COMMUNE DE BEAUCÉ (ILLE-ET-VILAINE)

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

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

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

ECCE TERRA
BOSC-PIGOT
ARCHITECTES PAYSAGISTES

S O M M A I R E

Introduction Page 5

Les orientations générales en matière de préservation et de valorisation des paysages et de l'environnement Page 7

Les orientations générales en matière de développement du territoire communal Page 9

Les orientations générales en matière de développement et de recomposition du tissu urbain Page 11

Introduction

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme donne la définition suivante :

« (Les plans locaux d'urbanisme) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. ».

Expression de la stratégie et de la prospective communale, le P.A.D.D. est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles.

Ainsi, le P.A.D.D. constitue pour les élus un outil qui permet :

- de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,
- de gérer les évolutions du territoire par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Cette partie présente les différentes orientations générales qui ont été retenues par les élus pour le développement de Beaucé.

Les orientations générales en terme de préservation et de valorisation des paysages et de l'environnement

La commune de Beaucé bénéficie d'un territoire rural agréablement constitué combinant une topographie vallonnée avec une végétation arborée et bocagère de qualité.

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.

Ceci passe par :

- **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,

- **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.

- **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.

- **une préservation des zones humides d'intérêt local** par la mise en place d'une gestion appropriée pour conserver voire restaurer les conditions favorables à leur maintien.

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.

Les orientations générales en matière de développement du territoire communal

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.

Cela suppose un inventaire et une analyse architecturale sur l'ensemble du patrimoine rural bâti afin de répertorier les bâtiments susceptibles de faire l'objet de telles réhabilitations.

LIMITER L'URBANISATION DANS LES HAMEAUX OÙ EXISTE UNE ACTIVITÉ AGRICOLE VIABLE

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).

PERMETTRE UNE EXTENSION URBAINE RÉFLÉCHIE DE CERTAINS HAMEAUX

Dans les hameaux dans lesquels n'existe plus d'exploitation agricole et notamment dans le hameau de Genais, des extensions urbaines pourront être admises dans le respect des orientations générales fixées par le Schéma Directeur du Pays de Fougères et le futur SCOT.
Ces extensions devront prendre une forme propre à permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les orientations générales en matière de développement et de recomposition du bourg

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.

- **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…)

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...).

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.

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 limiter les sorties sur la RN 12 en centralisant l'ensemble des accès aux nouveaux secteurs d'urbanisation sur des voies secondaires de desserte,
- de prendre en compte les directives de la "loi Barnier" concernant la mise en place d'une marge de recul et l'étude sur le classement des infrastructures terrestres.

La commune soutient la réalisation d'une déviation de la RN 12, qui délesterait le trafic dans le bourg et permettrait une évolution dans l'aménagement de la voie centrale traversant le bourg et ne programme pas d'extension urbaine sur les secteurs concernés par ce projet.

RENFORCER LES LIAISONS PIÉTONNES ET ROUTIÈRES DANS LE BOURG

Le développement du bourg 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 carrossables et piétonnes.

DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE TRANSPORTS VERS FOUGÈRES

La commune souhaite pouvoir développer davantage les liens avec la commune de Fougères notamment au travers de la mise en place d'un réseau de transports collectifs reliant Beaucé à Fougères.