

Département des Côtes d'Armor

Commune de **La Bouillie**

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'aménagement et de développement durables

Débattu au conseil municipal du 20/10/2015

Elaboration prescrite le	7/10/2014
PADD débattu au conseil municipal le	20/10/2015
PLU arrêté au conseil municipal le	18/10/2016
PLU approuvé au conseil municipal le	27/06/2017
PLU rendu exécutoire le	



L'ATELIER URBAIN
Urbanisme et aménagement
4 rue Ampère - BP30155 - 22302 LANNION
e-mail : contact@atelierurbain.fr

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), document introduit par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il constitue un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme qu'il définit doivent répondre aux objectifs et principes énoncés dans le Code de l'Urbanisme, et rappelés ci-après. Elles se traduisent ensuite au niveau du règlement littéral et du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

Article L123-1-3 - Modifié par LOI n°2015-292 du 16 mars 2015 - art. 8

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

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

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article R*123-3 - Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 18

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports.

Article L110 - Modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la

restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1 - Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132

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

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

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

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

Les atouts principaux du territoire lambollien

- Une situation géographique attractive à la source d'un fort dynamisme démographique (croissance annuelle moyenne de 2,1% entre 1999 et 2006, de 1,41% entre 2006 et 2012):
 - Une localisation rétro-littorale, à proximité de stations balnéaires reconnues (Erquy, Pléneuf - Val André, Sables d'Or-les-Pins).
 - Une concentration d'emplois correcte sur la Côte du Penthièvre (65% des actifs lambolliens travaillant hors commune y ont leur emploi) et une relative proximité de l'agglomération lamballaise.
 - Un foncier abordable et une politique d'accueil de la commune (lotissements communaux) qui attire les jeunes ménages sur la commune : 27% de la population a moins de 20 ans en 2011, contre 19% à l'échelle de la communauté de communes et 23% à l'échelle du département.
- Un bourg offrant un cadre de vie agréable :
 - Un bourg constitué de deux noyaux anciens, autour de l'église et au Chemin Chemin Chaussée, aujourd'hui rassemblé dans une agglomération praticable à l'échelle du piéton.
 - Un réaménagement du bourg engagé.
 - Une offre intéressante en commerces de proximité, bien qu'éclatée spatialement, et en équipements collectifs, avec une vocation artisanale en bordure de la RD 17 se développant à cheval sur La Bouillie et Hénansal.
 - Une coulée verte prenant sa source en coeur de bourg et une randonnée vélo balisée au départ de la mairie.
- Une certaine richesse écologique :
 - Le fleuve l'Islet et le cours d'eau du Petit Moulin sont reconnus comme faisant partie de continuités écologiques structurantes, et abritent des poissons migrateurs.
 - Un bocage aux mailles larges mais en cours de reconstitution.
 - Des boisements épars.
 - 10% du territoire recensé comme zone humide.
 - Des efforts de gestion de la ressource en eau : schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, réseau d'assainissement collectif avec une capacité résiduelle significative des lagunes d'assainissement collectif.
- Quelques éléments de patrimoine bâti (tour de la Ville Téhart, chapelle Saint-Laurent, etc.), qui participent à la constitution de l'identité communale.
- Une activité agricole spécialisée dans le porc, bien présente avec 13 exploitations, et une pérennité assurée à 10 ans pour presque toutes les exploitations.

Les faiblesses principales du territoire communal

- Un faible emploi local conduisant à une forte mobilité des actifs et une absence de desserte par les transports en commun.
- Une consommation foncière passée importante, en particulier pour l'habitat avec une densité moyenne de 8 logements par hectare observée durant la durée de vie du dernier document d'urbanisme et des développements linéaires en campagne.
- Un parc de logements déséquilibré :
 - Une offre en logement locatif et logement locatif social très limitée (16% des résidences principales en location en 2011, contre 20% à l'échelle de la Côte de Penthièvre et 28% pour les Côtes d'Armor, et moins de 4% des résidences principales sont du logement locatif sociale).
- Une forte sensibilité environnementale liée à une position en tête de bassin versant et des paysages très ouverts, qui restent marqués par le remembrement.
- Des risques contraignants :
 - La Paysanne d'Erquy, impactante dans le paysage communal et à la source d'un risque technologique contraignant pour le développement du bourg.
 - Un risque naturel de remontée de nappe au bourg.
 - Des problèmes de sécurité routière observés le long de certaines routes départementales en dehors du bourg.

AXE 1

Accompagner la croissance démographique attendue par un développement urbain harmonieux dans un souci de mixité sociale et d'économie d'espace

Eléments de diagnostic

- I Une commune attractive au regard de sa position rétro-littorale et de son coût du foncier abordable.
- I Des parcours résidentiels entravés par la faible part du locatif (16% des résidences principales en 2011, contre 20% à l'échelle de la Côte de Penthièvre et 28% pour les Côtes d'Armor) et du locatif social (moins de 4% des résidences principales).
- I 18 ha de foncier consommés toutes destinations confondues durant la durée de vie du dernier document d'urbanisme.



Axe 1 : Orientations du PADD

1.1. Anticiper la poursuite des dernières tendances démographiques

- Sur la base d'une croissance démographique annuelle moyenne de 1,41%, identique à la période 2006/2012, la commune prévoit l'accueil de 140 habitants supplémentaires durant la vie de son PLU, estimée à 10 ans.
- Pour loger ces ménages et prendre en compte le point mort, correspondant au nombre de logements à produire pour stabiliser la population en place (baisse du nombre de personnes par ménage, évolution des résidences secondaires et logements vacants, etc.), une production d'environ 83 logements est nécessaire sur 10 ans.
- Au regard de l'attractivité communale amenée à se renforcer dans l'avenir, ces prévisions pourront être revues à la hausse en cas d'épuisement des capacités à produire du logement.

1.2 Assurer la continuité des parcours résidentiels

- Disposer d'une offre diversifiée pour répondre aux besoins en logements : bâti ancien en campagne et au bourg, construction neuve sur des lots de taille variée, logements aidés, locatif et en accession, etc.
- Prévoir la réalisation de 20% de logements sociaux dans les opérations de 10 logements et plus, comme le prévoit le SCOT.
- Envisager la construction de logements locatifs sociaux sur les dents creuses des espaces déjà urbanisés.

1.3. Limiter la consommation d'espace, toutes destinations confondues, et donner la priorité au bourg

- Réduire d'un tiers la consommation urbaine observée durant la durée de vie du dernier PLU (soit une réduction minimum de la consommation foncière de 18 à 12 ha).
- Prendre en compte le potentiel de densification du bourg pour limiter l'étalement urbain :
 - Proposer un règlement d'urbanisme permettant de mobiliser les petites dents creuses, comme les fonds de jardin, etc.
 - Intégrer les dents creuses et les espaces mutables présentant un réel potentiel dans le calcul des besoins en foncier.
- Respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare à l'échelle de la commune (contre 8 logements par hectare en moyenne).
- Supprimer les possibilités de construction de nouveaux logements en campagne, très consommateur d'espace (4,9 logements par hectare en moyenne), au profit du bourg.
- Favoriser l'extension ou la réorganisation des équipements existants par rapport à une nouvelle localisation.

AXE 2

Maintenir et améliorer le cadre de vie des habitants présents et à venir

Éléments de diagnostic

- | Un bourg plutôt compact et aux espaces publics en cours de requalification, ce qui favorise les déplacements doux.
- | Un cours d'eau, du Petit Moulin, qui prend sa source au coeur du bourg.
- | Des équipements en partie remis à niveau mais dont l'offre reste à optimiser ou compléter.
- | Le très haut débit pour 2016.



Axe 2 : Orientations du PADD

2.1. Conserver un bourg convivial à taille humaine

- Organiser l'aménagement des futures zones d'habitat et leur insertion dans le paysage et le maillage urbain de La Bouillie afin de s'assurer d'un aménagement cohérent à l'échelle du bourg.
- Poursuivre la requalification des espaces publics du bourg au profit des modes de déplacement doux (piétons vélos).
- Développer le réseau de liaisons douces entre les quartiers et les équipements, commerces et services de la commune.
- Améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg en particulier de l'entrée de bourg depuis Erquy.
- Ouvrir le bourg sur le vallon du Petit Moulin par l'aménagement d'une boucle de promenade en coulée verte.
- **Encourager la performance énergétique des constructions.**

2.2. Maintenir et renforcer le niveau d'équipements collectifs afin de répondre aux besoins de la population de La Bouillie, présente et à venir

- Maintenir les effectifs scolaires. Les équipements scolaires réhabilités récemment ont été dimensionnés pour anticiper une augmentation des effectifs.
- Compléter l'offre d'équipements de loisirs : aire de jeux, city-stade, etc.
- Améliorer la fonctionnalité de la salle polyvalente.
- Prévoir le développement des services techniques.
- Anticiper l'extension du cimetière.
- Favoriser le développement et l'accès aux communications numériques, en privilégiant l'accueil de la population nouvelle au bourg et en prévoyant la pose de fourreaux dans les projets.
- Offrir de bonnes conditions de sécurité aux usagers routiers.

Eléments de diagnostic

- | Une activité agricole spécialisée dans le porc, bien présente avec 13 exploitations, et une pérennité assurée à 10 ans pour presque toutes les exploitations.
- | Une zone artisanale au bourg et une demande locale pour de nouvelles implantations.
- | Des commerces et services implantés sur les axes structurants du bourg, avec une offre ambulante.
- | Une voie vélo balisée sur la commune, avec un départ en centre-bourg.



Axe 3 : Orientations du PADD

3.1. Préserver l'activité agricole dans l'espace rural

- Concentrer les extensions urbaines au centre-bourg pour donner la priorité à l'agriculture en campagne.
- Permettre la diversification de l'activité agricole par la réhabilitation du bâti agricole ancien d'intérêt architectural pour la création de gîtes ou de chambres d'hôtes par exemple.

3.2. Favoriser le maintien et l'implantation de nouvelles entreprises artisanales

- Étendre la zone artisanale du bourg pour permettre l'implantation d'entreprises artisanales locales, dans le respect des compétences communautaires et des conditions fixées par le SCOT du pays de Saint-Brieuc.

3.3 Pérenniser l'offre commerciale de proximité et les services du centre-bourg

- Définir un périmètre de centralité pour l'accueil des nouveaux commerces afin d'éviter un éclatement préjudiciable aux commerces et au dynamisme du centre-bourg.
- Permettre la construction de nouveaux locaux à vocation de commerces ou services (cabinet infirmier), notamment dans le secteur du Lambollien.
- Offrir des possibilités de stationnement au coeur du bourg pour les commerces ambulants.
- Renforcer la population du bourg et faciliter l'accès aux commerces par des liaisons entre les zones d'habitat et le centre-bourg.

3.4. Favoriser le développement d'un tourisme de qualité à la campagne

- Encourager les initiatives privées de création d'aménagements et d'hébergements touristiques (notamment en permettant l'entretien et la réhabilitation du bâti rural sans apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole).
- Favoriser la découverte du patrimoine naturel et culturel de la commune par la préservation et la création de sentiers de randonnée.

AXE 4

Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel de La Bouillie

Eléments de diagnostic

- | Un territoire stratégique pour les continuités naturelles à l'échelle du SCOT et la qualité de l'eau : tête de bassin versant pour l'Islet et plusieurs cours d'eau côtiers, se déversant dans l'estuaire de Sables d'Or-les-Pins qui fait l'objet d'un site Natura 2000.
- | Un plateau agricole bocager qui a beaucoup souffert lors du remembrement mais qui se reconstitue progressivement sous l'impulsion des agriculteurs et du bassin versant.



Axe 4 : Orientations du PADD

4.1. Préserver la diversité du patrimoine naturel

- Il s'agit de préserver et de renforcer les continuités écologiques formant la trame verte et bleue à l'échelle du territoire en lien avec celle du SCOT. Elles sont constituées de manière structurante par les vallées de l'Islet et du Petit Moulin, à partir desquelles se trouvent affluents et espace agricole bocager ponctué de boisements :
 - préserver la coulée verte du vallon du Petit Moulin en milieu urbain
 - protéger les boisements intéressants sur le plan de la biodiversité en recourant à l'identification au titre de la loi Paysage ou à l'Espace Boisé Classé,
 - maintenir et poursuivre le renforcement de la maille bocagère au sein des espaces agricoles et urbains, tout en permettant son évolution grâce à une identification au titre de la loi Paysage
 - préserver les espaces remarquables pour la biodiversité de toute urbanisation.

4.2. Reconquérir la qualité de l'eau et réduire les phénomènes de ruissellement

- Conditionner les développements d'urbanisation à une bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
- Limiter l'imperméabilisation des sols au sein des nouvelles opérations d'aménagement.
- Favoriser la mise en oeuvre de dispositifs techniques de réception et de stockage des eaux pluviales dans les espaces urbanisés selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.
- Protéger les zones humides, les vallons et en renforçant la trame bocagère sur le territoire communal situé en tête de bassin versant.

4.3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

- Prendre en compte le risque de remontée de nappe pour les nouvelles constructions.
- Eviter l'apport d'une population nouvelle dans le périmètre de risque technologique de la Paysanne.

4.4. Maintenir les éléments forts liés à l'image de la commune afin de lutter contre la banalisation des paysages

- Permettre l'entretien et la reconversion du bâti rural identifié comme présentant un intérêt patrimonial sans apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.
- Protéger et encourager la réhabilitation du patrimoine traditionnel le plus emblématique de la commune.
- Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions dans le bourg traditionnel.
- Préserver et favoriser la reconstitution du maillage bocager faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal, tant pour sa valeur écologique que paysagère, en campagne comme au pourtour du bourg, tout en permettant son évolution grâce à une identification au titre de la loi Paysage.
- Conserver et protéger les rares boisements de la commune.

Légende

1. Accompagner la croissance démographique attendue par un développement urbain harmonieux dans un souci de mixité sociale et d'économie d'espace

- Densification des espaces urbanisés
- Extensions urbaines à prévoir en appui des espaces urbanisés

2. Maintenir et améliorer le cadre de vie des habitants présents et à venir

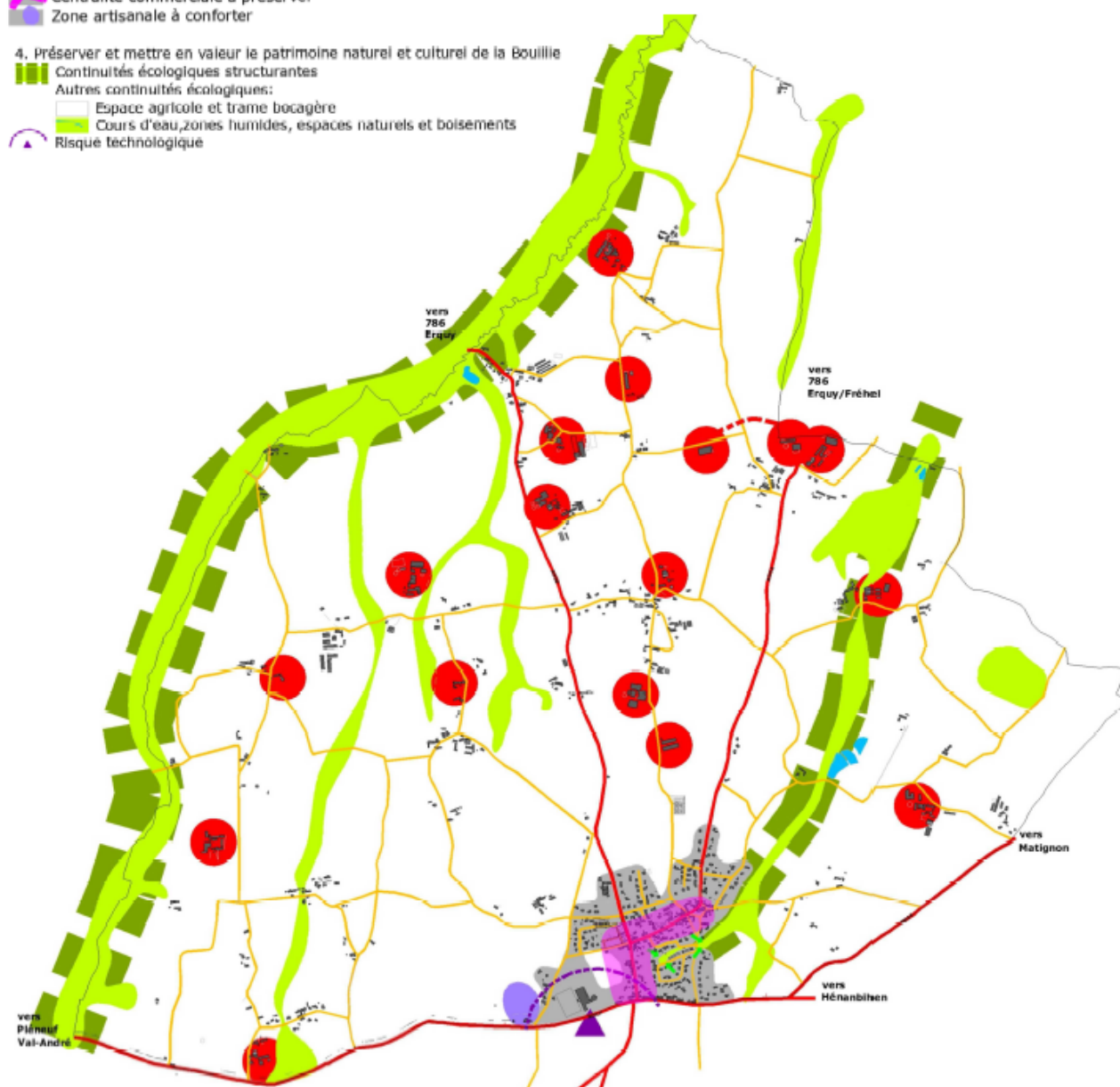
- Secteur d'amélioration des liaisons douces et de renforcement des équipements
- ➔ Ouverture du bourg sur le vallon du Petit Moulin
- Intégration paysagère du bourg dans l'espace rural

3. Renforcer et dynamiser le tissu économique local

- Espace agricole, exploitations agricoles et tourisme vert
- Centralité commerciale à préserver
- Zone artisanale à conforter

4. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel de la Bouillie

- Continuités écologiques structurantes
- Autres continuités écologiques:
 - Espace agricole et trame bocagère
 - Cours d'eau, zones humides, espaces naturels et boisements
- ▲ Risque technologique



Note: toutes les orientations ne sont pas schématisées.