

# → COMMUNE DE BEGANNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

2



Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables (PADD)  
Débattu lors du Conseil Municipal du 06  
avril 2011

→ Dossier d'approbation

	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		
PLU	17 septembre 2009	22 novembre 2012	04 décembre 2013



# Sommaire

<b>I. REFERENCES REGLEMENTAIRES</b>	<b>3</b>
1 L'article L.110.....	3
2 L'article L.121-1.....	4
<b>II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE</b>	<b>6</b>
1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	6
1.1 Une urbanisation à maîtriser .....	6
1.2 Le développement de l'urbanisation .....	7
1.3 Vers un bourg avec une urbanisation plus maîtrisée et plus dense.....	7
2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	8
2.1 L'activité agricole.....	8
2.2 L'offre en commerces et services .....	8
2.3 L'artisanat .....	8
2.4 L'activité touristique .....	9
3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	9
4 LES DEPLACEMENTS.....	10
5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL.....	10
6 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI .....	11

---

## I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document à part entière et à caractère de compatibilité avec les autres documents du dossier du Plan Local d'Urbanisme à savoir le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme.

La définition du PADD est explicitée dans l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme:

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis aux articles L110 et L121.1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

### 1 L'article L.110

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans*

*le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

*Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »*

## 2 L'article L.121-1

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Dans le respect de ces principes, il met en corrélation le diagnostic et les objectifs établi sur l'ensemble du territoire communal afin de déterminer les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

**Le PADD est un document simple, court, non technique, libre et sans structure imposée, qui présente le projet communal et définit les orientations générales de la commune.**

**Il doit concerner l'ensemble de la commune.**

---

## II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

---

Lorsque l'on met en corrélation, les objectifs de la commune de Béganne, les conclusions du diagnostic; le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline de la façon suivante :

### 1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

#### 1.1 Une urbanisation à maîtriser

Depuis 2000, il est construit une moyenne de 12 maisons neuves par an, la commune de Béganne a vocation à poursuivre son développement démographique afin d'assurer le renouvellement de sa population et l'occupation de ses divers équipements

L'urbanisation est en constante évolution grâce à l'environnement qui entoure la commune : les Marais de Vilaine et le port de Foleux sont très attractifs mais cela a eu et a toujours pour conséquence de fixer un prix élevé du foncier sur certains secteurs.

Ainsi la commune de Béganne attire essentiellement des personnes construisant des résidences secondaires mais aussi de nombreux retraités, cependant, la tendance semble s'inverser aujourd'hui, les jeunes de la commune restent sur Béganne.

Il apparaît donc nécessaire de revoir cette situation et ainsi de permettre le maintien de la population locale mais aussi l'accueil de nouveaux habitants tout en gardant l'identité, la qualité de vie, l'environnement naturel de la commune.

Il s'agira donc de combiner attrait touristique et environnemental et maîtrise du foncier.

Pour ce faire, les élus ont décidé que le développement communal devra s'appuyer à la fois :

- sur de nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opération d'ensemble notamment des opérations communales afin de maîtriser au mieux le coût du foncier prohibitif,
- sur le comblement de dents creuses en campagne,
- sur la densification du tissu bâti existant afin de préserver l'espace rural même si la demande en terrains constructibles sur la commune est majoritairement pour de grands terrains.

## 1.2 Le développement de l'urbanisation

La commune souhaite avoir un développement raisonnable et raisonné.

Les élus de Béganne souhaitent poursuivre leur croissance démographique et visent **l'accueil de 200 habitants supplémentaires sous 10 ans** afin de permettre un renouvellement de sa population, d'occuper et d'optimiser les équipements existants.

Ainsi il sera engagé la construction moyenne de 12 maisons neuves par an.

La maîtrise du coût du foncier est cependant un élément primordial pour atteindre cet objectif.

Cet objectif au regard de l'évolution démographique passée apparaît raisonnable et permet un renouvellement régulier de la population, la commune offrant peu d'emplois sur son territoire communal.

Les élus privilégieront l'accueil de l'urbanisation nouvelle sur le bourg, les déplacements notamment doux étant plus aisés et cela permettra également de favoriser l'utilisation des différents équipements et la fréquentation des commerces de proximité de base présents dans le bourg.

De plus, l'urbanisation du bourg permettra de préserver l'activité agricole et consommera moins de terres agricoles, il n'y a pas de siège d'exploitation présent au sud du bourg contrairement au nord, le bourg offre également une bonne exposition avec vue sur la Vilaine et est également desservi par l'assainissement collectif.

L'urbanisation en campagne sera restreinte afin de préserver l'environnement et l'espace naturel, il sera revu les contours des hameaux constructibles afin de fixer des limites à l'urbanisation des hameaux et afin de réduire la consommation de terres agricoles.

Cependant, il sera distingué les hameaux de Folleux, Bellion / La Ville aux Jeunes, la Bouie / Pellouan, hameaux présentant une urbanisation importante de même type que le bourg, ces hameaux accueilleront au besoin une population nouvelle au même titre que le bourg.

## 1.3 Vers un bourg avec une urbanisation plus maîtrisée et plus dense

L'urbanisation future devra contribuer à éviter le phénomène d'étalement urbain, ainsi il apparaît nécessaire de revoir les contours du bourg et de fixer une limite à l'urbanisation.

Les élus veulent privilégier l'accueil d'opérations d'ensemble afin de maîtriser le coût du foncier et de prendre en compte les différents secteurs non construits dans le bourg même si certaines parcelles ne devraient être urbanisées qu'à long terme.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation devront privilégier une économie de l'espace et tendre désormais vers une densité de 12 logements à l'hectare.

Ainsi de nouvelles formes d'habitat devront être pensées, elles favoriseront les économies d'énergie et les techniques durables afin de préserver l'espace rural et l'environnement

L'habitat collectif, groupé, dense, social devra être intégré au sein des prochains programmes de constructions de manière à obtenir une mixité du bâti et une mixité sociale au sein de la commune.

## 2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique repose sur plusieurs enjeux

L'activité économique présente sur la commune est aujourd'hui une activité pérenne, qui sera confortée et accrue avec l'augmentation de la population notamment au niveau des commerces.

### 2.1 L'activité agricole

C'est la principale activité économique sur la commune, cette activité doit être maintenue en veillant à préserver l'activité agricole (foncier et siège d'exploitation) mais aussi en permettant son développement et la diversification agricole.

Il sera nécessaire de veiller à la cohabitation entre tiers et agriculture.

### 2.2 L'offre en commerces et services

La commune compte quelques commerces et services qu'il s'agira de maintenir et permettre la transmission des fonds

La commune souhaite se donner les moyens de développer les activités commerciales de proximité et de futurs services, le dynamisme commercial du centre bourg favorise l'attractivité de la population extérieure.

### 2.3 L'artisanat

La commune compte de nombreux artisans sur son territoire.

On retrouve dans le bourg ou à proximité des locaux artisanaux dont certains ne sont plus utilisés.\*

Les élus souhaitent permettre une réutilisation de ces locaux à condition que les nouvelles activités ne soient pas génératrices de nuisances pour les habitants des alentours.

Les élus souhaitent également l'aménagement et l'ouverture de la future zone d'activité intercommunale sur le secteur de Bellion notamment pour permettre l'accueil d'activités génératrices de nuisances, ces activités n'ont pas leur place dans le bourg ou dans les hameaux.

Dans les hameaux, il ne sera pas accepté d'extensions, de nouvelles implantations de locaux artisanaux afin de limiter et d'éviter les nuisances ; de même les changements de destination pour permettre l'accueil d'une activité artisanale en campagne seront interdits.

Les implantations en zone d'activité doivent être privilégiées pour toutes les activités artisanales ou commerciales présentant des nuisances pour les habitants.

## 2.4 L'activité touristique

Le tourisme est bien présent sur la commune, il est lié aux Marais de Vilaine et au Port de Folleux, plusieurs projets sont envisagés et ou souhaités par les élus :

- la création d'un hébergement touristique d'habitations légères (camping, mobil home) sur le terrain communal situé à Folleux une fois l'accès facilité.
- Le maintien de la zone portuaire sur Folleux, son contour devra être légèrement revu avant de permettre un agrandissement de la capitainerie.
- La création d'une zone spécifique dédiée aux loisirs afin de reconnaître la vocation récréative de la partie sud de Folleux et des bords de la Vilaine.
- afin de faciliter la desserte sur la Vilaine, il sera réservé un accès permettant depuis la route de rejoindre le chemin de halage, actuellement cette liaison n'existe pas, il n'est pas possible de couper le marais.

## 3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'offre en équipements et services constitue un important levier pour l'attractivité d'une commune et le bien être des populations locales et environnantes.

La commune a réalisé de plusieurs gros investissements ces dernières années pour les équipements.

La commune dispose donc d'un certain nombre d'équipements communaux qui sont pour la plupart suffisants par rapport à la population, ces équipements permettent d'envisager l'augmentation de la population sereinement.

La création de nouveaux équipements à terme notamment culturels, scolaires, sportifs et de loisirs est à envisager au fur et à mesure des besoins communaux tout en adaptant et en améliorant l'offre de proximité existante.

Les investissements en équipements, services et commerces se feront progressivement selon les finances publiques et suivant la croissance de la population.

Il serait éventuellement envisagé d'installer à terme un nouvel équipement d'assainissement collectif sur le secteur de Bellion / La Ville aux Jeunes suivant les résultats de l'étude en cours.

En effet, ce secteur est inclus dans le périmètre de captage de Carrouis où des normes sanitaires particulières sont édictées.

Il est également envisagé l'extension du réseau collectif d'assainissement du bourg et alentours

## 4 LES DEPLACEMENTS

La problématique des déplacements est aujourd'hui un enjeu majeur pour les familles du fait de la hausse constante des coûts.

Cependant, la voiture particulière est indispensable sur la commune de Béganne du fait de sa situation en retrait des différents pôles d'emplois.

Afin de favoriser le développement durable, il est envisagé la création d'une aire de covoiturage le long de la RD 20 plutôt à hauteur du secteur de Bellion, ce type de déplacements n'est quasiment pas utilisé aujourd'hui sur la commune, celle-ci étant située en fin de trajet.

De plus afin de sécuriser l'entrée de bourg, les élus souhaitent à terme la création d'un rond point sur le secteur des Quatre Chemins (croisement de la RD 20/RD 137).

Les déplacements doux sont à développer, plusieurs emplacements seront réservés notamment :

- : - le long de la Vilaine en utilisant la servitude de marche pied de 3.25 m de large
- en créant des connexions entre sentiers existants au sein du territoire communal, l'activité agricole sera prise en compte et préservée, il sera privilégié les chemins existants et au besoin, la création de voies nouvelles en bordure de parcelles ou de talus.
- en poursuivant la réalisation de voies piétonnes dans le bourg notamment pour relier le centre bourg et ses différents équipements aux secteurs prochainement urbanisés

## 5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL

Il s'agira de mettre en valeur le patrimoine et l'identité paysagère de la commune

Il s'agira d'identifier les différents bois / haies, zones humides, les vallées du Bled, de la Boulotterie, les marais de Vilaine et les marais de Trévelo, les sites Natura 2000, tous ces éléments présentant un intérêt écologique.

Il s'agira de préserver la richesse de ces sites et de maintenir les continuités écologiques existantes.

La commune souhaite sauvegarder, valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles, veiller à la préservation des équilibres entre le développement de l'urbanisation et l'utilisation agricole des sols.

Les élus reverront les zones N existantes, compléteront l'identification des boisements « Espaces Boisés Classés » et ajouteront des boisements, haies identifiés comme éléments du paysage à préserver.

## 6 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

L'ancienneté caractérise le bâti de Béganne, il s'agira donc de permettre l'entretien de ce bâti et de le valoriser dans le respect des règles architecturales et du caractère traditionnel du bâti.

Certains secteurs ont déjà été préalablement identifiés pour leur intérêt architectural et patrimonial, ce repérage sera repris dans le PLU.

La commune souhaite autoriser les changements de destination du bâti présentant un caractère architectural et sans lien avec l'activité agricole aujourd'hui.

Le changement de destination des anciennes granges rendu possible permettra d'offrir de nouvelles possibilités d'accueil en campagne malgré la diminution des hameaux constructibles.

Ces changements de destination seront possibles sous conditions et notamment vis-à-vis du respect de l'activité agricole voisine.

Le changement de destination du bâti en campagne permettra :

- de valoriser le bâti existant,
- de permettre le maintien de la population dans certains villages et d'accroître la population dans d'autres

La commune de Béganne souhaite offrir plusieurs types de bâti possibles sur son territoire tout en privilégiant les formes de bâti actuel.