



Élaboration du Plan local d'urbanisme de Saint-Malo-de-Beignon

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



Saint-Malo-de-Beignon
24 rue de la République
56380 Saint-Malo-de-Beignon
tel : 02 97 75 76 16

Assistant à maitrise d'ouvrage :

Gérard Lejalé
gl.conseil@sfr.fr



Atelier Ersilie
Ancienne École de la Telhaie 56380 Guer
tel : 02 97 22 18 44
contact@atelier-ersilie.fr



AVENUE
2 rue Saint-Guillaume 35000 Rennes
tel : 06 77 11 33 87
contact@avenue-architecture.fr

PLU de Saint Malo de Beignon – Arrêté le 18/12/2013 - Approuvé le **30/03/2015**

Table des matières

<u>PARTIE 1 - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</u>	<u>4</u>
A - Analyse socio-démographique.....	5
B - Analyse économique, commerciale et touristique, agriculture et activité militaire.....	18
C- Analyse paysagère et état initial de l'environnement.....	23
D- Analyse urbaine et architecturale du bourg et de la Brousse.....	46
<u>PARTIE 2 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</u>	<u>81</u>
A – Justification des objectifs du PADD.....	82
B – Justification des choix retenus pour établir le PADD.....	83
<u>PARTIE 3 – JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</u>	<u>86</u>
A – Justification des choix retenus pour délimiter les zones et motifs des règles applicables aux zones.....	87
B – Les autres périmètres complémentaires.....	95
C – Justification des orientations d'aménagement et de programmation.....	97
<u>PARTIE 4 - INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....</u>	<u>100</u>
A - Justification du projet au regard des objectifs et principes de l'urbanisme.....	101
B - Incidences sur les milieux naturels et les paysages.....	103
C - Analyse de la consommation de l'espace et prise en compte des activités agricoles.....	104
D - Prise en compte des réseaux et des déchets.....	106
E - Prise en compte des risques et nuisances.....	108

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A - Analyse socio-démographique

1 - Situation actuelle

a - Population :

La commune de Saint-Malo de Beignon accueille aujourd'hui une population de 614 habitants (estimation INSEE, 2012) et d'environ 500 habitants en 2013 selon la mairie. Sa progression entre 1999 et 2009 a été importante (+3,4 % annuel). On notera que le décalage entre les comptes INSEE et la mairie se justifie par la difficulté à évaluer les arrivées et les départs du personnel du camp militaire de Coëtquidan.

Année	1968		1975		1982		1990		1999		2009
Population	431		384		329		390		386		538
Variation annuelle moyenne de la Pop° en %		-1,6		-2,2		2,1		-0,1		3,4	

Sources : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombremments - RP 1999 et RP 2009 exploitations principales.

La progression des 40 dernières années s'est réalisée par de fortes augmentations ponctuelles liées à la création de lotissements. La moyenne sur 40 ans est de 1,7% d'augmentation. Parallèlement, les communes voisines de Guer et de Beignon connaissent une progression relativement importante ces dernières années qui devrait se confirmer les années à venir ; on notera aussi que le Camp de Coëtquidan a été confirmé comme pôle militaire national et qu'il reste attractif.

Saint-Malo de Beignon, en tant que commune résidentielle devrait bénéficier elle aussi d'une progression de sa population dans les prochaines années.

Au regard du développement passé de la commune et de celui des communes voisines, trois hypothèses de croissance de la population de Saint-Malo de Beignon ont été interrogées pour les dix prochaines années : 1%, 2% et 3% (cf tableau « 2.Tendances à venir et objectifs de la commune »):

- si la différence d'accueil de population entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute (130 habitants) peut sembler avoir un impact important sur le développement urbain, cet impact est assez faible concernant le développement des équipements, des services et des commerces.
- l'hypothèse de 1% de croissance : elle semble peu envisageable au regard du développement actuel du territoire (cf précédemment).
- l'hypothèse de 3% de croissance semble trop optimiste. Même si la commune aurait la possibilité d'ouvrir de grandes surfaces à l'urbanisation, le choix de la commune est d'avoir un développement maîtrisé

Enjeu et objectif :

► Développer une stratégie de maîtrise foncière et de développement urbain sans mettre en péril l'équilibre économique de la commune et sans remettre en cause son cadre vie sa vocation résidentielle.

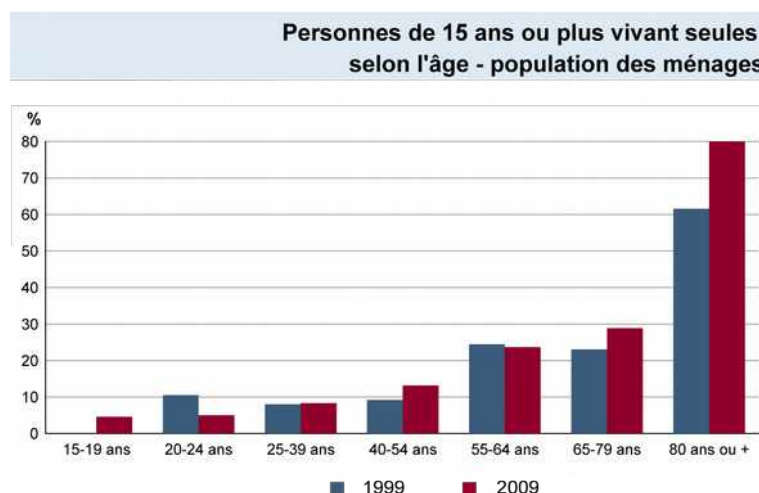
Ainsi, la commune souhaite se donner un objectif de 2% de croissance.

On note que la population est relativement jeune puisque 70% ont moins de 45 ans.

Age population	hommes		femmes		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
0 à 14 ans	61	20,5%	67	27,9%	128	23,8%
15 à 29 ans	83	27,9%	31	12,9%	114	21,2%
30 à 44 ans	74	24,8%	63	26,3%	137	25,5%
45 à 59 ans	41	13,8%	36	15,0%	77	14,3%
60 à 74 ans	31	10,4%	27	11,3%	58	10,8%
75 à 89 ans	7	2,3%	16	6,7%	23	4,3%
90 ans ou plus	1	0,3%	0	0,0%	1	0,2%
Total	298	100,0%	240	100,0%	538	100%

Sources : INSEE, RP 2009 exploitations principales.

En revanche, le nombre de personnes vivant seules a progressé, notamment pour les tranches d'âges supérieures à 65 ans.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Enjeux et objectifs :

Dans le cadre des objectifs d'évolution de la population, il est important de prendre en compte le glissement progressif des tranches d'âge et l'évolution de la durée de vie qui devraient participer au vieillissement général de la population dans les 10 à 15 ans à venir.

► Créer de petits logements afin :

- de répondre au besoin d'accueil des personnes seules et à celui des seniors,
- de favoriser le parcours résidentiel (en début de cycle, en répondant aux besoins des jeunes en décohabitation ; en fin de cycle, en répondant aux besoins de personnes âgées qui ne sont plus en mesure, ou ne souhaitent plus prendre en charge la gestion et l'entretien de grands logements et de grandes parcelles).

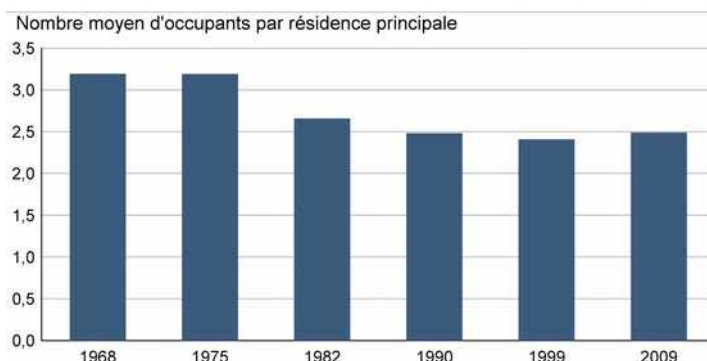
Ces logements seront localisés préférentiellement à proximité du centre ancien et dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Cette formule permettra à la commune de faire appel à des bailleurs sociaux pour la mise en œuvre de ces projets.

Lors de ces 20 dernières années, la taille des ménages s'est stabilisée à 2,5 personnes, alors

qu' à l'échelle du département la taille des ménages a continué de baisser (2,2 personnes aujourd'hui). Cette situation peut s'expliquer grâce à la part importante de jeunes ménages.

Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Trois hypothèses de taille des ménages ont été envisagées (cf tableau « 2.Tendances à venir et objectifs de la commune »): 2,5 personnes par ménage, 2,3 personnes par ménage et 2,1 personnes par ménage :

- L'hypothèse de 2,1 personnes par ménage semble trop pessimiste au regard des tendances observées sur le territoire et sur les communes voisines.
- Même si la commune a su maintenir une taille de ménage de 2,5 personnes ces vingt dernières années, cette hypothèse ne semble pas maintenable dans les années à venir, au regard notamment du vieillissement de la population. Et l'absence d'équipements scolaires sur la commune conforte l'hypothèse d'un accueil modéré de ménages avec enfants.

Enjeu et objectif :

► Envisager une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes.
Saint-Malo de Beignon suivrait ainsi la tendance de la Communauté de communes, tout en rappelant que cet objectif reste au-dessus de la moyenne du département.

Le revenu des ménages à Saint-Malo de Beignon (28 517€) est relativement modeste au regard des communes voisines et du département (le revenu net déclaré moyen du département est de 32 320€ en 2009).

Impôts sur le revenu des foyers fiscaux				
	2009	2008(1)	2007(1)	2006(1)
Ensemble des foyers fiscaux	231	239	231	208
Revenu net déclaré (K Euros)	4 808	4 716	4 546	3 946
Revenu net déclaré moyen (Euros)	20 812	19 732	19 677	18 972
Impôt moyen (Euros)	425	230	297	301
Foyers fiscaux imposables	133	128	125	108
Proportion en %	57,6	53,6	54,1	51,9
Revenu net déclaré (K Euros)	3 793	3 545	3 469	2 835
Revenu net déclaré moyen (Euros)	28 517	27 692	27 748	26 245
Comparaison du revenu net moyen des foyer impossables, avec les communes voisines :				
- Commune de GUER				
- Commune de Beignon				
Revenu net déclaré moyen (Euros)	31 159	31 576	30 303	29 271
Revenu net déclaré moyen (Euros)	33 216	31 329	29 786	28 885
Foyers fiscaux non imposables	98	111	106	100
Proportion en %	42,4	46,4	45,9	48,1
Revenu net déclaré (en K Euros)	1 015	1 171	1 077	1 112
Revenu net déclaré moyen (Euros)	10 356	10 552	10 160	11 117

(1) : les valeurs des années antérieures à 2009 sont exprimées en euros constants de 2009.
Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

Enjeu et objectif :

► Prendre en considération les revenus des ménages dans la stratégie de développement du bourg, les coûts du foncier et de l'immobilier devant rester accessibles à la population.

b – Logement et énergie :

Rappel des objectifs du Grenelle II (extraits du « code de l'urbanisme »)

Sont maintenus les principes suivants posés en 2000 par la loi SRU :

- principe d'équilibre entre objectif de développement et de préservation des espaces naturels et des paysages ;
- principe de mixité urbaine et principe de mixité sociale.

Fiche PLU : le PLU au regard du Grenelle II :

- principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces.

Sont ajoutés les objectifs suivants :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- la diversité des fonctions rurales ;
- la satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;
- la mise en valeur des entrées de ville ;
- l'utilisation économe des espaces naturels ;
- la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
- la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- le développement des communications électroniques ;
- la répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

III / LE GRENELLE II FAIT EVOLUER LE PLU

L'urbanisme, au delà de l'organisation spatiale, se voit assigné une obligation de résultat (lutte contre le changement climatique et son adaptation, performances énergétiques et environnementales, consommation de l'espace....).

Les documents d'urbanisme devront présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

La typologie du logement est dominée par la maison individuelle dont la part des énergies renouvelables dans les habitations est faible et globalement les bâtiments doivent être relativement énergivores. De plus, depuis 40 ans, le développement urbain, sous la forme de lotissements ou de constructions isolées le long des voies, a nécessité l'urbanisation de surfaces importantes. Cette tendance génère à la fois des coûts pour la collectivité et une disparition progressive des terres agricoles.

Enjeu et objectif :

En tant que commune résidentielle, Saint-Malo de Beignon n'a pas échappé à la forme urbaine standardisée de la maison individuelle, une forme de développement difficilement compatible avec les objectifs des Grenelles 1 et 2.

► Favoriser des formes urbaines et architecturales plus diversifiées et plus compactes, notamment en réduisant la taille moyenne des parcelles et en prenant en compte les apports solaires.

► Encourager la réhabilitation énergétique des bâtiments.

Catégories et types de logements				
	2009	%	1999	%
Ensemble	216	100,0	186	100,0
Résidences principales	186	86,2	159	85,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	5,4	13	7,0
Logements vacants	18	8,4	14	7,5
Maisons	209	96,9	176	94,6
Appartements	7	3,1	8	4,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Dans la période 2003-2009, 41 logements ont été construits, dont 34 individuels purs et 7 logements collectifs (source Sit@del2).

Entre 1999 et 2009, la croissance du nombre de maisons individuelles et la stagnation du nombre d'appartements ont fait reculer la diversité du bâti.

Enjeux et objectifs :

► Proposer une diversité de formes de logements permettant de répondre à la disparité des attentes de la population et d'assurer le parcours résidentiel au sein de la commune.

Alors que le nombre de pièces des maisons augmente, celui des appartements diminue. On peut supposer que la réduction de la taille des appartements correspond aux attentes des locataires et que ces derniers sont de plus en plus des personnes seules.

Nombre moyen de pièces des résidences principales		
	2009	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,6	4,1
- maison	4,7	4,1
- appartement	2,4	3,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Enjeux et objectifs :

► A l'occasion de la création de logements locatifs (sociaux ou non), donner la priorité aux logements de petites tailles (de types 1, 2, voire 3) afin de répondre aux attentes et aux besoins des personnes visées : les seniors, les jeunes

ménages et les jeunes en décohabitation.

Le logement social à Saint-Malo de Beignon a progressé en passant de 8,2 % à 9,8 % en 10 ans.

Résidences principales selon le statut d'occupation

			2009	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	186	100,0	463	14	159	100,0
Propriétaire	134	72,2	360	17	109	68,6
Locataire	47	25,3	94	4	46	28,9
dont d'un logement HLM loué vide	18	9,8	36	6	13	8,2
Logé gratuitement	5	2,6	10	25	4	2,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Néanmoins ces chiffres sont à relativiser car un grand nombre des logements conventionnés sont, en 2013, en cours de cession aux locataires. Ces chiffres devraient donc chuter progressivement ces prochaines années.

Enjeux et objectifs :

Les objectifs de la communes iront dans le sens des engagements de l'Etat, même s'il n'y pas de disposition obligatoire pour les communes de la taille de Saint-Malo de Beignon.

► Maintenir un certain nombre de logements à loyer modéré en imposant un taux dans les futurs secteurs d'urbanisation.

► Faciliter la mise en œuvre de logements à loyer modérés dans les opérations de renouvellement urbain.

c – Mobilité des habitants :

L'offre faible de commerces et de services à Saint-Malo de Beignon, ainsi que le besoin d'autonomie et de mobilité des habitants, se traduit par l'augmentation du nombre de voitures par ménage. Ainsi, entre 1999 et 2009, on observe une augmentation des ménages disposant de 2 voitures. La proportion des ménages passe de 30,8% à 49% en 10 ans.

Équipement automobile des ménages				
	2009	%	1999	%
Ensemble	186	100,0	159	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	149	79,9	127	79,9
Au moins une voiture	170	91,2	137	86,2
- 1 voiture	79	42,3	88	55,3
- 2 voitures ou plus	91	49,0	49	30,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Compte-tenu de la situation de la commune, les déplacements domicile/travail en voiture sont important. De nouvelles dynamiques comme le co-voiturage amènent une diminution sensible du flux mais nécessitent des espaces dédiés.



Source : Recensement INSEE Traitement : DDTM56

Les déplacements domicile - travail 2010 Commune de : Saint-Malo-de-Beignon

1 - Nombre d'actifs 192			
Localisation du lieu de travail des actifs	Effectifs	%	Distance au lieu de travail (en km)
Actifs habitant et travaillant dans la commune de résidence	44	23%	3,0
Actifs travaillant dans le territoire de SCoT de la commune de	92	48%	8,4
Actifs travaillant dans le département de la commune de résidence	4	2%	77,1
Actifs travaillant dans la région de la commune de résidence	44	23%	34,9
Actifs travaillant dans une autre région	8	4%	NS
Total	192	100%	

2 - Nombre d'emplois 52			
Lieu de résidence des emplois	Effectifs	%	Distance au lieu de travail (en km)
Habite dans la même commune que la commune du lieu de travail	44	85%	3
Habite dans le territoire du SCoT du lieu de travail	8	15%	2
Habite dans le même département que la commune du lieu de travail	0	0%	#DIV/0!
Habite dans la même région que la commune du lieu de travail	0	0%	#DIV/0!
Habite dans une autre région	0	0%	NS
Total	52	100%	

3 - Les modes de transport des actifs pour se rendre sur le lieu de travail							
Localisation du lieu de travail des actifs		Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture	Transport en commun	Total
Actifs habitant et travaillant dans la commune de résidence	Effectif	12	0	0	32	0	44
	Part modale	27%	0%	0%	73%	0%	100%
Actifs travaillant dans le département de la commune de résidence	Effectif	0	4	12	80	0	96
	Part modale	0%	4%	13%	83%	0%	100%
Actifs travaillant dans la région de la commune de résidence	Effectif	0	0	0	40	4	44
	Part modale	0%	0%	0%	91%	-	91%
Actifs travaillant dans une autre région	Effectif	0	0	0	8	0	8
	Part modale	0%	0%	0%	100%	0%	100%
Total	Effectif	12	4	12	160	4	192
	Part modale	6%	2%	6%	83%	2%	100%
Part modale globale au niveau départemental		5%	6%	3%	82%	3%	100%

Les lieux de travail des actifs de Saint-Malo de Beignon en 2010			
Commune lieu d'emploi	effectifs	Poids	Poids cumulé
Guer	68	35,42%	35,42%
Saint-Malo-de-Beignon	44	22,92%	58,33%
Rennes	16	8,33%	66,67%
Beignon	8	4,17%	70,83%
Guichen	8	4,17%	75,00%
Bréal-sous-Montfort	4	2,08%	77,08%
Cesson-Sévigné	4	2,08%	79,17%
Corbas	4	2,08%	81,25%
Josselin	4	2,08%	83,33%
Le Rheu	4	2,08%	85,42%
Monteneuf	4	2,08%	87,50%
Montpellier	4	2,08%	89,58%
Pacé	4	2,08%	91,67%
Ploemel	4	2,08%	93,75%
Ploërmel	4	2,08%	95,83%
Saint-Gilles	4	2,08%	97,92%
Saint-Léry	4	2,08%	100,00%
Total	192	100,00%	

Enjeux et objectifs :

Diminuer les déplacements automobiles au profit d'une mobilité plus écologique et plus humaine :

- ▶ en densifiant l'habitat,
- ▶ en favorisant les déplacements alternatifs (co-voiturage...),
- ▶ en développant les possibilités de déplacements doux (piétons et cycles),
- ▶ en favorisant les transports collectifs.

2 - Tendances à venir et objectifs de la commune

Estimation de l'évolution de la population de Saint-Malo de Beignon

*

	Tx croissance/an	Tx croissance/an	Tx croissance/an
	3,0%	2,0%	1,0%
Population 2009 INSEE	538	538	538
Population 2013 Estimée par la mairie *	500	500	500
Population 2014	515	510	505
Population 2015	530	520	510
Population 2016	546	531	515
Population 2017	563	541	520
Population 2018	580	552	526
Population 2019	597	563	531
Population 2020	615	574	536
Population 2021	633	586	541
Population 2022	652	598	547
Population 2023	672	609	552
Population 2024	692	622	558
Population 2025	713	634	569
Population 2026	734	647	575
Population 2027	756	660	580

L'écart est dû à la difficulté de prise en compte statistique des départs/arrivées de la population du camp militaire de Coëtquidan

Compte tenu du positionnement de la commune de Saint-Malo de Beignon au sein du territoire, le taux retenu pour l'élaboration du PLU sera une croissance moyenne de 2 %.

En fonction de cette hypothèse de croissance de la population et des hypothèses de desserrement des ménages, nous illustrons ci-après 3 cas de développement et de besoin de logements en fonction du nombre de personnes par ménage.

Estimation du nombre de ménages en plus, pour un taux de croissance annuel de 2%					A
Croissance de la population en 10 ans		Estimation du nombre de logements	Estimation du nombre de logements	Estimation du nombre de logements	
		Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C	
nombre d'habitant :		2,5 pers/mén.	2,3 pers/mén.	2,1 pers/mén.	
112		45	49	53	

Prise en compte du desserrement des ménages				
Population 2013 estimée par la mairie	nombre de logements existants (résidences principales)	Estimation du nombre de logements	Estimation du nombre de ménages	Estimation du nombre de ménages
		Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
nombre d'habitant :	Environ :	2,5 pers/mén.	2,3 pers/mén.	2,1 pers/mén.
500	200	200	217	238
	augmentation du nombre de logements pour le maintien de la population	0	17	38
	BILAN nombre de logements à créer	45	66	91

partir de ces hypothèses concernant le nombre de ménages à accueillir pour les 10 années à venir, nous évaluons **les besoins en surface foncière selon 2 variantes de taille moyenne de parcelle : 500m² et 400m²**, illustrés dans le tableau ci-dessous :

	Estimation de la surface d'extension en ha, pour une surface moyenne de parcelle de 500m ²			Estimation de la surface d'extension en ha, pour une surface moyenne de parcelle de 400m ²		
	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
Emprise foncière en 10 ans	3,3	4,8	6,6	2,6	3,8	5,3

Il est à noter que cette taille moyenne comprend les espaces publics associés (voirie,

espaces verts...). Il est également à noter que, pour une opération de lotissement, par exemple, les parcelles seront d'une taille de 550 à 600m², si parallèlement à la création de parcelles individuelles sont créés des appartements sous forme de logements intermédiaires ou collectifs.

Compte-tenu des dynamiques actuelles et de la position de Saint Malo de Beignon, l'approche la plus vraisemblable sur les 10 années à venir semble tendre vers environ 66 logements à créer qui occuperait une surface d'environ 4,8 ha.

SYNTHESE DES OBJECTIFS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

La commune de St-Malo de Beignon souhaite retenir comme hypothèse de développement et comme objectifs pour les 10 ans à venir :

- ▶ un taux de croissance de population de 2%,
- ▶ une taille moyenne de ménage de 2,3 personnes.

La commune souhaite conserver son caractère résidentiel :

- ▶ en favorisant majoritairement la création de logements individuels, mais avec des formes urbaines plus compactes,
- ▶ en proposant une taille moyenne de parcelle de 500m² environ sur les futurs secteurs d'urbanisation,
- ▶ en maintenant son cadre de vie et en développant les possibilités de déplacements doux.

Elle souhaite également répondre aux attentes des populations plus fragiles, en proposant la création de petits logements et des logements à loyer modéré :

- ▶ à l'occasion de projets de renouvellement et de densification urbaine.

B - Analyse économique, commerciale et touristique, agriculture et activité militaire

1 - Situation actuelle

a - Activités économiques existantes sur la commune :

- Un café-bar : « Kerjouan Nicole », rue de Bellevue
- Un restaurant : « Le Cap Vert », étang d'Aleth,
- La base de loisirs « Le camping d'Aleth » : 2 étoiles, 50 emplacements
 - Multiples modes d'hébergements : chalets, cabanes, bungalows, caravanes, camping-cars et tentes. Il y a même un village de tipis...
 - Restauration

b - Tourisme : prolongement historique...

La vocation de villégiature qui fut celle de Saint-Malo de Beignon autrefois (les évêques de Saint-Malo y installèrent leur résidence d'été en 1062 et les maisons étaient occupées par les écoliers) trouve son prolongement actuel grâce au développement touristique de la commune : On retrouve autour de l'étang de Saint-Malo, la base de loisirs gérée par la Communauté de Communes du Pays de Guer, le terrain de camping ainsi que les différents équipements dont le restaurant et ses annexes et le jardins des évêques.

c - Les secteurs économiques des communes voisines

Guer-centre (à 7Km), Beignon (à 2,5Km) et Guer-Bellevue (à 2,5Km) offrent aux habitants de Saint-Malo de Beignon l'ensemble des services et commerces de proximité (boulangeries, restauration, épicerie, centres commerciaux...).

Les Parcs d'Activités de Guer (à 4,5Km) et la Zone d'activités du Chênot à Beignon sont les zones d'activités les plus importantes à proximité de Saint-Malo de Beignon.

d – Activités militaires : le Camp de Saint-Cyr Coëtquidan

Le Camp de Saint-Cyr Coëtquidan avec ses établissements militaires est le pôle économique le plus important aux portes de Saint-Malo de Beignon.

Principales activités du Camp de Saint-Cyr Coëtquidan :

Écoles :

Formation d'élèves
Formation militaires

Centre de recherche des écoles de Saint-Cyr Coëtquidan

Pôle éthique et environnement juridique
Pôle défense et sécurité européennes
Pôle action globale et forces terrestres
Pôle sciences et technologies de défense

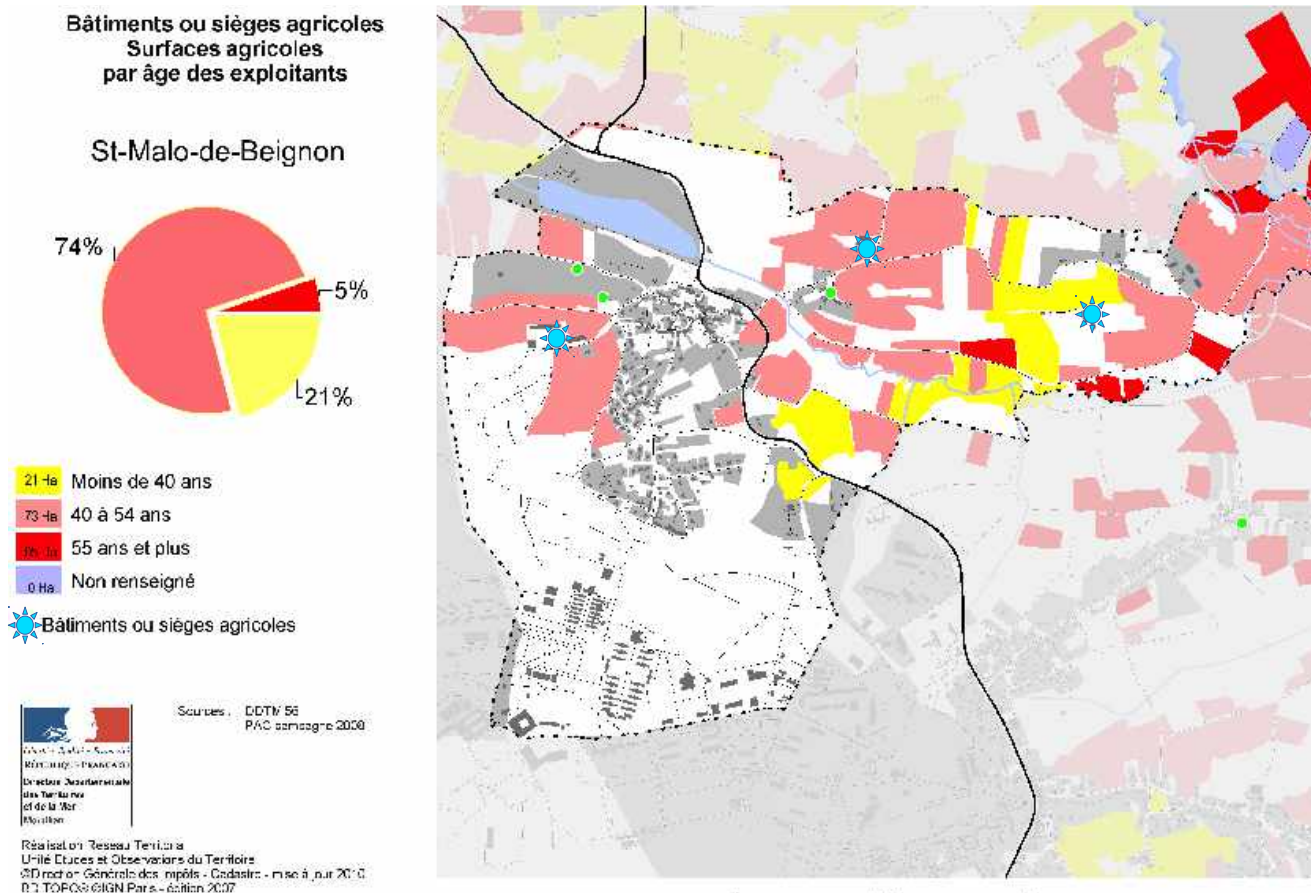
e – Activités agricoles

Saint-Malo de Beignon ne compte qu'un siège d'exploitation agricole. Il est situé à l'ouest du bourg. Quatre autres exploitations (dont le siège est hors commune) sont présentes sur le territoire communal..

Deux autres sites accueillent des bâtiments d'élevage.

30 % du territoire communal est déclaré à la PAC (campagne de 2010) dont la vocation est la production de céréales et l'élevage.

La pérennité des exploitations n'est pas fragilisée sur le territoire.



Cf également « L'Atlas communal du Morbihan sur Saint-Malo de Beignon ».

2 - Perspectives de développement et objectifs de la commune :

a - Activités économiques de proximité :

Dans les 10 ans à venir, la croissance de la population pourrait être d'environ 110 habitants supplémentaires.

Comme nous l'avons vu dans l'analyse socio-démographique, des services et/ou des commerces pourraient être amenés à s'installer.

Enjeux et objectifs :

- ▶ En partenariat avec la Communauté de Communes, promouvoir le cadre de vie et les activités touristiques de la base de loisirs pour renforcer l'attractivité commerciale du centre-bourg de Saint-Malo de Beignon,
- ▶ Garantir la possibilité d'installation d'activités dans le bourg dans la mesure où elles sont compatibles avec de l'habitat.
- ▶ Dans le cadre de projets de renouvellement, envisager la possibilité de réserver des surfaces dédiées à de l'activité (ou des parties communes ou un logement pouvant changer de destination et être reconvertis en commerces ou en services).

b – Stratégie communautaire du développement touristique :

La Communauté de Communes du Pays de Guer, dont Saint-Malo de Beignon fait partie, s'est notamment dotée de la compétence tourisme. Elle a fait réaliser une « Etude des sites touristiques patrimoniaux communautaires » par le bureau d'études MaHoc Conseil en Ingénierie Touristique.

Parmi les cinq axes de développement prioritaires pour concrétiser l'ambition touristique, l'axe 2 concerne plus particulièrement Saint-Malo de Beignon : « Structurer et promouvoir une offre autour de la Base de Loisirs ».

Extrait de l' « Etude des sites touristiques patrimoniaux communautaires de la Communauté de Communes du Pays de Guer » :

Rappel des points clés du diagnostic :

Un site de loisirs et de détente dans un cadre paysager agréable avec des activités complémentaires

Mais qui mériterait d'être requalifié et enrichi pour répondre à des attentes fortes aujourd'hui insatisfaites (baignade, activités pour les adolescents, snacking à toutes heures...)

Ambition :

Faire de la base de loisirs de Saint Malo de Beignon un site touristique et de loisirs complet, structurant à l'échelle départementale

Objectifs et cibles :

Objectifs opérationnels : Structurer et promouvoir une offre autour de la Base de Loisirs de Saint-Malo de Beignon

- développer des produits et animations différenciants, de qualité, sur la base de loisirs,
- capitaliser sur l'attractivité du site auprès des clientèles de proximité (dans un rayon d'1h30) pour les amener à rayonner sur l'ensemble du Pays de Guer

Cibles:

Famille (grands-parents / parents avec enfants), jeunes, centres de loisirs, pêcheurs, touristes hébergés au camping

Traduction des objectifs :

Aménagements

- ✓ Baignade (ou jeux d'eau) et plage : aménagement prioritaire (« no water, no leisure »)
- ✓ Jeux et activités pour tous, selon les âges (Jeunes enfants jusqu'à 12 ans, adolescents, adultes)

Traitement paysager

- ✓ Maintien d'espaces naturels
- ✓ Traitement paysager d'ensemble (revêtement enherbé, plantations, traitement des façades, signalétique, toilettes...)

Accès et articulation entre les sites

- ✓ Signalétique d'accès principal au Nord
- ✓ Lien entre la base et le Jardin des Evêques : sécurisation de la traversée de la route pour les piétons
- ✓ Lien entre la base, le Jardin des Evêques et le centre de Saint-Malo : signalétique directionnelle

Prestations, services et animations

- ✓ Camping, restaurant, snack-buvette (glaces, crêpes, gaufres, boissons), port-miniature, Jardin des Evêques
- ✓ Accueil d'animations scolaires, associatives (brocantes, kermesses, courses sportives, triathlon...)

Communication et promotion

- ✓ Actualisation des supports de communication (dépliant de la CdC)
- ✓ Transmission des éléments de communication (contenu et forme) aux partenaires de promotion

Parallèlement, ces ambitions touristiques devraient renforcer l'attractivité du Camping d'Aleth qui semble vouloir se développer et proposer de nouvelles activités (telles qu'une piscine).

Enjeux et objectifs :

- ▶ Préserver la campagne et l'identité champêtre de la commune,
- ▶ Développer des liaisons (« douces ») entre la base de loisirs, le bourg et les équipements du Pays de Guer.
- ▶ Structurer et promouvoir une offre autour de la base de loisirs.
- ▶ Garantir la possibilité d' installation d'activités dans le bourg dans la mesure où elles sont compatibles avec de l'habitat,
- ▶ Garantir les possibilités de développement du camping.

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN TERMES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (COMMERCIALES, TOURISTIQUES...), AGRICOLES ET MILITAIRES

Saint-Malo de Beignon possède une activité économique modeste, mais elle s'appuie sur son territoire intercommunal et les différents pôles économiques qu'il offre :

- ▶ Soutenir et promouvoir les actions de la Communauté de Communes autour des loisirs et du tourisme,
- ▶ Garantir la lisibilité de la commune dans le tissu économique intercommunal,
- ▶ Préserver le territoire et les activités agricoles de la commune.

C- Analyse paysagère et état initial de l'environnement

1 - Grand paysage, trame verte et trame bleue

a - Un territoire communal structuré par la vallée du ruisseau de St-Malo

La commune se positionne sur la vallée du ruisseau de Saint-Malo jusqu'à son débouché dans la rivière de l'Aff. Cette vallée est encadrée par deux coteaux boisés qui caractérisent la commune.

Sur le plateau, en haut du coteau nord, se déploient quelques parcelles agricoles. Le sud est occupé par le terrain militaire et ses équipements.

b - Un bourg positionné sur un léger promontoire

Dans cette vallée, le bourg se positionne sur un léger promontoire enveloppé par les coteaux boisés. La partie la plus ancienne est positionnée à proximité du ruisseau (lieu choisi ensuite par les évêques de St-Malo pour y implanter leur résidence d'été). Le bourg s'est ensuite développé vers le sud jusqu'au village de Bel Air (actuellement intégré au bourg).

Outre le bourg et les équipements du camp, la commune comporte deux petits villages composés principalement d'un bâti ancien agricole : La Brousse et La Fosse Noire.

c - Un bourg avec un fort caractère patrimonial bâti et naturel

À l'échelle du bassin de vie (Communauté de Communes du Pays de Guer), Saint-Malo de Beignon se distingue par son caractère patrimonial bâti et naturel et sa vocation touristique et de loisirs (le bourg ancien avec une histoire singulière, la vallée ponctuée par l'étang et le jardin des évêques, les circuits de randonnées et les équipements de loisirs : le camping et la base de loisirs de l'étang).

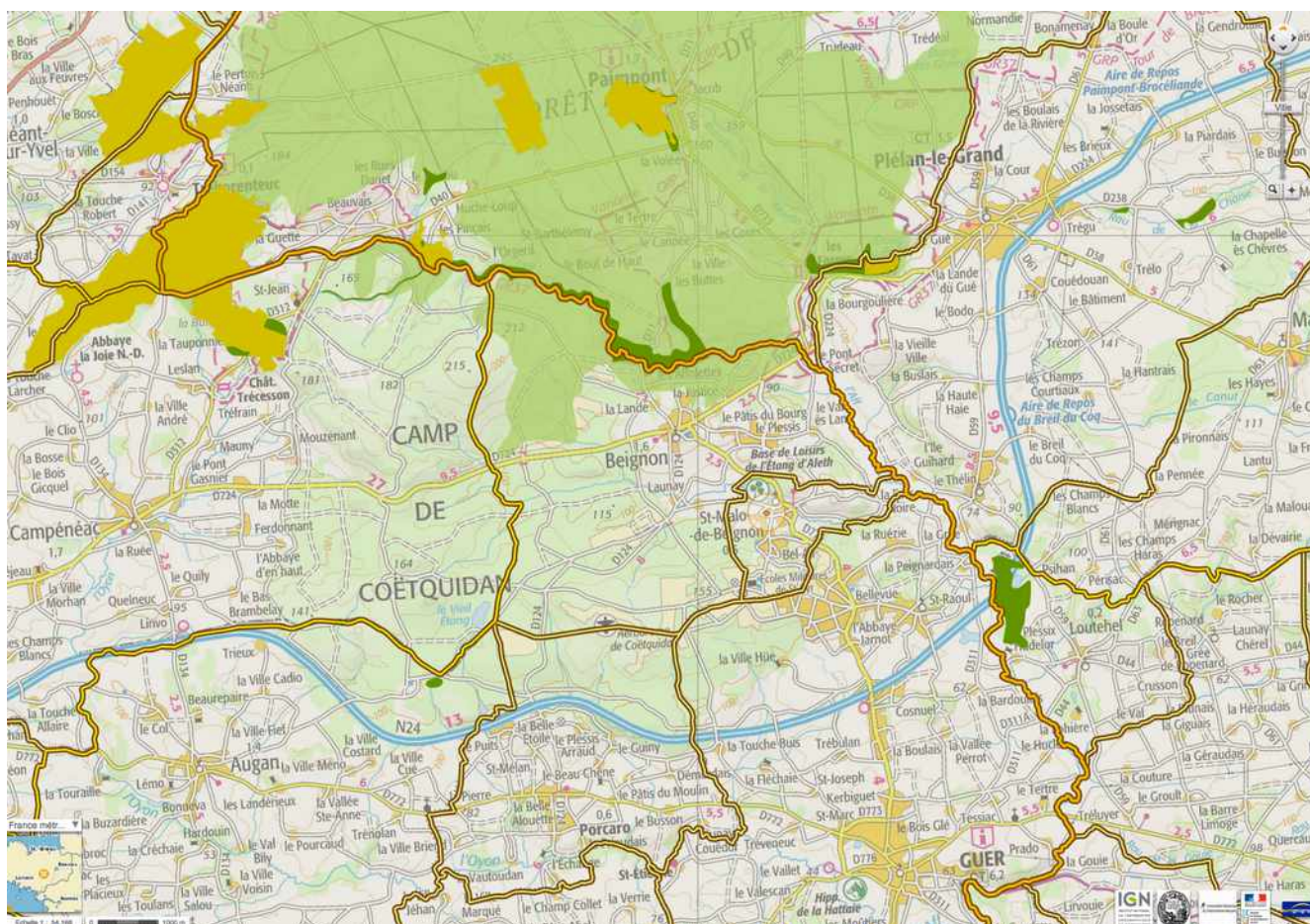
d - Un bourg à proximité de Beignon, de Guer-Bellevue et de ses équipements, commerces et services

Le bourg dispose de quelques commerces (un bar, un restaurant sur la base de loisirs) et d'équipements de proximité (médiathèque, foyer des jeunes et salle des fêtes, gîte communal).

La commune consolide son attrait en s'appuyant sur les services, les commerces et les équipements de Beignon et principalement de Guer-Bellevue (cité scolaire à 1/1,5km, commerces et services à 2/2,5km, équipements et association du Camp de Coëtquidan). Bien que cette proximité soit réelle, elle reste exclusivement effective en automobile et organisée autour de la départementale 773.

e – Une commune à proximité de deux sites naturels majeurs

Les milieux naturels diversifiés de la commune (coteaux boisés, maillage bocager, fond de vallée et zone humide) sont connectés à deux grands ensembles naturels que sont la vallée de l'Aff et la forêt de Paimpont.



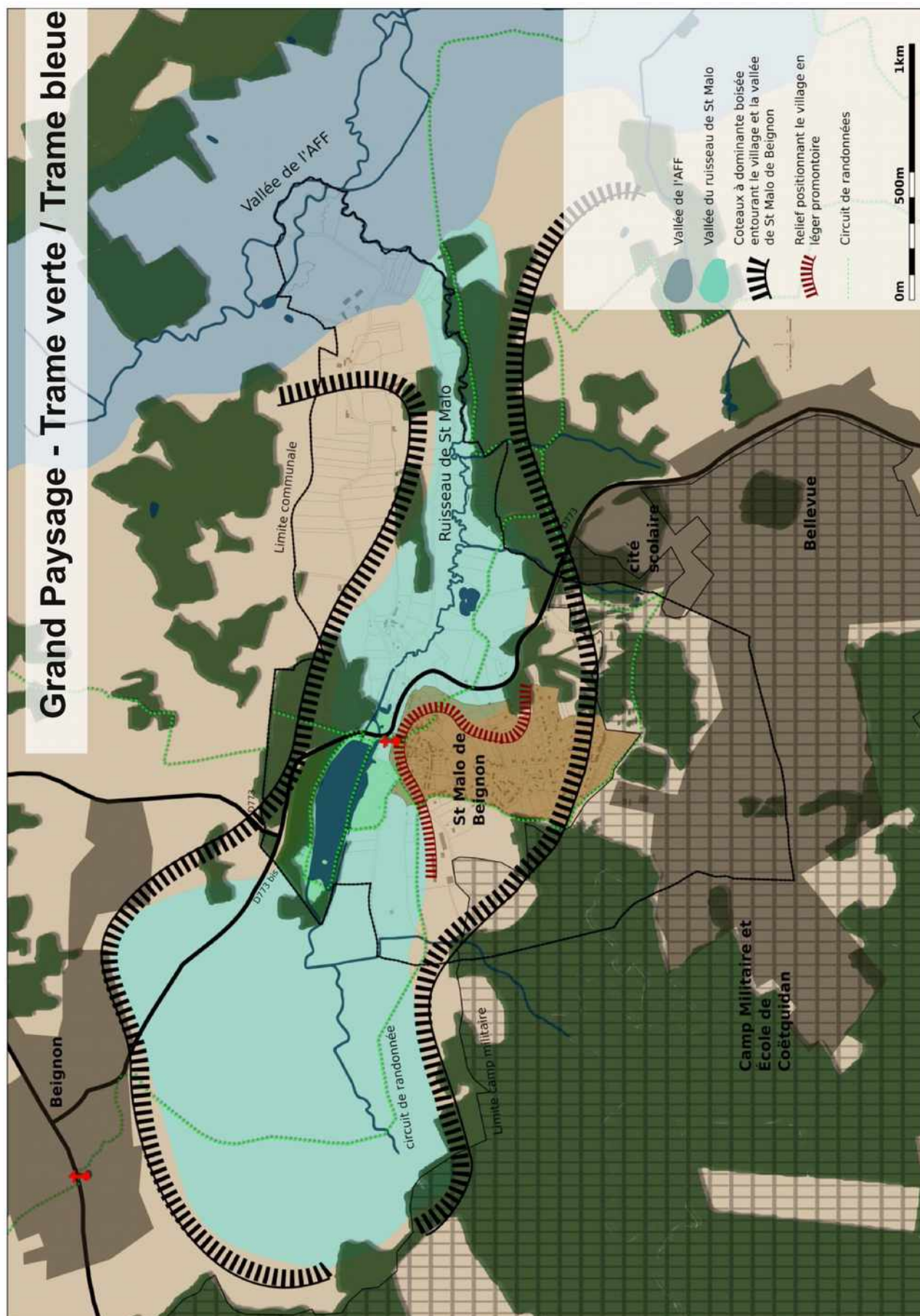
La carte issue de l'inventaire national du patrimoine naturel localise d'ailleurs un site Natura 2000 (jaune) et des ZNIEFF de types 1 et 2 (vert foncé et vert clair) sur la forêt de Paimpont et une ZNIEFF de type 1 sur la vallée de l'Aff sur la commune de Loutehel (vert foncé). Le site Natura 2000 de la forêt de Paimpont comprend 14 habitats d'intérêt européen qui reflètent la diversité et la complexité des milieux naturels du secteur (forêts, landes humides, tourbières et prairies, landes sèches et pelouses, étangs forestiers). Les zones les plus proches se situent à 4,3km, 7km et 9km, sur les communes de Plélan, de Paimpont et de Campénéac.

Enjeux et objectifs:

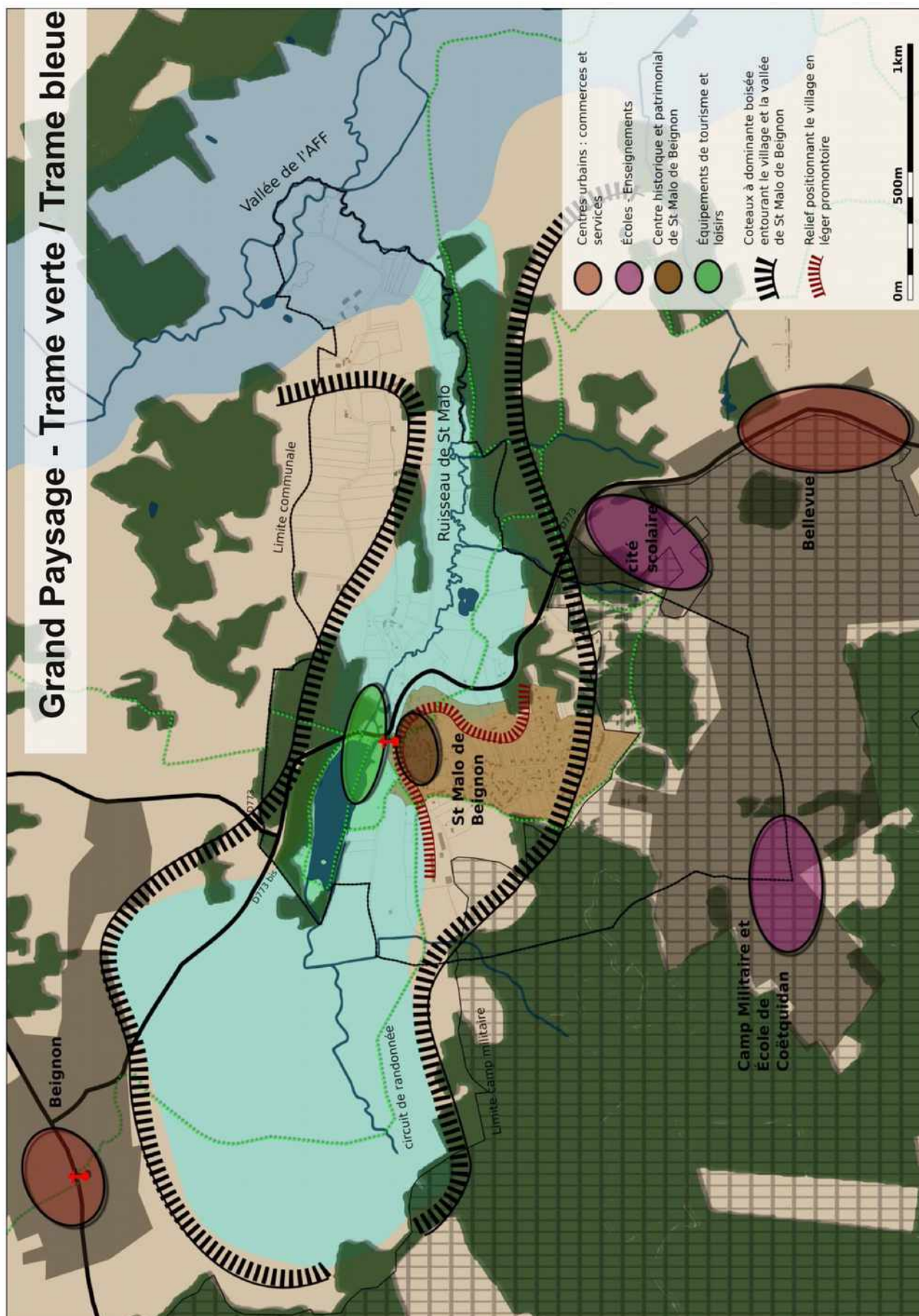
Conforter l'identité de la commune :

- ▶ un bourg regroupé et enveloppé dans son paysage boisé,
- ▶ un village à vocation principalement résidentielle qui s'appuie sur les pôles économiques et les équipements de Guer et de Beignon,
- ▶ avec une offre touristique et de loisirs autour du patrimoine bâti et naturel à diversifier et à développer.

Grand Paysage - Trame verte / Trame bleue



Grand Paysage - Trame verte / Trame bleue





1 - Voie communale circulant dans le fond de vallée du ruisseau de St-Malo



2 - Coteaux boisés entourant la vallée et le bourg



3 - Vue vers le bourg de St-Malo de Beignon depuis une route en haut de coteau

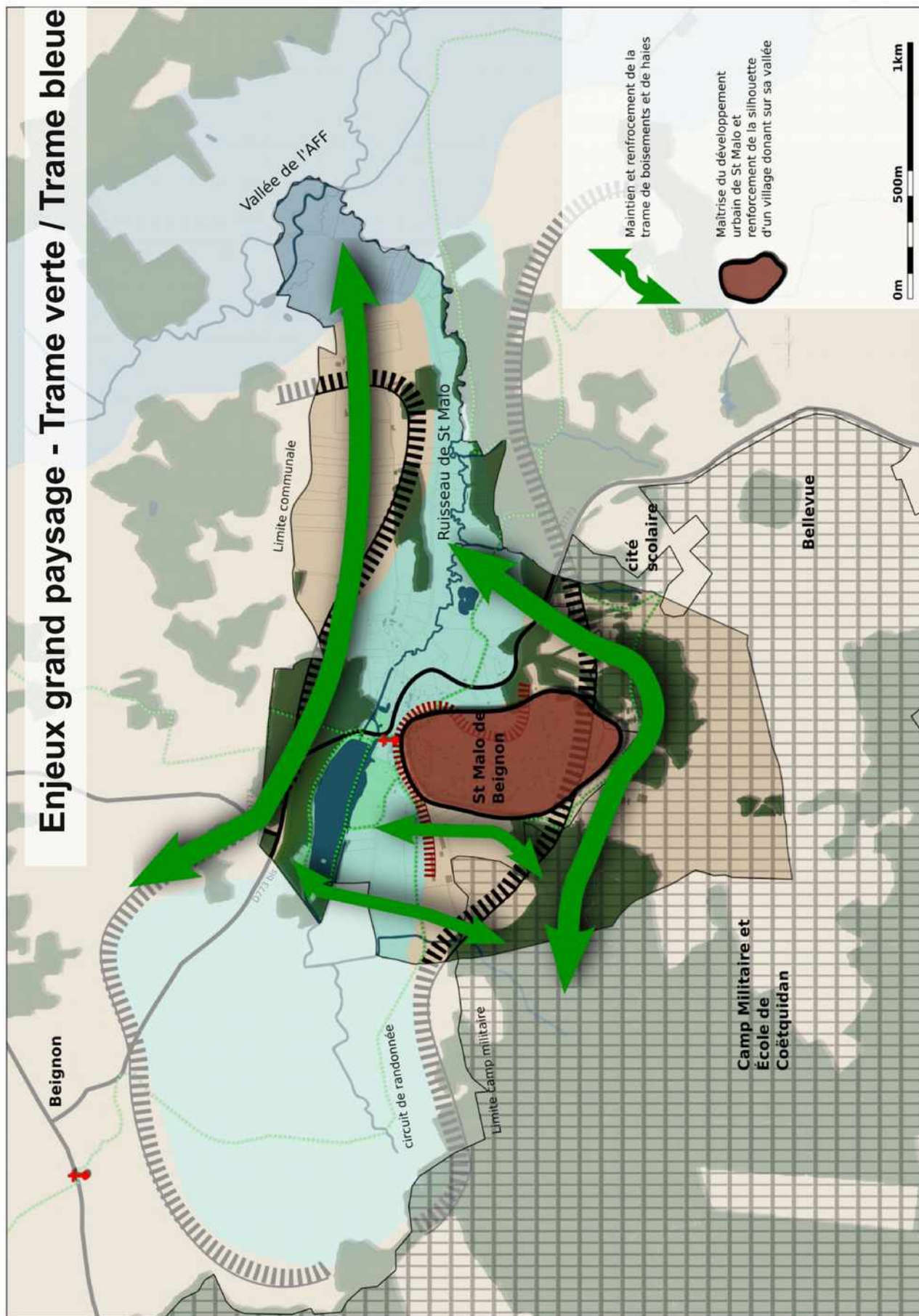


Village de la Brousse avec un point de vue vers le bourg



Bâtiments agricoles à l'abandon

Enjeux grand paysage - Trame verte / Trame bleue



2 - Le bourg et sa silhouette :

a - Une complémentarité entre le patrimoine bâti du bourg et le patrimoine naturel et touristique de la vallée

Le bourg doit son caractère et son attrait au contraste et à la proximité du cœur de bourg avec la vallée, l'étang et le jardin des évêques. Mais cette relation singulière reste fragilisée par les formes du développement urbain des dernières années.

b - Un bourg relativement morcelé

Même si l'urbanisation du bourg est principalement localisée à proximité du centre ancien, le bourg paraît aujourd'hui relativement éclaté.

Ce sentiment de distance tient principalement à deux caractéristiques :

- le bourg s'est développé vers le sud en remontant le coteau relativement abrupt jusqu'au village de Bel Air. Ce relief marqué crée une rupture physique dans les déplacements.
- le bourg s'est développé par opportunité foncière, soit sous forme de pavillonnaires de type linéaire (le long des voies existantes) ou sous forme de pavillonnaires de type lotissement. Ce développement a créé des ruptures dans les formes : implantation du bâti en retrait, espaces publics peu diversifiés ou sans vocation, espaces non urbanisés ou diffus.

Les espaces publics du centre-bourg (places, placettes, rues, ruelles...) sont rythmés par une alternance de bâtiments et de jardins à l'échelle du piéton.

Les espaces publics liés au développement récent du bourg (principalement des voies) ne sont plus réellement composés. Le rythme du parcellaire est plus distendu et devient interminable pour le piéton. Les espaces publics ne sont plus que des espaces de déplacements (principalement automobiles).

On peut donc distinguer deux potentiels de développement du bourg :

- en renouvellement ou densification, sur des parcelles libres ou occupées par du bâti ancien sans valeur particulière (dans le centre ancien, à sa périphérie immédiate, mais aussi sur certains espaces verts des secteurs plus récents),
- en extension du bourg, sur trois secteurs. Ces secteurs sont déjà entourés en partie par l'urbanisation (ou sont partiellement urbanisés). Ils sont inscrits dans le périmètre constructible de la carte communale et ont été retenus comme pistes de développement urbain dans de précédentes études menées par la collectivité.

Chacun de ces secteurs (en renouvellement ou en extension) présente un potentiel pour le bourg : renforcement d'équipements existants, recomposition d'espaces publics ou de lien entre quartiers, composition de la silhouette du bourg, création de nouvelles liaisons...

c - Une silhouette et des limites à définir

La limite nord du bourg est caractérisée par la relation directe entre le front bâti ancien et la vallée. Cette juxtaposition crée une silhouette typique au village. Mais cette relation est fragile : elle est liée à la qualité du bâti, aux aménagements de la voie principale et des espaces publics d'entrée de bourg et à la qualité du fonctionnement de la vallée. À proximité du centre-bourg, les extensions bâties contemporaines doivent reprendre et poursuivre les formes existantes. Les espaces publics doivent rester simples, sans profusion d'aménagements et de signes. La vallée doit conserver et développer cette complémentarité : le fonctionnement écologique et naturel, d'une part, et ses fonctions de loisirs (étang, jardin...), d'autre part.

Les limites ouest et sud se caractérisent par une relation directe entre l'urbanisation et les bois et haies bocagères. Ce lien est à renforcer par la replantation sur certains secteurs et le développement de cheminements.

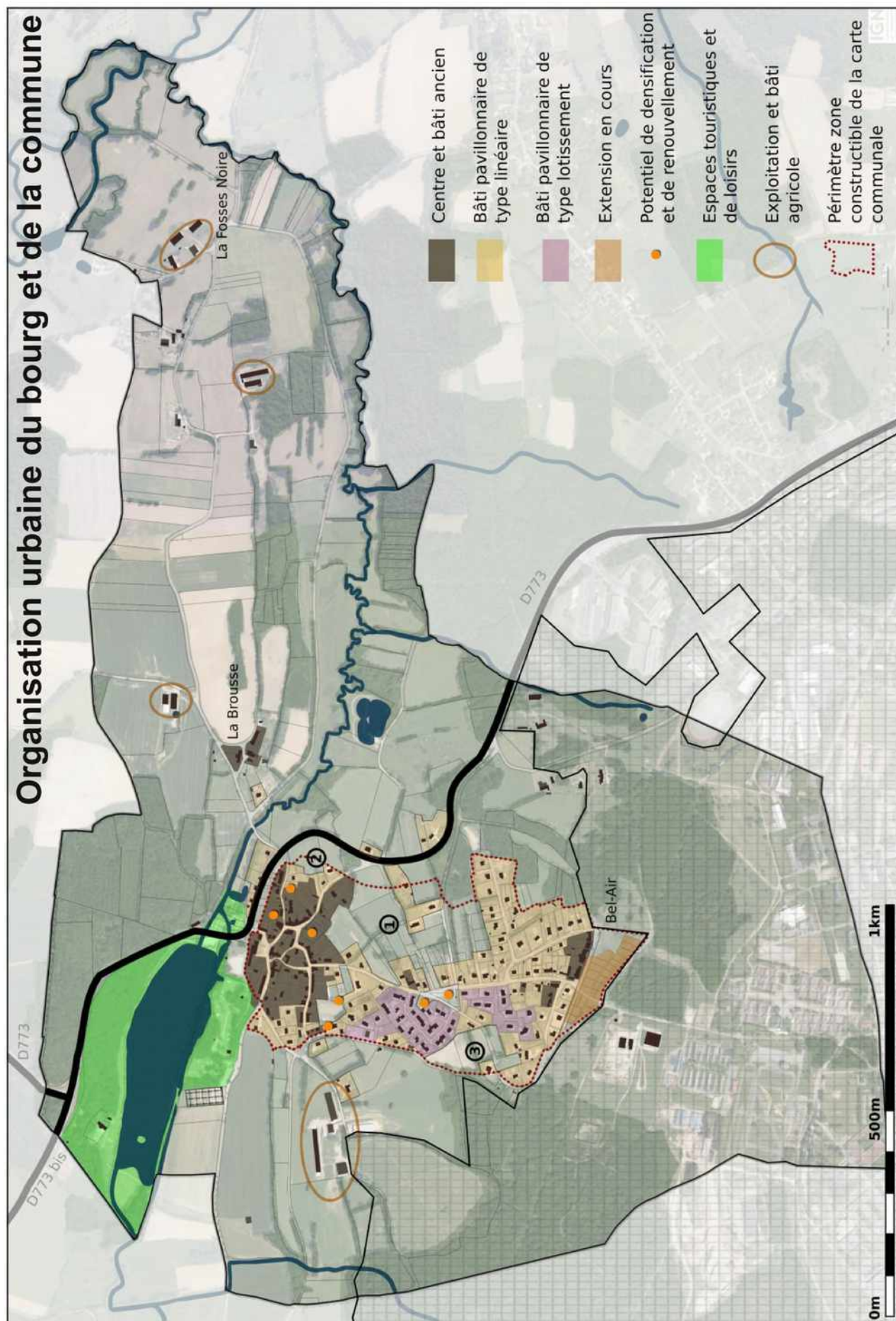
La limite à l'est, le long de la départementale, est plus confuse. Le morcellement de l'urbanisation de ce secteur ne crée pas de véritable silhouette au village.

Enjeux et objectifs :

Pérenniser le caractère du bourg dans son développement :

- ▶ en renforçant le lien bourg/vallée, en évitant la dispersion de l'urbanisation.
- ▶ en recomposant le bourg à partir des secteurs restant à urbaniser et des parcelles libres ou à renouveler.
- ▶ en définissant et en composant les limites de l'urbanisation.

Organisation urbaine du bourg et de la commune





4 - Étang de St-Malo



5 - Camping d'Aleth



6 - Base de loisirs



7 - Jardin des évêques et bourg ancien



8 - Ruelle du bourg ancien



9 - Rue de Bel air plongeant vers le centre



10 - Potentiel de réhabilitation dans le centre



11 - Potentiel de densification sur de larges espaces verts sans vocation particulière



12 et 13 - Grandes espaces verts sans vocation particulière, en cœur de bourg, et ouverts vers les coteaux boisés. Potentiel pour un équipement (jardin, espace de jeux...), réserve foncière, logements...



13 - Secteur "est", constructible sur la carte communale, avec plusieurs enjeux importants (connexion vers le bourg et réorganisation de la partie centrale, préservation d'une certaine qualité rurale...)

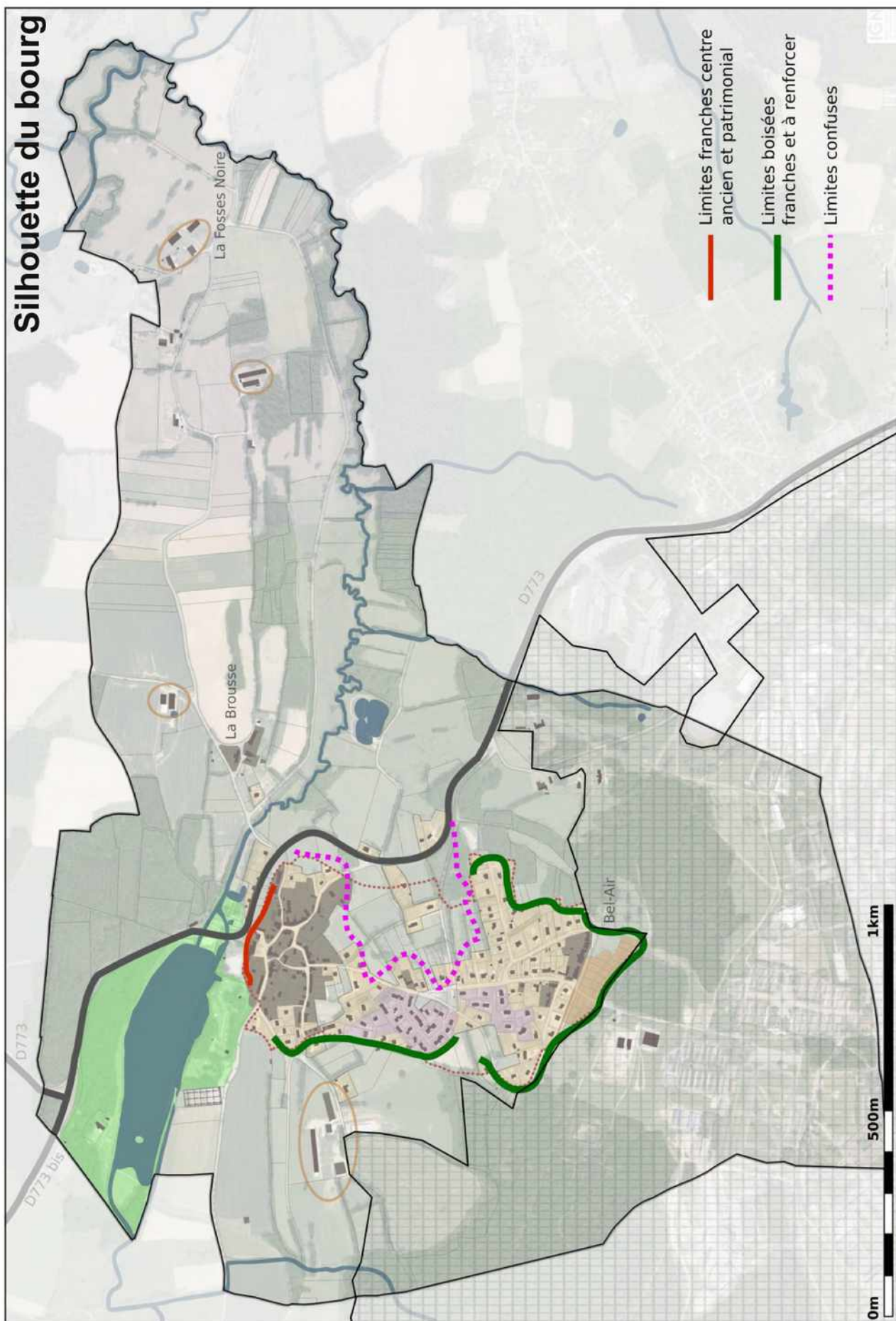


14 - Secteur "sud-ouest", constructible sur la carte communale, avec un caractère à préserver



15 - Limite du bourg à renforcer (plantation de haies sur talus...)

Silhouette du bourg



3 - Le réseau de déplacements

a - Des accès depuis la départementale à conforter et à structurer

La façon dont on accède au bourg depuis la voie principale (D773) est à l'image de l'ancrage du bourg dans son paysage. Depuis le nord-ouest (Beignon) et depuis le sud-est (Guer-Bellevue), on traverse des boisements peuplant les coteaux et surplombant la vallée avant d'arriver à hauteur du bourg.

b - Les entrées de bourg

Le bourg comporte trois accès depuis la départementale.

Le plus au nord, en direction de Beignon, est le plus marquant : il révèle de manière immédiate une ambiance villageoise et une complémentarité entre le patrimoine bâti et le patrimoine naturel.

Celui depuis Guer-Bellevue (au sud-est) est moins représentatif. L'aménagement de l'entrée nous annonce le bourg, mais l'habitat diffus crée une perception assez confuse.

L'entrée intermédiaire, donnant accès au bourg et au hameau de la Brousse, passe inaperçue.

D'une manière générale, exceptée l'entrée nord, la départementale borde les fonds de parcelles du bourg et le bourg lui tourne le dos. Sur cette séquence, il n'y a pas de dialogue entre la voie et le bourg et entre le bourg et la vallée. Un projet d'élargissement de la voie est en cours d'élaboration par le Conseil Général.

Les autres accès au bourg, plus secondaires, sont ceux menant vers de petites voies de campagne. Globalement satisfaisants, il faudra cependant préserver et renforcer le sentiment de « seuil », en maintenant une rupture nette entre campagne et bourg.

On notera que, de manière efficace, un certain nombre d'entrées de bourg présentent des espaces de stationnement regroupés, simples et accessibles. Ils correspondent à un usage touristique et à une capacité d'accueil et renforcent le caractère patrimonial et piéton du centre-bourg.

c - Un maillage de rues, ruelles et voies de campagne à préserver et à renforcer

Dans le centre-bourg, l'organisation des voies et des espaces publics est assez riche et diversifiée.

Elle est à poursuivre et à enrichir au sein des secteurs plus récents.

Toutes ces voies se poursuivent vers la campagne sous forme de routes rurales ou de chemins.

Les opérations de lotissement se caractérisent en revanche par des voies standards ne reprenant pas le caractère déjà présent dans le bourg, et se retournant sur elles-mêmes sans créer de connexions efficaces.

Le tracé d'une ancienne voie ferrée traverse le bourg même s'il est en partie interrompu. Il peut constituer une piste quant à la réorganisation de la partie contemporaine du bourg et à sa connexion à Guer-Bellevue.

Le projet de création d'une nouvelle voie communale, dans la partie centrale du bourg,

longeant le talweg) sera l'occasion de recréer des liens et de redessiner une des entrées de bourg.

d – Les transports scolaires

La commune ne possédant pas d'équipement scolaire, le réseau de transports collectifs garantit l'accès pour tous à ces équipements.

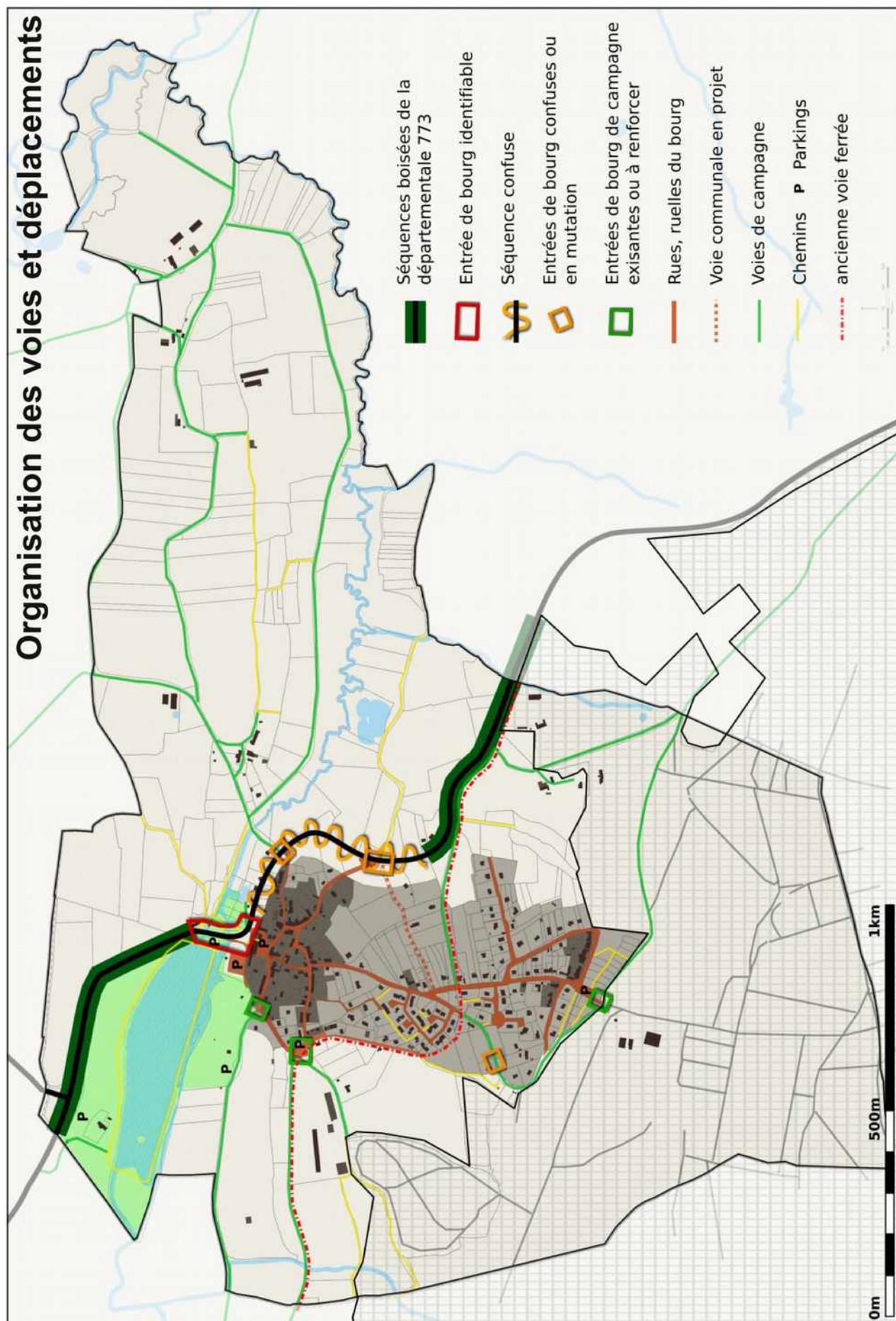
La commune comporte actuellement deux arrêts. Celui positionné en entrée de bourg nord s'avère peu accessible et potentiellement dangereux.

Enjeux et objectifs :

Valoriser et mettre en scène le bourg au sein de ses espaces publics et de ses voies, ainsi que dans l'organisation des déplacements :

- ▶ en hiérarchisant et en qualifiant les entrées de bourg et les liens vers Guer-Bellevue et Beignon,
- ▶ en profitant du projet sur la départementale pour repenser le rapport entre le bourg, la voie départementale et la vallée,
- ▶ en profitant du projet sur la départementale pour repenser l'organisation des arrêts de transports en commun,
- ▶ en hiérarchisant les voies du bourg et en redéveloppant des connexions et un caractère piéton prédominant,
- ▶ en renforçant les liens entre bourg et campagne.

Organisation des voies et déplacements





16 - Séquence boisée avant l'entrée de bourg sur la voie principale D773



17 - Entrée de bourg principale et patrimoniale avec un espace de stationnement simple et accessible (D773)



18 - Dégagement à l'emplacement de l'ancien parc et château des évêques



19 - Deuxième entrée de bourg en mutation



20 - Chemin en direction de la vallée du ruisseau de St-Malo, au niveau de la deuxième entrée de bourg

4 - Une campagne à préserver et à valoriser

a - Fond de vallée, zone humide et coteaux boisés

Le paysage de la commune se caractérise par la juxtaposition de milieux très différents (fond de vallée et prairies humides, coteaux nord et sud abrupts et boisés...).

L'occupation du site comme résidence par les évêques de St-Malo a enrichi ce patrimoine naturel d'un patrimoine culturel singulier.

La protection et la valorisation de ce patrimoine passe par le maintien de ces espaces, leurs connexions, mais aussi par leur connaissance.

Cf également :

- l'étude « *Diagnostic hydraulique et environnementale* » du « *Plan de développement communal* »,
- la « *Carte inventaire des zones humides et des cours d'eau de la commune de Saint-Malo de Beignon* » annexée à ce PLU.

b - Maillage bocager

Même si le bocage existe encore fortement sur la commune, des connexions sont à rétablir en tenant compte des nouvelles pratiques agricoles. Des mesures incitatives, telles que le programme Breizh Bocage, sont à exploiter.

L'objectif serait aussi de pérenniser le caractère de la commune, principalement le long des voies et des chemins.

c - Réseaux de chemins

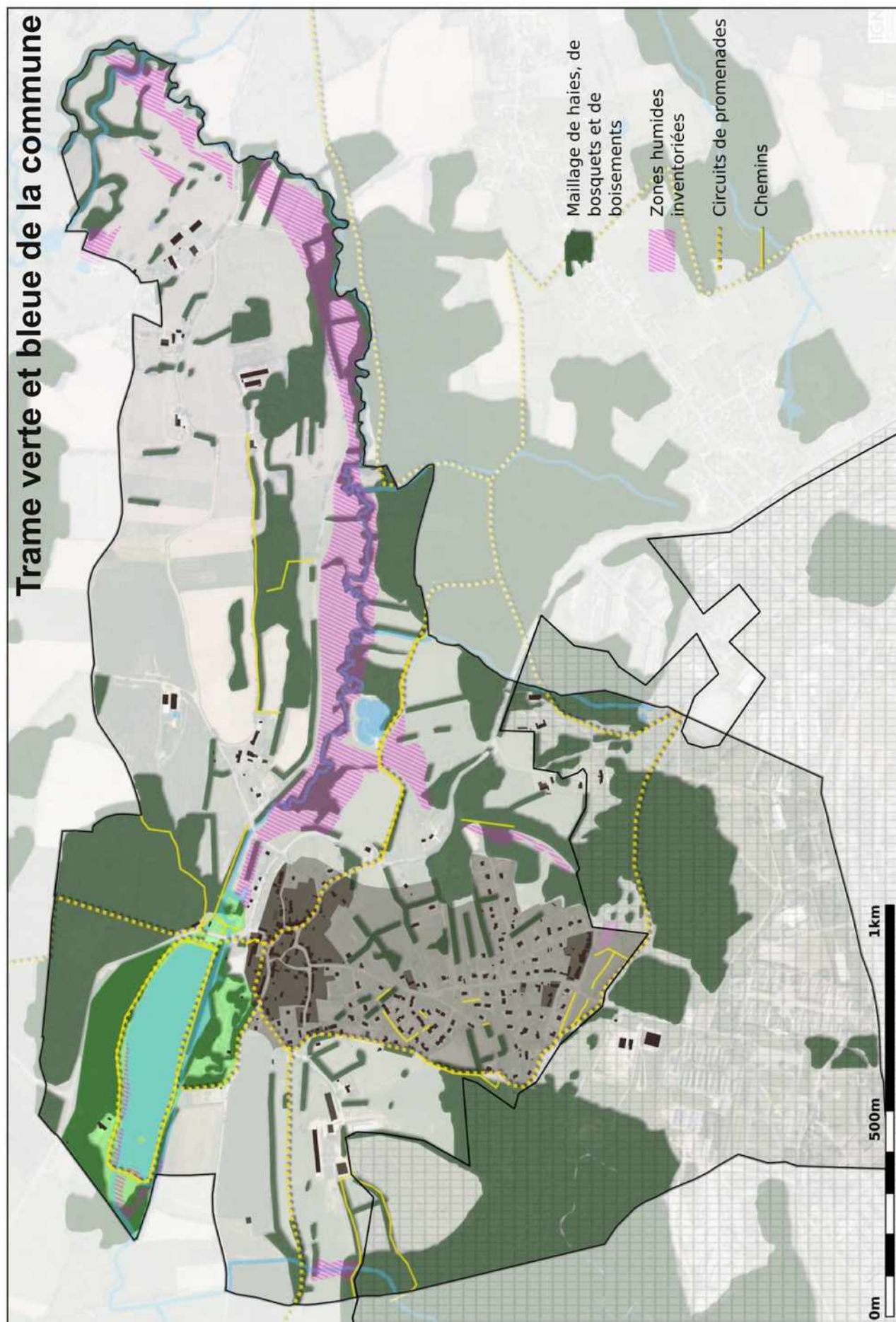
En complément du réseau de chemins d'exploitations, la commune est aussi parcourue par deux boucles de randonnées.

Enjeux et objectifs :

Renforcer l'ancrage du bourg dans son territoire et renforcer la qualité du paysage de la commune :

- ▶ en préservant et en pérennisant les milieux naturels (zones humides, coteaux boisés...), ainsi qu'en envisageant une démarche pédagogique, support au tourisme et à la cité scolaire à proximité,
- ▶ en renforçant et en diversifiant le maillage de chemins (autour du bourg, dans les coteaux, la vallée...),
- ▶ en renforçant et en recomposant le maillage bocager (entre coteaux et vallée et sur les plateaux).

Trame verte et bleue de la commune



SYNTHESE DES OBJECTIFS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

St-Malo de Beignon, un bourg jardiné, ancré dans son patrimoine culturel et naturel :

- ▶ Mettre en scène les accès et la silhouette du bourg depuis la voie principale,
- ▶ Ancrer l'urbanisation dans le coteau boisé et dans sa campagne,
- ▶ Renforcer l'urbanisation existante,
- ▶ Limiter et structurer les extensions du bourg.

1 – Les équipements et les espaces publics

a - Désignation

Liste des équipements (cf. cartographie pour la localisation) :

1- Eglise / 2- Camping / 3- Mairie / 3'- Extension de la Mairie (en cours) / 4- Salle Polyvalente /
5- Ateliers communaux

Liste des anciens équipements, sans destination ou désaffectés (cf. cartographie pour la localisation) :

1- Ecole

Liste des espaces publics (cf. cartographie pour la localisation) :

1- Jardin des évêques / 2- Parking / 3- Parking et bouldrome / 4- Place de l'église

b – Caractéristiques urbaines des équipements

Tous les équipements sont regroupés dans la partie ancienne du centre-bourg. Il s'est constitué une centralité de services très forte autour de la mairie. Cette centralité donne une visibilité à ces équipements et le regroupement permet d'assurer la mutualisation des fonctions annexes comme le stationnement.

Les projets d'équipements à venir devront préférentiellement venir conforter cette centralité.

Il pourra aussi être envisager de localiser de futurs équipements dans les secteurs de développement afin d'assurer une certaine intégration de l'extension dans le fonctionnement du bourg existant.

Le bâtiment de l'Espace Jeunes a été récemment démoli pour permettre une extension de la Mairie. Les bâtiments de l'ancienne école ne sont plus adaptés pour accueillir de nouvelles activités. Leur destruction est envisagée pour permettre un renouvellement de ces espaces et du secteur du centre-bourg.

Enjeux et objectifs :

► Anticiper la disparition des équipements obsolètes afin d'envisager le renouvellement urbain des parcelles libérées,

► Privilégier la création de nouveaux équipements essentiellement autour du noyau de vie central du bourg, mais également au sein des futures extensions urbaines.

2 - Les commerces

a - Désignation

Liste des activités présentes dans le centre-bourg (cf. cartographie pour la localisation) :

1- Café-bar / 2- Pizzeria (produits à emporter) / 3- Brocanteur

b – Caractéristiques urbaines

Les trois activités recensées sont localisées le long de la rue de la République.

Le café-bar est l'activité la plus ancienne et elle bénéficie du plus de visibilité (cf. fiche 12 : Caractéristiques des espaces publics).

Enjeux et objectifs :

► Favoriser et anticiper l'accueil (à moyen ou long terme) de nouveaux commerces de proximité (une boulangerie, par exemple) en constituant une réserve parcellaire ou de surface bâtie.

3 - Le logement vacant

(Cf. cartographie pour la localisation)

Quatre logements vacants ont été recensés, dont le presbytère (propriété communale).

Les deux constructions situées rue de la République sont dégradées. Le bâti de la parcelle n°204 présente des risques d'effondrement sur la rue.

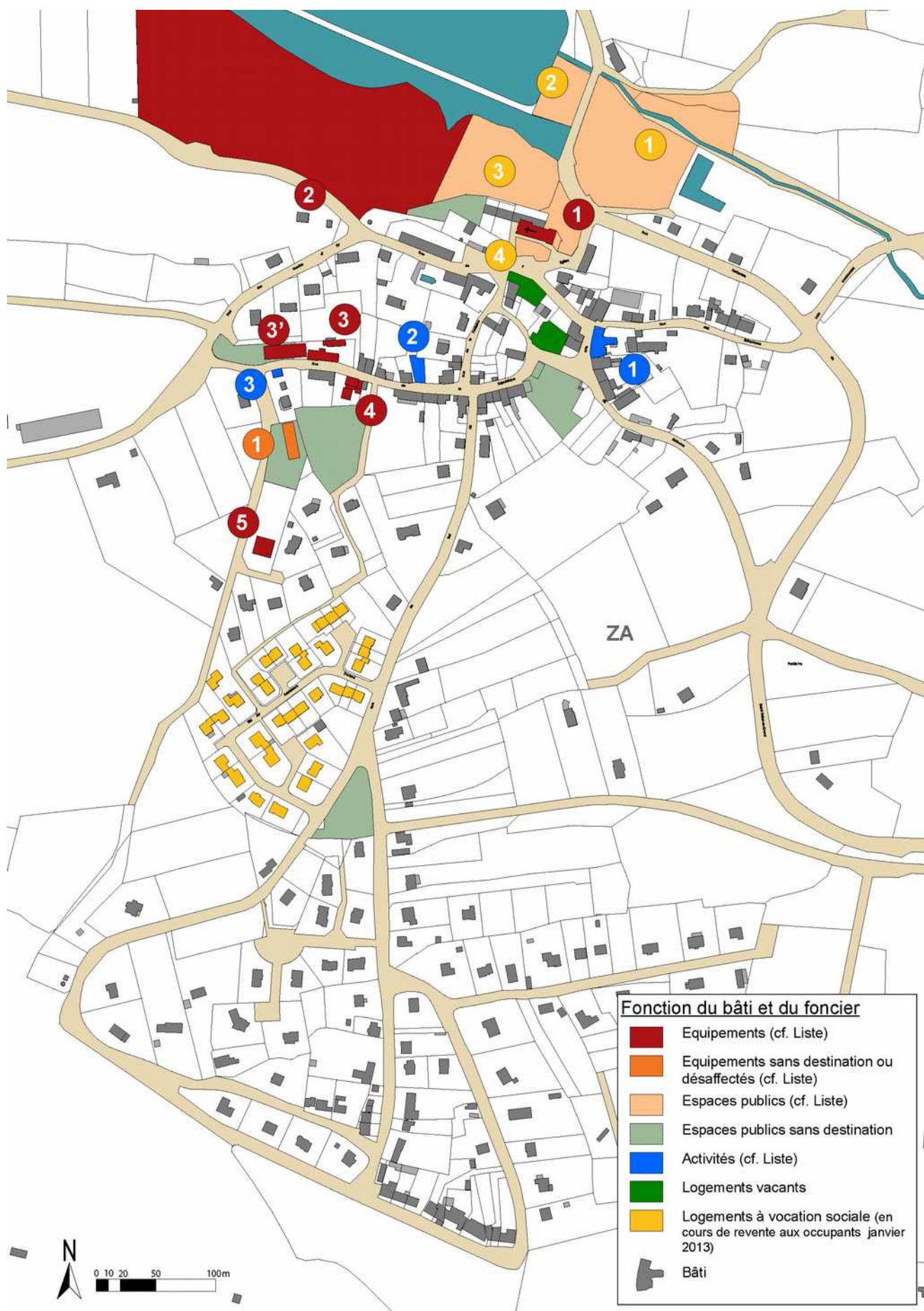
4 - Le logement social

(Cf. cartographie pour la localisation)

Le parc de logement social est actuellement localisé Résidence Durand. La vente des maisons aux locataires par le bailleur social va faire fortement régresser la part du logement social dans la commune.

Enjeux et objectifs :

► Programmer de nouveaux logements sociaux dans les futures opérations de renouvellement ou d'extensions urbaines.



5 - Les tissus urbains du centre-bourg

On observe trois types de tissus dans le centre-bourg de Saint-Malo de Beignon :

a - Le tissu ancien (localisé principalement autour de l'église et daté des XVIe, XVIIe et XVIIIe siècles

Il est composé de bâtisses importantes qui accompagnaient le château des évêques. Ces quelques maisons et l'église constituent le noyau historique du centre-bourg.

Quelques maisons de bourg (rue de Bellevue) prolongent ce noyau.

Ce tissu urbain est relativement dense. Il s'agit du secteur regroupant les parcelles les plus petites.

b - Le tissu ancien composé de maisons de bourg (localisé principalement rue de la république et daté du XIXe siècle et première moitié du XXe siècle

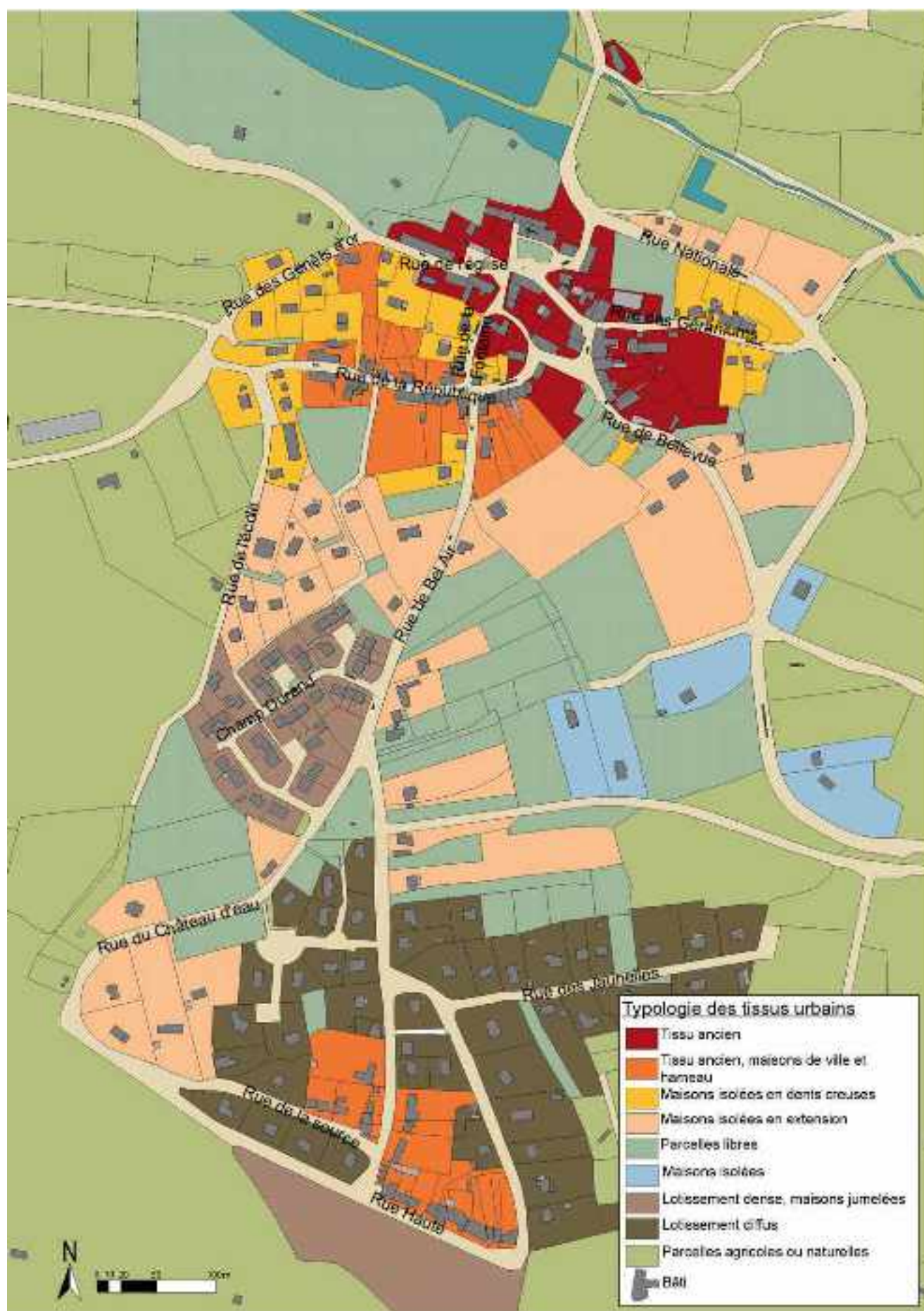
Ce tissu vient prolonger le noyau historique. Les constructions (généralement plus petites que les bâtisses précédemment citées) s'organisent sur des parcelles en lanières, à l'alignement et en mitoyenneté.

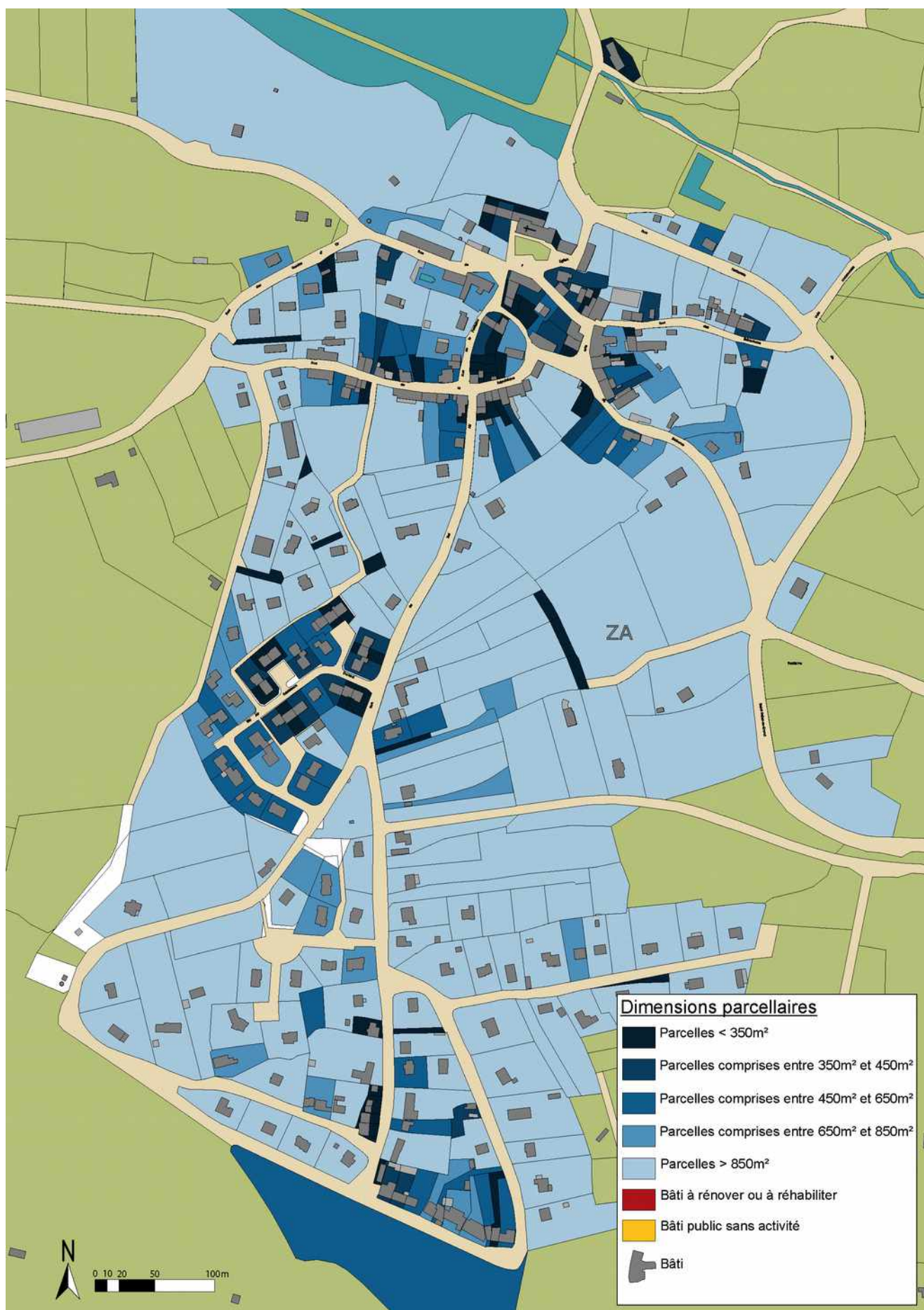
Ce tissu est compact et économe en foncier. Il est implanté favorablement à la pente et à l'ensoleillement. Ces deux dernières caractéristiques rendent ce tissu unique et constituent l'identité de Saint-Malo de Beignon.

c - Le tissu plus récent (composé principalement de maisons isolées localisées au cœur des îlots ou en extensions proches du centre ancien et daté du XXe siècle)

Ce tissu rend compte d'une urbanisation opportuniste. L'habitat de type pavillonnaire s'est implanté au gré des opportunités foncières ; il ne laisse apparaître aucune logique urbaine, ni dans les formes des parcelles, ni dans l'implantation du bâti.

Malgré la situation de ce secteur (en lisière ou en cœur d'îlot), il n'existe pas de continuité urbaine : absence de continuité de façades, absence de chemins et de traversées d'îlots...





6 - Les tissus urbains hors centre-bourg et hors hameaux

(cf Fiches « Caractéristiques du bâti »)

En dehors du centre-bourg on observe 5 types de tissu urbain à Saint-Malo de Beignon :

a - Le tissu ancien composé de maisons de bourg (localisées principalement rue Haute et datées du XIXe siècle / première moitié du XXe siècle

C'est un tissu similaire à celui de la rue de la République. Les constructions variées (gabarits de type rez-de-chaussée + combles et de type étage + combles) s'organisent sur des parcelles en lanières, à l'alignement et en mitoyenneté.

Ce tissu est compact et économe en foncier. Il est implanté favorablement à la pente et à l'ensoleillement. Ces deux dernières caractéristiques rendent ce tissu unique et constitue l'identité de Saint-Malo de Beignon.

b - Les premières extensions urbaines (sous forme de maisons isolées sur de grandes parcelles)

C'est un tissu en extension du centre-bourg. L'habitat de type pavillonnaire s'est implanté au gré des opportunités foncières. Il ne laisse apparaître aucune logique urbaine, ni dans les formes des parcelles, ni dans l'implantation du bâti.

Il s'est développé, en général, le long des voies principales, mais sa très faible densité n'assure pas de continuité urbaine avec les autres secteurs urbains.

c - Des maisons isolées sur de grandes parcelles, en dehors de toute continuité urbaine

Il existe quelques parcelles bâties totalement isolées des secteurs urbains. Elles constituent un mitage du territoire.

d - Des lotissements diffus

Dans le prolongement du tissu ancien de la rue Haute, le bourg s'est urbanisé sous forme de lotissements diffus et de larges parcelles implantées le long des voies.

Ces parcelles sont relativement grandes : supérieures à 850m². La maison est implantée en retrait et au milieu de la parcelle.

Ce tissu est caractéristique des années 1970/80 et concourt à la banalisation de l'espace urbain et des formes bâties.

e - Des lotissements denses

Il a été réalisé (et en cours de réalisation) deux lotissements denses sur la commune de Saint-Malo de Beignon :

Lotissement Résidence Durand :

Il s'agit d'une opération de logements sociaux. Les parcelles sont en cours de revente aux occupants.

Cette opération a favorisé une conception dense du bâti mais a parallèlement mis en œuvre une forme de bâti systématique qui ne prend ni en compte l'orientation ni le contexte urbain.

Le bâti est orienté vers la voie de desserte et tourne le dos à la rue de Bel-Air, qui est pourtant la rue principale de Saint-Malo de Beignon.

Lotissement de Bel-Air (2012) en cours de réalisation :

Il s'agit d'un projet qui cherche à renforcer la morphologie du village existant le long de la rue Haute (qui est actuellement bâtie d'un seul côté) et à inscrire ce village dans sa campagne.

Les parcelles ont été dessinées de manière à s'intégrer à la morphologie de ce village, à assurer une certaine densité bâtie et à éviter une consommation excessive du territoire agricole.

La taille moyenne des parcelles est inférieure à 600m².

f - Un parcellaire libre, en continuité des différents tissus urbains

Entre le centre-bourg et les autres secteurs urbanisés, il existe de grandes parcelles libres qui feront l'objet des développements urbains à venir et qui permettront de recréer du lien entre les tissus.

Les caractéristiques de ce développement font l'objet d'un chapitre spécifique.

Enjeux et objectifs :

Les tissus urbains anciens de Saint-Malo de Beignon sont diversifiés et permettent d'inscrire la morphologie urbaine dans son contexte (urbain, paysager, topographique). Les futurs développements urbains devront prendre en compte le tissu ancien, riche et complexe, de Saint-Malo de Beignon :

- ▶ En favorisant la continuité urbaine et en cessant d'urbaniser sous forme de lotissements isolés,
- ▶ En développant des formes urbaines plus diversifiées en cohérence avec les structures initiales du bourg (centre ancien et Bel Air),
- ▶ En évaluant les opportunités de densification du centre ancien et de ses franges (afin défavoriser la continuité urbaine avec les tissus pavillonnaires et les futurs secteurs d'urbanisation),
- ▶ En favorisant l'attractivité du centre ancien et ses relations avec les tissus pavillonnaires grâce à des opérations de densification et de renouvellement urbain,
- ▶ En profitant de la présence de grandes parcelles et de parcelles libres non agricoles pour assurer le développement urbain en continuité des tissus existants.

7 – Caractéristiques du bâti et des espaces publics

Les fiches présentées ci-après mettent en évidence les caractéristiques du bâti significatif et des espaces publics de Saint-Malo de Beignon. La base du règlement pourra être élaborée à partir de ces caractéristiques.

Les fiches détaillent les spécificités des tissus urbains présentés par les cartographies d'analyse urbaine.

Chaque fiche présente :

- ▶ une photographie ou schéma illustrant le fonctionnement des lieux et permettant de comprendre l'implantation du bâti dans la parcelle,
- ▶ la localisation sur le cadastre,
- ▶ le descriptif du lieu.

L'intérêt de cette analyse est de révéler ce qui fait l'identité urbaine et architecturale de Saint-Malo de Beignon afin de poursuivre le développement du bourg en cohérence avec cette identité.

Les caractéristiques bâties et spatiales de chaque fiche sont regroupées au sein d'un tableau de synthèse.

Ce tableau met en évidence les enjeux et les objectifs découlant de cette analyse, support de base à la rédaction du règlement littéral et graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) et des prescriptions architecturales et paysagères.

Les fiches concernant les caractéristiques des espaces publics font l'objet d'une synthèse mettant en évidence les objectifs d'organisation et d'aménagement des futurs espaces publics de Saint-Malo de Beignon.

a – Fiche n° 1

Caractéristiques du bâti dans le tissu ancien



Situation :

Parcelles n° 174, 175, 176, 177 section ZA.



- Architecturales :

Maison du XVI^e siècle, dépendance du Château des évêques. Le rez-de-chaussée, en arcade, devait accueillir d'anciennes écuries.

Typologie : rez-de-chaussée, étage en pierre, toiture en ardoise.

Hauteur façade : 6 à 7m.

Pentes de toit : 35 à 45°

- Urbaines :

Façades orientées nord-sud, bordant le grand espace public (stationnement et boulodrome) au nord de l'église

Construction accolée à l'église, de grande emprise.

Cet ensemble bâti participe à l'image de l'entrée nord du bourg.

La requalification de cette entrée pourrait être accompagnée d'une amélioration du bâti.

b – Fiche n° 2

Caractéristiques du bâti dans le tissu ancien



Situation :

Parcelle n° 169 section ZA.
Rue de l'église.



Caractéristiques :

- Architecturales :

Maison du XVI^e siècle. Répertoriée à l'Inventaire général du patrimoine culturel.

Typologie : rez-de-chaussée en pierre, étage (1) en pan de bois et en encorbellement, toiture en ardoise.

Hauteur façade : 6 à 7m.

Pentes de toit : 35 à 45°.

La parcelle en pente orientée nord est accompagnée et construite par les dépendances qui permettent d'aménager le jardin sud en cour au niveau du rez-de-chaussée.

- Urbaines :

Façades orientées nord-sud.

Construction isolée de grande emprise constituant un ensemble bâti important.

c – Fiche n° 3

Caractéristiques du bâti dans le tissu ancien



Situation :

Parcelle n° 199 section ZA.
Rue de l'église.



Caractéristiques :

- Architecturales :

Maison du XVII^e siècle.

Typologie : rez-de-chaussée surélevé (60 à 80cm au niveau du jardin sud) et étage en pierre enduit sur la façade nord, toiture en ardoise.

Hauteur façade : 6 à 7m.

Pentes de toit : 35 à 45°.

Sous-sol semi-enterré.

- Urbaines :

Façades orientées nord-sud.

Les anciennes dépendances (réhabilitées en logements) sont orientées dans le sens de la pente.

La parcelle en pente orientée nord est accompagnée et construite par les dépendances et des murets en pierre.

Construction isolée de grande emprise constituant un ensemble bâti important.

d – Fiche n° 4

Caractéristiques du bâti dans le tissu ancien



Situation :

Parcelle n° 195 section ZA.
Rue de l'église.



Caractéristiques :

- Architecturales :

Maison, probablement une ancienne dépendance des XVII/XVIIIe siècles.

Typologie : rez-de-chaussée en pierre, toiture en ardoise.

Deux niveaux de rez-de-chaussée du fait de la pente.

Hauteur façade : de 3 à 5m.

Pentes de toit : 35 à 45°.

- Urbaines :

Façades orientées est-ouest dans le sens de la pente.

La pente de la parcelle orientée nord est accompagnée et construite par les dépendances et des murets en pierre.

e – Fiche n° 5

Caractéristiques du bâti dans le tissu ancien



Situation :

Parcelles n° 238, 239 section ZA.
Rue de la Fontaine.



Caractéristiques :

- Architecturales :

Maison du XVIII^e siècle.

Typologie : rez-de-chaussée et deux étages en pierre, toiture en ardoise, linteau en bois.

Rez-de-chaussée : caves et locaux techniques.

Hauteur façade : 8 à 9m.

Pentes de toit : 35 à 45°.

- Urbaines :

Façades orientées nord-sud.

La parcelle en pente est orientée nord. Le premier étage est légèrement au-dessus du niveau jardin.

f – Fiche n° 6

Caractéristiques du bâti dans le tissu ancien



Situation :

Début de la rue de Bellevue.



Caractéristiques :

- Architecturales :

Ensemble de maisons du XVIII^e siècle.

Typologie : rez-de-chaussée et un étage en pierre, toiture en ardoise, linteau en bois.

Hauteur façade : 6 à 7m.

Pentes de toit : 35 à 45°.

- Urbaines :

Façades orientées sud-ouest.

Ensemble de maisons collées, aux caractéristiques relativement urbaines.

Les formes et les densités bâties permettent la mixité des fonctions : ici logements et commerces.

g – Fiche n° 7

Caractéristiques du bâti dans le tissu ancien



Situation :

Rue de la République.



Caractéristiques :

- Architecturales :

Ensemble de maisons du XIX^e siècle.

Typologie : rez-de-chaussée et rez-de-chaussée avec 1 étage en pierre, toiture en ardoise, linteaux en brique ou en bois.

Hauteur façade : 4 à 6m.

Pentes de toit : 35 à 45°.

- Urbaines :

Façades orientées principalement nord-sud et le faîtage orienté sur la voie principale.

Ensemble de maisons collées, aux caractéristiques relativement urbaines.

Le faîtage accompagne la voie. Au carrefour, des pignons annoncent les changements de direction et permettent d'offrir un nouveau rythme à la rue.

Les formes et les densités bâties permettent la mixité des fonctions : ici logements et commerces.

h – Fiche n° 8

Caractéristiques du bâti dans le tissu ancien



Situation :

Rue Haute.



Caractéristiques :

- Architecturales :

Ensemble de maisons du début XXe siècle.

Typologie : rez-de-chaussée et rez-de-chaussée avec un étage, toiture en ardoise.

Hauteur façade : 4 à 7m.

Pentes de toit : 35 à 45°.

- Urbaines :

Façades orientées principalement nord-sud et le faîtage orienté sur la voie principale.

Ensemble de maisons collées, aux caractéristiques relativement urbaines.

Implantation à l'alignement de la limite privée/publique

La diversité des gabarits dans l'alignement permet d'offrir un rythme à la rue.

Enjeux et objectifs :

Thèmes du règlement	N° fiches	Constructions existantes caractéristiques du bourg	Objectifs quant aux règlement et OAP
Superficie minimale des terrains constructibles	N°1-2-3-4-5-6-7-8	Parcelles inférieures à 650m2, parfois inférieures à 350m2.	Assurer une certaine densité (comme c'est le cas dans le bourg ancien) en évitant, notamment, d'imposer une superficie minimale pour les terrains constructibles.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	N°1 N°2 N°3-4-6-7 N°5 N°8	Bâtiment bordant directement un grand espace public Façade principale en léger retrait de l'espace public. Ce retrait a la particularité de varier dans ses distances et dans ses formes, ce qui enrichit l'espace privé (bande jardinée, cour d'accès permettant de stationner un véhicule) autant que l'espace public. Façade principale implantée en limite d'espace public. Bâtiment en L en léger retrait de l'espace public. Ce retrait est ouvert sur l'espace public. Bâtiment en léger retrait de l'espace public. Ce retrait permet d'intégrer un seuil et des plantations en façade.	Favoriser une implantation des constructions vivante et valorisante pour l'espace public qui les borde : en évitant l'implantation en milieu de parcelles, en autorisant et en incitant l'implantation en limite d'espace public, en permettant une certaine diversité lorsque un retrait est justifié (cour, jardinet...).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	N°2-3-4-5 N°6-7-8	Construction isolée Ensemble de maisons mitoyennes.	Favoriser une implantation des constructions variée et valorisante pour l'espace public en proposant une certaine mitoyenneté (au moins ponctuellement) : en évitant d'imposer des retraits aux limites séparatives, voire en imposant aux constructions l'implantation sur une limite latérale.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	N°2-4 N°3	Dépendances mitoyennes dans l'alignement de la façade principale. Dépendances mitoyennes perpendiculairement (construites dans le sens de la pente)	Favoriser la densification des parcelles et l'enrichissement du vocabulaire architectural en permettant une diversité d'implantations des constructions secondaires.
Emprise au sol des constructions	N°1-2-3	Grande emprise	Favoriser la densification des parcelles en évitant de limiter l'emprise au sol des constructions.

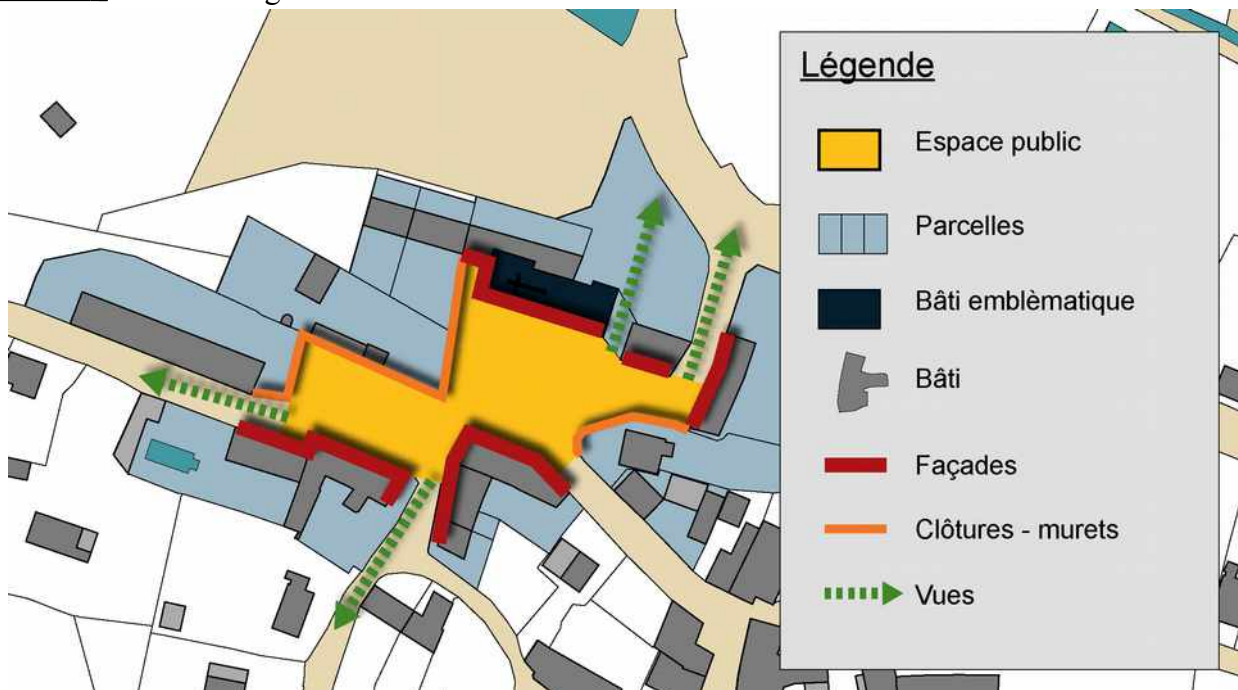
Thèmes du règlement	N° fiches	Constructions existantes caractéristiques du bourg	Objectifs quant aux règlement et OAP
Hauteur maximale des constructions	N°1-2-3-6 N°3 N°4 N°7 N°5-8 N°1-3-4 N°2-6 N°5 N°7-8	Hauteur des façades : 6/7m, pente toiture : 35/45° Rez-de-chaussée surélevé (+60/80cm côté jardin sud), sous-sol semi-enterré Hauteur des façades : 3/5m, pente toiture : 35/45° Hauteur des façades : 4/7m, pente toiture : 35/45° Hauteur des façades : 8/9m, pente toiture : 35/45° RDC+1+combles RDC+1 RDC+2+combles RDC et RCD+1	Favoriser l'économie spatiale et permettre une diversité architecturale des formes et hauteurs bâties (comme c'est le cas dans le bourg ancien) en n'imposant pas de hauteur maximale restrictive des constructions.
Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	N°1-4 N°2 N°3 N°5-6-7	Matériaux : murs en pierre et toitures en ardoise Matériaux : rez-de-chaussée en pierre, étage en pan de bois et en encorbellement, toiture en ardoise. Matériaux : murs en pierre (mur enduit sur la façade nord) et toitures en ardoise. Matériaux : murs en pierre et toitures en ardoise, linteaux en bois ou en briques.	Intégrer les nouvelles constructions au caractère du bourg ancien en incitant à l'utilisation de matériaux locaux, esthétiques et sains (pierre, bois, ardoises), sans toutefois aller à l'encontre de l'innovation architecturale.
Clôtures	N°3-4	Murets pierre	Favoriser une qualité des clôtures en imposant la conservation et l'entretien des clôtures pré-existantes végétales (haies bocagères) et non-végétales (murets pierre) de qualité, en interdisant l'utilisation de certaines clôtures inesthétiques (haies monospécifiques et résineuses, grillages non végétalisés, murets en parpaings non enduits, clôtures en béton préfabriqué...).

Thèmes des prescriptions complémentaires	N° fiches	Constructions existantes caractéristiques du bourg	Objectifs quant aux prescriptions et OAP
Gestion des pentes	N°3	Rez-de-chaussée surélevé (+60/80cm côté jardin sud), sous-sol semi-enterré. Anciennes dépendances orientées dans le sens de la pente.	Inciter à exploiter les spécificités des terrains en pente au sein des constructions : le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin peuvent être à des niveaux de sol différents, création de deux niveaux de rez-de-chaussée lorsque la pente est dans le sens de la façade, création de dépendances dans le sens de la pente...
	N°4	Deux niveaux de rez-de-chaussée (du fait de la pente).	
	N°5	Premier étage côté rue légèrement plus haut que le niveau rez-de-jardin.	
Thèmes des orientations d'aménagement			
Orientations des parcelles	N°1-2-3-5-7	Nord-sud (jardin au sud)	Privilégier une organisation parcellaire proche de celle du bourg ancien et favorisant l'ensoleillement : parcelles rectangulaires ou en lanières, orientation nord-sud...
	N°4	Nord-sud (jardin à l'est)	
	N°8	Nord-sud (jardin au nord)	
	N°6	Est-ouest (jardin à l'est)	
Orientations des façades	N°1-2-3-5-7	Nord-sud	Privilégier une orientation des façades proche de celle du bourg ancien et exploitant l'ensoleillement : façade au sud (côté jardin ou côté rue).
	N°4	Est-ouest, dans le sens de la pente	
	N°6	Sud-ouest	
Largeur des parcelles	N°6	9 à 12m de large.	Privilégier une organisation parcellaire proche de celle du bourg ancien favorisant la mitoyenneté, des façades continues, un bâti compact et la mixité des fonctions : diversité de parcelles rectangulaires ou en lanières pouvant descendre sous les 12mètres de largeur.
	N°7	6 à 12m de large.	
	N°8	8 à 15m de large	
Nombre de logements à l'hectare	N°1-2-3-4-5-6-7-8	Parcelles inférieures à 650m2, parfois inférieures à 350m2.	Favoriser la densité au sein du bourg en imposant un nombre minimum de logements à l'hectare.

i – Fiche n° 9 : la place

Caractéristiques des espaces publics de Saint-Malo de Beignon

Situation : Place de l'église.



Caractéristiques :

- Dimensions : l'espace au sud de l'église forme un rectangle de 30 x 40m.

- Urbaines :

L'espace est contenu par les façades et les murets.

Ce lieu, qui peut accueillir différents usages de la vie du bourg, est une respiration dans le tissu urbain, un espace d'arrêt.

L'église, en tant qu'équipement, est **mise en scène**. Outre l'église, la place bénéficie également de façades patrimoniales.

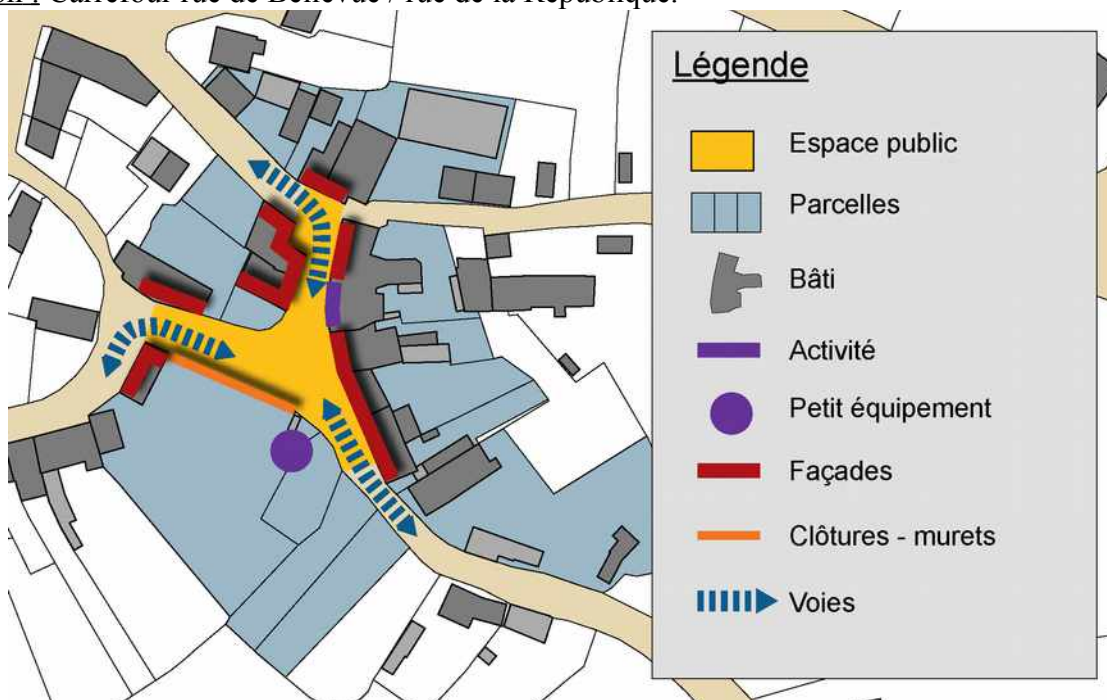
Plusieurs rues convergent vers la place, et, réciproquement, depuis la place on peut observer le paysage urbain et le territoire (la vallée).



j – Fiche n° 10 : la placette et le carrefour

Caractéristiques des espaces publics de Saint-Malo de Beignon

Situation : Carrefour rue de Bellevue / rue de la République.



Caractéristiques :

- Dimensions : élargissement des rues jusqu'à 12/13m.

- Urbaines :

L'espace est contenu par les façades et les murets.

L'élargissement des rues permet à ce lieu **d'accueillir différentes pratiques** de la vie du bourg : stationnements, terrasse...

Le trafic et les flux qui convergent vers ce carrefour le rendent **propice à l'installation d'activités** (bar existant).

L'élargissement de l'espace donne de la **visibilité à l'ensemble des façades** (et aux enseignes).

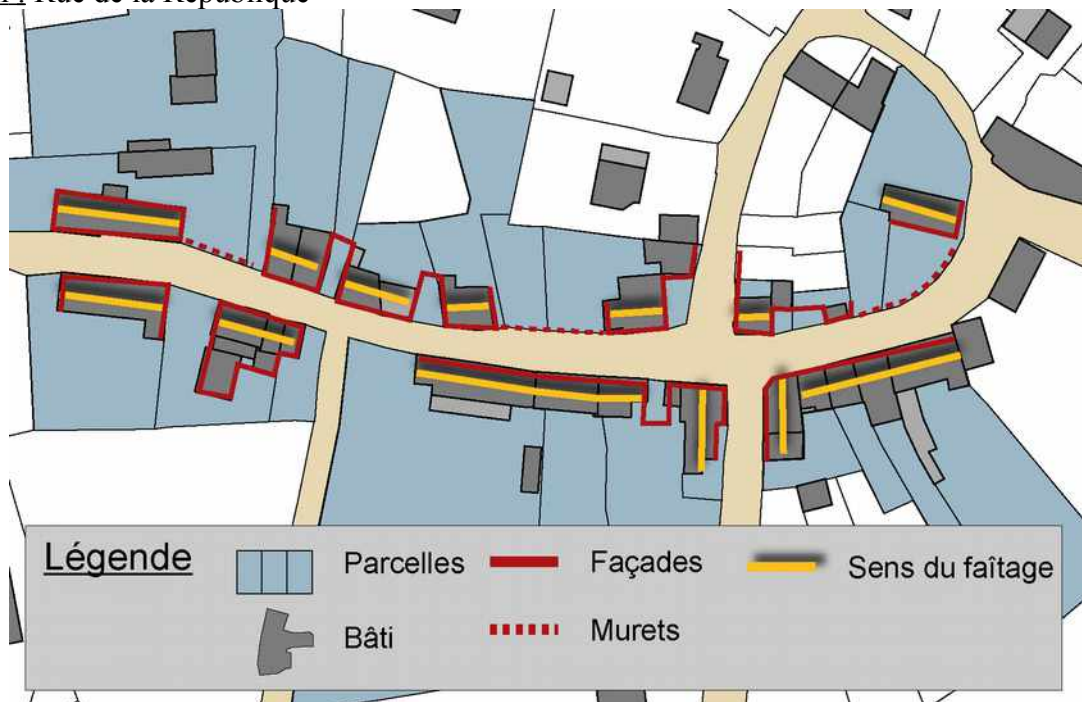
Inversement, le rétrécissement en sortie de l'espace agit comme **des portes signalant le passage vers d'autres lieux** et d'autres pratiques de l'espace public et du bourg.



k – Fiche n° 11 : la rue et son rythme

Caractéristiques des espaces publics de Saint-Malo de Beignon

Situation : Rue de la République



Caractéristiques :

- Dimensions : largeur de rue de 7 à 10m de façade à façade.

- Urbaines :

Les dimensions de la rue suffisent à la cohabitation des différents flux (piétons, automobiles, stationnements).

Son parcours est varié grâce :

- ▶ à la diversité des façades (longueurs, hauteurs, murs, murets),
- ▶ aux changements de direction des faîtages qui annoncent un carrefour, par exemple,
- ▶ à l'alternance entre les volumes bâtis et les jardins qui s'avancent jusque sur la rue,
- ▶ à la nature des points de vues qu'offre la rue : vue cadrée par deux pignons, vues longues vers le lointain, vues larges sur des cœurs d'îlot.



I – Fiche n° 12 : la ruelle

Caractéristiques des espaces publics de Saint-Malo de Beignon



Situation :

Entre la rue de la Fontaine et la rue de la République.

Caractéristiques :

- Dimensions : largeur moyenne de 4m (de limite de parcelle à limite de parcelle).

- Urbaines :

Les dimensions de la ruelle permettent le passage automobile, mais cet espace est principalement dédié au piéton.

Sa singularité est d'autant plus riche que ses entrées/sorties sont marquées par un changement radical des dimensions de l'espace public.

Le charme du parcours de la ruelle tient principalement :

- ▶ à son étroitesse qui crée une ambiance intime et confidentielle,
- ▶ aux vues privilégiées vers les cœurs d'îlots et les jardins.

m – Fiche n° 13 : le chemin

Caractéristiques des espaces publics de Saint-Malo de Beignon



Situation :

Chemin au sud-est de l'ancienne école (parcelles n°135, 137)

Caractéristiques :

- Dimensions : largeur de 1,50m à 3m (de limite de parcelle à limite de parcelle).

- Urbaines :

Cet espace est principalement dédié au piéton.

Il s'agit d'un espace généralement planté.

Les atouts de ce type de cheminements sont :

- ▶ d'offrir des chemins de traverses, des raccourcis pour le piéton
- ▶ d'offrir une grande sécurité aux déplacements,
- ▶ d'apporter une richesse et une multiplicité de trajets notamment pour les promenades et les randonnées.

Enjeux et objectifs :

- ▶ S'inspirer des caractéristiques et de la diversité de formes des espaces publics du bourg (gabarits, rythmes, place du piéton, plantations...) lors de l'aménagement des secteurs de développement urbain,
- ▶ Conforter les espaces singuliers du bourg propices à accueillir des activités commerciales ou autres (associatives par exemple).

8 - Analyse du hameau de La Brousse

a - Analyse paysagère et urbaine

Situation :

Le hameau de la Brousse est situé à environ 400 mètres au nord-est du centre-bourg de Saint-Malo de Beignon. Il est situé au nord de la vallée du ruisseau de Saint-Malo.

Caractéristiques paysagères :

On observe de nombreux boisements à proximité du hameau, ainsi qu'une trame bocagère relativement dense.

Ces éléments végétaux ainsi que la voirie construisent avec netteté les limites de l'espace de la vallée. Rappelons que cette dernière est un paysage caractéristique et structurant de la commune et du bourg de Saint-Malo de Beignon.

Les coteaux nord de la vallée du ruisseau de Saint-Malo sont un autre paysage caractéristique de ce secteur. Ils sont de deux natures :

- à l'ouest du hameau, ils créent un espace ouvert qui permet d'apprécier les boisements.
- à l'est, la trame bocagère est nettement moins dense. Les coteaux s'ouvrent sur les plateaux nord des vallées du ruisseau de Saint-Malo et de l'Aff.

Cet espace ouvert permet des vues très intéressantes qui mettent en valeur et en scène le bourg, le hameau de la Brousse et le paysage de la vallée.

Photographie depuis la route de la Fosse Noire :

Le bourg entouré des boisements sud

Hameau de la Brousse

Boisements au nord du bourg et du ruisseau de Saint-Malo



Photographie depuis la place de l'église :

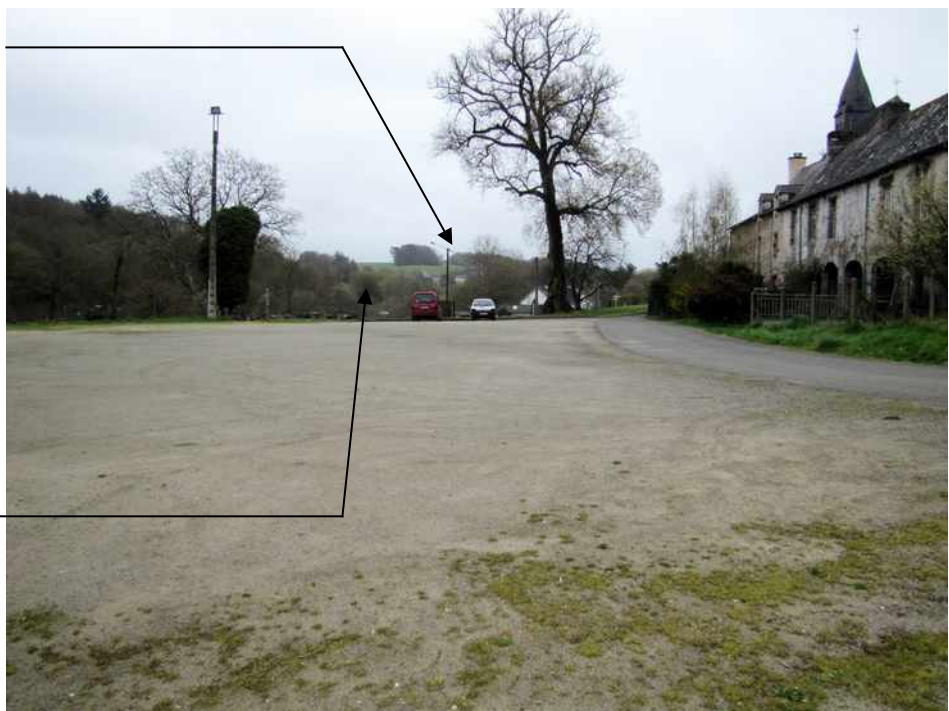
Coteaux ouverts à
l'ouest du hameau de la
Brousse



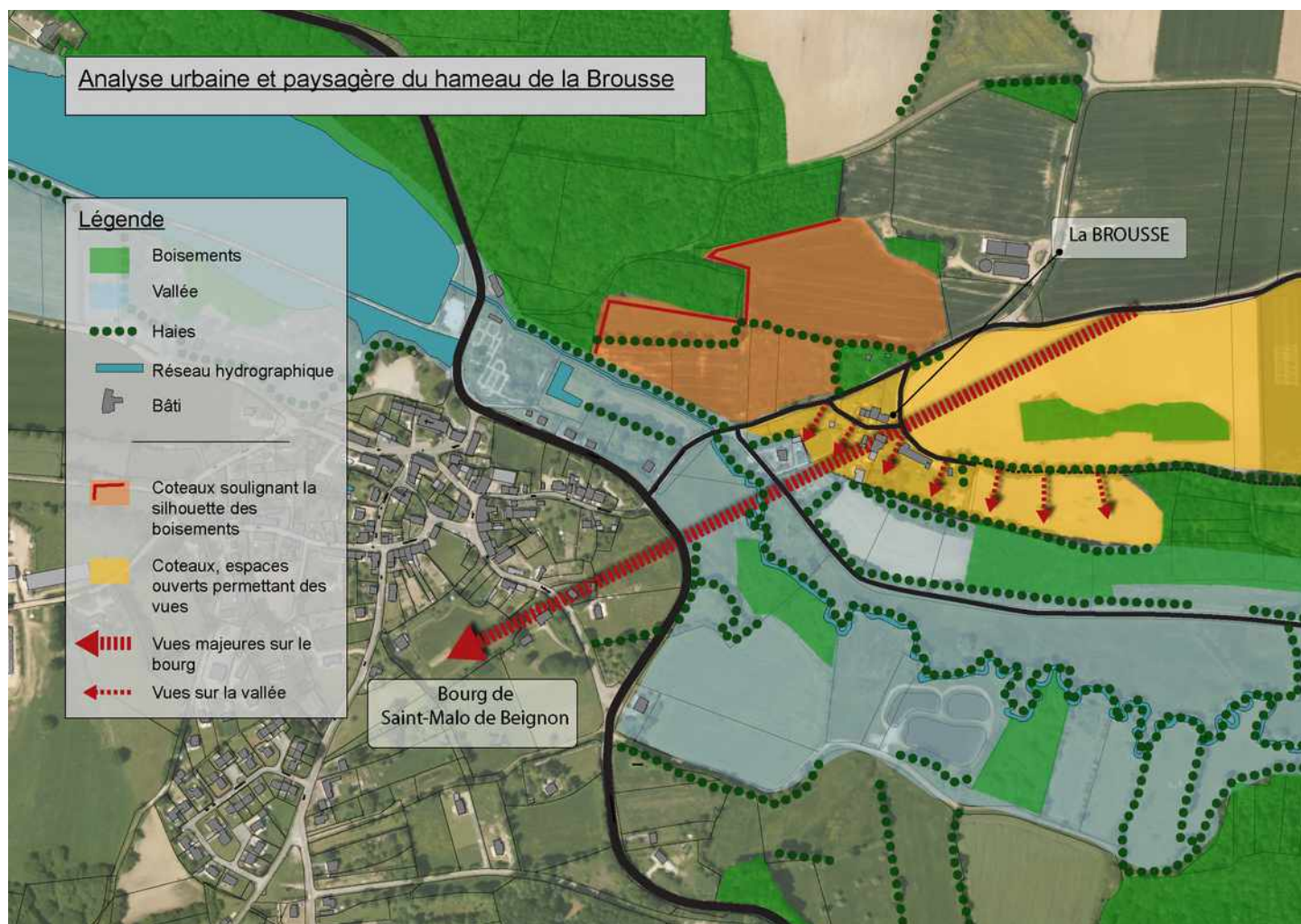
Photographie depuis l'entrée nord du bourg :

Coteaux ouverts et
hameau de la Brousse

Cœur boisé de la vallée
du ruisseau de Saint-
Malo



On observe clairement la dissociation entre l'espace du bourg et le hameau de la Brousse, ainsi que l'importance de la vallée comme espace naturel mettant en scène le bourg et ses entrées.



b - Analyse et enjeux de la morphologie urbaine du hameau

Le hameau de la Brousse est composé initialement de trois corps de ferme. Il a une forme compacte et organisée autour d'une cour.

Une maison isolée s'est implantée dans les années 80 au sud du hameau. Cette situation est typique du mitage de l'espace agricole et naturel. Elle perturbe la lecture du paysage naturel du secteur, ainsi que la lecture de la morphologie urbaine du hameau.

Le hameau de la Brousse aux formes compactes.

La maison isolée qui se détache du hameau.



Le hameau s'insère dans son relief, souligné par les haies bocagères. Au sud, la continuité de la trame bocagère a été interrompue.

Pour pérenniser la lecture et la cohérence de l'espace de la vallée, il serait nécessaire de renforcer la trame bocagère et d'interdire toute nouvelle implantation de bâti.

Enjeux et objectifs :

- Pérenniser la lecture et la cohérence de la vallée en renforçant la trame bocagère et en interdisant toute nouvelle implantation de bâti.

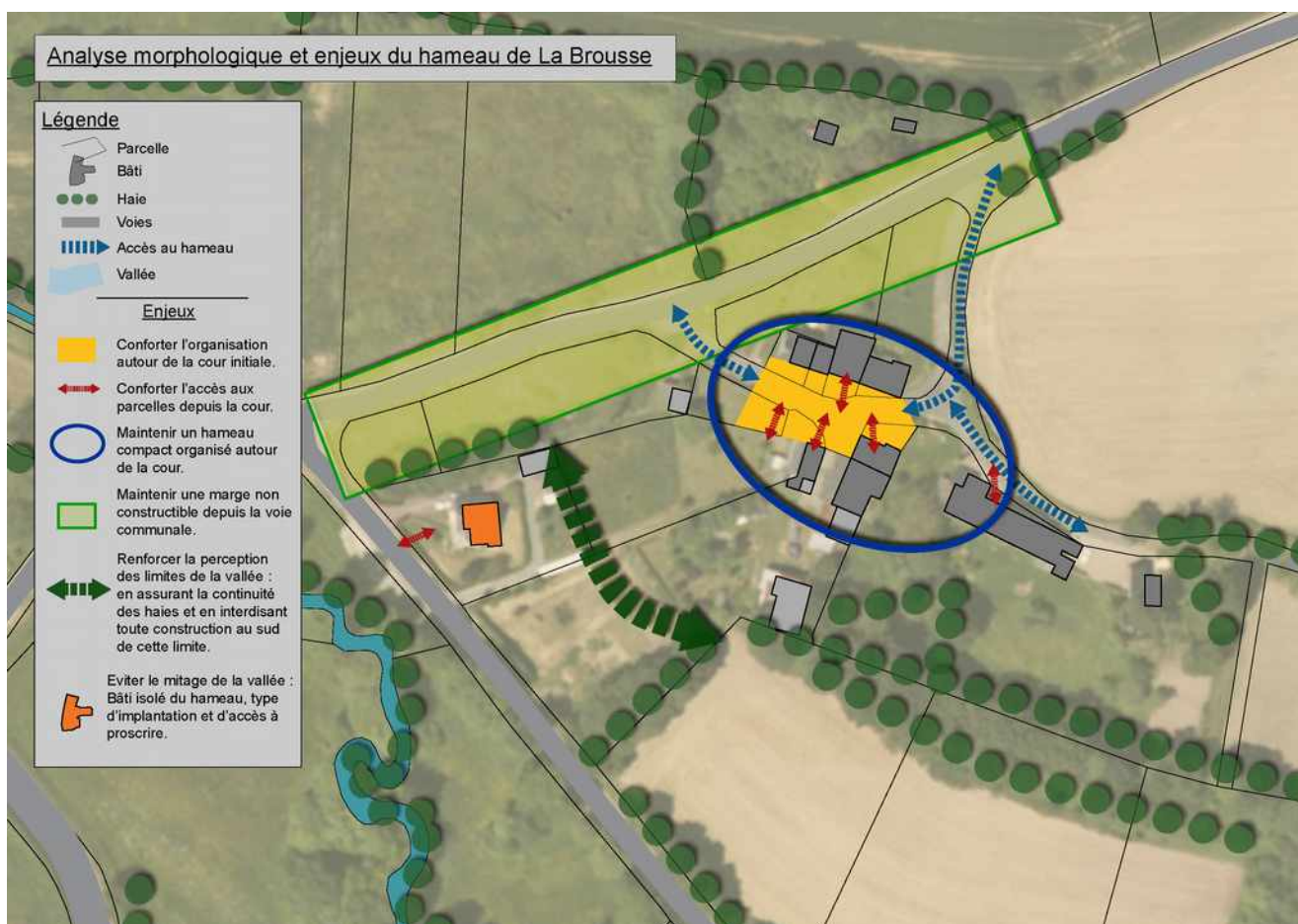
Analyse morphologique et enjeux du hameau de La Brousse

Légende

-  Parcelle
-  Bâti
-  Haie
-  Voies
-  Accès au hameau
-  Vallée

Enjeux

-  Conforter l'organisation autour de la cour initiale.
-  Conforter l'accès aux parcelles depuis la cour.
-  Maintenir un hameau compact organisé autour de la cour.
-  Maintenir une marge non constructible depuis la voie communale.
-  Renforcer la perception des limites de la vallée : en assurant la continuité des haies et en interdisant toute construction au sud de cette limite.
-  Éviter le mitage de la vallée : Bâti isolé du hameau, type d'implantation et d'accès à proscrire.



9 – Approche récapitulative du foncier disponible pour l'urbanisation

Le périmètre limité du bourg de Saint Malo de Beignon a nécessité une approche complémentaire pour évaluer le foncier disponible sur les 10 années à venir.

Dans cette analyse du bourg, cinq types de parcelles ont été établies.

Pour chaque type de parcelle, la disponibilité à accueillir de nouvelles constructions dans les 10 prochaines années a été évaluée, en prenant en compte la situation actuelle des propriétaires.

Disponibilité du foncier dans le périmètre du bourg

		surface (en ha)	potentiel constructible sur 10 ans *	
	Parcelles libres (parcelles sans construction et pouvant être desservies)	4,09	60,00%	2,45
	Parcelles en dents creuses (parcelles libres situées entre deux parcelles bâties)	1,42	25,00%	0,36
	Parcelles libres desservies (21 lots)	1,39	100,00%	1,39
	Parcelles divisibles (parcelles de grande taille comportant du bâti et pouvant faire l'objet d'une division)	3,45	25,00%	0,86
	Parcelles ciblées pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain	0,48	25,00%	0,12
TOTAL		10,83		5,18

Nombre de logements théorique sur la base de 14log/ha : **73**

* Le potentiel constructible des terrains a été évalué avec les élus, selon la situation actuelle des propriétaires.

Les emplacements réservés ont été retirés des surfaces disponibles.

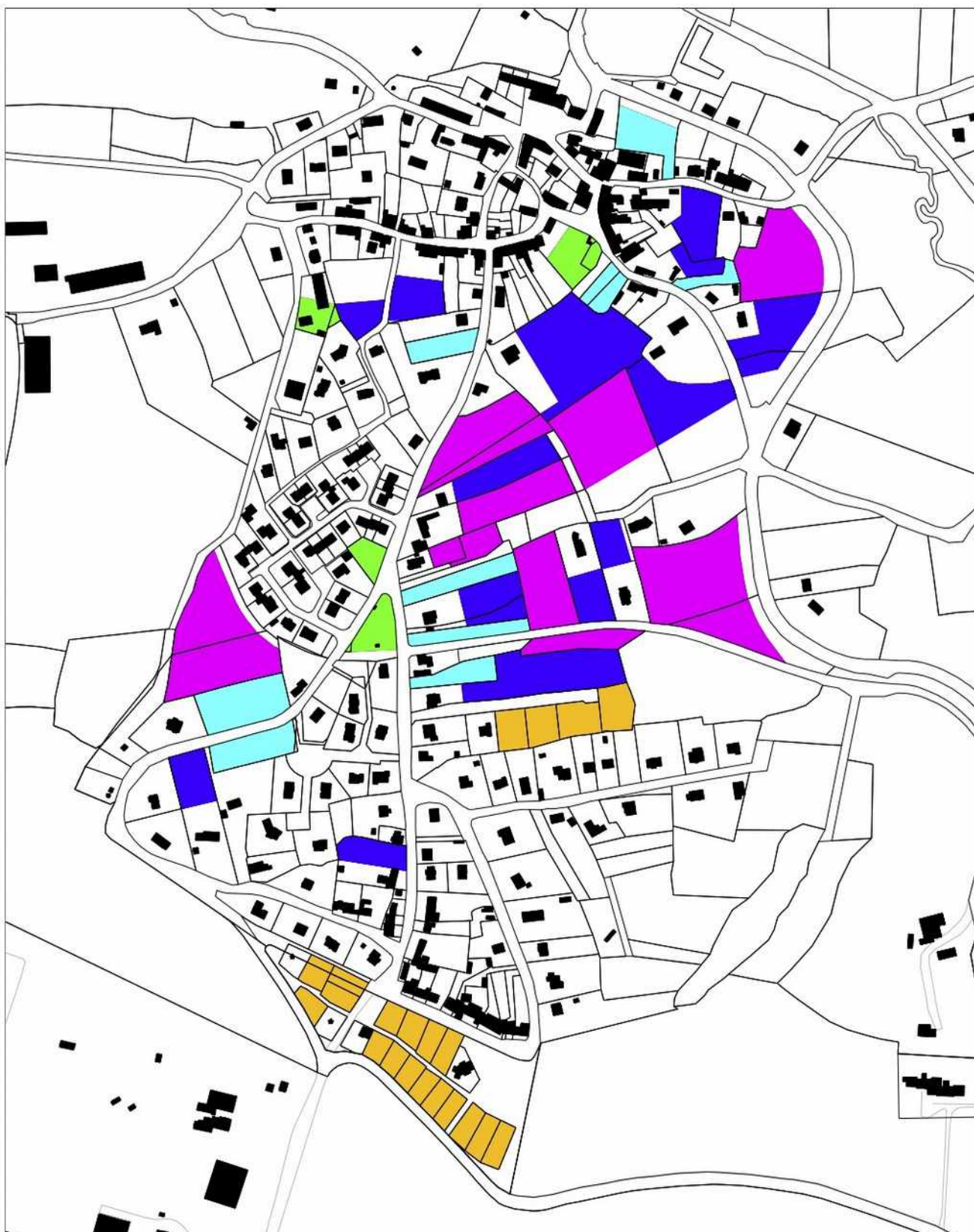
Suite à cette approche, on perçoit que sur les 10,83ha repérés sur le bourg, seuls environ 5,18ha seront disponibles sur les 10 années à venir.

Une projection simplifiée, sur la base de 14 logements par hectare, permet d'évaluer un potentiel de 73 logements constructibles.

L'évaluation des besoins dans le chapitre « A - analyse socio-démographique » était de 66 logements sur les 10 prochaines années.

Enjeux et objectifs :

- ▶ Permettre l'évolution urbaine des parcelles dans le bourg,
- ▶ Établir des règles et des outils évitant le gaspillage du foncier disponible pour les années futures.



SYNTHESE DES OBJECTIFS URBAINS ET ARCHITECTURAUX

Le bourg devra se développer avec cohérence et en continuité des différents tissus urbains :

- ▶ En assurant une urbanisation cohérente au sein du périmètre existant du bourg,
- ▶ En renforçant l'attractivité du centre-bourg grâce notamment à sa densification et à son renouvellement urbain,
- ▶ En garantissant une continuité urbaine entre les secteurs anciens et les futurs secteurs d'urbanisation,
- ▶ En valorisant les espaces publics existants ou à créer, ceux-ci étant les lieux d'expression de l'identité du bourg,

PARTIE 2 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

A – Justification des objectifs du PADD

Le diagnostic a mis en évidence les potentiels et les contraintes liés au développement de la commune de Saint-Malo de Beignon.

Atouts :

- la proximité du bourg avec les pôles économiques et de services (Beignon et Guer-Bellevue),
- la qualité du cadre de vie naturel et bâti,
- le potentiel touristique et de loisirs de la commune.

Contraintes :

- une relative fragilité du patrimoine naturel et bâti,
- un réseaux de déplacements peu optimisé aujourd'hui (principalement vers Guer),
- une cohabitation fragile entre le bourg résidentiel, l'activité touristique, le territoire agricole et le territoire militaire,
- un bourg scindé en deux parties (centre ancien et Bel-Air).

Afin de répondre à ces enjeux, les élus se sont fixés deux grands objectifs pour organiser le développement de leur commune :

1 – Conforter l'identité de Saint-Malo de Beignon au sein du territoire.

Il s'agit de poursuivre le développement de la commune en cohérence avec son territoire et en renforçant son identité autour de son patrimoine naturel et bâti et de sa vocation résidentielle et touristique.

2 – Poursuivre la composition du bourg en cohérence avec son histoire et son paysage.

Il s'agit d'organiser le développement du bourg de façon à le réunir, à limiter son étalement, à optimiser les déplacements et à l'ancrer dans son territoire.

B – Justification des choix retenus pour établir le PADD

1 – Conforter l'identité de Saint-Malo de Beignon au sein du territoire :

- un bourg regroupé, en promontoire sur la vallée du « Ruisseau de Saint-Malo » et enveloppé dans son paysage boisé, naturel et agricole,

Enseignements du diagnostic	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Le bourg de Saint-Malo de Beignon bénéficie d'une configuration particulière : en promontoire sur la vallée du « Ruisseau de Saint-Malo » et enveloppé dans un paysage boisé, naturel et agricole. Cette morphologie fut un élément de choix pour l'installation de la résidence des évêques de Saint-Malo. Elle constitue le patrimoine de la commune.	Il s'agira de protéger la Vallée du Ruisseau de Saint-Malo et les zones humides, de renforcer l'écrin boisé de la commune et de développer le maillage bocager du paysage agricole.	Protection des zones humides et des boisements, repérage des haies.
	Le développement urbain s'effectuera dans les limites du bourg actuel.	Les zones AU sont limitées à l'intérieur du périmètre du bourg.

- une commune à vocation principalement résidentielle, agricole et touristique et qui s'appuie sur les pôles économiques et les équipements de Guer et de Beignon,

Enseignements du diagnostic	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Ces 10 dernières années, la commune a connu un développement soutenu : environ 3,4% par an. Cette croissance s'explique par la qualité de vie sur la commune et par la proximité des pôles économiques, militaires et d'équipements de Guer Bellevue et Beignon. Cette proximité est ternie par un réseau de déplacement peu favorable en direction de Guer.	Il s'agira de maintenir la dynamique démographique en maîtrisant un développement modéré de la population avec un objectif d'environ 620 habitants à l'horizon 2024.	Pas d'extension des zones à urbaniser par rapport à la carte communale. Hiérarchisation de leur ouverture à l'urbanisation.
L'habitat est relativement diversifié. Cependant, la vente des logements locatifs par le bailleur oriente à la baisse le taux de logements aidés.	La proximité des pôles économiques et d'équipements de Guer-Bellevue et de Beignon sera renforcée en développant et en diversifiant les déplacements vers Beignon et vers Guer-Bellevue (réaménagement de la route départementale 773, création d'un chemin assurant la continuité Guer-Bellevue/Saint Malo de Beignon/Beignon...).	Création d'emplacements réservés pour mettre en place ces nouveaux déplacements.
L'activité agricole est bien implantée et maintenue par une exploitation située sur la commune, à l'ouest du bourg, et par des exploitations sur des communes voisines.	Aucune nouvelle extension urbaine sur les terres agricoles ne sera autorisée et le siège d'exploitation existant sera pérennisé.	Création d'un zonage préservant le territoire agricole et les abords de l'exploitation agricole.
La vocation militaire au sud de la commune est confirmée.	Le sud de la commune gardera sa vocation militaire.	Création d'un zonage spécifique.

- une offre touristique et de loisirs autour du patrimoine bâti (centre historique) et naturel (vallée et étang du Ruisseau de Saint-Malo) à diversifier et à développer.

Enseignements du diagnostic	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
La commune est attractive par la qualité de son paysage, par le patrimoine de son bourg et par l'offre touristique et de loisirs. L'attractivité touristique pourrait être renforcée autour du patrimoine naturel et du patrimoine bâti.	Affirmer l'attractivité et la spécificité du village de Saint-Malo de Beignon dans l'offre touristique locale. Renforcer la complémentarité entre le patrimoine bâti du bourg et le patrimoine naturel de la vallée et de ses coteaux. Poursuivre la valorisation et le développement de l'offre touristique, sportive et de loisirs.	Création d'un zonage de loisirs autour de la vallée, de l'étang du camping, de la base de loisirs et du jardin des évêques.

2 – Poursuivre la composition du bourg en cohérence avec son histoire et son paysage :

- un bourg réuni autour du centre ancien et du quartier de Bel- Air,

Enseignements du diagnostic	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Le bourg de Saint-Malo de Beignon est relativement morcelé avec deux secteurs principaux : le centre-bourg et le quartier de Bel-air.	Réunir l'ensemble du village en organisant le développement urbain sur les espaces libres inclus dans le périmètre du bourg	Définition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.
Les liaisons entre ces deux secteurs ne sont pas nombreuses.	Mettre en œuvre des continuités urbaines et de déplacement. Elles assureront les liaisons entre le bourg ancien, les quartiers pavillonnaires et le quartier de Bel-Air	
Certaines voies principales du bourg n'ont pas le caractère de rues, et accentuent le manque de cohésion.	Redéfinir la rue de Bel-Air comme une rue de village.	
Le centre reste un attractif, grâce à son patrimoine, et animé par les commerces et services.	Préserver et renforcer, au sein du centre ancien, les fonctions d'équipements, de commerces et de services adaptées au bourg.	
Des secteurs du centre-bourg sont délaissés et donne une perception peu valorisante de la commune.	Déterminer des secteurs stratégiques pour entreprendre du renouvellement urbain, dédié à l'implantation d'équipements et à l'accueil de logements, dans un principe de mixité sociale et intergénérationnelle.	

- une urbanisation mesurée en continuité du bâti existant,

Enseignements du diagnostic	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
L'enveloppe du bourg est constitué par des éléments importants du paysage (vallée, coteaux boisés, maillage bocager...).	Inscrire les nouvelles urbanisations dans le périmètre du bourg en définissant et en composant les limites urbaines sur les éléments forts du paysages.	Zone à urbaniser limitée au périmètre du bourg. Constitution d'un règlement valorisant les morphologies typiques du bourg.
Le bourg est constitué d'un certain nombre de dents creuses, ou de terrains libres au sein de l'urbanisation existante.		
L'urbanisation des dernières années a tendance à se « standardiser ». À contrario de la diversité présente dans le centre-bourg, les formes urbaines s'appauvrissent sur les dernières opérations.		

- une valorisation du bourg par une mise en scène des entrées et de la silhouette du bourg depuis la voie principale,

Enseignements du diagnostic	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
La limite actuelle du bourg le long de la D773 est confuse. Le bourg et sa silhouette sont peu lisibles le long de cette voie.	Valoriser et poursuivre la silhouette du village le long de la route départementale.	Définition d'emplacements réservés et d'orientations d'aménagement.
Les déplacements sont peu sécurisés et pratiquement inexistant pour les cycles et les piétons en direction de Guer.	Réaménagement de la route départementale et création d'un chemin planté le long de cette voie. Création d'une continuité des déplacements doux vers Beignon et Guer-Bellevue.	
L'entrée de bourg nord a un caractère patrimonial très identifiable. Les entrées du bourg à l'est en direction de Guer sont assez confuses.	Réaménagement des entrées du bourg depuis la route départementale 773 en tirant parti de son patrimoine bâti et naturel.	
Les déplacements vers Guer, en particulier depuis le sud du bourg, sont assez complexes.	Création d'une nouvelle voie d'entrée de bourg depuis la route départementale 773. Cette voie permettra de sécuriser et d'apaiser les déplacements, et d'organiser le développement du bourg.	

- un bourg ancré à son territoire,

Enseignements du diagnostic	Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Le bourg bénéficie d'un caractère paisible.	Préserver et développer une qualité de vie propre à Saint-Malo de Beignon.	Définition d'emplacements réservés et d'orientations d'aménagement et de programmation.
Le réseau de chemins et de déplacements est parfois discontinu.	Création d'un réseau de déplacements apaisés qui réunira l'ensemble des secteurs du bourg, qui mettra en valeur le tracé historique de l'ancienne voie de chemin de fer et qui se développera vers le territoire communal et intercommunal.	
Le centre-bourg et le quartier de Bel-Air offrent une qualité spécifique alternant façade bâties et jardins. Les extensions récentes offrent des façades moins diversifiées (simplement des clôtures) et moins propices à une ambiance de village.	Développer l'image d'un bourg jardiné. Il s'agira de préserver et de renforcer les haies bocagères et les espaces plantés au sein du bourg et de favoriser des formes urbaines diversifiées où le bâti et les jardins privés seront des éléments essentiels du paysage du bourg.	Définition des règles d'implantations du bâti respectant les implantations typiques du bourg.

PARTIE 3 – JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLLEMENT, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – Justification des choix retenus pour délimiter les zones et motifs des règles applicables aux zones

Chaque parcelle du territoire communal fait partie d'une zone en rapport avec sa nature ou sa vocation actuelle et future.

Chaque zone de PLU est soumise à un règlement qui définit :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ;
- les conditions de l'occupation du sol ;
- les possibilités quantitatives de l'occupation du sol.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

Les possibilités quantitatives de construction sont précisées notamment par :

- le coefficient d'emprise au sol ;
- la hauteur maximale des constructions ;
- l'implantation des constructions.

La combinaison des règles de hauteur et d'implantation des constructions doit permettre de conserver le caractère résidentiel du bourg d'une part, et de développer l'urbanisation avec une certaine variété dans la composition (maisons de bourg, logements individuels en lots libres,...) d'autre part.

Principe de dénomination des zones :

La loi SRU permet la dénomination des zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N). Sur la base de l'article L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en 9 zones différentes :

- 3 zones urbaines : Ua-secteur urbain du bourg ; Uae-Secteur urbain d'équipements d'intérêt collectif ; Um-Secteur militaire
- 2 zone à urbaniser : 1AU et 2AU
- 1 zone agricole : A
- 4 zones naturelles : Na-Secteur de protection des paysages et des milieux naturels ; Nzh-Secteur de protection des zones humides ; NI-Secteur de loisirs ; Nm-Secteur naturel militaire.

Cf. règlement littéral pour le détail du principe de dénomination des zones.

1 – Zone Ua

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU de Saint-Malo de Beignon comporte une zone urbaine résidentielle mixte **Ua**, dont un sous-secteur spécifique **Uae** destiné aux activités sportives et de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.

a – Définition et délimitation

La zone Ua comprend l'ensemble de la partie agglomérée. Les fonctions résidentielles doivent y être confortées et favoriser la diversité des formes d'habitats, tout en permettant l'installation et le maintien d'activités, de services et d'équipements propres à la multifonctionnalité du bourg.

La zone Ua autorise des morphologies différentes ayant une même vocation : l'accueil de logements. Elle comprend des éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver dans une cohérence urbaine d'ensemble. Elle est illustrée par des orientations d'aménagement et de programmation qui visent à organiser des opérations de renouvellements et de requalifications urbaines.

Le sous-secteur Uae correspond à une enclave qui accueille des équipements scolaires, sportifs et de loisirs de la cité scolaire de Brocéliande, installée sur Guer. Il convient de maintenir cette activité sur le territoire tout en permettant son éventuel développement.

b – Les motifs des règles applicables à la zone

Objet	Principes des règles proposées	Objectifs	Articles concernés
ZONE Ua Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser l'harmonisation des morphologies urbaines.	1 et 2
ZONE Uae Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol principalement destinées aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs.	Maintenir sur le territoire ce type d'équipement et permettre son éventuel développement.	
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux ne doit pas générer de nuisances visuelles. Les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Préserver le paysage urbain. Permettre une évolution du tissu urbain.	3 et 4
Superficie minimum	Sans objet		5
Implantation du bâti	Limite : alignement ou recul entre 0 et 3m, recul plus important pour une partie de la façade ; ou alignement sur le bâti existant ; ou sur une bande d'implantation définie au règlement graphique. Limites séparatives : recul entre 0 et 1,5m sur au moins une limite.	Favoriser la création d'un front bâti. Favoriser la compacité du bâti et la densification ultérieure. Favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant.	6, 7 et 8

Emprise et densité	Sans objet		9 et 14
Hauteur du bâti	Limitation de la hauteur des façades à 9m et 9,5m pour les toitures avec acrotère.	Permettre de s'inscrire dans la diversité des hauteurs existantes. Permettre la densification de certaines formes de bâti.	10
Aspect extérieur	Harmonisation des constructions (principales, annexes et dépendances) entre elles et avec les constructions voisines, ainsi que des petits éléments bâtis et des clôtures.	Favoriser une architecture respectueuse de son contexte, tout en permettant des conceptions architecturales contemporaines.	11
Stationnement	Sans objet		12
Espaces verts	Sans objet		13
Performances énergétiques	Sans objet		15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques	Sans objet		16

2 – Zone Um

a – Définition et délimitation

Il s'agit du secteur militaire dédié aux activités du camp militaire de Coëtquidan.
La zone Um correspond à la partie construite du camp militaire de Coëtquidan.

b – Les motifs des règles applicables à la zone

Objet	Principes des règles proposées	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol nécessaires à la zone militaire.	Pérenniser l'activité militaire.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Sans objet	Permettre l'évolution des constructions des équipements existants.	3 et 4
Superficie minimum	Sans objet		5
Implantation du bâti	Implantation possible en limite de voie ou d'emprise ou en prolongement de constructions existantes	Permettre l'évolution des constructions et des équipements.	6, 7 et 8
Emprise et densité	Sans objet	Permettre l'évolution des constructions et des équipements.	9 et 14
Hauteur du bâti	Sans objet	Permettre l'évolution des constructions et des équipements.	10
Aspect extérieur	Sans objet	Permettre l'évolution des constructions et des équipements.	11
Stationnement	Sans objet		12
Espaces verts	Sans objet		13
Performances énergétiques	Sans objet		15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques	Sans objet		16

3 – Zone 1AU

a – Définition et délimitation

La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD et le règlement ; les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur la totalité ou une partie de la zone,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon les orientations d'aménagement et le règlement.

Le secteur 1AU couvre les espaces qui ont vocation à accueillir, à court terme, de nouvelles parties du bourg, sous forme d'un ensemble urbain cohérent et en continuité du bourg existant, comprenant les équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et à respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1 AU correspond au périmètre des zones naturelles incluses dans le périmètre du bourg. Elle est illustrée par des orientations d'aménagements et de programmation qui visent à organiser des opérations de développement urbain dans la continuité du bourg existant.

b – Les motifs des règles applicables à la zone

Objet	Principes des règles proposées	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol de la zone U correspondante, sous réserve que les conditions d'aménagement proposées par les orientations d'aménagement et le règlement soient remplies.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone dans la continuité des morphologies urbaines existantes.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Idem à la zone Ua	Idem à la zone Ua	3 et 4
Superficie minimum	Idem à la zone Ua	Idem à la zone Ua	5
Implantation du bâti	Idem à la zone Ua	Idem à la zone Ua	6, 7 et 8
Emprise et densité	Idem à la zone Ua	Idem à la zone Ua	9 et 14
Hauteur du bâti	Idem à la zone Ua	Idem à la zone Ua	10
Aspect extérieur	Idem à la zone Ua	Idem à la zone Ua	11
Stationnement	Idem à la zone Ua	Idem à la zone Ua	12
Espaces verts	Idem à la zone Ua	Idem à la zone Ua	13
Performances énergétiques	Idem à la zone Ua	Idem à la zone Ua	15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques	Mise en place des fourreaux pour le déploiement du haut et très haut débit.	Favoriser le développement des nouvelles communications	16

3 – Zone 2AU

a – Définition et délimitation

La zone 2 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

4 – Zone A

a – Définition et délimitation

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique et biologique des terres agricoles.

Elle délimite les parties du territoire affectées en priorité à l'agriculture et à l'implantation ou à l'extension des bâtiments liés à l'activité.

Cette zone s'appuie sur la charte agriculture et urbanisme 56 avec une adaptation concernant les extensions des constructions non-agricole qui sont portées à 50 m² pour prendre en compte la taille limitée du bâti ancien, les exigences énergétiques et les modes de vie moderne.

b – Les motifs des règles applicables à la zone

Objet	Principes des règles proposées	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol liées à l'activité et l'agrandissement mesuré des constructions existantes non directement liées à l'activité agricole.	Pérenniser l'activité agricole. Permettre une modernisation des habitations existantes qui sont aujourd'hui de taille limitée sur le bâti ancien	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Adaptation des voies aux activités.		3 et 4
Superficie minimum	Sans objet		5
Implantation du bâti	Définition de marge de recul. Implantation en limite ou en continuité de construction existante possible sous conditions.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	6, 7 et 8
Emprise et densité	Sans objet		9 et 14
Hauteur du bâti	Limitation de la hauteur des façades à 9m et 9,5m pour les toitures avec acrotère.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	10
Aspect extérieur	Respect des lieux, du terrain et des constructions existantes.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	11
Stationnement	Sans objet		12
Espaces verts	Sans objet		13
Performances énergétiques	Sans objet		15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques	Sans objet		16

5 – Zone N

a – Définition et délimitation

Les zones naturelles présentent des caractéristiques variées et se déclinent en 5 secteurs distincts (Na, Nzh, NI, Nm).

La zone Na délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, milieux naturels et paysagers. Cette zone regroupe le fond de vallée et les coteaux boisés.

Les zones Nzh correspondent aux zones humides qui ont été recensées par le Grand Bassin de l'Oust. Le terrain militaire n'est pas concerné par ce zonage.

La zone NI permet des aménagements, des installations et des constructions à vocation de loisirs dans des secteurs naturels. Elles correspondent au secteur actuel autour de l'étang et du jardin des Évêques.

La zone Nm correspond au secteur militaire à caractère naturel.

b – Les motifs des règles applicables aux zones Na et Nzh

Objet	Principes des règles proposées	Objectifs	Articles concernés
<i>Occupation du sol</i>	En zone Na : sont autorisées les occupations du sol liées aux usages propres à la zone et l'agrandissement mesuré des constructions existantes non directement liées à l'activité agricole. En zone Nzh : Limitation aux ouvrages d'intérêt public répondant à une nécessité impérieuse.	Protéger les zones naturelles et les zones humides Permettre une modernisation des habitations existantes.	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	Limitation aux strictes nécessités de dessertes des activités autorisées.	Protéger les zones naturelles. Permettre une modernisation des habitations existantes.	3 et 4
<i>Superficie minimum</i>	Sans objet		5
<i>Implantation du bâti</i>	Définition de marge de recul. Implantation envisageable (sous conditions) en limite ou en continuité de construction existante.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	6, 7 et 8
<i>Emprise et densité</i>	Sans objet		9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	Limitation de la hauteur : à la hauteur des constructions limitrophes.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	10
<i>Aspect extérieur</i>	Respect des lieux, du terrain et des constructions existantes.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	11
<i>Stationnement</i>	Sans objet		12
<i>Espaces verts</i>	Sans objet		13
<i>Performances énergétiques</i>	Sans objet		15
<i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	Sans objet		16

c – Les motifs des règles applicables à la zone NI

Objet	Principes des règles proposées	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées uniquement les constructions liées aux usages de loisirs.	Maintenir le caractère naturel et les usages liés aux loisirs.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux ne doit pas générer de nuisances visuelles.	Protéger les zones naturelles. Permettre une modernisation des constructions existantes.	3 et 4
Superficie minimum	Sans objet		5
Implantation du bâti	Implantation en limite ou à au moins 1m des emprises des voies. Implantation envisageable en limite ou dans le prolongement des constructions existantes.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	6, 7 et 8
Emprise et densité	Sans objet		9 et 14
Hauteur du bâti	Limitation de la hauteur des façades à 9m et 9,5m pour les toitures avec acrotère.	Permettre de s'inscrire dans la diversité des hauteurs existantes.	10
Aspect extérieur	Harmonisation des constructions (principales, annexes et dépendances) entre elles et avec les constructions voisines, des petits éléments bâtis et des clôtures.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	11
Stationnement Sans objet	Sans objet		12
Espaces verts	Sans objet		13
Performances énergétiques	Sans objet		15
Infrastructures et réseaux de communications électroniques	Sans objet		16

d – Les motifs des règles applicables à la zone Nm

Objet	Principes des règles proposées	Objectifs	Articles concernés
<i>Occupation du sol</i>	Sont autorisées uniquement les constructions liées aux usages militaire	Maintenir le caractère naturel et les usages liés à l'armée.	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux ne doit pas générer de nuisances visuelles.	Protéger les zones naturelles. Permettre une modernisation des constructions existantes.	3 et 4
<i>Superficie minimum</i>	Sans objet		5
<i>Implantation du bâti</i>	Implantation en limite ou en retrait Implantation envisageable en limite ou dans le prolongement des constructions existantes.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	6, 7 et 8
<i>Emprise et densité</i>	Sans objet		9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	Sans objet		10
<i>Aspect extérieur</i>	Harmonisation des constructions (principales, annexes et dépendances) entre elles et avec les constructions voisines.	Favoriser une bonne insertion dans le territoire et minimiser les nuisances.	11
<i>Stationnement</i>	Sans objet		12
<i>Espaces verts</i>	Sans objet		13
<i>Performances énergétiques</i>	Sans objet		15
<i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	Sans objet		16

B – Les autres périmètres complémentaires

1 – Espaces boisés classés...

Il s'agit d'un périmètre de protection qui se superpose au zonage du PLU. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement qui s'appliquent à chaque zone. La commune compte 34 ha de bois classés en EBC. Ce périmètre concerne les bois existants et les haies remarquables sur les coteaux.

Le terrain militaire n'est pas concerné par ce zonage.

2 – Emplacement réservés

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune ou une autre collectivité publique en vue de réaliser des aménagements à caractère d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », c'est à dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai d'un an.

Le PLU compte 8 emplacements réservés:

Liste des emplacements réservés

Numéro	Destination	Surface indicative	Bénéficiaire
1	Travaux d'aménagement de sécurité de la D773 et création d'un chemin : liaison vers Guer Bellevue (largeur variable)	7610m2	CG56
2	Création d'un chemin planté le long de la D773 : liaison vers Guer Bellevue (largeur 10 à 15m) Et dégagement de visibilité D773	5150m2	Commune Et CG56
3	Aménagement d'une nouvelle entrée de bourg depuis la D773 et création d'un espace vert de loisirs et de gestion des eaux pluviales de la zone à urbaniser	5900m2	Commune Et CG56
4	Création d'un cheminement : liaison place de l'église/parking/camping/étang (largeur 3m et parcelle ZA172)	1180m2	Commune
5	Desserte et création de logements	706m2	Commune
6	Création d'un chemin planté : liaison de l'ancienne voie de chemin de fer (largeur environ 7m)	1250m2	Commune
7	Création d'un chemin : liaison rue de Bellevue/secteur à urbaniser (largeur 3m)	130m2	Commune
8	Création d'une desserte pour le secteur à urbaniser (largeur 6m)	250m2	Commune



3 – Éléments de paysage

Des éléments du paysage et du patrimoine sont indiqués sur le document graphique afin de les préserver. Leur modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Il s'agit de nombreuses haies bocagères (à proximité de zones urbaines, le long de certains chemins et des cours d'eau).

C – Justification des orientations d'aménagement et de programmation

a – Justifications des OAP

Le PLU peut prévoir des orientations d'aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment afin de :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement cohérent de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Les orientations d'aménagement du PLU de Saint-Malo de Beignon visent principalement à orienter l'aménagement de certains secteurs non urbanisés et à favoriser un développement cohérent, en veillant à une continuité urbaine satisfaisante entre les secteurs existant et futurs.

Elles concernent :

- Secteur A - rue de l'école / rue de la République
- Secteur B - rue de l'ancien presbytère
- Secteur C - rue de l'entrée de bourg principale
- Secteur D - rue de Bellevue / rue des géraniums
- Secteur E - rue de Bellevue / rue de Bel-Air
- Secteur F - rue du château d'eau

Secteur A - rue de l'école / rue de la République

Dans ce secteur de renouvellement proche des équipements existants (mairie, salle polyvalente et médiathèque), les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les dessertes en voiries et les chemins, ainsi que les lieux d'implantation d'équipements et la localisation préférentielle de l'habitat.

Secteur B - rue de l'ancien presbytère

Dans ce secteur de renouvellement et d'urbanisation de « dents creuses », les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les dessertes en voiries et les liaisons piétonnes, ainsi que la localisation préférentielle de l'habitat.

Secteur C - rue de l'entrée de bourg principale

Dans ce secteur de renouvellement et d'urbanisation de « dents creuses », les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les dessertes en voiries et les liaisons piétonnes, ainsi que la localisation préférentielle de l'habitat.

Secteur D - rue de Bellevue / rue des géraniums

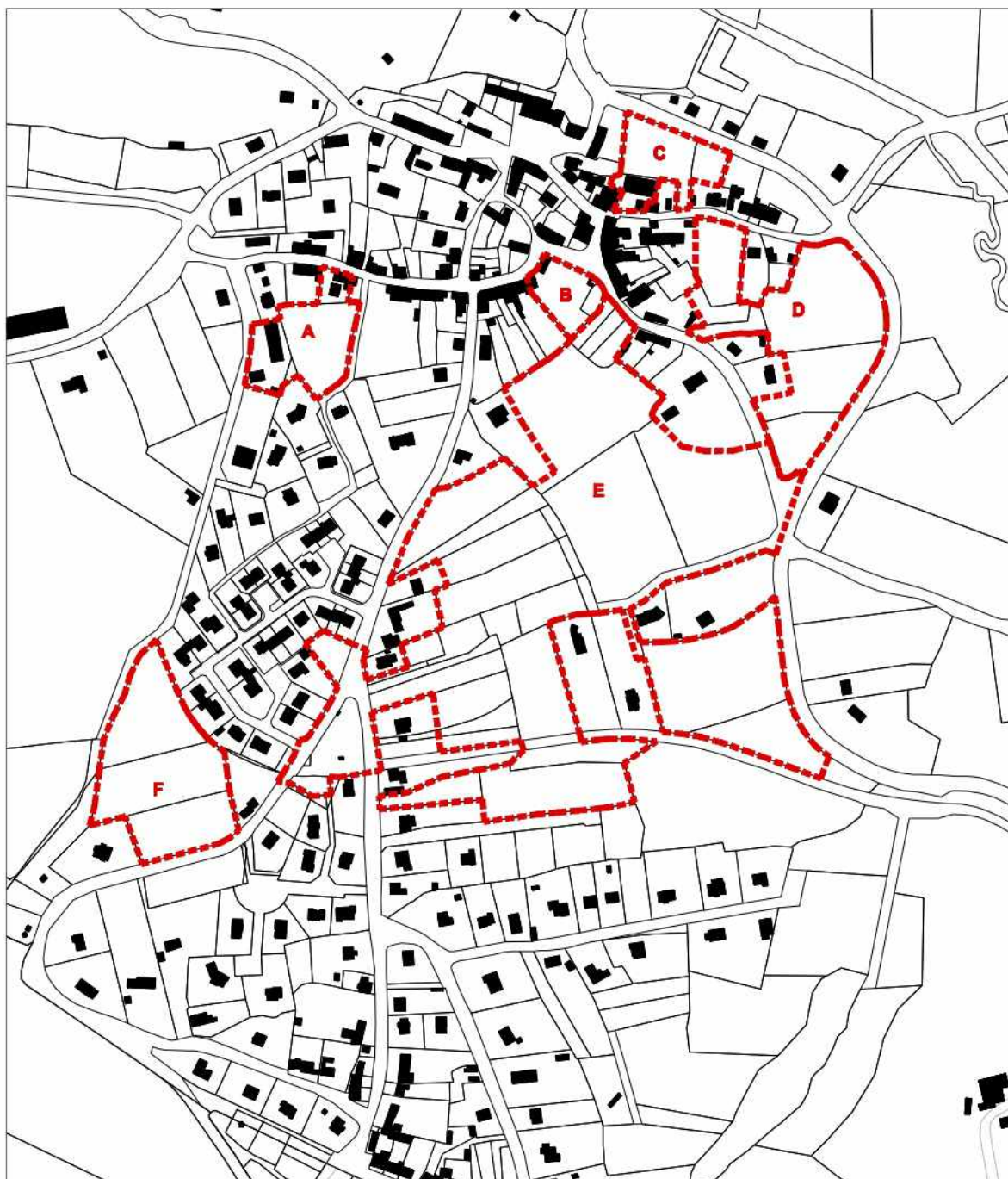
Dans ce secteur de renouvellement et d'extension urbaine, les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les dessertes en voiries et les liaisons piétonnes, la localisation préférentielle de l'habitat, ainsi que la localisation des espaces verts le long de la rue Nationale.

Secteur E - rue de Bellevue / rue de Bel-Air

Dans ce secteur de développement urbain, les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les dessertes en voiries et les liaisons piétonnes, la localisation préférentielle de l'habitat, ainsi que la localisation des espaces verts et des espaces publics structurants (places et placettes).

Secteur F - rue du château d'eau

Dans ce secteur de développement urbain, les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les dessertes en voiries et les liaisons piétonnes, la localisation préférentielle de l'habitat, ainsi que la localisation des espaces verts.



b – Justification de la programmation

Généralités :

Logements et parcellaire :

- Sur les secteurs couverts par les OAP, la commune a pour objectif d'atteindre une densité minimale moyenne de 13 à 14 logements par hectare, ainsi :
 - dans le calcul, devra être pris en compte l'ensemble des espaces publics (places, placettes, voies, espaces verts, espaces de régulation des eaux pluviales, etc....),
 - la dimension et la morphologie des parcelles devront être variées et sur chaque opération d'aménagement la dimension moyenne des parcelles créées ne pourra pas excéder 550m²
- La commune a également pour objectif de maintenir un certain nombre de logements sociaux sur son territoire :
 - Ce type de logement sera réalisé préférentiellement dans des zones où les OAP couvrent un secteur de renouvellement urbain.

Equipements :

- La commune ayant pour objectif un développement cohérent qui permet d'assurer la continuité urbaine, les périmètres des OAP peuvent couvrir plusieurs zones du règlement graphique (Ua, 1AU,...). Ainsi les voies et les cheminements créés devront garantir cette continuité en s'inscrivant dans la trame existante.
- La commune souhaite être respectueuse de son patrimoine paysager et préserver ses ressources environnementales. C'est pourquoi, au sein de certaines OAP, il est localisé des espaces verts et/ou de gestion des eaux pluviales.

PARTIE 4 - INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

A - Justification du projet au regard des objectifs et principes de l'urbanisme

1 - Compatibilité avec les documents supra-communaux

- L'ensemble de la commune est couverte par le SDAGE Loire-Bretagne (approuvé le 18 novembre 2009) et le SAGE Vilaine (approuvé le 1er avril 2003 et en révision).

Le projet de PLU prend en compte les objectifs de ces documents concernant la préservation et la remise en état de certains espaces ou milieux :

- L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé par le Grand Bassin de l'Oust. Sur le règlement graphique, les zones répertoriées à cet inventaire sont délimitées en secteur Nzh.
- La gestion des eaux pluviales sur les secteurs à urbaniser a fait l'objet d'une réflexion fine dans le plan de développement communal de 2010 (diagnostic hydraulique et environnemental) et au sein de la l'élaboration des stratégies de développement du PLU. Ainsi, la commune a placé un espace réservé dédié en partie à la gestion des eaux pluviales au cœur de la principale zone à urbaniser.
- La commune a également recensé la totalité des réseaux collectant les eaux pluviales (Cf annexes sanitaires du PLU).

- Le SCoT du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne : périmètre publié le 20 septembre 2012. Le PLU devra se mettre en compatibilité avec le SCOT une fois que celui-ci aura été approuvé.

2 - Prise en compte des principes généraux du code de l'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme, par son article L 121-1 et L 110, appelle les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme (Loi SRU : Solidarité et renouvellement urbains (13 décembre 2000) ; Loi UH : Urbanisme et habitat (02 juillet 2003)) et la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle » :

- principe d'un développement urbain maîtrisé assurant une gestion économe de l'espace,
- principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale,
- principe de respect de l'environnement et de réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- principe de respect et de renforcement des continuités écologiques.

Le PLU de Saint-Malo de Beignon vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire.

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat et d'activités agricoles et touristiques ainsi que les besoins relatifs au terrain militaire.

En organisant son développement urbain sur le périmètre cohérent du bourg, le PLU propose un équilibre entre le développement démographique, la gestion des déplacements et la préservation du territoire rural.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité en protégeant le fond de la vallée, les zones humides, les boisements et les haies bocagères les plus caractéristiques.

La réflexion fine sur le développement (suite au « Plan de développement communal » et à

l'élaboration d'un plan global sur le bourg) a permis de mettre en place une véritable stratégie de cohérence urbaine. Cette stratégie prend en compte l'économie du foncier, le développement des déplacements doux, le respect des formes urbaines dans un objectif environnemental.

Ces réflexions sont portées dans le PLU par :

- le PADD qui fixe la cohérence du développement du territoire communal,
- les règlements graphique et écrit qui permettent sa mise en œuvre,
- les orientations d'aménagement et de programmation, ciblées sur les secteurs stratégiques de développement du bourg, qui assurent la cohérence du développement.

B - Incidences sur les milieux naturels et les paysages

Le milieu naturel, les zones humides, la faune et la flore.

Les massifs forestiers, la vallée et les zones humides constituent le patrimoine naturel de la commune et sont des corridors écologiques importants relayant la vallée de l'Aff et les massifs boisés du camp de Coëtquidan. Le PLU renforce leur rôle dans l'organisation du territoire communal et les préserve par des zonages spécifiques.

Les besoins liés à l'évolution démographique de la commune ont été évalués à environ 5ha pour 65 à 70 logements. Le PLU détermine les terrains retenus pour accueillir ce développement dans le périmètre du bourg actuel (sur des parcelles permettant une densification et un renouvellement du bourg, sur de grandes parcelles pouvant bénéficier de division foncière et sur des parcelles libres attenantes). Grâce aux orientations d'aménagement et de programmation le PLU assure un développement cohérent et une économie du foncier.

Le développement urbain du bourg va engendrer de nouvelles surfaces imperméabilisées. Le PLU a pris en compte en amont la gestion de l'eau pluviale sur ces secteurs en définissant, entre autres, des emplacements réservés pour gérer les espaces de rétention de manière qualitative.

Les principales vulnérabilités relevées pour le site Natura 2000 sont de nature hydraulique, en particulier concernant les gestions en amont (drainage, modification des écoulements). La commune se situant en aval de ce site, elle n'aura pas d'impact à ce niveau. Par ailleurs, l'ensemble de l'urbanisation étant contenu dans le périmètre actuel du bourg, le développement de la commune n'aura pas d'impact significatif sur les sites naturels. Les éléments de préservation des haies et des boisements indiqués au PADD et traduits dans le règlement participent à préserver et à favoriser le maintien des connexions écologiques entre la forêt de Paimpont et la vallée de l'Aff.

Les paysages

Le paysage de Saint-Malo de Beignon est remarquable par sa complémentarité entre le territoire naturel et le patrimoine bâti. C'est d'ailleurs cette singularité qui constitue un atout important pour la pérennité et le développement des loisirs. Le PLU a pour ambition de renforcer la qualité de ce paysage :

- en formalisant les limites du bourg sur les éléments du paysage (haies, bois, vallée),
- en composant ces limites par la protection de haie et de bois et par un emplacement réservé permettant l'aménagement d'un chemin planté,
- en limitant et en organisant le développement cohérent du bourg, en se servant du patrimoine naturel (haies, fossés...) et du patrimoine historique (ancien tracé de la voie de chemin de fer)

Le patrimoine bâti

La commune bénéficie d'un patrimoine bâti remarquable sur le bourg et deux inscriptions au titre des Monuments historiques. Le PLU favorise une bonne intégration des nouvelles constructions par des orientations d'aménagement et de programmation sur l'ensemble des secteurs de développement. Le règlement permet aux nouvelles constructions de respecter les formes urbaines existantes dans le bourg tout en autorisant l'innovation et le déploiement de nouvelles formes architecturales respectueuses de l'environnement. L'urbanisation possible sur le secteur particulièrement remarquable en entrée nord du bourg est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation.

C - Analyse de la consommation de l'espace et prise en compte des activités agricoles

La comparaison avec la carte communale est légèrement faussée en raison de la différence de référentiel de la surface communale totale.

Dans le PLU

Superficie de la commune (en ha) : 353,6

Source INSEE

	Surface (en ha)	% du territoire communal
Zone urbaine		
Ua	31,4	8,88%
Uae	0,6	0,17%
Um	50,4	14,25%
Zone à urbaniser		
1AU	5,3	1,50%
2AU	2,6	0,74%
Zone agricole		
A	79,5	22,48%
Zone naturelle		
Na	87,1	24,63%
Nzh	23,6	6,67%
Nl	21,3	6,02%
Nm	51,8	14,65%

Éléments de comparaison entre le PLU et la carte communale

Superficie de la commune (en ha) : 353,6

Source INSEE

	Surface (en ha)	% du territoire communal
Zones urbaine et à urbaniser		
Ua + 1AU + 2AU	39,3	11,11%
Zone agricole, zones naturelles, zone militaire, et zone d'équipements de la cité scolaire		
A+Na+Uae+Um+Nm+Nzh	293	82,86%
Zone de loisirs		
Nl	21,3	6,02%

Document d'urbanisme
précédent : Carte communale

Superficie communale 349
(en ha) évaluée à :

	Surface (en ha)	% du territoire communal
Zone de loisirs		
U	35,65	10,21%
Zone naturelle		
N	293,65	84,14%
Zone de loisirs		
UL	19,7	5,64%

Le PLU ne propose pas d'agrandissement majeur du périmètre urbain défini par la carte communale.

L'augmentation de la surface des zones Ua, 1AU et 2AU du PLU (correspondant à la zone U de la carte communale) est due à la suppression et à la réduction des marges de recul le long de la RD 773.

Par ailleurs, la commune disposait de trois ZAD occupant le territoire agricole et destinées à l'urbanisation d'une surface totale de 12ha. Elles ont été supprimées.

À l'intérieur du périmètre du bourg, le foncier a fait l'objet d'une analyse fine permettant d'évaluer son occupation actuelle et sa disponibilité (Cf Partie 1 – D – 9) et ceci afin d'optimiser la consommation du foncier en fonction des choix de développement démographique.

L'impact de l'urbanisation sur le territoire agricole concernent trois parcelles exploitées à l'intérieur du bourg pour une surface totale de 2,14ha. La concertation avec les exploitants a fait ressortir que ces parcelles ne représentent pas d'enjeu important pour les exploitations d'autant qu'elles jouxtent des parcelles bâties du bourg.

Par ailleurs, le PLU prend en compte le siège d'exploitation et les bâtiments existants, et définit un périmètre sanitaire de 100m sur les bâtiments concernés.

La délimitation de la zone agricole et le règlement assurent la pérennité de l'activité agricole et rendent possible son développement.

Indicateur de suivi

Pour parvenir à l'objectif de modération de la consommation foncière, la commune a fait le choix de mettre en place un indicateur de suivi de la production de logement par rapport à la consommation foncière.

L'indicateur se décompose en deux parties :

- un tableau de suivi des permis d'aménager et permis de construire sur le temps du PLU,
- un bilan annuel.

Indicateurs

Date	Parcelle(s) concernée(s) par le projet	Zonage PLU	Type d'autorisation (permis de construire/ permis d'aménager)	Surface de la (des) parcelle(s) concernée(s) par le projet	Nombre de logements créés	Nombre de parcelles créées	Surface moyenne des parcelles créées	Surface occupée par les infrastructures créées (voie, chemin, espace vert...)

BILAN ANNUEL

Année	Population Totale	Nombre de ménage	Nombre total de permis de construire	Nombre total de permis d'aménager	Nombre total de logements créés	Nombre total de parcelles créées	Surface moyenne des parcelles créées	Surface occupée par les infrastructures créées	Capacité résiduelle de traitement	Nombre de dossier pour l'assainissement non collectif

Les eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui draine les eaux usées en direction d'une zone de lagunage, située à l'est du bourg, par gravité et par un poste de relevage situé en contrebas du hameau de la Brousse. Ce poste récolte environ la moitié des effluents de la commune. Les extensions futures se rejeteront en grande majorité dans le réseau gravitaire.

L'ensemble des terrains du bourg et le hameau de la Brousse sont desservis par ce réseau.

La station d'épuration de type lagunage en place depuis 2006 a, selon le rapport SATESE de septembre 2013, une capacité nominale de 430 équivalents-habitants (la capacité constructeur établie à 500 équivalents-habitants semble erronée). La charge organique moyenne traitée correspond à 300 équivalents-habitants avec une valeur de 350 en 2013.

Il en résulte que la capacité résiduelle de traitement disponible se situe à 80 à 100 équivalents-habitants.

Les perspectives démographiques du PLU prévoient environ 100 nouveaux habitants sur la durée du PLU.

La commune lance dès 2015 une étude sur le système d'assainissement afin de poursuivre ses possibilités de développement sur le long terme

Les eaux pluviales

Dans le cadre de la réflexion sur son plan de développement, la commune a élaboré un diagnostic hydraulique et environnemental qui a permis de faire un état des lieux du réseau, de mettre en évidence les principaux dysfonctionnements d'établir les actions à mettre en place. Il a aussi permis d'intégrer une première approche de la gestion des eaux nécessaire au développement urbain de la commune.

Le PLU a délimité en emplacement réservé un secteur destiné en partie à la gestion des eaux pluviales pour le principal secteur de développement.

Le réseau d'eau potable

L'approvisionnement en eau potable de la commune est assuré par le Syndicat de l'eau du Morbihan.

Les installations de pompage et de traitement sont situées à Beignon.

Le réseau principal de la commune, est alimenté à partir du réservoir de 1 000 m³ implanté dans le camp de Coëtquidan.

Un réservoir secondaire est situé en bordure de la rue du Château d'eau. Il n'est pas en fonction actuellement mais il peut être mobilisé en cas de besoin.

L'objectif de développement retenu ne place donc pas la desserte actuelle en difficulté.

Les ordures ménagères

Les terrains destinés à accueillir les nouvelles constructions sont situés dans le périmètre du bourg et à proximité immédiate des itinéraires de collecte des ordures ménagères.

Le PLU prend en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation le tracé de voie principale assurant une desserte satisfaisante des nouveaux secteurs.

L'augmentation du nombre de terrains constructibles sur la commune se traduira à court terme par l'augmentation du nombre d'habitants. Ainsi, cela aura une incidence directe sur la production de déchets sur la commune, ainsi que sur les moyens de traitement de ces déchets en aval.

Le réseau viaire et les déplacements

Les objectifs modestes de développement définis par le PLU n'auront pas d'incidence sur le réseau viaire existant.

Par ailleurs, le PLU agit sur plusieurs points en faveur de l'amélioration des déplacements sur le territoire :

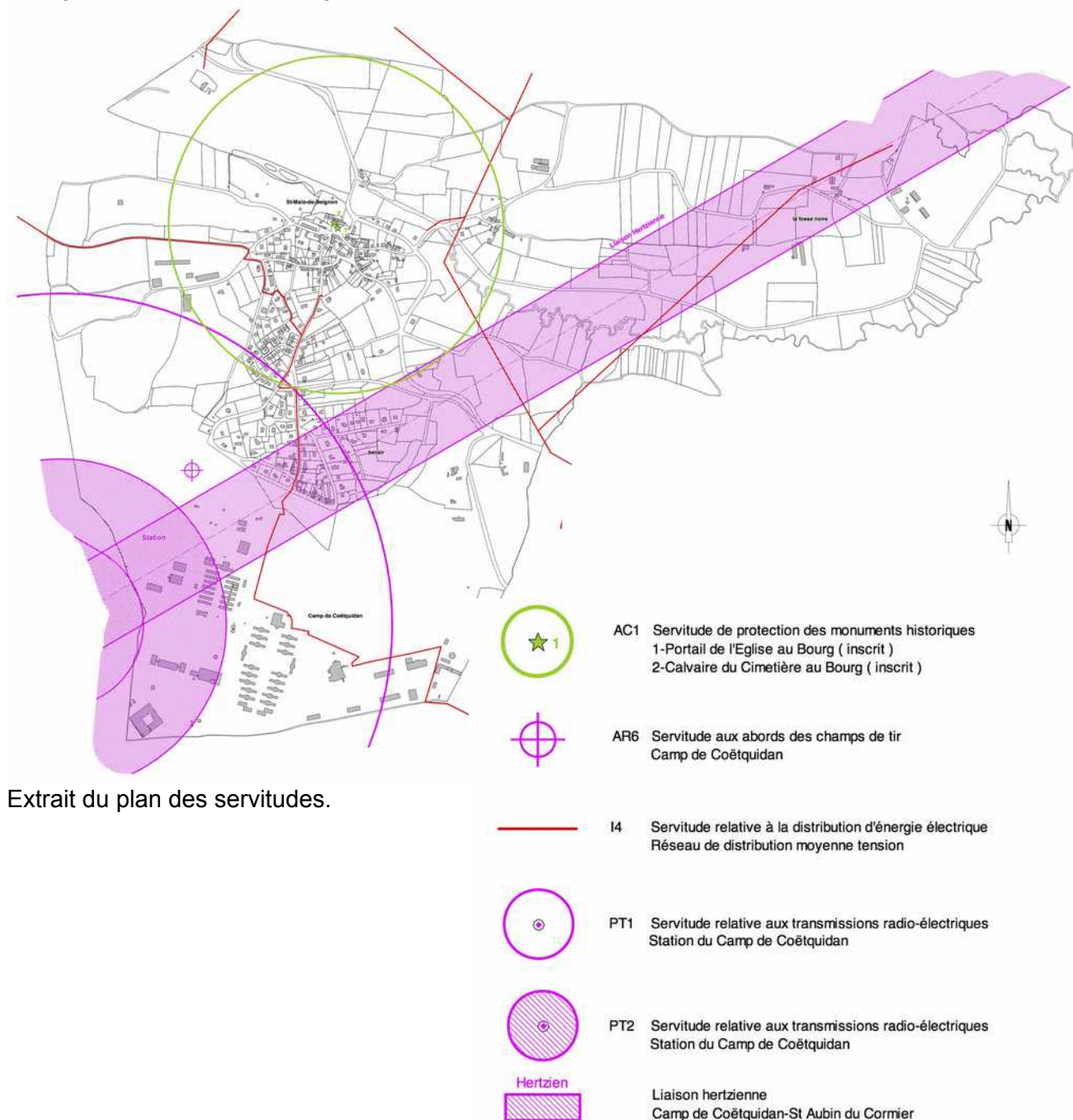
- des emplacements réservés vont permettre de réaliser des travaux de sécurisation sur la route départementale 773,
- un emplacement réservé va permettre le réaménagement d'une entrée de bourg depuis la D773. Une nouvelle voie sera créée qui desservira le cœur du bourg, Bel-Air et le secteur de développement central. Cette nouvelle voie remplacera la voie étroite positionnée sur le tracé de l'ancien chemin de fer (qui sera réservé aux déplacements doux),
- un emplacement réservé le long de la RD773 va permettre d'assurer la continuité des cheminements doux entre Beignon, Saint-Malo de Beignon et Guer-Bellevue,
- des emplacements réservés vont permettre de réaliser des continuités piétonnes sur des secteurs importants de la commune (continuité de l'ancienne voie de chemin de fer, connexion de la place de l'église avec le camping...),
- les orientations d'aménagement fixent la trame viaire afin d'assurer un développement cohérent et d'assurer les continuités de déplacement entre le centre-bourg, Bel-Air et les nouveaux secteurs à urbaniser.

Les cheminements doux (piétons, cycles) seront confortés afin de relier l'ensemble du bourg aux commerces, aux équipements et aux structures scolaires (écoles, collège et lycée de Brocéliande).

E - Prise en compte des risques et nuisances

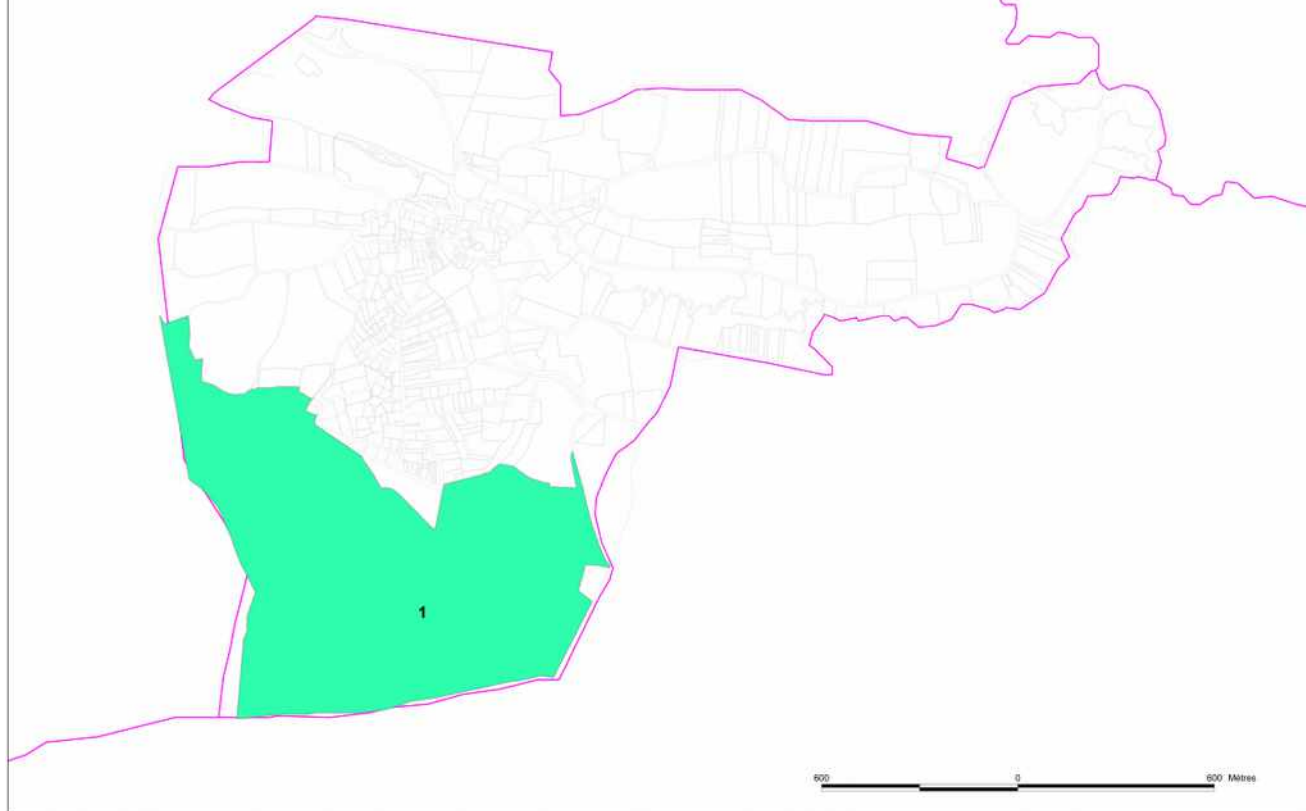
1 – Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique ont été regroupées dans un tableau récapitulatif et sur un plan général au 1/5000ème figurant aux annexes du PLU.



Données fournies par les gestionnaires en juin 2012 - juin 2013 - septembre 2013

SAINT-MALO-DE-BEIGNON (56 226). Liste des zones de protections demandées au PLU
au titre de l'archéologie, le 12 février 2014



SAINT-MALO-DE-BEIGNON / VOIE CORSEUL/RIEUX / Section unique de Coëtquidan / route / Gallo-romain -
Période récente

2 – Prévention des risques d'inondation, mouvement de terrain et incendie et aléa sismique.

La commune de Saint-Malo de Beignon est faiblement concernée par des risques liés aux inondations de l'Aff. Le secteur concerné est composé de prairies.

Thème **Communes et arrêtés de catastrophe naturelle** : 1 objet trouvé

NOM	CODE INSEE	ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE
SAINT-MALO-DE-BEIGNON	56226	Plus d'infos

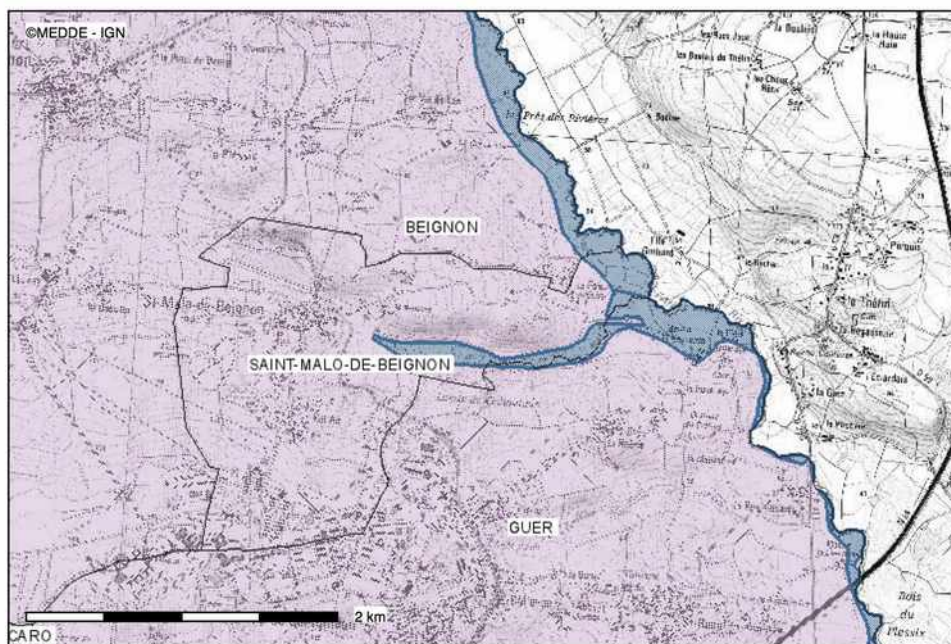
Thème **Aléa inondation - Couche de synthèse** : 1 objet trouvé

DOCUMENT	AUTEUR	DATE APPROBATION	PRECISION	RISQUE	THEME	DEGRE	LABEL	LIEN RAPPORT	TAILLE RAPPORT	LIEN REGLEMENT	TAILLE REGLEMENT
Atlas des Zones Inondables de Bretagne	Direction Régionale de l'Environnement de Bretagne			Inondation de Plaine	Aléa	ZONE INONDABLE MAXIMALE CONNUE 1995	ZONE INONDABLE MAXIMALE CONNUE 1995				

Thème **Aléa sismique de 2005** : 1 objet trouvé

COMMUNE	CODE INSEE	ALEA SISMIQUE 2005	MOUVEMENT DU SOL
SAINT-MALO-DE-BEIGNON	56226	Faible	0,7 m/s ² =< accélération < 1,1 m/s ²

Cartographie des risques en Morbihan



Date d'impression : 18-10-2013

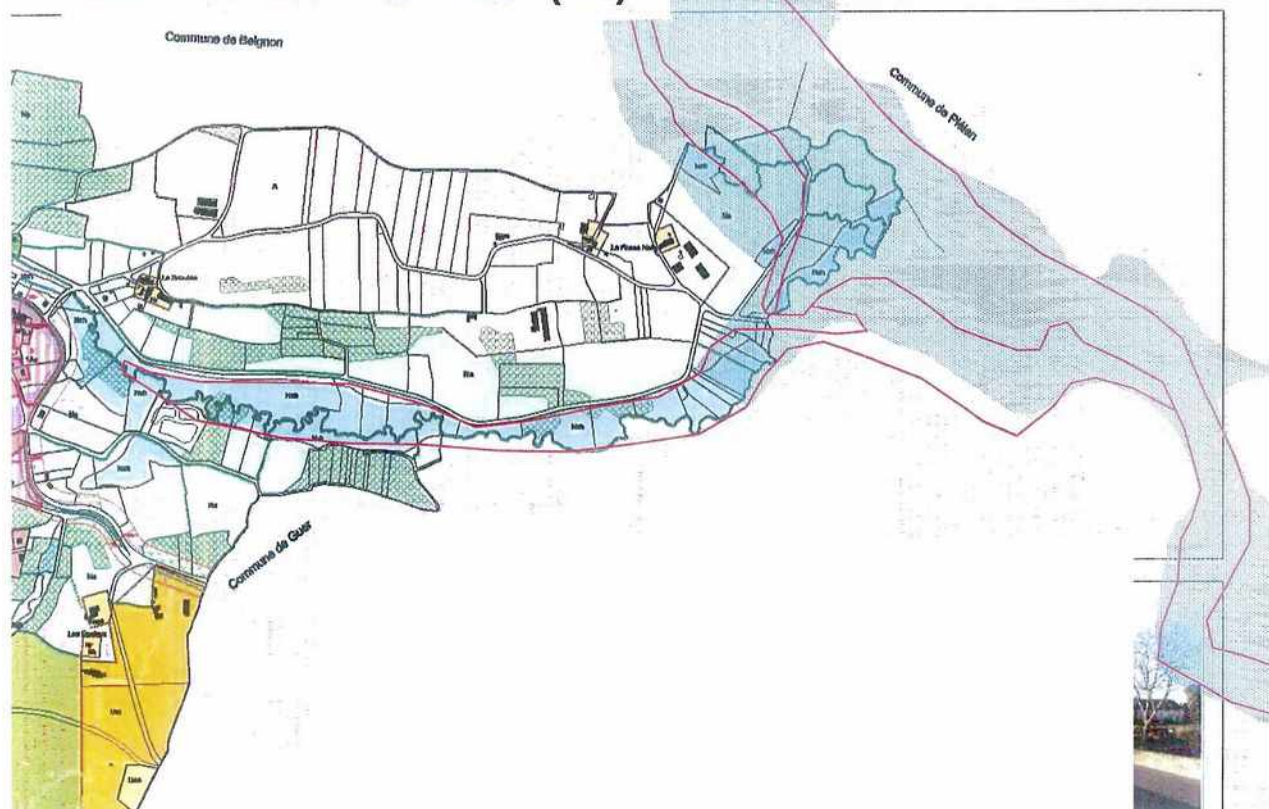
- Communes
- Aléa inondation - Couche de synthèse
- Aléa sismique de 2005
 - Faible
 - Modéré
 - Moyen

Description :

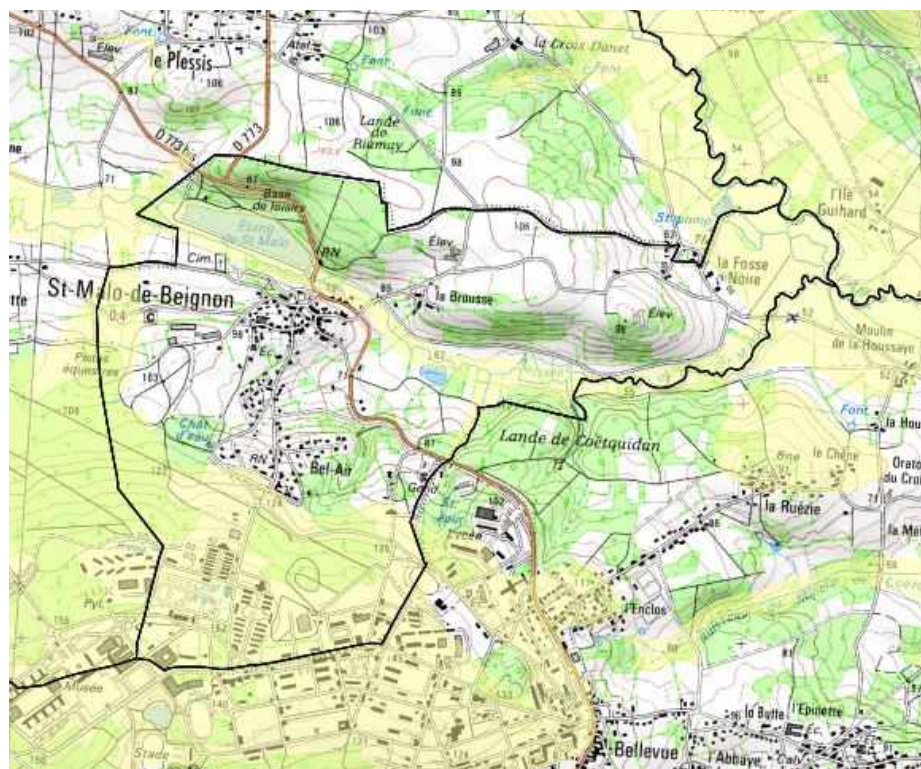
Cartographie des risques en Morbihan - Information Acquéreurs Locataires - Source : <http://cartorisque.prim.net>

Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou à la préfecture.

ANNEXE 2 Atlas des zones inondables (AZI)



La commune de Saint-Malo de Beignon est faiblement concernée par les risques liés aux problématique de retrait et gonflement des argiles.



Argiles

Propriétaire : BRGM-MEDDE

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

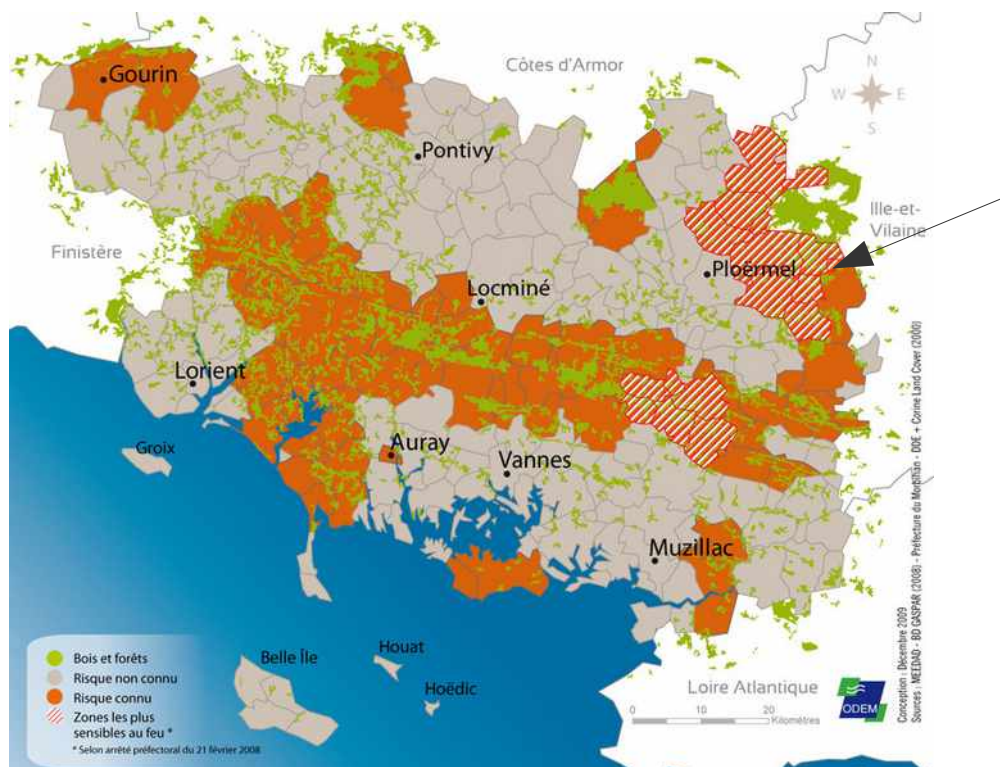
Les premières mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti en dur doivent suivre les principes suivants :

- adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés,
- éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celle provenant des toitures terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations,
- éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écran anti-racines,
- attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

La commune est classée comme particulièrement exposée aux incendies par l'Arrêté portant classement des communes particulièrement exposées au risque feux de forêts du 21 février 2008.

Article 2 :

« Dans ces communes, après exploitation forestière, les propriétaires et ayant droit sont tenus de nettoyer les coupes des rémanents et branchages, par mise en andains ou brûlage, réalisé dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral du 04 août 2003. Les propriétaires ou ayants droit, de terrains bâtis en milieu boisé sont tenus de débroussailler, chaque année, avant le 1^{er} avril, lesdits terrains, dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral du 04 août 2003. »



Carte des risques d'incendie du Morbihan.

3 – Marge de recul par rapport aux routes départementales.

Les marges de recul par rapport à l'axe de la chaussée sont les suivantes le long de la RD 773

:

- 35 mètres sur les secteurs délimités en zones naturelles et agricoles,
- 20 mètres sur les secteurs délimités en zones U et AU hors agglomération,
- absence de marge de recul pour les secteurs en agglomération.

Etudes et documents sources sur Saint-Malo de Beignon :

- *Arrêté préfectoral de la création d'une Zone d'Aménagement Différé, sept. 2006*
- *Atlas communal du Morbihan – Saint-Malo de Beignon, DDTM 56, 2009*
- *Carte communale, Atelier d'Ys,*
- *Pré-diagnostic au Plan de développement communal, DDTM 56, 2009*
- *Réflexion préalable à la réalisation d'un plan de développement communal, CAUE 56, 2009*
- *Plan de développement communal, Sitadin et DMEAU, 2010*
- *Plan du réseau d'Adduction d'Eau Potable, VEOLIA, 2012*
- *Plan de localisation du réseau d'évacuation des eaux pluviales, DMEAU, 2009*
- *Carte inventaire des zones humides et des cours d'eau, Grand Bassin de l'Oust,*
- *Porter à connaissance, DDTM 56.*

Autres études et documents sources :

- *Observatoire de l'habitat sur la Communauté de Communes du Pays de Guer, ADIL 56,*
- *Projet de territoire 2009-2014 de la Communauté de Communes du Pays de Guer, Communauté de Communes du Pays de Guer.*
- *Étude des sites touristiques patrimoniaux communautaires, Mahoc, Avril 2013*
- *Atlas des paysages du Morbihan*

Liste non exhaustive