

COMMUNE DE
BEAUCÉ
(ILLE-ET-VILAINE)

Plan Local
d'Urbanisme
(P.L.U.)



1

R A P P O R T D E
P R E S E N T A T I O N

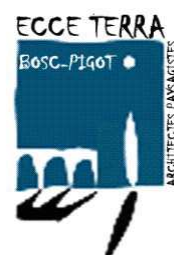


PLU prescrit **le 26 Mars 1999**
Projet de PLU arrêté **le 30 octobre 2006**
Mise à l'enquête publique **le 11 juin 2007**
PLU approuvé **le**

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal en date du**

Diagnostic réalisé essentiellement par la DDE Subdivision Urbanisme-Aménagement
Justifications et impact sur l'environnement réalisés par l'Agence ECCE TERRA

Agence ECCE TERRA
8, rue du Bourg Joly
BP 7
49125 TIERCE
Tél : 02 41 42 84 08 Fax : 02 41 42 16 80
Mail : info@ecce-terra.fr



SOMMAIRE

Selon l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- 1- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme
- 2- Analyse l'état initial de l'environnement
- 3- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a/ de l'article L. 123-2
- 4- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

C'est pourquoi le présent rapport de présentation s'organise selon les **grandes parties suivantes** :

Introduction générale	Page 3
Volet 1 – Diagnostic communal	Page 5
Volet 2 – Analyse de l'état initial de l'environnement	Page 29
Volet 3 – Justifications des choix retenus pour établir les Orientations du PADD, la délimitation des zones et les dispositions réglementaires	Page 43
Volet 4 – Incidences des orientations du plan sur l'environnement	Page 73

INTRODUCTION GENERALE

Une volonté communale :

La commune de Beaucé a prescrit l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols en 1989. Cette étude a été confiée, dès l'origine, aux services de la Direction Départementale de l'Équipement.

Pour différentes raisons, ce document n'a pas abouti. Après la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, des modifications s'avèrent nécessaires pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

La commune décide de confier la poursuite de l'étude au bureau d'études ECCE TERRA. Selon les souhaits des élus, le bureau d'études travaille sur la base du diagnostic établi par la DDE.

Par délibération en date du 4 novembre 2004, le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme.

Sur cet arrêt de projet, les services de l'Etat émettent un avis défavorable. Les services mettent, notamment, en exergue le surdimensionnement des zones 1 AU et 2 AU par rapport à la population actuelle et au développement démographique envisagé et ce, malgré la proximité de Fougères.

Par délibération en date du 14 mars 2006, le conseil municipal décide de reprendre le projet communal de Plan Local d'Urbanisme en tenant compte des avis des services de l'Etat.

Le P.L.U., outil d'expression d'un projet concerté d'aménagement et de développement :

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (n° 2000-1208) votée le 13 décembre 2000, complétée par la loi "Urbanisme et Habitat" du 2 Juillet 2003 (N° 2003 - 590) amène à transformer les POS en PLU (Plan Local d'Urbanisme) et à en définir les objectifs et les modalités d'élaboration.

Le P.L.U. va permettre une bonne gestion de l'espace communal pour les années à venir. Il permettra aussi, en s'appuyant sur une analyse objective, de traduire un réel projet de développement de la commune - projet de développement qui respecte les équilibres entre toutes les composantes du territoire (l'urbain et le rural, l'économique et le social...). La mise en œuvre du projet communal se fera progressivement au fur et à mesure de la réalisation à court, moyen et long terme, par des actions qui devront toutes concourir à maintenir ou à donner à la commune son identité propre.

Volet 1 – DIAGNOSTIC COMMUNAL

1. FICHE ADMINISTRATIVE ET TRADUCTION DE L'INTERCOMMUNALITE	Page 7
1.1 Situation géographique	Page 7
1.2 Les organismes intercommunaux auxquels adhère la commune	Page 7
1.2.1 La communauté de communes Fougères communautés	
1.2.2 Le pays de Fougères	
1.3 Documents de portée supérieure	Page 11
1.3.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale	
1.3.2 Le Programme Local de l'Habitat	
1.3.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne	
2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES	Page 12
2.1 La croissance démographique	Page 12
2.1.1 Les évolutions de population	
2.1.2 Les évolutions structurelles	
2.2 L'âge de la population	Page 13
2.3 L'évolution des ménages	Page 14
2.4 La population active	Page 15
3. DONNEES SUR L'HABITAT	Page 17
3.1 L'évolution du parc de logements	Page 17
3.2 La typologie du parc de logements baucéen	Page 17
3.3 Les statuts d'occupation	Page 18
3.4 Type d'urbanisation et production récente	Page 19
4. DONNEES ECONOMIQUES	Page 21
4.1 Le bassin d'emplois communal	Page 21
4.2 Les activités agricoles	Page 22
5. EQUIPEMENTS ET SERVICES	Page 23
6. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	Page 25
7- ANALYSE DE LA TRAME BATIE	Page 27
7.1 Le bourg	Page 27
7.2 La zone rurale	Page 29

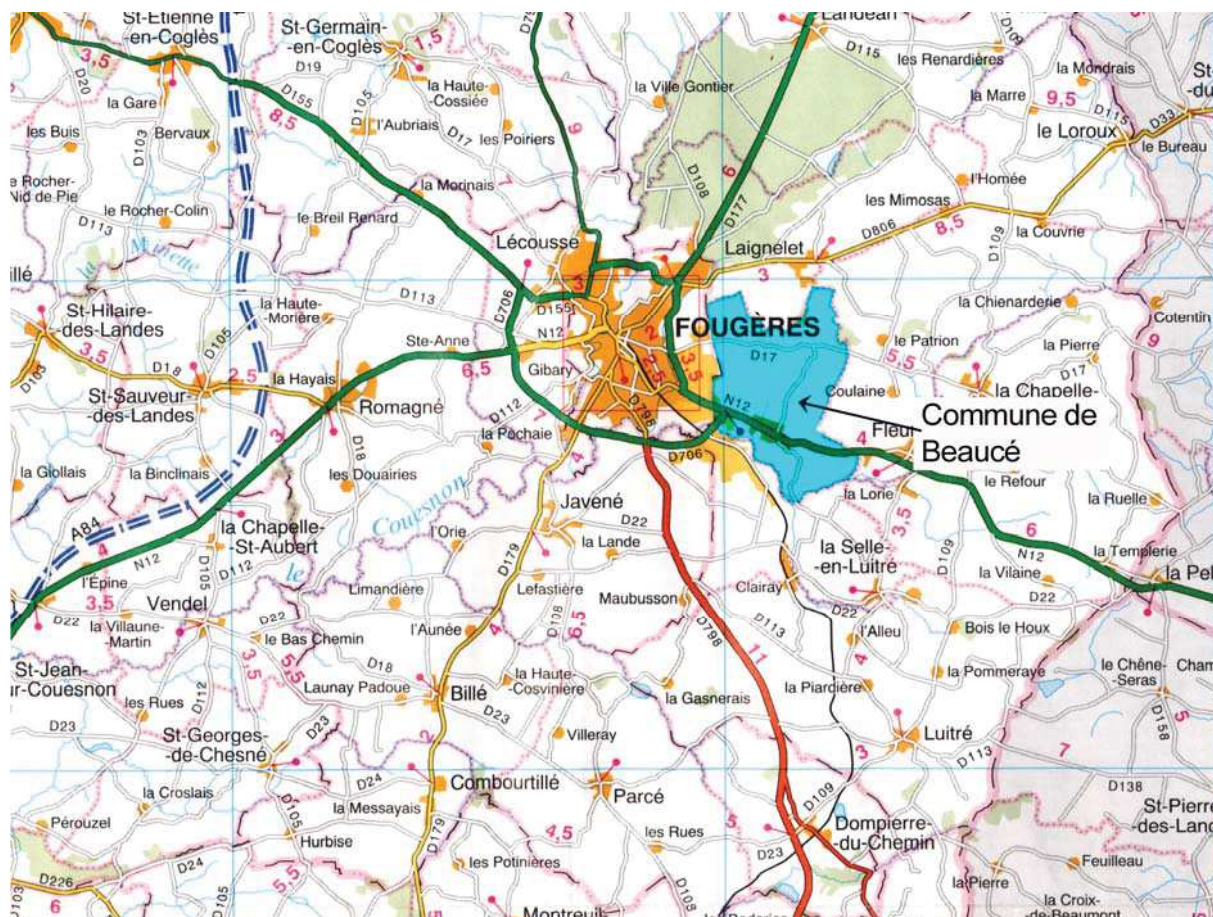
1- FICHE ADMINISTRATIVE ET TRADUCTION DE L'INTERCOMMUNALITE

1.1 Situation géographique

La commune de Beaucé se situe à l'Est du département et à proximité immédiate du grand pôle économique et touristique de Fougères.

Elle se situe à :

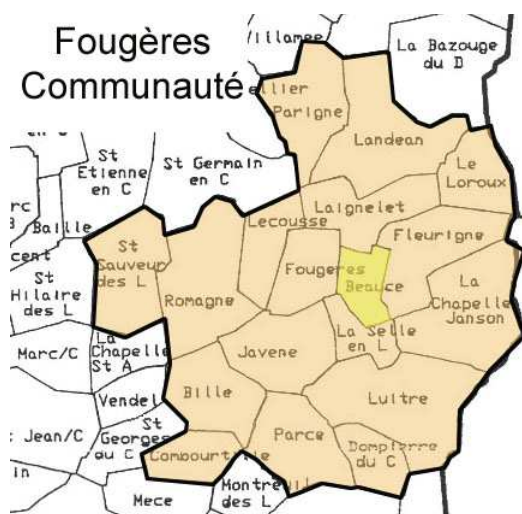
- 45 km de Rennes,
- 4 km du centre de Fougères,
- 46 km de l'autoroute A 81 <<Rennes - Paris>>
- 11 km de l'A 84 route des estuaires <<Caen - Rennes>>.



1.2 Les organismes intercommunaux auxquels la commune adhère

Comme une grande majorité des communes françaises, la commune de Beaucé adhère à différents organismes intercommunaux, organismes qui permettent une gestion mutualisée des moyens dans un certain nombre de domaines.

1.2.1 – La communauté de communes « Fougères communauté »



Depuis le 31 décembre 2001, la commune de Beaucé est membre de la communauté de communes "Fougères Communauté".

Cette structure est née de la transformation du District du Pays de Fougères et rassemble :

- 18 communes,
- près de 40000 habitants,
- plus de 30000 hectares.

Elle est en charge d'un grand nombre de compétences qu'elle exerce au lieu et place des communes :

Développement économique

- Mettre à l'étude et réaliser tout investissement et service d'intérêt communautaire destinés au développement économique du territoire communautaire;
- Entreprendre, à ce titre, la création, la réalisation et la gestion de zones d'activités d'intérêt communautaire à caractère industriel, commercial, tertiaire, artisanal ou touristique, ainsi que des opérations ponctuelles visant à l'accueil d'activités et de services;
- Participer au capital de sociétés d'économie mixte destinées à réaliser et à gérer de l'immobilier industriel et tertiaire;
- Entreprendre des actions d'intérêt communautaire en faveur du développement économique (industriel, tertiaire, artisanal, commercial, agricole) du territoire ou participer à celles-ci en prenant tous les engagements utiles à cet effet;
- En matière de tourisme, soutenir des projets et des actions visant à la promotion et au développement du tourisme sur le territoire communautaire, apporter son concours à l'activité des structures d'accueil et de développement du tourisme.

Marchés aux bestiaux

- Gérer le Marché de l'Aumallerie, organiser et soutenir toute manifestation participant à sa mise en valeur et à son développement, ainsi qu'à l'animation du site de l'Aumallerie.

Aménagement de l'espace

- Élaboration, révision et suivi des documents d'urbanisme prévisionnel : schéma de cohérence territoriale, schéma de secteur...
- Constituer des réserves foncières nécessaires au développement économique par la demande de création de zones d'aménagement différé d'intérêt communautaire, avec le bénéfice du droit de préemption;
- Étudier, mettre en valeur et soutenir toute action visant à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et de l'espace rural, et notamment le petit patrimoine bâti;
- Entretenir les sentiers de randonnée, inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), par convention avec le département et les sentiers non inscrits à ce titre, reconnus d'intérêt communautaire;
- Aménagement rural;
- Créer et réaliser des zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.

Habitat

- Entreprendre des études destinées à mieux connaître la demande et à définir une politique globale de l'habitat (type PLH) et en assurer la mise en œuvre;
- Réaliser des actions visant à favoriser la construction et la réhabilitation de logements (type OPAH);
- Contribuer à une répartition équilibrée des logements sur le territoire communautaire;
- En matière de logement social d'intérêt communautaire, entreprendre des actions et réaliser des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées.

Voirie

- Créer, aménager et entretenir la voirie reconnue d'intérêt communautaire.

Pays

- Participer au fonctionnement du Pays, désigner les représentants de la communauté de communes et adopter les documents proposés dans ce cadre.

Équipements et services structurants

- Mettre à l'étude, réaliser et prendre en charge des équipements (culturels, sportifs ou de loisirs) et services structurants reconnus d'intérêt communautaire;
- Organiser par convention avec les taxis, un service de transport et contribuer à la prise en charge des dépenses;
- Se substituer aux communes en matière de défense d'incendie et de secours et adopter tout document utile à cet effet;
- Gérer le service public de la fourrière animale;
- Engager toute réflexion sur l'organisation des services à caractère économique et social.

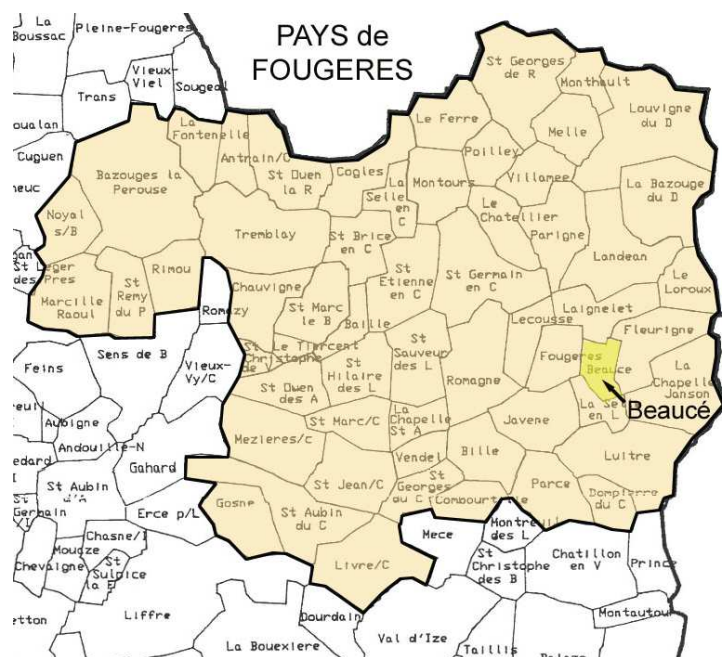
Assainissement non collectif

- Assurer le service de contrôle des équipements d'assainissement autonome sur l'ensemble du territoire communautaire, le gérer et instituer les redevances nécessaires à son financement.

Dispositions générales

- Créer tout service nécessaire à la réalisation des compétences ci-dessus définies et, en assurer la gestion ou la confier à toute personne ou organisme choisi par elle;
- Mettre à l'étude et réaliser tout équipement d'intérêt communal, à la demande d'une ou plusieurs communes et pour son ou leur compte, par convention;
- Créer tout service destiné à apporter un conseil et une assistance aux communes dans l'exercice de leurs compétences;
- Mettre à la disposition d'autres E.P.C.I. (dont sont membres certaines communes de la communauté) du personnel communautaire pour en assurer le secrétariat;
- Adhérer et participer financièrement au fonctionnement d'organismes, d'associations ou de structures dont l'objet est en adéquation avec les compétences communautaires;
- Soutenir, sous des formes diverses, des organismes, associations ou structures dont l'objet concorde avec les compétences et l'intérêt communautaire;
- Apporter un soutien ponctuel, sous des formes diverses, à des manifestations importantes qui contribuent à valoriser l'image, la notoriété et l'identité de la communauté de communes et plus globalement du Pays de Fougères.

1.2.2 – Le pays de Fougères



Définition :

Le Pays est un territoire de projet caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale. Il est devenu, par l'adoption de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire du 25 juin 1999, le territoire de référence en matière d'aménagement du territoire.

Il ne s'agit pas d'une structure administrative supplémentaire mais d'un espace de projets de mutualisation des moyens.

La commune de Beaucé adhère également au Pays de Fougères.

Quelques chiffres :

- 58 communes
- 5 communautés : communauté de communes du Pays d'Antrain, communauté de communes du Coglais, communauté de communes de "Fougères Communauté", communauté de communes du pays de Louvigné du Désert, communauté de communes du pays de Saint Aubin du Cormier
- 1026 km²
- 76517 habitants avec une augmentation de 0,04% entre 1990 et 1999.
- 75 habitants/km²

En 2001, le Pays de Fougères a adopté une Charte de développement durable pour régir ses objectifs à l'horizon 2010.

Cette chartre a été construite autour de **deux axes principaux** :

⇒ **Accueillir et fixer les populations jeunes**

En 2010, le Pays de Fougères doit devenir un des territoires les plus jeunes d'Ille-et-Vilaine. Pour parvenir à cet objectif, le Pays doit se transformer de l'intérieur pour devenir, dans le même temps, un des territoires les plus attractifs d'Ille-et-Vilaine.

Mettre en place un environnement favorable à l'arrivée des jeunes ménages (étudiants, jeunes travailleurs, couples, célibataires...) exige de développer des actions en matière d'habitat, de formation supérieure, de loisirs, de culture et de services à la population.

⇒ **Consolider le socle du développement durable local**

Dans une perspective de moyen terme (10 ans), l'objectif est d'améliorer les conditions générales d'attractivité du territoire sur lesquelles pourra s'appuyer une politique de développement durable plus spécifique.

1.3 Les documents de portée supérieure

Le P.L.U. de Beaucé se doit de respecter les orientations de l'ensemble des documents de portée supérieure couvrant le territoire communal.

Actuellement, la commune est soumise aux dispositions du Schéma directeur du Pays de Fougères validé SCOT, au Programme Local de l'Habitat et au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (le SAGE Couesnon est en cours d'élaboration).

1.3.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Pays de Fougères était couvert partiellement depuis 1975 par un schéma directeur sur trois communautés de communes (Fougères, Coglais et Louvigné).

Après avoir constitué un syndicat mixte pour porter le SCOT en 2002, elles ont été rejointes par les communautés d'Antrain et de Saint-Aubin en 2003.

Le syndicat mixte du SCOT du Pays de Fougères correspond donc au périmètre du Pays et couvre les 5 communautés de communes : Fougères, Le Coglais, Louvigné du Désert, Antrain et Saint Aubin du Cormier.

Il est administré par un conseil syndical regroupant 122 délégués représentant les communautés et par un bureau de 14 membres.

1.3.2 – Le Programme Local de l'Habitat

La communauté de communes Fougères Communauté a approuvé, en juillet 2000, son Programme Local de l'Habitat. Il concerne les 18 communes membres.

Le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte les orientations générales fixées par le Programme Local de l'Habitat.

1.3.3 – Le SDAGE Loire Bretagne

Aujourd'hui, la commune de Beaucé est soumise au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne qui a été approuvé en juillet 1996. Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau. Selon les prescriptions de la loi sur l'eau, le PLU doit tenir compte des dispositions de ce schéma.

Les objectifs du SDAGE sont :

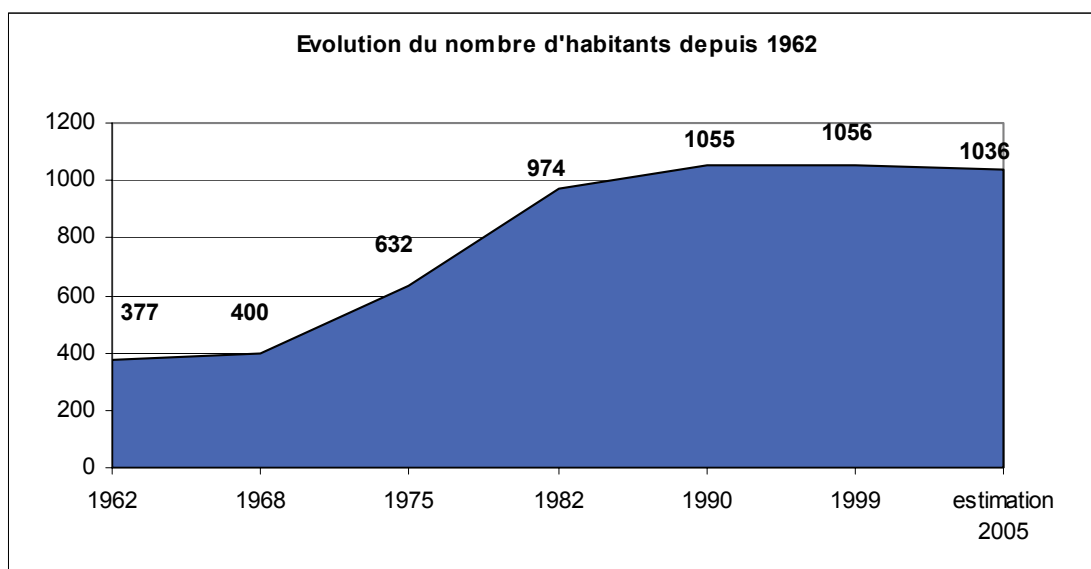
- Garantir l'approvisionnement et la qualité de l'eau potable,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- Assurer la qualité des eaux de surface en réduisant les pollutions,
- Savoir mieux vivre avec les crues,
- Assurer la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides,
- Réussir la concertation, notamment avec les agriculteurs.

Il faut, toutefois, noter que **le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Couesnon** est en cours d'élaboration. Son périmètre a été arrêté en juin 2004. Quand celui-ci sera approuvé, il se substituera au SDAGE du bassin Loire Bretagne.

2 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES

2.1 – La croissance démographique

2.1.1 – Les évolutions de population



Entre 1936 et 1946, la chute importante de la population est due à l'annexion du quartier de l'Ecartelée par la ville de Fougères en 1943. Cette annexion a touché 300 personnes environ.

De 1975 à 1999, la population a presque doublé. Cette croissance démographique est d'autant plus importante de 1968 à 1982 avec la construction de lotissements. Cela s'explique par l'attrait des communes périphériques rurales qui proposent un habitat individuel pavillonnaire attractif et moins cher qu'à Fougères. Le caractère d'ortoir de la commune s'affirme.

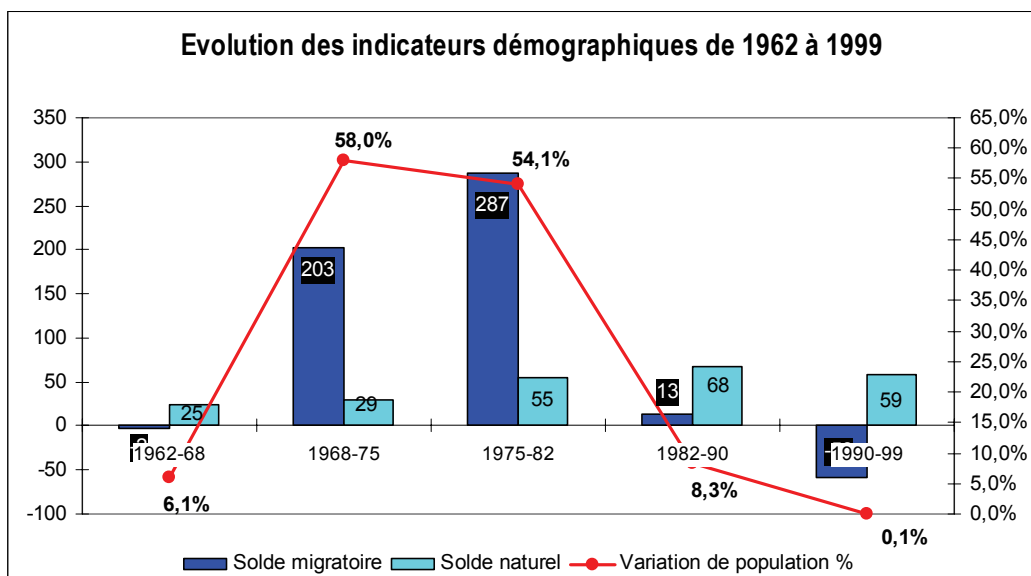
Après une forte croissance de population jusqu'en 1999, on constate que la commune de Beaucé perd de la population entre 1999 et 2005. Alors qu'en 1999, la commune recensait 1056 habitants, elle n'en compte plus que 1036 en 2005 (estimation basée sur la redevance des ordures ménagères).

2.1.2 Les évolutions structurelles

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel* et du solde migratoire*. Ce dernier constitue un bon indicateur de l'attractivité de la commune.

*solde naturel : excédents des naissances sur les décès

*solde migratoire : excédents des installations sur les départs de la commune



Le graphique ci-dessus nous montre que **le solde migratoire est un facteur déterminant de l'évolution de la population.**

Sur les périodes 1968-1975 et 1975-1982, pendant lesquelles la croissance de population est très forte, le solde migratoire est très important.

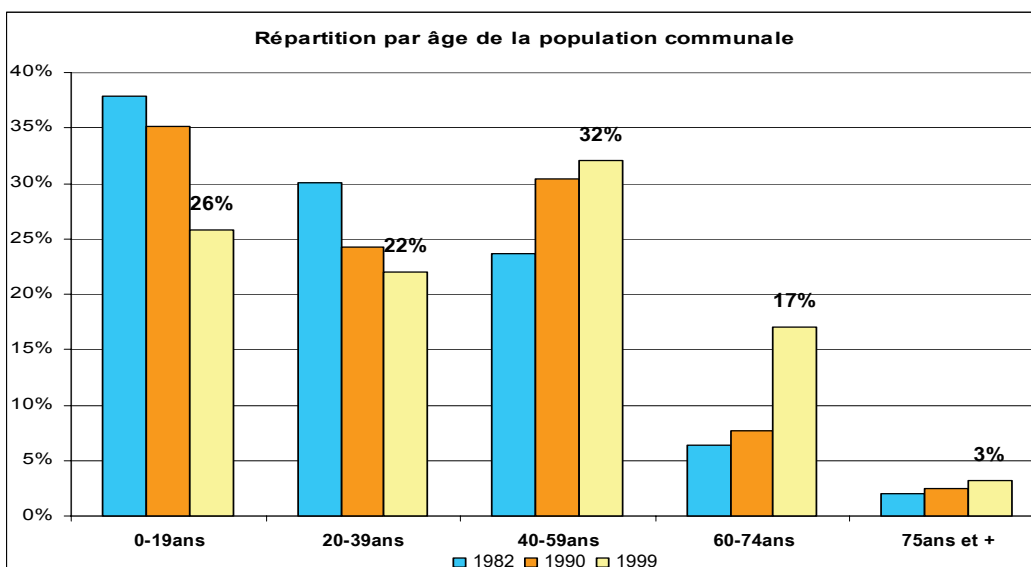
Sur la période 1990-1999, le solde migratoire devient négatif, le nombre d'habitants ne progresse plus (+1 habitant).

Notons que, depuis 1962, le solde naturel est positif. Sur la période 1990-1999, ce solde naturel positif (+59) a permis de compenser le solde migratoire devenu négatif (-58)

2.2- L'âge de la population

L'analyse de l'évolution des effectifs des différentes classes d'âge sur la commune depuis 1982 permet de dégager les mouvements démographiques structurels ayant lieu sur la commune.

- La **part des moins de 20 ans** de la commune de Beaucé enregistre une baisse significative depuis 1982, passant de 37.9% en 1982 à 25.8% en 1999. La commune voit donc les jeunes partir de Beaucé. Ce fait s'explique notamment par le phénomène de desserrement familial*.
- Comme les moins de 20 ans, la **part des 20-39 ans** diminue progressivement depuis 1982.
- Depuis 1982, la commune connaît une forte augmentation de la **part des 40-59 ans**, passant de 23% à 32%. Beaucé se caractérise par une fidélisation de sa population. Cette fidélisation pourrait entraîner un vieillissement de la population.
- Ce vieillissement semble d'ailleurs s'amorcer en 1999. En effet, depuis 1982, la **part des plus de 60 ans** augmente constamment. Cette hausse s'est surtout accélérée entre 1990 et 1999.

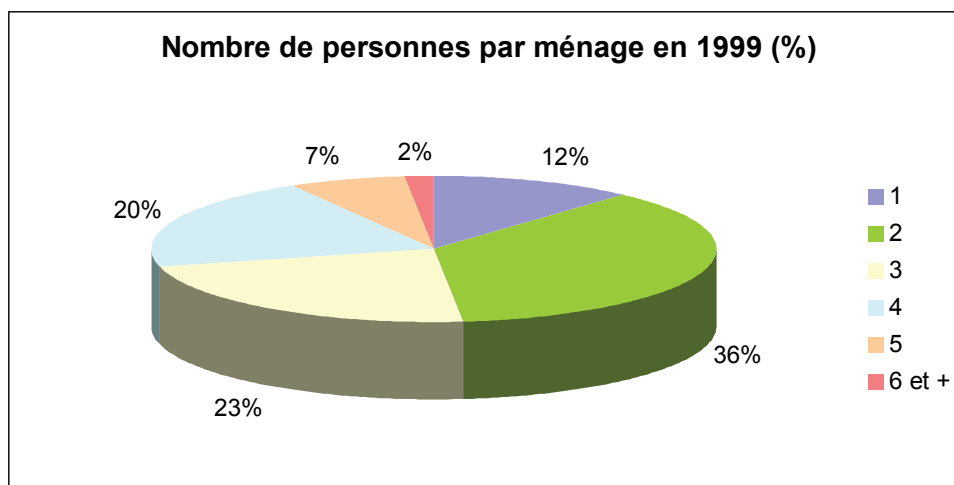


L'indice de jeunesse* communal confirme cette tendance au vieillissement. En 1982, l'indice de jeunesse était de 4.5. En 1999, il est de 1.4, ce qui signifie qu'en 1999, la commune de Beaucé comptait 1.4 jeune de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans. Même si la part des moins de 20 ans reste supérieure à celle des plus de 60 ans, elle diminue constamment depuis 1982.

2.3 L'évolution des ménages

L'analyse de la structure par taille des ménages permet de déterminer la composition des familles et d'affiner ainsi la connaissance de la répartition démographique.

Le graphique ci-après met en évidence une part majoritaire des ménages à taille réduite. En effet, les ménages composés de 1 ou 2 personnes représentent 59% des foyers.



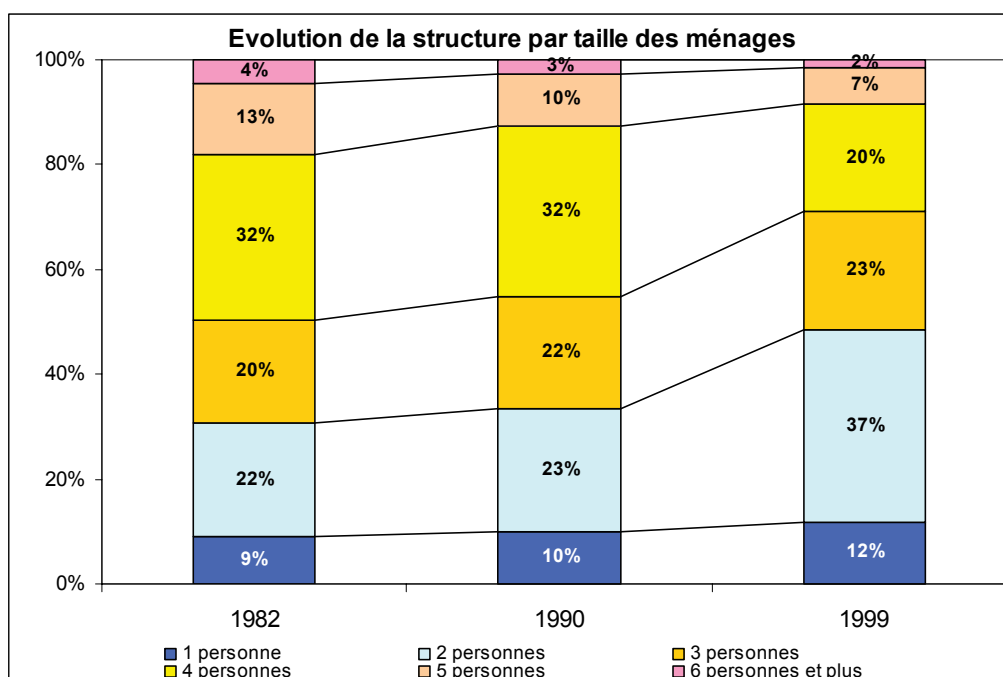
Cette proportion s'explique notamment par la présence de couples sans enfants.

Ces derniers peuvent être des jeunes couples, mais aussi des ménages ayant entre 40 et 59 ans et dont les enfants sont partis du foyer familial pour se diriger vers les centres urbains (phénomène de desserrement familial*).

* indice de jeunesse : rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de 60 ans et plus

*desserrement familial : réduction de la taille des ménages du fait des départs des enfants devenus jeunes adultes, des familles monoparentales,...

Le phénomène de desserrement familial est très présent sur le territoire communal. Depuis 1982, la part des ménages composés de 1 ou 2 personnes ne cesse de croître. En 1990, ils représentaient 33% des foyers de Beaucé. En 1999, ils en représentent 49%.



2.4 La population active

La commune de Beaucé recense 554 actifs dont 519 ayant un emploi.

Le taux d'activité global est de 64,9 % en 1999. Il a connu une progression importante depuis 1975. Ce taux est assez fort comparé au taux régional (52.4 %).

Le taux de chômage reste relativement faible : autour de 6% en 1999.

	- de 20 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		60 ans et +		Total	
	Effectif	T.A.	Effectif	T.A.	Effectif	T.A.	Effectif	T.A.	Effectif	T.A.
1975	16	6.6	162	85.2	114	86.3	18	35.2	310	49
1982	14	3.7	271	92.4	207	90	13	20.9	505	51.8
1990	6	1.6	225	87.8	290	90.3	16	19.7	537	50.9
1999	6	2.1	210	83.9	324	92	16	12,1	556	64,9

T.A. : Taux d'activité en pourcentage. C'est le rapport entre la population active d'une classe d'âge donnée et la population totale de la commune de cette même classe d'âge. Il permet de connaître la proportion d'actifs d'une population.

La population active de Beaucé réalise des migrations pendulaires importantes.

	1982	1990	1999
Actifs résidant dans la commune et y travaillant	120	121	82
Actifs résidant ans la commune et travaillant dans une autre	360	383	437
Actifs travaillant dans la commune et n'y résidant pas	112	172	-

En 1999, sur les 519 actifs ayant un emploi, 437 travaillent à l'extérieur de la commune. Beaucé se positionne donc comme une commune résidentielle. L'attractivité de l'agglomération fougèraise en terme d'emploi influe énormément sur cette évolution. On peut également penser que l'autoroute A84 reliant la communauté de communes de Fougères à l'agglomération rennaise accentue ce rôle de commune résidentielle.

3 - DONNEES SUR L'HABITAT

3.1 – L'évolution du parc de logements

L'analyse simultanée du parc de logements et de la croissance démographique communale permet de comprendre comment ces deux paramètres s'ajustent depuis 1968.

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-04
croissance de la population (valeur ajoutée)	232	342	81	1	-20
croissance de la population (%)	58,0%	54,1%	8,3%	0,1%	-2,0%
croissance du parc de RP (VA)	72	103	41	47	43
croissance du parc de RP (%)	62,0%	55,1%	14,1%	14,2%	11,4%

Le tableau ci-dessus fait une distinction entre deux périodes :

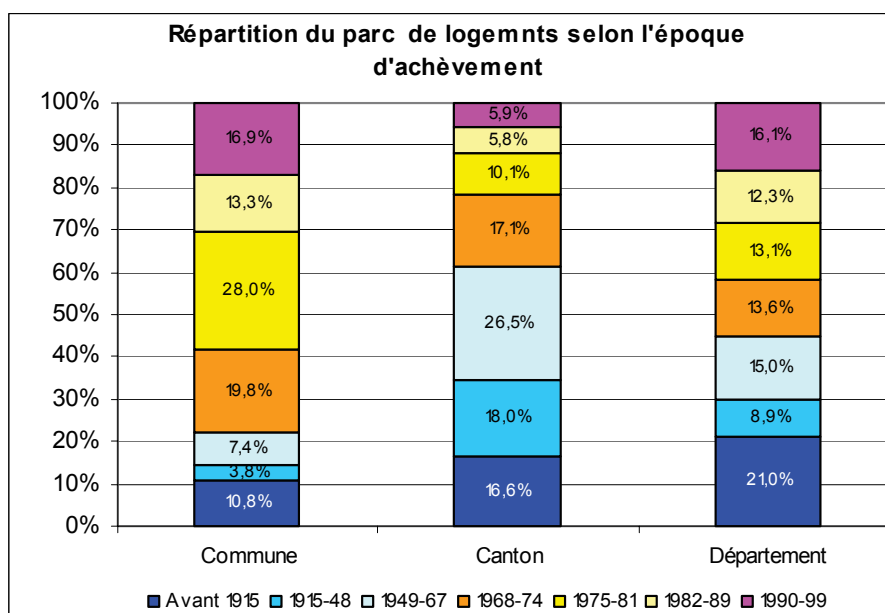
- De 1968 à 1990 : la hausse de population liée, notamment, à un solde migratoire positif s'accompagne d'une augmentation du parc de résidences principales.
- De 1990 à 2004 : on observe qu'il n'y a plus de corrélation entre la croissance démographique et la croissance de résidences principales.

En effet, pour prendre un exemple, sur la période 1990-1999, le parc de résidences principales s'est enrichi de 47 constructions ; la population n'a, elle, gagné qu'un seul habitant.

La commune doit donc poursuivre son effort de construction pour accueillir de nouveaux habitants.

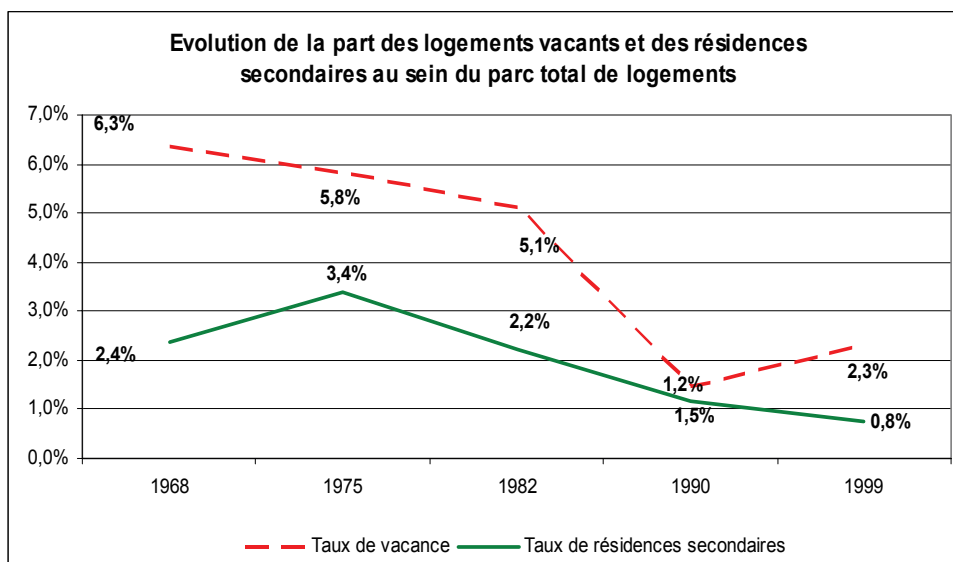
3.2 – La typologie du parc de logements baucéen

En 1999, le parc de logement baucéen recensait 390 logements (43 nouvelles constructions entre 1999 et 2004). Les logements très anciens représentent une faible proportion (22% du parc a été construit avant 1968). La majorité des logements a été construit entre 1949 et 1989 (69%) et en particulier entre 1975 et 1989. Cela correspond à une demande plus importante due à l'augmentation de la population de la commune sur cette période.

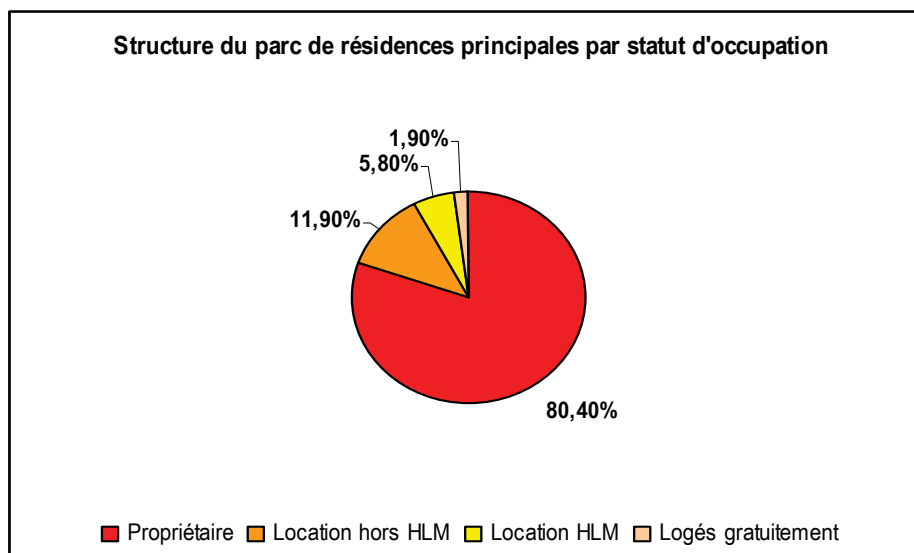


Entre 1990 et 1999, 50 nouveaux logements ont été réalisés alors que la population communale est restée stable. Les résidences principales représentent toujours la grande majorité des logements de Beaucé. La proportion de résidences secondaires est résiduelle et doit être mise en lien avec la situation de Beaucé à l'écart des grands pôles touristiques bretons.

Des taux de vacance (2.3% en 1999) et de résidences secondaires (0.8% en 1999) faibles traduisent une pression foncière importante.



3.3 – Les statuts d'occupation



La majorité des résidences principales sont occupées par leur propriétaire (plus de 80%).

La part des logements locatifs s'est toutefois accrue entre 1990 et 1999. En 1999, on recense 17.7% de logements locatifs dont 5.8% en logements HLM, proportion relativement modeste pour une commune proche d'une ville-phare et de pôles d'emplois.

L'effort de diversification du parc devra être poursuivi et renforcé pour assurer l'accueil d'une population variée.

3.4 Type d'urbanisation et production récente

L'urbanisation de Beaucé s'est faite de façon diffuse mais également sous forme de lotissements.

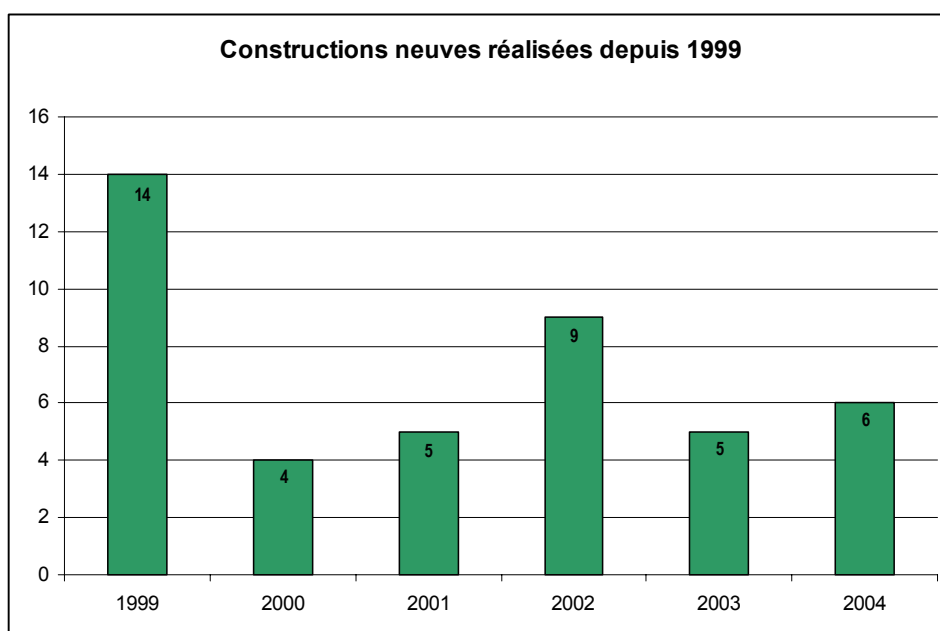
Le tableau qui suit nous donne la liste des lotissements approuvés sur la commune de Beaucé :

Nom du lotissement	Date d'approbation	Nombre de lots	Lotissement à usage de	Superficie
Lotissement du Moulin	08-08-2005	9	-	8379 m ²
Lotissement de la Grande Veslière	17-09-2004	15	Habitation	13232 m ²
Lotissement du Grand Champ	24-10-2000	4	-	2920 m ²
Résidence du Clos Pivon	12-02-1998	11	Habitation	8599 m ²
Les Vertes Rives	28-08-1991	11	Habitation	11630 m ²
9, rue de Bretagne	01-06-1990	1	-	-
La Grande Veslière	20-07-1989	13	-	-
La Chaudronnerais	09-03-1983	7	-	-
La Salle	27-07-1982	2	-	-
La Salle	28-02-1981	20	-	-
La Quénoisière	11-03-1976	59	-	-
Le Champ du Bourg	14-05-1974	17	-	-
Lotissement communal	31-10-1969	60	Habitation	-

Extensions urbaines sous forme de lotissements ou d'habitat diffus



L'analyse des permis de construire pour la période 1999-2004 fait état du graphique suivant :



La construction neuve suit un rythme régulier sur la commune.

43 constructions neuves ont été réalisées entre 1999 et 2004 dont certaines dans le cadre de lotissements.

4 - DONNEES ECONOMIQUES

4.1 Le bassin d'emplois communal

La commune de Beaucé recense 216 emplois. Sur ces 216 emplois, 82 sont occupés par des beaucéens.

La commune recense un certain nombre d'établissement :

Domaine d'activité	1982			1989			2003		
	Sans salarié	1 à 9	10 à 49	Sans salarié	1 à 9	10 à 49	Sans salarié	1 à 9	10 à 49
Agriculture, sylviculture, pêche	-	1	-	1	-	-	-	-	-
Industrie agricole et alimentaire	-	1	-	-	2	-	-	2	-
Production et distribution d'énergie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industrie de biens intermédiaires	-	-	-	-	1	1	-	-	2
Industrie de biens d'équipement	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Industrie de biens de consommation	1	1	-	1	-	1	-	-	-
Bâtiment, génie civil et agricole	2	2	3	2	4	1	1	3	1
Commerce	-	1	-	2	-	1	1	1	-
Transport et télécommunication	-	-	-	1	1	-	-	1	-
Service marchand	6	5	-	4	5	2	2	5	-
Service non marchand	2	1	-	3	3	-	1	4	1
Location, crédit, bail immobilier	1	-	-	4	-	-	5	-	-
Assurance	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Organisme financier	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	12	12	3	19	16	6	10	16	4
Toutes activités	27			41			30		

Tout d'abord, on peut noter que le nombre d'établissements, toutes activités confondues, a presque doublé de 1982 à 1990 (+51.8 %) pour diminuer entre 1990 et 1999.

La commune possède un tissu artisanal très diversifié, spécialisé dans de nombreux domaines. Il faut toutefois constater que les principaux secteurs d'activités de la commune restent le bâtiment et les services marchands ou non marchands.

La commune possède tous les types de commerces de proximité et d'artisanat.

On note la présence d'une importante zone d'activité localisée entre le bourg de Beaucé et l'agglomération fougèraise (en lien avec la zone de l'Aumallerie).

4.2 Les activités agricoles

Dans le tissu économique beaucéen, l'agriculture joue toujours un rôle important.

En 2004, la commune recense 7 exploitations agricoles.

	1979		1988		2000	
Tailles des exploitations	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 5 hectares	12	22.6	8	20.5	3	37,5
5 à 10 hectares	7	13.2	4	10.2		
10 à 20 hectares	22	41.5	13	33.3		
20 à 35 hectares	10	18.9	12	30.8		
35 à 50 hectares	s	-	s	-	5	62,5
Nombre total d'exploitations	53	100	39	100	8	100

s : non renseigné en raison du secret statistique

Le nombre total d'exploitations a diminué de 85% entre 1979 et 2000.

La majorité des exploitations utilisent désormais une superficie supérieure à 35 ha.

Les exploitations sont pour la plupart de type polyculture-élevage : élevage bovin et culture du maïs et du blé.

	1979		1988		2000	
	Hectares	%	Hectares	%	Hectares	%
Céréales	44	6	59	9.1	53	10.9
Fourrages en culture principale	398	54.7	303	46.7	182	37.5
Superficie toujours en herbe	279	38.2	280	43.2	236	48,5
Légumes frais et pomme de terre	4	0.5	0	0	0	0
Autres cultures permanentes	s	-	s	-	s	-
Jachère et jardins familiaux	1	0.1	2	0.3	-	-
SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE	728	100	648	100	486	100

s : non renseigné en raison du secret statistique

La population agricole de Beaucé est relativement âgée puisque près de la moitié des exploitants beaucéens avaient plus de 55 ans en 2000. Les exploitants de moins de 40 ans ne représentaient quant à eux que 20% de la population agricole.

Il est donc permis de penser que l'activité agricole devrait poursuivre son recul dans les années à venir.

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	2	5	7
40-49 ans	19	11	12
50-54 ans	6	5	
55-59 ans	10	8	16
60-64 ans	6	5	
65 ans et plus	10	5	
Total	53	39	35

5 - EQUIPEMENTS ET SERVICES

Beaucé dispose d'un certain nombre d'équipements et de services :



Eglise - Mairie



Salle de sports



Plan d'eau communal



Bar - Restaurant



Aire de jeux sur les rives du Couesnon



Ecole

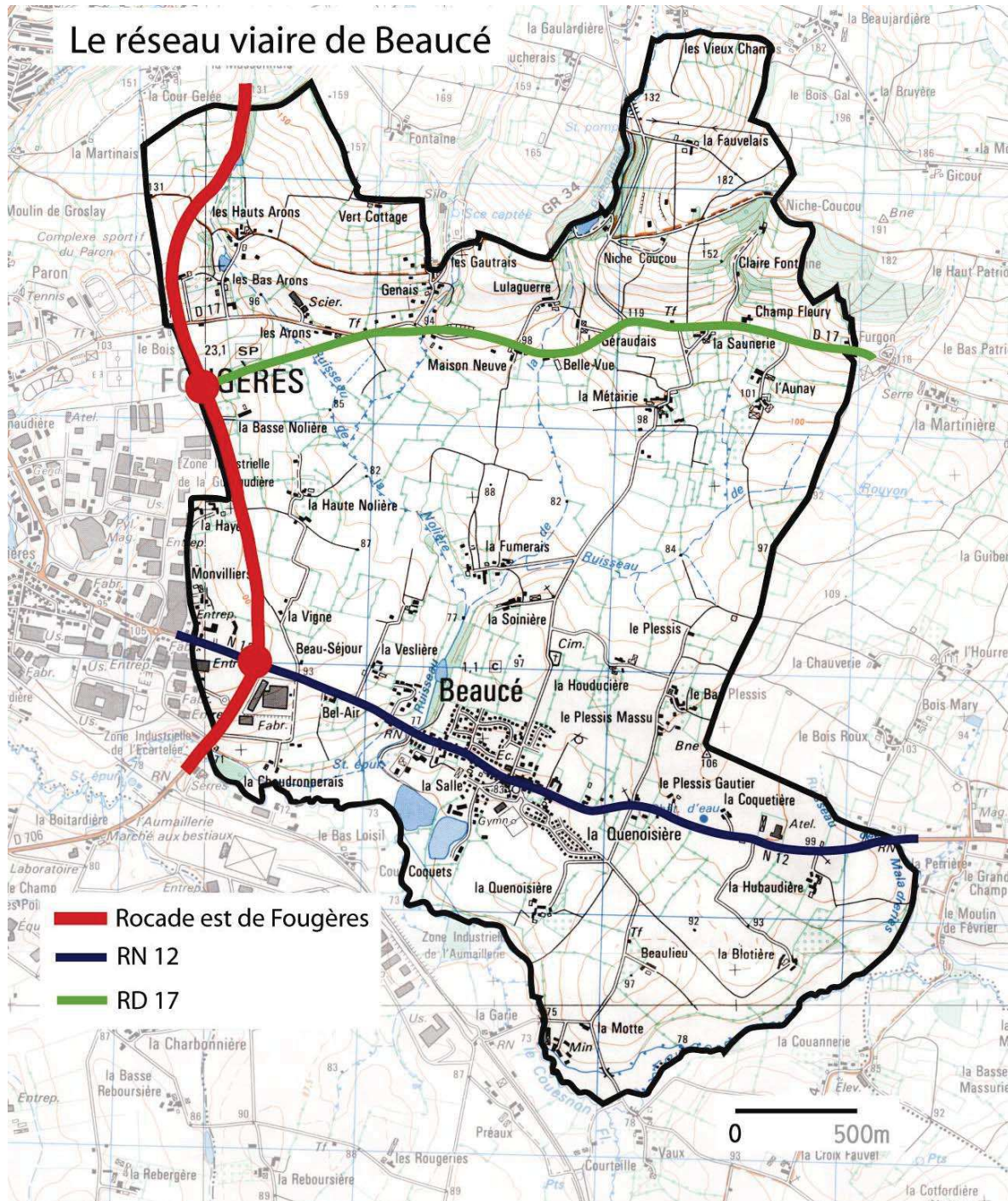
La proximité de la commune de Fougères (4 km) met à la disposition de la population beaucéenne l'essentiel des services.

	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée
Services permanents		
Bureau de poste	-	4
Banque, caisse d'épargne	-	4
Vétérinaire	-	4
Lieu de culte	1	-
Services et commerces alimentaires de détail		
Hypermarché	-	4
Supermarché	-	4
Alimentation générale	-	4
Boulangerie, pâtisserie	1	-
Boucherie, charcuterie	-	4
Services et commerces non alimentaires de détail		
Salon de coiffure	-	4
Magasin de vêtements, chaussures	-	4
Droguerie, quincaillerie	1	-
Librairie, papeterie	-	4
Autres commerces et services associés ou non à d'autres activités		
Café, débit de boisson	4	-
Restaurant	3	-
Bureau de tabac	1	-
Vente de quotidiens	1	-
Vente d'essence	2	-
Vente de gas-oil	1	-
Métiers du bâtiment		
Maçonnerie	3	-
Plâtrerie, peinture	-	4
Menuiserie, charpente	3	-
Plomberie	2	-
Electricité générale	2	-
Métiers de la mécanique		
Réparation automobile	2	-
Enseignement		
Maternelle privée ou publique	-	4
Ecole primaire publique	1	-
Ecole primaire privée	-	4
Equipements de sports et loisirs		
Terrain de grands jeux	1	-
Terrain de petits jeux	1	-
Salle de sport	1	-
Tennis	1	-
Equipements socioculturels		
Salle de cinéma	-	4
Centre socioculturel, foyer	-	-
Salle des fêtes	1	-
Bibliothèque, bibliobus	1	-
Tourisme		
Capacité d'accueil	105 personnes	-

6 – TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

La commune est traversée par un certain nombre d'axes majeurs :

- la RN 12 reliant Fougères à Alençon classée voie à grande circulation et pour laquelle une marge de recul sans construction de 75 mètres s'impose de part et d'autre de la voie.
- la RD 17 reliant Fougères à la Chapelle Janson.
- la rocade est de l'agglomération fougèraise dénommée RD 706 qui effleure le territoire de Beaucé à l'ouest et comporte deux échangeurs de liaison au niveau de la RN 12 et de la RD 17. La partie sud de la RD 706 est considérée comme la déviation sud de l'agglomération de Fougères par la RN 12.



- la RN 12 avec 10455 véhicules par jour (partie entre le bourg et la rocade de Fougères), on constate une légère baisse de trafic (10 808 véh/j en 2002)
- la RD 17 avec 1656 véhicules par jour, (une nette progression du trafic depuis 2002 : 1216 véh/j relevés en 2002)
- la rocade est de Fougères (RD 706) avec 1888 véhicules pour la portion reliant la RN 12 à la RD 17 et 12696 véhicules entre la RN 12 et la RD 798.



RN 12 – entrée ouest de Beaucé

7 – ANALYSE DE LA TRAME BATIE

Le relevé qui a été fait n'est pas un relevé exhaustif. Il a pour but d'attirer l'attention des élus et des propriétaires sur la qualité de ce patrimoine afin que ce dernier ne soit pas dénaturé.

7.1- Le bourg

Il est essentiellement composé de bâtisses à un étage avec combles. Elles datent du XX^{ème} siècle (avant la deuxième guerre mondiale).

A cette époque, existaient deux ensembles de maisons en ordre continu :

- l'un au nord en alignement de la route existante
- l'autre au sud en recul par rapport à l'alignement.



Les deux ensembles sont désormais séparés par la RN 12 qui, par sa rectilignité et sa largeur, coupe le tissu urbain en deux.



L'église paroissiale

Sa création initiale date de XII^{ème} siècle mais elle a été reconstruite au XVII^{ème} siècle.
La chapelle sud date de 1621 et la façade ouest de 1627. Elle vient d'être récemment restaurée.



7.2- La zone rurale

La commune comporte un certain nombre de bâtiments intéressants au niveau historique et architectural.

On peut notamment trouver quelques portes en « anses de panier » sur le territoire de la commune.



La Métairie



La Fumerais



Volet 2 - ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

1. CONTEXTE PHYSIQUE ET NATUREL	Page 31
1.1 Hydromorphologie	Page 31
1.2 Topographie	Page 33
1.3 Géologie	Page 33
2. CONTEXTE PAYSAGER	Page 35
2.1 Boisement	Page 35
2.2 Paysage	Page 37
3. CONTRAINTES, RISQUES ET NUISANCES	Page 40
3.1 Sites archéologiques	Page 40
3.2 Zones humides	Page 41
3.3 Voies à grande circulation	Page 41
3.4 Lutte contre les nuisances sonores	Page 41

1 – CONTEXTE PHYSIQUE ET NATUREL

1.1 - Hydromorphologie

Le réseau hydrologique est dense. Il est composé de quatre ruisseaux principaux : la Nolière, la Pichonnais, le Rouvon, les Maladrieres.

Orientés nord-sud ,ils rejoignent la rivière du Couesnon qui a tendance à sortir de son lit pendant les périodes de fortes pluies, occasionnant une zone inondable au sud, le long de son passage.

Ces ruisseaux, descendant du coteau nord, tendent à « s'étaler », à décrire des méandres dans la partie plane du territoire communal. De ce fait, cela occasionne la présence de quelques zones humides (ruisseau de la Nolière, ruisseau de Rouvon).

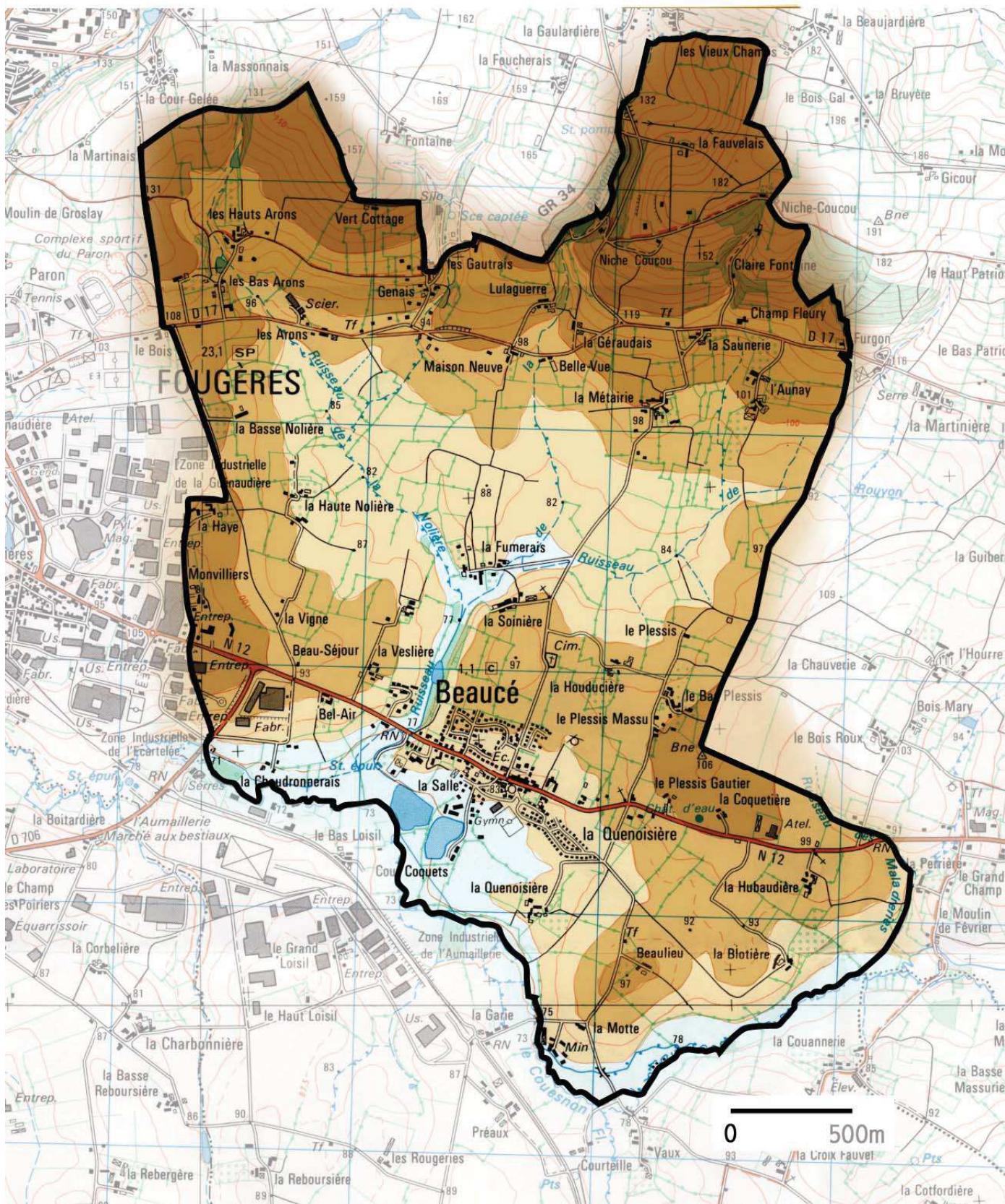


Le Rouvon



Le Couesnon

ANALYSE DU RELIEF



1.2 - Topographie

La pente est tournée vers le sud.

Les points culminants sont situés au nord avec une altitude variant de 110 à 180 m aux lieux dits :

- La Geraudais (119 m),
- les Hauts Arons (131 m),
- les Vieux champs (132 m),
- Claire fontaine (152 m),
- la Fauvelais (182 m).

La vallée du Couesnon, au sud, est située à une altitude de 70 à 80m.



Vue panoramique vers le coteau nord (la Fauvelais)

1.3 - Géologie

La majeure partie de la commune est composée de schistes précambriens.

On trouve des alluvions modernes au fond des principales vallées de la Nolière, de la Pichonnais, de Rouvon et des Maladrieres.

2 – CONTEXTE PAYSAGER

2.1 - Boisement

Les massifs boisés sont concentrés en majorité au nord de la commune :

- autour du ruisseau de la Pichonnais, au nord de Niche-Coucou
- au lieu-dit Claire Fontaine
- au nord ouest vers Fougères à hauteur de la Cour Gelée, longeant le ruisseau de la Nolière, entre les Hauts et les Bas Arons
- à l'ouest de l'agglomération de Beaucé longeant le ruisseau de la Pichonnais
- au lieu-dit la Chaudronnais (au sud).

On note également une quantité importante de haies sur toute la commune et de nombreux vergers.

Exemples de buttes boisées et haies bocagères

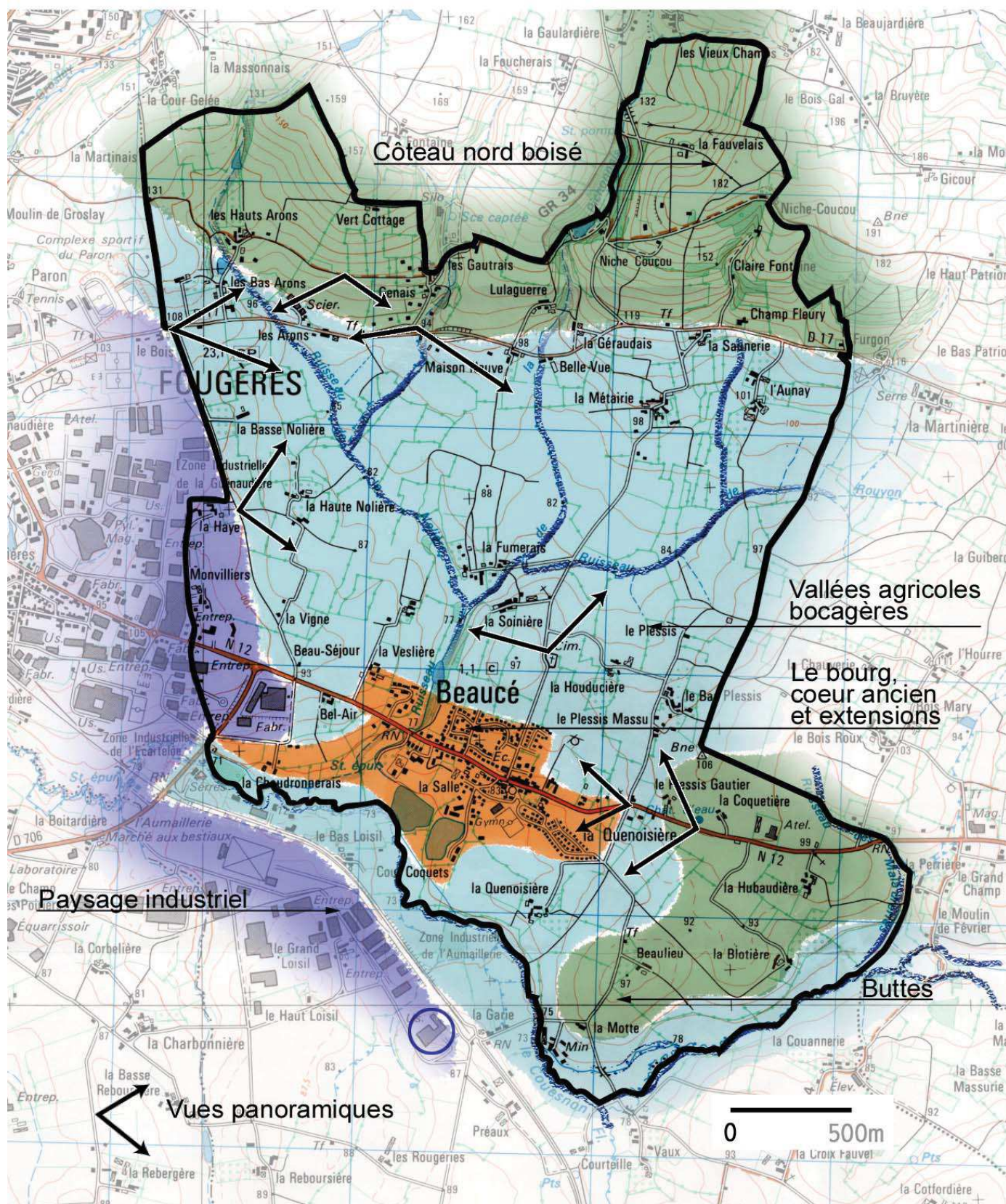


Massif boisé nord



Haie bocagère

ANALYSE PAYSAGERE



2.2 - Paysage

A l'entrée est de l'agglomération fougèraise, la commune de BEAUCE jouit d'excellents atouts paysagers. Agréablement vallonnée, elle offre dans sa partie Nord un dénivelé de cent mètres sur une distance d'un kilomètre.

Assez généreusement arborée, elle demeure une commune « verte » et bocagère. C'est bien entendu la combinaison de la topographie, de la végétation et du bâti qui permet cette heureuse harmonie paysagère.

Au nord, le coteau est très marqué et forme le fond du paysage du territoire communal. Sur ce fond, se détachent les haies bocagères du premier plan formant autant d'écrans semi transparents en hiver et opaques en été.



Vue du coteau nord à partir du cimetière

Le coteau est entaillé par les vallées de la Nolière, à l'ouest et de la Pichonnais à l'est.

Vallée de la Nolière

Des pentes habillées d'ajoncs, de fougères, de futaies de hêtres et de châtaigniers forment un écrin boisé en coude à la prairie humide, la petite saulaie et aux étangs contigus.

Vallée de la Pichonnais

Elle est caractérisée par de fortes pentes couvertes d'un boisement mixte de feuillus et de conifères encadrant un ruisseau associé à trois petits étangs en chapelet. Elle abrite en particulier des passereaux.

La partie médiane du territoire communal est occupée par la confluence de tous les ruisseaux s'écoulant du coteau nord. La maille bocagère est plus présente. De belles haies découpent l'espace agricole.

L'habitat rural dispersé se glisse dans la maille et se montre très discret. Il est souvent difficile de découvrir cet habitat de qualité, cerné par les haies du bocage et où on accède par des chemins terminés en impasse : La Basse Nolière, La Haute Nolière, Le Plessis, La Houducière,...



La Hubaudière

Cet ensemble bocager apparaît de loin comme un paysage boisé, très « vert ».

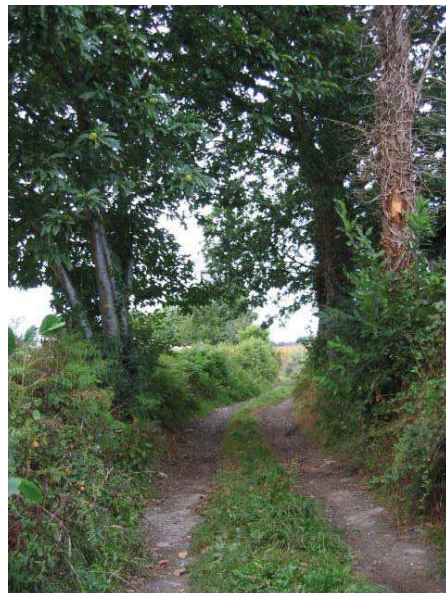


Le reste de la commune s'étend sur une sorte de plateau assez généreusement arborée. Beaucé demeure une commune verte et bocagère.

Vues – Covisibilités – Impacts visuels :

Cette variété paysagère, conjugaison de la topographie et du bocage, induit une variété de vues tant courtes que lointaines.

- Vues courtes à l'intérieur de la trame bocagère, et le long de routes ou chemins bordés de talus.



- Vues longues à partir des lignes de crête ou des buttes, qui entourent le territoire communal.



3 – CONTRAINTES, RISQUES ET NUISANCES

3.1 Sites archéologiques

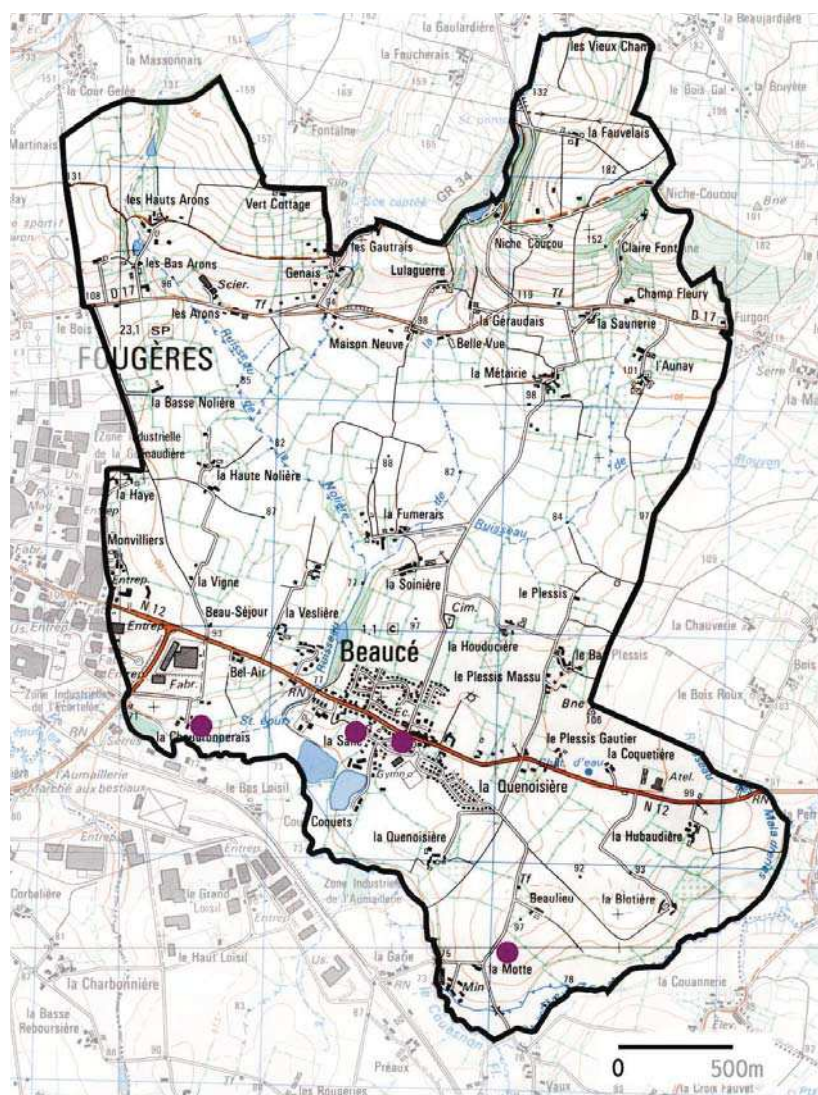
La commune compte plusieurs sites archéologiques :

Repérage plan	Lieudit	Cadastre section et n°	Structure et période
1	La Salle	B n° 20, 21, 308, 310, 311 et 341	Gisement de surface - Gallo-romaine
2	Le Bourg	B n° 230 (cadastre de 1992)	Eglise - XIIème siècle
3	La Motte	Non localisé	Motte castrale - Médiévale
4	La Chaudronnerais	Non localisé	Motte castrale - Médiévale

Ces sites devront être repérés par un zonage spécifique sur les documents graphiques.

Le règlement du PLU devra par ailleurs reprendre les dispositions relatives, en particulier, à l'obligation de déclarer toute découverte fortuite des vestiges archéologiques (obligation de la Loi de 1941) ainsi que les prescriptions de l'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme.

Enfin, la troisième partie du rapport de présentation devra justifier les mesures réglementaires adoptées pour assurer la préservation du patrimoine archéologique.



3.2 Zones humides

L'identification des sites et des zones humides, leur protection doivent conduire à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.

L'identification des mares, plans d'eau et zones humides a été effectuée sur la base des données du SDAGE Loire-Bretagne et de prospections sur le terrain par des personnes connaissant le territoire. Les prospections ont été faites en fin de printemps et les endroits présentant une flore spécifique des lieux humides (joncs, carex en particulier) ont été classés en zone humide et identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage.

3.3 Voies à grande circulation

Sur la commune de Beaucé, la **RN 12** et la **RD 706** sont classées « voies à grande circulation ».

Ainsi, pour la **RN 12**, d'après l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier), il existe un **principe d'inconstructibilité des terrains situés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de cette voie**. Cette règle, qui vise à protéger les entrées de ville et les abords des grands itinéraires routiers, s'applique aux terrains situés en dehors des espaces déjà urbanisés.

Pour la **RD 706** (sud jusqu'à la RN 12), cette **bande inconstructible** de part et d'autre de la voie est de **100 mètres**, en dehors des espaces déjà urbanisés.

Toutefois la constructibilité peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettent de garantir la qualité de l'opération, notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité.

La commune de Beaucé a bénéficié de cette dérogation par accord de la commission des sites en date du 25 février 2003. La commune a obtenu la réduction du recul le long de la RN12 pour les secteurs de Beauséjour, la Grande Veslière et Taligot (Brintault). Le dossier est joint en annexe du rapport de présentation

Prise en compte au niveau du PLU:

Les extensions urbaines envisagées, notamment en entrée d'agglomération, devront soit respecter les reculs imposés, soit faire l'objet d'études spécifiques répondant aux exigences de la loi.

3.4 La lutte contre les nuisances sonores

Sur la commune de Beaucé, les études techniques ont conduit à arrêter un classement des voiries suivantes (arrêté préfectoral du 17 novembre 2003):

Voirie	Catégorie	Largeur de part et d'autre de la limite de la voie
RN 12	3	100 m
RD 706	3	100 m

Ce classement est sans effet direct sur les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol, mais indique, pour le constructeur, une obligation de respecter les normes d'isolement imposées.

Volet 3

Justifications du P.A.D.D. et des documents règlementaires

3.1 – Choix retenus pour établir le P.A.D.D

Page 47

3.2 - Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des Orientations d'aménagement

Page 55

Introduction

Article R.123-2 Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation : (...) »

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111.1.1 expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L123-2 . En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles »

Les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et Habitat » ont engagé la transformation des POS en P.L.U, document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui présente le projet communal.

Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la « clef de voûte » du P.L.U en ce que les parties du P.L.U qui ont une valeur juridique (orientations particulières d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U, la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les explications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal.
- les justifications des délimitations des zones et des dispositions réglementaires sur la base des orientations générales du PADD.

3.1 – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Les orientations générales du P.A.D.D de Beaucé tentent, sur la base des éléments mis en exergue par le diagnostic, de répondre à un triple objectif :

- Encourager et favoriser le développement démographique économique et urbain de la commune dans un souci de développement durable.
- Préserver et valoriser les paysages et l'environnement
- Pérenniser une activité agricole dynamique.

Dans un souci de cohérence de ce document, ce chapitre construit autour de ces trois objectifs tentera d'expliquer au regard des conclusions du diagnostic les choix retenus par les élus pour établir le P.A.D.D.

LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION ET DU LOGEMENT

Pourtant située aux portes de Fougères et malgré une progression sensible de logements depuis une quinzaine d'années, la commune de Beaucé fait apparaître une stabilité démographique, voire une perte de population (perte de 20 personnes entre 1999 et 2004).

Cette évolution négative est en opposition à l'évolution démographique de Fougères, ville-pôle, ou celle de la Selle-en-Luitré, commune riveraine de même importance.

Ceci peut s'expliquer par :

- le desserrement important de la population, dû au vieillissement, qui induit une demande importante de logements pour simplement stabiliser la population.
- le manque de zones urbanisables permettant de programmer et d'offrir des terrains à construire, dû à l'absence de document d'urbanisme.

Face à ce constat, la commune souhaite se donner les moyens d'inverser les courbes de croissance et d'accroître sa population.

Actuellement, la population de Beaucé est évaluée à 1036 habitants, les élus souhaiteraient pouvoir atteindre une population de 1500 habitants (soit un gain d'environ 460 habitants sur 10 ans).

Cet objectif ambitieux se justifie par :

- la proximité de Fougères et le développement extrêmement dynamique de l'agglomération. Le pays de Fougères recense une population jeune puisqu'en 1999, 54 % de la population avaient moins de 40 ans dont 27 % avaient moins de 20 ans.

Entre les périodes 1995-1999 et 2000-2004, le pays de Fougères présente un nouveau dynamisme en matière de production de logements. Le nombre moyen de logements mis en chantier chaque année a très fortement progressé : il passe de 291 à 533, soit une évolution de + 83%. Cette progression est une progression record, nettement supérieure aux autres territoires.

- La volonté d'accueillir une population jeune et donc d'offrir des logements adaptés à une première installation.

Sur la base de l'objectif démographique, défini au P.A.D.D., les besoins de la commune en matière de surfaces constructibles ont pu être évalués et calculés comme suit :

La commune s'est fixée un objectif démographique de 1500 habitants à l'horizon 2015.

La population estimée en 2005 est de 1040 habitants.

Dans les 10 prochaines années, la croissance démographique devrait donc être de 460 habitants environ.

1 – Estimation du nombre de logements nécessaires pour accueillir cette nouvelle population

En 1999, la taille moyenne des ménages était de l'ordre de 2,8 personnes avec une diminution régulière et sensible depuis 1982. De manière prospective, il est donc possible d'imaginer que la taille des ménages serait d'environ 2,3 personnes en 2015. Cependant, pour le calcul d'accueil de population nouvelle, surtout orientée vers des jeunes ménages avec enfants, On considère que le nombre de personnes par foyer est de 3.

Pour accueillir 460 habitants, il faudrait construire 460 logements/3 personnes = **153 logements**.

Ce chiffre ne prend toutefois pas en compte le point mort pour la période 2005-2015, c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à son niveau de 2005.

(Rappel : point mort 1990-1999 : 49 logements)

Le point mort est calculé à partir de 3 éléments.

1° - Desserrement : impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale

(diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort)

Desserrement = (Population début de période/nombre de pers. par logement fin de période) – nombre de résidences principales, début de période en 2005.

En repartant depuis 2004, la population est de 1040 habitants et le parc des résidences principales compte environ 430 logements.

Desserrement = (1040/2,3) – 430 = 22 logements.

2° - Variation des logements vacants (V.L) et des résidences secondaires (R.S)

Entre 1990 et 1999, le calcul a montré que la variation était de + 2. On peut considérer ce chiffre comme stable et **évaluer la variation LV et RS à +2.**

3° - Renouvellement : remplacement des logements détruits, désaffectés ou transformés (logements transformés en bureaux, regroupement de 2 logements.....)

Le renouvellement était de 0 c'est-à-dire qu'aucun logement n'a été construit pour faire face aux logements détruits ou transformés sur la commune.

Pour la période 1999-2015, il faut partir sur une hypothèse positive du taux de renouvellement car la commune souhaite assurer un développement démographique donc il faut impérativement que les logements détruits ou transformés soient remplacés.

Entre 1990 et 1999, 16 logements ont disparu (moyenne des évolutions des constructions selon la période d'achèvement –source INSEE) pour un parc de 390 logements.

En 2004, le parc est d'environ 430 logements + 153 logements entre 2005 et 2015 (calcul précédent), soit environ 580 logements en 2015.

Hypothèse : $(580 \times 16)/390 = 23$ logements seraient donc détruits entre 2005 et 2015.

Renouvellement : 23 logements détruits qu'il faudrait donc compenser.

Point mort 2005-2015 = Desserrement + variation LV et RS + renouvellement = 22 + 2 + 23

SOIT 47 logements qui serviront uniquement à maintenir la population à son niveau de 2005.

Ainsi, si on souhaite accueillir 460 nouveaux habitants d'ici 2015, il faut construire 47 logements pour maintenir la population communale à son niveau de 2005 + 153 logements pour accueillir la nouvelle population soit : **200 logements.**

2 – Quels besoins en terme de surface à urbaniser ?

Pour construire 200 logements, en comptant 10 à 12 constructions à l'hectare, il faut prévoir 16 à 20 hectares à urbaniser.

En tenant compte d'une rétention foncière évaluée à 30 %, il faudrait disposer de **21 à 26 hectares destinés à l'urbanisation.**

- Le débat a porté sur la localisation de ces zones ouvertes à l'urbanisation.

La commune de Beaucé s'est développée de part et d'autre de la RN 12, sous forme linéaire. La traversée urbaine de la RN 12 mesure presque 1400 m entre les panneaux d'agglomération.

Un autre pôle récent d'extension urbaine s'est fixé autour du hameau des Genais, au nord du territoire communal, avec un accès direct sur la RD 17 (liaison directe avec Fougères).

La volonté des élus est de rechercher des secteurs d'urbanisation, implantés prioritairement dans la continuité immédiate du bourg de façon à recentrer l'urbanisation autour du centre ancien et des commerces.

- Face au vieillissement constaté de la population et au desserrement familial, la commune souhaite accueillir une population jeune (jeune famille avec enfants notamment). C'est pourquoi, l'offre en logements doit être diversifiée, permettant l'installation de primo-accédants à la propriété, mais permettant aussi l'installation en location, premier pas sur la commune avant une installation éventuelle définitive sous forme d'acquisition.

Cela induit aussi des logements situés à proximité de l'école (ou accessibles facilement) et des autres services. Cela renforce le choix de centralité autour du noyau ancien, comprenant l'école, la mairie et les équipements sportifs.

- De 1000 à 1500 habitants, la commune devra prendre en compte un certain nombre d'équipements et de services nouveaux. Les élus sont conscients qu'il sera nécessaire d'adapter les besoins en équipements aux évolutions démographiques et le P.A.D.D mentionne la nécessité de localiser des secteurs pouvant accueillir les équipements futurs ou les extensions des équipements existants (ex : école, mairie).

LE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL

La grande zone d'activités de l'Aumallerie, située sur la Selle-en-Luitre jouxte la commune de Beaucé. De même, la zone artisanale et commerciale de l'Ecartelée à l'est de Fougères déborde sur Beaucé jusqu'au giratoire de Bellevue.

La commune, en accord avec Fougères-Communauté qui a la compétence en matière économique, a inscrit le renforcement de ce pôle économique autour de Bellevue et le long des axes structurants, notamment la rocade est.

Des accès sont prévus à partir de la rocade est, pour desservir la zone au nord des hôtels, le giratoire de Bellevue a été calibré de façon à permettre une cinquième branche desservant les terrains nord-est.

TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

Pour attirer et accueillir une nouvelle population, la commune met en avant l'atout de proximité par rapport à Fougères et la présence d'axes routiers importants et structurants (RN 12, RD 17 au nord, contournement est construit et en projet).

Cependant, ces axes et en particulier la RN 12 supportent un trafic important de transit (poids lourds et véhicules légers) qui devient nuisant dans la traversée de Beaucé, créant un obstacle aux traversées urbaines et à la cohérence du tissu urbain.

La traversée de la RN 12 a fait l'objet d'études (en particulier une étude pour dérogation à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme présentée en commission des sites le 25 février 2003) et de réunions (entre la commune, la subdivision de l'équipement et l'inspection générale des routes à Rennes).

Une étude de faisabilité d'une déviation de Beaucé par le sud est engagée. Fougères-Communauté est maître d'ouvrage et la subdivision de l'équipement assistant au maître d'ouvrage. La commune réaffirme sa volonté de soutenir la réalisation d'une déviation de la RN 12 qui délesterait le trafic de transit dans le bourg et permettrait une évolution du bâti.

De plus, afin de faciliter la communication entre Beaucé et Fougères, les élus souhaitent pouvoir étudier et mettre en place un réseau de transports collectifs.

PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic a montré la grande qualité des paysages de Beaucé, qui forme la ceinture verte est de la ville de Fougères. De nombreux points de vue à partir des crêtes ou des buttes permettent d'embrasser de larges panoramas.

Le coteau nord-est, en partie boisé, constitue un fond au paysage territorial et à ce titre, la commune a souhaité le préserver en évitant toute nouvelle urbanisation.

Un recensement des haies bocagères avait été fait sur la commune avant d'engager la réflexion du PLU. Les élus sont conscients de la richesse de ces haies, tant pour l'environnement (réserve floristique, abri de la faune, régulation des eaux de ruissellement) que pour le paysage (cloisonnement, séparation, transparence, dessins des pentes). Ils veulent éviter l'abattage systématique de ces haies afin d'ouvrir la maille agricole, à l'exemple de communes riveraines.

C'est pourquoi le P.A.D.D affirme la volonté de protection des haies bocagères ou boisées de qualité.

La limite sud de la commune est constituée par le cours du Couesnon, coulant d'est en ouest. De nombreux affluents (la Nolière, la Pichonnais) orientés nord-sud se rassemblent avant de se jeter dans le Couesnon au sud du bourg.

Les cours d'eau, la qualité de leurs eaux font partie du patrimoine environnemental de la commune.

De même, la commission a effectué un recensement des zones humides, principalement situées à la rupture de pente entre le coteau nord et la vallée. Les zones humides comprennent aussi les mares et plans d'eau présents sur le territoire.

Conscients de ce patrimoine environnemental, les élus ont souhaité préserver les vallées, en particulier la vallée du Couesnon et prendre en compte dans le PLU, les risques d'inondation lié à ce cours d'eau.

Dans la maille bocagère, sont installés un certain nombre de bâtiments anciens, anciennes exploitations agricoles pour la plupart transformées en bâtiment résidentiel.

Cet habitat, construit en pierre et en ardoise, à l'architecture rurale traditionnelle, mérite d'être protégé et valorisé à travers des restaurations de qualité. On sait malheureusement qu'une construction nouvelle, apparentée plus au pavillon qu'à la longère rurale, peut défigurer un hameau. Pour cela, ces bâtiments isolés ou regroupés en hameaux doivent être préservés de toute construction neuve.

Cependant, afin de garder une pérennisation de ces bâtiments, les élus ont souhaité permettre une réhabilitation du patrimoine bâti de qualité en zone rurale.

PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

Malgré la baisse du nombre d'exploitants agricoles sur la commune, l'activité reste dynamique et tournée vers la polyculture élevage.

Les sièges d'exploitation en activité sur la commune sont importants et comprennent de nombreux bâtiments. Ils sont souvent isolés (sauf à la Métairie) et ne constituent pas de gêne par rapport à des tiers trop proches.

La commune souhaite pérenniser l'agriculture sur le territoire, respecter cet équilibre entre sièges d'exploitation et habitats de tiers (anciennement siège d'exploitation) en préservant des zones strictement vouées à l'activité agricole.

3.2 – EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du PLU, ce volet reprend les différentes orientations générales du P.A.D.D et en explique la traduction en terme de délimitation de zones, d'emplacements réservés, d'orientations particulières..... puis fait le lien avec les articles des règlements des zones directement concernées.

Certains points seront illustrés de schémas, croquis, extraits de plans de zonages.... pouvant améliorer la compréhension et illustrer le propos.

THEME 1 : Préservation et valorisation des paysages et de l'environnement

Orientations Du P.A.D.D.

1) Préserver les éléments paysagers identitaires du territoire communal:

La commune de Beaucé jouit d'excellents atouts paysagers qu'il convient de protéger en raison de leur qualité.

. **une protection des coteaux boisés au nord du territoire communal** qu'il convient de préserver de toute nouvelle urbanisation ou sur lesquels l'urbanisation devra prendre une forme propre à garantir son intégration dans le paysage.

Traduction dans les documents réglementaires

Le coteau nord, de par sa situation est particulièrement sensible. Le coteau boisé au nord du territoire a fait l'objet d'un **zonage de protection NPb** notamment dans toute sa partie est.

La zone NPb correspond à un espace qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Elle permet de garantir la préservation des espaces naturels de la commune en tenant compte du bâti localisé dans ces espaces et en réglementant son évolution.

La zone NPb pose un **principe général d'inconstructibilité**.

La zone NPb garantit une préservation des espaces naturels en n'autorisant aucune nouvelle construction sinon celles liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, de manière à tenir compte du bâti existant et de permettre son évolution sous conditions, le règlement autorise l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes (50 % de la SHON existante).

Le changement de destination des constructions existantes à tout autre usage qu'industriel y reste également possible sous conditions.

Cela permet d'éviter toute construction nouvelle, y compris agricole, sur ce coteau qui constitue le fond de perspective du paysage de vallée. L'activité agricole constitue comme actuellement à travers l'exploitation des prairies et des cultures.

**Orientations
Du P.A.D.D.**

. **une protection des haies bocagères ou boisées de qualité**, la commune recense un grand nombre de haies bocagères de qualité mélangeant châtaigniers et chênes de grande taille ;

**Traduction
dans les
documents
réglementaires**

Le territoire communal est particulièrement riche en boisements et possède encore un bocage bien constitué.

Les élus sont particulièrement sensibles à la préservation de leur patrimoine bocager.



*Haie entre UE et 1AUE
(La Quenoisière)*

Aussi, un recensement des bois et des haies a été effectué par la commission. Ont été indiquées sur le plan de zonage, les haies structurantes les plus importantes du territoire qui ont été repérées en raison :

- soit de leur qualité végétale
- soit du rôle d'animation dans le paysage
- soit de leur intérêt dans le cadre d'une intégration du bâti.



Haie en NPa et 1 AUE (au sud)

Ces haies sont positionnées en priorité le long des chemins ou des routes, en lisière des futures zones urbaines, formant ainsi une transition entre espace agricole et lotissement.

Les haies font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

Les massifs boisés les plus importants du coteau nord et recensés dans le diagnostic ont en outre fait l'objet d'une protection au titre des **Espaces Boisés Classés (EBC)** conformément à l'article L.130.1 du code de l'urbanisme

**Orientations
Du P.A.D.D.**

. Une protection de la vallée du Couesnon et de ses affluents. Le zonage de protection institué sur la vallée du Couesnon prend en compte les risques d'inondations aux abords du ruisseau

**Traduction
dans les pièces
réglementaires**

La vallée inondable du Couesnon est très étroite sur le territoire de la commune. En effet, des talus plantés marquent fortement la limite du lit majeur et limitent les inondations.

La limite de la zone inondable relevée à partir de plus hautes eaux de 1995 (Source Porter à Connaissance) est reportée sur le plan de zonage. Elle marque aussi la limite de la zone NPa, protection stricte du cours du Couesnon.

Les affluents du Couesnon sont inscrits en zone agricole A ou en zone protégée (NPb) dans la traversée de Beaucé et sur le coteau nord (Les Arons).

La commune de Beaucé appartient au S.A.G.E. du Couesnon, SAGE en cours d'élaboration mais dont les conclusions ne sont ni connues, ni applicables à ce jour. Cependant, afin de prendre en compte ce patrimoine environnemental, lié à la ressource en eau, la commune a procédé à un recensement des mares, plans d'eau et zones humides.

Les zones humides situées au sein du territoire agricole ont été classées en zone NPa, zone de protection stricte afin qu'elles soient bien repérées. Les mares et plans d'eau du coteau nord ou au sud du bourg sont situés au sein de zones déjà inconstructibles et protégées, NPb. Même intégrées en zone NPb ou NPI, elles sont soumises à des règles particulières de préservation stricte, identiques aux règles de la zone NPa.

Dans la vallée du Couesnon, zone inondable et zone humide se superposent. Le lit majeur présente quelques lieux humides, mais au-delà de la vallée, les terrains cultivés ou bâtis sont très sains, exempts de tout signe de zones humides.

La zone NPa ne comporte aucun bâtiment, aussi est-elle préservée de toute construction.

La zone NPb comporte quelques bâtiments épars, le règlement permet une extension, limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale sans toutefois excéder 100 m² et la construction d'annexes de façon mesurée (100 m² maximum d'emprise au sol).

**Orientations
Du P.A.D.D.**

2) Protéger le potentiel agricole du territoire :

Bien qu'elle ait connu une forte déprise depuis quelques années, l'activité agricole n'en reste pas moins présente sur le territoire communal de Beaucé.

Il convient de protéger ce potentiel en assurant la maîtrise des sols agricoles en délimitant des zones spécifiquement réservées à l'activité agricole et à son développement.

Ceci engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein des zones dites « agricoles », exception faite des logements des exploitants ou des bâtiments supplémentaires nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation.

**Traduction dans
les pièces
réglementaires**

Le diagnostic a mis en avant l'existence de 7 sièges d'exploitation sur le territoire de la commune installés au centre, au sud-est et à l'extrême nord-ouest du territoire.

La zone A à vocation agricole couvre donc l'ensemble de ces sièges d'exploitation ainsi que la majeure partie des terres agricoles qui leur sont attachées.

Dans la zone agricole, seules les constructions en lien avec cette activité sont autorisées :

- les bâtiments d'activité agricole classés pour la protection de l'environnement ou non
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement de fonction des exploitants
- les constructions réalisées dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole
- le changement de destination dès lors qu'il a pour but le logement de fonction de l'exploitant ou une diversification de l'activité agricole
- l'évolution des constructions en lien avec l'activité agricole ainsi que la réalisation d'annexes

Dans un souci de protection de certains éléments naturels, certaines terres agricoles ont été intégrées dans la zone NPb. Ce zonage ne fait toutefois pas obstacle à l'exploitation des terres agricoles. Il interdit la réalisation de toutes constructions même à usage agricole.

THEME 2 : Le développement du territoire communal

Valoriser le patrimoine bâti

Orientations Du P.A.D.D.

. Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti de qualité en zone rurale

Il convient de favoriser au mieux la réhabilitation du patrimoine rural bâti de qualité. Au sein de la zone agricole, certains anciens bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

. Limiter l'urbanisation dans les hameaux où existe une activité agricole

Afin de ne pas faire obstacle à l'exercice d'une activité agricole, il convient d'éviter au maximum l'installation de tiers dans les hameaux au sein desquels existe une exploitation agricole viable.

Il convient pour cela de veiller au respect des distances de réciprocité entre un bâtiment agricole et une habitation occupée par des tiers à l'activité agricole (50 ou 100 mètres).

Traduction dans les pièces réglementaires

1 – Les tiers isolés ou dispersés au sein de la zone agricole

Une lecture stricte du code de l'urbanisme conduit à intégrer l'ensemble de ce bâti au sein d'une zone naturelle afin d'en permettre l'évolution.

Ainsi, il est créé une zone NA comprenant l'ensemble du bâti, n'ayant plus de lien avec l'agriculture.

Cette zone comprend du bâti ancien de qualité (habitation ou bâtiment d'exploitation) qu'il convient de valoriser et de restaurer. Sont donc admis :

- la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes (habitat, artisanat, commerces...), ainsi que leur extension limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale, sans toutefois excéder 100 m² d'emprise au sol.
- Le changement de destination des constructions notamment agricoles sera possible à condition que :
 - le bâtiment possède une structure traditionnelle en bon état (existence des murs porteurs) et en pierre.
 - le bâtiment est situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction).

La zone NA comprend aussi des habitations récentes, qui peuvent prétendre à des extensions ou à de petites constructions annexes (garage, remise...).

Afin d'éviter des constructions trop importantes, le règlement admet :

- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 100 m² d'emprise au sol dès lors :
 - que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les interdistances entre l'habitation et le bâtiment agricole
 - que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.

La zone NA ne comprend pas de siège d'exploitation ni de bâtiments agricoles. Cependant, certains sièges peuvent être accolés à un hameau classé en NA. C'est le cas de la « Petite Veslière » ou de la « Métairie ». Le changement de destination (permettant l'hébergement de nouveaux tiers) est interdit à une distance inférieure à 100 m par rapport au siège d'exploitation en activité. Cependant, il est admis l'extension ou la construction d'annexes dans le périmètre des 100 m, à condition de ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers.

**Orientations
Du P.A.D.D.**

. Permettre une extension urbaine réfléchie de certains hameaux

Dans les hameaux dans lesquels n'existe plus d'exploitation agricole, des constructions nouvelles pourront être admises.

**Traduction dans
les documents
réglementaires**

Le hameau de Genais concentre un nombre important de constructions anciennes et récentes implantées de manière peu dense dans un cadre naturel.

Au cœur du hameau actuel ou dans sa périphérie immédiate, quelques parcelles pourraient accueillir de nouvelles constructions.

Pour permettre de combler ces « dents creuses », **un zonage NH** a été instauré sur l'ensemble du hameau.

Afin de préserver le cadre très végétalisé, d'éviter de surcharger les voies communales très étroites et peu propices à une desserte de nombreux habitants, il est spécifié au règlement :

- Dans la zone NH des Genais, pour des raisons techniques de sécurité et d'assainissement, la surface minimale d'un terrain pour être constructible est fixée à 1500 m².

Pour quelques autres hameaux (La Fumerais, la Vigne, le Plessis Massu), le zonage NH permettra également une densification par l'implantation de quelques constructions.

Il s'agit de hameaux comprenant un noyau d'habitat ancien auquel se sont rattachées quelques constructions récentes. La configuration de ces hameaux permet d'accueillir des constructions nouvelles de façon très modérée. On peut évaluer à une construction supplémentaire dans le hameau de la Vigne, une ou deux à la Fumerais ainsi qu'au Plessis Massu.

Afin d'éviter une densification trop importante, il est précisé que l'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.

La hauteur des constructions est aussi limitée à 6,00 m à l'égout du toit.

THEME 3 : Le développement et la recomposition du bourg

Orientations Du P.A.D.D.

. Favoriser la croissance de la population communale

La commune de Beaucé désire voir sa courbe démographique s'accroître dans les années à venir.

IL s'agit donc de :

- rechercher de nouveaux secteurs d'urbanisation propres à permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal.

Ces nouveaux secteurs doivent s'implanter prioritairement dans la continuité immédiate du bourg et conduire à recentrer l'urbanisation autour du centre ancien et des commerces.

Traduction dans les pièces règlementaires

La définition des futures surfaces constructibles du PLU a été réalisée conformément aux orientations générales du P.A.D.D.

Les plans de zonage font apparaître ces futurs secteurs à urbaniser à vocation d'habitat au travers d'un zonage AUE (à urbaniser) réparti entre secteur d'urbanisation à court terme (1 AU) et secteur d'urbanisation à long terme (2AU), cette répartition permettant d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation dans le temps et ainsi le développement urbain et démographique.

Les surfaces représentées sur les plans de zonage sont répartis comme suit :

- zone 1 AUE : la Quénoisière : 12 ha
- zone 1 AUEb : Villeneuve : 2 ha
- zone 1AUEc : Brintault : 1,5 ha dont seulement 1 ha constructible

soit un total urbanisable à court ou moyen terme de 15 ha.

- Zone 2 AU – le Haut Bourg : 7,2 ha
- Zone 2 AU – Bourg nord : 2 ha
- Zone 2 AU – La Grande Veslière : 9 ha

soit un total urbanisable à long terme de 18,2 ha

Ainsi, **le PLU offre un potentiel urbanisable de 33 ha** permettant de répondre globalement aux objectifs démographiques fixés par la commune dans son P.A.D.D.

La répartition entre zone 1 AU et zone 2 AU a été faite suivant les critères définis par le code de l'urbanisme.

Les zones 1 AUE correspondent aux surfaces situées en périphérie immédiate du centre et pour lesquelles les réseaux ont une capacité suffisante.

- **La Quénoisière (1 AUEa)** présente 12 ha reliés au centre devant la salle de sport. La commune a acquis les terrains afin d'aménager un carrefour (ou place) permettant un accès large et confortable vers le sud. Ces terrains permettront d'intégrer les logements locatifs qui se trouvent relativement excentrés actuellement.
- **Villeneuve (1 AUEb)** est la continuité directe du lotissement du Champ du Bourg.

Les réseaux sont suffisants et un projet a été présenté en mairie, respectant le schéma d'organisation et préservant la continuité vers la zone 2 AU du Haut Bourg.

- **Brintault (1 AUEc)** est constitué d'une seule parcelle de 1 ha. Situé en bordure de la RN 12, le projet présenté a fait l'objet d'un dossier de dérogation au titre de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Ce dossier a été validé par la commission des sites lors de la séance du 25 février 2003. La marge de recul inconstructible est réduite à 20 m par rapport à l'axe de la RN 12 (voir annexe).

Chaque zone 1 AUE a fait l'objet d'un projet, traduit par un schéma d'aménagement et inscrit dans la pièce 3 du PLU « Orientations particulières d'aménagements ».

Les zones 2 AU ont fait l'objet de nombreux débats :

- **La zone 2 AU au nord du bourg** a été prévue afin de montrer la volonté des élus d'étendre le bourg en épaisseur autour du noyau central. Cette zone, située sur la route menant au cimetière, est proche de l'école et en continuité avec les lotissements communaux.
- **La zone de la Grande Veslière (9 ha)** s'étend de part et d'autre de la RN 12. des anciens bâtiments de ferme « Le Grand Saint-Martin » borde la RN 12. Cette zone est située à l'extrémité ouest du bourg, plus excentrée par rapport aux équipements que les zones 1 AUE. Bien qu'elle ait fait l'objet d'une validation du projet de la marge de recul au cours de la séance du 25 février 2003 de la Commission des Sites, le projet global n'est pas arrêté : contenu de la zone, typologie et mixité de l'habitat et surtout accès sur la RN 12 permettant aussi une desserte des secteurs nord et sud, au-delà de l'urbanisation de la dite-zone. Il est possible que ce carrefour soit réalisé sous forme d'un giratoire d'un rayon extérieur de 18 mètres. La subdivision de l'Équipement est actuellement chargée d'une étude sur cette entrée ouest de Beaucé.
Quoi qu'il en soit, cette zone 2 AU fait partie d'un schéma d'organisation beaucoup plus large, englobant les terrains prévus en zone d'activités de Bel Air. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la Grande Veslière, un schéma d'organisation, mettant en évidence le ou les points de connexion avec la RN 12, la marge de recul au titre de l'article L 111-1-4, ainsi qu'un programme d'urbanisation et d'équipement devra être présenté et fera l'objet d'une modification du P.L.U.
- **le Haut Bourg** constitue une réserve foncière de 7 ha, à l'est du centre, en arrière de la RN 12. Il est en continuité du futur lotissement de Villeneuve et permet une connexion vers Brintault par une traversée de la RN 12 à étudier.

L'intention des élus est de densifier et de recentrer le bourg avant d'étendre l'urbanisation vers l'extérieur.

Orientations Du P.A.D.D.

- Diversifier l'offre en matière de logements pour mieux répondre aux besoins présents et futurs et encourager l'accueil de jeunes ménages (création de logements collectifs et/ou groupés, logements sociaux...).

Traduction dans les pièces réglementaires

1- Prise en compte des orientations générales pour le centre ancien

Caractérisé par un bâti de qualité, **le centre historique de Beaucé a été classé en zone UC**, zone destinée à prendre en compte tant l'architecture, l'implantation et la densité caractéristiques des constructions que la mixité fonctionnelle de la zone (habitat, commerces, services, équipements publics, artisanat). C'est une zone de surface réduite.

Cette prise en compte est principalement appréhendée dans le règlement :

- **les articles 1 et 2** (occupations et utilisations du sol interdites et autorisées) laissent une certaine souplesse dans les possibilités d'édification de constructions. Ainsi, le règlement n'interdit que les occupations et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Ainsi, le règlement autorise, outre la réalisation de nouvelles constructions, l'implantation de nouveaux équipements, commerces et services ainsi que l'implantation d'établissements artisanaux en posant pour ces derniers des conditions destinées à prévenir les conflits de voisinage potentiels entre habitations et activités (interdiction de l'artisanat générant des nuisances).

- **les articles 6 et 7** (implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives) prennent en compte l'implantation caractéristique du centre ancien en imposant une implantation des futures constructions principales à l'alignement des voies (les annexes et constructions secondaires peuvent s'implanter en arrière de la construction principale) Elles peuvent aussi s'implanter sur les limites séparatives.
- **l'article 10** (hauteur des constructions) limite les hauteurs des constructions à 12 mètres au faîtage. Cette hauteur est modulée par rapport aux constructions latérales, afin de conserver une certaine cohérence dans la façade sur rue du front bâti.
- **l'article 11** tend à privilégier une cohérence dans l'architecture avec le bâti ancien. Il est rappelé que tout projet de construction doit permettre une bonne intégration dans le site. Le matériau de couverture est l'ardoise ou équivalent

2 – Prise en compte des orientations générales pour les secteurs d'urbanisation plus récents

Le noyau central de Beaucé est très restreint jusqu'à la dernière guerre (comme en attestent les différents cadastres). Les premières extensions significatives (sous forme de lotissement) datent des années 1970, avec plus de 130 lots viabilisés et construits entre 1972 et 1975.

La zone UE englobe ces extensions ainsi que les extensions linéaires le long de la RN 12 où se mélangent habitat et activités.

Cette zone accueille ou peut accueillir une mixité de fonctions et d'habitat.

Les nouvelles caractéristiques de ces constructions, rompant avec l'habitat traditionnel du centre ancien ont été appréhendées dans le règlement.

Les articles 1 et 2 sont identiques à ceux de la zone UC

- Comme la zone UC, la zone UE est en effet caractérisée par une certaine pluralité de fonctions. Il convenait donc, comme pour la zone UC de laisser une souplesse dans les possibilités d'implantation de constructions tout en encadrant les activités les plus susceptibles de générer des nuisances et d'être incompatible avec la proximité d'habitations.
- **L'article 6** confirme les implantations en retrait par rapport à l'alignement (3,00 m de retrait minimal)
 - l'emprise au sol est limitée à 50 % pour l'ensemble des constructions, ce qui évitera d'atteindre une densité de centre urbain, mais laisse place aux jardins et aux cours.
 - La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage (au lieu de 12 m en centre ville).

3 – Prise en compte des orientations générales pour les futurs secteurs d'urbanisation (1 AU)

En fait, la volonté de diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins actuels de la commune s'appliquera réellement sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

- En particulier, le secteur de la Quénoisière, au plus proche du bourg et des équipements, a été étudié et prévoit une diversité d'offre en logements :
 - Habitat dense et logements sociaux le long des terrains de sport
 - Zone résidentielle dense à très dense sur la partie centrale de la Quénoisière
 - Zone résidentielle peu dense avec l'offre de terrains supérieurs à 600 m² au sud en transition avec la vallée du Couesnon.

Des espaces réservés aux piétons et aux cycles permettent de rejoindre les équipements publics (sport, école), en sécurité, notamment pour les enfants et les jeunes de la Quénoisière.

Le règlement des zones 1 AU permet, outre la construction à usage d'habitation, celle destinée aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat et aux services (caractère de la zone).

- De même, le schéma de Brintault prévoit des maisons de ville avec continuité des façades et y compris par des murs. Il prévoit aussi des petits collectifs (R + 1 + C) afin de marquer fortement l'entrée du centre historique. La hauteur maximale est de 6,00 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

En arrière de la RN 12, et des voies structurantes du quartier, des lots pavillonnaires en accession à la propriété permettent de faire la transition avec le lotissement de la Quénoisière.

**Orientations
Du P.A.D.D.**

Adapter les besoins en équipements aux évolutions démographiques

L'évolution positive des chiffres de la population communale fera certainement apparaître de nouveaux besoins en ce qui concerne les équipements ;
IL est donc nécessaire de localiser un certain nombre de secteurs pouvant accueillir les équipements futurs (terrains de sport, salle des fêtes....) ou les extensions des équipements collectifs actuels (école...).

**Traduction dans
les pièces
réglementaires**

Les équipements publics existants ont été intégrés dans différentes zones :

- **Les zones UC et UE** qui, malgré leur vocation résidentielle, peuvent également accueillir des équipements publics.
- **La zone UL** à vocation sportive et de loisirs délimitée autour des équipements sportifs existants au sud du bourg.
- **La zone NPI** à vocation de loisirs ou de plein air délimitée autour des plans d'eau proches de la vallée du Couesnon.

L'extension de l'école est prévue sur des terrains au nord des bâtiments. Ces terrains appartiennent à la commune et sont classés en zone UE, permettant de construire des bâtiments scolaires. C'est pourquoi, il n'a pas paru opportun d'établir un zonage particulier.

Un emplacement réservé (n° 1) est destiné à l'extension de la mairie sur le bâtiment voisin.

Une zone 2 AUI a été réservée au nord-ouest de la commune au-delà de la future déviation est. Elle est destinée à recevoir des équipements sportifs et de loisirs, accessible à partir du giratoire de la RD 17. Les élus souhaitent que ce secteur soit facilement accessible aux piétons et aux cycles, notamment par un passage aisé et confortable sous la déviation.

Cette zone est en continuité directe avec la commune de Fougères et en particulier le quartier de Paron, destiné à l'aménagement des équipements sportifs et de loisirs.

Orientations Du P.A.D.D.

Renforcer le potentiel d'activités de la commune :

La commune entend profiter de la proximité immédiate de l'agglomération de Fougères et de la rocade est pour développer et définir de nouvelles zones d'activités. Ces zones s'implanteront dans la continuité des zones d'activités existantes et seront compatibles avec le Schéma Directeur du Pays de Fougères et le futur SCOT.

Traduction dans les pièces réglementaires

Zone de Beauséjour/ la Chaudronnais :

Il s'agit essentiellement de la zone d'activités de Beauséjour, construites en continuité de la zone d'activités de Fougères, où sont déjà implantées plusieurs entreprises et services (hôtels) autour du giratoire.

Au sud, la Chaudronnais vient d'accueillir un bâtiment tertiaire. Ces terrains sont classés en UA, destinés à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de dépôt ainsi que des constructions à caractère administratif ou de bureau. Les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Les accès à cette zone de la Chaudronnais posent cependant quelques difficultés : débouché au nord sur la RN 12 situé à 130 m environ du giratoire de Beauséjour, débouché à l'ouest sur la RD 706 où les tourne-à-gauche sont interdits. C'est pourquoi, d'une part il n'est pas prévu d'extension de cette zone UA actuelle ; d'autre part l'aménagement d'un giratoire en entrée ouest de Beaucé et l'organisation des zones 2 AU de Beauséjour et de la Grande Veslière doivent permettre de reposer l'organisation vinaire de l'ensemble du secteur ouest de Beaucé.

Quelques installations dispersées sur le territoire communal ont été aussi classées en UA afin de permettre les extensions des entreprises existantes, sans création de nouveaux sièges d'activités. . En particulier la Coquillonnaie située dans le périmètre de protection de la station d'épuration des eaux usées ne peut recevoir de nouvelles entreprises, mais le classement permet le maintien d'une activité dans ce secteur.

Montvilliers : 9,5 ha environ

Les élus ont prévus une extension nord à court terme de la zone actuelle de Beauséjour, accessible directement depuis la déviation est. Cette zone est classée en 1 AUA et permet d'accueillir les mêmes activités qu'en UA. Cependant, afin de protéger les habitations à proximité, il est précisé, dans le règlement, de réserver une bande de 10 mètres inconstructible en limite des zones UE.

Beauséjour : 6,5 ha environ

Le quart nord-est du giratoire est réservé aussi pour une zone d'activités, mais à plus long terme (et donc classé en 2 AU).

L'accès y est prévu à partir du giratoire, ; mais l'organisation de la zone n'est pas déterminée. La réflexion doit être effectuée avec la zone 2 AUE de la Grande Veslière afin de prévoir :

- La proportion exacte de la zone d'activité par rapport à la zone résidentielle
- L'organisation interne des 2 zones
- Les liaisons et les espaces tampons entre les 2 zones
- Le raccordement sur la RN 12, face au Grand Saint-Martin.

**Orientations
Du P.A.D.D.**

Réfléchir à une sécurisation de la circulation et des accès sur la RN 12

La RN 12 est classée « voie à grande circulation ». Pour garantir la sécurité des usagers sur cette voie, il convient de :

Limitier les sorties sur la RN 12 en centralisant l'ensemble des accès aux nouveaux secteurs d'urbanisation sur des voies secondaires de desserte.

Prendre en compte les directives de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme concernant la mise en place d'une marge de recul.

**Traduction dans
les pièces
réglementaires**

Les plans de zonage font mention des différentes marges de recul applicables sur la RN 12 (75 mètres par rapport à l'axe de la voie),

Pour certains secteurs particuliers le long de la RN 12, une marge de recul inférieure aux 75 m a été définie sur la base d'une étude réalisée en 1997, modifiée et affinée en 2002. Une synthèse de cette étude est présentée en annexe du présent document. La commission des Sites, lors de sa séance du 25 février 2003, a validé les marges de recul suivantes, moyennant le respect des schémas présentés :

- 35 m pour Beauséjour, secteur d'activités et d'habitat
- 35m pour la Grande Veslière, secteur d'habitat
- 20m pour Brintault (Taligot), secteur d'habitat.

Les plans de zonage font état de 3 traversées ou raccordements des futures zones d'habitat sur la RN 12 :

- Au niveau du château d'eau (entrée est de la ville)
- Au niveau du Haut Bourg et de Brintault (liaison ente le nord et le sud de l'urbanisation et « porte » d'entrée dans le cœur du village
- Au niveau de la Grande Veslière/ Le Grand Saint-Martin (liaison entre nord et sud de l'urbanisation et entrée ouest de Beaucé)

Ces points de raccordements ont été validés par les services de l'Equipement et en particulier par l'Inspection Générale au cours de différentes réunions.

Fougères-Communauté, assisté de la Subdivision de l'Equipement de Fougères, a lancé une consultation de bureau d'études pour étudier la faisabilité et l'opportunité d'une déviation sud de Beaucé (Séance du bureau du 6 février 2006). Les élus de Beaucé soutiennent cette action. Il a été écarté tout terrain constructible dans le secteur du Plessis Gautier au sud de la RN 12 qui pourrait gêner la mise en place de cette déviation. Le détournement du transit permettrait de retraiter la RN 12 actuelle (qui serait déclasser) de façon plus urbaine, permettant des échanges nord-sud sécurisés et faciles.

En mai 2007, la commune de Beaucé a commandité la subdivision de l'Equipement de Fougères pour l'étude de faisabilité du point d'échange à la Grande Veslière. Le projet s'oriente vers un giratoire de 18 mètres de rayon extérieur marquant l'entrée ouest de Beaucé avec un double objectif : réduire la vitesse des véhicules sur la RN 12, permettre la desserte des zones nord et sud situées de part et d'autre de cette voie, actuellement difficile à traverser.

**Orientations
Du P.A.D.D.**

Renforcer les liaisons piétonnes et routières dans le bourg

Le développement et la réalisation de nouvelles opérations groupées devront permettre :

- De hiérarchiser les différentes voies en organisant les nouveaux secteurs d'urbanisation
- De relier les nouveaux secteurs d'urbanisation avec l'existant
- De proposer des liaisons piétonnes

Développer le réseau de transports vers Fougères

**Traduction dans
les pièces
réglementaires**

Les schémas d'aménagement des zones 1 AUE font état des souhaits de la commune en évitant les voies en impasse et en renforçant les connexions carrossables et piétonnes avec les pôles de centralité.

Les schémas prévoient également la hiérarchisation des voies de desserte des zones.

Un emplacement réservé E.R.2 est destiné à permettre l'élargissement du chemin de la Quénoisière.

Pour ses relations avec Fougères, la commune de Beaucé est attentive et souhaite soutenir toute initiative qui irait dans le sens de développement de transports collectifs vers Fougères.

Volet 4

Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

Introduction

Article R. 123-2 Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation :[...]

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement qui se traduit par les orientations suivantes.

4.1 – UNE GESTION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DE L'EAU

La commune de Beaucé est soumise au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin du Couesnon.

La loi du 21 avril 2004 impose une obligation de compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) par rapport au SAGE. Cette notion de compatibilité, à l'inverse de la notion de conformité, impose qu'il n'y ait pas de contradiction majeure vis-à-vis des objectifs généraux définis dans le cadre du SAGE.

A l'échelle du SAGE du Couesnon en cours d'élaboration, certains de ces objectifs auront un impact direct sur le Plan Local d'Urbanisme notamment en matière de protection des zones humides d'intérêt local.

Ainsi, dans le cadre du travail d'élaboration, un travail de recensement des zones humides sur le territoire de la commune a été effectué par les élus. Ce recensement a été reporté sur les documents graphiques réglementaires qui en assurent par ailleurs la protection en instituant sur ces zones humides un zonage NPa de protection naturelle stricte.

Ce zonage interdit toute occupation ou utilisation du sol proprement incompatible avec la gestion et la conservation des zones humides.

A l'échelle de la commune, c'est donc l'ensemble de ce patrimoine hydrologique considérable qui est protégé.

4.2 – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES BOISEMENTS

Dans son P.A.D.D., le P.L.U. affirme la volonté communale de préserver la qualité des paysages ruraux sur le territoire communal.

L'ensemble des boisements majeurs recensés sur le territoire communal du fait de leur intérêt écologique, environnemental, floristique et faunistique font donc l'objet d'un classement en EBC et/ou d'un zonage protecteur NPa ou NPb.

La préservation du paysage beaucéen passe aussi par une protection des lignes végétales les plus importantes du territoire. Sur la base d'un repérage effectué sur le terrain, un certain nombre de haies bocagères est ainsi protégé au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.

Art. L. 123-1 7° :

"A ce titre, [les P.L.U.] peuvent :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Ainsi, toute modification d'un élément de paysage repéré et protégé sur les plans de zonage devra faire l'objet d'une demande en mairie.

4.3 – LA PREVENTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

La commune de Beaucé est concernée par le risque inondation lié aux crues du Couesnon au sud du territoire communal.

Les limites de la zone inondable ont été reportées sur les plans de zonage. Les possibilités de constructions dans ces secteurs inondables ont été fortement limitées puisque la zone inondable a été classée en zone naturelle NPa ou NPb pour lesquelles toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerce, d'activités... est interdite.

4.4 – LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT EN BORDURE DES PRINCIPAUX AXES

La commune recense 2 axes majeurs sur son territoire. Ceux-ci sont soumis au respect d'une marge de recul inconstructible en vertu de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme :

- **la RN 12 classée voie à grande circulation** traverse le bourg et est soumis à une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de son axe. Pour les secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future (habitat ou activités), différentes études dérogatoires à l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme ont été réalisées. Elles permettent de réduire la marge de recul de manière variable selon les secteurs (20 mètres ; 35 mètres),
- **le contournement est de l'agglomération de Fougères** considéré comme déviation de voies à grande circulation (portion RN12- RD 798), est soumis à une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de son axe. Comme pour la RN 12, cette marge de recul a été réduite en bordure des secteurs réservés à l'implantation d'activités.

Les plans de zonage font apparaître ces différentes marges de recul et le règlement mentionne les règles applicables dans ces marges de recul.

Par ailleurs, les plans de zonage indiquent les marges de recul applicables en bordure des voies départementales.

4.5 – L'APPREHENSION DES NUISANCES EMANANT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

Le P.L.U. fait apparaître, au travers de son zonage, les secteurs de bruit (zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée) mentionnés dans le cadre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et fait mention des contraintes techniques imposées pour lutter contre le bruit.

La commune de Beaucé comporte 2 infrastructures classées par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2000 :

- **la RN 12** : une largeur affectée par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée,
- **le contournement est de l'agglomération de Fougères** : une largeur affectée par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée.

Prise en compte dans le PLU : les documents graphiques illustrent cette marge de recul affectée par le bruit. Si la construction dans ces marges de recul n'est pas interdite, elle induit toutefois le respect de certaines normes en matière d'isolement acoustique et une information des populations concernées.

4.6 – LA PERENNITE DES ESPACES ET DU POTENTIEL AGRICOLE

Les espaces agricoles font l'objet d'un zonage A affirmant la vocation agricole de ces secteurs. Ils sont inconstructibles sauf pour les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

Certains secteurs agricoles ont fait l'objet d'un classement en zone NP (coteau nord) afin de tenir compte des spécificités de ces secteurs notamment celles liées à la protection des paysages et de l'environnement. Ce zonage ne fait pas pour autant obstacle à l'exercice d'une activité agricole. Sont toutefois interdites dans ces secteurs les constructions nécessaires à cette activité, pour des raisons de paysage et d'environnement au sens large.

Le zonage confirme donc la forte volonté de la commune, énoncée dans le P.A.D., de préserver l'activité agricole, ses espaces et son potentiel.