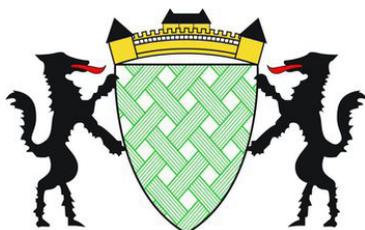




Dossier arrêté le 04 juillet 2024
Dossier approuvé le 26 juin 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement
Durables (PADD)



Contact

Mairie de La Boussac
13 rue du Mont Saint Michel
35 120 La Boussac
Tél : 02 99 80 01 23
Email : mairie@laboussac.fr
<http://www.la-boussac.fr>



Prigent
& Associés

Rappel réglementaire :

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables définit :

- 1° 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* ;
- 2° Les orientations générales concernant l'*habitat*, les *transports et les déplacements*, les *réseaux d'énergie*, le *développement des énergies renouvelables*, le *développement des communications numériques*, l'*équipement commercial*, le *développement économique et les loisirs*, retenues pour l'ensemble ... de la commune.

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

Les grandes orientations d'ici 2034

1

CONSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES TÉMOIN D'UN CADRE DE VIE RURAL

2

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT PRENANT EN COMPTE LA MORPHOLOGIE DU BOURG

3

DÉVELOPPER LE TERRITOIRE DANS LE RESPECT DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

4

EQUIPER ET RELIER LE TERRITOIRE POUR GARANTIR L'ACCÈS À TOUS

1

CONSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES TÉMOIN D'UN CADRE DE VIE RURAL

Préserver les espaces naturels sensibles du territoire

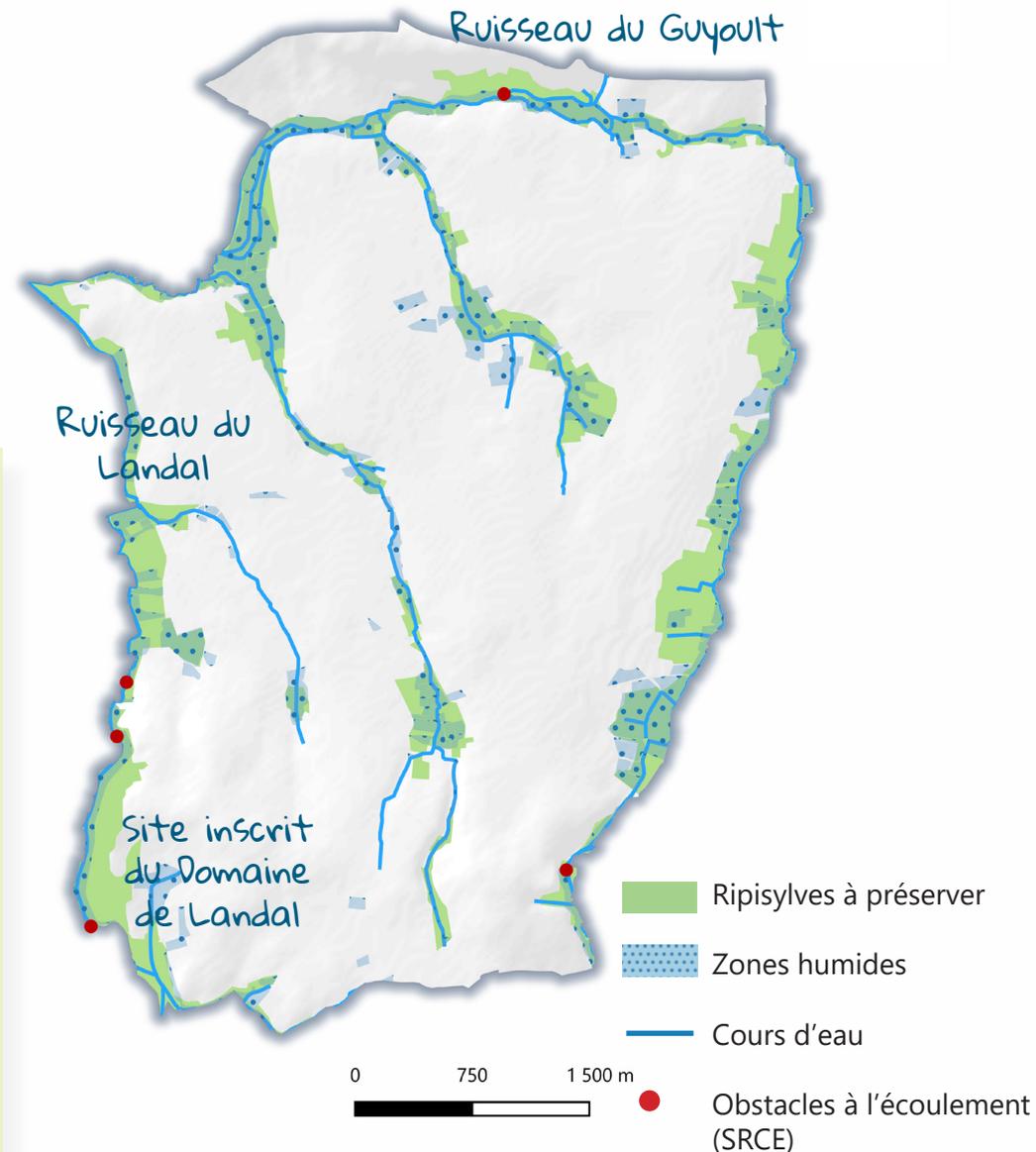
- Le site inscrit du Domaine de Landal au Sud-Ouest du territoire ;
- Les zones humides associées aux cours d'eau, le Landal et le Guyoult ;
- Les boisements, haies bocagères, ripisylves et massifs forestiers.

Assurer la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue

Valoriser les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés.
Assurer la continuité écologique des zones humides et des cours d'eau.
Maintenir et restaurer le réseau de haies bocagères et d'espaces boisés.



La Trame Verte et Bleue



1

CONSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES TÉMOIN D'UN CADRE DE VIE RURAL

Mettre en valeur un paysage structuré par le relief

Veiller à la qualité paysagère des entrées du bourg et des nouveaux quartiers. Soigner les éléments de clôtures dans les nouveaux quartiers en encadrant les essences végétales et la perméabilité des clôtures.

Utiliser le réseau de haies bocagères pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus.

Proscrire l'urbanisation sur les espaces naturels, corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés.

Garantir une intégration paysagère des bâtiments agricoles sur le coteau et sur les rebords du Massif de Saint-Broladre.

Valoriser les vallons du Guyoult et du Landal par l'accès et la lisibilité des cours d'eau.

Préserver le panorama le plus impressionnant sur le rebord Sud, en direction de la baie du Mont-Saint-Michel.



Valoriser et protéger le patrimoine bâti

Mettre en valeur l'architecture par le dégagement de l'espace public, la mise en valeur de perspectives visuelles et la valorisation des pieds de murs en centre ancien.

Veiller au rééquilibrage entre minéral et végétal dans le centre-bourg, pour améliorer l'accueil et la convivialité dans les espaces publics.

Réinterroger le statut des voies, le partage de l'espace entre véhicules motorisés et usagers piétons, les sens de circulation.

Préserver le caractère patrimonial du tissu ancien et ses caractéristiques propres : effets d'alignement, harmonie et homogénéité des façades en pierre, effet de cours...

Protéger et adapter la réglementation en fonction du bâti patrimonial.

Identifier le petit patrimoine (moulins à eau, croix, calvaires, fours puits...) et les bâtisses pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Poursuivre les réflexions sur les bâtiments communaux pour réinvestir l'existant en centre-bourg.



Tendre vers une gestion durable des ressources

Prendre en compte le périmètre de protection du point de prise d'eau sur la retenue du Landal pour l'alimentation en eau potable.

Adapter le développement communal en fonction de la capacité de la station d'épuration de type lagunage.



2

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT PRENANT EN COMPTE LA MORPHOLOGIE DU BOURG

Poursuivre l'accueil de population

Tendre vers une population de **1377 habitants** à horizon **2034** soit un rythme de croissance démographique de l'ordre de **+0.9%** en moyenne chaque année.

Répondre aux besoins de la population en matière de logements

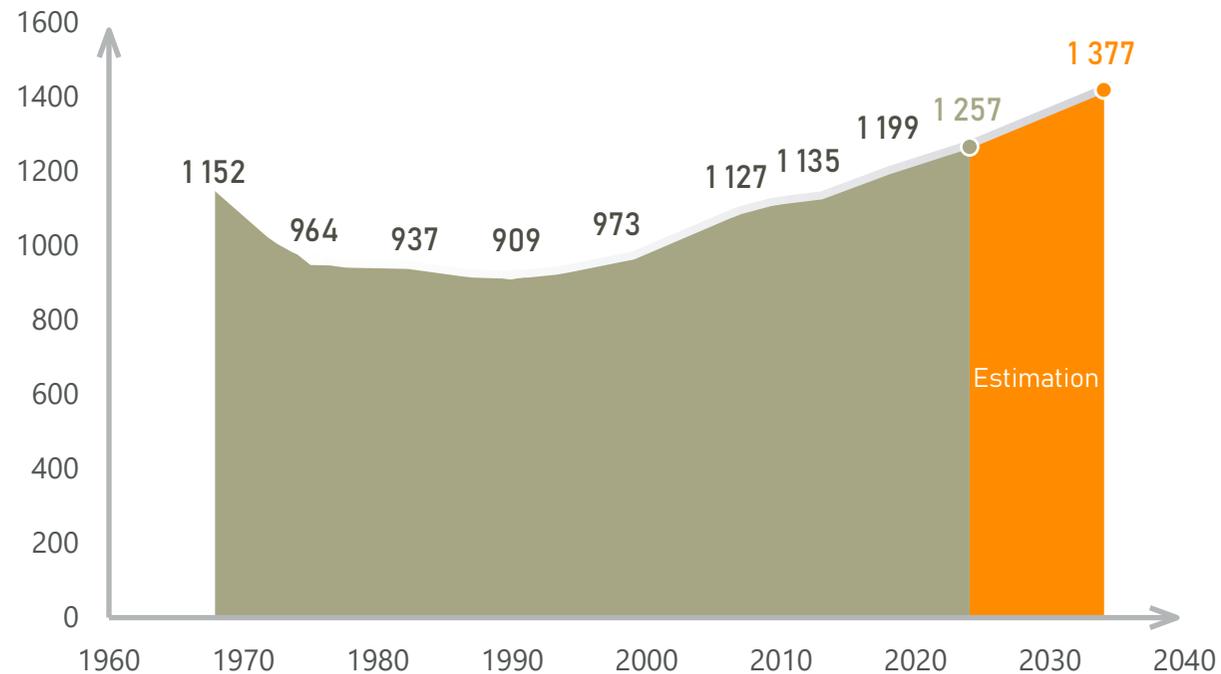
Produire ou réhabiliter **70 logements** d'ici 2034.
Encourager la diminution des logements vacants et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à caractère patrimonial.
Proposer une diversité d'habitat et de typologie de logements en intégrant un objectif de mixité sociale.

Diminuer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Limiter la consommation d'espace à vocation d'habitat à **2 ha maximum** à horizon **2034**, soit une diminution de plus de 60% par rapport à la décennie précédente.
Par rapport à la décennie 2011-2021, poursuivre un objectif de **réduction de consommation d'espace de 50%** d'ici 2031, en ne dépassant pas les 2,6 ha en 2031.
Appliquer une densité minimale de **20 logements à l'hectare** pour les nouvelles opérations.

Poursuivre un urbanisme maîtrisé

Prioriser le développement de l'urbanisation en continuité du centre-bourg, des commerces, services et équipements.
Préserver la zone rurale en autorisant uniquement, par principe, les extensions des habitations existantes et les annexes.
Stopper l'urbanisation linéaire en s'appuyant sur des limites naturelles (haies, espaces agricoles...).



Sensibiliser sur les risques naturels et technologiques

- Risques naturels : inondation, tempête, mouvement de terrain, séisme.
- Risque technologique : transport de marchandises dangereuses

Anticiper et limiter le développement de l'urbanisation au sein des secteurs soumis à ces risques.
Porter à la connaissance de la population les trois sites potentiellement pollués sur la commune en amont de projet d'aménagement.

Maintenir l'économie en place et permettre son développement

Accompagner le développement des activités existantes, et notamment en zone rurale par la mise en place de STECAL, tout en veillant à ne pas impacter les exploitations agricoles existantes.

Encourager le maintien et la reprise des commerces existants et anticiper un futur développement au sein de l'enveloppe urbaine.

Permettre l'implantation des artisans sur la commune et le développement de l'activité économique de proximité en compatibilité avec le SCOT.

Permettre le maintien des sièges d'exploitation agricole existants et leur développement afin de s'adapter aux nouveaux modes de production.

Limiter l'impact du développement urbain sur les terres agricoles.

Soutenir les projets en lien avec la logique des circuits courts (vente-directe).

Préserver l'espace agricole en maîtrisant à long terme l'étalement urbain par un affichage clair des limites d'urbanisation.

Assurer une gestion économe de l'énergie

Permettre le développement des énergies renouvelables (chaudière bois, dispositifs photovoltaïques, éoliennes...), tout en préservant la qualité des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Viser à une bonne performance énergétique et environnementale des nouvelles constructions et des rénovations.

Favoriser les volumes et gabarits simples des nouvelles constructions en privilégiant une orientation vers le Sud.



4

EQUIPER ET RELIER LE TERRITOIRE POUR GARANTIR L'ACCÈS À TOUS

Favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle

- Les modes de circulation douce :

Poursuivre la création de voies douces sur les linéaires intéressants.
Instaurer une continuité piétonne en circonférence du bourg.
Proposer des stationnements vélos et deux roues proches des équipements publics.

- Le stationnement :

Faciliter le covoiturage sur des espaces dédiés pour limiter les véhicules tampons sur la place de l'église.
Mutualiser les espaces de stationnements.

- Les transports collectifs :

Maintenir le réseau BreizhGo pour l'accès à la gare de Dol-de-Bretagne et aux communes voisines.
Développer l'offre de transports en commun pour encourager l'usage de dispositifs de mobilité alternatifs à l'usage de la voiture individuelle.

Répondre aux besoins de la population

Prendre en compte les réflexions du Contrat d'Objectifs pour réinvestir les bâtiments communaux : ancienne mairie, bibliothèque, école de musique, la Poste...
Conforter l'offre de santé sur la commune.
Anticiper de futurs besoins pour l'école en réservant un espace à proximité de l'extension actuelle.
Aménager des espaces de vie à proximité des quartiers existants et du centre-bourg.

Permettre le développement des communications numériques

Poursuivre le développement de l'économie numérique (réseau et fibre optique) afin de favoriser le télétravail et les déplacements.



CARTE DE SYNTHÈSE PADD

1

2

3

4



Territoire agricole



Protéger et préserver la trame bocagère et les boisements associés



Limite à l'urbanisation et suppression de toute extension linéaire



Protéger les cours d'eau et les zones humides associées



Tissu urbain à développer dans une compacité en appui sur le centre bourg
Polarisation des nouvelles extensions urbaines



Continuité écologique à protéger



Territoire agricole ou le bocage a disparu
Mettre en place des actions de replantation de haies bocagères