



PENGUILLY

Côtes d'Armor

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION



Projet d'aménagement et de développement durable

Arrêté le : 20 juin 2007

Approuvé le : 14 février 2008

Rendu exécutoire le : 25 mars 2008

SOMMAIRE

<i>LE CADRE ET LA DÉMARCHE</i>	<i>2</i>
1-1 QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?	3
1-2 LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI	4
<i>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME et D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE PENGUILY.</i>	<i>5</i>

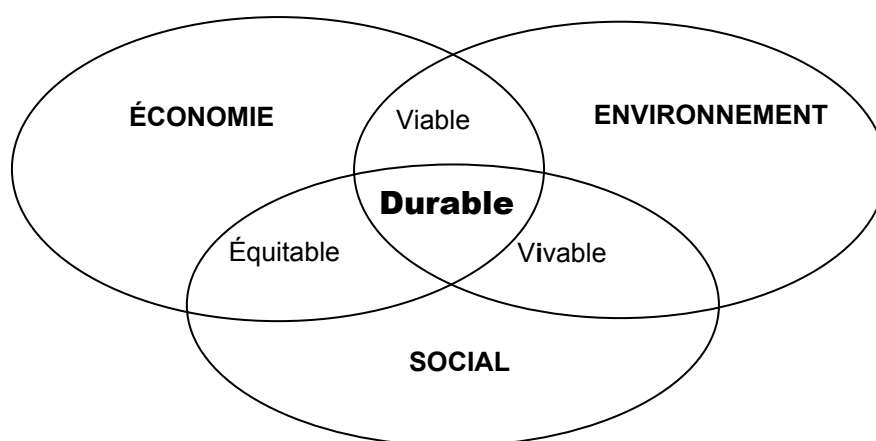
LE CADRE ET LA DÉMARCHE

1-1 QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures.

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme. Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations ;
- principe de précaution : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences ;
- principe de participation : associer la population aux prises de décision.



1-2 LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI

La loi de « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, met fin à la politique de la ville menée ces dernières décennies. Opérant une véritable rupture, elle bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Elle s'inscrit dans deux idées-forces, réflexions fondamentales sur la ville :

- la première idée-force est la notion de développement durable qui implique que le développement des sociétés modernes soit spatialement économe et soucieux de l'environnement tout en permettant une solidarité entre les habitants des milieux urbains et entre les espaces urbains et ruraux ;
- la deuxième idée-force est que l'organisation du territoire doit assurer, ou renforcer la cohésion territoriale et sociale en assurant une diversité urbaine et une mixité sociale.

L'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) indique que les Plans Locaux d'Urbanisme comportent « un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

Le débat et la validation des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont pris place lors des réunions du conseil municipal du 15 mars 2006 et du 19 octobre 2006.

Les orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager font l'objet d'un autre document. Néanmoins, ces orientations doivent être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE PENGUILY.

Au regard des premiers éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune ont retenu les grandes orientations suivantes :

1^{ère} orientation : Assurer un développement modéré de la commune en conservant un cadre de vie rural et en répondant aux besoins de la population actuelle et à venir.

L'urbanisation résidentielle de Penguil y s'est développée au niveau du bourg de façon préférentielle à l'est de la RD 14.

Conscients de la nécessité de préserver l'outil agricole, les élus ont pris le parti de ne pas développer l'urbanisation dans la zone rurale mais de densifier au contraire l'existant.

La commune dispose d'équipements publics, essentiellement implantés au niveau du centre-bourg, avec notamment une école privée maternelle, une salle des fêtes, une cantine municipale et un terrain des sports.

L'aménagement du plateau sportif sera réalisé au cours du printemps. Il permettra d'améliorer les équipements existants et les possibilités de stationnement notamment rue de l'Eglise.

■ En faisant le choix d'une croissance modérée avec un rythme de construction maîtrisé :

Un développement modéré de la commune permettra à Penguil y de conserver le cadre de vie rural qui fait sa spécificité.

- ➔ Les élus se sont basés sur **un indice de construction de 5,7 logements neufs / an / 1000 habitants.**
- ➔ Ce choix correspond à la poursuite de la croissance démographique : **la population est estimée à environ 580 habitants en 2015** (contre 524 au recensement complémentaire de 2005).
- ➔ Ceci nécessitera la **construction d'environ 3 logements neufs / an sur 10 ans**. En prenant une **superficie moyenne de terrains constructibles de 1000 m²** (y compris les VRD), et un coefficient de marché multiplicateur de 2, **on aboutit à une surface à réserver à l'urbanisation de 6 hectares.**

Les élus ont fait le choix d'une croissance raisonnée et maîtrisée (1 % de croissance démographique annuelle), afin de répondre aux demandes d'installation, mais également de pouvoir répondre aux besoins de cette nouvelle population.

■ En diversifiant l'offre en terrains constructibles, sans apporter de contraintes complémentaires à l'activité agricole :

- ➔ **Aux abords du centre-bourg** : il est important de proposer des zones d'habitat **proches des services de proximité existants** (écoles, équipements collectifs, ...).
- ➔ **En encourageant le rapprochement de la partie ouest du bourg** - située de l'autre côté de la RD 14 - de façon sécurisée (en partenariat avec le Conseil Général des Côtes d'Armor).

■ En Améliorant ou construisant des équipements publics et en favorisant leur accès de façon sécurisée

- ➔ Réflexion sur l'utilisation de la parcelle libre en centre-bourg pour la réalisation d'équipements publics et tous besoins communaux.
- ➔ Réflexion sur la nécessité de réaménager les entrées de bourgs afin de répondre aux exigences de sécurité routière notamment sur la RD 14.
- ➔ Améliorer la sécurité des usagers des voies communales.
- ➔ Réflexion sur la création d'un centre de loisirs sans hébergements en coopération avec la commune de La Malhoure.
- ➔ Réflexion sur les besoins en matière de salle des sports multifonctionnelle et intercommunale, et sur l'extension de la salle des fêtes.

■ Dans un souci de mixité sociale et générationnelle

L'offre en logements locatifs sociaux s'étoffe actuellement : 4 logements sociaux vont être réhabilités dans l'ancien presbytère et 4 autres logements individuels à caractère social sont prévus dans le lotissement.

L'objectif est de **permettre aux personnes âgées de se rapprocher du bourg, aux familles monoparentales et aux jeunes de la région de rester sur place.**

2^{ème} orientation : Valoriser l'espace rural en pérennisant l'activité agricole tout en protégeant les éléments du patrimoine traditionnel

- L'agriculture a une grande importance au niveau des paysages mais également en tant qu'activité économique. Les terres et exploitations agricoles, doivent donc être préservées comme outil de cette activité de polyculture élevage.
- Le patrimoine bâti, traditionnel et naturel de la commune a été recensé sur la commune de Penguily.

■ Préserver l'avenir des exploitations agricoles

- **Inscription en zone A** (Agricole) des terres, des bâtiments agricoles et également des habitations des agriculteurs : ce zonage interdit toutes autres constructions.
- **Application stricte des principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal**, afin de ne pas apporter de nuisances aux exploitations et permettre leur extension éventuelle. **Les terrains à ouvrir à l'urbanisation seront notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole.**

■ Permettre l'entretien et la reconversion du bâti non agricole.

- **Les hameaux agricoles possèdent un patrimoine bâti de qualité qu'il est important de valoriser**, afin d'éviter la disparition de nombreux éléments de patrimoine rural.
- Dans les hameaux mixtes, où cohabitent agriculteurs et non agriculteurs, **seules les habitations existantes sont susceptibles de pouvoir évoluer** (extension limitée, garages, etc). En revanche, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ne sont pas autorisés à proximité des exploitations, tant qu'elles sont en activité, car pouvant empêcher leur développement économique.

■ Maintenir et encourager la création de talus et de haies participant non seulement à la préservation de la ressource en eau mais également à la protection des cultures.

- **Protéger préférentiellement les talus et haies** perpendiculaires à la pente et ceux perpendiculaires aux vents dominants, **par le classement au titre des EBC** des haies ayant un rôle important et les autres, de moindre importance au titre de la Loi Paysage.
- **Favoriser la participation aux démarches volontaires** de conservation du maillage bocager en complétant la politique menée par différents acteurs pour les replantation/réfection : aides du Conseil Général, du syndicat du Gouessant.

3^{ème} orientation : Maintenir et prévoir l'accueil d'activités artisanales sur la commune et pérenniser l'offre commerciale de proximité

- PenguilY accueille quelques activités artisanales compatibles avec l'habitat.
- La commune ne possède pas de zone artisanale mais certains terrains, au niveau du Champ Ratel, pourraient être intéressants pour l'accueil d'activités artisanales.
- Des commerces de proximité répondant aux besoins de première nécessité de la population sont installés dans le centre-bourg.

■ Prévoir l'implantation d'entreprises artisanales sur la commune de PenguilY

- ➔ **En prévoyant une extension limitée** du secteur à vocation artisanale du Champ Ratel dans le respect des orientations retenues dans le SCOT du Pays de saint Brieuc.
- ➔ **Poursuivre l'accueil d'activités artisanales compatibles avec l'habitat sur l'ensemble du territoire.**

■ Mener des actions en faveur du maintien des commerces de proximité (alimentaires et autres)

- ➔ Notamment en prévoyant éventuellement lors de prochains programmes de logements collectifs en centre bourg, un rez de chaussée pour l'implantation de commerces.
- ➔ Réflexion sur la possibilité de réserver un terrain pour la construction d'un commerce.

4^{ème} orientation : Mettre en valeur les éléments du patrimoine culturel et naturel et protéger les ressources naturelles pour ainsi préserver les paysages ruraux de Penguilly

Une étude paysagère a été réalisée et a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal (aussi bien d'origine naturelle qu'architecturale).

Une étude recensant les zones humides est menée par Lamballe communauté.

Les élus souhaitent donc :

■ Protéger et encourager la réhabilitation du patrimoine traditionnel (puits, fours,...) par :

- ➔ Un recensement et une préservation au titre de la loi Paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme doit être préalablement soumise à l'autorisation du maire (au titre des Installations et Travaux Divers ou du Permis de démolir). Les éléments concernés par cette protection figureront sur le document graphique réglementaire du PLU.
- ➔ Un encouragement à leur restauration et leur mise en valeur.

■ Permettre la remise en état et la mise en valeur du bâti traditionnel afin de maintenir les spécificités des hameaux (sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole) en :

- ➔ Permettant le **changement de destinations** et des extensions limitées des constructions **des hameaux non agricoles** et des constructions isolées dans l'espace rural.
- ➔ Permettant l'**extension limitée des habitations existantes dans les hameaux mixtes** de l'espace rural.
- ➔ Permettant le **changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural**.

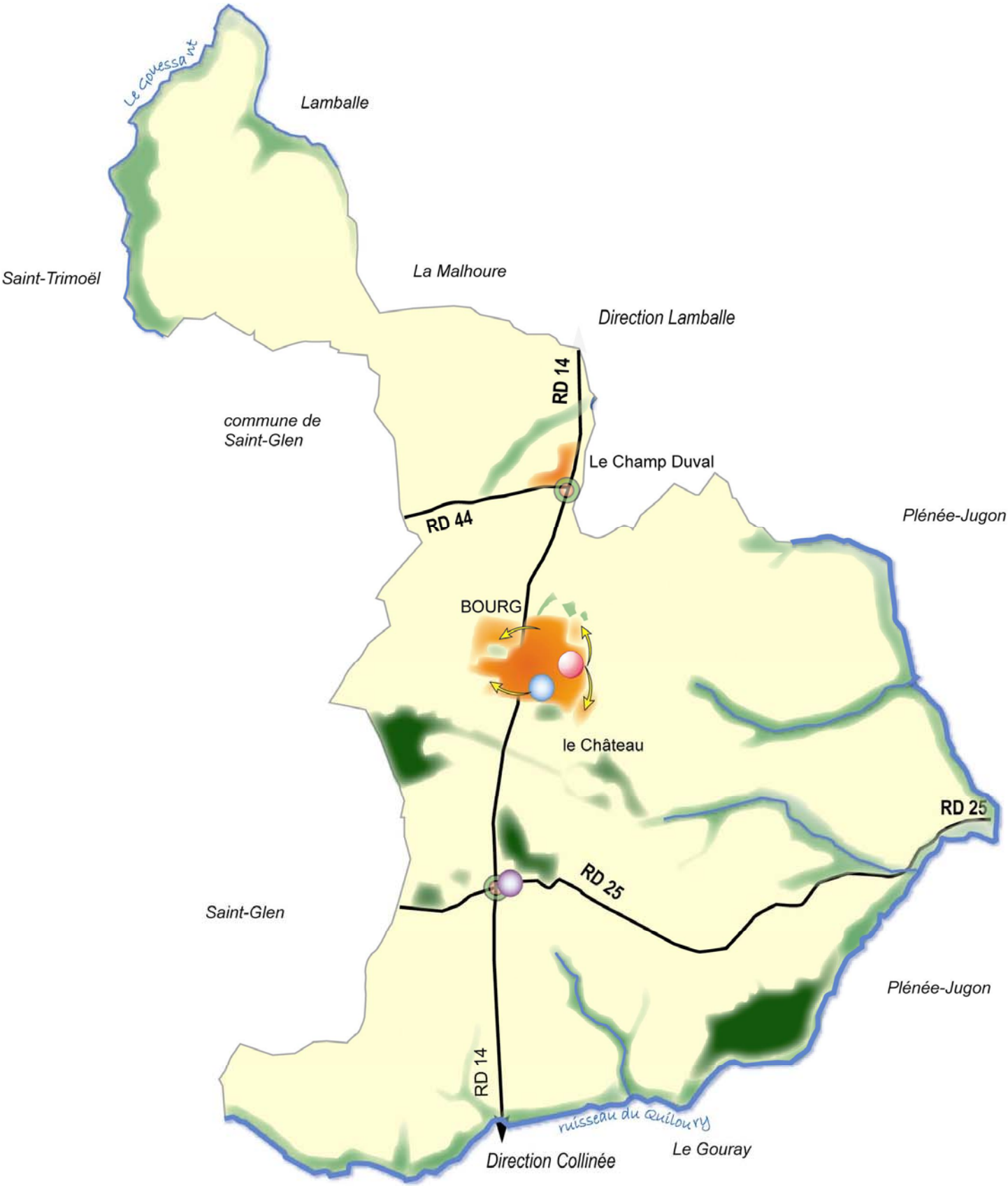
■ Lutter contre la banalisation des paysages et préserver l'identité communale en :

- ➔ **Conservant** au maximum **les talus et les haies** faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal, tant pour leur valeur écologique (habitat pour de nombreuses espèces), que paysagère par une protection au titre des EBC ou de la Loi Paysage.
- ➔ **Conservant les chemins ruraux**, possibles supports à des sentiers de randonnée.

- ➔ **Conservant les nombreux boisements** de la commune, en protégeant au titre des Espaces Boisé Classés les boisements les plus remarquables.

■ **Préserver les ressources naturelles et principalement la qualité des eaux en :**

- ➔ **Conservant les éléments naturels tels que les talus et les haies** dont la position (en fond de vallons, perpendiculaire à la pente) et la composition (talus + haies, strates arborée, arbustive et herbacée) favorisent l'autoépuration des eaux.
- ➔ **Recensant les zones humides** de la commune.
- ➔ **Identifiant par un zonage N les fonds de vallées humides et les prairies humides** dont la végétation assure une épuration naturelle des eaux.
- ➔ **Poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans le domaine de l'assainissement** en ne permettant les constructions nouvelles que sur les seules zones dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est prévu ou sur celles où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est bonne et ce dans le respect des prescriptions du SPANC.
- ➔ En matière de la qualité de l'eau potable en **préservant la zone du captage d'eau de l'étang du Moulin Neuf (Moulin Rault)**.



PENGUILY

**SCHEMA DE SYNTHESE
DES GRANDES
ORIENTATIONS DU PADD**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

ASSURER UN DEVELOPPEMENT MODERE DE
LA COMMUNE EN CONSERVANT LE CADRE
DE VIE RURAL

- Densifier l'urbanisation existante afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole
- Etendre légèrement le bourg en favorisant le développement sécurisé de l'ouest du bourg
- Améliorer et créer des équipements publics

PRESERVER LA DIVERSITE DES PAYSAGES
RURAUX

- Préserver les vallées naturelles et humides
- Protéger les boisements emblématiques de la commune

VALORISER L'ESPACE RURAL

- Préserver l'espace agricole et permettre l'évolution des exploitations
- Permettre l'entretien et la reconversion du bâti non agricole

MAINTENIR UNE ACTIVITE DE PROXIMITE

- Permettre l'accueil d'activités artisanales
- Pérenniser l'offre commerciale du centre bourg
- Principaux carrefours
- Principaux axes routiers

