est donc vieillissante et composée majoritairement de personnes adultes n'ayant plus d'enfants avec eux, ainsi le taux d'occupation moyen par habitations va descendre au fur et à mesure, la commune sera donc confrontée à une demande en plus petits logements.

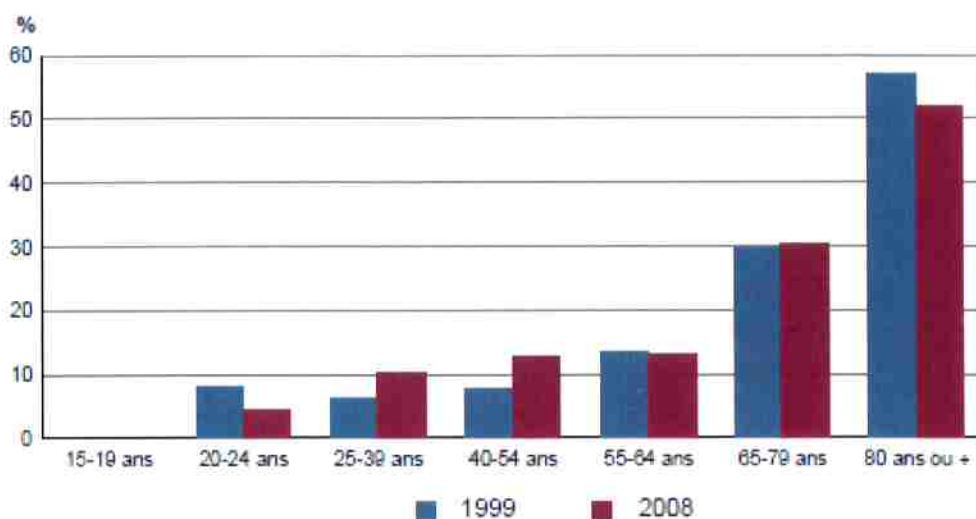
Entre 99 et 2008, la part des jeunes (0/14 ans est restée stable) alors que la part des 15/29 ans a chuté ainsi les jeunes après leurs études quittent la commune de Béganne ce qui explique ce solde naturel négatif, les jeunes couples en âge d'avoir des enfants ne sont pas attirés par la commune de Béganne du fait du peu d'emplois et surtout du coût du foncier élevé.

### 1.3 Population et composition

Peu de données sont disponibles pour ce paragraphe, la commune ayant moins de 2000 habitants, les données détaillées ne sont pas toutes visibles notamment le tableau indiquant le nombre de ménages et les catégories de ménages par structures familiales.



On peut seulement noter que la taille des ménages est en chute continue depuis 1968 sur la commune avec aujourd'hui environ 2.2 personnes par ménages, ce qui apparaît logique du fait de la classe d'âge majoritaire (+45 ans), la commune de Béganne suit la tendance nationale.



On remarque que ce sont surtout les personnes de plus de 80 ans qui vivent seules et de manière plus générale les plus de 65 ans.

Les personnes seules en moyenne vivent essentiellement dans le bourg et sont donc à la recherche de petits logements, les personnes seules de + 80 ans vivent



quant à elles majoritairement dans la campagne, là aussi une offre en petits logements sera nécessaire pour accueillir cette population qui pourrait être désireuse de se rapprocher des commerces et services du centre bourg.

#### 1.4 La population active

Certaines données détaillées ne sont pas disponibles pour cette commune de moins de 2000 habitants notamment la population active par catégories socio professionnelle ou par secteur d'activité.

En 2008, la commune de Béganne comptait 914 personnes en âge de travailler (15 à 64 ans), un chiffre stable par rapport à 1999 (892 personnes)

Parmi ces 914 personnes :

- 60.5 % ont un emploi
- 7 % sont au chômage
- 32.5 % sont inactifs (étudiants, retraités)

Attention, ces données datent de 2008, la situation économique actuelle a peut être modifiée ces chiffres.

Le chômage touche surtout des personnes extérieures à la commune qui s'installent temporairement sur la commune et notamment dans les différents logements sociaux.

Très peu d'actifs travaillent dans la commune : 22.3 % contre 77.7 % qui travaillent à l'extérieur de la commune.

Les actifs sur la commune de Béganne sont donc très mobiles, cette forte proportion d'actifs travaillant à l'extérieur s'explique par le fait que la commune n'offre pas beaucoup d'emplois sur son territoire, par exemple, la commune ne compte pas de grande zone d'activité, seule l'agriculture offre des emplois sur la commune.

La proximité de l'Ille et Vilaine et de la Loire Atlantique (quelques actifs sur St Nazaire et sur St Nicolas de Redon) explique la faible présence d'actifs sur la commune, le bassin d'emploi de la région de Redon et notamment la commune de La Gacilly reste un pôle attractif pour la population active de la commune.

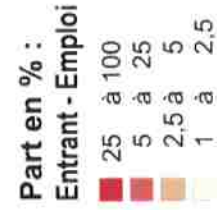
# Navette domicile-travail : entrants

## Béganne

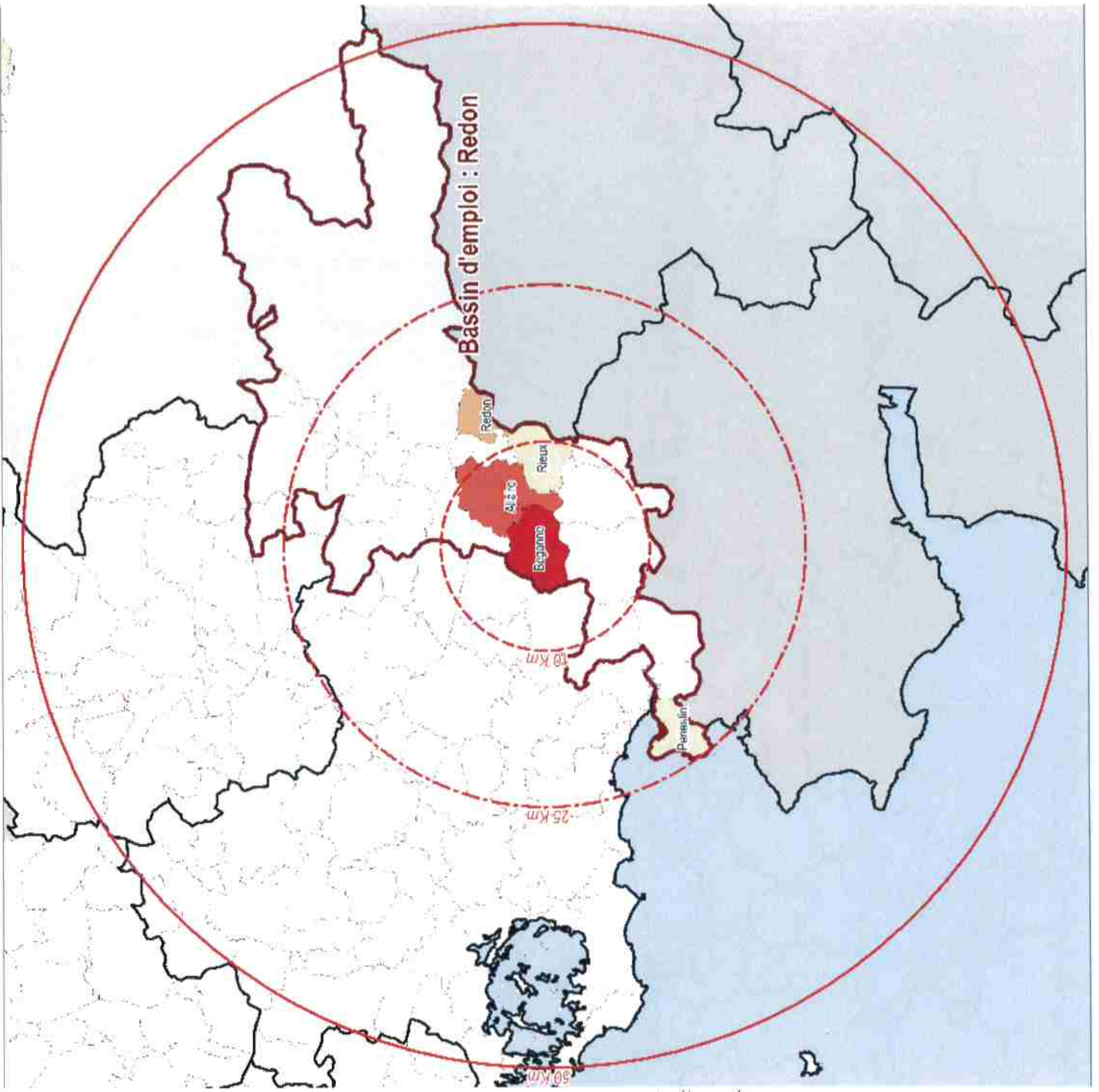
Commune	Nbre Emplois :	171	Nbre Actifs :	497
56011 BÉGANNE	Entrant	143		83,63
56001 ALLAIRE		11		6,43
35238 REDON		8		4,68
56155 PENESTIN		3		1,75
56154 RIEUX		3		1,75
35238 RENNES		3		1,75

\* Hors bassin d'emploi de la commune

Part en % :	Bassin d'Emploi	Entrant	%
25 à 100	Redon	25	89,3 %
5 à 25	Rennes	3	10,7 %



Sources : Insee 2006





# Navette domicile-travail : sortants

## Béganne

Nbre Emplois : 171 Nbre Actifs : 497

Commune	Sortant	%
56011 BEGANNE	143	28,77
35236 REDON	83	16,7
56001 ALLAIRE	47	9,46
56194 RIEUX	27	5,43
56159 PLEUCADEUC	23	4,63
56143 MUZILLAC	19	3,82
44185 SAINT-NICOLAS-DE-REDON	19	3,82
56061 LA GACILLY	15	3,02
56260 VANNES	11	2,21
56123 MALANSAC	11	2,21
35238 RENNES	7	1,41
35285 SAINT-JUST	7	1,41
56075 GUER	7	1,41
56184 QUESTEMBERT	7	1,41
56206 SAINT-AVE	7	1,41

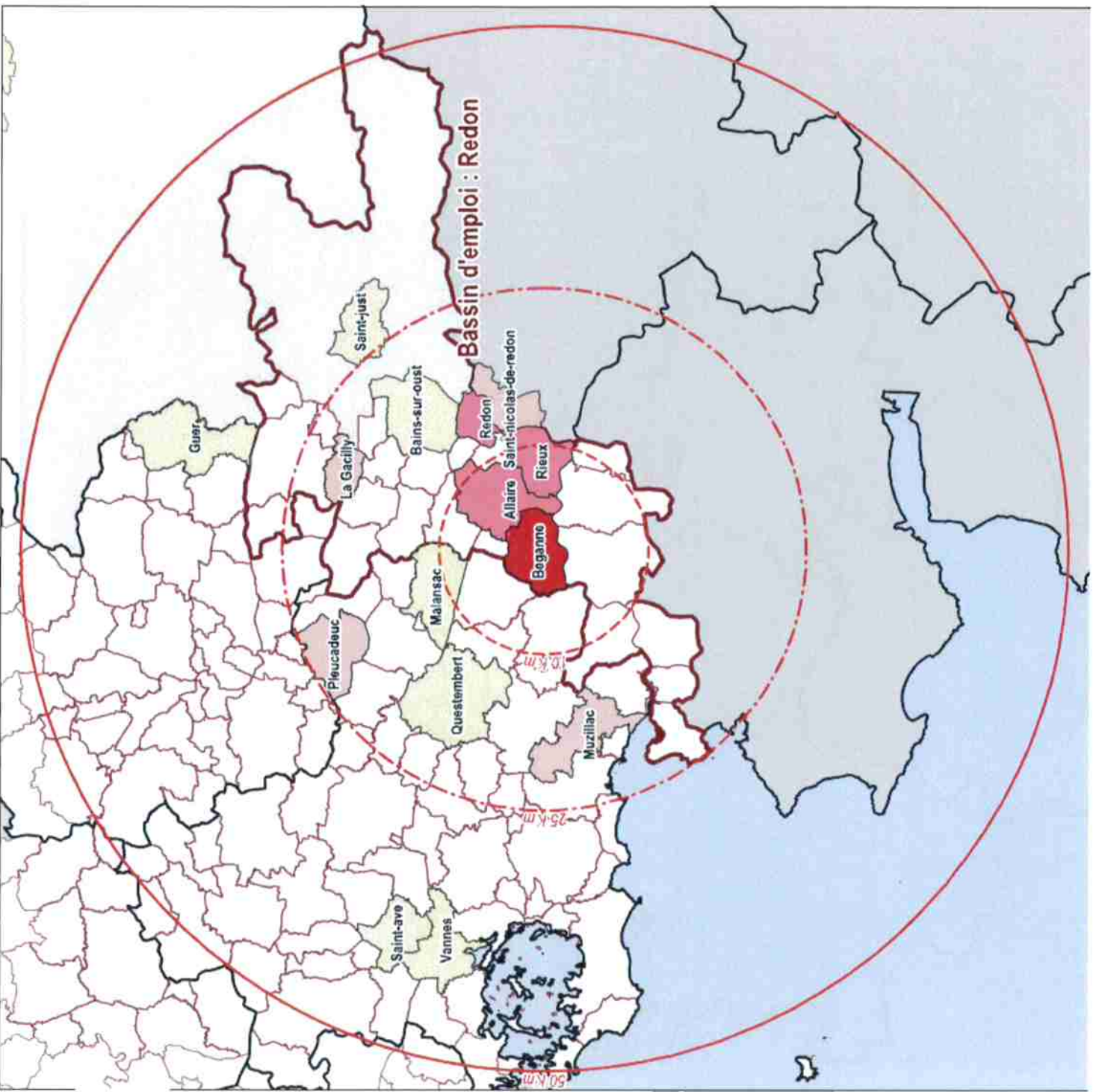
\* Hors bassin d'emploi de la commune

Part en % : Sortant - Actif	Bassin d'Emploi	Sortant	%
■ 25 à 100	Redon	198	55,9 %
■ 5 à 25	Vannes	81	22,9 %
■ 2,5 à 5	Autre Bassin	34	9,6 %
■ 1 à 2,5	Ploërmel	16	4,5 %
	Rennes	16	4,5 %
	Auray	3	0,8 %



Sources : Insee 2006

Réalisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
BD TOP© ©IGN Paris - édition 2007



## 2 DONNEES SUR L'HABITAT

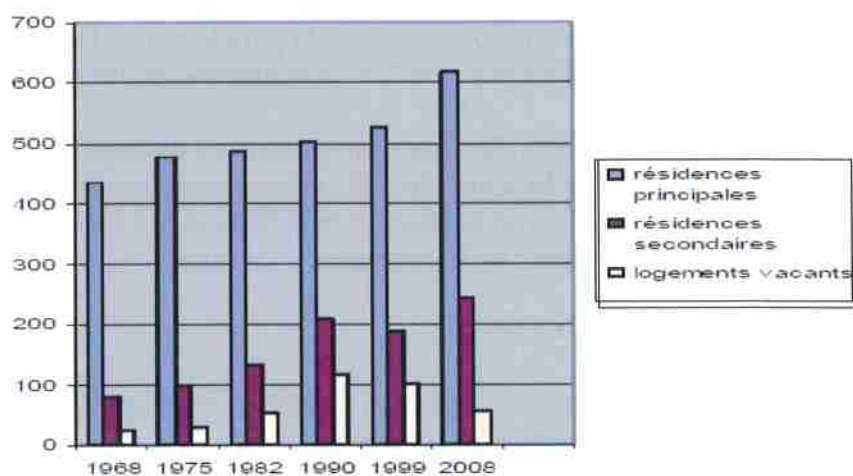
La commune ayant moins de 2000 habitants, les données détaillées de l'INSEE sur le logement ne sont pas tous visibles.

### 2.1 Evolution du parc :

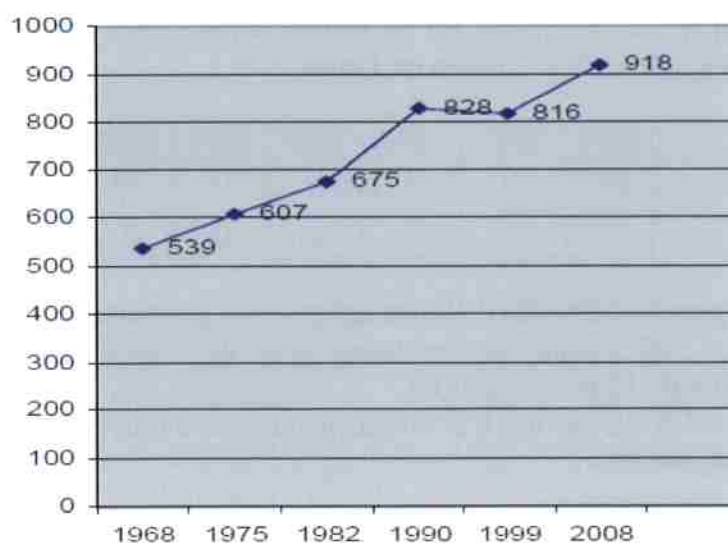
#### 2.1.1 Evolution de l'ensemble du parc immobilier

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
résidences principales	436	478	487	503	527	618
résidences secondaires	79	99	133	208	187	242
logements vacants	24	30	55	117	102	58
total	539	607	675	828	816	918

**Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968**



**Evolution du nombre de logements depuis 1968**





Entre 1968 et 1982, le parc de logements est en pleine croissance (41% de logements en plus) alors qu'entre 1990 et 1999, le parc a légèrement diminué (-0.19%), la population a diminué à la même période ainsi il n'y a pas eu de création de nouveaux logements.

Dans les années 90, il y a eu très peu de demandes sur la communes, le lotissement des Coteaux de Vilaine a mis de nombreuses années à se remplir, de même, l'activité économique sur la commune était très dure pour les artisans à cette époque.

A noter la part importantes des résidences secondaires (26% du parc total), la commune de Béganne est en effet recherchée pour son cadre de vie en milieu rural et qui offre un côté maritime avec son port, la commune est également recherchée par les étrangers notamment les anglais pour l'attrait du bâti ancien, Béganne est une commune du département ayant le plus de résidents anglais.

Le nombre de logements vacants a fortement augmenté entre 1982 et 1999, il peut s'expliquer par la migration des actifs vers des lieux plus attractifs en termes d'emplois, par le vieillissement de la population et les décès ou départs vers des maisons de retraite mais aussi par la qualité médiocre de ces logements.

Depuis 1999, la part des logements vacants a diminué notamment grâce aux campagnes de réhabilitations du bâti ancien (ces campagnes ont concerné environ 50% des résidences secondaires / principales), les logements vacants représentent en 2008, 6% du parc de la commune.

### 2.1.2 Evolution depuis 2000

En 2008, la commune compte 918 logements répartis de la manière suivante :

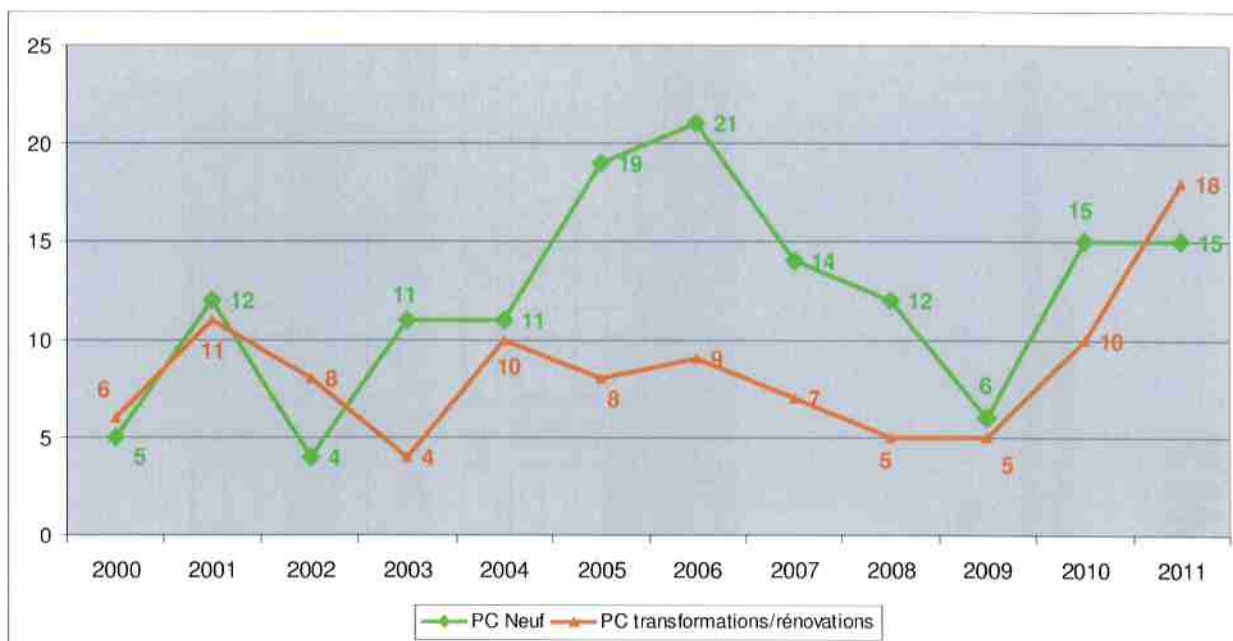
- 618 résidences principales
- 242 résidences secondaires
- 58 logements vacants

Le nombre de logements est en hausse depuis 1999 (+102 logements) soit une croissance de 12.5 % environ en 10 ans.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PC Neuf	5	12	4	11	11	19	21	14	12	6	15	15
PC transformations/rénovations	6	11	8	4	10	8	9	7	5	5	10	18

Sur la période 2000-2011, il a été autorisé sur la commune :

- 145 permis de construire pour des maisons individuelles, soit une **moyenne de 12 permis par an**,
- 101 permis liés à la transformation ou la rénovation, soit une moyenne de 8 permis par an.



Sur ces trois dernières années, on remarque une augmentation importante du nombre de permis de construire délivrés pour la transformation ou la rénovation. (5 en 2009 – 18 en 2011).

Au premier semestre 2010, 8 permis ont déjà été délivrés sur la commune.

### 2.1.3 Données complémentaires sur l'évolution de l'habitat

Source PAC DDTM



# TERRITOIRE ET LOGEMENT

Les logements sont répartis en quatre catégories :

- les résidences principales : logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constituent un ménage,
- les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, y compris les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques,
- les logements occasionnels : logements ou pièces indépendantes utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles,
- les logements vacants : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :
  - a) proposé à la vente, à la location,
  - b) déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
  - c) en attente de règlement de succession,
  - d) conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
  - e) gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...).

(\*) Le nombre des logements occasionnels est comptabilisé dans celui des résidences secondaires

	1999				2008				EVOLUTION			
	Commune		Morbihan		Commune		Morbihan		Commune		Morbihan	
		rurale fragile				rurale fragile				rurale fragile		
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	816		918		918				102	12%	14%	19%
<b>Residences principales (RP)</b>	527	65%	618	76%	618	67%	75%	91	17%	14%	17%	
<b>Residences secondaires (RS) (*)</b>	187	23%	242	18%	242	26%	19%	55	29%	12%	23%	
<b>Logements vacants</b>	102	13%	58	5%	58	6%	6%	-44	-43%	16%	25%	
<b>OCCUPANTS / RP</b>	2,48	2,42	2,25	2,37	2,25	2,30	2,22	-	0,23	-	0,12	-
<b>REPARTITION DES RP et RS</b>												
<b>Maisons</b>	805	99%	527	77%	527	74%	75%	-278	-35%	13%	17%	
<b>Appartements</b>	6	1%	187	23%	187	26%	25%	181	3017%	84%	29%	
<b>OCCUPATION DES RP</b>												
<b>Propriétaires</b>	407	77%	608	65%	608	98%	68%	201	49%	17%	22%	
<b>Locataires</b>	106	20%	8	31%	8	1%	31%	-98	-92%	17%	15%	
<b>Logés gratuitement</b>	14	3%	0	3%	0	0%	2%	-14	-100%	-54%	-45%	

# Logements vacants

## Béganne

(centre-bourg)

Logement vacant



Vacant

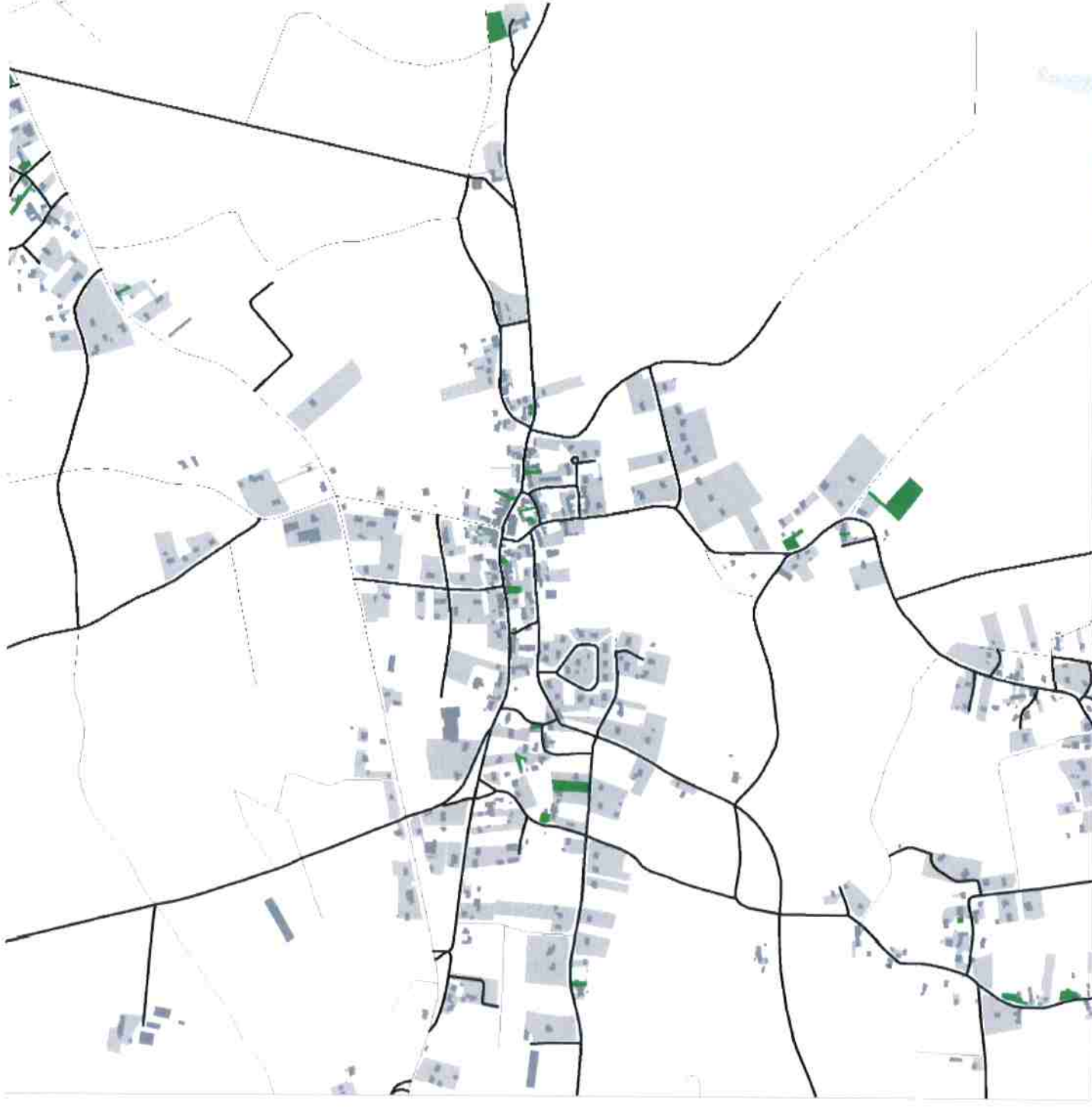


Avertissement : ces chiffres présentent des écarts, parfois importants, avec ceux présentés par l'INSEE.



Sources : DDTM 56  
Tab Parcel MAGIC II

Réalisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
BD TOPO® ©IGN Paris - édition 2007

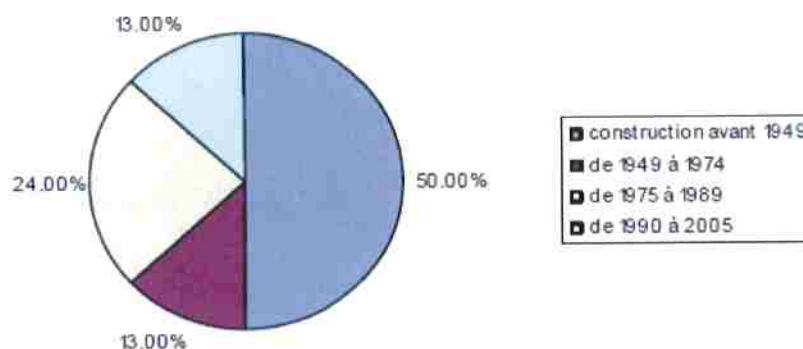




## 2.2 Caractéristiques de l'habitat

### 2.2.1 Un parc ancien

#### Epoque de constructions des résidences principales



Le parc de logements sur Béganne est ancien, en effet, plus de 50% du parc date d'avant 1949, ce qui paraît logique, vu que la commune perdait régulièrement des habitants, le parc ne s'est pas renouvelé très vite.

Le parc le plus récent occupe une part assez faible sur la commune, ce qui s'explique par la faible croissance du bâti.

### 2.3 Le logement social

La commune dispose d'une offre en logements sociaux gérés par Espacil, Bretagne Sud Habitat et la commune.

On retrouve ainsi sur la commune : (données communales)

- 6 logements T4 en individuel
- 7 logements T3 en individuel
- 3 logements T2 en individuel
  
- 3 logements T3 en collectif
- 3 logements T2 en collectif
- 1 logement T1 en collectif

En octobre 2010, 2 logements dont un depuis ce mois ci sont inoccupés.

Il n'y a pas beaucoup de rotations au sein de ces logements, il y a une mixité au sein des personnes qui occupent ces logements avec des jeunes couples, des retraités.

Plusieurs de ces logements sont occupés par des personnes extérieures à la commune, le chômage touche davantage ces personnes que les habitants originaires de la commune.

# Logements HLM

## Béganne

(centre-bourg)

 Logement HLM

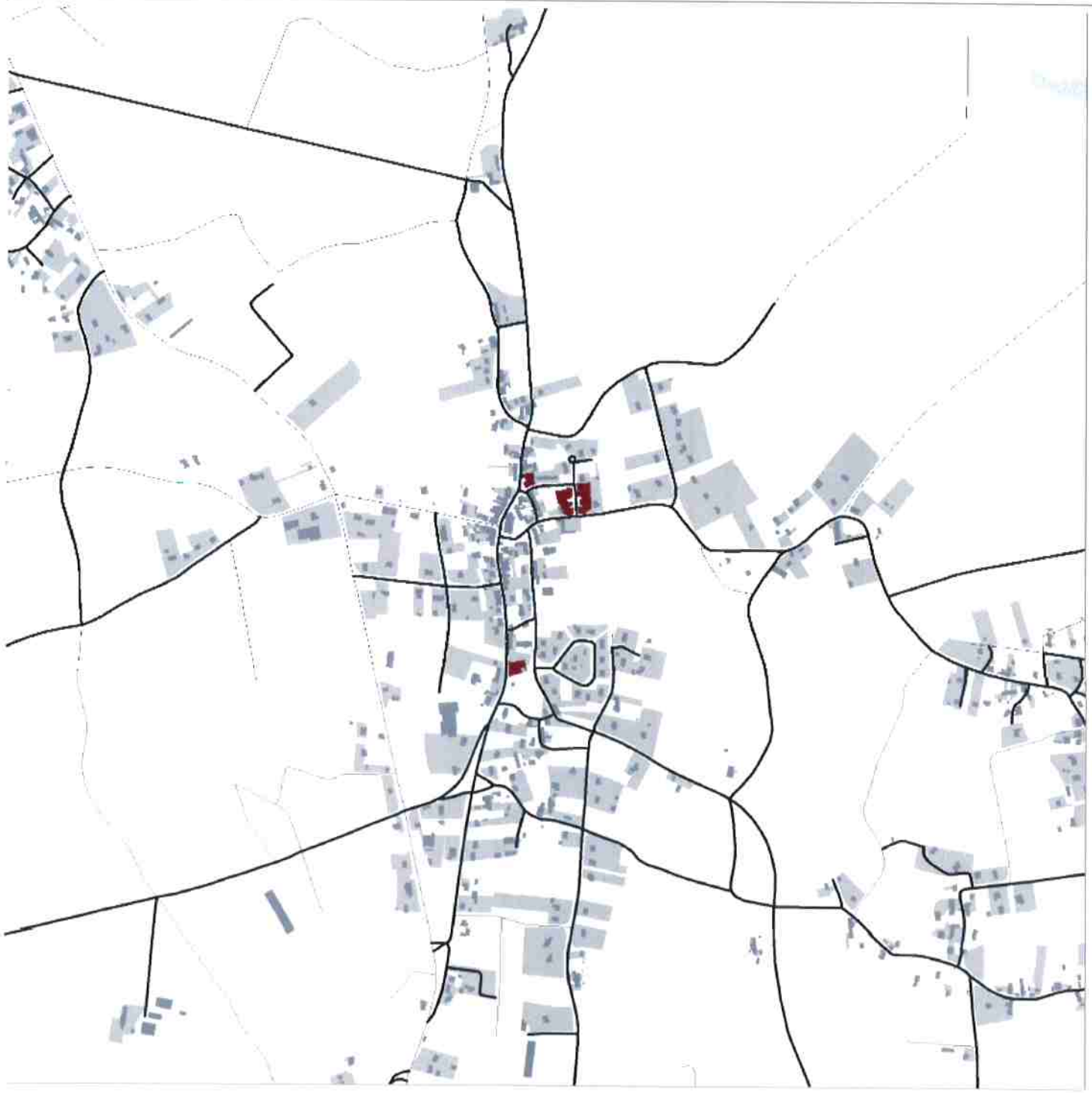
HLM	
	17

Avertissement : ces chiffres présentent des écarts, parfois importants, avec ceux présentés par l'INSEE.



Sources : DDTM 56  
Tab Parcel MAGIC II

Realisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
BD TOPO®@IGN Paris - édition 2007



0 0.5 Km 1 Km



au 1er janvier 2009				
	Commune		rurale fragile	Morbihan
<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>	39	4%	6%	10%
type SA HLM	24	62%	44%	77%
type communal	1	3%	18%	5%
type foyers lgts (bailleurs sociaux)	0	0%	11%	11%
type foyers lgts (autres)	0	0%	9%	2%
type Foyers Jeunes Travailleurs	0	0%	0%	1%
type lgts conventionnés ANAH	14	36%	17%	4%

## 2.4 Les différentes opérations d'urbanisation

La commune a accueilli plusieurs opérations immobilières sur son territoire, des opérations majoritairement privées.

- Le Val de Vilaine, 19 lots en 1975, opération communale, population « âgée » avec deux personnes par foyer
- Les Coteaux de Vilaine, 7 lots en 1993, opération communale, population mixte
- Voisin de Kergal, 5 lots en 2000, opération privée, majoritairement des retraités
- Tringais, 4 lots en 2003, opération communale, jeunes couples
- Bel Air, 3 lots en 2007, opération privée, jeunes couples
- Foleux, 3 lots en 2007, opération privée, jeunes couples
- Rue de Galerne, 4 lots en 2008, 2 opérations privées, population mixte
- De Lambilly, 4 lots en 2008, opération privée qui n'est pas réalisée actuellement
- La Chevalerie, 2 lots en 2009, opération privée, jeunes couples
- XP Immobilier, 2 lots en 2009, opération privée, population mixte

Le développement de l'urbanisation sur Béganne est essentiellement réalisé par de très petites opérations privées au coup par coup, il n'y a pas eu de création d'ensemble importante depuis 1975.

## 3 ACTIVITES ECONOMIQUES

### 3.1 L'artisanat

La commune de nombreux artisans répartis sur l'ensemble du territoire mais aussi dans le bourg de Béganne.

On retrouve ainsi :

- un salon de coiffure
- une société de services à la personne
- une société de formation langues et traduction
- un sculpteur, cours de modelage
- une société de transports et petits déménagement
- un couvreur
- deux menuiseries
- un artisan cloisons sèches, isolation, faux plafond
- un poseur de bandes sur placo
- un maçon tailleur de pierre
- un plombier / chauffagiste
- un électricien
- une société de terrassement assainissement et TP



- un jardinier paysagiste
- un chantier nautique
- un tapissier / décoration / restauration de meubles
- une entreprise de culture biologique
- un infirmier

### 3.2 L'offre commerciale et les services

La commune de Béganne compte dans le bourg plusieurs commerces :

- une boulangerie / pâtisserie
  - un boucher, charcutier, traiteur
  - un restaurant / crêperie
  - un commerce alimentation, charcuterie et café
  - un commerce alimentation café
  - un café, journaux, tabac, taxi
  - un café, journaux, tabac
- un bar, crêperie, restaurant à Foleux.



### 3.3 L'activité agricole

La commune de Béganne n'a pas souhaité réaliser un diagnostic agricole précis en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, les données présentées ci-dessous ont été transmises par la mairie.

La commission PLU comptait plusieurs exploitants agricoles.

Avec une trentaine d'exploitations, l'agriculture reste la principale activité économique de la commune.

Les exploitations agricoles sont majoritairement dédiées à la production laitière, mais on rencontre également quelques élevages hors sol, de porcs ou de volailles

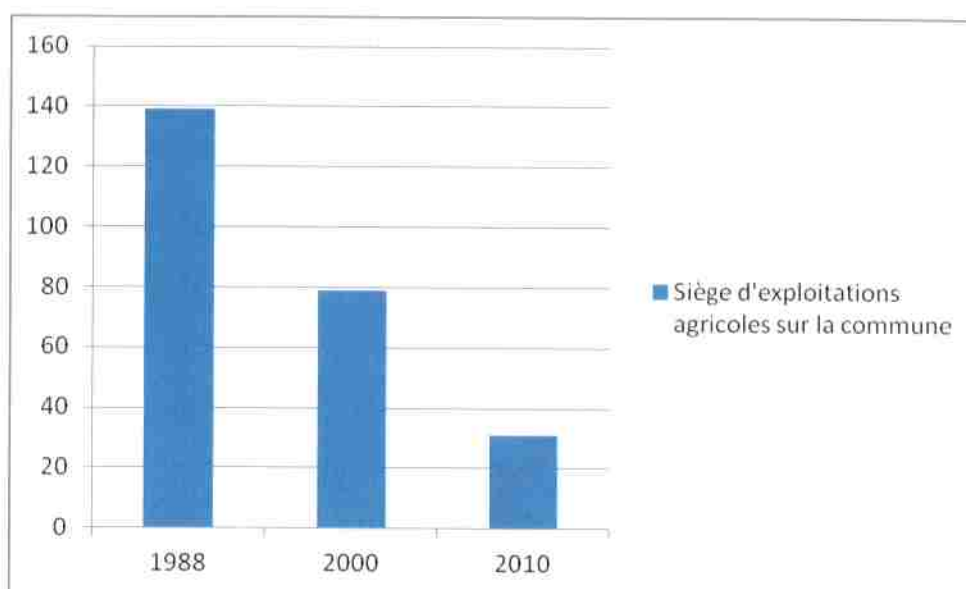
Les principales cultures rencontrées : prairies (temporaires et permanentes), maïs (fourrage et grain), céréales à paille (blé, orge et triticale) et colza.

**Quelques données issues du dernier Recensement Général Agricole (2010)**  
(données recueillies sur le site AGRESTE, le recensement réalisé par l'INSEE n'est pas encore disponible à ce jour)



L'activité agricole sur la commune de Béganne est encore bien présente malgré une évolution à la baisse. En effet, les chiffres du dernier recensement général agricole montrent que l'agriculture sur Béganne tend à se réduire (un constat généralisé à l'échelle nationale).

#### Evolution du nombre de sièges d'exploitations sur Béganne

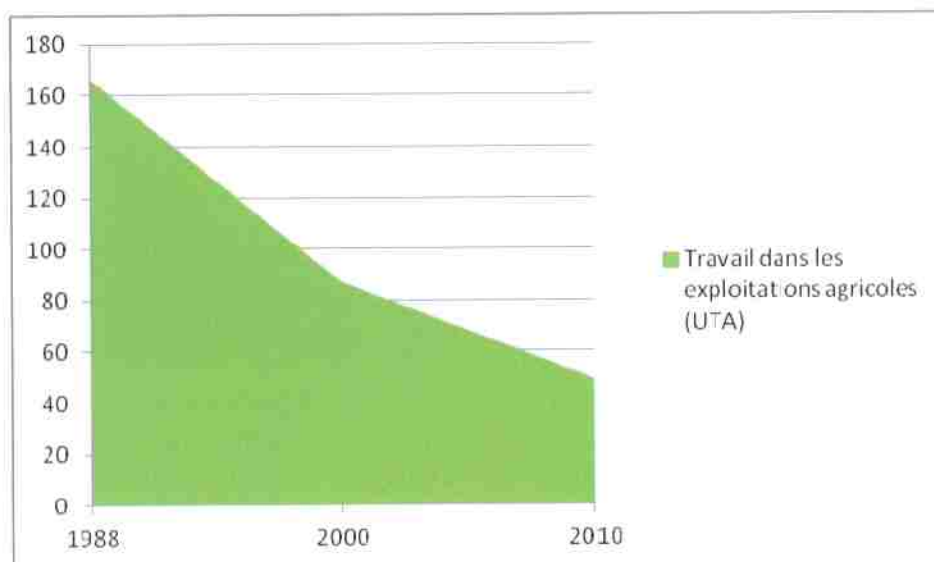


En 2010, 31 exploitations sont recensées sur le territoire communal, soit 48 de moins qu'en 2000 et 108 de moins qu'en 1988. Entre 1988 et 2010, on recense une perte annuelle de 5 exploitations agricoles.

La majorité des sièges d'exploitations est isolée, peu de sièges ont des tiers à proximité, généralement ce sont les parents de l'agriculteur qui sont restés sur le site.

Qui dit diminution du nombre d'exploitations agricoles implique une réduction du nombre d'agriculteurs.

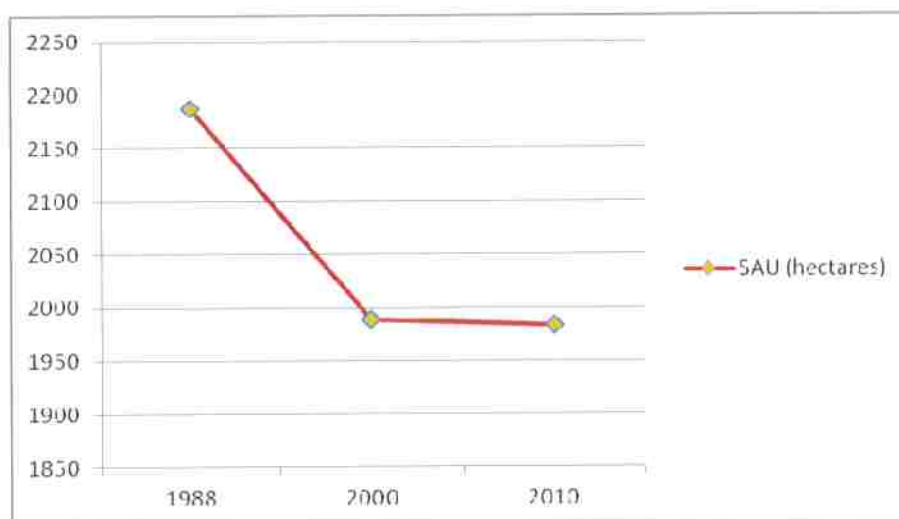
### Evolution des unités de travail annuel dans le secteur agricole sur Béganne



49 emplois temps plein sont comptabilisés en 2010 dans le secteur agricole à Béganne. En 1988, ce chiffre était de 166 et en 2000 de 87.

Entre 1988 et 2000, l'emploi agricole diminue considérablement sur le territoire communal, soit une perte annuelle estimée à 5 emplois temps plein.

### Evolution de la surface agricole sur Béganne





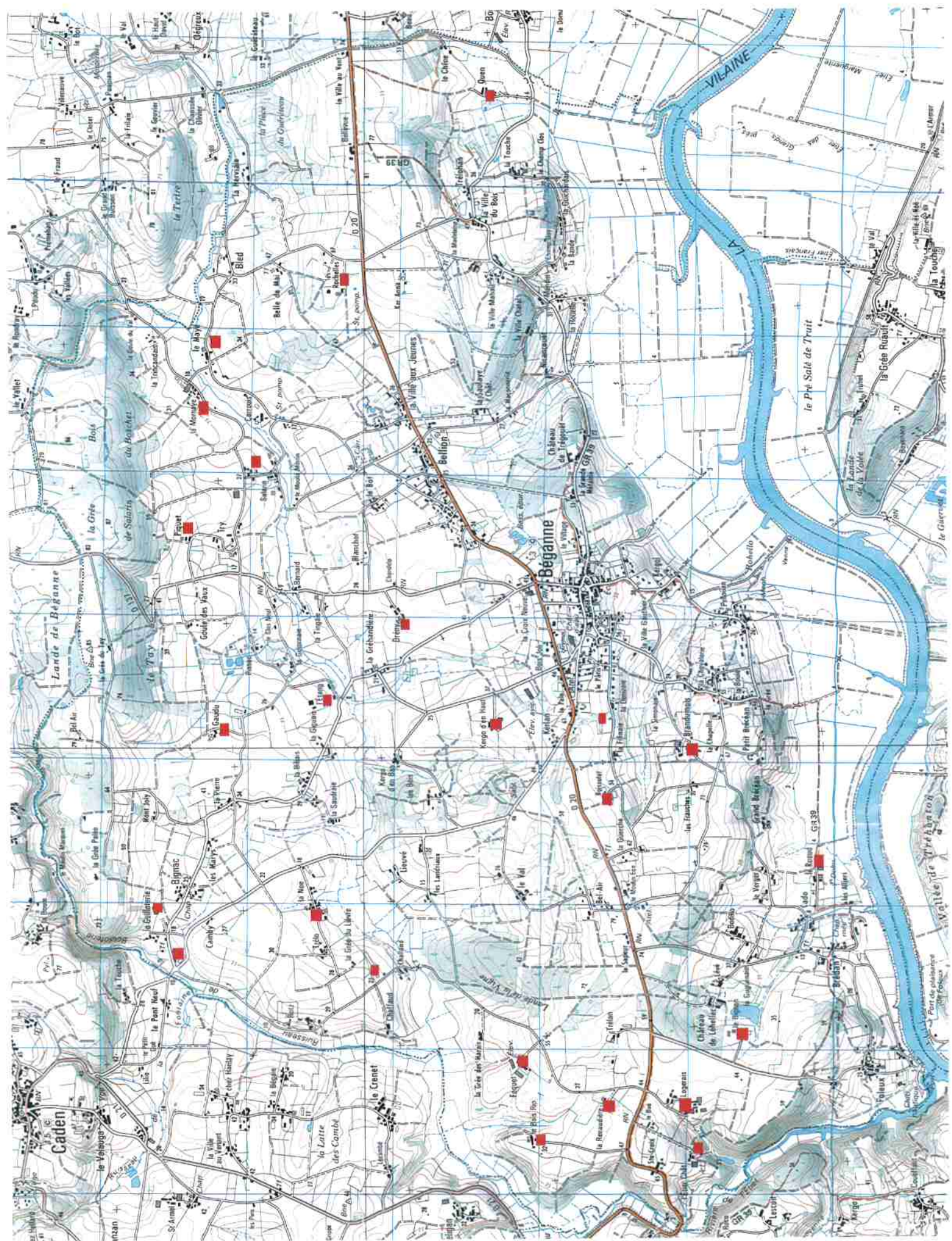
La surface agricole utilisée sur la commune est de 1983 hectares, soit 56% du territoire communal. En 1988, l'agriculture occupait 61% du territoire.

Comme pour le nombre d'exploitation et le nombre d'actifs, la plus forte baisse de la SAU sur Béganne est observée entre 1988 et 2000.

Aujourd'hui des efforts sont fournis pour conserver et préserver l'espace et l'activité agricole.

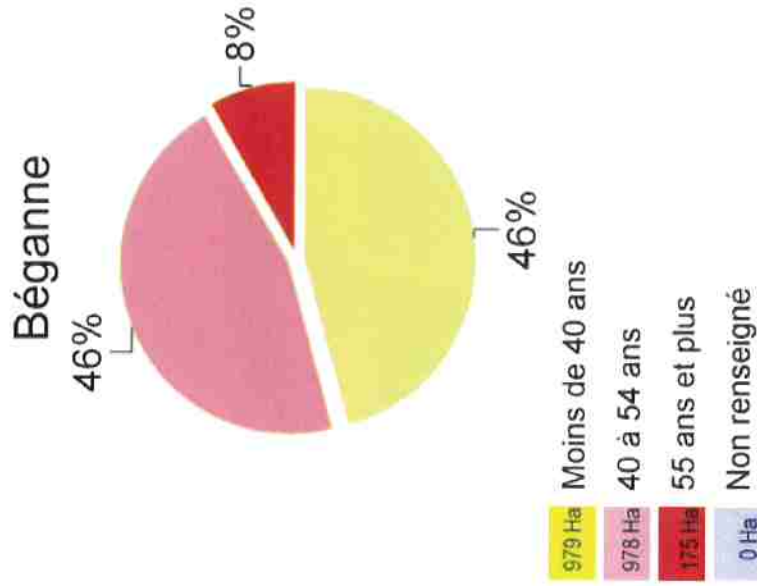
***Cartographie des sièges agricoles présents sur la commune réalisée en partenariat avec la commission PLU***







## Bâtiments ou sièges agricoles Surfaces agricoles par âge des exploitants

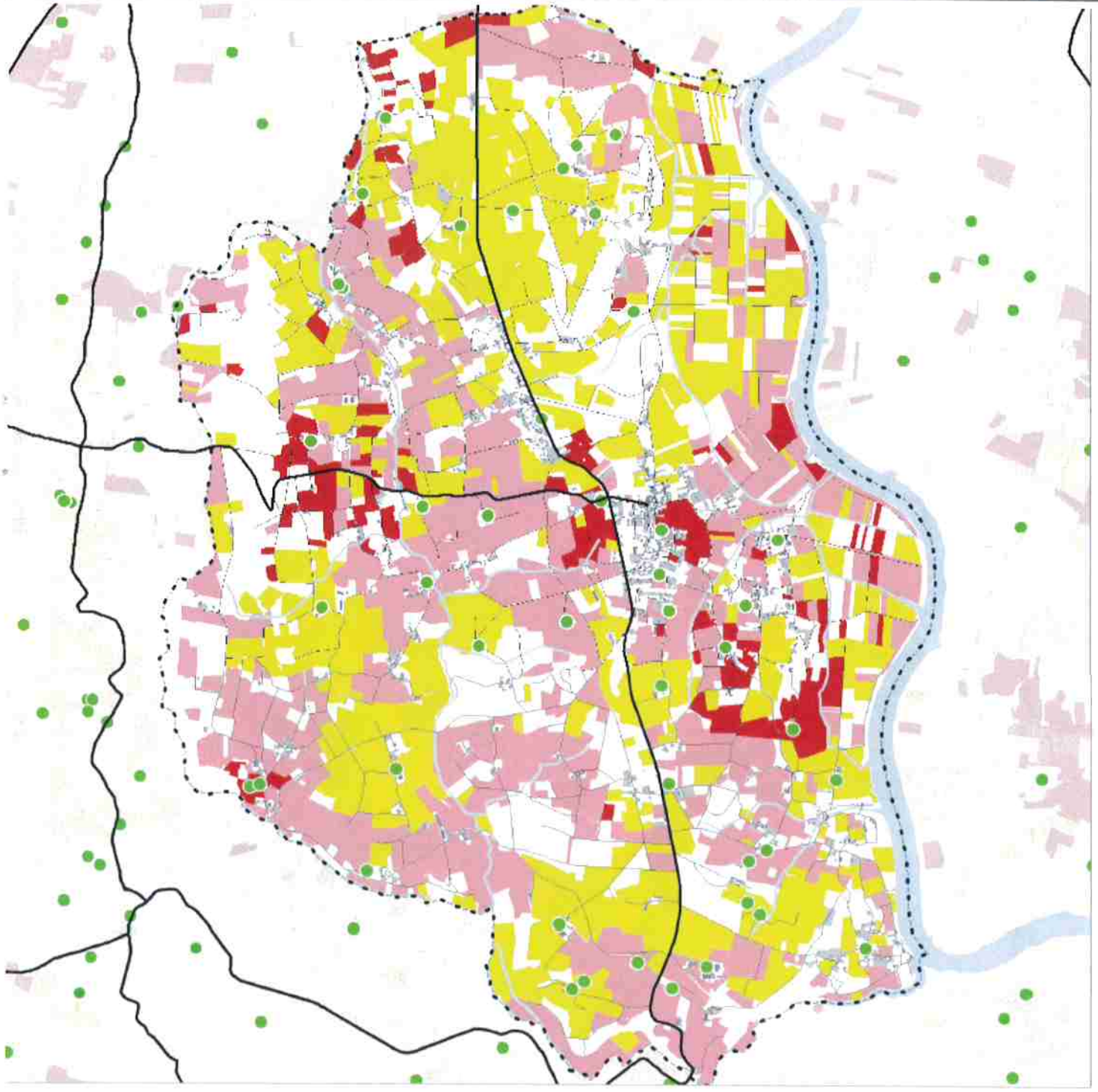


● Bâtiments ou sièges agricoles



Sources : DDTM 56  
PAC campagne 2008

Réalisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
BD TOPO® ©IGN Paris - édition 2007



0 1 km 1.5 km

0 1 km 1.5 km

051A.



# Surface agricole par culture dominante de l'ilot

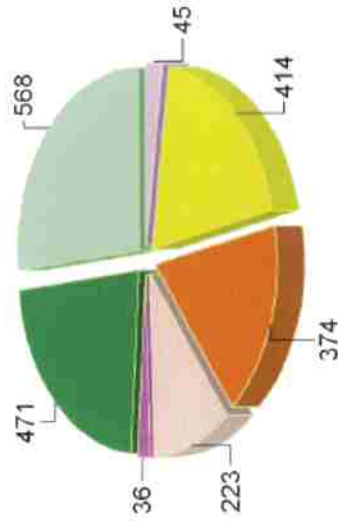
## Béganne

### Cultures

-  autres
-  céréales
-  maïs ensilage
-  maïs grain
-  oléagineux\_protéagineux
-  prairie permanente
-  prairie temporaire

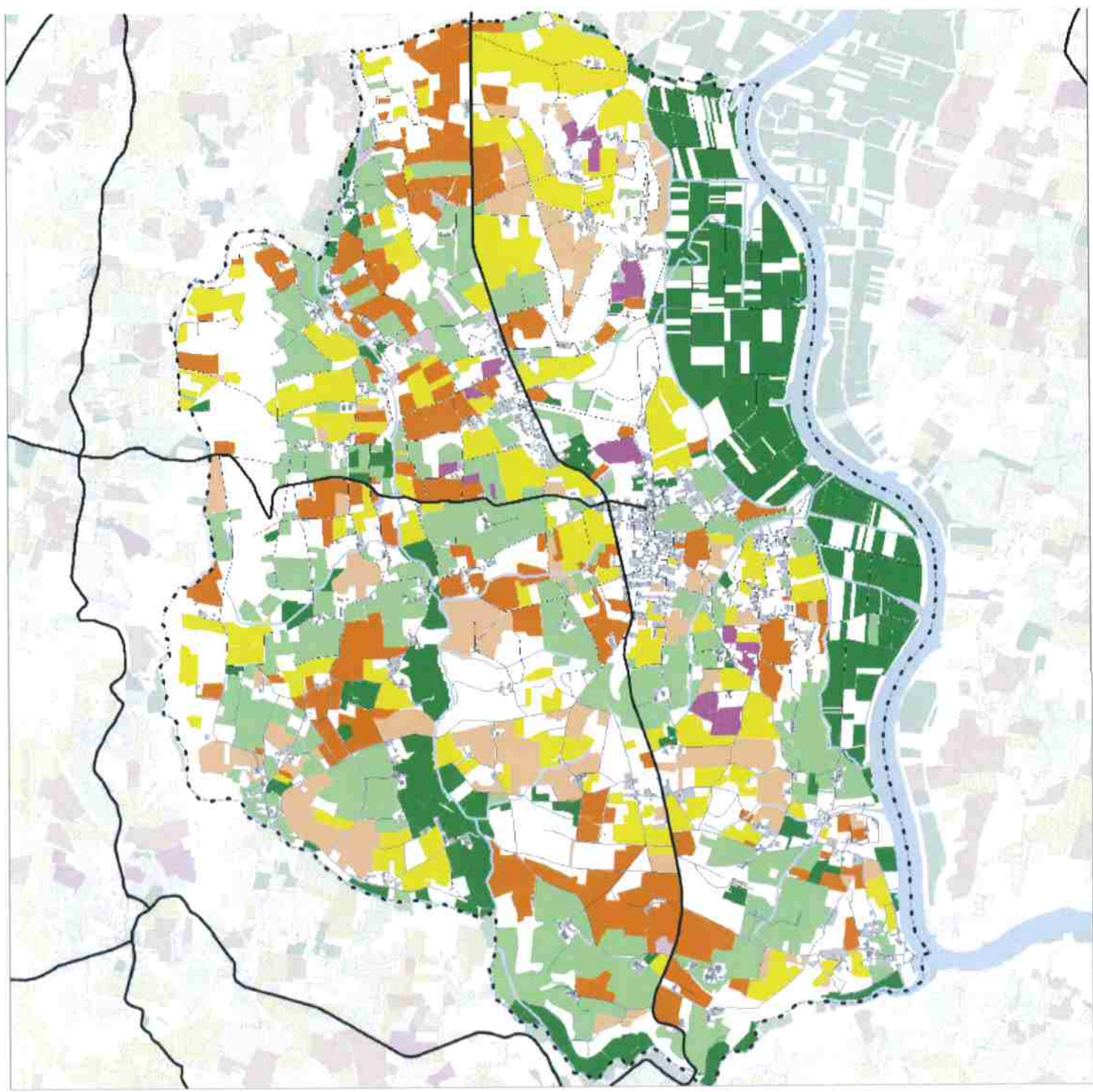
### Répartition des surfaces réelles des cultures

(en hectare)



Sources : DDTM 56  
PAC campagne 2008

Réalisation Réseau Territorial  
Unité Etudes et Observations du Territoire  
©Direction Générale des Impôts - Cadastre - mise à jour 2010  
BD TOPO®/IGN Paris - édition 2007



0 1 Km 2,5 Km 5 Km

### 3.4 Le tourisme

Le tourisme est assez développé sur la commune notamment grâce à la présence du port intercommunal de Foleux

#### 3.4.1 Le port de Foleux

Situé dans l'un des méandres de la Vilaine, ce port de plaisance a été créé par la commune de Béganne, après la mise en service du barrage d'Arzal.

Le port de Foleux est devenu intercommunal en 1984, associant les communes de Nivillac et de Péaule.

La gestion est déléguée à la Sagemor, depuis juin 2008.

Foleux accueille aujourd'hui plus de 900 bateaux.

Une cale de mise à l'eau, un chantier nautique avec 200 bateaux, un restaurant côté Béganne, des pontons de chaque côté du port avec 700 bateaux, des tables de pique-nique sont à la disposition des touristes et habitants.

Ce site maritime est ancien, il a été développé à partir de petites infrastructures installées dans les années 70 et liées à la pêche.

Sur le site du port de Foleux, on retrouve également des départs de sentiers pédestres.

*Halte nautique du Rohello et port de Foleux*



#### 3.4.2 La halte nautique de Rohello

Située à 1 500 mètres au Sud de Béganne, le ponton de la halte nautique du Rohello permet d'accoster pour une durée de 24 heures maximum.

Sur le site, une cale de mise à l'eau est à la disposition des plaisanciers pour de petites unités.

Un ponton de pêche réservé aux handicapés a été aménagé par la fédération de pêche du Morbihan, en lien avec la commune et l'Institution d'Aménagement de la Vilaine



### 3.4.3 Les circuits pédestres et VTT

La commune offre aux marcheurs et aux cyclistes plusieurs sentiers balisés :

- circuit de Bignac / Le Moulin Marquet (1h30 et 5.7 km)
- circuit du Champ Guy / La Nicancouët (1h et 2.9 km)
- circuit de Folleux / Le Port (1h50 et 5.5 km)
- circuit de Folleux / Site de Cado (1h et 3.3 km)
- circuit des deux vallées (3h05 et 12.5 km)

*Circuit VTT*



### 3.4.4 Un hébergement varié

La commune compte 7 gîtes ruraux et 3 chambres d'hôtes

- la Bouie, gîte ouvert à l'année
- la Chaussée, gîte ouvert de juin à septembre
- le Courtil de la Grée, gîte pour 6 personnes ouvert à l'année
- le Chevalerie
- le Village, 2 gîtes ouverts à l'année
- Kergal, gîte pour 2 à 4 personnes ouvert à l'année
  
- Bellevue, 4 chambres d'hôtes
- Pissac, chambres d'hôtes
- Bellion, 3 chambres d'hôtes

## 4 LES EQUIPEMENTS

### 4.1 Des équipements diversifiés

Les équipements présents sur la commune sont assez diversifiés, on retrouve notamment :

- une mairie
- une médiathèque proposant des livres et périodiques, celle-ci est ouverte deux matinées et une après midi par semaine
- un espace multi média
- un accueil de loisirs pour les 3/12 ans
- un espace jeune
- une garderie avant et après l'école
- un restaurant scolaire
- une école privée
- une salle associative
- un complexe sportif avec une salle des sports, deux terrains de foot, un terrain de basket en plein air, trois terrains de boules, un terrain de tennis
- une salle des fêtes avec une cuisine équipée et une scène

La commune compte également une vingtaine d'associations diverses (sport, nautisme, nature, danse, patrimoine, culture...)





## 4.2 L'assainissement

Une étude de zonage d'assainissement du bourg a été réalisée en mai 2000. Parallèlement à cette étude, il a été réalisé dans le cadre des annexes sanitaires, une carte des réseaux eaux usées en date du 21 mars 2012. Les 2 études sont distinctes.

### 4.2.1 L'assainissement collectif

La commune de Béganne dispose d'un équipement d'assainissement collectif. Il s'agit d'un dispositif d'épuration par lagunage, situé près du village de Thomaze, en bordure de la route RD 20, menant à Redon. Actuellement, les maisons du bourg et les villages en périphérie sont raccordés à ce dispositif.

### 4.2.2 L'assainissement autonome

La solution autonome permet aux communes une gestion et un engagement moindre des finances publiques. Cette solution nécessite une prise de responsabilité des usagers mais engage la commune au contrôle du bon fonctionnement de leurs équipements (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

\* Extrait de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 Article L372-3

*« Les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique... les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.. »*

Le SIAEP a mis en place un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Il s'agit du suivi régulier des installations d'assainissement individuelles, dans le but d'améliorer la qualité du traitement des eaux usées et de réduire les nuisances pour l'environnement.

### 4.2.3 L'eau potable

La distribution de l'eau potable est gérée par le SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Potable) de Saint-Jacut les Pins regroupant les 9 communes du canton d'Allaire, plus les communes de Caden et de Malansac.

L'origine de l'eau distribuée :

- une majorité fournie par l'Institution d'Aménagement de la Vilaine, à partir de l'usine du Drézet à Férel (barrage sur la Vilaine à Arzal)
- un complément fourni par les captages locaux (dont la source de Carrouis à Béganne).

### 4.3 Les transports

La commune est desservie par une ligne de bus qui relie Rochefort en Terre à Redon et s'arrête sur la place de l'Église à Béganne (ligne n°10)  
Cette ligne circule en semaine et compte deux allers le matin et trois retours le soir.

Le Conseil général du Morbihan est responsable de l'organisation et du financement des transports scolaires dans tout le département.  
Ce service de proximité concerne le transport quotidien et hebdomadaire des élèves scolarisés de la maternelle à la terminale ainsi que les étudiants handicapés.

Pour la commune de Béganne, en plus de l'école maternelle et primaire locale, des liaisons sont mises en place vers les collèges et lycées d'Allaire, de Redon et de Saint Jacut les Pins.

Il y a également une ligne de bus privée qui passe le lundi (Béganne / Redon)

### 4.4 Gestion des déchets

La collecte et l'élimination des déchets est une compétence intercommunale.  
L'annexe déchet est joint au projet avec l'ensemble des annexes sanitaires.

### 4.5 Les réseaux de télécommunication

On dispose d'aucune donnée à l'échelle communale.





*Axes de circulation – extrait du Plan de zonage*

## 5 CONCLUSION

Depuis 1999, la commune regagne de la population grâce à un solde migratoire positif. Le solde naturel reste négatif ou égal à zéro. La population bégannaise vieillit et se renouvèle peu.

On observe un phénomène de gentrification sur Béganne. Le cadre de vie agréable de la commune attire une population âgée. La commune se compose d'une population âgée et semi-présente. Le caractère touristique de la commune lié à la Vilaine et au port de plaisance induit des rythmes saisonniers de fréquentation.

Les jeunes actifs sont quant à eux attirés par l'agglomération redonnaise ou plus largement encore Vannes, Saint-Nazaire, Nantes et Rennes.

Béganne souhaite insuffler une dynamique sur son territoire en attirant une population jeune et active.

Des opérations publiques et privées sont réalisées afin de dynamiser et de renouveler le parc de logements sur la commune. Constituer une offre de terrains ou de logements peut favoriser la dynamique démographique et attirer une population plus jeune. Seulement le prix du foncier sur Béganne est élevé entre 28 et 30 € le m<sup>2</sup> pour un terrain nu.

Les propriétaires exercent de la rétention foncière avec l'objectif de céder aux meilleurs prix.

Béganne a besoin d'ouvrir des espaces à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles populations.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il va falloir conjuguer développement urbain et préservation de l'espace.

La commune doit veiller à développer son parc de logement dans une logique de densification afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La commune dispose d'une offre de commerces et de services de proximité cohérente avec la dimension communale. L'artisanat est le secteur d'emploi le plus important sur Béganne. On note également que l'activité commerciale est associée au caractère touristique de la commune.

L'activité agricole diminue sur le territoire, la période 1988 / 2000 fut beaucoup plus sanguinaire que la période 2000 / 2010.

L'élaboration du PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de l'espace agricole.



L'espace réservé aux activités économiques peut être anticipé au sein du PLU. Développer une offre commerciale de proximité est un moyen de maintenir un attrait local.

Des actions de valorisation du paysage peuvent par le biais de la dynamique touristique également contribuer à améliorer la qualité de vie des habitants. Par exemple ; la création de liaisons douces entre des espaces urbanisés et des espaces naturels...

L'augmentation de la population va générer une augmentation de la consommation d'eau potable. L'urbanisation entraîne localement une imperméabilisation des sols. La problématique des eaux pluviales devra être considérée en amont des projets.

Plus il y a d'habitants, plus il y a de déchets ménagers et assimilés. Afin d'atténuer ces incidences négatives sur l'environnement, Béganne peut sous la coupelle de l'intercommunalité renforcer l'information sur les pratiques de tri, de filières de valorisation et des modes de consommation.

Béganne dispose d'une palette d'équipements satisfaisante qu'il sera important de mettre en adéquation avec les évolutions démographiques envisagées. La commune doit veiller à maintenir son offre d'équipements pour capter de nouveaux habitants et pour éviter à ces derniers de se déplacer vers d'autres pôles urbains.

Dans l'élaboration de son PLU, Béganne doit également penser à valoriser et / ou à créer des liaisons entre les équipements et les espaces résidentiels afin de faciliter les déplacements piétons ou cyclo.

L'augmentation du nombre d'habitants va se répercuter directement sur l'accroissement des déplacements (migrations domicile-travail) et de fait va favoriser l'émission de gaz à effet de serre.



---

## V. JUSTIFICATIONS DU PLU

---

### 1 DU POS AU PLU

#### 1.1 Constat des zones d'urbanisation ouvertes à l'urbanisation au POS

Par délibération du 17 septembre 2009, la commune de Béganne a engagé une révision de son Plan d'Occupation des Sols.

Celui-ci ne permet pas à la commune de satisfaire aux besoins en constructions du fait de problèmes de rétention foncière notamment, il n'est pas compatible avec différentes lois par ailleurs.

Ainsi pour l'habitat 20.2 hectares (zone 1 NAa) sont actuellement ouverts à l'urbanisation à court ou long terme dans le POS, 16 hectares ne sont pas encore urbanisés.

La commune ne possède pas la maîtrise foncière des différentes zones à urbaniser.

- zones 1 NAA de Folleux: 3.06 hectares et 8900 m<sup>2</sup>
- zone 1 NA de la Bouie: 1.4 hectares
- zones 1 NAA du bourg: 2.70 hectares et 8800 m<sup>2</sup>
- zones 1 NA du bourg: 4.20 hectares
- zone 1 NAA de Bellion / La Ville aux Jeunes: 6 hectares

Pour l'activité, 8.7 hectares sont actuellement ouverts à l'urbanisation à court ou long terme dans le POS, ils ne sont pas encore urbanisés.

Les zones NB représentent 51.3 hectares, il reste encore des parcelles à urbaniser dans les zones NB

Parmi ces parcelles, 8 hectares pourraient être considérées comme des « dents creuses » et 20 hectares pourraient être considérés comme des extensions de hameaux une fois leur urbanisation faite.

Le POS de Béganne compte donc beaucoup plus d'hectares ouverts à l'urbanisation que les besoins estimés du PLU.

#### 1.2 Changements et création d'appellation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) succède au Plan d'Occupation des Sols (POS) mis en place par la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967.

Le PLU est mis en place par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, loi qui rénove profondément ce document d'urbanisme.

Le nom des zones a été modifié tout comme le nom des zones délimitant le territoire communal.

L'ancien zonage reposait sur un classement en deux grandes catégories :

- les zones urbaines U
- les zones naturelles N

La Loi SRU distingue aujourd'hui quatre zones :

- les zones urbaines U
- les zones à urbaniser AU
- les zones agricoles A
- les zones naturelles N

Ce zonage de base est obligatoire, il est défini au Code de l'Urbanisme. Ce zonage de base peut faire l'objet d'un sous classement.

POS	PLU
<b>LES ZONES URBAINES U</b>	<b>LES ZONES URBAINES U</b>
UA zone urbaine centrale	UA
UB zone urbaine d'extension	UB
UL zone urbaine de loisirs	UL
Ui zone urbaine d'activités	Ui
	UC hameaux densément urbanisés
<b>LES ZONES A URBANISER NA</b>	<b>LES ZONES A URBANISER AU</b>
1 NAA	1 AUB extension de l'urbanisation
1 NAL	1 AUL extension des sports et loisirs
1 NAI	1 AU <sub>i</sub> extension de l'activité artisanale, commerciale
2 NA	2 AU extension de l'urbanisation à terme
<b>LES ZONES NATURELLES N</b>	<b>LES ZONES NATURELLES N ET AGRICOLE A</b>
NC	A zone agricole
NDL	NL zone naturelle de loisirs
NB	Ah / Nh accueil de l'urbanisation en dents creuses
	Nr / Ar habitat diffus
ND	N zone naturelle de protection
	NZH zone humide en zone N
	AZH zone humide en zone A

### 1.3 Stratégies de développement du centre bourg

#### 1.3.1 Développement du centre bourg

Le développement historique du centre bourg s'est réalisé autour de l'église puis le long des axes de circulation au gré des opportunités foncières sans réelle cohérence, ainsi aujourd'hui il apparaît difficile de donner une limite au centre bourg tant celui est étendu, le bâti est également très lâche.



La situation du centre bourg en aval de la Vilaine, l'environnement paysager, les équipements sont autant d'éléments jugés très favorables à la poursuite du développement résidentiel sur le centre bourg, cependant ce développement est freiné par les prix du foncier très élevés et par la rétention foncière qui bloque l'accueil de nouvelles constructions.

Les élus souhaitent désormais promouvoir ;

- Un développement concentré autour du centre bourg au travers d'une trame structurée et étoffée
- Un développement mesuré avec une densification plus importante qu'aujourd'hui et le comblement des secteurs non urbanisés
- Un renforcement des liaisons routières et pédestres de manière à améliorer les déplacements
- L'accueil d'une opération d'ensemble afin de permettre le renouvellement de la population et offrir aux jeunes de la commune la possibilité de rester sur la commune de Béganne.

### 1.3.2 Croissance démographique envisagée

Le PLU de Béganne doit respecter les orientations du SCOT du Pays de Redon et du PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon (en élaboration) en matière de densité de l'habitat.

La densité retenue au SCOT est de 12 logements à l'hectare minimum.

La commune de Béganne souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 200 habitants supplémentaire d'ici 10 ans avec pour objectif une population égale à 1600 / 1650 habitants et la réalisation d'une douzaine de constructions par an.

La croissance retenue sur les 10 prochaines années est de 1% par an en moyenne.

Le taux de croissance envisagée apparaît supérieur à la moyenne connue pour les 10 dernières années (+0.7% par an), le chiffre de 1% a été retenu, car celui-ci permet l'accueil et le renouvellement d'une population jugée indispensable pour permettre l'occupation des équipements réalisés ces dernières années.

La commune compte 1435 habitants au dernier recensement, il est envisagé l'accueil de 200 nouveaux habitants sous 10 ans.

A raison de 2.1 personnes en moyenne par logement (moyenne du SCOT), 95 logements sont nécessaires pour l'accueil de cette population nouvelle.

A raison de 12 logements à l'hectare, il sera nécessaire de prévoir à peine 7 hectares pour l'accueil de cette future population.

## 2 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

Pour définir les grandes orientations du PADD, il a été pris en compte plusieurs points :

- le diagnostic du territoire détaillé dans ce même rapport de présentation
- les documents ou prescriptions supra communautaires s'imposant ou à prendre en compte réglementairement dans le PLU
- les ambitions de la commune
- les objectifs de la commune
- enfin les principes émanant de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU

Maîtrise foncière, équilibre de l'urbanisation et développement durable sont les trois grandes orientations complémentaires et cohérentes qui ont été retenues pour établir le PADD.

Elles permettent de répondre aux quatre grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs
- utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement
- consommation modérée de l'espace

### 2.1 Maîtrise de l'urbanisation

Le bourg de Bégannese doit de se renouveler au maximum dans ses limites, en limitant les consommations inutiles d'espaces agricoles et naturels

Pour répondre aux besoins en logements correspondant aux évolutions démographiques à venir identifiées dans le diagnostic, des nouveaux quartiers devront être créés et il sera engagé une extension maîtrisée de l'urbanisation visant à permettre un équilibre entre espace rural et espace urbain.

Il a été décidé d'utiliser les espaces non construits situés dans le bourg et de limiter les zones à ouvrir à l'urbanisation à deux secteurs dans le bourg.

La commune a besoin de réaliser des opérations d'ensemble, en effet, c'est aujourd'hui le seul moyen pour permettre, notamment aux jeunes de la commune, de s'implanter sur le territoire tant les terrains sont chers.

### 2.1.1 Une urbanisation maîtrisée

Entre 99 et 2008 (dernière période INSEE officielle), la commune a vu sa population augmenter.

Parallèlement, le nombre de constructions a toujours augmenté, la commune autorisant plus d'une dizaine de permis de construire pour de nouvelles habitations.

Les élus ont donc la volonté de maîtriser au mieux l'urbanisation et de réduire la consommation de l'espace naturel tout en permettant le développement de la croissance démographique afin de rajeunir la population, de viser un équilibre social et d'occuper les équipements existants.

Le PLU vise une consommation plus économe de l'espace rural qu'actuellement.

Il a été revu les secteurs non construits et définit des zones AU afin de privilégier les opérations d'ensemble.

Cependant, il reste de nombreuses parcelles situées en zone U qui ne sont pas construites,

### 2.1.2 Etude particulière des hameaux

De même, pour les hameaux, les élus souhaitent qu'il soit possible de construire de nouvelles habitations dans les seules dents creuses existantes afin de limiter la consommation de l'espace rural.

La limitation des hameaux ouverts à l'urbanisation permet une maîtrise de l'urbanisation en campagne et cela vise également la préservation de l'espace naturel et agricole.

La commune souhaite qu'il soit possible d'étendre le bâti existant et que ce dernier soit également soumis à des possibilités de changement de destination afin de la valoriser, de l'entretenir et ainsi d'éviter les ruines sur le territoire communal.

La maîtrise de l'urbanisation est importante pour les élus, il a été mis en avant le souci de valoriser le cadre de vie rural, on retrouve cette orientation dans le PADD.

## 2.2 Un enjeu d'équilibre

Une des grandes orientations du PADD vise à atteindre un aménagement et un développement équilibré de l'urbanisation.

Cet objectif doit être atteint en respectant les principes du développement durable qui ont été repris dans le projet à savoir :

- limitation de la consommation d'espaces naturels



- diversité de l'offre visant à accueillir toutes les catégories sociales souhaitant résider sur la commune
- mixité du bâti et des catégories socio professionnelles en offrant des constructions différenciées répondant à la demande des ménages.

### 2.3 Développement durable

Le développement durable est un processus de développement qui prend en compte les dimensions complémentaires de l'environnement, du social et de l'économie.

Le projet de la commune doit viser à promouvoir le développement durable, une notion qui figure par ailleurs dans le titre même du PADD (projet d'aménagement et de développement durable).

Dans le domaine de l'urbanisme, il s'agit notamment d'assurer la continuité entre court et long terme, d'articuler les différentes échelles du territoire, de préserver les ressources naturelles.

Le développement durable est également largement valorisé au travers de plusieurs orientations notamment dans les déplacements et la préservation du territoire rural.

Ainsi, il est facilité le développement des circulations douces dans le bourg et à l'échelle du territoire notamment pour permettre un accès à la Vilaine.

Plusieurs zones d'intérêts paysagers ou écologiques sont identifiées et protégées.

Ainsi la notion de développement durable est largement abordée dans le PADD mis en place par les élus de la commune.

### 2.4 Développement économique

#### 2.4.1 Les zones d'activités

Les sites réservés à l'accueil du développement économique sont identifiés en partenariat avec la communauté de communes qui possède la compétence économique et qui a demandé le classement de la zone sur Bellion en zone U.

#### 2.4.2 Les commerces

Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'implantation de nouveaux commerces, aussi bien zone U que dans les zones UA.

### 2.4.3 L'activité agricole

Il a été protégé l'ensemble de l'activité agricole par un zonage adapté et dédié uniquement à l'activité agricole : la zone agricole (A), cette zone permettra de garantir la préservation de l'agriculture sur l'ensemble de la commune.

### 2.4.4 Le tourisme

Le PLU compte un secteur réservé au développement de l'activité touristique, ce zonage répond aux attentes locales et permet le développement de cette activité, il participe également à la mise en valeur du site de Folleux.

## 2.5 Les équipements et les services

Les équipements projetés répondent à une demande locale et à une évolution de la population, les équipements à venir s'inscrivent dans une logique communale d'aménagement qui renforceront la dynamique du bourg.

Concernant le développement des communications numériques, à l'échelle de la commune, les élus peuvent difficilement gérer ce développement.

Ce développement sera assuré à l'échelle de la Communauté de Communes et plus vraisemblablement à l'échelle du Pays ou du département.

## 2.6 Les déplacements

Le développement des modes de déplacement doux est une nécessité au regard des principes du développement durable et du Grenelle de l'Environnement .

Plusieurs emplacements sont créés dans ce but au PLU.

La limitation du développement de l'urbanisation aux dents creuses en campagne permet également de limiter les déplacements et donc les gaz à effet de serre.

En terme de transport collectif, la gestion de ce type de transport ne dépend pas de la commune, celle-ci regrette la diminution récente des passages et essaie de favoriser la fréquentation comme en témoigne l'aménagement futur de l'aire d'attente.

## 2.7 La préservation de l'espace naturel

La protection stricte en zone N des sites sensibles est liée à la présence de sites d'intérêt écologique ou paysager particulier

Cette protection permettra la préservation de l'environnement local.

Les boisements et haies sont identifiés aux plans de zonage et protégés, là aussi cette protection permet la préservation et la mise en valeur de cette structure paysagère, elle n'interdit pas l'exploitation des boisements et répond à une demande départementale de préservation des massifs boisés.

## 2.8 La préservation du patrimoine bâti

Les changements de destination sur le bâti ancien apparaissent indispensables tant pour maintenir la population dans les hameaux, tant pour préserver le patrimoine local.

Le changement de destination permet le maintien du patrimoine local et sa mise en valeur, il évite le déperissement des hameaux et la transformation en ruine du bâti.

Le changement de destination est autorisé sous conditions notamment vis-à-vis de l'activité agricole, il ne doit pas être un obstacle au développement de l'agriculture, ainsi des règles précises ont été établies, il est ainsi interdit d'implanter un nouveau tiers à moins de 100 m d'une exploitation agricole en activité.

Le bâti ancien en pierre antérieur au XX siècle, le petit patrimoine sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU (article 11 du règlement)

Les sites archéologiques sont reportés aux plans de zonage, dans les annexes du PLU et mention est faite de la réglementation législative afin de permettre la préservation et la protection de ces sites.

## 3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU

Les évolutions de la délimitation des zones et des règles dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD
- l'obligation de mettre les dispositions règlementaires en cohérence avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire

Les grandes orientations du PADD ont été dégagées à partir du diagnostic qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire, dont l'enjeu majeur est d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de la commune.

### 3.1 Les zones urbaines

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines :

*« les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, 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 bâti présente des occupations différentes où des règles spécifiques doivent être édictées ; ainsi, la zone urbaine est scindée en sous zones :

- La zone urbaine centrale Ua
- La zone urbaine d'extension d'habitat Ub
- La zone urbaine de loisirs Ul
- La zone urbaine d'activité Ui

### 3.1.1 La zone urbaine centrale Ua

La zone Ua est une zone urbaine centrale correspondant au centre ancien et traditionnel de Béganne.

On retrouve les caractéristiques morphologiques suivantes : bâti dense implanté généralement en continu sur un parcellaire étroit mais assez profond, constructions de type immeubles de ville d'une hauteur moyenne de R +1 mais avec des plafonds importants à R +2, un principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies, c'est le noyau central et originel de la commune.

Ainsi la zone Ua est soumise au permis de démolir.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

Il s'agira de maintenir cette urbanisation compacte en favorisant la densité bâtie (rationalisation de l'utilisation de l'espace, possibilités de nouvelles constructions dans les quelques espaces résiduels) ; tout en respectant les caractéristiques des tissus et la spécificité identitaire du centre bourg mais aussi en maintenant et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

Actuellement, la zone Ua compte deux terrains non construits : parcelle 471 (2080 m<sup>2</sup>) et 27 (1010 m<sup>2</sup>).

En prenant en compte la réalité des parcelles constructibles sur la commune, la capacité d'accueil en zone Ua est jugée à trois habitations.

Le bas de la parcelle 75 est occupé par le parking du cimetière, cet espace n'accueillera pas de construction.

On pourrait retrouver également de potentielles constructions dans des fonds de parcelles, à condition qu'il y ait une division parcellaire et un accès depuis la propriété bâtie, ce qui reste très aléatoire.

Par le biais du règlement de la zone Ua et de son article 11 et de l'institution du permis de démolir, le principe de préservation de la qualité architecturale existante affirmée dans le PADD est affirmé.

Le principe de mixité urbaine est lui aussi assuré par le biais du règlement. Ce dernier n'interdit pas le maintien, ni la création d'un tissu commercial compatible avec les secteurs d'habitat.

Le principe de mixité sociale sera lui assuré par la mise en place, après approbation du PLU, du droit de préemption urbain.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir de constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

Il n'est pas cependant souhaité utiliser, pour l'instant, utiliser de dispositions particulières telles que prévues au code de l'urbanisme

### 3.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat Ub

La zone Ub est une zone urbaine équipée constituant l'extension récente de l'agglomération, généralement sous forme d'opérations d'ensemble.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

La zone Ub correspond à une zone à dominante d'habitat individuel. On y retrouve les différents lotissements créés sur la commune.

On y retrouve les caractéristiques suivantes : dominante de maisons individuelles quelque fois agencées de façon spontanée ou le plus généralement organisée en lotissements, densités variables, parcelles délimitées par des clôtures le long des voies et des implantations variées tant sur la parcelle que par rapport à l'espace public (recul généralisé)

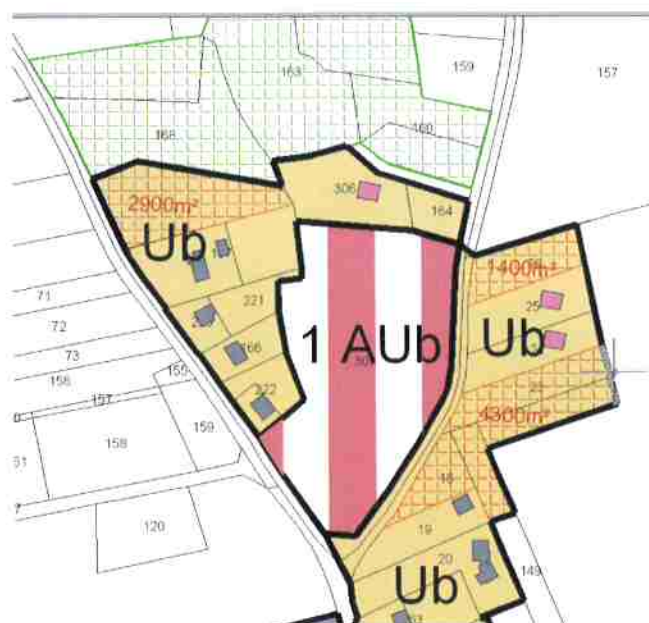
Bien que les contours de la zone Ub aient été redimensionnés au plus proche de l'urbanisation existante, du fait d'un précédent document très permissif, actuellement, la zone UB offre encore de nombreuses possibilités de nouvelles constructions

#### a) Accueil Secteur de la Croix Neuve

Le secteur de La Croix Neuve au nord du bourg compte deux parcelles (2900 et 1400 m<sup>2</sup>) qui ne sont pas construites.

Bien que situées en extension du bourg, il a été demandé de les maintenir en zone UB, cela forme un ensemble urbanisé cohérent.

La capacité d'accueil sur ce secteur est estimée à trois habitations.



#### b) Accueil Secteur nord

Le secteur nord du bourg à proximité de la RD 20, ce secteur compte de grandes parcelles non construites, l'urbanisation est très lâche et assez récente.

Il a été décidé d'inscrire un minimum de constructions à réaliser dans les orientations d'aménagement afin de promouvoir la densité et de favoriser l'économie de l'espace.

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (2000 m<sup>2</sup>) formée par la parcelle 788

Il devra être construit au minimum 4 lots sur la dent creuse (4000 m<sup>2</sup>) formée par les parcelles 785, 786 et 538

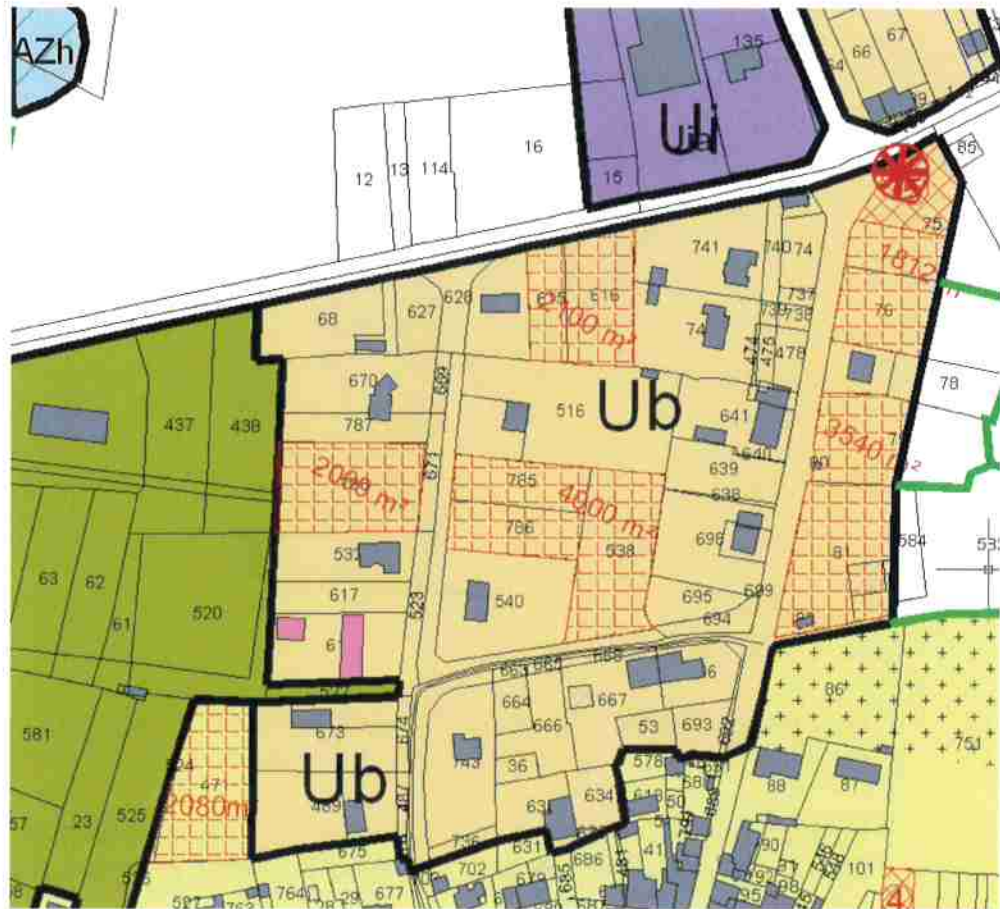
Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (2100 m<sup>2</sup>) formée par les parcelles 615 et 616

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (1812 m<sup>2</sup>) formée par les parcelles 75 et 76

Il devra être construit au minimum 3 lots sur la dent creuse (3540 m<sup>2</sup>) formée par les parcelles 79, 80, 81 et 82.

Au total, la capacité d'accueil du secteur nord du bourg est estimée à 13 nouvelles constructions.





### c) Accueil Secteur est

Vaste zone Ub au POS, les contours de la zone Ub ont été fortement réduits, cependant là aussi, ce secteur compte de grandes parcelles non construites, l'urbanisation est très lâche et assez récente.

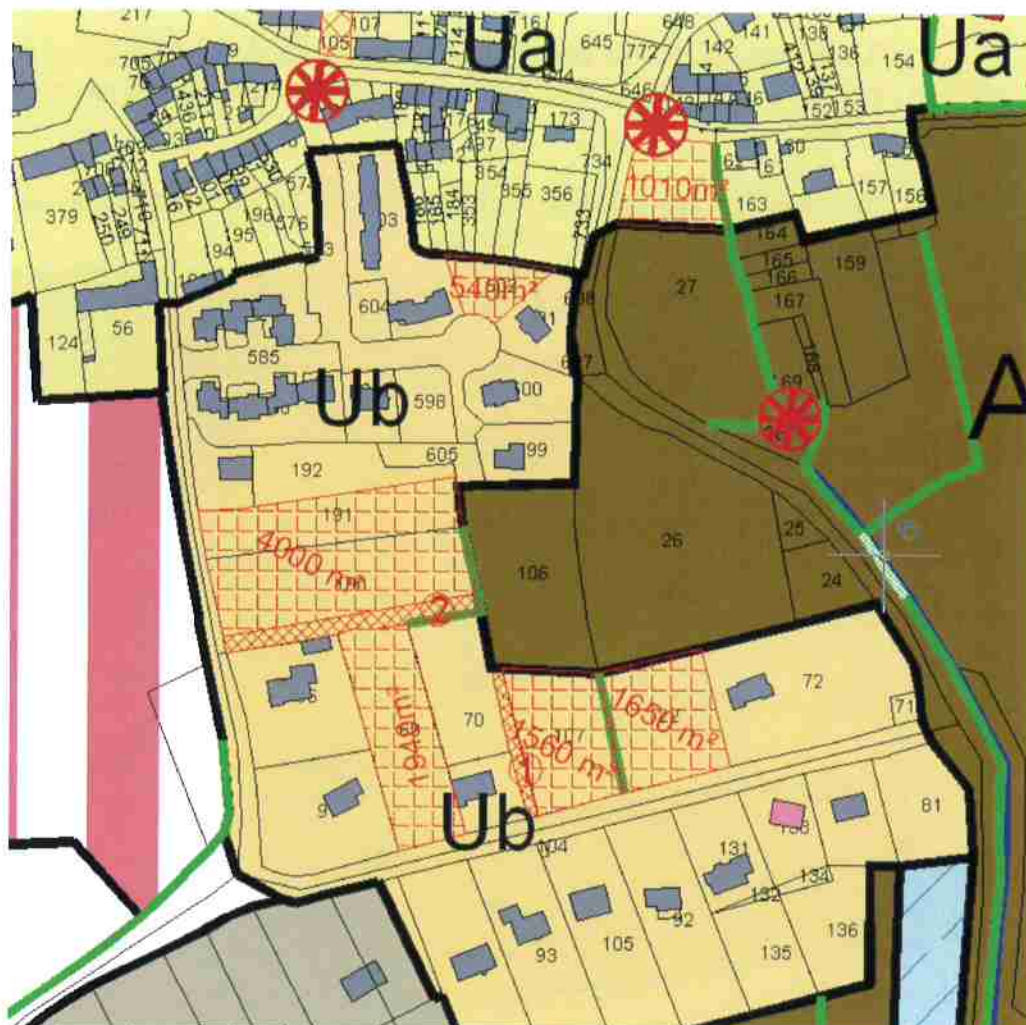
Il a été décidé d'inscrire un minimum de constructions à réaliser dans les orientations d'aménagement afin de promouvoir la densité et de favoriser l'économie de l'espace.

Il devra être construit au minimum 4 lots sur la dent creuse (4000 m<sup>2</sup>) formée par les parcelles 191 et 190.

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (1940 m<sup>2</sup>) formée par la parcelle 69

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (1650 m<sup>2</sup>) formée par la parcelle 22

Au total, la capacité d'accueil est estimée à 10 nouvelles constructions.



#### d) Accueil Secteur ouest

Vaste zone Ub au POS, les contours de la zone Ub ont été fortement réduits, cependant là aussi, ce secteur compte de grandes parcelles non construites, l'urbanisation est très lâche et assez récente.

Il a été décidé d'inscrire un minimum de constructions à réaliser dans les orientations d'aménagement afin de promouvoir la densité et de favoriser l'économie de l'espace.

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (2560 m<sup>2</sup>) formée par les parcelles 83 et 331

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (2185 m<sup>2</sup>) formée par les parcelles 447, 449, 448 et 450

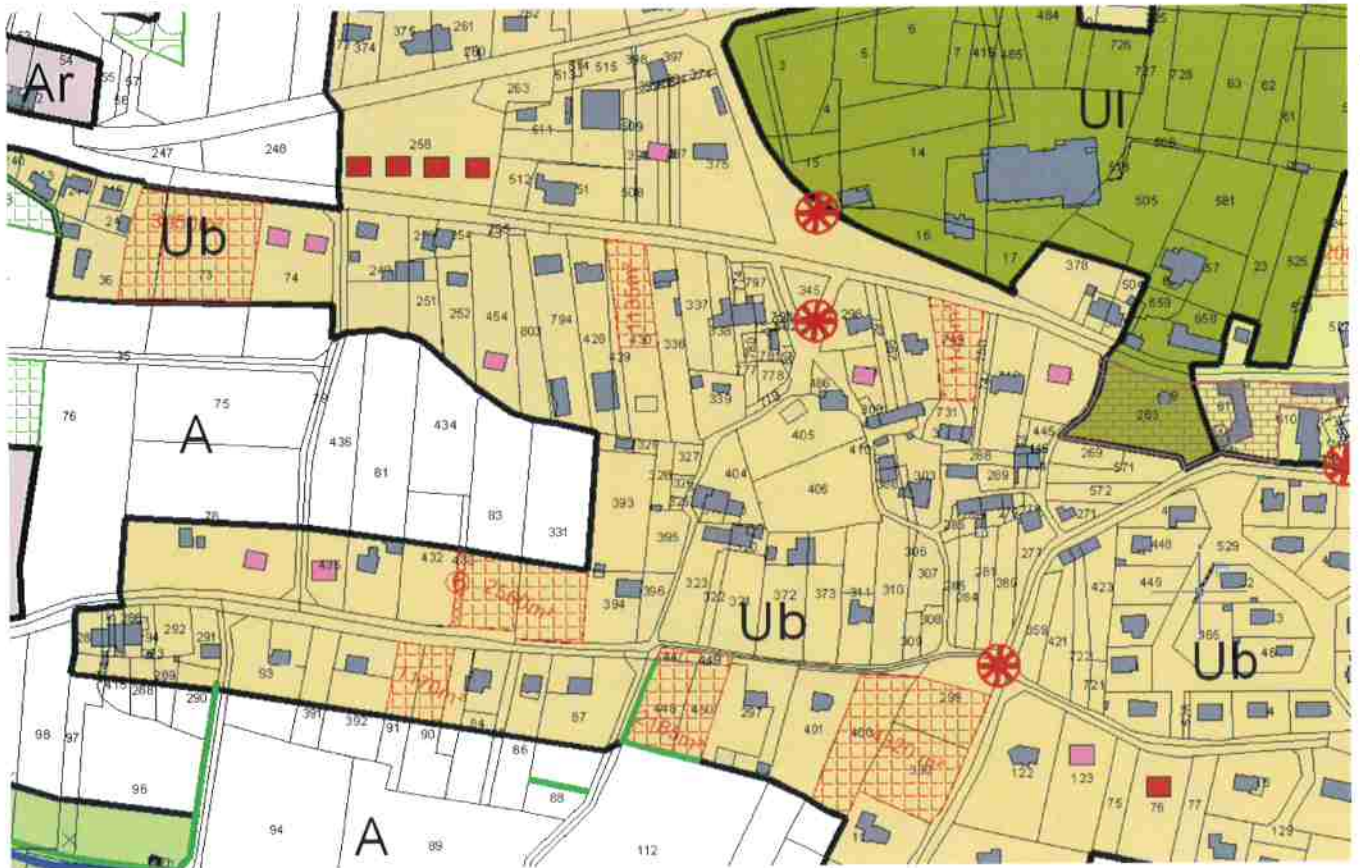
Il devra être construit au minimum 4 lots sur la dent creuse (4320 m<sup>2</sup>) formée par les parcelles 400, 300 et 299.

L'urbanisation de ces 4 lots sera créée dans le cadre d'une opération d'ensemble.



A ces secteurs, il doit être également ajouté les dents creuses suivantes : 1170 m<sup>2</sup>, 1145 m<sup>2</sup>, 3950 m<sup>2</sup> et 2135 m<sup>2</sup>, ces secteurs ne bénéficient pas d'orientation particulière.

Au total, la capacité d'accueil estimée sur la zone Ub ouest est estimée à une quinzaine de nouvelles constructions.



La capacité d'accueil total sur la zone Ub est donc estimée à une soixantaine de nouvelles constructions.

Attention, ces terrains étaient déjà constructibles dans le POS, or la majorité de ces terrains n'est toujours pas construite, il doit être pris en compte le problème de la rétention foncière et des prix prohibitifs fixés par les propriétaires terriens.

Cette grande zone Ub obéit aux grands principes de la Loi SRU :

Le règlement n'interdit pas le développement d'activité comme les commerces. Ceci permet d'assurer le principe de mixité urbaine affirmée dans le PADD.



Concernant la mixité sociale, celle-ci sera assurée suite à la réalisation de logements sociaux sur la parcelle communale n°553 (au dessus de la zone 1 AUB à proximité de la mairie).

La commune a le projet de réaliser prochainement plusieurs petits logements sociaux.

De plus, la mixité sociale déjà assurée, pourra être complétée, comme dans la zone Ua, après approbation du plan local d'urbanisme par la mise en place du Droit de Prémption Urbain (DPU), droit qui existait déjà dans le POS.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir des constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

### 3.1.3 La zone urbaine de loisirs UI

La zone UI est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

La zone UI regroupe la salle des sports, le terrain de tennis, les terrains de foot.

### 3.1.4 La zone urbaine liée à l'activité

La zone Ui correspond à deux secteurs qui accueillent aujourd'hui des artisans à proximité du bourg.

On retrouve également une zone non construite le long de la RD 20 à proximité de Bellion.

Le zonage Ui a été demandé par la Communauté de Communes du Pays de Redon, en effet, dans le Schéma d'activité de la Communauté de Communes, celle-ci est inscrite comme existante.

### 3.1.5 Les zones de hameaux densément urbanisés

La zone Uc correspond à des secteurs d'urbanisation qui se sont développés en zone naturelle (à proximité du port de Folleux, en surplomb de la Vilaine et le long de la RD 20 sur le secteur de Bellion / La Ville aux Jeunes).

La zone Uc est principalement destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Là aussi du fait de l'histoire de ces hameaux, du document d'urbanisme précédent, il reste encore de nombreuses capacités d'accueil en zone Uc.

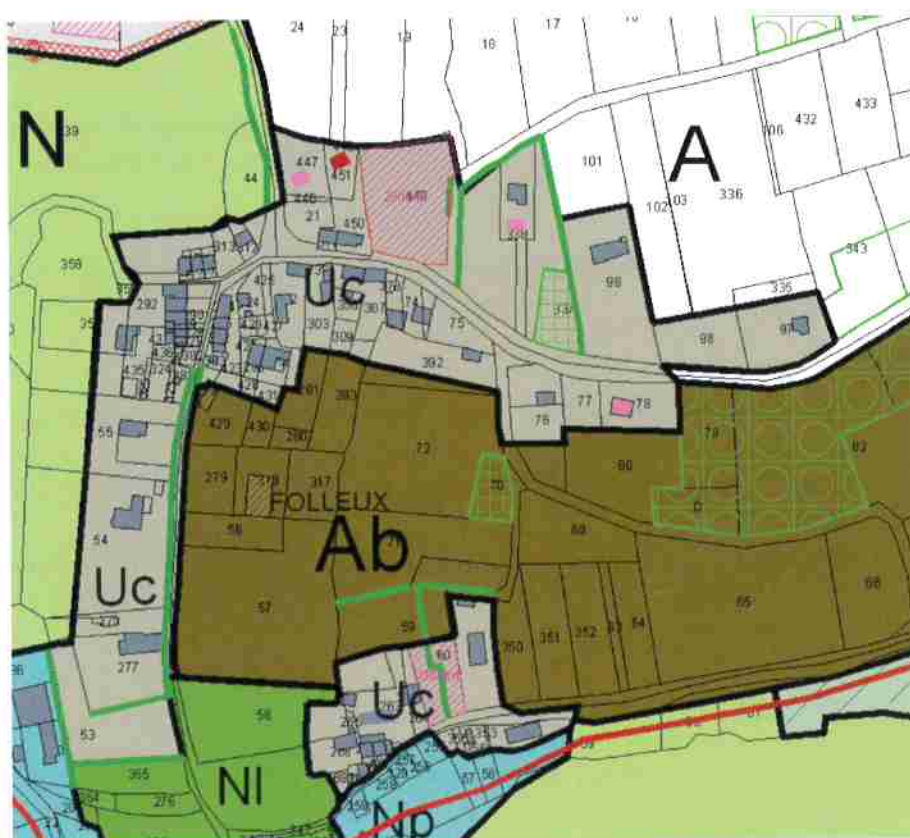
### a) Accueil sur Folleux

La capacité d'accueil sur Folleux est réduite du fait de la décision des élus de ne pas augmenter l'urbanisation sur ce secteur principalement occupé par des résidences secondaires, le développement de l'urbanisation à grande ampleur n'est pas souhaitable du fait de l'éloignement de ce site avec le centre bourg.

Il reste cependant deux secteurs qui ne sont pas urbanisés.

La capacité d'accueil à venir est estimée à trois nouvelles constructions.

A noter que la parcelle 53 est liée à l'habitation située parcelle 77, sa constructibilité étant liée à une division parcellaire d'une propriété bâtie, elle n'a pas été prise en compte.



### b) Accueil sur le secteur de La Chevalerie, La Bouie, Pellouan

Ce secteur situé en surplomb de la Vilaine a attiré et attire toujours de nombreuses personnes du fait de la vue magnifique offerte sur les vallons de la Vilaine. Ce secteur compte une urbanisation importante mais faiblement densifiée.

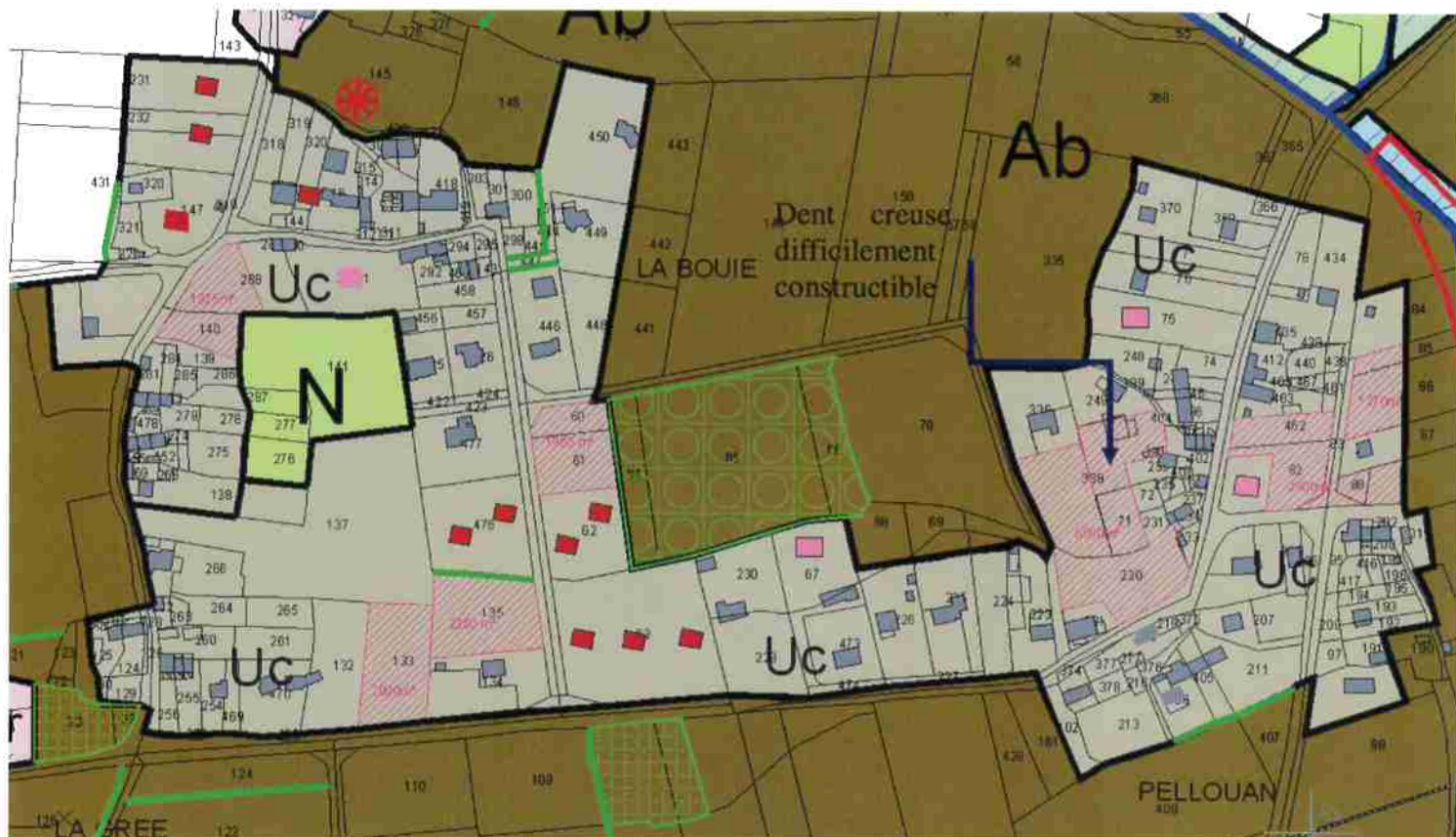
Il reste là aussi de nombreuses possibilités pour construire.

Un vaste secteur de 6060 m<sup>2</sup> n'est pas construit ; d'après les élus, l'urbanisation est jugée très difficile, il n'y a pas d'accès direct, de nombreux propriétaires....



Ainsi, il n'est pas souhaité que ce secteur soit compté dans les espaces à urbaniser.

La capacité d'accueil est donc estimée à environ une quinzaine de constructions.



### c) Accueil sur le secteur de Kergal

Ce secteur se situe entre le bourg et le secteur précédent.

L'urbanisation est récente et très lâche.

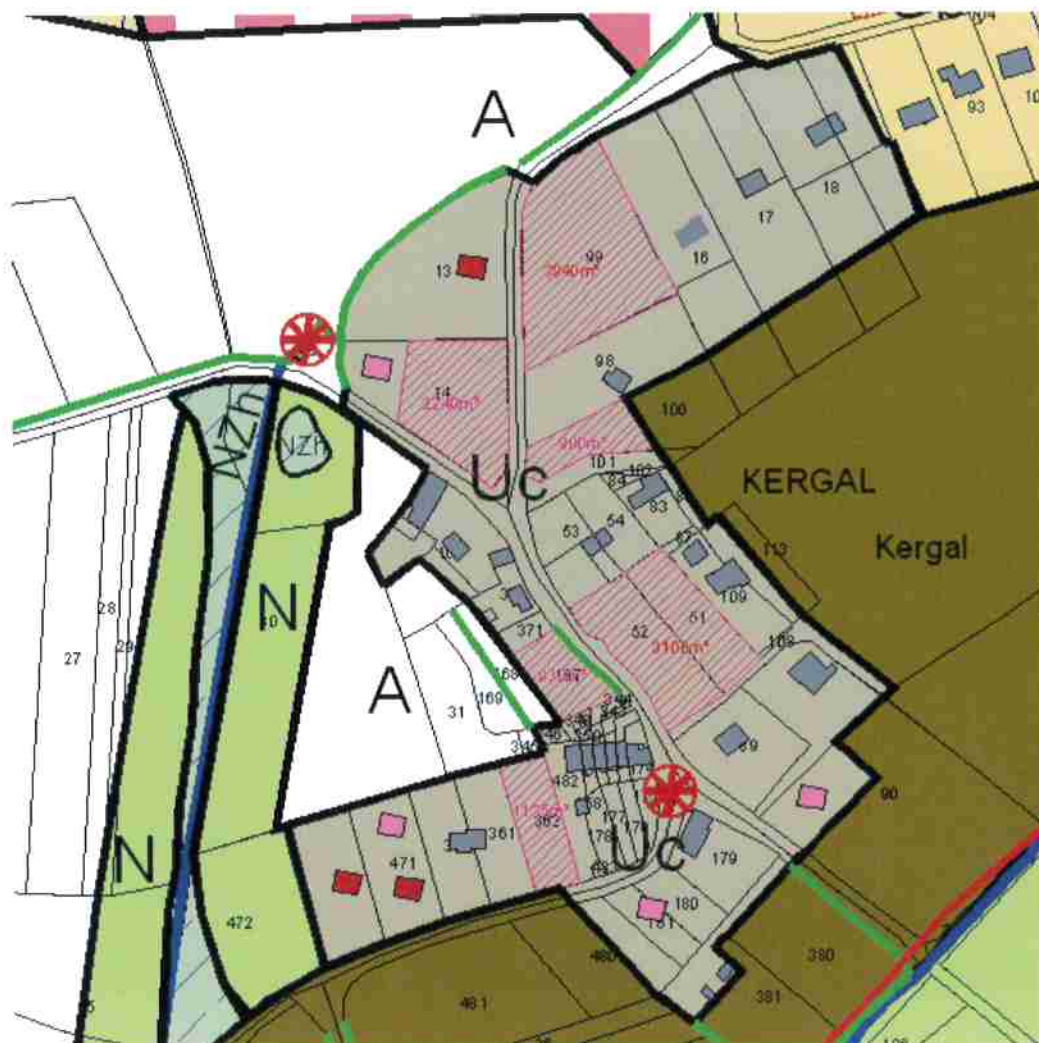
Afin de favoriser une consommation de l'espace plus réduite, il a été fixé dans les orientations d'aménagement un minimum de constructions à réaliser pour certaines parcelles non construites.

Il devra être construit au minimum 3 lots sur la dent creuse formée par la parcelle 99.

Il devra être construit au minimum 3 lots sur la dent creuse formée par les parcelles 50 et 51.

Au total, la capacité d'accueil est d'une dizaine de constructions sur ce secteur.





#### d) Accueil sur le secteur de Bellion / La Ville aux Jeunes

Ce secteur se compose de plusieurs hameaux reliés les uns aux autres par l'urbanisation récente.

Il reste de nombreuses parcelles non construites, de grandes parcelles majoritairement où il n'a pas été souhaité prescrire d'orientation particulière.

La capacité d'accueil estimée sur ce vaste ensemble est une soixantaine de constructions.





Au total, les zones Ua, Ub et Uc permettraient l'accueil d'environ 125 nouvelles constructions au sein d'espaces déjà urbanisés et desservis par les réseaux.

### 3.2 Les zones à urbaniser AU

D'après le Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont définies de la façon suivante :

*« les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.*

*Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le PADD.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU ».*

#### 3.2.1 La zone à urbaniser 1 AUb

La zone 1 AUb est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

On retrouve deux zones 1 AUb dans le PLU de Béganne.

##### a) La zone 1 AUb de la Mairie

Cette zone de 2.15 hectare est nécessaire pour l'accueil de l'urbanisation future. Elle devrait accueillir au moins 26 nouvelles constructions dans un premier temps. Du fait de la rétention foncière et des prix très élevés, les élus souhaitent réaliser un lotissement communal afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune, cet accueil est nécessaire pour la mixité sociale sur la commune, pour le renouvellement de la population et pour l'occupation des divers équipements.



#### b) La zone 1 AUb de la Croix Neuve

Ce secteur situé au nord du bourg de l'autre côté de la RD 20 est actuellement classé en zone Ub au POS, il est entouré par des constructions récentes et est desservi par l'ensemble des réseaux.

Il devrait être réalisé une dizaine de constructions sur cette zone de 7700 m<sup>2</sup>.

#### c) La zone 2 AUb de la Mairie

Du fait de l'insuffisance des réseaux pour assurer la viabilisation de la partie sud de la zone 1 AUb, un zonage 2 AUb a été retenu sur 1.95 hectare.

#### d) La zone 2 AU NI du Clos Roussel

Ce terrain communal se situe en surplomb du Port de Folleux, il est destiné à l'accueil d'activité de loisirs et de plein air, en particulier sportives, de camping, caravanning et parc résidentiel de loisirs.

L'urbanisation de ce secteur permettra d'accroître et de diversifier l'offre touristique présente sur la commune et participera à la fréquentation du port de Folleux.

### 3.2.2 Bilan des zones à urbaniser

Le projet de PLU compte lui 7.5 hectares ouverts à l'urbanisation à terme, il n'est pas réservé de zone autre que pour l'habitat, la commune n'a pas de besoin particulier pour l'activité.

Les 4.87 hectares réservés pour l'accueil de l'habitat futur permettront la réalisation de 59 nouveaux logements à raison de 12 logements à l'hectare.

A raison de 2.1 personnes par logement, ces nouveaux logements permettront l'accueil de 124 habitants.

A ces données, doit être ajouté le comblement des dents creuses dans le bourg, les potentielles divisions de parcelles (difficile à estimer aujourd'hui) mais aussi les parcelles construites en zone Uc et les dents creuses des hameaux Ah.

*Il est consacré une partie entière sur l'économie de l'espace et sur la capacité d'accueil de ce PLU (point n°4)*

### 3.3 Les zones agricoles

#### 3.3.1 La zone agricole stricte A

Le Code de l'Urbanisme définit la zone agricole comme suivant :

*« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

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

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

*En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».*

Dans cette zone, il est classé la quasi-totalité des sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal, ces sièges ayant un important potentiel de développement et les terres agricoles.

On retrouve également dans cette zone les bâtiments agricoles de type fonctionnel même ne fonctionnant plus de type hangars, stabulations, ouvrages de mises aux normes, bâtiments d'élevage hors sol... , ce classement en zone A permet de préserver l'activité agricole et limite ainsi tout risque de mitage de la zone agricole.

La zone A, a pour but de pérenniser l'intégrité de ces territoires, de protéger ces zones et de les réserver aux seules constructions agricoles ou directement liées mais aussi favoriser la diversification de l'activité agricole.

La zone agricole stricte permet de protéger fortement les exploitations agricoles et répond ainsi à un des principes du PADD.

Cette activité qui, outre les immanquables conflits de voisinage qu'elle peut faire naître comme toute autre activité économique, génère des périmètres sanitaires du fait du Règlement Sanitaires Départemental ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.



Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.

Quasiment toutes les exploitations agricoles de la commune sont spécialisées en élevage et à ce titre, elles sont soumises à des polices sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Or ces réglementations exigent des reculs de 50 et 100 m (voire plus pour les ICPE autorisation).

Ainsi les règles d'isolement édictées par la commune visent donc également à garantir les perspectives de fonctionnement et / ou évolution de ces bâtiments et installations agricoles par rapport à ces règles sanitaires.

Mais aussi du fait de l'extrême rapprochement historique entre sièges et installations agricoles et habitations des tiers, le choix des élus a été de ne pas provoquer ou aggraver les difficultés de dévolution économiques et ou juridique de ces exploitations agricoles d'une part et de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage d'autre part.

### 3.3.2 Les hameaux constructibles en zone A

Il est créé une sous zone au sein de la zone A dénommée Ah, elle correspond aux hameaux qui recevront potentiellement une urbanisation nouvelle.

Le Code de l'Urbanisme reconnaît désormais le pastillage du bâti en zone agricole.

Le territoire communal compte une trentaine de hameaux éparpillés au sein de l'espace rural, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole.

Les élus souhaitant autoriser de nouvelles constructions dans les hameaux afin d'offrir plusieurs possibilités d'accueil sur la commune, tous les habitants ne désirant pas habiter dans le bourg.

Afin de déterminer les hameaux qui recevront de nouvelles constructions, une étude des hameaux a été mise en place.

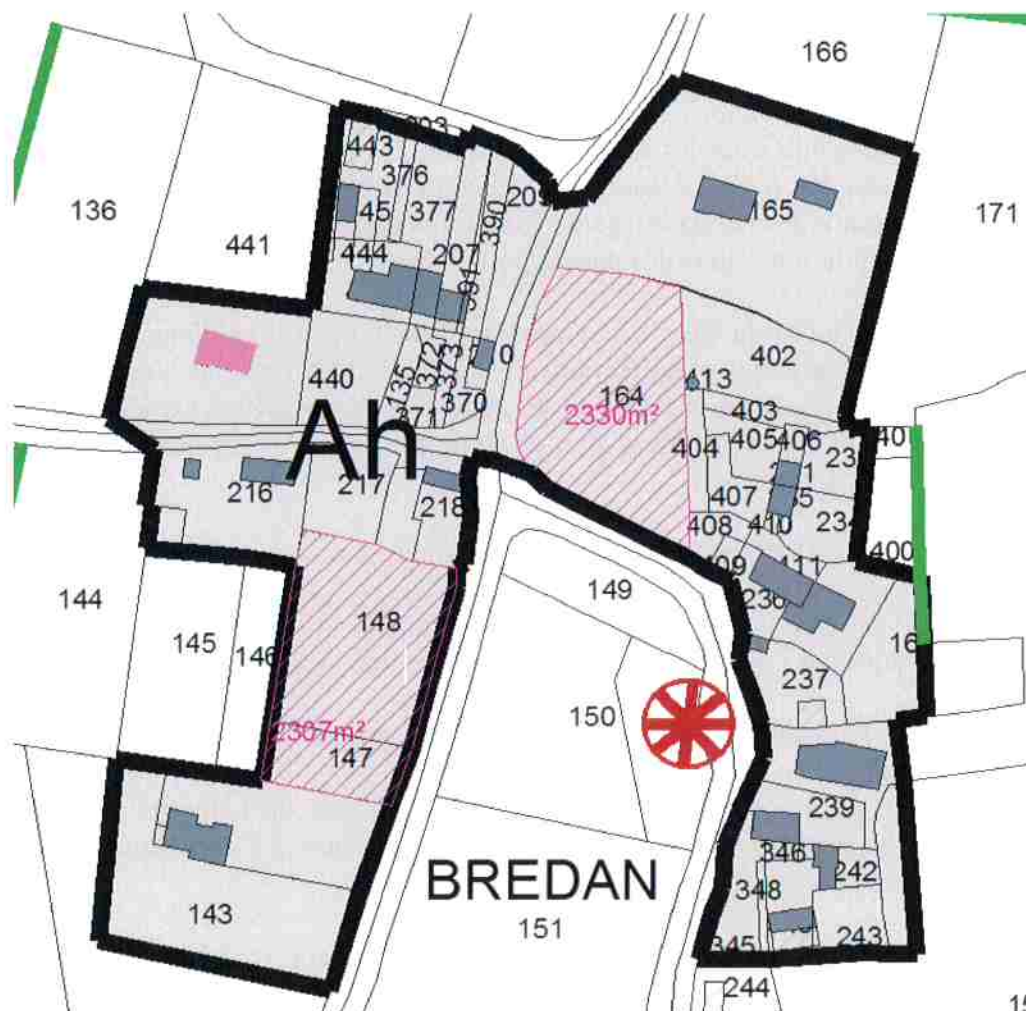
A partir de critères mis en place par la commune (dents creuses, plus de 3 habitations, pas de siège agricole à moins de 100 m, réseaux existants, pas de problème de desserte, bâti mixte)

Les hameaux retenus sont les suivants.

Les contours des zones Ah sont réduits au strict contour autour des constructions existantes afin de limiter la consommation excessive de l'espace.

La partie consacrée à l'économie de l'espace illustre la réduction des superficies constructibles dans les hameaux.

a) Bredan



On retrouve deux dents creuse dans ce hameau, ces parcelles sont actuellement occupées par des prairies.

La capacité d'accueil du hameau est estimée à quatre nouvelles constructions

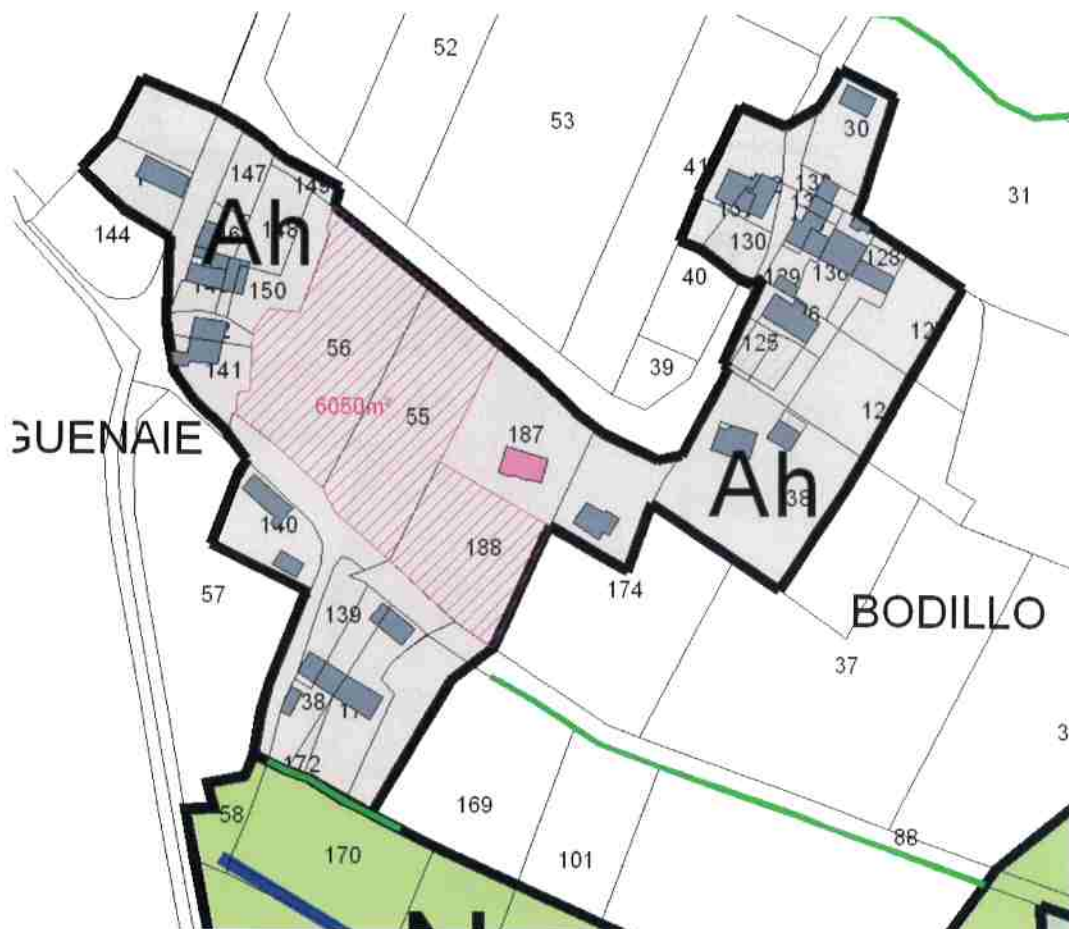
A noter que l'urbanisation de ce hameau a été fortement réduite par rapport au PLU, les parcelles 141, 128 à 132, 166, 145, 146 et 149 à 151 étaient tous constructibles au POS.

Ces parcelles ne sont plus constructibles du fait de leur situation en extension contraire au SCOT du Pays de Redon.



La zone Ah a désormais une superficie de 2.60 hectares contre 4.95 hectares pour la zone NB du POS.

#### b) La Guguenais



On retrouve une dent creuse de 6050 m<sup>2</sup>, un nombre minimum de constructions (6) est imposé sur ce secteur dans les orientations d'aménagement.

Du fait de la présence d'une construction neuve sur la parcelle 187, les élus ont décidé de maintenir l'urbanisation de cette vaste zone.

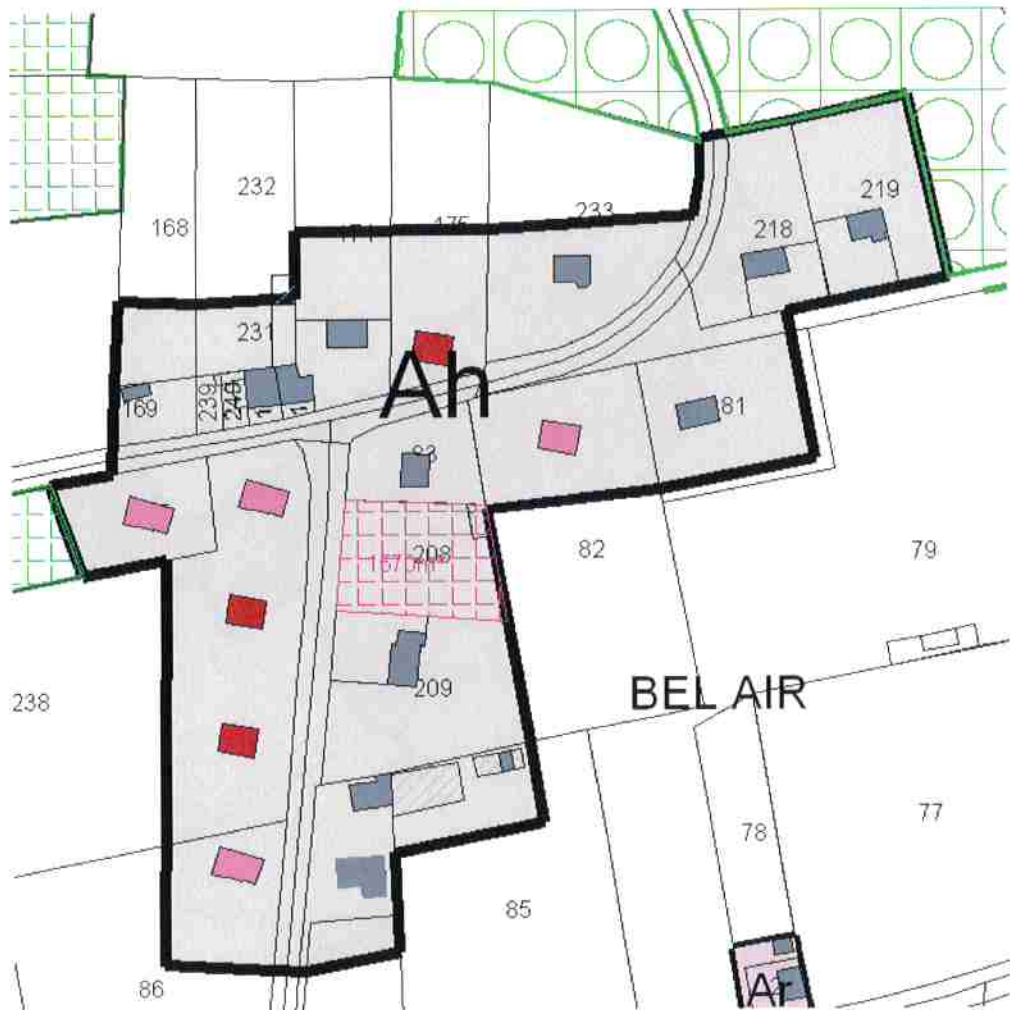
L'urbanisation de cette zone a été réduite par rapport au zonage NB du POS, ainsi les parcelles 57 et 174 ne sont plus constructibles au PLU du fait de la non compatibilité avec le SCOT.

#### c) Bel Air

On retrouve une dent creuse dans ce hameau qui a accueilli de nombreuses constructions ces dernières années.

Plusieurs permis sont par ailleurs accordés sur ce hameau mais les travaux ne sont pas encore commencés.

La capacité d'accueil serait de une à deux constructions environ.

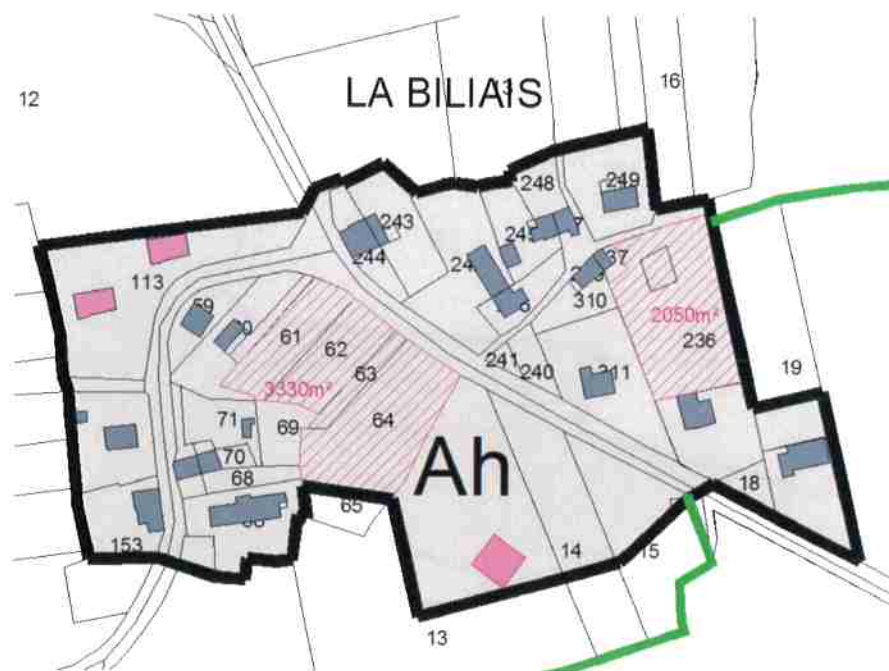


#### d) La Billais

On retrouve deux dents creuses de 3330 m<sup>2</sup> et de 2050 m<sup>2</sup> sur ce hameau.  
A noter que la dent creuse de 3330 m<sup>2</sup> correspond aujourd'hui à un parc paysager où l'accueil de nouvelles constructions apparaît très improbable.

La capacité d'accueil serait de deux (sans le parc) à cinq constructions avec le parc paysager.





#### e) La Gréhandière

Ce hameau ne compte plus qu'une dent creuse de 1100 m<sup>2</sup>, la capacité d'accueil est donc estimée à une unique construction.

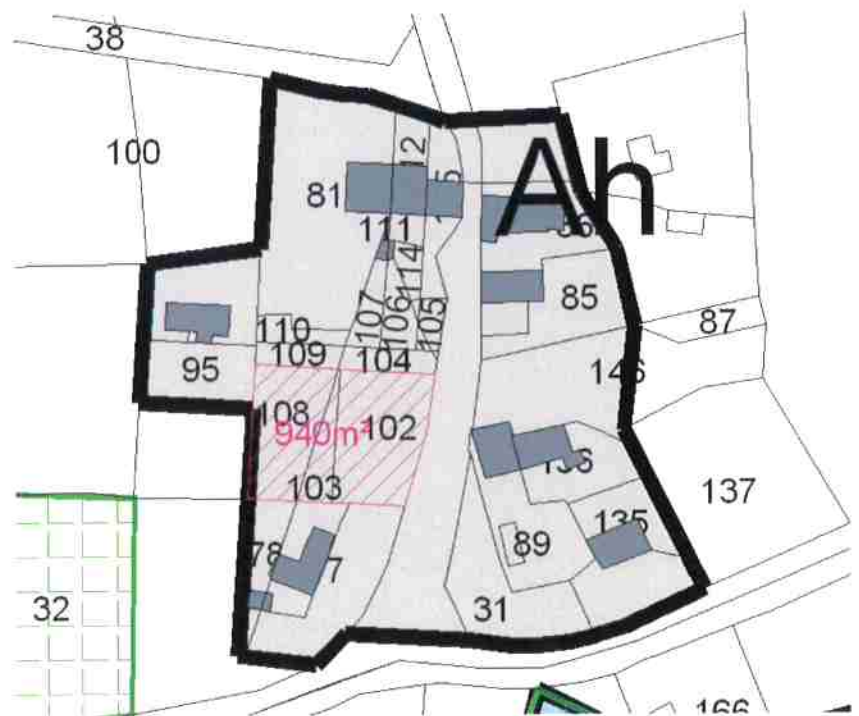
A noter que la stabulation n'est plus en activité, elle est désaffectée.

Le contour de cette zone constructible a été fortement réduit par rapport au POS, tout le côté sud n'est plus constructible (parcelles 42, 43, 165, 7, 8, 9)



f) Les Bois

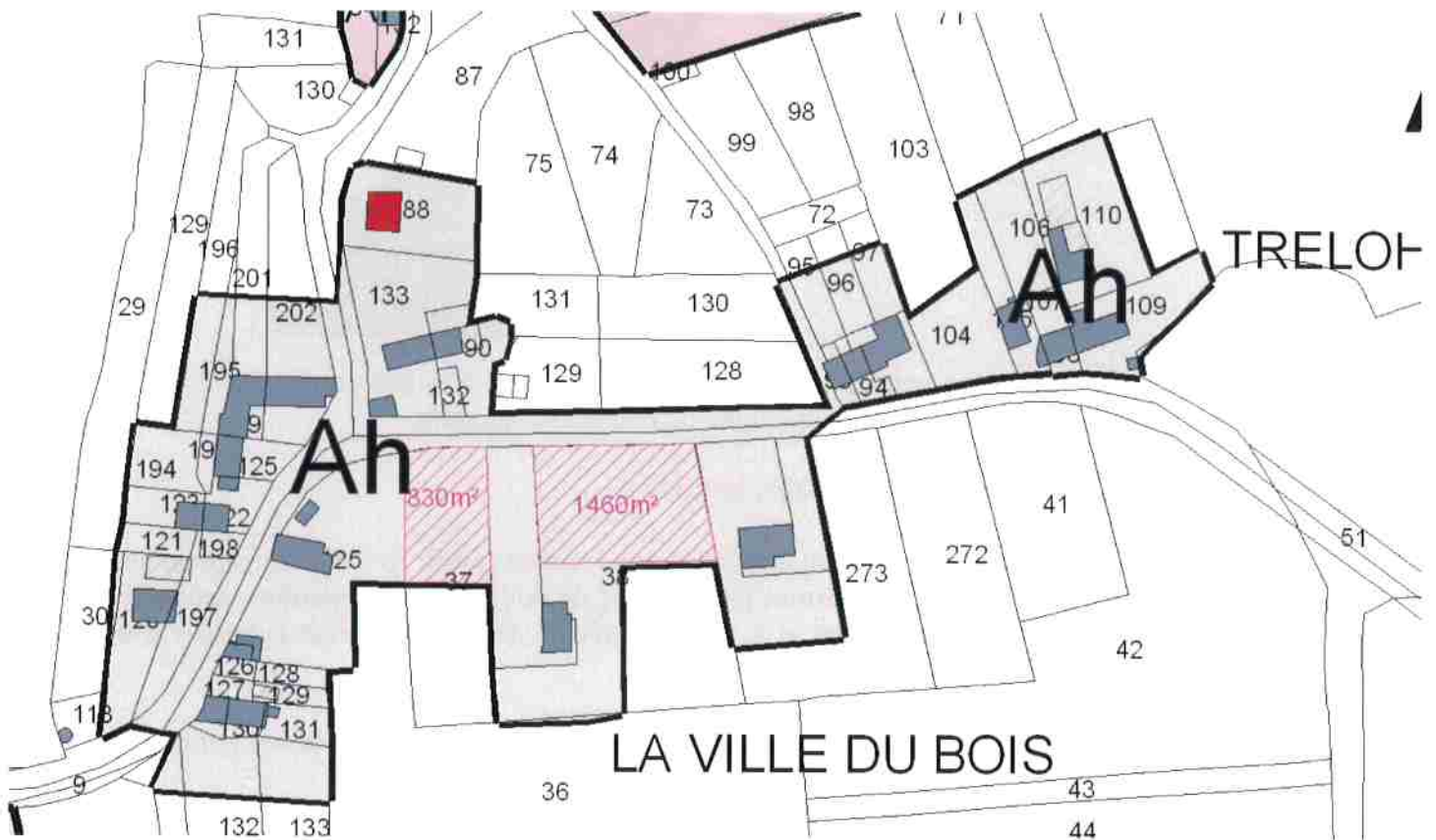
On retrouve une petite dent creuse de 940 m<sup>2</sup> qui pourrait accueillir une nouvelle construction.



### g) La Ville du Bois

On retrouve deux petites dents creuses de 830 et 1460 m<sup>2</sup> qui pourrait accueillir environ deux nouvelles constructions.

A noter que la constructibilité de ce hameau a été réduite des 2/3 environ, en effet, les parcelles 273, 272, 42, 41 à l'est, toute la partie sud et la partie ouest ont été supprimées du fait de leur situation en extension de hameau incompatible avec le SCOT.

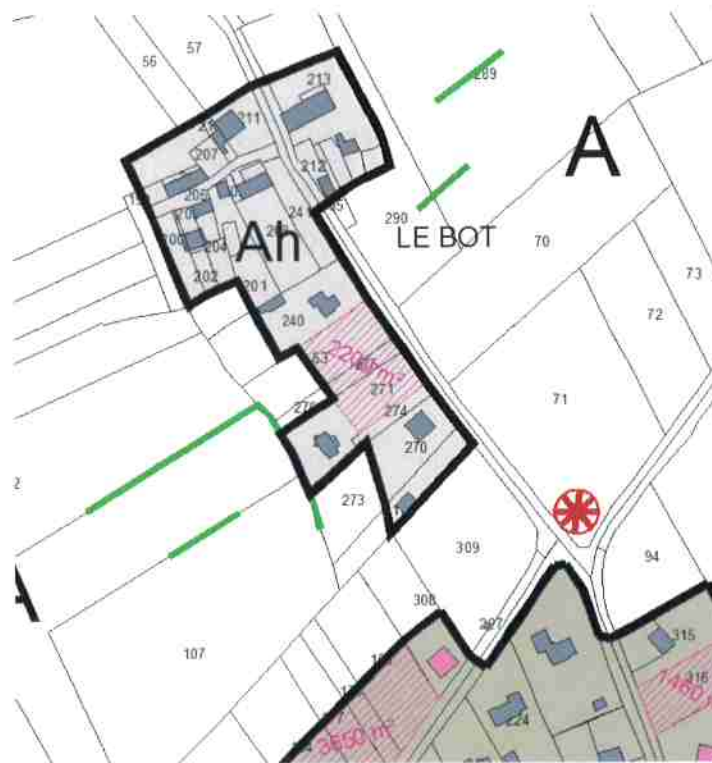


### h) Le Bôt

On retrouve une dent creuse 2200 m<sup>2</sup> qui pourrait accueillir deux nouvelles constructions.

A noter que la constructibilité de la parcelle 309 était souhaitée par les élus mais cette urbanisation potentielle a reçu un avis défavorable des services associés.





La capacité d'accueil dans les hameaux Ah a donc été estimée entre 19 et 23 habitations soit environ une quarantaine de nouveaux habitants.

### 3.3.2 Les zones d'habitat diffus en zone A

Il est créé une sous zone au sein de la zone A dénommée Ar, elle correspond aux écarts, lieu dit qui ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions, seules les extensions du bâti existant et le changement de destination seront autorisés sous condition.

Le Code de l'Urbanisme reconnaît désormais le pastillage du bâti en zone agricole.

Le territoire communal compte de nombreuses constructions éparpillées au sein de l'espace rural, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole.

Ce bâti forme un hameau ou il correspond à du bâti plus isolé ou bien à des écarts situés au sein de la zone agricole ou au sein de la zone naturelle.

Ce bâti correspond à une réalité locale.

Tout le bâti occupé par des tiers qu'il soit isolé, situé dans un écart ou dans un hameau sans possibilité de dent creuse est inclus dans de multiples petites zones Ar où les extensions du bâti existant et les changements de destination sont soumis à des règles strictes afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, aux sites et milieux naturels.

Aujourd'hui au sein de la zone agricole, on retrouve du bâti occupé par des tiers, il s'agit donc d'autoriser les extensions, les rénovations, les changements de destination de ce bâti existant sans apporter de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole.

La création de la zone Ar permet de prendre en compte un bâti qui existe en campagne et qui n'a pas ou plus de lien avec l'activité agricole.

Ces zones Ar ont une capacité d'accueil très limitée, en effet, il s'agit de contenir le processus d'urbanisation au sein de l'espace rural en interdisant strictement les nouvelles constructions futures.

Seules les extensions, les changements de destination et la construction de bâtiments annexes seront autorisés mais en ayant des limites d'extension, d'emprise au sol et de hauteur, tout en étant également soumis à certaines conditions d'implantation notamment par rapport à l'activité agricole

Ces zones Ar ont des tailles très limitées afin de ne pas accentuer le mitage de l'espace rural et afin de favoriser l'économie de l'espace.

Les annexes devront donc être implantées au plus proche des constructions existantes.

### 3.3.3 Les zones AZH

Les zones humides recensées dans le cadre de l'inventaire des zones humides ont été reportées sur les plans de zonage à partir du fichier informatique transmis par DM Eau.

Conformément à la doctrine du Morbihan, les zones humides présentes au sein des zones A ont été identifiées en zone AZH

### 3.3.4 La zone agricole inconstructible Ab

Une zone Ab est instaurée sur les secteurs surplombant la vallée de la Vilaine afin de préserver ce secteur présentant un impact paysager très important de toute construction agricole.

Cette zone est cependant à dominante agricole, ainsi il a été institué une zone agricole inconstructible Ab au lieu d'une zone N comme dans le précédent document.

### 3.4 La zone naturelle N

Le Code de l'Urbanisme définit la zone N comme suivant :

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

*a) 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 ;*

*b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

*— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*

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

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols »*

Cette zone est scindée en sous zones :

- Les zones d'habitat diffus Nr
- Les zones de hameaux avec des dents creuses Nh
- Les zones naturelles et paysagères à protéger N
- les zones naturelles à vocation de loisirs NI
- les zones naturelles à vocation portuaire Np
- les zones naturelles liées aux zones humides NZh

#### 3.4.1 La zone d'habitat diffus Nr

Il est créé une sous zone au sein de la zone N dénommée Nr, elle correspond à quelques habitations isolées au sein de la zone naturelle.

Ces écarts ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions, seules les extensions du bâti existant et le changement de destination seront autorisés sous condition.



Le Code de l'Urbanisme reconnaît désormais le pastillage du bâti en zone naturelle.

Le territoire communal compte de nombreuses constructions éparpillées au sein de l'espace rural, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole.

Ce bâti forme un hameau ou il correspond à du bâti plus isolé ou bien à des écarts situés au sein de la zone agricole ou au sein de la zone naturelle.

Ce bâti correspond à une réalité locale.

Tout le bâti occupé par des tiers qu'il soit isolé, situé dans un écart ou dans un hameau sans possibilité de dent creuse est inclus dans de multiples petites zones Ar où les extensions du bâti existant et les changements de destination sont soumis à des règles strictes afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, aux sites et milieux naturels.

Ces zones Nr ont une capacité d'accueil très limitée, en effet, il s'agit de contenir le processus d'urbanisation au sein de l'espace rural en interdisant strictement les nouvelles constructions futures ; seuls les extensions, les changements de destination et la construction de bâtiments annexes seront autorisés mais en ayant des limites d'extension, d'emprise au sol et de hauteur, tout en étant également soumis à certaines conditions d'implantation notamment par rapport à l'activité agricole

Ces zones Nr ont des tailles très limitées afin de ne pas accentuer le mitage de l'espace rural et afin de favoriser l'économie de l'espace.

Les annexes devront donc être implantées au plus proche des constructions existantes.

Les règles sont identiques à celle de la zone Ar.

#### 3.4.2 Les hameaux constructibles en zone N

Il est créé des sous zones au sein des zones N dénommée Nh, elle correspond aux hameaux qui recevront potentiellement une urbanisation nouvelle.

Les élus souhaitant autoriser de nouvelles constructions dans les hameaux afin d'offrir plusieurs possibilités d'accueil sur la commune, tous les habitants ne désirant pas habiter dans le bourg.

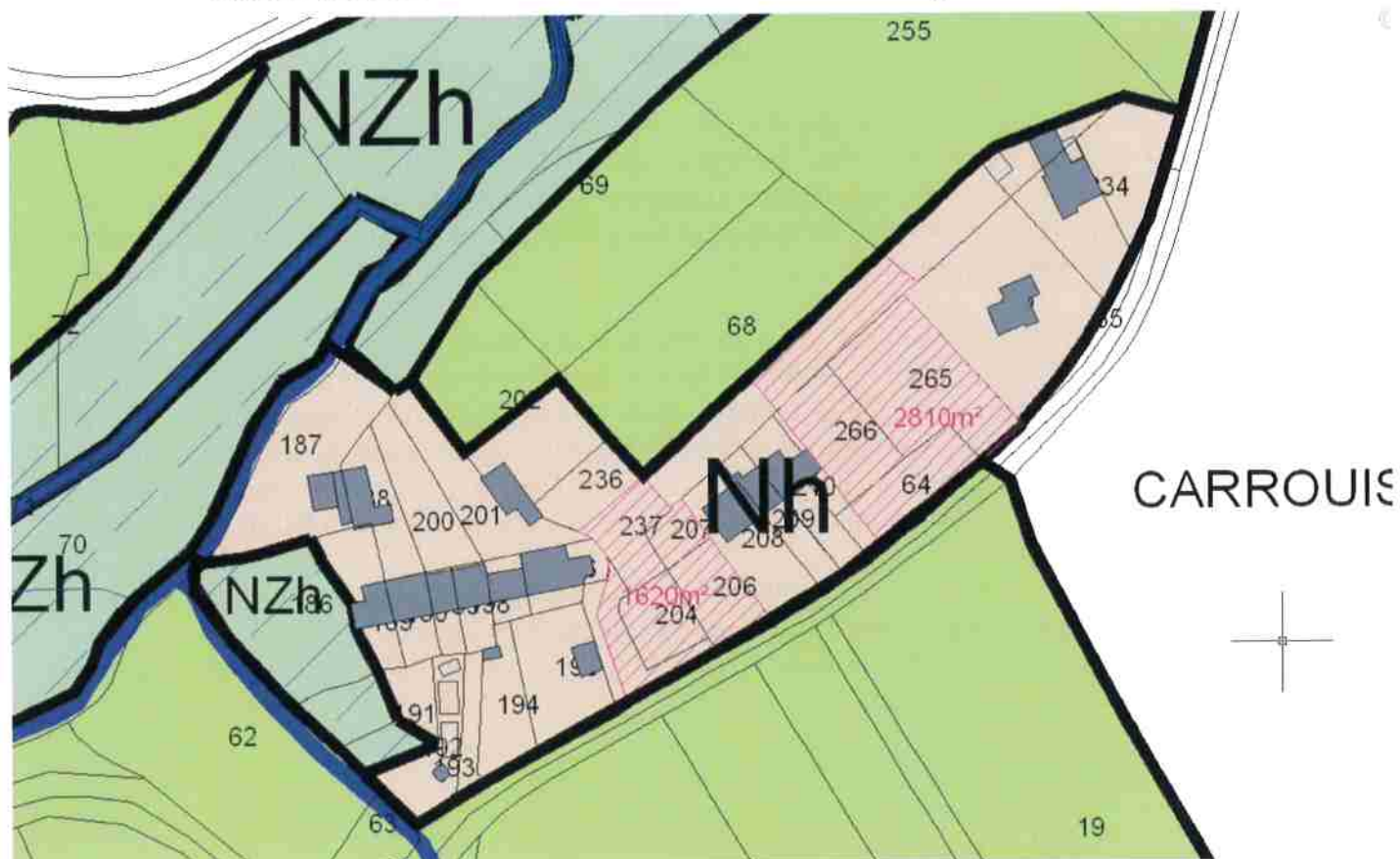
A partir de critères mis en place par la commune (dents creuses, plus de 5 habitations, pas de siège agricole dans le hameau, réseaux existants, pas de problème de desserte, bâti mixte)

Le hameau retenu est Carouis

Le contour de la zone Nh a été réduit au strict contour autour des constructions existantes afin de limiter la consommation excessive de l'espace.

#### a) Carouis

On retrouve deux dents creuses de 1620 et de 2810 m<sup>2</sup>. La capacité d'accueil est estimée à trois nouvelles constructions du fait de la configuration du site.



#### 3.4.3 Les zones naturelles de protection N

La zone N est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local, soit au caractère forestier du site.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Les zones N sont instaurées afin d'apporter une protection stricte à des sites naturels, forestiers, écologiques ou paysagers d'une grande qualité et méritant d'être préservés.



Pour rappel, ces zones N n'ont aucun impact sur les pratiques agricoles, le règlement des zones N du PLU ne réglemente pas les pratiques agricoles.

Les zones N instaurées au PLU sont liées à la fois à un site paysager, à une continuité écologique ou à un site naturel, ou à une protection environnementale où à un ensemble boisé ou à un cours d'eau.

Ces zones regroupent également les corridors écologiques identifiés au SCOT ainsi que les secteurs de covisibilité.

#### a) Les zones N liées à un cours d'eau

Les cours d'eau répertoriés dans le cadre de l'inventaire des cours d'eau ont été reportées sur les plans de zonage à partir du fichier informatique transmis par DM Eau.

Conformément à la doctrine du Morbihan, il a été instauré une zone naturelle N de 35 m de part et d'autre du cours d'eau afin de protéger ces milieux sensibles.

Ainsi tous les cours d'eau non classés à l'origine en zone N ou Ab bénéficient de « bande » N de part et d'autre, ces « bandes » ne suivent pas forcément le parcellaire et n'ont pas de cohérence topographique.

#### b) Les zones N liées à un ensemble boisé

Il a été instauré un zonage N sur les grands ensembles forestiers présents sur la commune afin de reconnaître et de préserver le caractère boisé de ces sites, sites qui présentent de plus un intérêt paysager important mais aussi écologique en terme de continuités notamment.

Ainsi le grand ensemble boisé situé au nord (Les Landes de Béganne), les boisements liés aux Châteaux de l'Etier, de Léhellec, de Trégouët, de la Saulaye sont classés en zone N

#### c) Les zones N liées à un intérêt écologique et ou naturel

Il a été instauré un zonage N sur les marais de Vilaine, sur les abords du ruisseau de l'Etier, de la Bouloterie, sur les marais de Trévolo sur le ruisseau du Bled afin de préserver le caractère écologique et naturel de ces sites bénéficiant de protections environnementales particulières (ZNIEFF, Natura 2000 notamment).

### 3.4.4 Les zones NZh

Les zones humides recensées dans le cadre de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau ont été reportées sur les plans de zonage à partir du fichier informatique transmis par DM Eau.

Conformément à la doctrine du Morbihan, les zones humides présentes au sein des zones N ont été identifiées en zone NZh



Suite à la requête déposée lors de l'enquête publique par le Syndicat des eaux du Trevélo, les marais de Vilaine non identifiés comme zones humides dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de DM Eau, ont été également identifiés en zone NZh.

La trame zone humide bénéficie d'une couleur différente (bleu turquoise) qui permet de distinguer ce secteur des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire.

#### 3.4.5 La zone NI liée aux loisirs

On retrouve une zone NL liée aux activités de loisirs présentes sur le port de Folleux (restauration, aire de pique nique, parking)

#### 3.4.6 La zone Np

L'ensemble du port de Folleux et les équipements liés sont identifiés en zone Np. Seules les constructions de type portuaire seront autorisées sur cette zone.

### 3.5 Principales justifications du règlement

Le règlement du PLU comporte des règles communes pour toutes les zones notamment aux articles 3 et 4.

L'article 3 permet d'assurer une desserte sécurisée, aisée, adaptée aux futures constructions.

L'article 4 permet la mise en place des réseaux selon les possibilités d'assainissement existantes et selon les réseaux existants.

Les articles 6 et 7 ont été réglementés dans le souci d'apporter le plus de souplesse pour l'implantation des constructions tout en favorisant la densité, ces règles ne doivent pas être contraignantes pour les futurs projets.

Les règles des zones N et A ont pour objet de réglementer le plus strictement l'occupation du sol de ces sites sensibles.

Les règles des articles UI et NI sont très souples, elles sont liées à des activités de loisirs sur des terrains communaux.

Pour les zones Ua, Ub, 1 AUb, A, Ah / Nh et Nr / Ar les principales règles sont justifiées ci-dessous.

<b>Zone Ua</b>		
	<b>Contenu général du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
<b>Article 6</b> Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	Les nouvelles constructions seront implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.	Dans le centre bourg ancien, les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement. La volonté de conserver les caractéristiques de composition urbaine conduit à maintenir cette implantation.
<b>Article 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur une, au moins, des limites séparatives.	Le principe réglementaire retenu vise à conforter le front urbain bâti caractéristique du centre bourg. Cette règle favorise également la densité en permettant la construction de maisons accolées ou sur la limite de propriété (pe-tits terrains)
<b>Article 10</b> Hauteur maximale des constructions	La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.  La hauteur maximale des habitations individuelles est de 11 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère  La hauteur maximale des dépendances est de 5 m au faîtage ou au point le plus haut	Les règles retenues correspondent à la hauteur moyenne des habitations existantes.  Il est donc autorisé ces différentes hauteurs afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.  Il a été fixé une hauteur maximale aux

		<p>bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg.</p>
<p align="center"><b>Article 11</b> Aspect extérieur et clôtures</p>	<p>Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues. La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.20m La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1.80 m</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p>



<p align="center"><b>Article 12</b> Stationnement des véhicules</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Afin d'éviter la multiplication des voiries ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.</p>
<p><b>Zone Ui</b></p>		
<p><b>Contenu général du règlement</b></p>		
<p><b>Article 6</b> Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p>	<p>Les constructions et installations doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de l'emprise des voies.</p>	<p><b>Principes justificatifs</b> Le retrait de 5 m permet de faciliter la circulation et le stationnement autour des bâtiments.</p>
<p><b>Article 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives (y compris en fond de parcelle). Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 1.90 mètre.</p>	<p>En zone Ui, il doit être laissé la possibilité aux artisans de s'implanter de la manière dont ils souhaitent</p>

**Zone Ub, Uc et Zone 1AUb**

	<b>Contenu général du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
<p><b>Article 6</b> Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p>	<p>Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».</p>	<p>La zone UB se caractérise aujourd'hui par des constructions quasiment toutes implantées en retrait, il est donc souhaité maintenir ce principe tout en autorisant également une implantation à l'alignement. Limiter le recul permet d'économiser l'espace.</p>
<p><b>Article 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1.90 m minimum par rapport à la limite séparative</p>	<p>Cette règle favorise la densité en permettant la construction de maisons accolées ou sur la limite de propriété (petits terrains) Les règles retenues correspondent à la hauteur moyenne des habitations existantes. Il est donc autorisé ces différentes hauteurs afin de préserver l'harmonie de l'ensemble. Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg.</p>
<p><b>Article 10</b> Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.  La hauteur maximale des habitations individuelles est de 11 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère  La hauteur maximale des dépendances est de 5 m au faîtage ou au point le plus haut</p>	<p>Les règles retenues correspondent à la hauteur moyenne des habitations existantes. Il est donc autorisé ces différentes hauteurs afin de préserver l'harmonie de l'ensemble. Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg.</p>

<p><b>Article 11</b> Aspect extérieur et clôtures</p>	<p>Pour les dépendances, la toiture aura une teinte ardoise ou devra s'harmoniser avec le bâti environnant</p> <p>Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront réalisées en ardoises, d'autres matériaux sont possibles pour les projets présentant une architecture moderne</p> <p>Les lotissements et opérations groupées d'habitation devront présenter une homogénéité des clôtures.</p> <p>Les parpaings non enduits sont interdits</p> <p>Sur voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.20 m</p> <p>Sur limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 m</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Il est souhaité réglementer les clôtures afin d'avoir une hauteur harmonieuse et non des hauteurs et structures multiples.</p>
<p><b>Article 12</b> Stationnement des véhicules</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Afin d'éviter la multiplication des voiries ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.</p> <p>Afin d'éviter le stationnement anarchique des visiteurs dans les opérations d'ensemble, il est réservé des places de stationnement à cet usage.</p>



**Zone A**

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p><b>Article 2</b> Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales</p>		<p>La commune a suivi les observations de la Chambre d'Agriculture émises lors de l'arrêt du projet et a modifié le règlement en conséquence.</p>
<p><b>Article 6</b> Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p>	<p>Le long des autres voies, les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies. Le long des autres voies, les logements de fonction et les dépendances doivent être implantés à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.</p>	<p>Il est fixé un recul de 20 m afin de permettre aux camions de transports et de livraison de stationner en dehors des voies publiques</p>
<p><b>Article 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.</p>	<p>Les dispositions retenues visent à permettre plusieurs types d'implantation, la zone A étant uniquement à destination agricole, il doit être laissé l'activité agricole s'implanter selon son cas</p>
<p><b>Article 10</b> Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale des logements de fonction est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère  La hauteur maximale des dépendances liées au logement de fonction est de 4,5 m au faîtage</p>	<p>Il fixe les mêmes règles qu'en zone UB dans un souci d'équité.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Article 11</b> Aspect extérieur et clôtures</p>	<p>Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'en-semble aussi bien par leur volume que par la nature des matériaux et des couleurs retenus.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.</p>	<p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie au bâti.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>La commune souhaite préserver son réseau bocager et ses boisements, il est donc utilisé les règles édictées par le code de l'urbanisme.</p> <p>Il est souhaité favoriser l'intégration des bâtiments et installations agricoles dans l'environnement, la végétation servant ainsi de zone tampon et de masque végétal</p>
<p style="text-align: center;"><b>Article 12</b> Stationnement des véhicules</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Il n'est pas imposé de règles spécifiques de stationnement à la zone A. Il est généralement facile de pouvoir se stationner au sein d'une exploitation agricole.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Article 13</b> Espaces libres et plantations</p>	<p>Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :</p> <p>Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclara-</p>	<p>Ces deux règles sont une traduction du code de l'urbanisme, elles permettront de préserver l'espace naturel, ces éléments paysagers, les continuités écologiques, la faune et la flore</p>

	<p>tion préalable. Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement : - des installations et bâtiments agricoles, - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances</p>	
--	---	--



### 3.7 Les emplacements réservés :

Plusieurs emplacements réservés ont été institués sur le territoire communal en réponse au PADD.

L'annexe du PLU détaille la nature, les caractéristiques et le bénéficiaire de chaque emplacements.

Les terrains inscrits en emplacement réservé au POS qui appartiennent désormais au destinataire de la réserve ont été supprimés au PLU.

### 3.8 Les servitudes et marges de recul :

#### 3.8.1 Servitudes

Les servitudes du porter à la connaissance ont été reportées aux plans et inscrites aux tableaux des servitudes d'utilité publique en «annexe 6 » et pour certaines le règlement du PLU fait des rappels.

#### 3.8.2 Marges de recul :

Les marges de recul ont été actualisées selon les données du Conseil Général et sont reportées sur les plans du PLU en dehors des zones urbanisées.

## 4 ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 4.1 Une réduction des zones Ub

Il a été revu les limites des zones U aussi bien sur le bourg que dans les hameaux densément urbanisés.

Pour le bourg, la zone Ub a été réduite notamment au sud le long de la voie communale n°9 mais aussi sur le secteur de la Motte Picquet, ces parcelles ont été jugées trop consommatrices d'espaces et aboutissent à une extension sans fin du bourg.

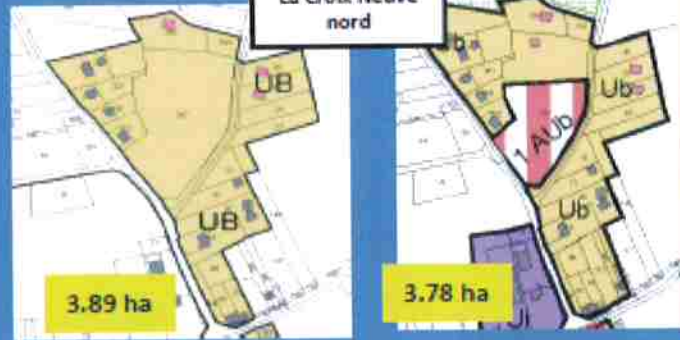
Ainsi les zones Ub couvrent désormais 34.30 hectares contre 38 hectares au POS, les parcelles majoritairement utilisées par l'activité agricole (notamment le secteur sud) sont classées en zone agricole désormais.

Le total des zones Uc du PLU est plus important que celui des zones Uc du POS, cette différence est issue du redécoupage des zones et de l'intégration de bâti auparavant situé en zone A notamment sur le secteur de la Chevalerie.

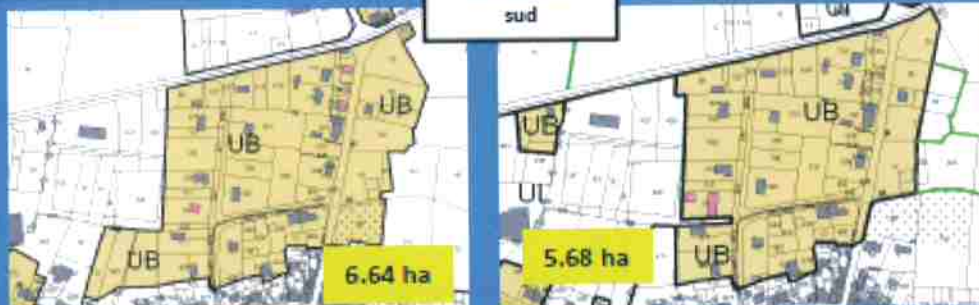
Bois Bochet



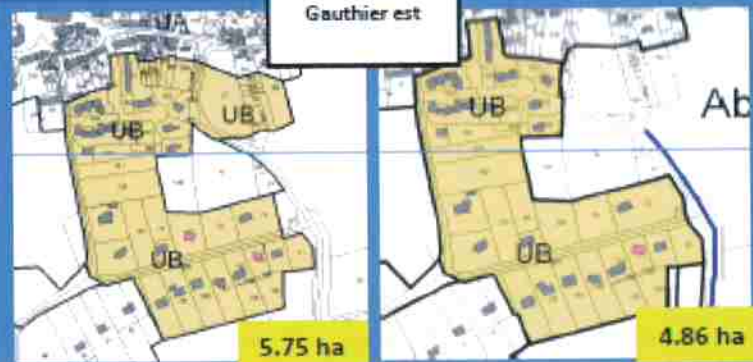
La Croix Neuve nord



La Croix Neuve sud



La Ville Gauthier est



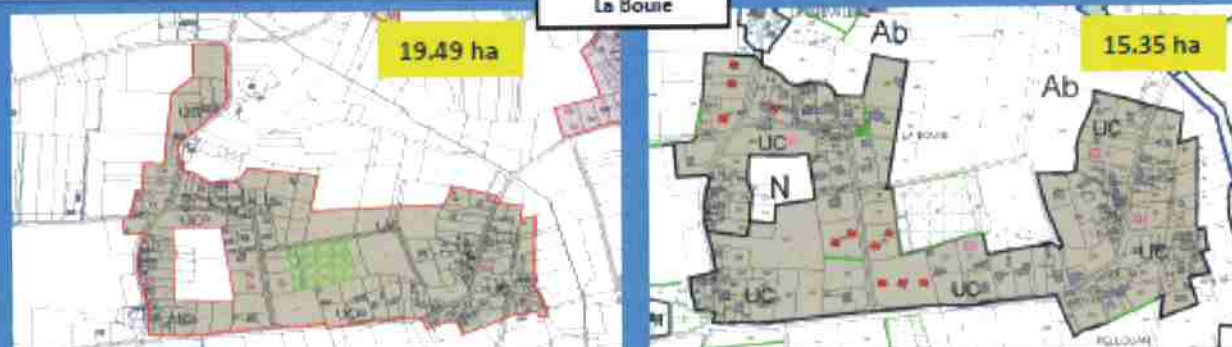
Kergal



La Ville aux Jeunes



La Bouie





## 4.2 Une réduction des zones AU dédiées à l'habitat

Le POS en vigueur était assez permissif et comptait de nombreux secteurs ouverts à l'urbanisation.

On retrouvait ainsi 35 hectares environ classés en zone 1 NA dont 20.2 hectares réservés à l'habitat.

Le PLU de Béganne vise une réduction des zones à urbaniser, moins de 5 hectares classés en zone AU sont aujourd'hui réservés à l'accueil de l'habitat.

Les superficies réservées à l'accueil de l'habitat ont été réduites : le développement de l'urbanisation sur Folleux, Bellion / La Ville aux Jeunes a été supprimé ainsi que deux zones sur le bourg (à l'ouest secteur de la Motte Picquet et à l'est le long du Chemin Rural de l'Etier)

## 4.3 Une réduction de l'urbanisation en campagne

Seuls les hameaux qui comptaient encore des dents creuses pourront accueillir de nouvelles constructions.

Une étude des hameaux a été réalisée pour identifier les dents creuses présentes sur le territoire communal.

Des critères ont été mis en place afin de justifier les hameaux ouverts à l'urbanisation (dents creuses, bâti mixte, hameaux avec au moins 3 habitations, pas d'exploitation agricole, desserte, réseau...)

Au final les hameaux qui recevront une urbanisation nouvelle seront classés en zone Ah ou Nh, comme illustré précédemment.

Les contours de zones Ah / Nh ont été réduits au maximum afin de limiter la consommation de l'espace, ainsi la superficie totale des zones Ah / Nh s'élève à 18.61 hectares contre 51.3 hectares pour les zones NB du POS.

De même toutes les parcelles non construites situées en extension de hameau ont été retirées de la zone constructible, cela représente quelques 12.68 hectares.

Plusieurs hameaux qui sont constructibles au POS ne le sont plus au PLU du fait de l'absence de dent creuse, il s'agit notamment de la Tingaie, de la Guiormais, de Bignac, de la Ville Mahau, de la Ville Guy, de Mandin,

Cependant, du fait du POS permissif, il reste de nombreuses dents creuses notamment du fait de la construction d'habitations en extension de hameau au détriment du cœur du hameau.

La capacité d'accueil retenue est d'une vingtaine de nouvelles habitations, soit environ une quarantaine de nouveaux habitants.

Concernant le changement de destination du bâti existant en campagne, celui-ci est très difficile à estimer car les constructions sont liées à des propriétés bâties où des divisions parcellaires sont à envisager.

Ainsi il est aujourd'hui impossible de savoir le nombre de constructions qui pourraient être transformées en habitations.



A noter cependant, que la majorité des anciennes granges sur la commune a déjà été transformée en habitations et que la pression sur ce type de bâti est relativement faible contrairement à la pression exercée sur les terrains nus en dents creuses ou en extension de hameaux.

Là aussi le coût prohibitif demandé par les propriétaires est à prendre en compte.

#### 4.4 Une réduction des contours des zones





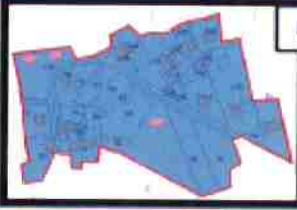
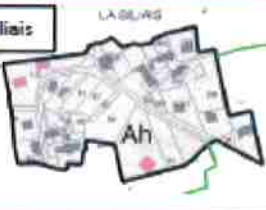

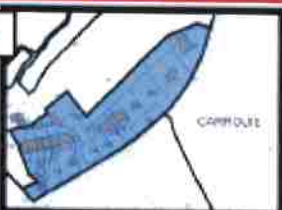




















Si l'on compare les zones ouvertes à l'urbanisation du POS dans la campagne de Bé-gane et celles du PLU, on s'aperçoit que la taille de ces dernières sont réduites.

Au-delà de la constructibilité ou non du hameau, le PLU est également l'occasion de resserrer les contours des zones, de restreindre l'extension de l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels.

Il est utile de rappeler que cet exemple est illustratif et non exhaustif. Il reprend les périmètres des hameaux ouverts à l'urbanisation dans le projet du POS.

Ces quatorze hameaux représentent une superficie totale de 34.68 hectares dans le POS. Ces mêmes hameaux représentent une superficie totale de 24.71 hectares dans le nouveau projet de PLU, soit une économie d'espace de 10 hectares.

Comparaison des limites des zones d'habitat en campagne - Extrait du zonage du POS et celui du PLU

Ancien zonage		Nouveau zonage		Ancien zonage		Nouveau zonage	
	Bignac				Bel Air		
2.13 ha		1.91 ha		3.78 ha		3.08 ha	
	La Billaie				Carrouis		
3.19 ha		3 ha		8560 m <sup>2</sup>		1.57 ha	
	Trêlo				Bredan		
5220 m <sup>2</sup>		6280 m <sup>2</sup>		4.78 ha		2.60 ha	
	La Guirnaie				La Ville du Bois		
1.31 ha		9140 m <sup>2</sup>		4.43 ha		2.14 ha	
	La Gréhandière				La Ville Mahau		
3.29 ha		1.40 ha		1.57 ha		1.46 ha	
	Les Bois				Mandin		
3.78 ha		3.08 ha		2.86 ha		1.49 ha	
	La Guguennie				La Rouelle		
2.29 ha		2.46 ha		2.43 ha		2.13 ha	



## 4.5 Un PLU visant une économie de l'espace

Le PLU vise une économie de l'espace et respecte les orientations des différentes Lois et du SCOT.

### 4.5.1 Un PLU moins permissif que le POS

Comme démontré précédemment, le PLU comparé au POS a réduit les superficies ouvertes à l'urbanisation.

Les possibilités de nouvelles constructions en campagne sont réduites et restreintes à quelques habitations.

### 4.5.2 Des logements mais moins de superficies

#### a) 2000 / 2011 : une densité de 5 logements à l'hectare

*(sources mairie de Béganne, juillet 2012)*

Entre 2002 et 2011, il a été autorisé sur la commune 124 maisons neuves pour un total de 25.14 hectares, soit une moyenne de 2000 m<sup>2</sup> par terrain et une densité de 5 logements à l'hectare.

Entre 2002 et 2011, il a été autorisé sur la commune 44 rénovations pour un total de 4.5 hectares, soit une moyenne de 1022 m<sup>2</sup> par terrain et une densité de 10 logements à l'hectare

#### b) 2011 / 2021 : une densité de 12 logements à l'hectare pour les zones AU

*(sources mairie de Béganne, juillet 2012)*

Le PLU doit respecter une densité de 12 logements à l'hectare pour les zones AU ce qui permettra d'économiser l'espace.

Pour les grandes dents creuses de la zone UB, il a été instauré un minimum de constructions à respecter afin de réduire la consommation de l'espace.

Pour les dents creuses en zone UC et Ah, il n'est pas instauré un nombre minimum de constructions, car ces parcelles ne consomment pas d'espace agricole, toutes ces parcelles sont englobés au sein d'un espace déjà urbanisé.

## 4.6 Accueil total de la population nouvelle au PLU

La commune compte 1435 habitants au dernier recensement, il est envisagé l'accueil de 200 nouveaux habitants sous 10 ans pour atteindre une population totale égale à 1600 / 1650 habitants environ.

Les 4.87 hectares (zone AU) réservés pour l'accueil de l'habitat futur permettront la réalisation de 59 nouveaux logements à raison de 12 logements à l'hectare.

A raison de 2.1 personnes par logement, ces nouveaux logements permettront l'accueil de 124 habitants, ce qui est donc inférieur aux besoins de la commune.

Les superficies en zone AU sont largement compatibles avec les données du SCOT du Pays de Redon (16 hectares sur 20 ans)

A ces données, doit être ajouté le comblement des dents creuses (une soixantaine) dans le bourg, les dents creuses en zone UC (une soixantaine) le renouvellement urbain (deux constructions par an environ) et le changement de destination (environ 4 logements par



an sur les 10 dernières années mais il reste peu de bâti à transformer) et l'accueil en campagne (une vingtaine de constructions au total).

Zones AU	59 logements	124 habitants
Zone U	130 logements	273 habitants
Renouvellement urbain*	20 logements	42 habitants
Zones Ah / Nh	23 logements	48 habitants
Changement de destination*	20 logements	42 habitants

\*estimations, constructions difficiles à estimer.

Soit un total de 529 nouveaux habitants pour la totalité du PLU.

Le projet de PLU offre donc plus de terrains constructibles que les besoins de la commune, cependant, les élus mentionnent que la majeure partie des terrains situés en zone U et Ah ne devraient pas être construits.

De plus, la situation économique actuelle entraîne une baisse du nombre des permis très importante.

A court terme, seule la zone 1 AUB de propriété communale sera construite.

## 5 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

La Loi du 8 janvier 1993 pose le principe que « les paysages français constituent un patrimoine commun. L'état, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».

Ainsi d'une manière générale, le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Pour cela il convient d'identifier les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le projet du PLU tient compte de la dimension paysagère et environnementale à la fois au niveau de la délimitation des zones naturelles ou urbaines et au niveau du règlement suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les prescriptions du Code de l'Urbanisme

Plusieurs éléments traduisent la prise en compte du paysage dans le PLU notamment au titre de l'article L 123.1.5, 7°

En effet, plusieurs éléments du paysage, des sites et secteurs naturels à protéger et ou à mettre en valeur ont été identifiés sur les plans de zonage (boisements, haies, vallée dans le bourg, zones humides...), des prescriptions de nature à assurer leur protection ont été édictées notamment avec la zone N.

### 5.1 Les zones humides

Par zones humides, on entend tous milieux aquatiques continentaux, côtiers ou marins constituant des milieux biologiques très variés et qui sont tous caractérisés par la présence dans le sol à une faible profondeur d'eau douce ou salée.

Pendant longtemps les zones humides ont été considérées comme des milieux naturels et insalubres qu'il fallait assainir et mettre en valeur mais suite à leur raréfaction, une meilleure connaissance de leur valeur scientifique, ces milieux sont aujourd'hui considérés comme des éléments de notre patrimoine qu'il faut absolument préserver.

La protection de ces milieux passe par un report sur les plans du PLU avec une réglementation adaptée dans chaque zone concernée par une zone humides.

Ainsi les zones humides et cours d'eau répertoriées dans l'inventaire des zones humides sont toutes reportées sur les plans.

La protection de ces milieux passe par un repérage sur les plans de zonage à l'aide d'une trame et d'un report réglementaire avec deux paragraphes dans chaque zone concernée.

Cette protection permet au PLU d'être en conformité avec le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE Vaine.

Il a été précisé que cet inventaire ne saurait être totalement exhaustif ni stable.

## 5.2 Les espaces boisés et les haies

### 5.2.1 Les espaces boisés classés

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Grâce à ce classement en EBC, les boisements présents sur le territoire communal seront préservés.

Par ce classement, l'espace boisé ou à boiser devient un élément du patrimoine qu'il conviendra de surveiller afin qu'il ne soit détérioré. La méconnaissance de la réglementation sur ces espaces donne souvent lieu à des défrichements illicites, ainsi une attention particulière devra être portée à ce problème.

Il a donc été décrit dans les annexes les droits et obligations pour un propriétaire de parcelles boisées classées.

Les boisements classés dans le POS ont été vérifiés et au besoin complétés

### 5.2.2 Le repérage des haies et des bosquets

Il a été repéré sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme les haies les plus importantes sur la commune, celles présentant un intérêt indiscutable et celles ayant une fonction de rétention de l'eau.

Les bosquets ou boisements présentant un intérêt moindre (taillis, friches) ont été également recensés et repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection bien que moins contraignante que l'EBC permet de protéger et de mettre en valeur certains éléments de paysage à préserver.

Tout projet modifiant ou supprimant ces éléments repérés devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.

De plus, le règlement prévoit que tout élément repéré qui sera détruit devra être replanté sur le même linéaire.



### 5.3 Les zones N

Les zones N ont permis de préserver de toutes constructions plusieurs secteurs présentant un intérêt paysager ou écologique. Il s'agit des marais de Vilaine et de Trévelo, classés Natura 2000 notamment mais aussi les grands ensembles boisés liés aux différents châteaux, les abords des cours d'eau.

Le caractère inconstructible du règlement de la zone N permet la préservation de ces sites naturels.

### 5.4 Les continuités écologiques de la trame verte et bleue

Les zones N associées à la trame zones humides, aux cours d'eau, aux boisements EBC, aux boisements et haies identifiés forment la trame verte et bleue présente sur le territoire communal.

L'identification réalisée dans le cadre de ce PLU permettra de préserver et de restaurer la continuité du réseau bocager.

Ces secteurs identifiés aux plans de zonage contribuent à la création et à la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue.

Il n'est pas observé de grandes discontinuités au sein du territoire communal comme cela a été illustré dans la partie diagnostic.

La trame verte très dense sur la commune se compose du réseau bocager, des boisements et bosquets, celle-ci est continue et permet de relier les différents boisements entre eux notamment grâce au réseau de haies.

La trame verte est également reliée aux marais de Vilaine et de Trévelo par sa densité.

La trame bleue sur la commune est liée aux cours d'eau et aux zones humides, celle-ci est par ailleurs commune avec les communes avoisinantes et ne se limite pas au territoire communal, elle est également très dense sur la commune.

### 5.5 Evaluation environnementale

#### 5.5.1 Les incidences générales du PLU sur l'environnement

Il n'est prévu au PLU aucun projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis ou non à autorisation sur les zones N.

Il n'est pas prévu de travaux qui impacteront les sites naturels identifiés au PLU.

La protection des espaces naturels, de la biodiversité figure parmi les principaux objectifs du PLU, de nombreuses dispositions inscrites dans le PLU permettent la protection et la préservation de ces milieux au travers la mise en place de zone N, de la protection liée aux Espaces Boisés Classés, de la protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, de la réalisation d'un inventaire des zones humides annexé au PLU.

Le PLU affiche la volonté de freiner les dynamiques d'étalement urbain au travers la création de formes urbaines plus denses notamment dans le bourg, il est privilégié une urbanisation d'ensemble au lieu d'une urbanisation au coup par coup, les espaces ouverts à l'urbanisation ont été fortement réduits.



De même, l'urbanisation nouvelle en campagne est limitée et strictement encadrée tout comme la délimitation des zones Ar et Nr, la commune illustre ainsi sa volonté de freiner le mitage de l'espace rural.

Ces dynamiques, à l'origine de consommation et de fragmentation de milieux naturels nuisent au maintien des continuités écologiques et à la biodiversité en général.

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue donc une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

La protection des haies et des boisements / bosquets au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU est une mesure favorable à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques, ces secteurs constituant des habitats pour différentes espèces végétales et animales

La délimitation de l'espace agricole constitue une mesure permettant de protéger les espaces naturels.

Le PLU ne permet pas le développement de l'urbanisation sur les secteurs identifiés comme humides ou inondables, cela permet de préserver la biodiversité présente sur ces sites.

#### 5.5.2 Le PLU et l'évaluation environnementale

Suite à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale.

##### *Article L121-10*

*Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 16](#)*

*I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :*

*1° Les directives territoriales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*

*3° Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ;*

*4° Les prescriptions particulières de massif prévues à [l'article L. 145-7](#).*

*II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :*

*1° Les plans locaux d'urbanisme :*

*a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

L'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme précise les conditions de réalisation de cette évaluation environnementale.

##### *Article R\*121-14*

*Modifié par [Décret n°2010-1178 du 6 octobre 2010 - art. 2](#)*

*I.-Font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section :*

- 1° Les directives territoriales d'aménagement ;*
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*
- 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;*
- 4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;*
- 5° Les schémas de cohérence territoriale ;*
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte.*

*II.-Font également l'objet d'une évaluation environnementale :*

- 1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article [L. 414-4](#) du code de l'environnement ;*
- 2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :*
  - a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;*
  - b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;*
  - c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;*
  - d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article [L. 321-2](#) du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.*

L'analyse du zonage du projet de PLU, des activités et installations actuelles, des projets urbains du territoire communal, démontre que Béganne a initié, à travers l'adoption d'un PLU, une démarche de préservation des espaces naturels et de limitation des impacts des projets potentiels sur le site Natura 2000 et plus globalement sur les entités naturelles de son territoire.

En effet, le site Natura 2000 ainsi que les abords des cours d'eau communaux et les marais de Vilaine sont tout d'abord identifiés comme « Zones humides » et « Zone naturelle » ce qui les prémunit d'un certain nombre d'atteintes à leur intégrité. Les chenaux et autres ouvrages hydrauliques devront continuer à être entretenus pour assurer un bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Pour les parcelles à dominante agricole, c'est-à-dire en zonage N, A, Azh ou Ab, des engagements contractuels des exploitants de type MAE pourraient également aller dans le sens de la préservation de ces milieux fragiles.

L'inventaire des espaces boisés classés et des boisements/haies protégées au titre de l'article L123-1-5 permet la protection d'un certain nombre d'éléments boisés, dont les haies accueillant des indices de présence d'insectes saproxylophages (Grand Capricorne et Pique-prune).

Parmi les projets de développement de la commune de Béganne, trois devront se conformer strictement au règlement du PLU/PADD ET devront être suivis de près dans leur conception puis réalisation afin de ne pas nuire directement ou indirectement (ou dans une moindre mesure et sous réserve de compensation) à l'intégrité du site Natura 2000:



- Le projet de création du chemin d'accès piéton à la Vilaine,
- Le projet de création d'un site d'hébergement de loisirs vers le Foleux,
- Le projet de développement éolien des Landes de Béganne.

Ce dernier, même s'il aura des impacts directs et indirects sur les habitats naturels/espèces végétales/espèces animales (notamment les chiroptères) qui seront compensés par un certain nombre de mesures, s'est vu accorder un permis de construire : il est donc considéré comme compatible avec le PLU et ses prescriptions.

La nature et la localisation des autres projets de constructions à l'échelle communale, encadrés par un zonage adéquat qui impose notamment l'intégration paysagère, ne devraient pas nuire à l'intégrité écologique des entités naturelles de Béganne.

**Il en ressort que les zonages et les projets de développement proposés dans le PLU de la commune de Béganne ne sont pas susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels ou les espèces ciblées par le DOCOB du site Natura 2000 des « Marais de Redon et de Vilaine »**

### 5.5.2 Le PLU et les incidences sur l'environnement

#### a) L'environnement physique

Aucun site d'importance géologique n'a été recensé sur la commune, ainsi aucune incidence n'est à craindre sur la géologie.

Au niveau du climat, il est difficile d'estimer les incidences du PLU de Béganne sur le climat, ces éléments ne se mesurent pas à une échelle communale.

L'urbanisation à venir entraînera une hausse de circulation, ne serait ce que des déplacements domicile / travail, ce qui participera à la hausse des températures par émission de gaz à effet de serre ; parallèlement la mise en valeur de la desserte piétonne dans le bourg pourrait réduire les déplacements courts dans le centre bourg par exemple entre le domicile et les équipements ou les commerces.

Au niveau du relief, l'urbanisation est en continuité du bourg, sur des secteurs qui ne sont pas accidentés.

Le règlement participe à la préservation du relief en interdisant les affouillements et divers exhaussements.

Au niveau hydrologique, le PLU est susceptible d'avoir un impact sur le réseau hydrographique communal notamment par rapport aux eaux pluviales, à l'imperméabilisation des sols.

Cependant, le PLU protège les cours d'eau présents sur le territoire communal avec un report aux plans de zonage et mention faite dans le règlement interdisant toute utilisation ou occupation contraire à la préservation du cours d'eau.

L'instauration d'un zonage N sur les abords des cours d'eau (35 m de part et d'autre) permettra de limiter les rejets et préservera les abords de toute construction.

Il n'est pas identifié de cours d'eau à proximité de la zone d'activité de Bellion ou future ce qui permettra de limiter le risque de rejets industriels vers le cours d'eau.

#### b) L'environnement naturel

Le PLU par le biais de la zone N et A notamment interdit l'urbanisation de plusieurs secteurs afin de les préserver.



D'autres éléments permettent également une protection et une préservation des milieux naturels.

Les marais de la Vilaine, de Trévelo, les grandes vallées, les grands boisements, le périmètre de captage sont préservés de toute urbanisation par la zone N.

Les boisements ont été identifiés sur les plans de zonage et sont classés en EBC, un classement qui interdit tout changement d'affectation, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection du boisement ; ou préservés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, repérage qui oblige que toute transformation s'accompagne d'une déclaration préalable en mairie.

#### c) La gestion des ressources naturelles

( à compléter avec les annexes sanitaires)

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation est ou peut être desservi par le réseau de distribution de l'eau potable.

La commune compte un captage d'eau potable sur le territoire communal, celui-ci est protégé par la zone N, zone inconstructible.

Le PLU par le biais de l'article 4 des différentes zones du règlement encourage la récupération des eaux pluviales, une mesure qui devrait permettre de limiter la consommation d'eau à terme sur la commune.

Concernant les eaux usées, le PLU entrainera un flux supplémentaire à traiter pour la future station du fait de la hausse à venir de la population

Concernant les eaux pluviales, l'urbanisation à venir sera réalisée sous la forme d'opération d'ensemble ce qui permettra de gérer les eaux pluviales avec une réflexion d'ensemble et non au coup par coup comme cela a été fait jusqu'ici.

La réflexion dans le cadre d'un aménagement d'ensemble permettra de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols par la création de noues par exemple.

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées lors de la modification du PLU illustreront cette réflexion.

En matière d'énergie, l'urbanisation à venir entrainera une hausse de la consommation énergétique, celle-ci est cependant difficile à estimer.

#### d) Incidences du PLU sur les déchets

L'augmentation de la population à venir entrainera une hausse de la quantité des déchets ménagers.

La commune peut difficilement lutter contre la hausse des déchets à venir, la politique des déchets étant une compétence intercommunale.

La commune pourrait inciter la population à accentuer le tri sélectif, les apports volontaires en déchetterie, la consommation d'éco produits par le biais du site internet communal ou du bulletin municipal, mais cela restera très marginal.

#### e) Incidences du PLU sur les nuisances et pollutions

La hausse de la population à venir entrainera une hausse du trafic routier, notamment en terme des déplacements domicile / travail, ces déplacements sont sources de nuisances sonores.

La commune a fait le choix de limiter aux strictes dents creuses la construction de nouvelles habitations en campagne et privilégie afin l'activité agricole.

En effet, les hameaux avec une exploitation agricole mais comptant une dent creuse située à plus de 100 m ont été exclus.

Cette interdiction permet ainsi de limiter les risques de conflits liés à des nuisances sonores ou olfactives entre non agriculteurs et agriculteurs.

Dans cette même optique, le changement de destination et les extensions en milieu rural sont également réglementés afin de limiter également ce risque de conflits liés aux nuisances.

#### f) Incidences du PLU sur les risques

Plusieurs risques sont identifiés sur la commune notamment le risque inondation, ce risque est présent majoritairement sur des secteurs identifiés en zone N, ainsi il ne pourra pas réaliser de nouvelles constructions sur ce secteur.

Le risque inondation est reporté sur les plans de zonage.

Le risque inondation a été reporté par rapport à la cartographie transmise dans le PAC mais aussi par rapport à la connaissance du terrain par les élus, ainsi quelques secteurs non mentionnés dans la cartographie initiale ont été ajoutés sur les plans de zonage à la demande des élus.

Le risque sismique, les constructions doivent respecter les normes en vigueur, le PLU n'a pas d'impact particulier sur ce point.

#### g) L'environnement humain

Le PLU renforce les déplacements doux par l'instauration d'emplacement réservé pour favoriser les circulations douces dans le bourg mais aussi pour permettre un accès aux bords de Vilaine.

Le PLU participe à la préservation du patrimoine architectural, le bâti présentant un intérêt architectural est peu présent sur la commune, il a été donc identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU plusieurs éléments tels que les châteaux sont identifiés.

L'urbanisation à venir changera la perception du bourg, celle-ci s'inscrit cependant dans la continuité du bourg et permettra surtout d'étoffer le bourg tout en comblant les quelques dents creuses le long.

### 5.6 Les objectifs de la Loi SRU enrichis du Grenelle 2 de l'Environnement

Les élus assez soucieux de l'écologie et de la préservation de l'environnement, ont pris en compte plusieurs thématiques du Grenelle de l'Environnement dans leur projet de PLU.

Ainsi, il a été pris en compte les 4 grands principes de la Loi SRU version Grenelle 2



### 5.6.1 Le principe du développement durable

Le PLU respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU compte 5 hectares réservés pour le développement de l'urbanisation future contre 20 hectares au POS, comme il l'a été démontré précédemment, de nombreux efforts ont été faits afin de réduire les contours constructibles

- l'identification de zones spécifiques correspondant à un type de bâti, l'instauration du permis de démolir, l'article 11 des zones UA, A, Nh, Ah, Ar et Nr permettent de viser la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable

- l'identification de zones agricoles et naturelles, la préservation des haies et des boisements au titre de l'article L.123-1-5 ,7° du Code de l'Urbanisme, les boisements classés, les zones humides, les continuités écologiques classées en zone N... permettent la préservation des espaces affectées à l'activité agricole et permettent de protéger ces sites naturels.

### 5.6.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale

Le PLU de respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- le règlement des différents zones urbaines notamment UA, UB et 1 AU (à terme) permet l'implantation d'un bâti mixte composé de bâti individuel, de collectifs..., le règlement n'interdit pas la mixité au sein du bâti et permet de mélanger l'habitat à l'activité.

La mixité des fonctions au sein du bourg sera toujours possible, elle existe déjà aujourd'hui tout comme au sein de l'espace rural.

De plus, celle-ci sera favorisée par la réalisation prochaine de l'opération communale sociale comme mentionnée précédemment.

- la réduction des gaz à effet de serre, c'est un objectif difficile à respecter sur la commune de Béganne, du fait de la situation géographique en retrait de Redon les déplacements domicile / travail sont importants et les transports collectifs peu présents.

Cependant, à l'échelle locale et à l'échelle du bourg, la commune respecte cette orientation en poursuivant la création de sentiers piétons au sein des nouvelles zones d'habitat afin de permettre de relier l'existant.

La commune à son échelle peut difficilement favoriser les transports collectifs, ceux-ci dépendants du Conseil Général.

### 5.6.3 Le principe de la protection de l'environnement

Le PLU respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la préservation de l'environnement avec la création des zones N sur le territoire communal Le PLU protège de nombreuses haies et boisements, mais aussi les zones humides.

L'identification de ces éléments écologiques devrait permettre le maintien ou le retour des continuités écologiques présentes sur la commune.



- la préservation des énergies renouvelables, la commune encourage la création et l'utilisation des dessertes piétonnes afin de limiter les déplacements notamment dans le centre bourg.

- la consommation modérée de l'espace rural : point déjà développé

- la préservation de la biodiversité : les zones humides et cours d'eau sont identifiés sur les plans de zonage du PLU, ils bénéficient également d'une protection adaptée avec des mentions dans le règlement des zones concernées.  
De plus, les continuités écologiques sont également identifiées dans le PLU comme illustré dans le diagnostic.

#### 5.6.4 Le principe de la consommation modérée de l'espace

Ce point a déjà été abordé dans une partie spécifique dédiée à la consommation de l'espace.

### 5.7 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement

#### 5.7.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone

Par la création de sentiers piétons à l'échelle du bourg notamment facilitant les déplacements quotidiens notamment pour les écoles, par la réduction des maisons neuves en campagne, par le souhait d'étoffer le bourg et non de poursuivre le développement très lâche plus consommateur d'espaces, par la suppression des zones à urbaniser sur Folleux, la Ville aux Jeunes, la commune participera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en réduisant les déplacements.

Le règlement du PLU toutes zones confondues permet également les récupérateurs d'eau et l'article 11 permet l'implantation et la construction d'habitat élaboré avec des techniques durables.

#### 5.7.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme

Les nouvelles constructions devront tenir compte des mesures liées à la réduction de la consommation énergétique faible conformément à la réglementation en vigueur.

Cet élément est assez récent, ainsi il n'est pas fixé de règle particulière dans le PLU, il est souhaité attendre plus de détails sur la réglementation.

Une modification du règlement du PLU pourra être envisagée.

Le projet de PLU favorisera quant à lui un urbanisme économe en ressources foncières comme expliqué précédemment.

#### 5.7.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité

A l'échelle de la commune, cet objectif est assez difficile à réaliser, cependant la commune y contribue en prévoyant le développement des continuités piétonnes entre l'existant et les futures zones d'accueil de l'habitat.

#### 5.7.4 Préservation de la biodiversité

La commune contribue à assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats.

Les haies, bois, vallées continuités écologiques, cours d'eau et zones humides ont été repérés sur les plans de zonage, une protection adaptée permet leur préservation et leur protection.

#### 5.7.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé

Le risque inondation a été reporté sur les plans de zonage.

Concernant la prévention de ce risque, les élus doivent mettre en pratique les consignes prescrites lors des inondations.

Pour le traitement des déchets, la commune ne peut qu'encourager le tri sélectif mais elle peut difficilement agir à l'échelle communale.

Concernant la santé, la politique dépend du Pays ou de la Communauté de Communes. A l'échelle locale, la commune de Béganne n'utilise plus de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, elle participe ainsi à la préservation de la santé de ses habitants.

#### 5.7.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

A l'échelle de la commune, il n'y a pas d'élément particulier

## 6 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour une commune.

Il convient donc de poursuivre et de conforter les mesures déjà menées pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

### 6.1 Le patrimoine ancien

Le permis de démolir a été institué sur l'ensemble de l'habitat ancien du bourg (zone UA).

Il est également préservé le bâti ancien vernaculaire en pierre ou en terre antérieure au XX siècle, mention est faite de ce bâti à l'article 11 du règlement des zones concernées.

Afin de préserver le maintien du bâti ancien et d'éviter la multiplication des ruines sur le territoire communal, le changement de destination du bâti est autorisé sous certaines conditions

Le changement de destination permet de perpétuer ce patrimoine tout en l'adaptant à la mutation des usages notamment lorsque l'activité agricole a disparu.

L'article 11 des zones UA, A, Nh, Ah, Ar et Nr possède un alinéa qui permet de prendre en compte ce patrimoine, il prévoit que les rénovations et extensions de tous les bâtiments doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.

L'article 2 des zones A et Nh, Ah, Ar et Nr règlement le changement de destination et limite notamment les extensions de ce bâti.



Il a été identifié sur les plans de zonage du bâti au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, il s'agit notamment du bâti ancien lié aux châteaux.  
Ces constructions sont soumises au permis de démolir.

## 6.2 Le patrimoine archéologique

L'existence du patrimoine archéologique très peu présent sur la commune est identifiée dans l'état initial de l'environnement et en annexe 6 « patrimoine archéologique » au dossier de PLU

D'un point de vue réglementaire, il est mentionné dans le règlement du PLU et dans les annexes, les grands textes de lois liés aux différents codes et notamment au code du patrimoine.

## 7 PRISE EN COMPTE DES LOIS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

### 7.1 Quelques lois

#### 7.1.1 Loi Paysage

Le diagnostic a identifié les différents paysages présents sur la commune et décrit ces différents paysages.

Le PADD mentionne le souhait des élus de préserver les paysages et l'environnement naturel.

Le plan de zonage a identifié les différents éléments paysagers au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU (bois, haies, patrimoine bâti), les espaces boisés classés EBC, les zones humides, les cours d'eau et vallées.

Le règlement notamment de la zone A et N permet de gérer la constructibilité sur ces zones et contient des règles spécifiques (articles 11 et 13) visant à préserver ces éléments.

Ces différents éléments apparaissent de nature à garantir le respect de la Loi.

#### 7.1.2 Loi d'Orientation Agricole et Loi d'Orientation Forestière

Il s'agit d'assurer la durabilité de l'activité agricole sur le territoire communal, la partie forestière étant moins importante du fait de la faible présence boisée sur la commune, cependant l'ensemble des boisements et bosquets est identifié en EBC ou en éléments du paysage à préserver.

La mise en place d'un document d'urbanisme sur la commune permettra aux élus de gérer au mieux l'urbanisme communal.

L'application du PLU aura pour conséquence de permettre une économie de l'espace comme cela a été démontré précédemment, une densité de 12 logements à l'hectare sera également établie sur les zones d'urbanisation à venir ce qui permettra également de préserver l'espace rural.

L'interdiction de nouvelles constructions en campagne permet également de préserver l'espace rural.

#### 7.1.3 Loi pour la protection de l'environnement

Le risque sismique, les nouvelles constructions devront prendre en compte les normes en vigueur afin de se prémunir de ce risque.



Les espaces naturels sont pris en compte au travers diverses mesures déjà décrites précédemment.

#### 7.1.4 Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Le PLU et le PADD essaye de favoriser les économies d'énergie en favorisant les déplacements doux dans le bourg et en limitant l'utilisation de la voiture (interdiction de nouvelles constructions en campagne, zones à urbaniser très proches du centre bourg)

#### 7.1.5 Loi de protection des sites archéologiques

Le site identifié par le service régional de l'archéologie est reporté sur le plan de zonage, mention est faite de la réglementation dans le règlement et dans les annexes du PLU.

### 7.2 Prise en compte des documents supracommunaux

#### 7.2.1 Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Redon

Celui-ci a été arrêté, en octobre 2012 puis approuvé le 27 mai 2013.

C'est un document stratégique qui définit la politique de l'habitat de la communauté de communes sur 6 ans (2013-2018).

Le PLU doit être compatible avec le PLH dont les orientations stratégiques sont les suivantes :

- Mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien
- Poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable,
- Accompagner le développement d'une offre de logements abordables pour tous
- Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques
- Organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH

Le PLU permet l'application de plusieurs de ces orientations par exemple:

- le changement de destination des anciens bâtiments à vocation agricole afin de permettre l'arrivée d'une nouvelle population en milieu rural et l'entretien d'édifices qui sont délaissés.
- l'offre d'une mixité de l'habitat tant en termes de formes urbaines (collectifs, lots denses et diffus) que de public concerné (logements sociaux, location, accession).

#### 7.2.2 Le SCOT du Pays de Redon

Les grandes orientations du PADD ont été prises en compte par le PLU :

<p><b>Thème 1: typologie urbaine et villageoise pour une nouvelle organisation du territoire</b></p>	<p>croissance démographique nécessaire de 1% pour permettre le renouvellement de la population et l'occupation des équipements croissance compatible avec les données démographiques du SCOT</p>
<p><b>Thème 2: Projet de territoire protégé et valorisant les espaces et sites naturels, agricoles et urbains</b></p>	<p>Les corridors écologiques recensés au SCOT sont identifiés et protégés au SCOT en zone N Les zones de covisibilités sont identifiées et protégées en zone N les boisements et haies sont identifiés et protégés une zone agricole et une zone agricole inconstructible sont définies au PLU présentation dans le diagnostic</p>
<p>préserver le capital foncier agricole</p>	<p>délimitation d'une zone agricole réservée aux agriculteurs pas de nouvelles constructions à moins de 100 m d'une exploitation agricole changement de destination soumis à conditions analyse agricole dans le diagnostic du PLU</p>
<p>préserver les zones humides et garantir les équilibres hydrographiques</p>	<p>inventaire des zones humides et des cours d'eau annexé au PLU protection des cours d'eau sur 35 m</p>
<p><b>Thème 3: un projet de territoire protégé et valorisant les grands paysages</b></p>	<p>description des paysages communaux dans le diagnostic préservation des paysages avec la zone A, Ab ou N orientation d'aménagement pour la zone 1 AUB de la mairie covisibilités identifiées au SCOT en zone N</p>
<p><b>Thème 4: un projet de territoire se préservant des risques</b></p>	<p>pas de nouvelle construction sur le secteur avec les anciennes cavités report de la zone inondable et réglementation liée</p>
<p><b>Thème 5 l'accueil de population nouvelle</b></p>	<p>respect des données démographiques du SCOT respect des superficies du SCOT pour les zones AU densification des opérations d'ensemble et des dents creuses le PLU ne prévoit pas de secteur réservé pour le logement social mais le règlement ne l'interdit pas</p>
<p><b>Thème 6 développer un cadre de vie durable</b> Assurer une gestion économe de l'espace</p>	<p>densité de 12 logements à l'hectare pour les zones AU et inscrites dans les orientations d'aménagement orientations d'aménagement sur les zones AU réduction des superficies ouvertes à l'urbanisation dans les zones U et en campagne nombre minimum de constructions imposé sur les grosses dents creuses du bourg pour densifier le bourg pas d'extension de hameau, étude particulière des hameaux et repérage des dents creuses</p>
<p><b>Thème 7 les déplacements et les transports</b></p>	<p>création de liaisons douces à l'échelle communale pas de zone à urbaniser sur Folleux afin de réduire les déplacements et de privilégier le bourg</p>
<p><b>Thème 8 un projet de territoire durable</b></p>	<p>annexes sanitaires et déchets réalisés réduction des zones à urbaniser = réduction des gas à effet de serre la réglementation du PLU n'interdit pas le recours aux énergies renouvelables les orientations d'aménagement préconisent la prise en compte de l'ensoleillement</p>
<p><b>Thème 9 l'accueil touristique</b></p>	<p>création d'une zone MP sur le port de Folleux création d'une zone NL sur les activités de loisirs de Folleux création de sentiers piétons pour l'accès et la découverte de la Vilaine création d'un hébergement et divers services sur le site de Folleux</p>
<p><b>Thème 10 l'activité, les commerces</b></p>	<p>zone d'activité située en lien avec un espace densément urbanisé</p>
<p><b>Thème 11 un projet de territoire de qualité</b></p>	<p>l'orientation d'aménagement sur la zone 1 AUB permettra de valoriser l'entrée du bourg coté sud le PLU n'a pas d'impact sur les autres entrées repérage du bâti remarquable lié aux châteaux</p>

### 7.2.3 Le SDAGE Loire Bretagne

Le SDAGE Loire Bretagne compte 15 objectifs :

- repenser les aménagements de cours d'eau
- réduire la pollution par les nitrates
- réduire la pollution organique
- maîtriser la pollution par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement
- maîtriser les prélèvements d'eau
- préserver les zones humides et la biodiversité
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin versant
- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser et favoriser les échanges

La majorité des objectifs du SDAGE ne peut se traduire à l'échelle communale mais à l'échelle du Pays et donc du SCOT.

Le PLU répond à quelques objectifs du SDAGE au travers des points mentionnés ci-dessous.

La protection des continuités écologiques et de la biodiversité au travers la création des zones N sur les différentes vallées, sur les marais, avec l'identification des haies et des boisements.

La protection des zones humides, un inventaire des zones humides et des cours est annexé au PLU, le règlement du PLU interdit toute construction et règlemente l'utilisation des sols.

La densification des constructions et la mise en place d'opération d'ensemble avec les 2 zones AU permettra de gérer au mieux les eaux usées et pluviales et d'optimiser leur prise en charge, ce qui aura pour effet de réduire, à l'échelle de la commune, la pollution organique.

Le report de la servitude liée au captage d'eau potable et le classement de la partie non urbanisée en zone N participent à la protection de la santé tout en protégeant l'environnement.

Enfin, concernant le risque inondation, les zones inondables sont reportées sur les plans de zonage, elles sont majoritairement classées en zone N, ainsi elles sont préservées de toute construction.

Les autres dispositions du SDAGE n'entrent pas dans le champ de compétences de ce PLU, cependant le PLU ne devrait pas aller à l'encontre de ces autres dispositions.



#### 7.2.4 Le SAGE Vilaine

Le PLU prend en compte plusieurs actions du SAGE Vilaine :

Lutte contre les pollutions diffuses : le PLU impose une densité de 12 logements à l'hectare pour les zones AU, cette densité vise à permettre de limiter entre autres l'imperméabilisation des sols, source de pollution avec le ruissellement.

Le règlement du PLU (article 4) permet aussi de limiter la pollution en règlementant les eaux pluviales et les eaux usées.

Protéger et sécuriser la distribution en eau potable : le captage en eau potable est identifié au plan et protégé en zone N

Mieux épurer les rejets domestiques et industriels : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune, la zone d'activité est gérée la Communauté de Communes, les déchets sont gérés par le Canton.

Mieux connaître les débits et gérer les étiages : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune,

Economiser l'eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau de distribution de l'eau potable. La réduction des zones à urbaniser contribuera également à limiter l'augmentation en eau potable, celle-ci aurait été bien plus importante si la commune avait gardé son document actuel.

L'article 4 du règlement encourage également les habitants à récupérer les eaux pluviales notamment pour l'arrosage, ce qui a pour effet d'économiser à terme l'eau potable.

Maîtriser le développement de l'irrigation : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune

Prendre en compte le risque inondation : les zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage, aucune construction n'est autorisée du fait de la zone N

Optimiser la gestion des grands ouvrages il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune

Connaître et prendre en compte les eaux souterraines le captage en eau potable est identifié au plan et protégé en zone N

Les zones humides : l'inventaire des zones humides et des cours d'eau est joint en annexe du PLU, ces éléments sont reportés sur le plan de zonage et bénéficient d'un paragraphe dans le règlement des zones concernées règlementant l'occupation et l'utilisation du sol : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation

de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

Classement des zones humides en zone AZH ou NZH conformément à la doctrine du Morbihan ainsi que le classement en zone N des cours d'eau sur leurs abords (35m)

Ruisseaux, rivières et étangs : ces éléments sont pris en compte dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, les abords des ruisseaux identifiés à l'inventaire sont protégés par une zone N inconstructible de part et d'autre du ruisseau

Retrouver des poissons de qualité : le PLU protège les cours d'eau, il participe ainsi à la réalisation de cet objectif

Entretien et valoriser les voies d'eau : l'accès et la découverte de la Vilaine sont favorisées par la mise en place de 2 emplacements réservés pour la création de chemins piétons, la zone Np reconnaît et régleme les constructions liées au port de Folleux.

Pour les autres actions : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune.

#### 7.2.5 Le plan départemental de gestion des déchets

Le PLU au travers de l'annexe déchets (annexes sanitaires) établit un diagnostic du traitement des déchets et indique une prévision du tonnage à venir en cas d'urbanisation nouvelle.

A noter que du fait de la diminution des zones constructibles, le PLU permettra de réduire la quantité de déchets produites.

Le PLU ne peut qu'encourager la réduction des déchets, celle-ci passe tout d'abord par une sensibilisation plus importante de la population, sensibilisation dépend plutôt de la Communauté de Communes et non de la commune.

Parallèlement, le PLU n'interdit pas l'implantation des installations d'intérêt général liées aux déchets sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'insertion paysagère.

#### 7.2.6 Le plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Energie Territorial, lancé en 2010 a pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de rendre le territoire du pays de Redon moins vulnérable aux conséquences prévisibles du changement climatique.

Le programme d'actions du PCET se décline selon plusieurs thèmes exposés dans les tableaux ci-dessous.

Thèmes	objectifs			
Adapter le territoire au changement climatique	construire une politique énergie climat	Développer et promouvoir les énergies renouvelables	Augmenter la part des énergies renouvelables	
	communication autour du Plan Climat		Planifier et aménager	
Maîtrise durable de l'urbanisme	développer une compétence urbanistique sur le Pays		Développer la filière biomasse	
	Développer de nouvelles formes d'habitat		Mobiliser / Valoriser et promouvoir l'épargne solidaire et l'énergie renouvelable	
Favoriser les déplacements alternatifs	Mise en cohérence et développement des voies douces		Gestion Agricole / développement et adaptation	Formation des exploitants
	Mobilités durables			Lutter contre le morcellement du foncier agricole
	Réduire l'impact de la flotte publique			opération expérimentale autour de la MDE
Sobriété et efficacité énergétique dans le bâtiment	Sensibiliser le grand public			Developper les circuits courts
	Réduire l'impact des bâtiments publics		Gestion forestière / développement et adaptation	Organiser la gestion du foncier forestier
	Réduire la précarité énergétique			Lutter contre le morcellement des parcelles
	Réhabiliter les logements énergivores	Créer une dynamique à long terme		
	Promouvoir et former à l'éco-construction	Plantation et promotion d'essences locales		
		développement d'un tourisme durable	plantations expérimentales forestières (adaptabilité face au changement climatique)	
		Animation externe autour du tourisme durable		
		Démarche interne de la Maison du tourisme		

Le projet de PLU de Béganne s'inscrit dans les thématiques du PCET :

- **Maîtrise durable de l'urbanisme** : en proposant des orientations d'aménagement qui prennent en compte l'environnement (orientations des façades pour un ensoleillement maximal, gestion des eaux pluviales, mixité de l'habitat et de formes bâties...).

Les zones à urbaniser se situent au sein d'espaces déjà urbanisés sur leurs pourtours ou dans les dents creuses des hameaux ce qui limite l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel et agricole.

- **Favoriser les déplacements alternatifs** : en créant des liaisons douces entre les nouveaux quartiers, le bourg, les équipements



- Sobriété et efficacité énergétique dans le bâtiment : la densité minimale est fixée à 12 logements à l'hectare, cela permet d'accueillir des formes urbaines nouvelles, plus denses et moins consommatrices d'énergie.
- Développer et promouvoir les énergies renouvelables : les dispositifs de gestion des eaux sont optimisés sur des secteurs restreints, la voirie et l'imperméabilisation des sols sont minimisées.  
Les habitants sont incités à recueillir les eaux pluviales et à mettre en place des composteurs.  
La commune est dotée d'un parc éolien géré par une association communale.
- Gestion agricole/développement et adaptation : l'activité est protégée par un zonage A qui permet l'extension et l'implantation de nouveaux exploitants sur le territoire.
- Gestion forestière/ développement et adaptation : les espaces boisés et les haies sont protégées par un classement EBC ou identifiées au titre de l'article L123-1-5,7° du CU.
- Développement d'un tourisme durable : la gestion du Port de Folleux s'effectue en lien avec la Communauté de Communes du Pays de Redon engagée dans une politique de développement durable.

### 7.3.5 La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme

Cette charte a été cosignée par l'Association des maires, des présidents d'EPCI, la Préfecture, le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture le 24 janvier 2008.

Le PLU respecte les grands principes de cette charte :

- Reconnaissance de l'activité agricole comme étant avant tout une activité économique : zone A spécifique à l'agriculture
- Favoriser la gestion économe des espaces agricoles et naturels : la partie économie de l'espace traduit la prise en compte de ce principe
- Préserver l'activité agricole dans les espaces périurbains et littoraux : la commune n'est pas concernée par ce principe
- Renforcer la cohabitation entre les agriculteurs et les autres habitants du territoire : le règlement des zones A, Ah et Ar / Nr traduit ce principe.

De plus, dans les écarts, aucune construction nouvelle n'est autorisée conformément à la Charte, les constructions nouvelles sont uniquement liées à des dents creuses.

Le zonage Azh / Nzh a été retenu pour les zones humides.

L'implantation des logements de fonction est règlementée et soumise à conditions.

Le nom des zones du PLU correspond aux recommandations de la charte.  
Il a été pris en compte les recommandations de la charte afin de déterminer la protection des espaces boisés, du bocage et des haies.

---

## VI. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX

---

Les principes légaux du Code de l'urbanisme sont énoncés dans les articles L 110 et L 121-1. Le zonage doit être compatible avec ces principes.

### 5.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

Le Plan Local d'Urbanisme respecte le principe de gestion économe des sols. Ce point a été développé dans une partie spécifique.

### 5.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme

Issu de la Loi SRU, il définit les principes qui précisent en matière d'urbanisme les principes de développement durable :

- Assurer l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.

Ce principe est assuré par la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Redon

De plus, ce PLU vise bien une consommation modérée de l'espace rural avec le développement de l'urbanisation plus restreint que dans le précédent POS.

- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat. Ce principe est largement affirmé dans les objectifs du PLU et dans le PADD lui-même et démontré dans sa traduction en terme de zonage et de réglementation.

- Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.

Ce principe est assuré par :

- La maîtrise des besoins de déplacement se traduit par la mixité urbaine et par le développement des sentiers piétons et cyclables.

- La préservation de la qualité de l'air passe par la maîtrise des déplacements, le PLU compte de nombreux emplacements réservés destinés à la création de chemins piétons et cyclables



- La préservation de la qualité de l'eau est assurée par la limitation des possibilités de constructions en bordure de ruisseaux et plans d'eau (secteurs inclus en zone A, N)

- La préservation de la qualité du sol se traduit par la limitation des droits d'utilisation du sol afin de préserver les exploitations agricoles, au niveau des sièges et des terres afin de préserver les surfaces nécessaires au plan d'épandage

- La préservation des espaces naturels se traduit par la préservation des secteurs présentant un fort caractère environnemental (secteur inclus en zone N) mais aussi par la préservation de plusieurs boisements.

- la préservation des espaces présentant un intérêt patrimonial et archéologique (secteurs inclus en zone N)

---

## VII. TABLEAUX DE SURFACES

---

### 1 TABLEAU RECAPITULATIF DU POS PRECEDENT

Les données du POS précédent ont été retransmises telles qu'elles étaient inscrites dans le POS.

<b>Zones Urbaines</b>	
UA	8.4 hectares
UB	36.5 hectares
UC	35.9 hectares
Uia	4.5 hectares
Uib	7.9 hectares
UL	5.3 hectares
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>98.5 hectares</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>	
1 NAA / 1 AUA	20.2 hectares
1 NAL / 1 AUL	6.1 hectares
1 NAi / 1 Aui	8.7 hectares
2 NA / 2 AU	0
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>35 hectares</b>
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	
Nc / A	1808.5 hectares
NB / Nhc	51.3 hectares
ND / N	1558.9 hectares
<b>Total des zones agricoles et naturelles</b>	<b>3453.70hectares</b>

## 2 TABLEAU RECAPITULATIF DU PLU

<b>ZONES URBAINES</b>	
Ua	10.03 hectares
Ub	34.74 hectares
Uj	5.81 hectares
Ui	4.24 hectare
Uc	45.18 hectares
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>100 hectares</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>	
1 AUb de la mairie	2.15 hectares
1 AUb de la Croix Neuve	0.77 hectare
2 Aub de la mairie	1.95 hectare
2AU NI	2.67 hectares
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>7.54 hectares</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>	
N	493.83 hectares
Nr	7.85 hectares
NI	1.17 hectare
Nh	1.56 hectare
Np	5.27 hectares
<b>Total des zones N</b>	<b>509.68 hectares</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>	
Ar	57.49 hectares
Ah	18.66 hectares
Ab	166.61 hectares
A	1980.86 hectares
<b>Total des zones A</b>	<b>2223.62 hectares</b>
Zones humides Azh et Nzh	709.16 hectares
Superficie totale	3550 hectares



---

## VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

---

La loi Engagement National pour l'Environnement précise que les communes doivent procéder à une évaluation de leur Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de cette évaluation, la commune doit procéder, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans, à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du PLU, à une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous.

### 1 INDICATEURS LIES A L'HABITAT

Les indicateurs liés à l'évolution de l'habitat ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé.

Il s'agit de considérer les indicateurs :

- Nombre de permis de construire instruits par année
- Nombre de permis de construire délivrés par année
- Progression de la population par année
- Progression du nombre de ménages par année
- Rapport entre la progression démographique et les ménages
- Nombre de logements sociaux créés
- Nombre de logements collectifs créés

Il est également utile de tenir compte des surfaces ouvertes à l'urbanisation mais pas encore urbanisées ou encore des surfaces ouvertes à l'urbanisation couvertes par des orientations d'aménagement pas encore utilisées.

Ces indicateurs doivent aider la commune de Béganne à suivre l'évolution structurale de son territoire et décider de la nécessité de revoir son document d'urbanisme.

Suivre l'évolution du nombre de permis de construire déposés permet d'analyser l'attractivité et le dynamisme de la commune.

Connaître le nombre de permis délivrés permet de contrôler aussi le rythme de la construction et voir si celui-ci est cohérent avec les superficies urbanisables prévues.

C'est un moyen d'évaluer la pertinence et la justesse du projet mis en place (règlement, surfaces urbanisées...).

Il reste pertinent de distinguer les permis délivrés pour la construction neuve et ceux pour la rénovation ou le changement de destination.  
De plus, il serait bien de pouvoir dissocier les nouveaux permis dans le bourg et ceux dans la campagne.

Etudier les rapports démographiques est indispensable pour vérifier si la commune poursuit ses objectifs de population et de densité.

## 2 INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIERE

La commune devra réaliser tous les 3 ans un bilan de sa consommation foncière au titre de l'article L.123-12-1 du CU.

Il s'agira d'étudier les indicateurs suivants :

Consommation foncière annuelle (en hectare ou m<sup>2</sup>) par nouveau logement

Consommation foncière annuelle brute par nouvelle construction (tout type de constructions est concerné que se soit une habitation, une extension, une annexe, un bâtiment agricole, une installation agricole, un logement de fonction, une route, un bâtiment public....)

Les cartes issues du PAC DDTM pourront servir de base afin d'illustrer la consommation foncière.

On retrouve ces cartes aux pages 71 à 77 du rapport de présentation.

## 3 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Le tableau ci-dessous permet de préciser les indicateurs qui permettront de procéder à son évaluation au regard des objectifs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des objectifs de limitation de la consommation d'espace et de respect de l'environnement.

---

## IX. RESUME NON TECHNIQUE

---

Conformément à l'article R.123-2-1 du CU, le PLU de Béganne doit comporter un résumé non technique, destiné à un large public.

Ce document résume en quelques pages le contenu du rapport de présentation du PLU de Béganne.

### 1 DIAGNOSTIC

#### 1.1 Grandes caractéristiques générales

Béganne, une commune rurale avec une activité agricole importante, de nombreux commerces, artisans et services, une école maternelle et primaire, et un riche tissu associatif.

- Superficie : 3 550 hectares, dont environ 500 hectares de marais
- Population : 1419 bégannais et bégannaises (population totale au 01/01/2012)
- Densité : 40 habitants / km<sup>2</sup>
- Altitude : de 2 mètres, dans le marais de Vilaine, à 87 mètres sur la Grée des Rosaies. Le bourg est à environ 65 mètres.

#### 1.2 Environnement physique

##### 1.2.1 Hydrographie

Les cours d'eau constituent les limites naturelles du territoire communal :

- au Sud : la Vilaine sur 7.5 km, d'une largeur moyenne de 180 mètres. Elle sépare la commune de Béganne de celles de Saint-Dolay et de Nivillac.
- à l'Ouest : le Trévelo (appelé également Etier à son embouchure) se jette dans la Vilaine à Foleux. Il forme la limite avec la commune de Péaule.
- au Nord : le ruisseau de la Bouloterie, affluent du Trévelo, coule entre Béganne et la commune de Caden.

Le ruisseau du Bled traverse tout le territoire d'Est en Ouest, et rejoint le ruisseau de la Bouloterie. Il forme une partie de la limite avec la commune d'Allaire.



### 1.2.2 Le relief

Les altitudes les plus hautes sur la commune se situent au point 87 m à la Grée de Salarin, 86 m dans le Bois du Boschet, 85 m à la Grée du Tay, les altitudes les plus hautes sont toutes situées dans les landes de Béganne au nord du territoire communal.

Les altitudes les plus basses sont liées à la Vilaine et se situent principalement dans les marais de Vilaine qui ont une altitude comprise entre 3 et 5 m.

### 1.3 Energie, nuisances et risques

La commune ne produit actuellement quasiment pas d'énergie renouvelable. Quelques panneaux solaires thermiques sont également recensés, ils contribuent à produire de l'énergie thermique.

La commune doit cependant accueillir au printemps 2014 un parc éolien composé de 4 éoliennes.

La commune est confrontée à trois risques majeurs :

- Le risque sismique
- Le risque inondation lié à la Vilaine
- Des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti dur doivent être également prises pour lutter contre le risque lié au retrait et au gonflement des argiles.

### 1.2 Environnement biologique

Les boisements et haies sont deux éléments naturels très présents sur le territoire communal.

La superficie couverte par les zones humides s'élève à 230 hectares hors marais, soit environ 6.6 % de la superficie communale.

Avec l'ensemble du marais de Vilaine, la superficie s'élève à 750 hectares, soit 21.4% du territoire de la commune.

On retrouve sur Béganne comme sur les communes voisines plusieurs secteurs protégés au niveau national et européen.

2 sites Natura 2000 : Marais de Vilaine et Chiroptères du Morbihan

2 ZNIEFF : Marais de Béganne et Marais de Redon

Divers arrêtés de biotope liés à la présence des chiroptères du Morbihan présent dans le clocher de l'église.

### 1.3 Les grands paysages

Du fait de la présence d'un relief assez varié, Béganne présente plusieurs paysages facilement repérables.

On retrouve un vaste plateau agricole sur les 2/3 du territoire environ, un haut plateau boisé au nord, la vallée de la Vilaine au sud, les marais de Trévelo à l'ouest et un paysage de vallon / vallées qui entaillent le territoire communal. A ces paysages ruraux, il s'ajoute un paysage plus urbain lié à l'urbanisation, on retrouve ainsi le paysage du bourg et ses environs

## 1.4 L'architecture

### 1.4.1 Organisation du bâti en campagne

La commune de Béganne présente un habitat très épars et un mitage important de son espace agricole et naturel.

Au nord de la commune, on remarque de nombreux hameaux de petites tailles contrairement au sud où les hameaux se sont développés et rassemblent un plus grand nombre d'habitations. Les abords du marais de Vilaine sont très convoités.

La commune compte sur son territoire quatre châteaux construits sur le coteau agricole mais peu visibles du fait de leur situation en fond de vallon excepté le château de Trégouët édifié face à la Vilaine.

On retrouve en campagne un bâti contemporain classique avec de très nombreuses habitations construites des années 50 à nos jours avec des couleurs et des formes architecturales très variées.

On retrouve également quelques constructions en bois généralement peintes avec des couleurs vives.

A noter également la présence d'un petit patrimoine très présent et diversifié avec de nombreuses croix, lavoirs, puits, fontaines...

### 1.4.2 Organisation du bâti dans le bourg

Le bourg de Béganne a été construit sur la base d'un village rue où le bâti est linéaire aux voies et groupé essentiellement autour de l'église avec quelques débords le long de rues plus secondaires au fil du temps

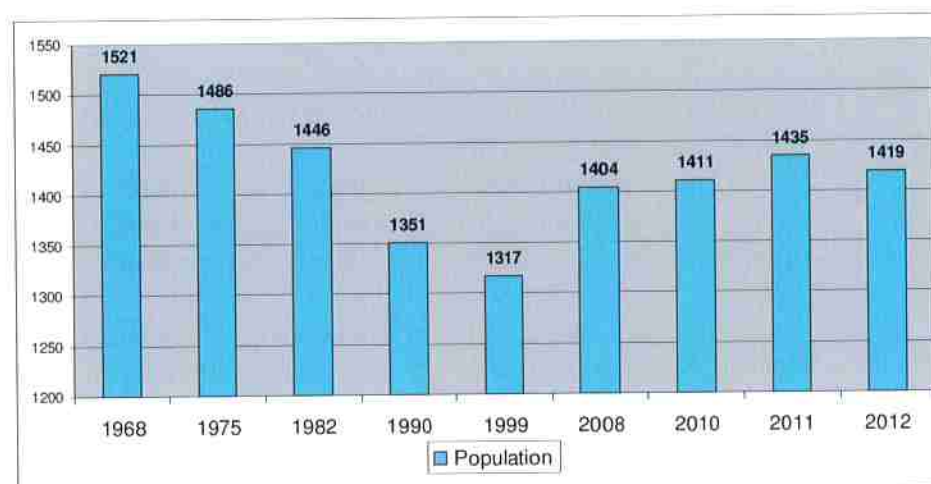
Puis au fil du temps et des opportunités foncières, le bourg de s'est fortement étalé notamment en surplomb des marais afin de bénéficier d'un paysage exceptionnel, il s'est également légèrement développé au nord de l'autre côté de la RD 20, cette urbanisation assez récente sur Kerlan, le Palo, le Bois Joli a rattaché peu à peu ces hameaux aux franchises du bourg.

Au nord du bourg, la RD 20 constitue une limite à l'urbanisation, les constructions pour la plupart tournent le dos à cet axe majeur pour s'en protéger et surtout pour bénéficier de la vue sur les marais de la Vilaine.

Aujourd'hui les constructions se développent de plus en plus au sud du bourg et rejoignent peu à peu le bourg à l'ensemble urbanisé que forme les hameaux de la Bouie, la Chevalerie ou bien Kergal.

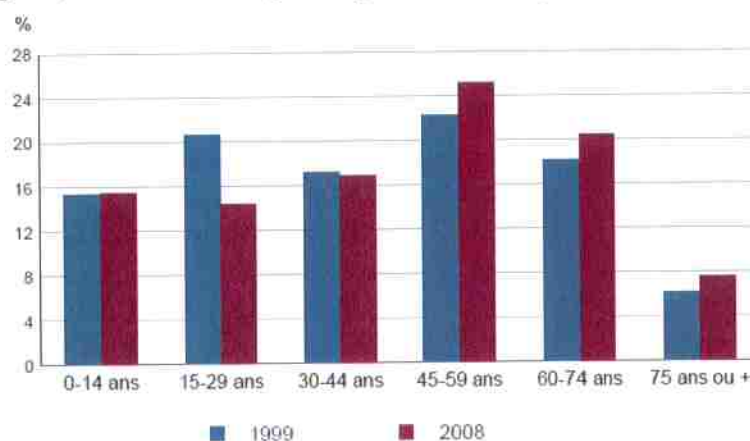
## 1.5 Données socio économiques

### 1.5.1 Population



En 1968, Béganne comptait 1521 habitants, en 2012, Béganne compte 1419 habitants soit 102 habitants de moins. Depuis 1999, Béganne regagne des habitants et revient progressivement aux chiffres enregistrés quarante ans plutôt.

La population sur Béganne est majoritairement composée de personnes adultes ayant entre 45 et 59 ans (un quart de la population) ce qui explique aussi le solde naturel négatif, cette classe d'âge n'a généralement plus d'enfants.



La taille des ménages est en chute continue depuis 1968 sur la commune avec aujourd'hui environ 2.2 personnes par ménages, ce qui apparaît logique du fait de la classe d'âge majoritaire (+45 ans), la commune de Béganne suit la tendance nationale.



### 1.5.2 Population active

En 2008, la commune de Béganne comptait 914 personnes en âge de travailler (15 à 64 ans), un chiffre stable par rapport à 1999 (892 personnes)

Parmi ces 914 personnes :

- 60.5 % ont un emploi
- 7 % sont au chômage
- 32.5 % sont inactifs (étudiants, retraités)

Très peu d'actifs travaillent dans la commune : 22.3 % contre 77.7 % qui travaillent à l'extérieur de la commune.

La proximité de l'Ille et Vilaine et de la Loire Atlantique (quelques actifs sur St Nazaire et sur St Nicolas de Redon) explique la faible présence d'actifs sur la commune, le bassin d'emploi de la région de Redon et notamment la commune de La Gacilly reste un pôle attractif pour la population active de la commune.

### 1.6 Habitat

En 2008, la commune compte 918 logements répartis de la manière suivante :

- 618 résidences principales
- 242 résidences secondaires
- 58 logements vacants

Le nombre de logements est en hausse depuis 1999 (+102 logements) soit une croissance de 12.5 % environ en 10 ans.

Sur la période 2000-2011, il a été autorisé sur la commune :

- 145 permis de construire pour des maisons individuelles, soit une **moyenne de 12 permis par an**,
- 101 permis liés à la transformation ou la rénovation, soit une moyenne de 8 permis par an.

Le parc de logements sur Béganne est ancien, en effet, plus de 50% du parc date d'avant 1949, ce qui paraît logique, vu que la commune perdait régulièrement des habitants, le parc ne s'est pas renouvelé très vite.

La commune dispose d'une offre de 23 logements sociaux gérés par Espacil, Bretagne Sud Habitat et la commune.

Il n'y a pas beaucoup de rotations au sein de ces logements, il y a une mixité au sein des personnes qui occupent ces logements avec des jeunes couples, des retraités.

Plusieurs de ces logements sont occupés par des personnes extérieures à la commune, le chômage touche davantage ces personnes que les habitants originaires de la commune.

## 1.7 Activité économique

La commune de nombreux artisans répartis sur l'ensemble du territoire mais aussi dans le bourg de Béganne.

La commune de Béganne compte quasiment une dizaine de commerces du fait de sa situation en retrait par rapport à Redon.

Avec une trentaine d'exploitations, l'agriculture reste la principale activité économique de la commune.

Les exploitations agricoles sont majoritairement dédiées à la production laitière, mais on rencontre également quelques élevages hors sol, de porcs ou de volailles

Le tourisme est assez développé sur la commune notamment grâce à la présence du port intercommunal de Folleux

Folleux accueille aujourd'hui plus de 900 bateaux.

## 2 LE PROJET COMMUNAL

### 2.1 Un POS très permissif

Par délibération du 17 septembre 2009, la commune de Béganne a engagé une révision de son Plan d'Occupation des Sols.

Celui-ci ne permet pas à la commune de satisfaire aux besoins en constructions du fait de problèmes de rétention foncière notamment, il n'est pas compatible avec différentes lois par ailleurs.

Ainsi pour l'habitat 20.2 hectares (zone 1 NAa) sont actuellement ouverts à l'urbanisation à court ou long terme dans le POS, 16 hectares ne sont pas encore urbanisés.

La commune ne possède pas la maîtrise foncière des différentes zones à urbaniser.

- zones 1 NAA de Folleux: 3.06 hectares et 8900 m<sup>2</sup>
- zone 1 NA de la Bouie: 1.4 hectares
- zones 1 NAA du bourg: 2.70 hectares et 8800 m<sup>2</sup>
- zones 1 NA du bourg: 4.20 hectares
- zone 1 NAA de Bellion / La Ville aux Jeunes: 6 hectares

Pour l'activité, 8.7 hectares sont actuellement ouverts à l'urbanisation à court ou long terme dans le POS, ils ne sont pas encore urbanisés.

Les zones NB représentent 51.3 hectares, il reste encore des parcelles à urbaniser dans les zones NB

Parmi ces parcelles, 8 hectares pourraient être considérées comme des « dents creuses » et 20 hectares pourraient être considérés comme des extensions de hameaux une fois leur urbanisation faite.

## 2.2 Grandes orientations du PADD

Les élus souhaitent désormais promouvoir ;

- Un développement concentré autour du centre bourg au travers d'une trame structurée et étoffée
- Un développement mesuré avec une densification plus importante qu'aujourd'hui et le comblement des secteurs non urbanisés
- Un renforcement des liaisons routières et pédestres de manière à améliorer les déplacements
- L'accueil d'une opération d'ensemble afin de permettre le renouvellement de la population et offrir aux jeunes de la commune la possibilité de rester sur la commune de Béganne.

La commune de Béganne souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 200 habitants supplémentaire d'ici 10 ans avec pour objectif une population égale à 1600 / 1650 habitants et la réalisation d'une douzaine de constructions par an.

La croissance retenue sur les 10 prochaines années est de 1% par an en moyenne.

Pour répondre à ces 4 grandes orientations, le PADD s'est basé sur plusieurs thèmes

La maîtrise de l'urbanisation  
Le développement économique  
Les déplacements  
Les équipements  
L'environnement  
Le patrimoine

## 2.3 Traduction du PADD dans le PLU

Le projet de PLU est traduit dans les documents graphiques, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les documents graphiques ou plans de zonage disposent de 4 grands types de zones : U urbaine, AU à urbaniser, A agricole et N naturelle

Les zones urbaines représentent % du territoire communal.  
Différents secteurs ont été définis en fonction du bâti.

Les zones à urbaniser représentent % du territoire communal.  
Elles ont été très réduites par rapport au POS en cours et sont principalement dédiées à l'accueil de l'habitat.



Les zones agricoles représentent % du territoire communal.  
On y retrouve l'ensemble des exploitations agricoles mais aussi le bâti occupé par des tiers présent au sein de cette zone agricole.

Les zones naturelles représentent % du territoire communal.  
On retrouve dans ce zonage l'ensemble des sites naturels à préserver tels que les marais de Vilaine ou de Trevelo mais aussi les grands massifs boisés et de nombreuses zones humides.

Chaque zone est dotée d'un règlement composé de 16 articles.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été édictées sur l'ensemble des zones AU mais aussi sur les grosses dents creuses non urbanisées dans le bourg afin de favoriser la densité et de participer à la réduction de la consommation de l'espace.

#### 2.4 La prise en compte de l'environnement

Le PLU ne comporte pas de projet majeur qui serait susceptible de perturber l'environnement et les composantes environnementales.

Dans son ensemble, le projet de PLU conforte des protections déjà existantes sur les différents espaces naturels.

Protection des haies, des boisements au titre de l'article L.123-1-5 et L.130-1 du CU

Protection des espaces naturels liés à Natura 2000 ou aux ZNIEFF avec un zonage naturel strict

Protection des zones humides avec un zonage spécifique conforme au SAGE Vilaine

Large diminution des zones constructibles par rapport au POS dans le bourg mais aussi dans les villages et hameaux

Protection des sites archéologiques du bourg

Repérage du bâti ancien au titre de l'article L.123-1-5 du CU et du bâti soumis au changement de destination en zone agricole

Le PLU comporte également des incidences négatives puisque la hausse de la population induit une hausse des déplacements automobiles, de la consommation de l'eau potable, potentiellement des déchets et de l'électricité.

### 3 INDICATEURS DE SUIVI

Désormais les communes doivent réaliser un bilan en matière d'environnement, de maîtrise de la consommation de l'espace tous les 6 ans.

Cette analyse pourra être élaborée à partir de la mise en place d'indicateurs de suivi qui permettront entre autres d'évaluer la consommation foncière, un enjeu prioritaire pour l'état.