

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## LA BOUSSAC

### Rapport de présentation

**ARIA**

**Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement**  
Rue Robert Schuman - CS 56861 - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex



**URBA2C**

**Conseil aux Collectivités**  
6 rue des ateliers – 35260 CANCALE



**Arrêté le : 27 mai 2010**

**Approuvé :**

# Rapport de présentation

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
INTRODUCTION .....	6
I) HISTORIQUE .....	6
II) CONCERTATION PUBLIQUE.....	7
III) ELABORATION ASSOCIEE.....	9
PROCEDURE.....	10
I) LA LOI SRU ET SES DIFFERENTS PRINCIPES.....	10
II) LES COMPOSANTES DU PLU .....	11
III) LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION .....	12
IV) LES DIFFERENTES PHASES D'ELABORATION DU PLU .....	13
LES OBJECTIFS DU PLU.....	14
I) INTENTIONS COMMUNALES.....	14
II) OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX ET ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE.....	15
Principes généraux .....	15
Principe de constructibilité limitée .....	16
Loi Paysage .....	17
Loi sur l'eau .....	17
Assainissement.....	18
Risques naturels .....	19
Risques industriels et technologiques .....	19
Reconversion des sites industriels.....	20
Loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion.....	20
Loi Barnier : .....	21
Les servitudes d'alignement.....	21
Marges de recul des voies départementales : .....	21
Patrimoine Archéologique .....	22
Protection des sites et monuments .....	23

Espaces Boisés : .....	23
Servitudes d'utilité publique .....	24
SCOT .....	26
PLH .....	27
<b>PRÉSENTATION DE LA COMMUNE</b> .....	<b>28</b>
I) ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES .....	28
Situation .....	28
Population .....	32
Habitat / logement .....	36
Contexte historique .....	40
Infrastructures et équipements d'intérêts collectifs .....	42
Entrées de bourg et déplacements .....	45
Morphologie urbaine .....	51
Équipements publics .....	59
Activités économiques, tourisme et agriculture .....	63
II) ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	81
Contexte géographique .....	81
Couverture végétale .....	83
Coulées vertes des ruisseaux .....	86
Cônes de vue .....	88
Entités paysagères .....	90
Zones humides .....	91
<b>LE PROJET DE LA COMMUNE</b> .....	<b>92</b>
I) PRESENTATION .....	92
II) GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD .....	93
III) TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU .....	97
THÉMATIQUE SOCIALE .....	97
Accueillir de nouvelles populations .....	97
Proposer des zones de développement des équipements .....	98
Mettre en œuvre une politique de développement durable .....	98
THÉMATIQUE URBAINE .....	98
Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation .....	98



Privilégier le développement du bourg .....	99
Contrôler le développement urbain.....	100
Gérer les limites d’urbanisation .....	100
THÉMATIQUE ÉCONOMIQUE.....	100
Protéger l’espace agricole .....	100
Assurer le potentiel de développement des exploitations agricoles.....	101
Permettre l’implantation de nouvelles exploitations.....	101
Faire respecter le principe de réciprocité .....	101
Permettre le développement de l’activité économique .....	101
THÉMATIQUE DES DÉPLACEMENTS .....	102
Favoriser les modes de déplacements doux .....	102
Sécuriser les déplacements.....	102
THÉMATIQUE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	103
Protéger les territoires ou paysages les plus sensibles .....	103
Protéger les haies et boisements.....	103
Préserver les zones humides .....	103
Conserver le patrimoine bâti présent sur la commune .....	103
IV) LE ZONAGE.....	104
Les zones urbaines U .....	105
Les zones à urbaniser AU .....	110
Les zones naturelles N .....	115
Les zones agricoles A .....	121
Les autres dispositions graphiques.....	126
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS .....	130
I) COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPES GENERAUX ETABLIS DANS LA LOI SRU .....	130
II) COMPATIBILITE AVEC LES LEGISLATIONS OPPOSABLES .....	133
LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT .....	135
I) CONSEQUENCES DU DEVELOPPEMENT DE L’URBANISATION .....	135
II) CONSEQUENCES DU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES .....	136
III) MESURES COMPENSATOIRES .....	137

## INTRODUCTION

### *1) HISTORIQUE*

La commune, avant l'élaboration du présent PLU, n'était dotée d'aucun document d'urbanisme.

C'était donc le **RNU (Règlement National d'Urbanisme)** qui s'appliquait en matière de droit des sols.

Afin de maîtriser au mieux le développement urbain de la commune et de faire émerger un projet pour les quinze ans à venir, la municipalité a décidé d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) **par délibération du Conseil municipal le 23 mai 2006.**

La commune s'est associée les compétences des bureaux d'études ARIA et URBA2C, pour la partie urbanisme et juridique, et de M. Claude Guinaudeau, expert des techniques du paysage, pour la partie paysage et environnement, pour l'étude et la mise en forme des documents.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, a introduit, dans le droit de l'urbanisme français, les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**, qui sont venus supplanter les Plans d'Occupation des Sols (POS).

La principale différence entre le POS (ancienne forme de l'urbanisme réglementaire) et le PLU (nouvelle forme) est la présence d'un «**PADD**». Le « **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** » définit **le projet urbain de la commune pour les années à venir**. Cette notion de développement durable n'existait pas dans le POS.

Le PLU est donc un document juridique qui fixe les règles d'urbanisme d'une commune. C'est un outil d'organisation, de programmation et de maîtrise du territoire communal. Pour tous, particuliers, entreprises, commerces ou administrations, le PLU impose les règles de constructions et d'utilisation du sol, sur chaque parcelle.

## **II) CONCERTATION PUBLIQUE**

De manière générale, la concertation permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public.

Dès que la commune fut dotée de son maître d'œuvre du PLU, la concertation auprès de la population s'est mise en place :

Un registre d'observations a été mis à disposition du public en mairie. Il a été relevé régulièrement et les observations ont été étudiées en commission. De nombreux administrés ont écrit ou parlé directement à M. puis à Mme le Maire afin de demander la constructibilité de leur terrain. Toutes les demandes ont été répertoriées, traduites graphiquement et étudiées en commission.

Des articles sont parus dans le bulletin municipal :

- n° 22 de juillet 2006
- n° 23 de janvier 2007
- n° 24 de juillet 2007
- n° 25 de janvier 2008
- n° 28 de juillet 2009

Des panneaux de concertation ont été mis en place en mairie afin de présenter de manière synthétique le parti pris d'aménagement du PLU :

- Un premier panneau a été remis au départ de l'étude (novembre 2006) afin d'expliquer ce qu'est un PLU, de présenter le calendrier et l'équipe travaillant sur le projet.
- Un deuxième panneau de concertation a été remis lorsque le diagnostic a été finalisé, en décembre 2006.
- Un troisième panneau de concertation a été remis après la validation du PADD en Conseil municipal afin de présenter les orientations générales d'aménagement, en février 2008.

Le Conseil municipal a été régulièrement informé de l'avancement des études et du projet :

- 23 mai 2006
- 19 septembre 2006
- 19 octobre 2006

- 21 décembre 2006
- 15 février 2007
- 19 avril 2007
- 14 février 2008

Une 1<sup>ère</sup> réunion publique a été organisée le 23 mars 2010 à 18h30 en mairie.

Cette réunion a été annoncée trois fois dans la presse locale (Ouest France des 11, 17 et 21 mars 2010) et l'affichage a été fait en mairie et sur les panneaux d'affichage municipaux. Cet affichage en mairie a été très largement vu par la population lorsqu'elle s'est déplacée pour voter lors des élections régionales des 14 et 21 mars 2010.

La réunion, animée grâce à une vidéo projection d'environ 80 diapositives d'illustration a permis de présenter aux participants la procédure, le diagnostic territorial, le PADD, les choix pour les zones à urbaniser puis sur le zonage et le règlement pour :

- le centre bourg,
- les secteurs d'habitat dans le centre bourg,
- les secteurs d'habitat diffus,
- les zones naturelles et agricoles,
- le patrimoine,
- les zones humides,
- les haies et boisements.

La présentation s'est terminée sur le planning prévisionnel et l'invitation à venir s'informer plus avant lors de l'enquête publique, prévue en septembre 2010.

Le débat s'est installé et le bureau d'études et la municipalité ont pu répondre aux questions posées par l'assistance.

Enfin, les habitants pourront une nouvelle fois s'exprimer au moment de l'enquête publique où un commissaire enquêteur rapportera leurs différentes allégations et où, en fonction de chaque cas, des modifications de zonage pourront être envisagées.

L'enquête publique s'est déroulée du 11 octobre au 12 novembre 2010.

Les habitants se sont une nouvelle fois informés et exprimés à ce moment auprès du commissaire enquêteur qui a rendu son rapport et dont les avis ont été examinés et en partie retenus par la commission d'élaboration du PLU.

Une 2<sup>ème</sup> réunion publique sera organisée pour présenter les conclusions du commissaire enquêteur et les modifications susceptibles d'être apportées au PLU arrêté, avant son approbation qui est quant à elle prévue en décembre 2010.

### **III) ELABORATION ASSOCIEE**

En marge de la concertation publique, le PLU de La Boussac a été élaboré conjointement avec les Personnes Publiques Associées.

Une première réunion a été organisée avec les Personnes Publiques Associées. Elle s'est tenue 10 décembre 2009 : cette première réunion a permis de présenter le diagnostic, PADD, le zonage et les orientations d'aménagement.

Une deuxième réunion avec les Personnes Publiques Associées s'est tenue 21 février 2011 avant l'approbation du PLU. Elle a permis de présenter les modifications apportées au PLU arrêté, suite à l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur.

## PROCEDURE

### **I) LA LOI SRU ET SES DIFFERENTS PRINCIPES**

La nouvelle loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite « loi SRU », à pour objet la réforme des documents d'urbanisme (POS) au profit des Plans Locaux d'Urbanisme, dispositions entrées en vigueur par décret du 28 mars 2001.

C'est donc dans ce cadre que la commune a missionné le bureau d'étude ARIA, ayant pour mission la réalisation des études nécessaires à la constitution du projet de révision du POS validé PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU est un document communal, qui détermine un projet d'aménagement cohérent à l'échelle du territoire communal et qui favorise un développement harmonieux pour les dix à quinze prochaines années, dans le souci du respect de l'environnement.

Les Plans Locaux d'Urbanisme :

- Fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.
- Délimitent les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles, agricoles et forestières à protéger.
- Définissent éventuellement les règles concernant l'implantation des constructions.

Le PLU respecte l'article L121.1 du code de l'urbanisme, permettant d'assurer (Cf. infra) :

- Les principes d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- Les principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, éviter la construction de zones mono fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements sociaux au sein d'un même espace.
- Le principe de respect de l'environnement : le PLU devra veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et les déplacements, et à prendre en compte les risques de nuisances de toute nature.

## **II) LES COMPOSANTES DU PLU**

Le PLU expose le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Il comporte un **projet d'aménagement et de développement durable** qui présente le projet communal et qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Il peut, en outre, comporter des **orientations d'aménagements et de programmation** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Il comporte **un règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitant les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

### Les documents qui composent le PLU :

- Le rapport de présentation (évolution et motivation des impacts du PLU sur l'environnement)
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les documents graphiques (le plan de zonage)
- Le règlement
- Les annexes

### **III) LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION**

Le rapport de présentation est un document important du Plan Local d'Urbanisme qui :

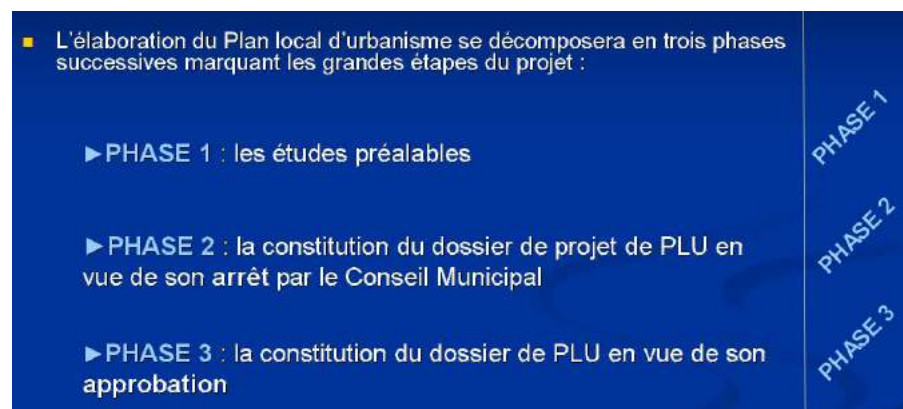
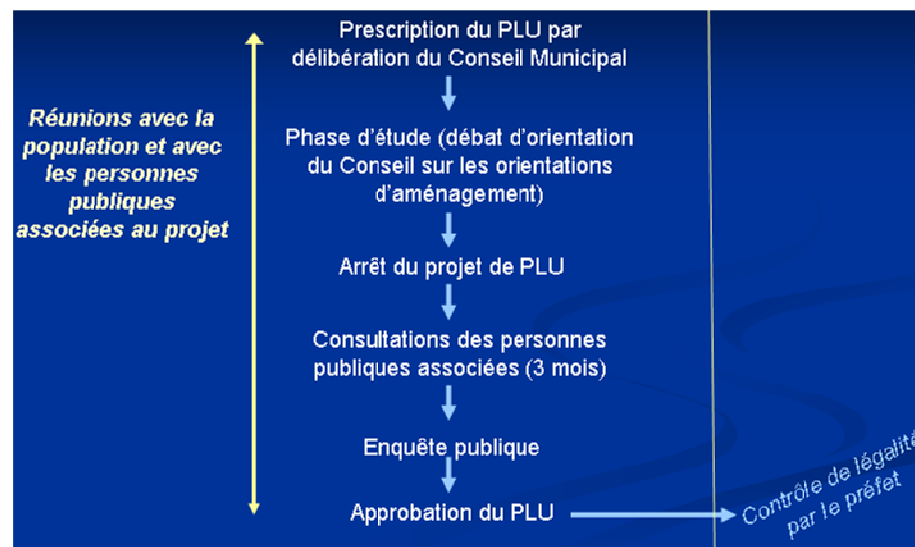
- expose le diagnostic de la commune ;
- analyse l'état initial de l'environnement ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ;
- expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;
- justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme ;
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.



## IV) LES DIFFERENTES PHASES D'ELABORATION DU PLU

### La procédure de révision du PLU, inclut les phases administratives suivantes :

- Prescriptions de l'élaboration du PLU et mise en place des modalités de concertation (dans la même délibération).
- Notification aux personnes visées à l'article L.123.6 du Code de l'Urbanisme.
- Concertation avec la population (article L.300.2).
- Débat au sein du conseil municipal sur le PADD au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet PLU (article L.123.9).
- Arrêt du projet PLU et délibération dressant le bilan de la concertation.
- Consultation des services de l'État et des personnes publiques associées des communes voisines et EPCI intéressées.
- Examen des avis. La prise en compte des avis ne doit pas faire l'objet d'une délibération. Le dossier devra être modifié après enquête publique ; en cas de modifications importantes remettant en cause le projet, un nouveau projet devra être arrêté.
- Saisie facultative de la commission de conciliation.
- Enquête publique.
- Modifications éventuelles du projet.
- Approbation.



## LES OBJECTIFS DU PLU

Le PLU est avant tout le projet d'une collectivité qui respecte l'intérêt général. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité d'une commune, en concertation étroite avec les services étatiques.

Ce document d'urbanisme est donc opposable aux tiers, établi pour une perspective de développement durable. C'est un document évolutif, qui peut s'adapter au fil du temps et donc par conséquent faire l'objet de modifications, révisions simplifiées, ou bien de révisions générales, afin de prendre en compte de nouveaux enjeux.

Le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux, notamment le **SCOT** (**S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale du Pays de Saint-Malo) et le **PLH** (**P**lan **L**ocal de l'**H**abitat de la Communauté de communes de la baie du Mont Saint Michel porte de Bretagne et du Canton de Pleine Fougères).

### I) INTENTIONS COMMUNALES

Lors du démarrage de l'étude, le parti de la commission chargée de l'élaboration du PLU était avant tout d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation dans le bourg et de mener une réflexion sur le développement des plus gros hameaux. Un autre objectif des plus importants portait sur la protection des exploitations agricoles, activité très présente sur le territoire de la Boussac.

Au travers de ce contexte et face à une pression foncière en évolution, les élus de la commune de La Boussac ont donc souhaité mettre en place un document d'urbanisme afin de se doter d'un véritable urbain pour les années à venir :

- *Déterminer un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine tout en évitant l'étalement urbain*
- *Protéger l'activité agricole*
- *Protéger les espaces naturels, de qualité paysagère et environnementale*
- *Évaluer les besoins en termes d'équipements et mener une réflexion sur offre nouvelle*
- *Protéger le patrimoine bâti dans le bourg et dans les hameaux*
- *Mener une réflexion stratégique sur la maîtrise du foncier*
- *Étudier les entrées de bourg afin de les sécuriser*
- *Étudier des schémas de déplacement afin de permettre des liaisons entre les futures zones d'urbanisation et le centre bourg...*

## **II) OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX ET ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE**

### **Principes généraux**

**La loi N° 2000.1208 du 13 décembre 2000**, relative à la solidarité et au Renouveau Urbain (dite « **SRU** ») institue un cadre juridique nouveau :

Cette loi vise à régir :

- L'éclatement et l'étalement spatial ;
- L'éclatement des fonctions urbaines ;
- L'éclatement social.

Dans ce but, elle favorise :

- Le renouvellement urbain ;
- La mixité des fonctions urbaines ;
- La diversité de l'offre de logements.

A cette fin, la loi SRU institue de nouveaux documents d'urbanisme : le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, le **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)** et la carte communale. Le développement urbain doit désormais être conçu dans un cadre plus solidaire et plus durable en intégrant toutes les problématiques dont les déplacements.

Le PLU et le SCoT doivent traduire le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. Le premier devient le pivot des politiques intercommunales, le second à l'échelle locale doit être compatible avec les orientations du schéma de cohérence.

Le projet devra donc répondre aux **objectifs généraux fixés par la loi SRU** lors de la démarche d'élaboration du PLU. Ces différents principes figurent dans les articles suivants du code de l'urbanisme :

#### **Article L.110 du code de l'urbanisme :**

« Le territoire français est le patrimoine 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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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 harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

### **Article L. 121.1 du code de l'urbanisme :**

« Les schémas de cohérence territoriales, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement harmonieux maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transports et la gestion des eaux.
3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

### **Principe de constructibilité limitée**

#### **Article L. 122.2 du code de l'urbanisme :**

Cet article instaure le principe de **constructibilité limitée**, mais dans des cas plus particuliers.

« Dans les communes qui sont situées à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle. »

L'alinéa 3 du même article prévoit qu'il peut être dérogé à ces prescriptions soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit avec l'accord de l'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT lorsque son périmètre a été arrêté.

## Loi Paysage

### ***Article L. 123.1 du code de l'urbanisme :***

Cet article précise que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent « prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution » et peuvent « identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

La « loi paysage » n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages invite donc les communes à traduire dans leur document d'urbanisme les mesures nécessaires pour protéger les espaces et éléments d'intérêt paysager.

### ***Article L. 421-23 h. du code de l'urbanisme :***

« Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.»

### ***Article L. 130-1 du code l'urbanisme :***

« Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. »

## Loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 instaure la reconnaissance patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de cette ressource.

En son article 1<sup>er</sup>, il est précisé que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation de la nation. Sa protection, sa mise une valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

L'article 3 de cette loi prévoit qu'un schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe pour chaque bassin ou groupements de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE du bassin Loire Bretagne, dont fait partie la commune de la Boussac a été approuvé le 26 juillet 1996.

En application la loi 2004.338 du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

La loi sur l'eau a également institué les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui constitue quant à lui un instrument de planification locale de l'eau, sur le modèle des documents locaux d'urbanisme. Il couvre généralement un ou deux petits bassins versants. La Boussac fait partie du périmètre du SAGE Côtiers de Dol qui en court d'élaboration.

Le PLU, au travers du SDAGE Loire Bretagne, devra donc protéger en particulier les zones humides, qui doivent faire l'objet d'un recensement dans le diagnostic territorial. Une réglementation appropriée devra être instauré afin d'assurer leur protection.

A ce titre, une étude a également été menée par le Syndicat Intercommunal du Bassin du Guyoult entre 2002 et 2009.

Aussi, le PLU tient compte des inventaires qui ressortent de cette étude.

Il existe également une servitude AS1 (Cf. infra) qui porte sur les périmètres de protection des eaux potables. Le territoire de la Boussac est en effet concerné par la retenue de Landal où se trouve un point de prise d'eau potable. Différents périmètre de protection s'étendent sur la partie sud-ouest de la commune. Le PLU en tient compte, de manière à protéger la qualité des eaux puisées à cet endroit.

## **Assainissement**

L'article L.2224.10 du Code Générale des Collectivités Territoriales fait désormais obligations aux communes de délimiter après enquête publique :

1- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestique et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;

3- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et le ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent aux milieux aquatiques risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Une distance minimale de 100 mètres doit être maintenue entre la station d'épuration et les habitations.

## **Risques naturels**

La loi 95-101 du 2 février 1995, qui a modifié en particulier celle du 22 juillet 1987 relative à l'organisation et la sécurité, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, a instauré les Plans de Préventions des Risques Naturels prévisibles.

La commune de la Boussac n'est pas concernée par un PPRI. A cette fin, le maire doit prendre en compte l'existence des risques et assurer de nombreuses responsabilités en la matière.

Toutefois, la commune a fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque d'inondation en 1996 et 1999.

Il convient que les secteurs en bordure de cours d'eau soient protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner aggravation du risque notamment en aval.

Les études réalisées sur le bassin du Guyoult permettent de mettre en évidence quelques secteurs sensibles en matière d'inondation pour lesquels une interdiction de construire sera établie.

## **Risques industriels et technologiques**

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et la réparation des dommages institue les Plans de prévention des Risques Naturels Technologiques.

Elle vise à :

- informer plus largement le public
- maîtriser l'urbanisation autour des sites à risque
- renforcer les mesures relatives à la sécurité du personnel
- indemniser les victimes de catastrophes technologiques

Aucun établissement de ce type n'existe sur la commune et donc aucun risque majeur technologique n'a été recensé sur le territoire.

## **Reconversion des sites industriels**

Le renouvellement urbain, prôné par la loi SRU, s'accompagne parfois par la réutilisation à d'autres fins d'anciens sites industriels ayant souvent été occupés par des installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Les axes de la politique nationale en matière de sites pollués sont les suivantes :

- prévenir, afin que les sites en activité ne soient pas la source d'une pollution des sols
- traiter les sites pollués, selon l'usage auxquels ils sont destinés, pour que la protection
- garder la mémoire (ou la reconstituer) des sites pollués ou qui peuvent l'être, de sorte qu'un nouvel aménagement soit précédé des études et travaux nécessaires au maintien de cette protection.

## **Loi d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion**

La loi n°98657 du 29 juillet 1998 relative à lutte contre l'exclusion est destinée à favoriser la mise en œuvre du droit au logement.

Elles comportent diverses mesures.

Au niveau de l'urbanisme, l'article 46 codifié à l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme limite les exigences en matière de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Pour ces constructions, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement sachant que le PLU peut même ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour favoriser la réalisation de ces logements.

Le décret du 1er avril 1999 a précisé le mode d'application de ce régime aux transformations et extensions des bâtiments existants destinés à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.



## **Loi Barnier :**

Le territoire communal est traversé par la RD 155, classée route à grande circulation dans le cadre de la loi Barnier, et à partir de laquelle un recul de 100 m est applicable de part et d'autre son axe, en dehors des espaces urbanisés. (Article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement expose dans les dispositions générales le type de constructions interdites ou autorisées à titre exceptionnel dans ces secteurs.

## **Les servitudes d'alignement**

Les RD 155, RD 4 et RD 285 font l'objet de plans d'alignement en traversée de bourg.

## **Marges de recul des voies départementales :**

Les routes départementales font également l'objet de marges de reculement.

Ces marges sont différentes de celles observées précédemment.

Le règlement expose aussi, dans les dispositions générales, le type d'installation ou de constructions qui y sont autorisées.

Ces marges de reculement s'appliquent de part et d'autre des axes suivants, en dehors des zones agglomérées :

- RD 155 : 100 m (usage habitation)
- RD 155 : 30 m (autres usages)
- RD 4 : 25 m (tous usages)
- RD 285 : 25 m (tous usages)
- RD 87 : 25 m (tous usages)
- RD 576 : 25 m (tous usages)

## Patrimoine Archéologique

En application de la loi 2001-4 du 17.01.2001 et du décret du 16.01.2002, les sites archéologiques doivent être répertoriés sur le plan graphique ainsi que la liste incorporé en annexes.

N° de l'EA	Lieu-dit	Cadastre	Période de début	Période de fin	Structure(s)	Nature	degré
1	LE PETIT PAVILLON	Non loc;	Gallo-romain	Gallo-romain		voie	1
2	LES SAINT-MARTIN	C.251.;C.252.;C.253.;	Gallo-romain	Gallo-romain	bassin	eau et hydraulique	1
	LES SAINT-MARTIN				bassin	occupation	
3	LA CLAYE 1	C.164.;C.275.;C.276.;	Gallo-romain	Gallo-romain	construction	occupation	1
4	LA GUINGUETTE	1962 :B2.620.;B2.621.;	Gallo-romain	Gallo-romain		occupation	1
5	LA CLAYE 2	C.257.;	Moyen-Âge	Moyen-Âge		motte castrale	1

6	LE MOTAY	1982 :G.617a.;	Bas moyen-Âge	Epoque moderne		occupation	1
7	LA COUTURE	A2.522.; <i>f 346</i>	Gallo-romain	Gallo-romain		occupation	1
8	LEPINAY	1982 :G.528.;	Néolithique	Néolithique		occupation	1
9	LE NID DU MERLE	B1.195;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos		1
10	LA COCHERAIS	1982 :C2.358.;	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée		occupation	Pour information
11	LEPINAY	1982 :G.528.;	Age du bronze final	Age du bronze final		occupation	1
12	LEPINAY	1982 :G.528.;	Bas moyen-Âge	Bas moyen-Âge		occupation	1





## Servitudes d'utilité publique

La commune devra respecter dans le PLU les servitudes d'utilités publiques suivantes, données dans le Porter à Connaissance :

### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Une servitude d'utilité publique doit avoir fait l'objet d'une enquête publique et d'un acte officiel (loi, décret, arrêté). Elle est alors opposable aux tiers et doit obligatoirement figurer au plan local d'urbanisme, dans un souci de bonne information du public.  
**La servitude A1 a été abrogée par la loi d'orientation sur la forêt**

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
A 4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Code de l'environnement notamment Art L.211-7 et L.213-10 Code rural Art L.151-36 à L.151-40 Décret n° 2005-115 du 07/02/2005	Arrêté préfectoral du 25/03/1907	Cette servitude s'applique à tout le département.	D.D.A.F.
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 4.8.1962 Décret 64-153 du 15.2.1964	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers		COMMUNE
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15.06.1906 modifiée Loi du 8.04.1946 (article 35) Ordonnance du 23.10.1958 Décrets du 6.10.1967 et du 11.06.1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 6.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.6.1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution  réseau HTB transport 225 Kv Launay – Rance Poste	DDE/BCDEE ( <b>annexe cf PAC carte communale</b> )  RTE ZA LA SALLE VERTE, 1 rue Ampère-29556 QUIMPER CEDEX 09 ( <b>annexe cf PAC carte communale</b> )

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
AC 1	Servitude de protection des monuments historiques	Loi du 31.12.1913	inscription MH arrêté préfectoral du	Prieuré de Brégain Château de Landal	S.D.A.P. (annexe cf PAC carte communale)
AC 2	Servitude de protection des sites et monuments naturels	Loi du 02.05.1930	Décret du	Site classé du Domaine de Landal	DIREN SDAP (annexe cf PAC carte communale)
AS1	Servitudes liées aux périmètres de protection des eaux potables	Loi n° 64.1245 du 16/12/1964 Décret n° 61.859 du 01/08/1961 modifié par décret n° 67.1093 du 15/12/1967 Circulaire du 10/12/1962	Arrêté préfectoral du 27/10/2005	Retenue du Landal	D.D.A.S.S. (annexe cf PAC carte communale)
A 8	Servitudes résultant des travaux de boisement et de reboisement exécuté par l'administration	Code forestier	contrat FFN	Boisements aidés par l'Etat	Gestion ONF  (annexe cf PAC carte communale)
T 1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Loi du 15/07/1845 Décret du 22/03/1942 Loi n°66-1066 du 31/12/1966	Article 6 du décret du 30/10/1935	Ligne Lison - Lamballe	S.N.C.F. (annexe cf PAC carte communale)
T 7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du CU	Arrêté du 25/07/1990 Circulaire du 25/07/1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	DAC Ouest  (annexe cf PAC carte communale)

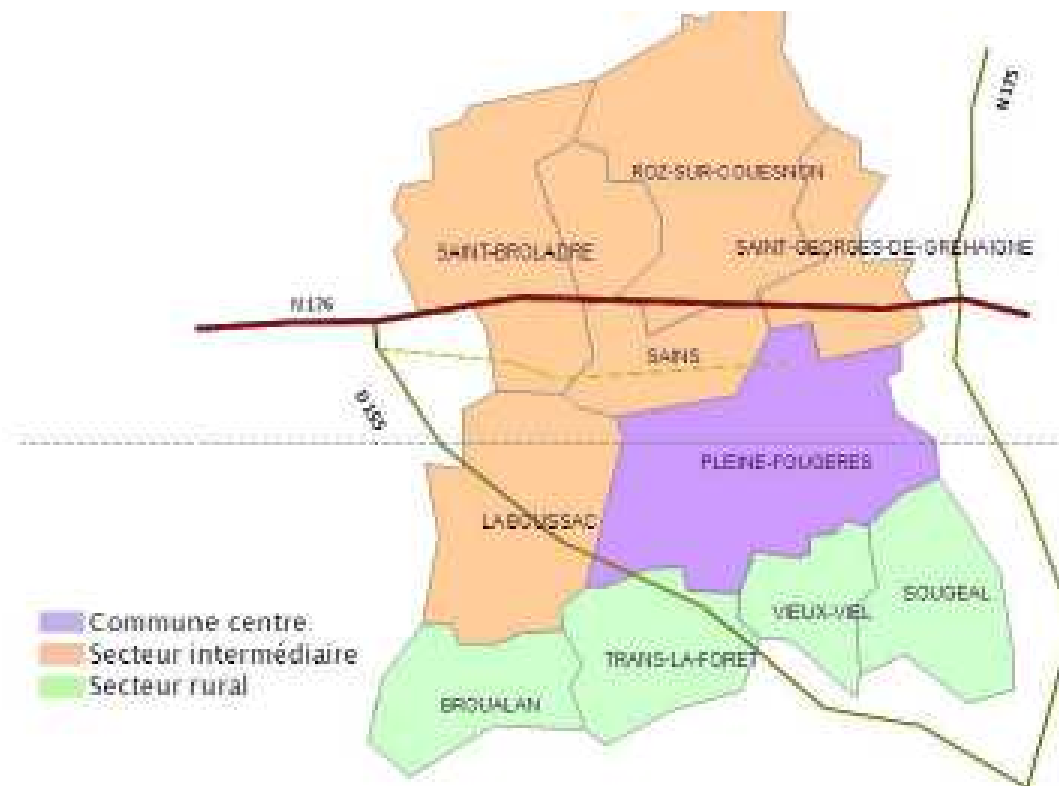




## PLH

Le PLH de la Communauté de communes de la baie du Mont Saint Michel porte de Bretagne et du Canton de Pleine Fougères a été approuvé début 2010.

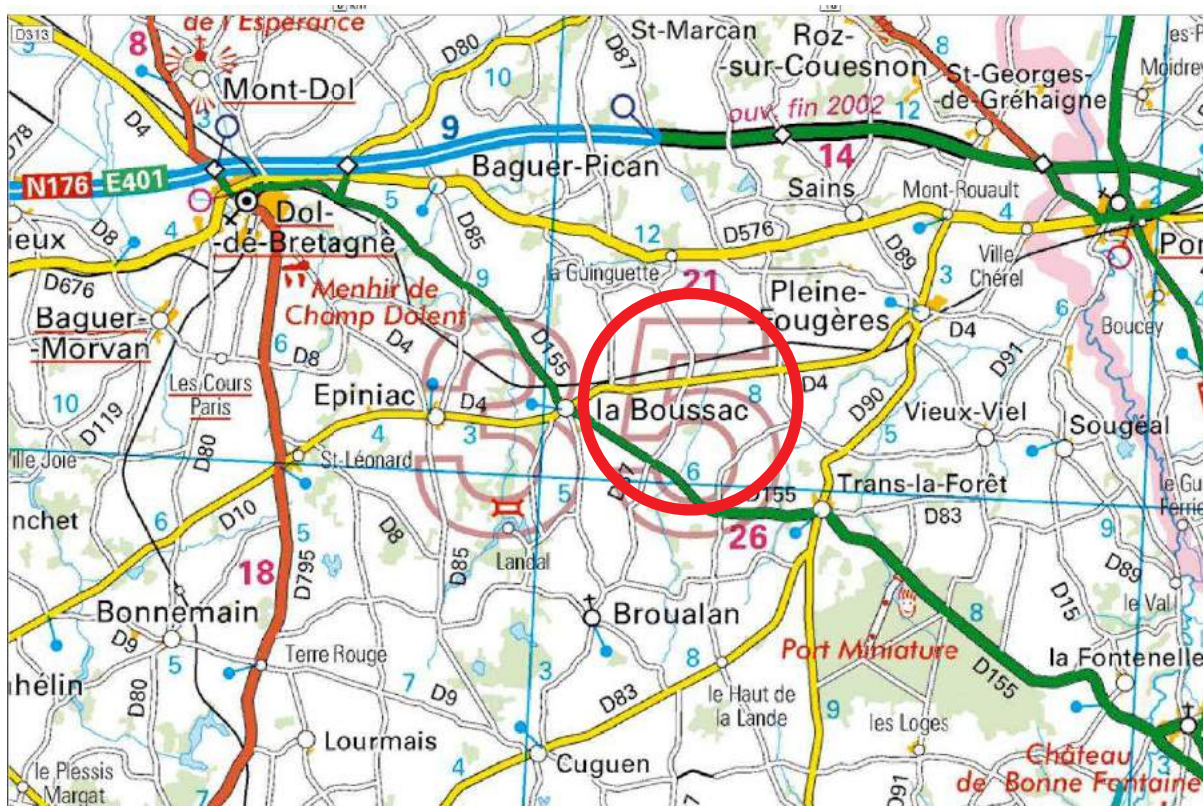
Entre autres, il impose une densité minimale de 12 logements à l'hectare.



# PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

## I) ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

### Situation



### 1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

D'une superficie de 2.193 hectares, la Commune de La Boussac est située au Nord du Département d'Ille et Vilaine, à 44 kilomètres environ de Rennes, à proximité immédiate (7.2 kilomètres) de son chef-lieu de canton, Pleine Fougères qui se situe à l'Est du territoire communal.

Les communes limitrophes sont :

- au Nord : Saint Broladre (7.8km)
- au Nord-Est : Sains (6.9km)
- à l'Est : Pleine Fougères (7.2km)
- au Sud-Est : Trans la Forêt (4.6km)
- au Sud : Broualan (5.3km)
- à l'Ouest : Épiniac (3km)
- au Nord-Ouest : Bagger Pican (5.5km)



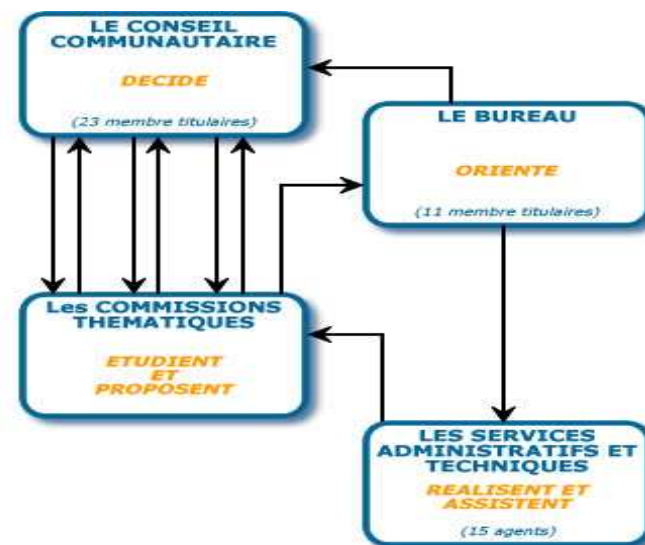
## 2. LA STRUCTURE ADMINISTRATIVE

### 2.1 La Communauté de Communes

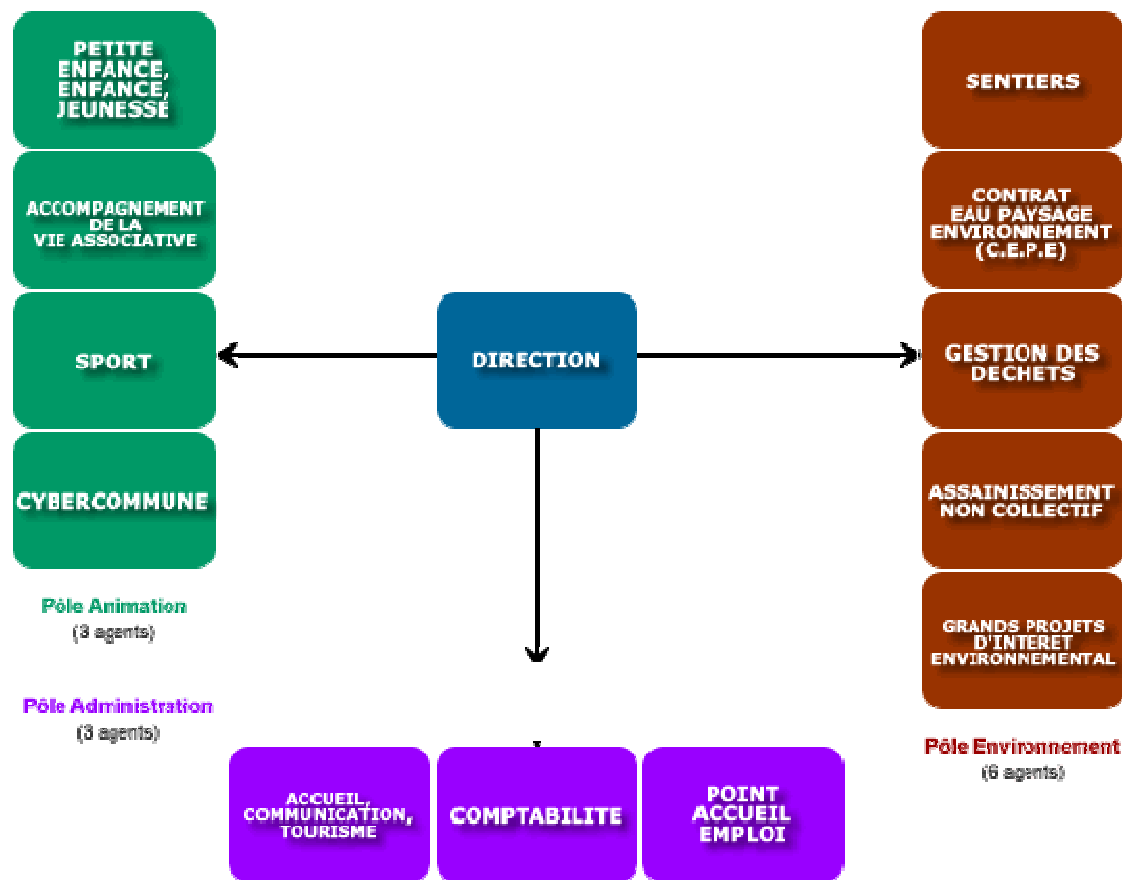
La Boussac fait partie de la Communauté de communes de la baie du Mont Saint Michel porte de Bretagne et du Canton de Pleine Fougères.

Créée en 1993, la Communauté de Communes Baie du Mont-Saint-Michel regroupe les onze communes du canton de Pleine-Fougères, soit 7 674 habitants. Elle est administrée par un conseil communautaire de 23 membres: 3 élus pour Pleine-Fougères et 2 élus pour les autres communes. Les différents services de la Communauté de Communes sont organisés en pôles de compétences: un pôle administratif, un pôle animation et un pôle environnement.

Le fonctionnement de la Communauté de Communes se décline de la façon suivante:



## Les services de la Communauté de Communes



Extrait site Internet de la Communauté de Communes

Créée le 28 octobre 1993, la Communauté de Communes

« Baie du Mont Saint-Michel » est une petite collectivité investie sur le Canton de Pleine-Fougères. Encouragée autour d'une phrase mobilisatrice « Une autre image de la Baie », elle affirme l'intérêt et la volonté pour la collectivité, de participer au développement des espaces qui la composent.

Ses compétences statutaires :

La Communauté de Communes « Baie du Mont Saint-Michel » est compétente dans divers domaines:

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Environnement
- Politique du logement et cadre de vie
- Politique scolaire et sportive
- Electrification



## Population

### DONNEES DEMOGRAPHIQUES

#### L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

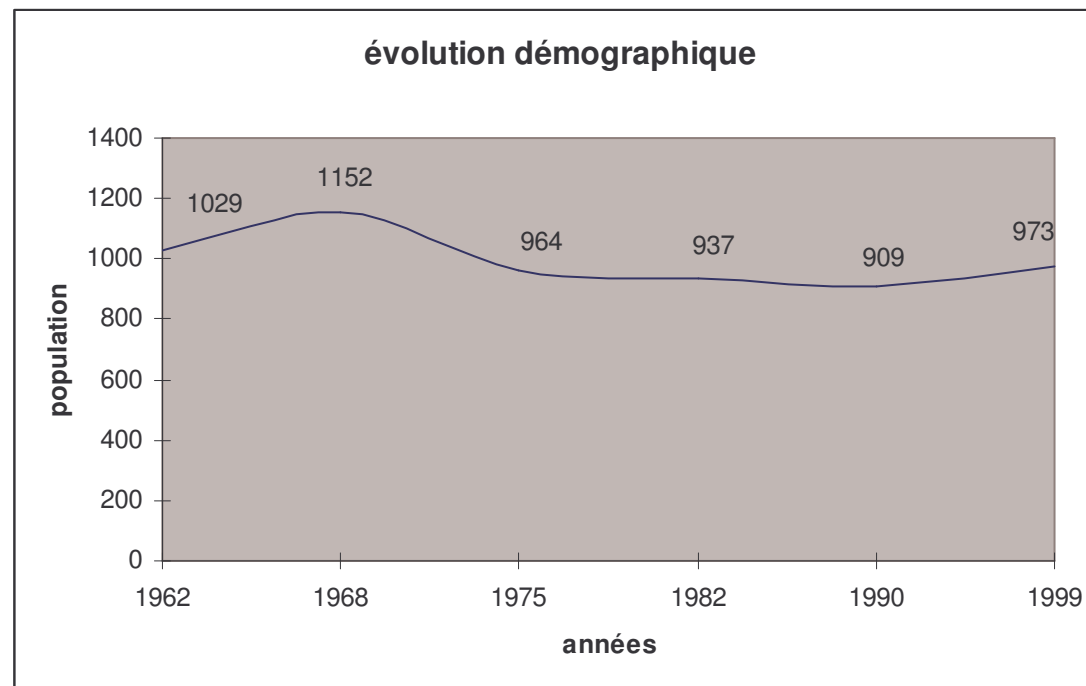
Le dernier recensement effectué en 1999 évalue la population à 973 habitants avec une densité de 44 habitants au km<sup>2</sup> légèrement supérieure à la densité cantonale : 42 hab./km<sup>2</sup>). La densité reste toutefois nettement inférieure à celle du département qui est de 128,1 habitants au km<sup>2</sup>.

Certes, les définitions statistiques ont légèrement évolué dans le temps, mais leur incidence ne s'exprime qu'à la marge. Le fait remarquable de cette évolution consiste en la succession de 2 périodes nettement marquées :

- entre 1968 et 1990 : une baisse constante de la population (une perte de 243 habitants),
- de 1990 à 1999 : un gain de 64 habitants mais qui ne permet pas d'atteindre le seuil de l'année 1968 (1152 habitants). Ce renouveau positif est dû à un solde migratoire positif.

L'année 1990 marque une ère nouvelle dans la démographie de la commune avec une augmentation depuis cette date, alors qu'auparavant le nombre d'habitants diminuait.

Au vu de ces différents éléments démographiques, on peut considérer que La Boussac a enrayer la chute du nombre d'habitants, et s'inscrit ainsi dans une situation de développement.



Population	142 654	149 360	151 842	Pays /
	Pays			Bretagne
				(en %)
	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2002</b>	<b>1999</b>



L'ORIGINE DE LA POPULATION

L'évolution de la population puise sa source dans celles de l'accroissement naturel (solde des naissances et des décès) et du solde migratoire (différence entre les départs et les sorties).

De ces statistiques, il ressort que l'accroissement démographique de La Boussac résulte, à partir de 1990, d'un apport de population extérieure (66 personnes). En effet l'apport de population ne se fait pas par un excédent naturel, ce qui peut laisser supposer une population assez âgée.

Définition	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Naissances	75	67	95	92
Décès	91	101	110	94
Excédent naturel	-16	-34	-15	-2
Solde migratoire	-172	7	-13	66
Évolution générale	-188	-27	-28	64

LA STRUCTURE PAR AGE

Au niveau communal, les tranches d'âge évoluent peu entre 1982 et 1999, seules les tranches d'âge des 75 ans et plus ainsi que celle de 40 à 59 ans sont en augmentation sensible +2%. Par contre la tranche d'âge des 20-39 ans est en diminution -5%. Ceci indique donc un vieillissement de la population.

Par rapport au canton et au département, les chiffres sont sensiblement équivalents pour la tranche d'âge des 0-19 ans et des 40-59 ans.

La population des 20-39 ans est par contre bien inférieure à celle du département et celle des 60-74 ans bien supérieure.

Par contre pour ces deux tranches d'âge, elles sont quasiment équivalentes à celle du canton.

La population des 75 ans et plus est supérieure à celle du département, mais égale à celle du canton.

Il est à noter que les pourcentages des différentes tranches d'âges des habitants du Département sont sensiblement équivalents à ceux de la France.

Tranche d'âge	1982	1990	1999
0-19 ans	24%	25%	24%
20-39 ans	26%	24%	21%
40-59 ans	24%	20%	26%
60-74 ans	18%	21%	19%
75 ans et plus	8%	9%	10%

Globalement par rapport à l'année 1990, nous constatons un vieillissement sensible de la population (tranche des 0-19 ans et 20-39 ans en diminution et augmentation de celle des 40 – 59 ans et celle des 75 ans et plus).

Depuis le recensement de 1999, de nombreux bâtiments dans le bourg et en campagne ont été ou sont en cours de réhabilitation. Un nouveau lotissement de 5 lots ainsi que plusieurs lotissements privés sont envisagés à partir de 2006, pouvant laisser penser qu'un rajeunissement de la population va se produire.

La population officielle est estimée à 1050 habitants en 2006 et devrait augmenter avec le développement des nouveaux lotissements.

## L'EMPLOI

En 1999 le taux de chômage est de 11,8% pour la commune, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne cantonale (10,8%). La population féminine est plus touchée que la population masculine (2,4% de plus).

Entre 1990 et 1999, la population active a augmentée de 17,1% alors que dans le canton la tendance est à la baisse (-2,6%). Parallèlement, le pourcentage des chômeurs par rapport à la population active a aussi augmenté, surtout chez les hommes (140%).

En 1999, parmi la population active (salariés et non salariés), 256 personnes étaient salariées et 88 personnes étaient non salariées.

### LES MIGRATIONS PENDULAIRES

Environ 110 personnes vivent et travaillent sur la commune, les autres actifs travaillent dans le même département (235), seules 30 personnes travaillent en dehors du département. L'équipement automobile est élevé (74.4%) des modes de transport domicile – travail. Un pourcentage élevé de personnes ne possèdent pas de mode de transport 15.4%.

Population active totale						
	1999			Évolution de 1990 à 1999		
	ensemble	ayant un emploi	chômeurs	ensemble	ayant un emploi	chômeurs
<b>Ensemble</b>	<b>390</b>	<b>88,2%</b>	<b>11,8%</b>	<b>17,1%</b>	<b>12,8%</b>	<b>76,9%</b>
Hommes	223	89,2%	10,8%	14,9%	9,3%	140,0%
Femmes	167	86,8%	13,2%	20,1%	17,9%	37,5%

Population active totale (canton)						
	1999			Évolution de 1990 à 1999		
	ensemble	ayant un emploi	chômeurs	ensemble	ayant un emploi	chômeurs
<b>Ensemble</b>	<b>2955</b>	<b>88,8%</b>	<b>10,8%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-6,2%</b>
Hommes	1690	90,5%	8,6%	-1,6%	-1,0%	2,8%
Femmes	1265	86,4%	13,6%	-3,9%	-2,4%	-12,7%

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Évolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>344</b>	<b>12,8 %</b>
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	109	-35,5 %
%	31,7 %	-23,7 points
* dans 2 communes différentes :	235	72,8 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	205	73,7 %
- de départements différents	30	66,7 %

LES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

En 1999, la majorité de la population active travaillait dans le secteur tertiaire.

Il y a une trentaine d'années, la commune comptait encore 200 exploitations. Aujourd'hui il n'en reste qu'une quinzaine. La commune accueille de plus en plus d'ouvrier travaillant sur les communes de Dol de Bretagne, Saint Malo et parfois Rennes. Une part importante de la population est également composée de retraités.

La commune accueille également une quarantaine de commerçants et artisans sur son territoire, ainsi que des services médicaux.

Activité économique	Statut		
	Salariés	Non salariés	Total
ES - AGRICULTURE	4	52	56
ET - INDUSTRIE	56	12	68
EU - CONSTRUCTION	40	8	48
EV - TERTIAIRE	152	28	180
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>100</b>	<b>352</b>

LES MÉNAGES

La catégorie de ménage la plus représentée est le ménage de 2 personnes (33,3%), mais le ménage de 1 personne est également bien représenté (31%). Cela résulte du vieillissement de la population. La progression des ménages de 2 personnes est la plus importante (+28.9% de 1990 à 1999). Les grandes familles 5 personnes et plus sont peu représentées (9,2%). C'est essentiellement dû au contexte économique peu favorable et au mode de vie actuel.

Les ménages composés d'une ou deux personnes sont les plus présents. Il est nécessaire de répondre à leur demande, en créant notamment des logements adaptés à leurs besoins.

Résidences principales selon la taille des ménages				
	Logements			Personnes 1999
	1999		Évolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>403</b>	<b>100,0 %</b>	<b>12,9 %</b>	<b>100,0 %</b>
1 personne	125	31,0 %	28,9 %	12,8 %
2 personnes	134	33,3 %	13,6 %	27,5 %
3 personnes	52	12,9 %	6,1 %	16,0 %
4 personnes	53	13,2 %	-5,4 %	21,8 %
5 personnes	31	7,7 %	3,3 %	15,9 %
6 personnes et plus	8	2,0 %	14,3 %	6,0 %

## Habitat / logement

### SITUATION DU LOGEMENT

77,4% de la population est propriétaire de son logement, la population en location est de 21,1%. Cela peut s'expliquer par l'offre de logement, avec peu de logements collectifs. En effet, lorsque l'on décide d'habiter une maison c'est souvent dans l'optique de construire son propre logement.

Résidences principales selon le statut d'occupation				<i>Situation du logement</i>
	Logements		Évolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	1999			
	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>403</b>	<b>100,0 %</b>	<b>12,9 %</b>	<b>974</b>
Propriétaires	312	77,4 %	18,6 %	766
Locataires	85	21,1 %	9,0 %	199
dont :				
Logement non HLM	63	15,6 %	0,0 %	158
Logement HLM	19	4,7 %	111,1 %	38
Meublé, chambre d'hôtel	3	0,7 %	-50,0 %	3
Logés gratuitement	6	1,5 %	-62,5 %	9

### TYPES DE LOGEMENTS ET MODES D'OCCUPATIONS

Sur les 533 logements, 403 sont des résidences principales. Les 83 résidences secondaires représentent 15,6% des logements. Ce taux est supérieur à celui du département composé de 7,1% de résidences secondaires. Ceci peut s'expliquer par le développement du tourisme vert dans la région.

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Évolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>533</b>	<b>100,0 %</b>	<b>9,2 %</b>
dont :			
Résidences principales	403	75,6 %	12,9 %
Résidences secondaires	83	15,6 %	10,7 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	-100,0 %
Logements vacants	47	8,8 %	-4,1 %
dont :			
Logements individuels	531	99,6 %	9,3 %
Logements dans un immeuble collectif	2	0,4 %	0,0 %



Les résidences principales sont occupées par des personnes de + de 30 ans dont la moitié ont plus de 60 ans, ce qui explique la part importante des ménages de 1 à 2 personnes.

### ÉVOLUTION EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Le parc de logement est ancien, 71% des logements ont été construits avant 1949. Le niveau de confort est correct (peu de logement sans baignoire ou douche). En revanche, 172 d'entre eux n'ont pas le chauffage central, ce niveau de confort étant en régression depuis 1990 (-5,5%).

Résidences principales selon l'âge de la personne de référence					
	Nombre de résidences principales	Nombre moyen de personnes par logement		Nombre moyen de personnes par pièce	
		1999	1990	1999	1990
<b>Ensemble</b>	<b>403</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
moins de 30 ans	17	2,6	2,6	1	0,6
30 à 59 ans	190	3,2	3,6	0,8	0,8
60 ans ou plus	196	1,6	1,7	0,6	0,5

catégorie logement	époque d'achèvement de la construction							
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Résidences principales	249	24	12	11	48	30	29	403
Logements occasionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
Résidences secondaires	64	4	5	0	7	3	0	83
Logements vacants	38	2	3	0	1	0	3	47
<b>Total</b>	<b>351</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>56</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>533</b>

La part des logements occupés depuis plus de 9 ans est la plus importante (63.8%), ce qui démontre une certaine stabilité en matière d'implantation des ménages.

Date d'emménagement des ménages				
	Ensemble	Logements occupés depuis		
		moins de 2 ans	2 à 9 ans	plus de 9 ans
		(01/98 à 03/99)	(03/90 à 01/98)	(avant 03/90)
<b>Nombre de ménages</b>	<b>403</b>	<b>35</b>	<b>111</b>	<b>257</b>
soit, en %	100,0 %	8,7 %	27,5 %	63,8 %
<b>Nombre de personnes</b>	<b>974</b>	<b>87</b>	<b>317</b>	<b>570</b>
soit, en %	100,0 %	8,9 %	32,5 %	58,5 %

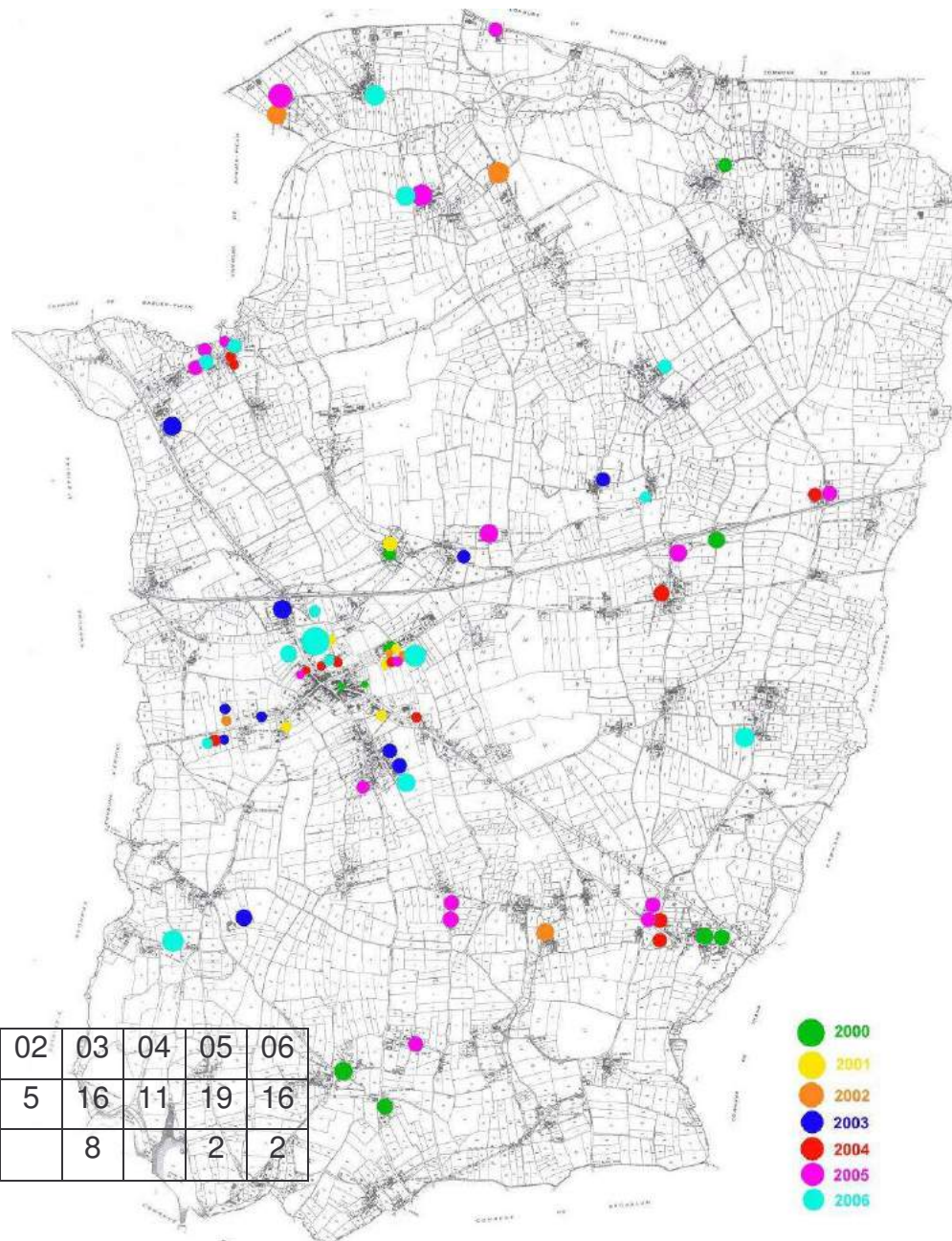
LOCALISATION DES NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE

Il y a eu 87 permis de construire entre 1991 et 2005, tenant compte des constructions neuves.

Les permis de construire et réhabilitations de bâti se trouvent répartis sur l'ensemble du territoire communal et non concentrés uniquement autour du centre bourg.

Deux hameaux ont été principalement densifiés en terme de nouvelles constructions : il s'agit du hameau de « le Chesnay-les Bas Bouillons » et « le Gruer ».

Dans le bourg, les constructions se sont faites le long des voies existantes de façon dispersée.



	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06
Nbre PC	3	3	6	1	3	6	0	1	2	6	5	5	16	11	19	16
Logt social			5			5							8		2	2

## LES PROJETS DE LOTISSEMENTS EN 2006

Un lotissement privé est en cours de bornage et d'aménagement au nord du bourg, entre la route RD 155 et la Ruée, composé de 18 lots.

Un lotissement privé le long de l'axe RD 4, en direction de Pleine fougères, composé de 16 lots.

Un lotissement communal « le Closset 4 » dans le prolongement des logements locatifs de « la Rance », composé de 5lots.

## LES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LE BOURG

Le parc de logements sociaux sur la commune représente 32 logements :

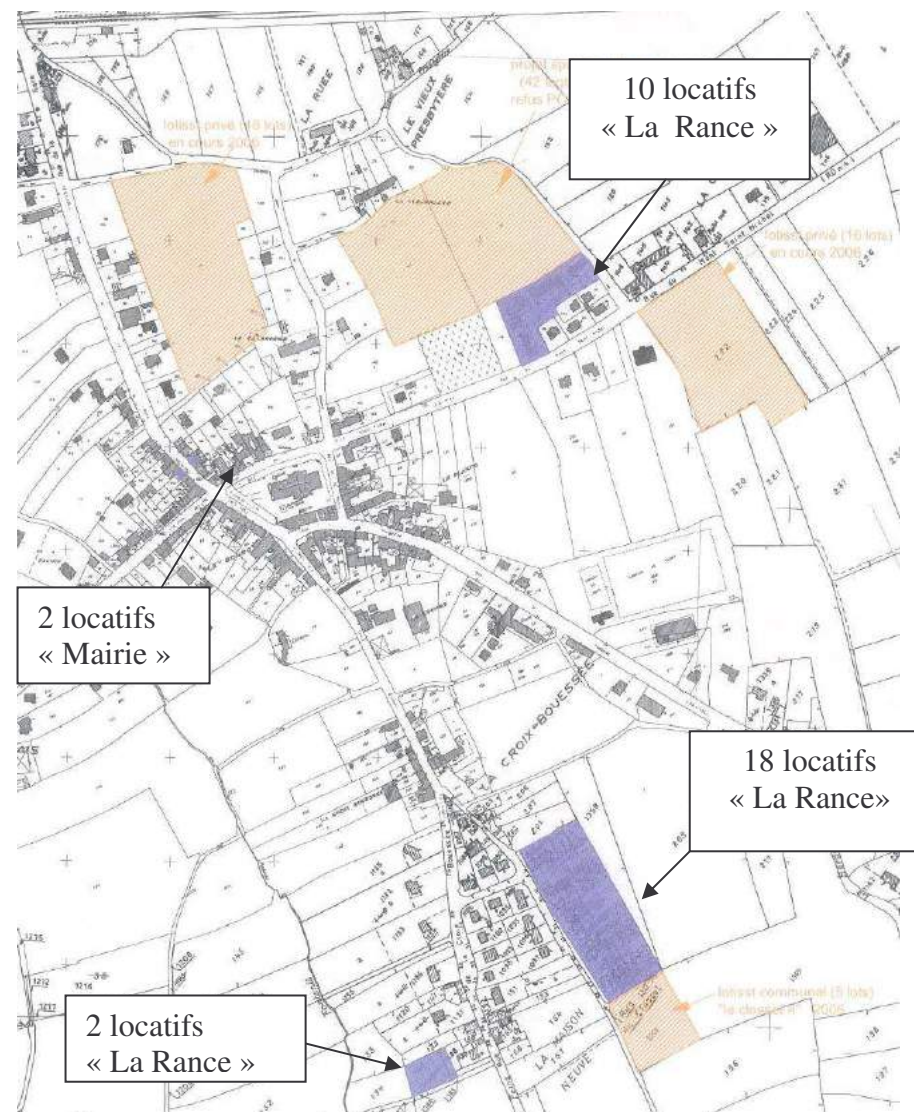
10 logements locatifs SA HLM « la Rance »

18 logements locatifs SA HLM « la Rance »

2 logements locatifs SA HLM « la Rance »

2 logements locatifs appartenant à la Mairie dans le centre bourg (face PTT et 1er étage PTT)

-  Projets de lotissements
-  Parc locatif





## Contexte historique

### ETYMOLOGIE ET HISTOIRE

**La Boussac** est composée du suffixe gallo-romain "ac".

La Boussac est mentionnée au XII<sup>ème</sup> siècle sous le nom de La Bocac (en 1137), de Laboyse, puis de La Bochac (en 1200). La Boussac est certainement un démembrement de la paroisse d'Épiniac. L'église de La Boussac appartenait à l'Abbaye de Saint-Florent en Anjou dès le début du XII<sup>ème</sup> siècle. La paroisse dépendait jadis de l'ancien évêché de Dol.

Les moines bénédictins de Saint-Florent de Saumur exercent sur le territoire de Boussac une grande influence grâce au prieuré du Brégain. La communauté cistercienne d'Epinaic, dont l'abbaye de Vieuxville est fondée en 1137, possède également plusieurs dîmes. En 1606, le roi Henri IV fait don du prieuré aux Jésuites. La loi du 2 avril 1887 démembre le territoire de La Boussac et crée la commune de Broualan.

L'histoire de la commune de La Boussac est celle du château de Landal, édifié vers la fin du XI<sup>ème</sup> siècle. Hamon de Montsorel y commande en 1100. Les ducs bretons y entretiennent une garnison avec un capitaine. Parmi ceux-ci, on cite Jean de Parthenay, seigneur de Parigné, et Jean Pépin, seigneur de la Bruière, son lieutenant, qui succombe en 1488, à la bataille de Saint-Aubin-du-Cormier. La seigneurie de Landal s'étendait jadis sur seize paroisses, et dépendait elle-même des évêques de Dol et du comté de Combourg. L'auditoire des seigneurs de Landal était situé jadis au bourg de La Boussac, et près de lui une potence. La seigneurie de la Claye était une châteltenie et jouissait d'un droit de haute justice : ses fourches patibulaires à trois piliers se dressaient sur les collines appelées les *Tertres de la Claye*.



La mairie



La poste et la rue de la gare



Place de la mairie et route de Broualan



La route de Trans



L'arrivée route de Broualan



Route d'Antrain



Route de Dol



Arrivée Route de Dol



La route d'Épiniac



## Infrastructures et équipements d'intérêts collectifs

### RÉSEAU ROUTIER

Le réseau national RN 176, se situe à environ 10 Kms et constitue une voie de desserte rapide et importante pour le territoire communal. C'est l'axe St Briec-Dinan – Pontorson-Avranches-Caen.

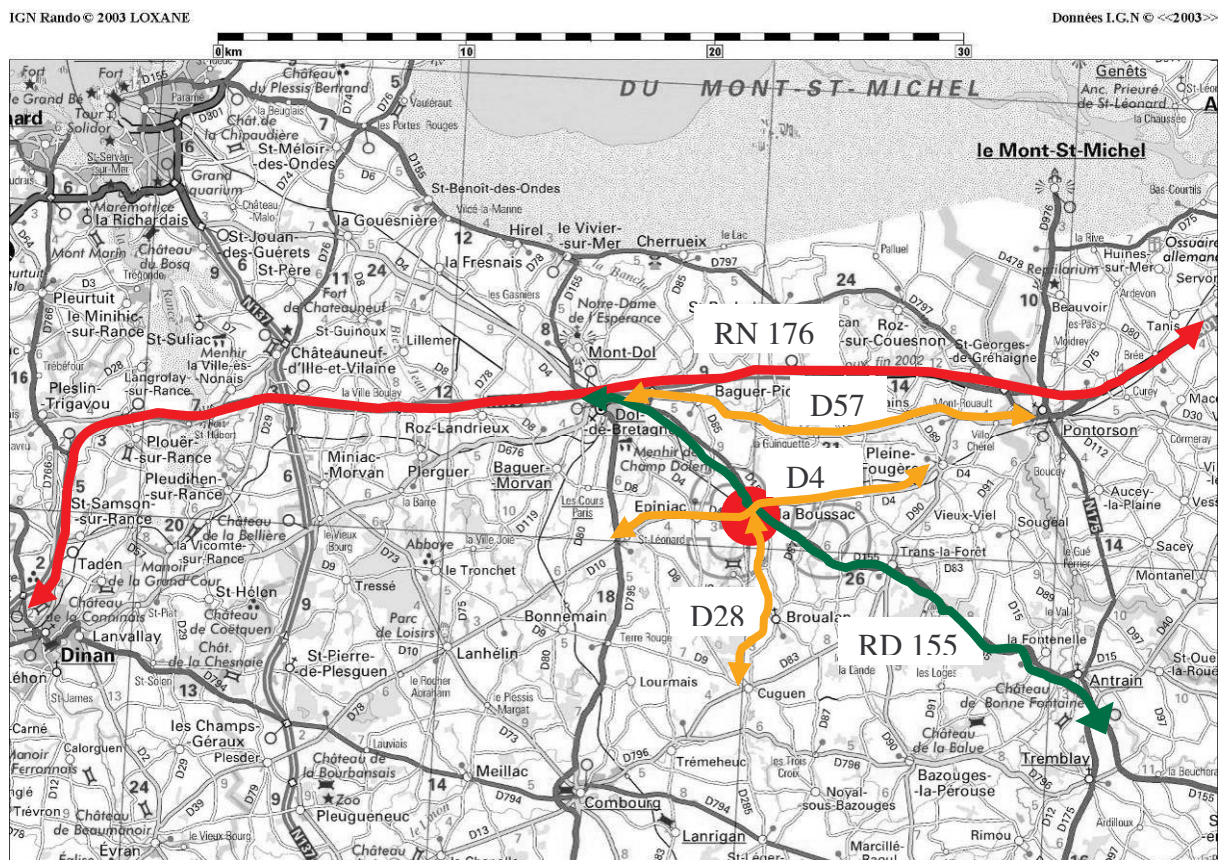
La RD 155 est l'axe le plus important et structurant, qui traverse le territoire du Nord au Sud. Elle assure la liaison, Fougères - Dol, St Malo. Elle est classée en catégorie 2 suivant la carte des trafics moyens journaliers de la DDE.

La route départementale n° 4 relie Pleine Fougères à Épiniac et traverse la commune d'Est en Ouest 2 (catégorie 4ou 5). Elle représente le deuxième axe majeur de la commune.

L'axe RD 285 constitue la pénétrante Sud de la commune en direction de Broualan (catégorie 4ou 5).

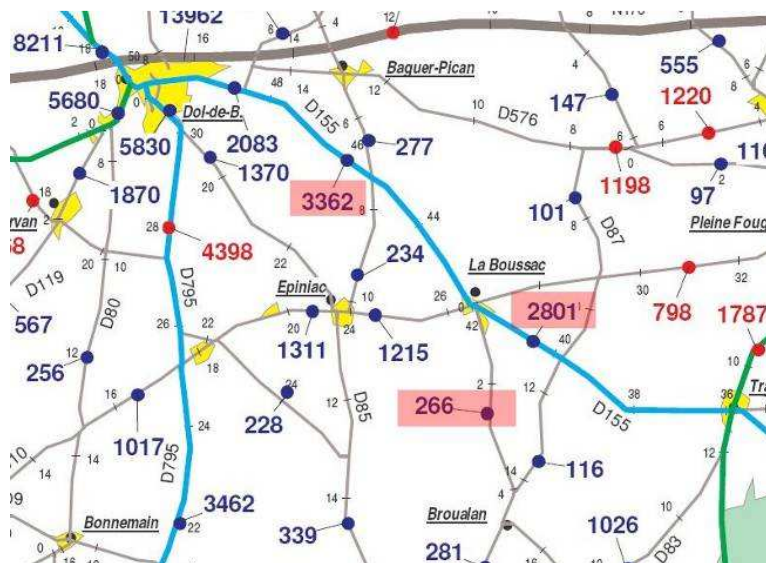
A la limite Nord du territoire, couvrant une partie de la commune, la RD 576 relie Pleine Fougères à Baguer Pican-Dol (catégorie 4ou 5).

Le reste de la commune est irrigué par un maillage important de voies communales assez bien réparties, mettant les différents hameaux en relation.

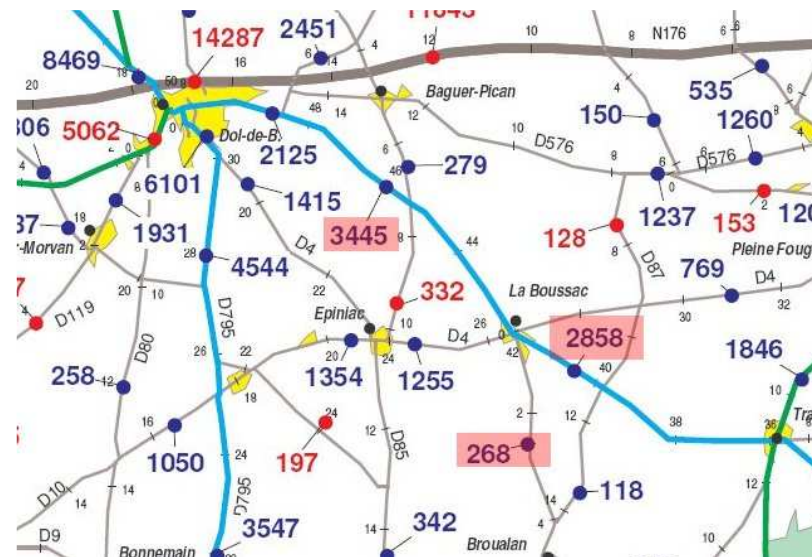




ÉVOLUTION DU TRAFIC ROUTIER 2004-2005 :



Source DDE : trafics moyens journaliers 2004



Source DDE : trafics moyens journaliers 2005

## TRANSPORT EN COMMUN

Outre la desserte routière décrite précédemment, la commune de La Boussac peut être desservie :

- par navette de bus : (ligne Dol – la Boussac – Rennes) ; liaison « Citroën »- arrêt centre bourg
  - par bus scolaire : liaison Pleine Fougères, liaison Combourg et Dol de Bretagne
- Des arrêts sont prévus au niveau du centre bourg près de la Mairie, et dans certains hameaux (le Fresnes, le Gruer, la Claye).

Une voie ferroviaire traverse le territoire communal d'Est en Ouest, scindant l'espace en deux et constituant une réelle coupure physique. Il n'existe plus de halte ferroviaire sur le territoire communal ; cette liaison représente la ligne TER Dol de Bretagne – Caen.



Arrêt de bus au niveau du centre bourg, près de la Mairie



Arrêt de bus au niveau du hameau « lande Fresnes »

## Entrées de bourg et déplacements

Il y a 5 accès possible vers le bourg : 2 accès principaux au Nord et au Sud et 3 accès secondaires.

- Accès principal Nord-Ouest : entrée par la route de Dol de Bretagne – RD 155.

Cette voie est devenue un axe important de desserte depuis la RN 176.

C'est la voie principale de desserte. Son traitement marque les différentes époques d'extension de l'agglomération, ne donnant pas une image structurée de l'entrée de bourg. Les continuités dans les traitements de sol n'existent pas, les limites entre espaces privés et publics n'ont pas de cohérence, les cheminements piétons ne sont pas continus...il y a une prédominance de l'automobile par rapport aux autres modes de transports alternatifs.

C'est une approche du bourg qui se fait par la voie SNCF, accompagnée de nombreux délaissés qui nuisent à la qualité du paysage.

On ne perçoit que tardivement le centre bourg et le clocher de l'église.

Cette entrée reste très longue, hétérogène, à caractère routier et peu valorisée dans son traitement paysager.

Cependant un traitement urbain est en cours de réalisation émanant des réflexions et des conclusions du contrat d'objectif de 1998.



RD 155 : Séquence 1 :  
Passage de la voie SNCF



RD 155 : Séquence 2 :  
Entrée déstructurée, voie



RD 155 : Séquence 3 :  
Perception du centre ancien

▪ Accès principal Sud-est : entrée par la route de Trans la Forêt – RD 155.

Cette entrée est intéressante car elle confère à l'accès du bourg un côté rural préservé.

C'est une approche par le hameau de la « Hardouiniais-Calhouët », composé de bâti de caractère et d'un paysage qualitatif lui renforçant son aspect bucolique. De plus un cadrage intéressant sur la vision du clocher, depuis la voie de circulation, laisse pressentir l'arrivée au centre bourg.

Dans un second temps, on pénètre dans une séquence plus urbaine, déstructurée et dissymétrique, conforter par une alternance de pleins et de vides urbains de part et d'autre de la voie (bâtis non alignés, équipements publics, parking...)

Puis enfin, la séquence suivante avec son front bâti dense et symétrique nous indique l'arrivée au cœur du bourg avec de nouveau cette vision sur l'église.

Cette entrée offre un potentiel intéressant à valoriser par un aménagement spécifique.



RD 155 : Séquence 1 :  
Entrée qualitative «Hardouiniais »



RD 155 : Séquence 2 :  
Entrée urbaine déstructurée



RD 155 : Séquence 3 :  
Perception du front bâti

▪ Accès secondaire Sud : entrée route de Broualan- RD 285

Cet accès n'offre aucune perspective sur le clocher de l'église, signifiant la présence du bourg ancien.

On ressent un contraste entre une urbanisation ancienne à l'Ouest et une plus récente sous forme de lotissement à l'Est. Ainsi le hameau de « maison neuve » se trouve intégré au bourg par les nouvelles constructions.

On perçoit ensuite l'église en fond de perspective.

C'est une entrée intéressante par son ambiance de « hameau » traduisant une identité rurale forte de la commune.



RD 285 : Séquence 1 :  
Entrée par «maison neuve »  
Dualité urbanisation récente et ancienne



RD 285 : Séquence 2 :  
Identité rurale forte



RD 285 : Séquence 3 :  
Perception visuelle tardive sur  
l'église



▪ Accès secondaire Est : entrée route de Pleine Fougères- RD 4

Cet accès reste assez contrasté dans ses ambiances ; alternances de séquences agricoles et ponctuellement urbanisées. Dans un premier temps, la vision sur l'espace agricole ouvert, laisse largement percevoir la présence du clocher, en rappel avec quelques alignements d'arbres.

Dans un second temps, perception de l'évolution de l'agglomération à travers l'implantation de nouvelles constructions et du lotissement communal, en rupture avec les typologies du hameau précédent « la croix Marie ».

Puis ensuite succession de pleins et de vides urbains de part et d'autres de l'axe en opposition (alignement du mur du cimetière et espace ouvert sur les équipements en face...)

C'est une entrée contrastée et séquencée sans liens visuels et/ou fonctionnels entre elles.



RD 4 : Séquence 1 :  
Alternance de paysages  
agricoles et urbanisés



RD 4 : Séquence 2 :  
Perception des nouvelles  
urbanisations



RD 4 : Séquence 3 :  
Alternance de pleins et de vides  
urbains



▪ Accès secondaire Ouest : entrée route d'Épiniac- RD 4

D'un point de vue générale, cette entrée est très paysagère, composée d'un bon équilibre entre bâti et végétal. Cependant certaines constructions récentes ne sont pas encore bien intégrées à l'environnement immédiat et peuvent ainsi nuire à l'aspect qualitatif de cette dernière.

Aucune vision du centre bourg n'est dans un premier temps perceptible. Puis progressivement on ressent la progression de l'urbanisation « en douceur », composée de bâti qualitatif. Aucune perception sur l'église n'est offerte.

C'est une entrée de qualité avec un fort potentiel à valoriser afin de perpétuer l'équilibre bâti végétal.



RD 4 : Séquence 1 :  
Pas de perception de  
l'agglomération



RD 4 : Séquence 2 :  
Bonne équilibre entre  
Végétal et bâti



RD 4 : Séquence 3 :  
Alternance de pleins et de vides  
urbains

- Remarque : un accès tertiaire peut être également signalé.

Il s'agit de l'entrée par le hameau de la « Conulais » au Sud.

C'est un accès bucolique et champêtre conforté par un bâti de qualité architectural et qui se raccorde sur l'entrée Ouest via la RD 4.



Entrée Tertiaire au Sud  
Accès par le hameau « Conulais »



Entrée Tertiaire au Sud  
Accès qualitatif et bucolique

Le bourg s'étant développé le long des axes de circulation, il existe peu voir pas de liaisons inter-quartiers. L'exception est la zone entre l'école et l'entrée sud du bourg (RD 285) au niveau du hameau « maison neuve » et le lotissement social « la rance » où il existe une communication piétonne.

## Morphologie urbaine

### LOCALISATION DU BÂTI SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le bourg est relativement bien centré par rapport à la commune. Il se situe légèrement à l'ouest du territoire, proche de la commune limitrophe : Épiniac.

L'urbanisation du centre bourg s'est réalisée de façon linéaire, le long des axes principaux nord-sud (RD155) et est-ouest (RD4), induisant une forme urbaine en étoile.

Cette ramification du bâti induit des séquences de pleins et de vides urbains. On peut dire que la morphologie urbaine ne s'est pas développée en épaisseur.

Cette configuration entraîne également un passage obligé par le centre bourg pour tout déplacement.

Il n'existe donc pas de liaisons urbaines « inter quartiers » ou encore des connexions entre les différents équipements de la commune et les zones urbaines périphériques.

L'habitat se trouve ensuite dispersé sur toute la commune, à l'exception des fonds de vallée, beaucoup moins peuplés.

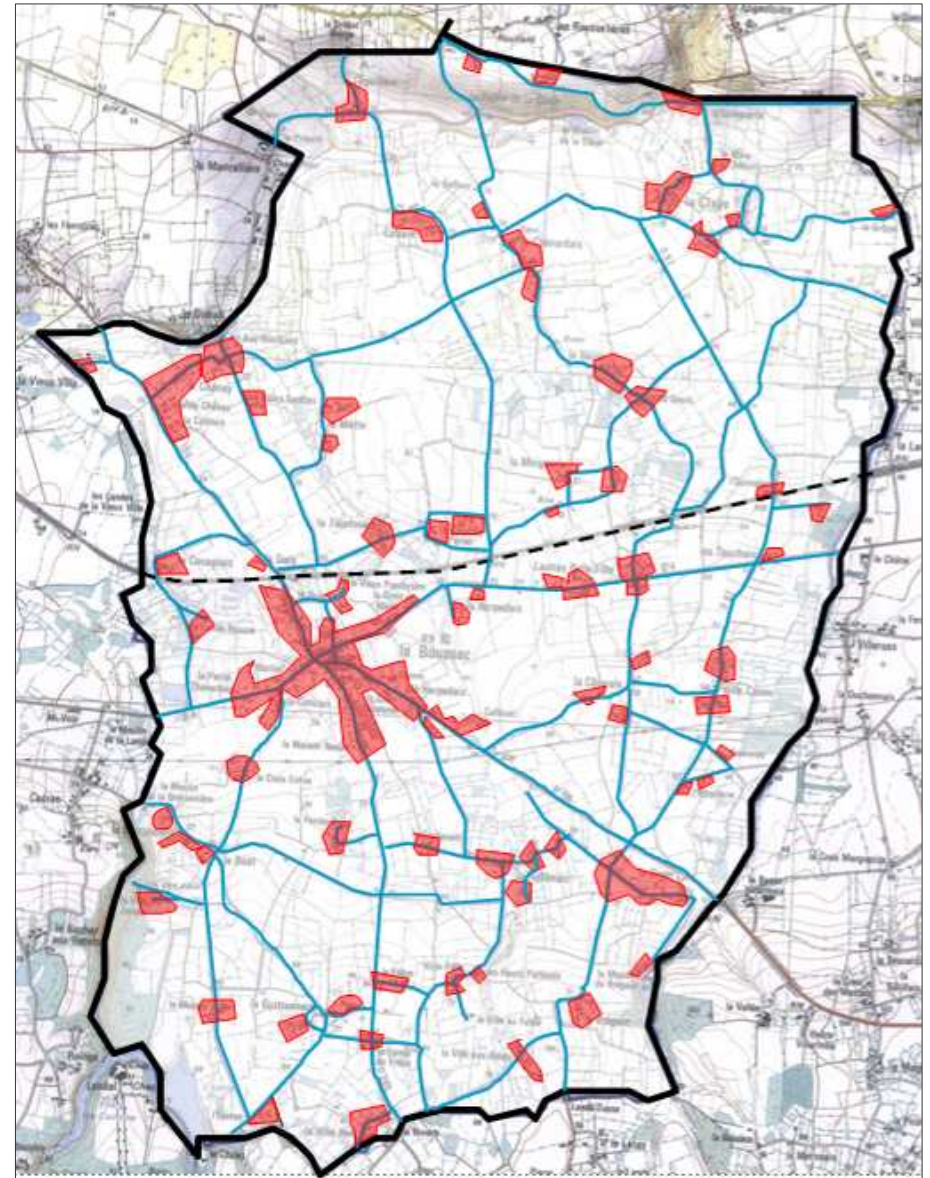
Il existe de nombreux hameaux (80) sur la commune de différentes tailles.

On peut distinguer deux hameaux importants répartis au nord et au sud-est du territoire le long de l'axe RD 155.

Au nord : lieu dit « le Chenay, la ville Chesnay, la Couture, le Bas Bouillon ».

Au sud-est : lieu dit « le Gruer ».

Ces deux écarts ont fait l'objet d'un développement en terme d'urbanisation, décidé à un moment donné pas volonté du conseil municipal.





## LE CENTRE BOURG ANCIEN

La présence du bourg est affirmée par son église au centre. Il s'est constitué le long des voies partant en étoile depuis celle-ci et la place qui l'entoure. Ces voies rejoignent les bourgs des communes environnantes : Baguer Pican, Épiniac, Broualan, Trans la foret et Pleine Fougères.

Les constructions plus récentes ont suivi le même scénario en s'implantant également le long des voies sans chronologie précise.

Le bourg est donc très étiré le long des voies mais sans épaisseur, ce qui ne favorise pas les liaisons entre les différentes zones issues des développements successifs du bourg.

La place de l'église et le centre bourg en général ne bénéficie d'aucun traitement particulier ne favorisant pas de lieu de convivialité et renforçant donc le caractère routier du centre. Cette place n'est pas structurée et est donc perçue comme un vide au cœur de l'agglomération.

Le bâti ancien est constitué de maisons anciennes en pierre composées de schiste et de granit, matériaux typiques de la région, de hauteur variant de R+1+C à R+2. Les toitures sont en ardoises à double pan ou 4 pans avec croupe. Les maisons sont accolées, compactes, formant ainsi un front bâti imposant et dense, laissant place à l'arrière des parcelles à des jardins privatifs déstructurés.



Front bâti linéaire et dense structurant le cœur ancien



Construction du centre bourg typique composée de granit



Détail de construction avec linteau en granit sculpté (archivolte)



Construction en schiste et granit et  
toiture 4 pans en croupe

Front bâti structurant l'espace central autour de la place de l'église

Le bâti plus récent est constitué de pavillons, isolés sur leur parcelle, le long des voies avec un recul par rapport à la voie. Les clôtures ne sont pas unitaires ce qui donne une impression de désordre. Les pavillons sont à R+C ou R+1 avec parfois une construction sur sous sol rehaussant la maison. La rupture est totale avec la forme du bâti ancien.

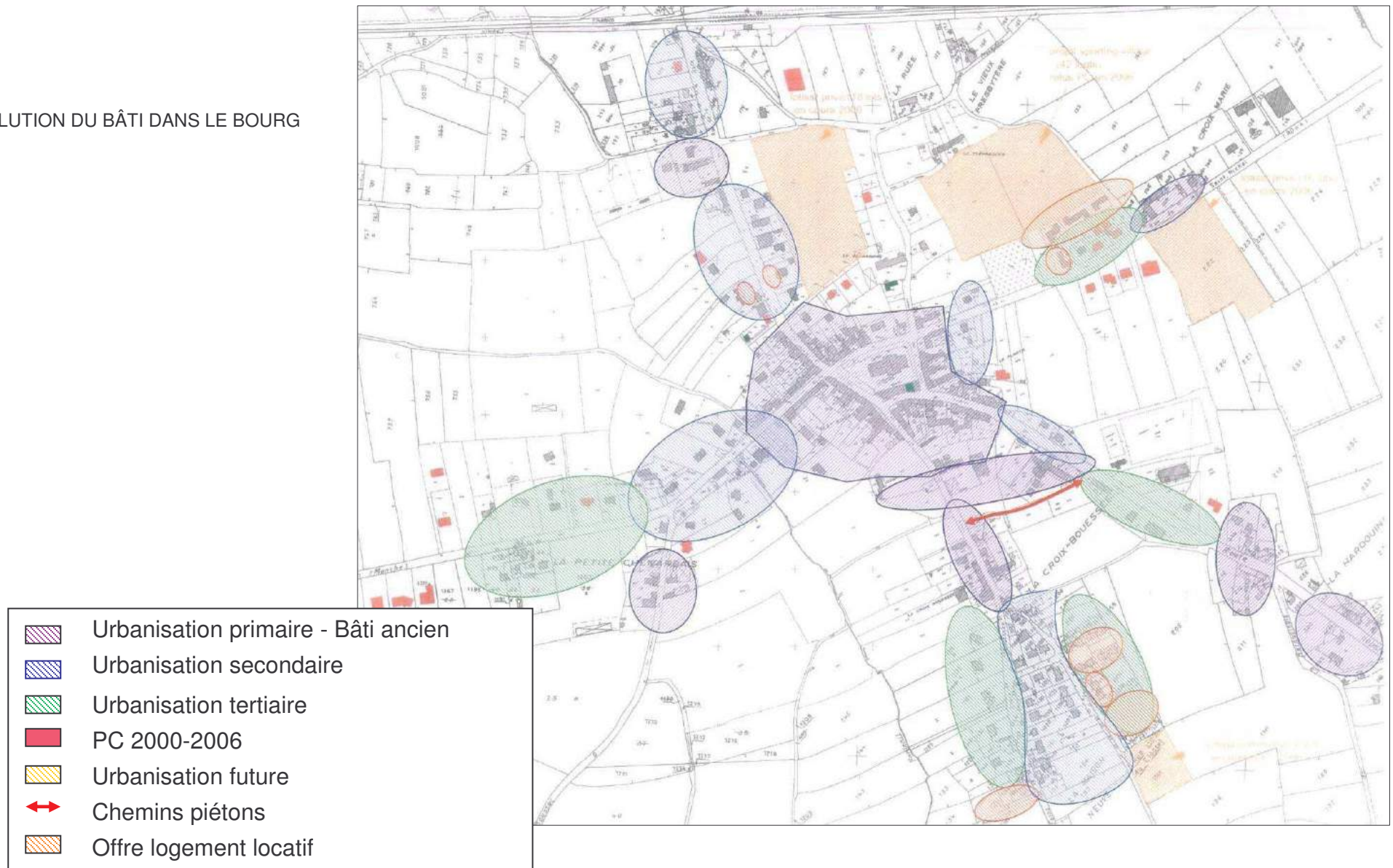


Pavillon isolé sur sa parcelle le long des voies

Logements locatifs « HLM de la Rance » offrant des typologies  
d'habitat différentes



## ÉVOLUTION DU BÂTI DANS LE BOURG





## LES HAMEAUX

Outre le centre bourg, l'ensemble de la commune compte environ quatre vingt hameaux.

Ces derniers sont répartis sur l'ensemble du territoire communal de façon assez homogène.

On peut distinguer deux hameaux de taille importante sur le territoire que l'on pourrait qualifier de « village ». Ils se situent :

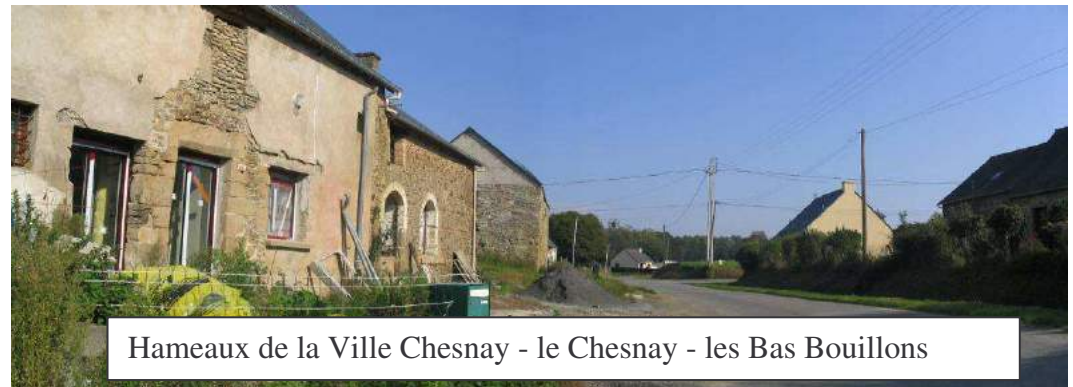
- au lieu dit « le Gruer », au sud-est de la commune
- au lieu dit « la Couture, la Ville Chesnay, le Chénay, les bas Bouillons » au nord-ouest.

Concernant les deux écarts vus précédemment, ils se situent en bordure de l'axe principal structurant : la RD 155. Autour d'un noyau de bâti ancien sont venus se densifier de nouvelles constructions, reliant ainsi certains lieux dits entre eux.

En ce qui concerne les autres hameaux, ils sont pour la plupart composés de bâtis anciens et plus particulièrement d'anciens corps de fermes. Ces hameaux recèlent donc un patrimoine architectural de qualité.

Trois types de morphologies différentes existent au niveau des hameaux :

- Les hameaux à dominante agricole
- Les hameaux à caractère résidentiel
- Les hameaux à caractère mixte



Hameaux de la Ville Chesnay - le Chesnay - les Bas Bouillons



Hameaux de la Couaplais



Hameaux de la Ville Hue

### LES HAMEAUX À DOMINANTE AGRICOLE

Il n'existe qu'un seul hameau à vocation exclusivement agricole présent sur le territoire. Il se situe au nord-est de la commune, au lieu dit « le Grippe ».

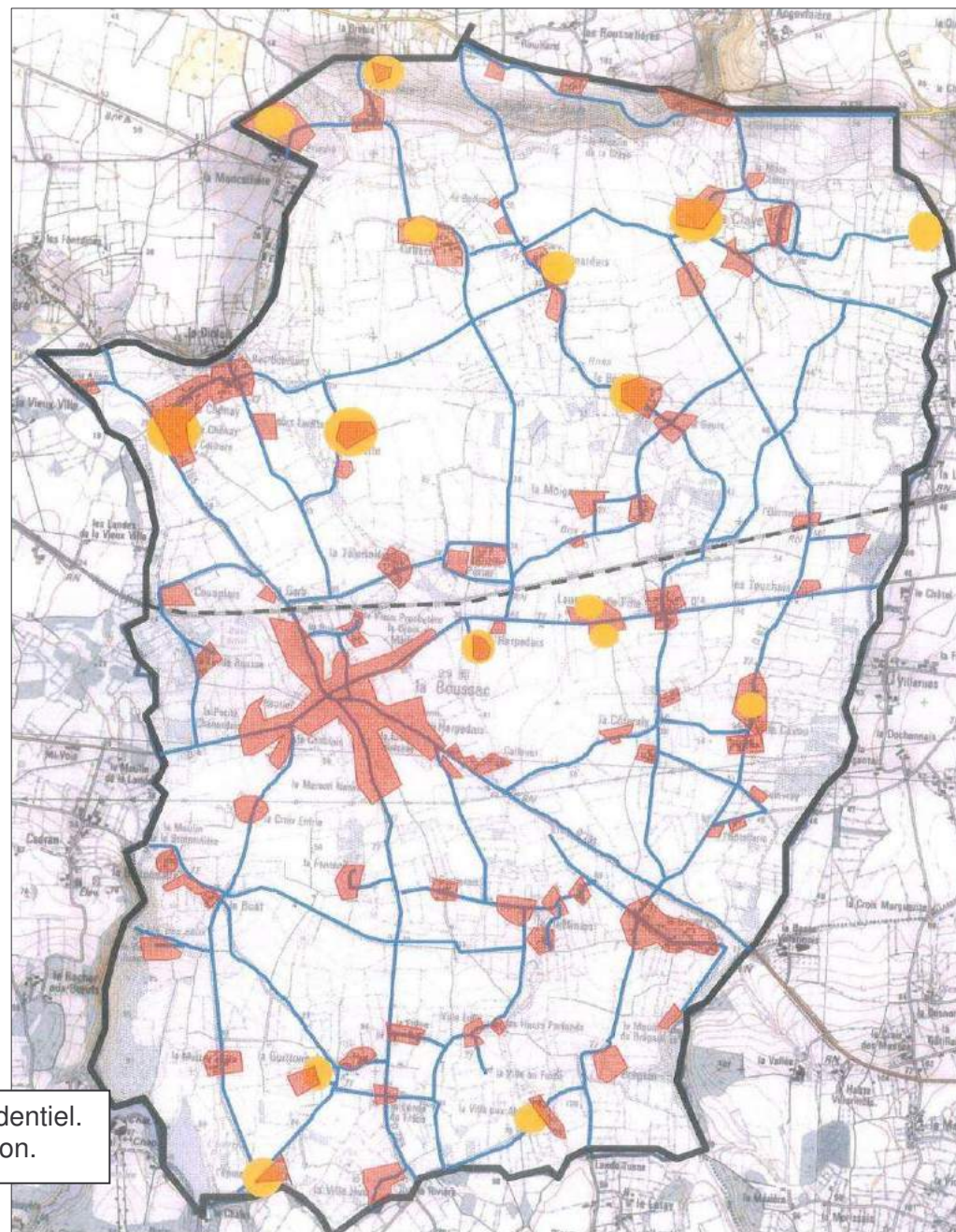
Les hameaux à dominante agricole sur la commune sont rarement isolés et se juxtaposent au contraire avec des hameaux à destination résidentielle. Quant au bâti, il est souvent ancien puisqu'il s'agit de corps de ferme pouvant remonter parfois au 17<sup>ème</sup> siècle.

### LES HAMEAUX À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL ET L'AGGLOMÉRATION

Les hameaux à caractère exclusivement résidentiel sont nombreux et sont présents sur l'ensemble du territoire communal. La taille des hameaux reste très variable. Ils peuvent être composés de 2 ou 3 résidences ou bien au contraire d'une dizaine de maisons.

Quant à la typologie du bâti, elle reste relativement homogène. Ils sont composés soit de bâtis anciens, soit de constructions beaucoup plus récentes pour certains. Notons que les premiers demeurent les plus importants.

Les parties en rouge localisent les constructions à usage résidentiel.  
Les parties en jaune font référence aux sièges d'exploitation.





Le centre bourg est exclusivement à destination résidentielle. Des programmes de lotissements sont également prévus ou bien en cours de réalisation au Nord, à l'Est et au Sud de l'agglomération.

Certains écarts de taille importante ont déjà fait l'objet d'un renforcement d'urbanisation comme par exemple celui dénommé « le Gruer ». On constate donc une mixité de typologies d'habitation.



Hameau résidentiel de « la Ville Gouis »



Hameau résidentiel de la Moignerie»

Les extensions des hameaux ne sont pas envisageables sur l'ensemble du territoire compte tenu des comblements de dents creuses déjà réalisées et au vue la configuration et de la morphologie de ces derniers. En effet, on ne peut pas parler de définition de villages proprement dits, même pour les plus grands hameaux.

Il sera donc préférable de trouver des extensions d'urbanisation en périphérie de l'agglomération afin de préserver l'identité actuelle et le caractère originel des hameaux. Pour autant, des comblements de dents creuses très ponctuels et ciblés sont envisageables.

## LES HAMEAUX À CARACTÈRE MIXTE

Les hameaux à caractère mixte, c'est-à-dire recouvrant à la fois de l'activité agricole et des zones résidentielles, sont très nombreux (14 environ).

On les retrouve sur l'ensemble du territoire. Cette typologie de hameaux rassemble une palette morphologique identique, à savoir un bâti relativement ancien et ponctuellement quelques constructions récentes en comblement de dents creuses.

La présence de tiers supplémentaires au sein de ces hameaux est délicate du fait de conflits d'usages possibles, il n'est donc pas envisageable de les étendre.



Hameau mixte de «la Guittonais»



Hameau mixte de «la Claye»

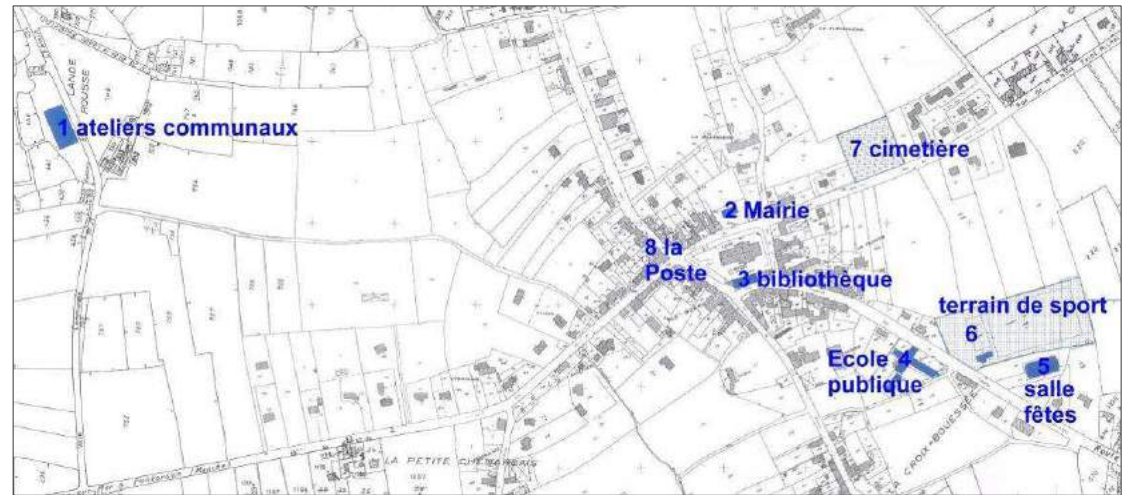


Hameau mixte de «la Motte»



## Équipements publics

- La mairie
- Un bureau de poste
- Une bibliothèque municipale
- Une salle des fêtes communale (capacité 400 personnes)
- Un terrain des sports communal (football, tennis, pétanque)
- Une école primaire publique
- Un cimetière
- Un atelier communal



Terrain de sport



Mairie



Terrain de tennis



École primaire publique



Bibliothèque



Bureau de poste



Salle des fêtes



Cimetière



## LES ASSOCIATIONS

Treize associations ou comités assurent les activités et loisirs sportifs et/ou culturels sur la commune.

- Union sportive « le Guyoult » - football
- Club de l'amitié (retraités)
- Amicale laïque
- Entraînement physique de La Boussac – EPLB – gymnastique féminine
- ACCA – association de chasse agréée
- Section locale UNC-AFN et APG
- APNEE – association de protection de la nature, de l'environnement et de l'écologie
- Théâtre de la Baie (ateliers de jeunes et adultes)
- Au clair de l'Âne (soins aux ânes, promenades)
- Bénévoles bibliothèque municipale
- Paroisse
- Brin de causette – lutte contre l'isolement des personnes âgées.
- Comité de l'Assemblée de la Quasimodo (organisation des fêtes)

## LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Le bourg est assaini collectivement avec un lagunage au Nord-Ouest du bourg, près de la voie SNCF. La capacité du lagunage est prévue pour 650 équivalents/habitants.

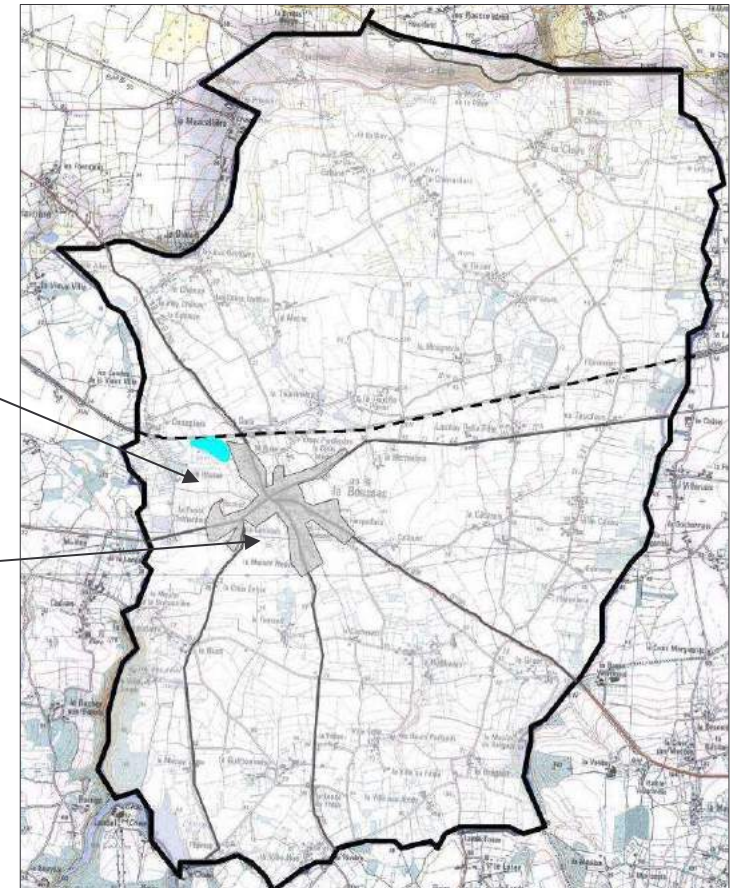
Actuellement, environ 170 logements sont reliés au réseau d'assainissement collectif, ce qui représente de 450 à 500 habitants.

Le reste de la commune est assaini de façon autonome.



Station de lagunage

Assainissement collectif



## LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

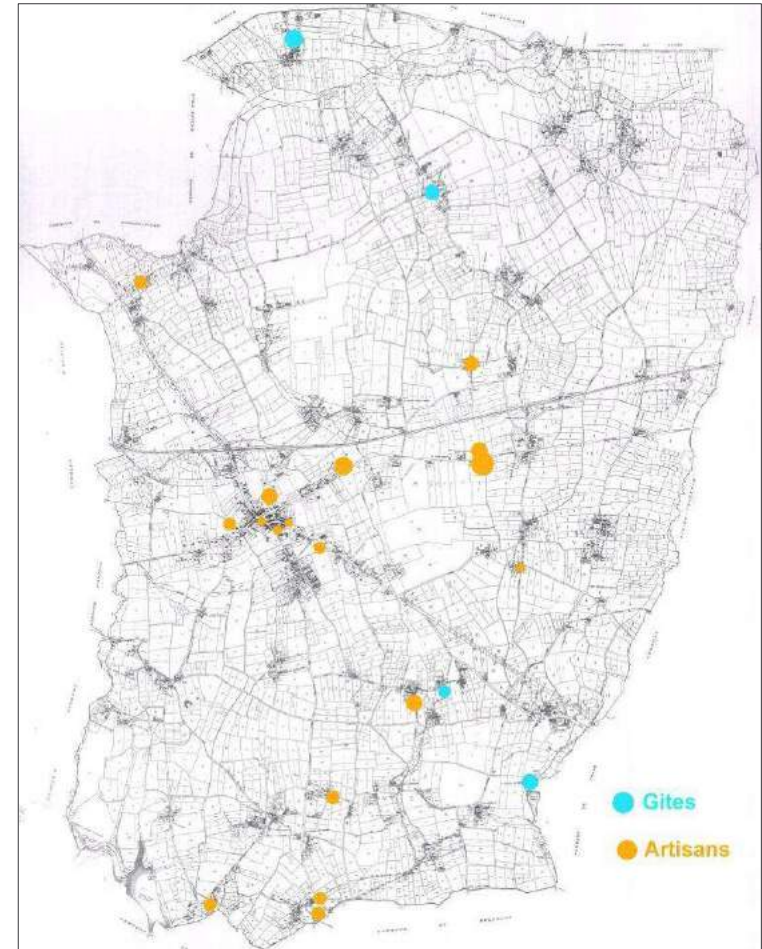
L'agglomération principale et l'ensemble des hameaux sont desservis en eau potable.

## Activités économiques, tourisme et agriculture

### Les artisans sur le territoire communal

Il n'existe pas de zone d'activité sur la commune. En revanche, Il y a 22 artisans sur la commune :

- 3 maçons
- 1 entreprise de rénovation de bâtiments (tous corps d'état)
- 1 installateur de cheminées
- 1 menuisier
- 1 entreprise de couverture
- 1 plombier-chauffagiste
- 1 peintre en bâtiment
- 3 électriciens
- 1 entrepreneur de pompes funèbres + marbrier
- 3 entrepreneurs de travaux agricoles
- 1 élagueur, arboriste
- 1 bouilleur de cru
- 4 loueurs de chambres d'hôtes ou gîtes



Localisation des artisans sur le territoire communal



## Les établissements commerciaux

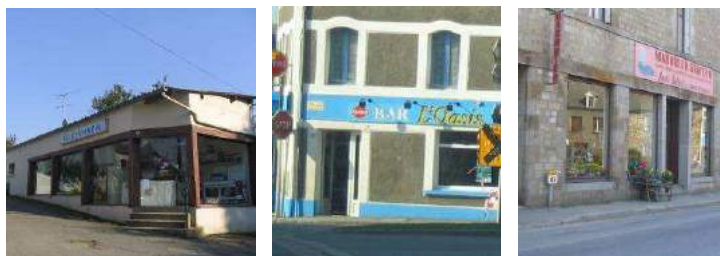
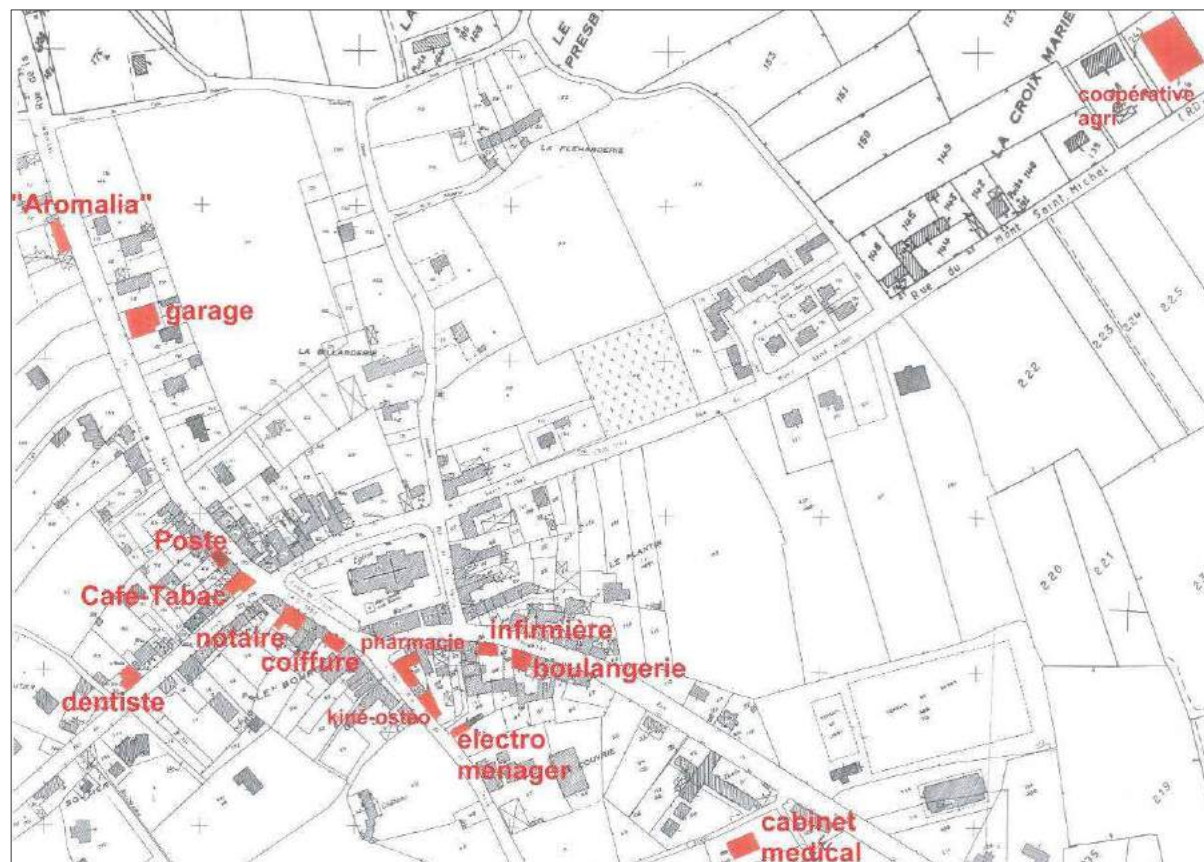
Il y a 7 établissements commerciaux sur la commune :

- 1 boulangerie – pâtisserie – épicerie
- 1 café – tabac
- 1 salon de coiffure homme – femme
- 1 magasin d'électroménager
- 1 garage automobile
- 1 coopérative agricole avec quincaillerie et matériel de jardinage
- 1 marchand de galettes
- 1 vente par correspondance « Aromalia »

## Les établissements de services

Il y a 7 établissements de services sur la commune :

- 1 cabinet médical (trois médecins)
- 1 cabinet dentaire
- 1 cabinet de kinésithérapeutes (2 kinésithérapeutes et 1 ostéopathe)
- 2 infirmières
- 1 pharmacie
- 1 notaire (bureau annexe de Dol de Bretagne)
- la Poste



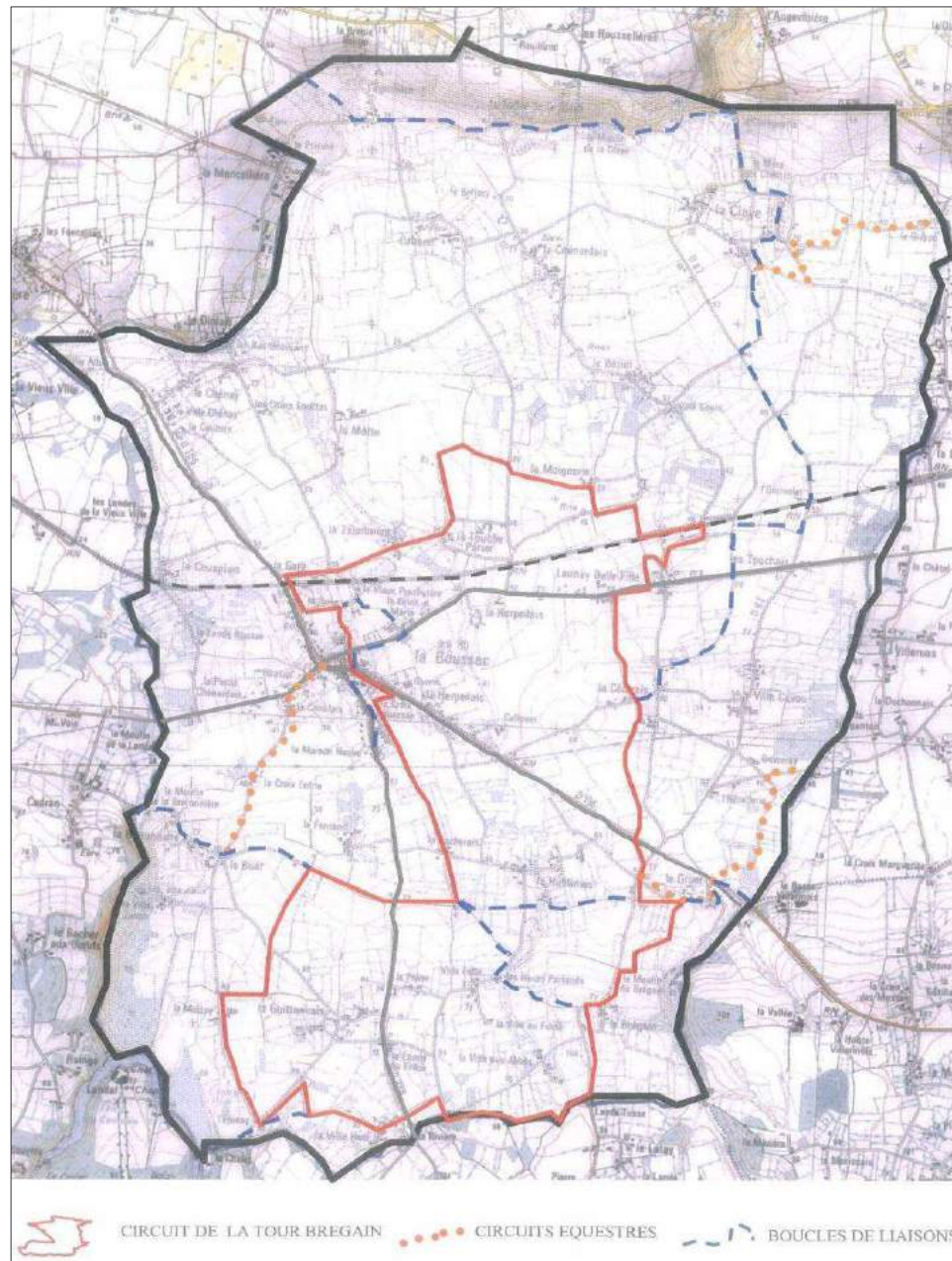
Les établissements de commerces



Les établissements de services

## Le tourisme

Un sentier piétonnier (voie de bouclage) est présent sur le territoire communal (trame rouge sur la carte). Des liaisons de bouclages et des circuits équestres vers les communes périphériques sont également présentes mettant en évidence l'intercommunalité des circuits.





AGRICULTURE

Entre 1979 et 2000, le nombre de sièges d'exploitations a été divisé par deux.

En 2006, Il ne reste plus que 15 exploitations agricoles environ.

En revanche, la superficie agricole utilisée (SAU) a augmenté sur cette même période, pour l'ensemble des exploitations agricoles.

La culture prédominante est majoritairement celle de céréales blé et maïs ainsi que des élevages laitiers. Il y a également quelques élevages de porcs et quelques élevages spécialisés :

- 1 éleveur de poulets
  - 1 marchande de fromages
  - 1 loueur d'ânes
- Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	64	51	32	24	28	43
Autres exploitations	70	37	23	5	9	6
Toutes exploitations	134	88	55	14	20	27
Exploitations de 35 ha et +	10	12	19	39	42	56

Superficies agricoles	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	134	88	55	1 881	1 774	1 506
Terres labourables	120	80	47	1 137	1 152	1 310
dont céréales	106	74	44	403	476	587
Superficie fourragère principale (3)	132	83	45	1 435	1 138	816
dont superficie toujours en herbe	128	81	35	736	619	194
Blé tendre	104	71	41	225	236	300
Orge et escourgeon	47	26	6	69	42	24
Maïs-grain et maïs semence	40	61	33	98	192	244
Maïs fourrage et ensilage	66	49	25	190	188	176
Prairies temporaires	80	49	33	315	297	440
Légumes frais et pommes de terre	79	10	4	33	5	8

Cheptel	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	123	69	38	2 504	1 971	1 585
dont total vaches	120	67	36	1 502	1 102	823
Total volailles	121	73	27	3 103	1 654	9 058
Vaches laitières	111	56	24	1 439	1 031	700
Vaches nourrices	12	13	16	63	71	123
Brebis mères	12	8	7	29	22	27
Truies mères	19	7	c	233	316	c
Porcs à l'engraissement, verrats	52	30	11	1 298	1 421	774
Poulets de chair et coqs	68	30	9	1 379	398	8 710
Dindes et dindons	16	12	c	52	40	c
Lapines mères	92	39	c	243	154	c

Depuis 1979, les exploitations individuelles ont diminué très fortement, ce qui correspond à une tendance générale en France depuis de nombreuses années.

Statut	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	134	86	49

En 2000, la tranche d'âge qui se distingue des deux autres catégories est celle des 40 à 55 ans. La tranche d'âge qui a le moins diminué durant la période 1979-2000 est représentée par celle des moins de 40 ans.

#### Âge des chefs d'exploitation et des co exploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	20	19	16
40 à moins de 55 ans	49	28	24
55 ans et plus	65	42	18
Total	134	89	58

La surface agricole utilisée sur le territoire de la commune est de 1647 ha pour une superficie totale de la commune de 2 193 ha soit 75% du territoire communal.

Il n'existe qu'un seul hameau à caractère agricole sur l'ensemble du territoire communal, situé au lieu dit « la Grippé ».

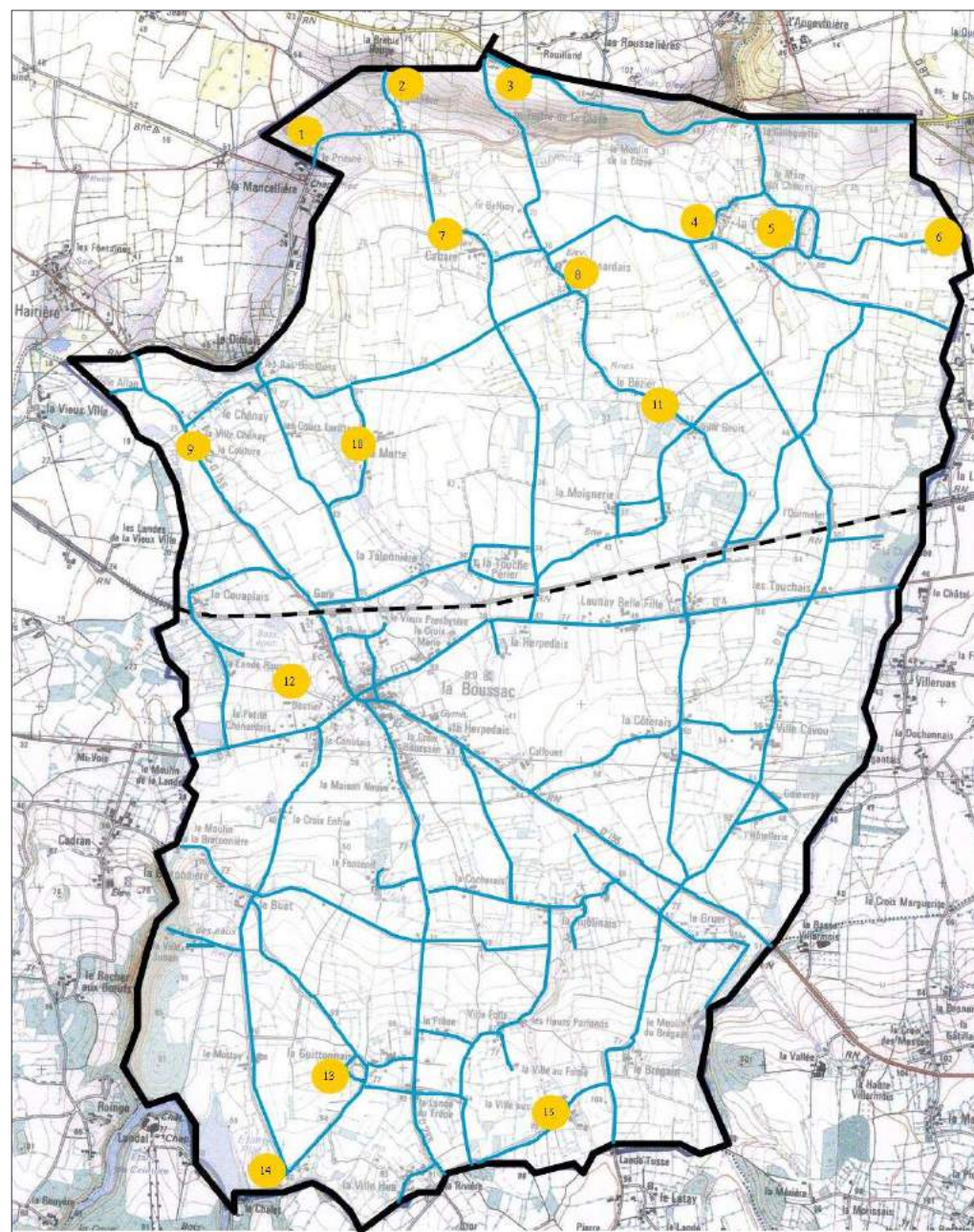
L'ensemble des autres sièges d'exploitations se situe dans des « hameaux mixtes » c'est-à-dire avec la présence de tiers à proximité de l'exploitation.

C'est donc pourquoi celles-ci ont une sensibilité très forte à l'urbanisme.

D'éventuelles extensions urbaines dans ces hameaux pourraient être problématiques pour ces exploitations notamment en termes de relation avec le voisinage.

On remarque que c'est principalement au Nord de la commune que se concentrent les hameaux agricoles.

La carte ci-contre représente les différents hameaux disposants de bâtiments agricoles.



## Patrimoine

### LE PATRIMOINE INVENTORIÉ



**Dans la Base Mérimée : la base Mérimée recense le patrimoine monumental français dans toute sa diversité et est mise à jour périodiquement.**

#### Prieuré de Brégain (1)

Localisation : Bretagne ; 35 ; La Boussac

Lieu-dit : le Brégain

Dénomination : prieuré

Éléments protégés MH : tour propriété d'une personne privée

Date protection MH : 1926/01/06 : inscrit MH, Prieuré de Brégain :  
inscription par arrêté du 6 janvier 1926

Type d'étude : Recensement immeubles MH

N° notice : PA00090509 © Monuments historiques, 1992

Crédits photo : Estève - Archives Photographiques (Médiathèque du Patrimoine) © C





## Prieuré Saint-Pierre, église paroissiale de bénédictins (8)

Localisation : Bretagne ; 35 ; La Boussac

Aire d'étude : Ille-et-Vilaine

Dénomination : prieuré ; église paroissiale

Parties constituantes : monument aux morts

Époque de construction : 4e quart 19e siècle

Année : 1891

Auteur(s) : [Frangeul Alfred-Louis \(architecte\)](#)

Historique : l'ancienne église priorale dépendait de l'abbaye Saint-Florent-de-Saumur, elle avait été fondée au 12e siècle, puis relevée au 16e siècle. Une chapelle au sud avait été construite en 1652. La nef et le chœur avaient été également repris au 18e siècle. La tour à l'ouest de la nef datait de 1788. L'église actuelle construite en 1891 est de l'architecte Alfred-Louis Frangeul.

Description : Plan en croix latine, voûte d'ogives, clocher-porche, chevet arrondi, style néo-roman.  
gros-œuvre : granite ; moellon ; pierre de taille ;  
appareil mixte

Couverture (matériau) : ardoise

Plan : plan en croix latine

Étages : 3 vaisseaux

Couvrement : voûte d'ogives

Couverture (type) : toit à longs pans ; noue ; pignon découvert

Typologie : clocher-porche ; chevet arrondi ; style néo-roman

Propriété publique

Date protection MH : édifice non protégé MH

Type d'étude : enquête thématique régionale (églises d'Ille-et-Vilaine)

Rédacteur(s) : Barbedor Isabelle ; Orain Véronique

N° notice : IA00130791 © Inventaire général, 1994

Crédits photo : Artur, Guy ; Lambart, Norbert - © Inventaire général, ADAGP, 1994



## Dans « Le patrimoine des communes d'Ille et Vilaine » - Flohic éditions.

### Prieuré du Brégain (1)

*XIIIe – XVe siècle*

*Granit et schiste*

*Le Brégain*

Le prieuré du Brégain appartient dès le XIIe siècle aux moines bénédictins de Saint Florent, originaires de Saumur. C'est au XVIIe siècle que les jésuites du collège de Rennes en prennent possession, à l'instigation d'Henri IV qui leur en fait don. A l'origine sorte de grand manoir, le domaine est désormais transformé en ferme. Le bâtiment le mieux conservé se compose d'un rez de chaussée et d'une imposante tour, qui desservait autrefois un étage par un escalier à vis. Les différentes pièces servaient certainement de grands dortoirs et de cuisine, comme le laisse penser le chapiteau de cheminée encore visible au rez de chaussée. Dans la plus haute partie de la tour se trouve la chapelle éclairée par une fenêtre à lancette trilobée. La chapelle placée à cette hauteur était peut être dédiée à Saint Michel.

### Linteau (1)

*XIIIe – XVe siècle*

*Granit*

*Prieuré du Brégain*

Ce décor à la forme ogivale se trouve au niveau de la maison d'habitation. Située au rez de chaussée, il aurait été édifié à partir des pierres de l'étage du prieuré.

### Bénitier (1)

*XIIIe – XIVe siècle*

*Granit*

*Chapelle du Prieuré du Brégain*

Ce bénitier se compose de deux formes circulaires inscrites dans le bloc de pierre du mur. La forme trilobée dans laquelle repose le bénitier rappelle celle de la fenêtre à lancette.



### Manoir de la Talonnière (14)

*XVIe – XXe siècle*

*Granit*

*La Talonnière*

Ce manoir aurait été le logis principal du village de la Talonnière. Autrefois entourées de nombreuses annexes devenues maisons d'habitation, les fondations de ce manoir dateraient du XVIe siècle. Il aurait appartenu à un certain Monsieur Merdrignac, alors procureur fiscal mais aussi notaire royal qui se serait installé à La Boussac la fin de sa vie.



### Croix de la Ruée

*Granit*

*Chemin du vieux presbytère*

Cette croix est décorée d'un motif ressemblant à une fleur de lys stylisée.



### Manoir de la Ruée (11)

*XVIIIe et XIXe siècle*

*Granit*

*3, rue du vieux presbytère*

La porte principale de cette maison est composée d'un double arc de décharge en plein cintre construit en pierre de taille, comme l'imposant chaînage d'angle et les linteaux, tandis que l'appareillage de la façade est en moellons.



### La maison du Vieux-Presbytère

*Granit*

*rue du vieux presbytère*

Elle possédait deux tourelles, l'une ronde, l'autre carré.





### Église Saint Pierre (8)

XIXe siècle - Architecte : Alfred-Louis Frangeul

Granit

Consacrée à saint Pierre dès le XIIe siècle, l'église a subi depuis de nombreux changements, avec notamment la reconstruction de la nef au XVIIIe siècle. Ces changements sont liés à la volonté des seigneurs alentours, tes le seigneur Landal mais aussi de Combourg, soucieux de montrer leur pouvoir. L'intérieur est décoré de colonnes assez imposantes et d'un chœur aux murs très décorés.



### Chœur (8)

XIXe siècle - Architecte : Alfred-Louis Frangeul

Granit

Église Saint Pierre

Le chœur de l'église est marqué par un ensemble de peintures murales illustrant diverses scènes religieuses, extraites notamment de l'ancien testament.

### La transfiguration (8)

1891

Vitrail

Église Saint Pierre

Ce vitrail situé dans le bras droit du transept, évoque l'apparition du Christ à trois de ses disciples au mont Thabor. Il fut offert par Henry Charril des Mazures et son épouse.



Ancienne gare (10)

*XIXe siècle*

*Brique et enduit*

*28, route de la gare*

Devenue maison d'habitation, cette construction abritait jadis la gare. La ligne ferroviaire desservait alors à la fois Dinan et Lamballe.



Ancienne Mairie (7)

*XIXe - XXe siècle*

*Granit et schiste*

*Rue de Fougères*

Située à côté de l'église et du monument aux morts, la mairie rappelle, par son volume imposant scandé d'arcades, l'architecture des anciennes halles de villages, probablement construites en bois à l'origine.



École publique (6)

*XIXe - XXe siècle*

*Granit*

*26, route de Trans*

Composé d'un bâtiment central et de deux annexes, cette école aurait appartenu à une congrégation.



## **Base particuliers :**

L'église Saint-Pierre (8) (XIX<sup>ème</sup> siècle), œuvre de l'architecte Alfred Louis Frangeul. Dédiée à Saint-Pierre dès le XII<sup>ème</sup> siècle, elle a subi de nombreux remaniements. Le chœur date du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le vitrail représentant la Transfiguration et qui est une donation de la famille Charril des Mazures, date de 1891. L'ancienne église avait la forme d'une croix, sa chapelle Sud datait de 1652 et sa chapelle Nord était plus récente. Sa nef avait été agrandie de 1731 à 1766. Son chœur datait de 1773 et sa tour datait de 1788. Son chevet droit semblait remonter à la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle. Le retable datait de 1720. Une litre se voyait jadis à l'extérieur du chœur. La maîtresse-vitre portait les armes de la famille de Maure seigneurs de Landal (actuellement en Broualan) de 1525 à 1600. On voyait aussi dans l'église les armes des familles de Montsorel, de Montauban, de Rohan et de Maure, successivement seigneurs de Landal du XII<sup>ème</sup> au XVI<sup>ème</sup> siècle. Les seigneurs de Landal possédaient un enfeu dans le chœur et les seigneurs de la Villarmois en Trans avaient dans l'église un droit de pierre tombale ;

L'ancien Prieuré du Brégain (1) (XIII-XV<sup>ème</sup> siècle), situé route de La Boussac à Trans. Ce prieuré dépend dès 1122 de l'Abbaye de Saint-Florent, en Anjou. Le roi Henry IV le donne en 1606 aux Jésuites du Collège de Rennes et il est uni au Collège en 1767 après l'expulsion des Jésuites. Il semble avoir formé, à l'origine, un ensemble commun avec le logis voisin qui a été modifié au XV<sup>ème</sup> puis au XVII<sup>ème</sup> siècle. La chapelle sécularisée conserve une tourelle carrée très élevée. L'étage supérieur de la tour renferme un petit oratoire dédié à saint Michel : cet oratoire avait servi jadis de poste de garde et d'observation ;

L'ancien château de la Claye (19), aujourd'hui ruiné. Propriété des seigneurs de la Claye en 1282, puis des familles de Mutelien, Boutier seigneurs de la Motte-Boutier (à la fin du XIV<sup>ème</sup> siècle), de Beaumanoir vicomtes du Besso (en 1419 et en 1513), du Matz seigneurs de Montmartin (avant 1645), Porée seigneurs du Parc (en 1645), Descartes seigneurs de Kerléan (vers 1656), Goret (à la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle) et du Breil (jusqu'en 1789) ;

Le manoir de la Talonnière (14) ou Tallonnière (XVI<sup>ème</sup> siècle), situé route de Dol. Propriété de la famille du Val en 1513 et de la famille Merdignac (procureur fiscal). Restauré au XX<sup>ème</sup> siècle ;

La croix de la Ruée ;

Les moulins à eau sur le territoire communal : Moulin de la Claye, du Brégain (2), de la Bretonnière (4), de la Motte (15) ;

L'ancien manoir de la Ruée (9), situé au bourg de La Boussac. Propriété de la famille le Saicher ou le Sachier en 1480 et en 1513 ;

L'ancien manoir de la Herpédais (12), situé route de Pleine-Fougères. Propriété de la famille le Sacher ou le Sachier en 1480, puis de la famille le Sage en 1513 ;

L'ancien manoir de la Chesnardais (18), situé au village de la Chesnardais. Propriété de la famille de Champagné en 1480 et en 1513 ;

L'ancien manoir de la Croix, situé route de Broualan (5). Propriété de la famille du Breil au XVIIIème siècle ;

L'ancien manoir de la Motte (16), situé route de Dol. Propriété des seigneurs de la Motte en 1480 et en 1513 et de la famille du Breil au XVIIIème siècle ;

L'ancien manoir de la Ville-Alent (17), situé route de Dol ;

L'ancien manoir de la Couaplais (13), situé route de Dol ;

L'ancien manoir de Buat (3). Propriété des seigneurs de Buat en 1480 et en 1513





## LE PETIT PATRIMOINE PORTEUR D'IDENTITÉ

### Fours et puits : ■

L'étude du terrain et du plan cadastral a mis en évidence un très grand nombre de puits, dont la disposition sur l'espace communal répond à la localisation du grand nombre de hameaux et de villages.

- La Chenardais : puits (1)
- La Moignerie : puits (2)
- La Ville Gouis : puits (3)
- Launay : puits (4)
- La Ville aux Abbés (5)
- La Ville Hue (6)
- La Hublinais (7)
- La Cocherais (8)



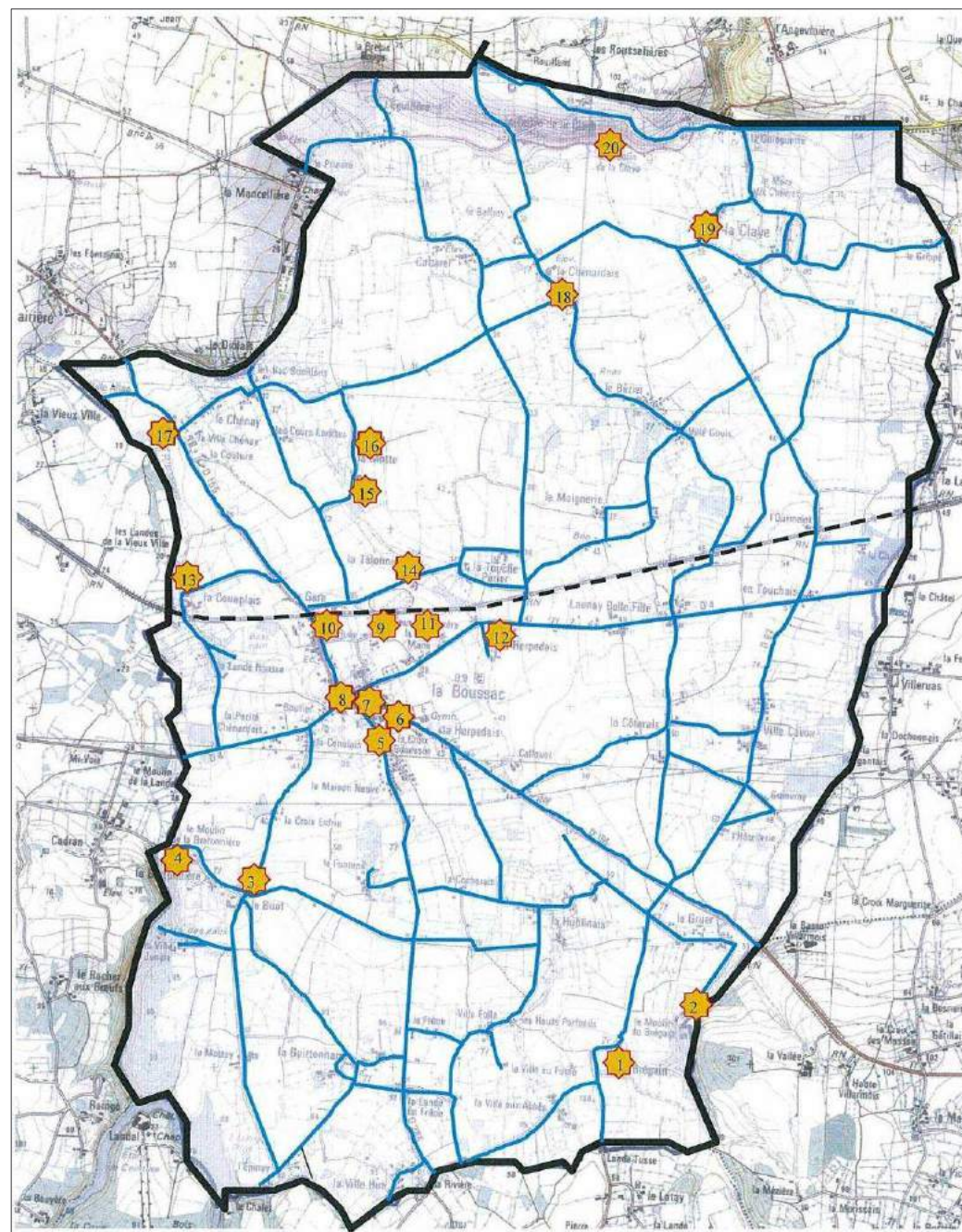
### Croix : ✦

- Sur l'axe RD 576 (1)
- La Claye (2)
- La Claye (3)
- Le Beffroi (4)
- La Chenardais (5)
- Le Bézier (6)
- Après le Bas Bouillons (7)
- Les Bas Bouillons (8)
- Le Chenay (9)
- Ville Gouis (10)
- A l'Est de la ville Gouis (11)
- La Moignerie (12)
- La Ruée (13)
- Launay (14)
- Les Touchais (15)
- La Coteris (16)
- En face de la nouvelle mairie (17)
- La croix Bouessée (18)
- Sur l'axe RD 155 Calhouët (19)
- La croix Enfrie (20)
- Vers le Buat, le long de la RD 285 (21)
- Près de la Cocherais (22)
- La Lande du Frêne (23)
- Près du château de Landal (24)
- La ville Hue (25)



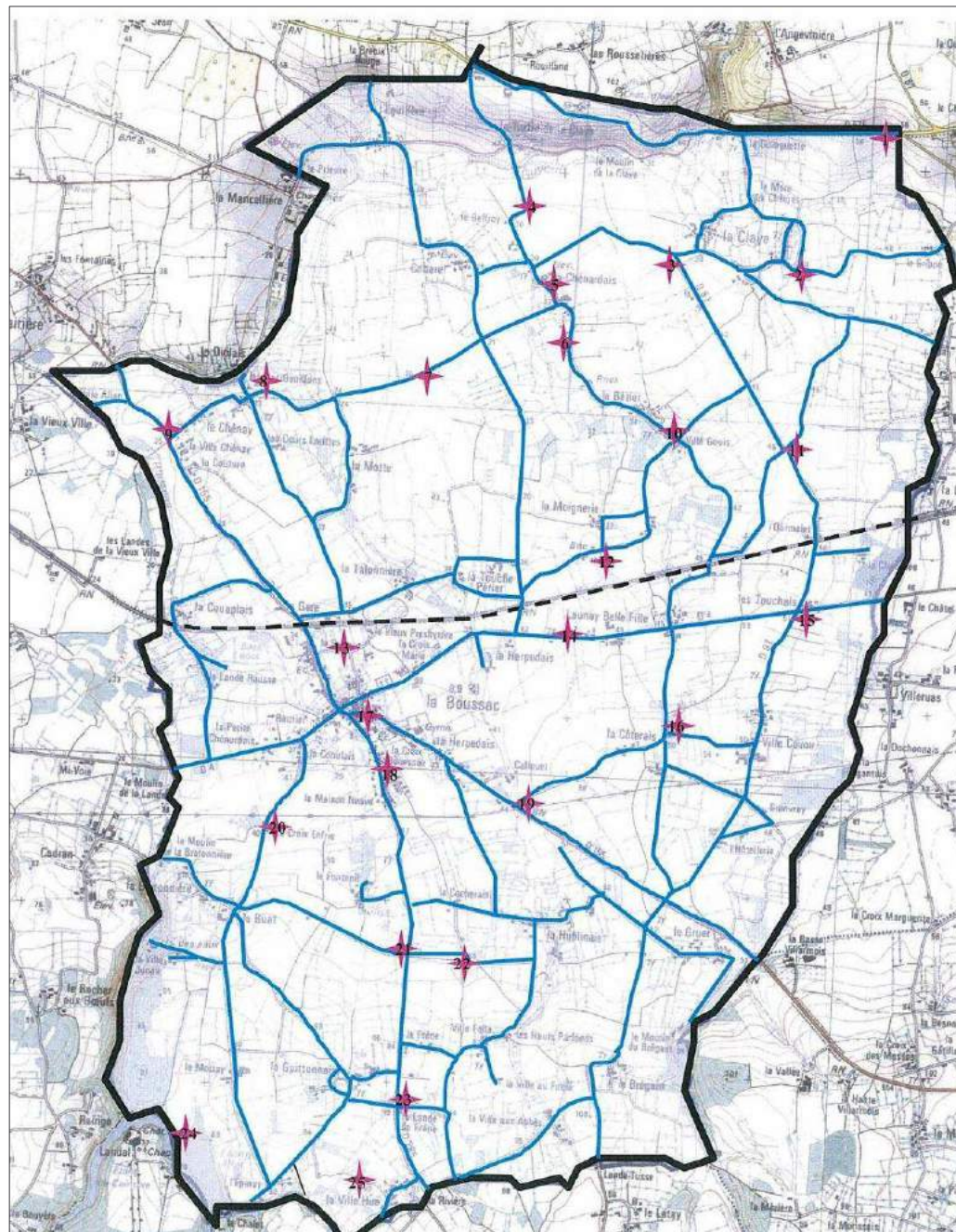


## LOCALISATION DU BÂTI DE CARACTÈRE



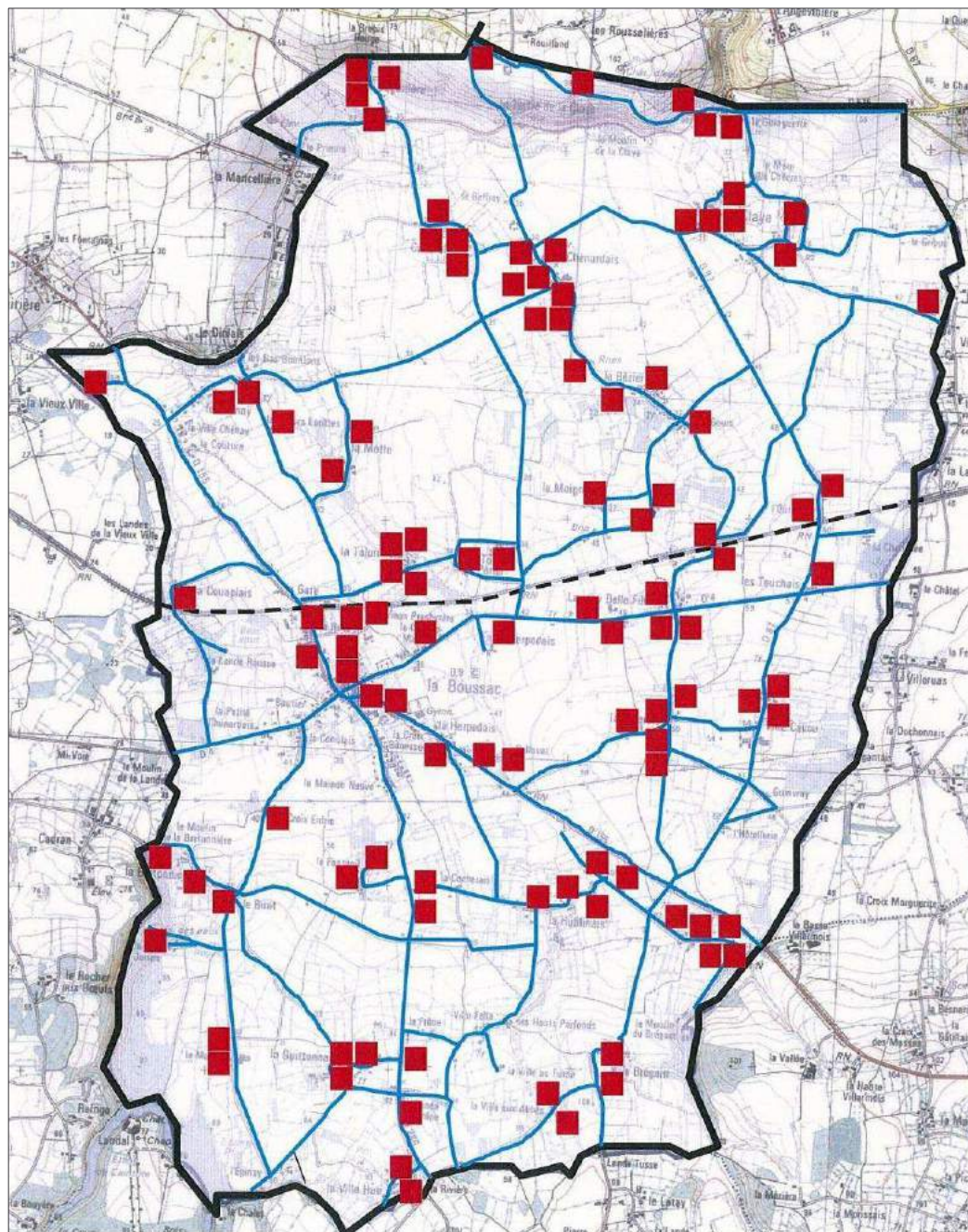


## LOCALISATION DES CROIX ET CALVAIRES





## LOCALISATION DES PUIITS





## II) ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Contexte géographique

La Boussac offre un paysage à la fois traditionnel et particulier qui allie charme, simplicité et originalités ponctuelles.

- Des limites très lisibles : le périmètre du territoire est constitué, sur 90% de sa longueur, par des ruisseaux accompagnés de boisements (massifs forestiers, ripisylves, bocage) constituant des coulées vertes.
  - Un habitat dispersé de fermes et villages sur un territoire où il y eut plus de 200 exploitations agricoles.
  - Un village en étoile  
L'habitat s'étant implanté le long des cinq rues principales partant du centre bourg (église).
  - Un réseau de voies secondaires très dense lié au nombre très important d'exploitations agricoles autrefois. Le nombre a considérablement diminué depuis 1/2 siècle.
    - Le relief : composé de 3 grandes unités
      - au nord : un coteau boisé très marqué en limite de la commune ;
      - au centre : une cuvette dans laquelle se situe le bourg. Elle représente environ les 2/3 de la surface ;
      - au sud : un coteau en pente douce avec une butte assez proéminente au sud-est.
- Le relief à un rôle fondamental dans la structure du paysage communal et dans son caractère. Il régit l'ensemble du paysage.





▪ Un réseau hydrique important

Le réseau hydrographique est constitué de deux ruisseaux principaux et de leurs affluents : le territoire est donc bordé de limites naturelles composées par ce réseau hydrographique :

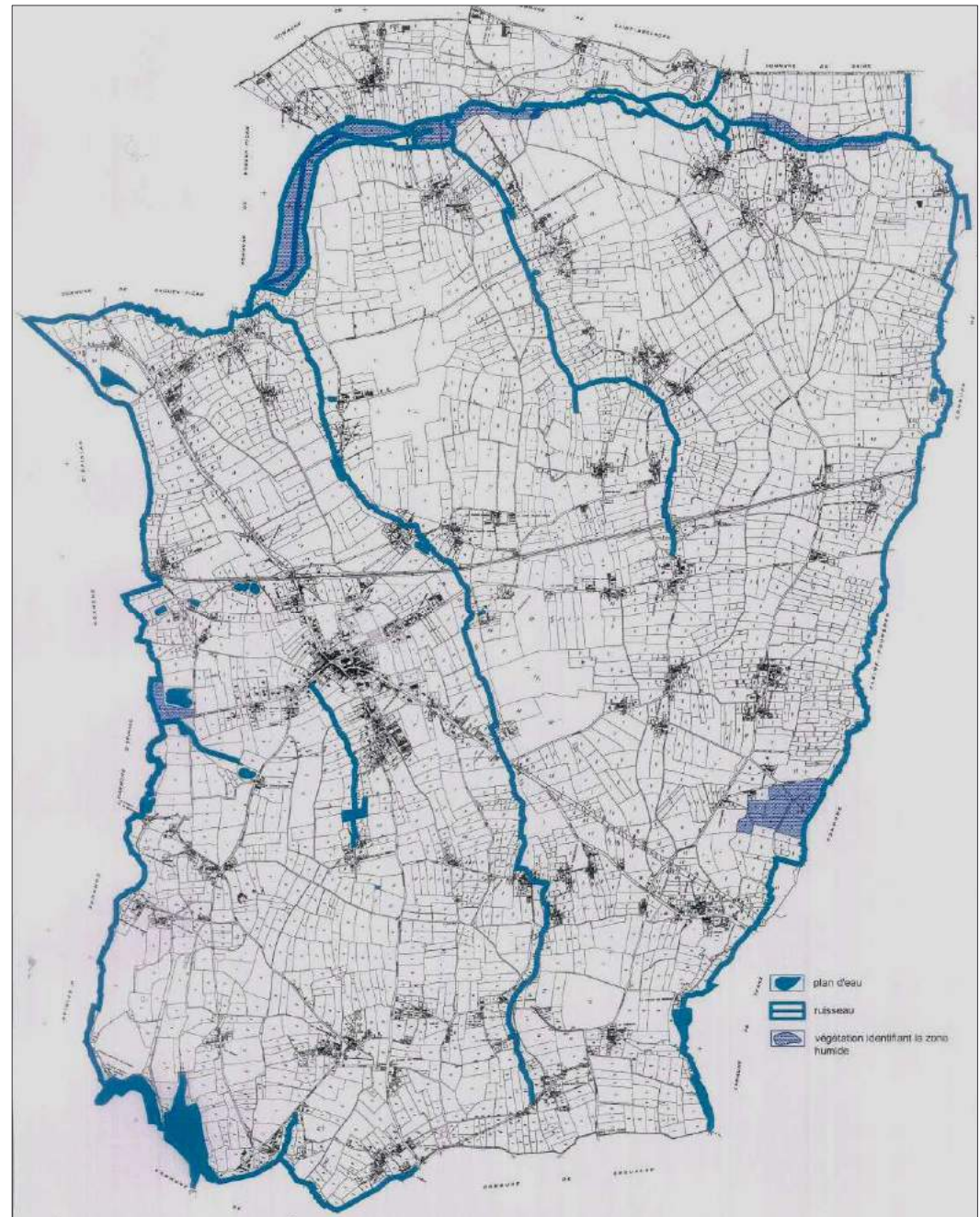
- A l'Ouest et au Sud : ruisseau du Landal
- A l'Est et au Nord : ruisseau du Guyoult
- 

En plus de ceux qui font les limites de la commune, celle-ci est traversée par trois autres ruisseaux.

L'un traversant toute le territoire du nord-ouest au sud-est,

L'autre dans la partie nord, du centre-nord vers le sud-est et un ruisseau court à l'ouest du bourg.

Les boisements d'accompagnement forment également des coulées vertes.



## Couverture végétale

### Le bocage

Le bocage constituait autrefois un maillage très dense sur la totalité du territoire : les haies bocagères de chênes et châtaigniers, étaient souvent implantées sur talus.

Deux processus ont altéré le maillage : la disparition et la dégradation/transparence.

- La disparition

Par arasement volontaire pour créer de grandes parcelles cultivables avec les engins mécaniques puissants d'aujourd'hui,

Par l'exploitation de la totalité des arbres sur les haies les plus anciennes ou ils avaient aux environs de 150 ans et étaient en phase de dépérissement.

Ce phénomène a créé un nouveau paysage : les « openfield », des plaines agricoles dépourvues d'arbre. Il se développe par « taches » dans la partie cuvette (la plus fertile) du territoire





■ La dégradation / transparence

De nombreuses haies sont devenues plus ou moins incomplètes par la disparition d'arbres de haut jet dans l'étage dominant et de cépées et arbustes dans le sous-étage.



Haie bocagère complète



Haie bocagère arbustives les arbres ont disparu



Haie bocagère avec arbres de haut jet

Ce bocage est devenu entrouvert surtout quand s'ajoute des disparitions de haies. Il a ainsi créé un nouveau paysage que l'on peut assimiler à une forêt claire permettant la perception d'un territoire composé de plusieurs parcelles (en non plus d'une seule).



Centre Est – Bocage dégradé



Centre Nord - Large ouverture dans le bocage

Le maintien du maillage d'origine avec des haies complètes ne concerne plus que quelques zones de prairies proches des rivières et dans la partie sud de la commune.



Nord du bourg - Large ouverture dans le bocage



Sud Est – haie résiduelle



## Constat

Le bocage actuel n'assume plus du tout, ou seulement partiellement selon son état de dégradation, les fonctions qui ont motivé sa création (entre 1830 et 1930) et qui restent très importantes dans un cadre de développement durable concernant la protection des sols, de l'eau, des paysages, le confort climatique et la biodiversité.

Le P.L.U. doit donc prévoir des mesures de protections prévues par les lois (eau-paysage) avec comme objectif d'assurer les continuités nécessaires pour le bon fonctionnement du système.



*Haie de protection anti érosion à conserver*



*Régénération d'une haie ancienne*



*Haie ancienne avec de jeunes végétaux*



*Reconstitution du bocage – jeune haie*



*Haie de protection*



*Haie de protection contre l'érosion  
(suit les courbes de niveau)*



## Coulées vertes des ruisseaux – Densification / Épaississement

Elles sont composées à partir de 4 types de structures :

- Végétation ligneuse des berges (ripisylves) avec une dominance de saule ;
- Les haies bocagères entourant des prairies riveraines ;
- Les boisements forestiers anciens en futaies (arbres de haut jet) taillis sous futaie (arbres de haut jet et cépée) ou taillis sous futaies ;
- Des peupleraies.



*Ripisylve – boisement de bord de ruisseau*



*Peupleraie*

Ces coulées vertes ont tendance à se densifier et à s'épaissir par le boisement de parcelles abandonnées par l'agriculture.

Ce phénomène a tendance à se développer ce qui n'est pas une bonne chose pour la qualité du paysage et la qualité de l'eau qui ont besoin d'un minimum de transparence.

## L'espace agricole

Il est composé de

- Terre cultivée dont la surface augmente entraînant la disparition du bocage
- Prairies le long des ruisseaux et dans les zones bocagères du sud.

L'évolution va vers l'augmentation de la surface des terres cultivées.



*Débocagement de la partie centrale Sud*

## Couverture végétale





## Cônes de vue

Dans la perception du paysage on distingue 2 types de cônes de vue : ceux liés au relief et ceux liés au débocagement.

### Lié au relief

- 1. Au nord sur RD 576

Au niveau du Tertre de la Claye, on aperçoit la presque totalité du territoire communal visualisant :

- La cuvette
- Le bourg
- Les coteaux sud
- Les coulées vertes

- 2. Au sud-ouest

Sur la route qui va du bourg à l'Épinay

- 1 cône de vue entre le village « Le Buat » et le « Moulin de la Bretonnière » visualisant la partie sud du bourg.
- 1 cône de vue avant « le Mottay » visualisant l'ouest du bourg.

- 3. Au sud-est

Sur la Butte de Brégain visualisant l'est et le centre de la commune jusqu'aux coteaux nord.



*La cuvette du bourg vue des coteaux Sud*



*Le bourg vu des coteaux Sud*

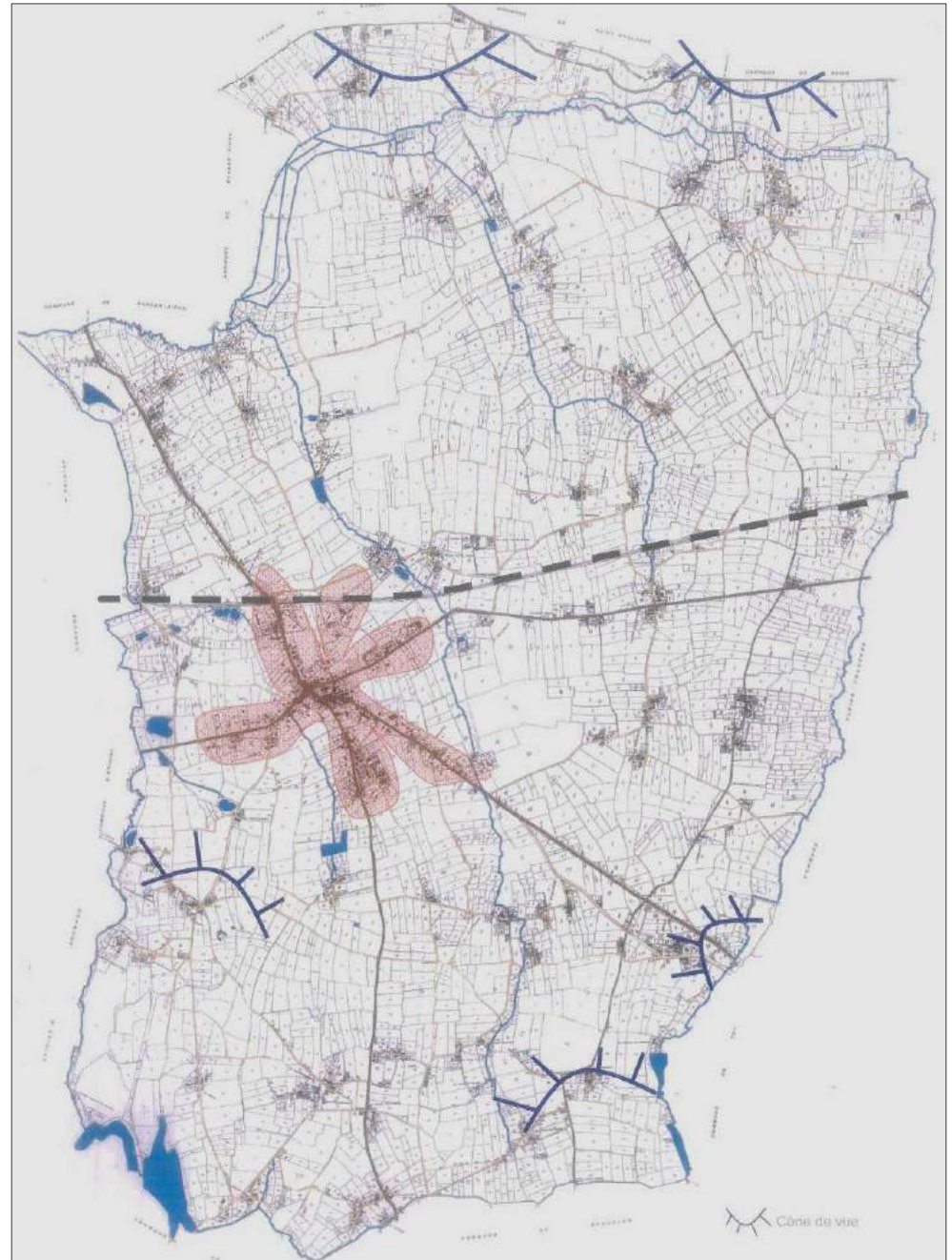


*Limite Ouest boisée*



## Lié au débocagement à partir des voies de circulation principales

- 1. Au nord de la voie de chemin de fer
  - Sur D155 venant de DOL.  
Visualise le bourg et la coulée verte ouest et en partie côté ouest.
  - Itinéraire entre village de la Chenardais et village des Bas Bouillons.  
Visualise tout le centre de la cuvette jusqu'au bourg entre les coulées vertes des deux ruisseaux (à l'est et à l'ouest).
  - Itinéraire entre village de l'Ourmelet et village de la Claye.  
Visualise la plaine agricole entre deux coulées vertes de ruisseau et les coteaux nord.
- 2. Au sud de la voie de chemin de fer
  - Jusqu'à la limite sud de la cuvette (pied des coteaux sud).  
Quelques cônes de vue de peu d'importance sur le bourg à partir des voies de circulation entre les villages.
- 3. Les coteaux sud
  - Il n'y a pratiquement pas de cônes de vue à cause de la présence du bocage mais une transparence plus ou moins importante de celui-ci.



## Entités paysagères

A l'origine le paysage était uniforme constitué d'un bocage dense à l'intérieur duquel l'habitat dispersé n'était visible que lorsque l'on y était arrivé.

Le débocagement a créé des ouvertures et par voie de conséquence de nouvelles entités paysagères.

Le paysage de la commune est une mosaïque de ces entités qui vont évoluer encore pour soit s'agrandir, soit diminuer, soit disparaître.

Aujourd'hui on distingue 6 entités.

- 1/ le bocage fermé

Où la majorité des haies est conservée dans une structure complète –visuellement les dégradations sont peu perceptibles.

- 2/ le bocage entrouvert

La disparition et la dégradation d'un certain nombre de haies a donné de la transparence à ce paysage.

- 3/ les plaines agricoles

Où le bocage a disparu.

- 4/ les coulées vertes des ruisseaux

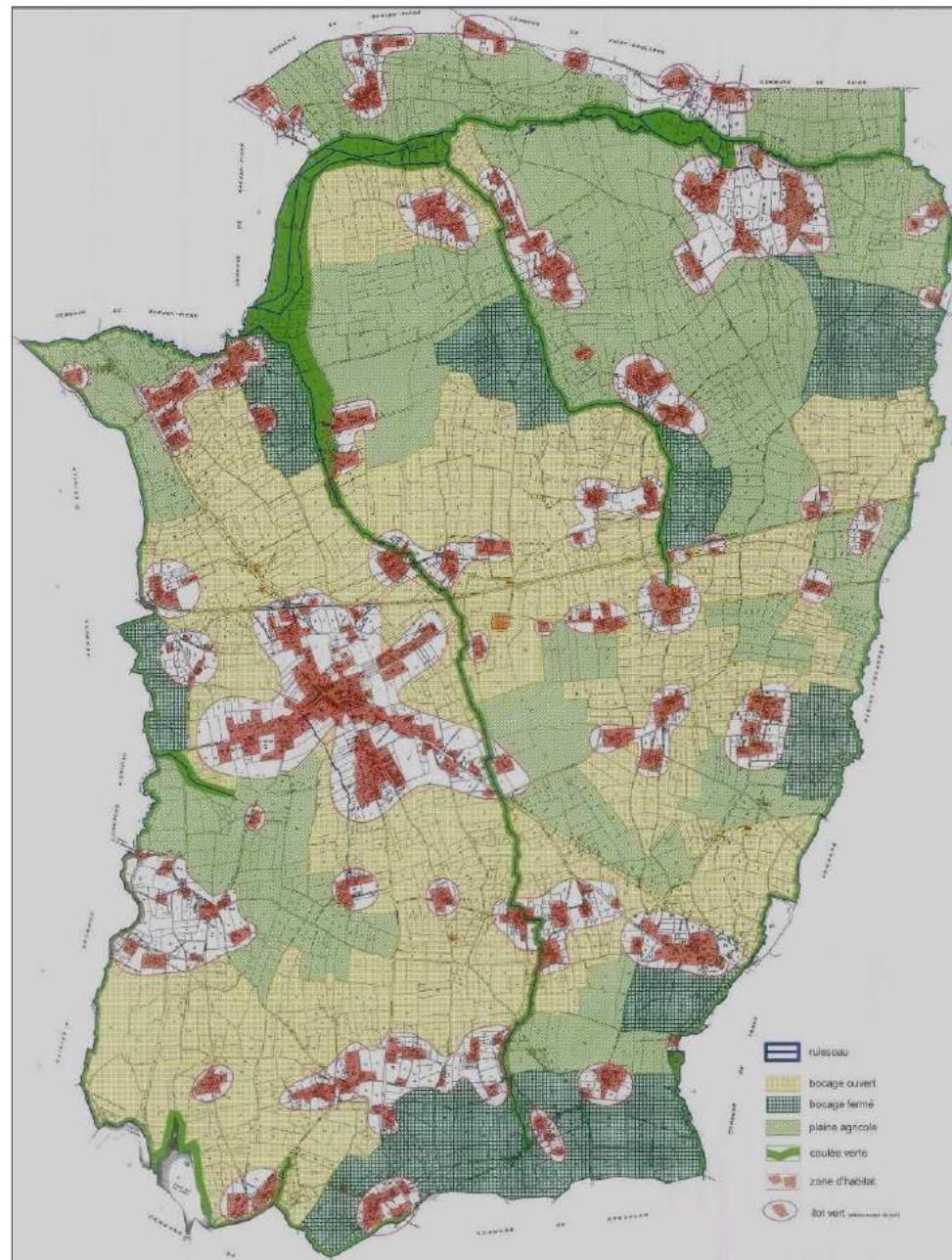
Le débocagement les rend de plus en plus visibles et elles ont un fort impact paysager.

- 5/ les îlots verts

De l'habitat dispersé ou les haies bocagères et des arbres remarquables ont été conservés souvent confrontés par des plantations ornementales plus récentes. On y trouve aussi quelques vergers.

- 6/ le bourg

Qui a fait l'objet d'une étude paysagère en 1997 pour le réaménagement des espaces publics. Son paysage reste déstructuré car on y trouve sur son pourtour, dans le désordre et avec des points noirs, toutes les autres entités paysagères que l'extension de l'urbanisation pourrait aggraver.





## Zones humides

Le Syndicat Intercommunal du Guyoult a mené ces dernières années plusieurs études sur son bassin versant : un Contrat Restauration Entretien sur le Guyoult et certains de ses affluents (1999), une étude Qualité des Eaux sur son Bassin Versant (2000), une étude Hydraulique Inondations- Optimisation du fonctionnement des zones humides (2002). Afin de compléter cette démarche, deux nouvelles études ont été engagées en parallèle sur le bassin versant :

- une étude préalable à **un second Contrat Restauration Entretien de Rivière**, sur un nouveau linéaire de cours d'eau, et notamment sur le territoire d'une commune nouvellement adhérente au Syndicat Intercommunal, la commune de La Boussac.

- **une étude « Zones Humides »** sur l'ensemble du territoire permettant de recenser et de préconiser des actions de préservation, gestion, restauration, voire aménagements de ces zones.

Le rapport de synthèse final de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été validé en octobre 2009.

Ces différentes études ont permis d'identifier les problèmes qui existaient sur ce territoire et ainsi de proposer des solutions adaptées.

Le rapport présentant les résultats de cette dernière étude sur la commune de La Boussac se trouve en « annexe Zones Humides », dans le dossier « annexes » du PLU.

Le caractère réglementaire qui s'y attache aux zones humides est précisé dans les Dispositions Générales du Règlement du PLU.





## LE PROJET DE LA COMMUNE

### *I) PRESENTATION*

Conformément à la réglementation en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme comporte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Ce document issu de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune.

Clé de voûte du PLU, le PADD constitue le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

La Boussac est une commune à la fois attractive, au regard du développement continu du Pays de Saint-Malo, et porteuse d'identité locale, par rapport au caractère rural qui lui est propre.

Le projet communal s'articule donc autour de différents axes, destinés à conserver, renforcer et développer ces deux caractéristiques, qui ne sont pas pour autant contradictoires entre elles.

Fort de ce capital de cette responsabilité, le projet communal s'articule autour d'axes de réflexion répondant aux différentes thématiques suivantes :

## **II) GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD**

Pour définir les grandes orientations du PADD, il a été pris en compte plusieurs points :

- le diagnostic du territoire détaillé dans ce même rapport de présentation,
- les documents ou prescriptions supra communautaires s'imposant ou à prendre en compte réglementairement dans le PLU,
- les ambitions de la commune,
- les objectifs de la commune,
- enfin les principes émanant de la Loi SRU régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU.

Maîtrise foncière, équilibre de l'urbanisation et développement durable sont les trois grandes orientations complémentaires et cohérentes qui ont été retenues pour établir le PADD.

Elles permettent de répondre aux trois grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part,
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs,
- utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement.

Le PADD se décline alors selon cinq grandes orientations :

### *Thématique sociale*

- *L'objectif de la commune est d'atteindre une population de 1300 habitants dans une échéance de 10 ans*
- *Diversifier l'offre en ce qui concerne l'habitat*
- *Augmenter l'offre en termes d'équipements et de services*

### *Thématique urbaine*

- *Densifier le bourg.*
- *Intégrer les nouvelles constructions au tissu bâti existant*
- *Conserver la coupure verte entre l'habitat ancien du centre bourg et les extensions existantes et futures*
- *Créer une trame de cheminements piétons sur l'ensemble du bourg*

### *Thématique économique*

- *Conforter les zones d'activités existantes*
- *Développer l'activité économique en cohérence avec les objectifs fixés à l'échelle intercommunale*
- *Préserver l'activité agricole*

### *Thématique des déplacements*

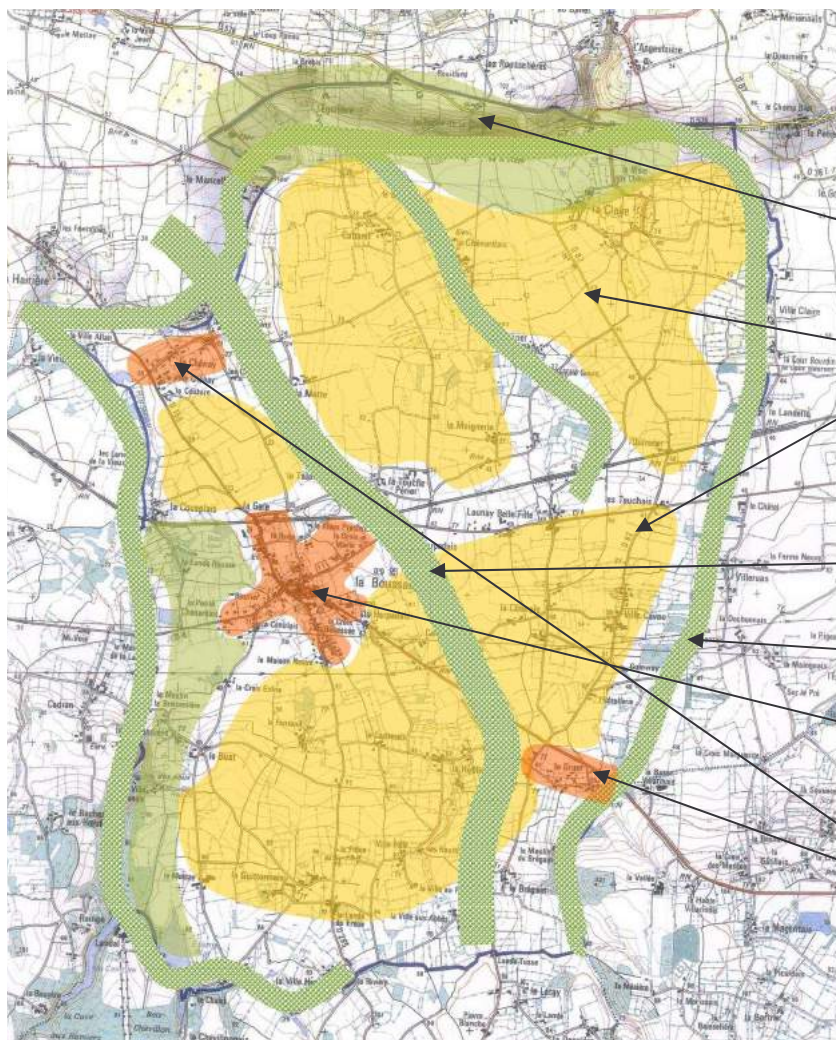
- *Sécuriser les entrées de bourg*
- *Favoriser les échanges internes*
- *Mettre en avant les modes de circulation douce*

### *Thématique environnementale et paysagère*

- *Préserver et mettre en valeur les milieux naturels sur l'ensemble du territoire communal*
- *Protéger les paysages participant au maintien d'un cadre de vie*
- *Conserver le patrimoine bâti porteur d'identité*
- *Permettre l'insertion de projets environnementaux sur l'ensemble du territoire communal*

Ces thématiques synthétisées dans les 2 schémas suivants, trouvent leur traduction dans les documents graphiques, le règlement et les orientations d'aménagement.





**LEGENDE :**

*Espaces naturels préservés*

*Plaine agricole*

*Coulée verte principale – couloir écologique*

*Coulée verte des ruisseaux*

*Zone centrale agglomérée et extensions prévues*

*Développement de l'urbanisation en zone d'habitat diffus*

## LEGENDE



*Zones de développement économique*

*Voie SNCF*

*Centre bourg ancien*

*Tissu complémentaire du centre  
bourg*

*Extensions futures de l'urbanisation*

*Extension possible de la zone de  
loisirs et d'équipements*

*Protection des espaces naturels*

*Limites vertes d'urbanisation*

*Cône de vue préservé*

### **III) TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU**

#### THÉMATIQUE SOCIALE

##### **Accueillir de nouvelles populations**

###### **Objectifs**

La commune de La Boussac a souhaité mettre en place un Plan Local d'urbanisme pour permettre un développement maîtrisé et la mise en valeur du cadre et de la qualité de vie, ainsi que pour mettre fin au régime dérogatoire de délivrance des permis de construire qui a perduré pendant des années et a résulté dans une urbanisation sans cohérence avec les formes urbaines traditionnelles de la commune.

###### **Attractivité**

La commune profite, dans un cadre naturel de qualité, de l'aire d'influence de Pleine Fougères, ainsi que celle de Dol de Bretagne, en plein essor économique et démographique. Ce phénomène se traduit par l'arrivée de nouvelles populations et touche La Boussac de manière importante, induisant une pression foncière forte et de nouveaux besoins en logements.

Les demandes des personnes souhaitant s'installer à La Boussac sont exclusivement axées vers l'habitat individuel. Seuls 2 logements sur 533 que compte La Boussac sont localisés dans un immeuble collectif. La commune ne peut être insensible à cette forme de demande, certes plus consommatrice d'espace que l'habitat collectif, car elle souhaite conserver une croissance continue de sa population.

C'est essentiellement le résultat d'un solde migratoire positif qui se concrétise par une hausse constante du nombre de permis de construire. La commune a connu ces dernières années une évolution croissante de la demande en logements, en particulier de maisons individuelles, due à la saturation et à l'augmentation du coût des terrains aux alentours de Saint Malo, Dol de Bretagne et Pleine Fougères.

Le nombre de permis de construire délivrés sur 16 années (1991 – 2006) est de 103 permis délivrés, ce qui fait une moyenne de plus de 6 PC par an (de 2003 à 2006 inclus, la moyenne était de plus de 15 PC par an).

###### **Prospective**

En se basant sur des perspectives prévisibles et raisonnables de maintien de la croissance observée, la commune prévoit d'atteindre une population de 1300 habitants dans une échéance de 10 ans, soit environ 170 habitants supplémentaires.

Avec une moyenne observée au niveau départemental de 2,5 personnes par logements, cela représente environ 70 logements nouveaux.

A ce nombre, on applique habituellement un coefficient de 20% pour des raisons de desserrement des familles, ce qui porte les besoins à environ 85 logements.



## **Proposer des zones de développement des équipements**

La commune dispose d'équipements suffisants pour la population actuelle, répartis sur l'ensemble du bourg et trouvant des compléments sur les communes avoisinantes.

Une zone 1AUS est réservée pour un projet de création d'une salle de sport ou d'un équipement sportif intercommunal

Une 2<sup>ème</sup> zone 1AUS est destinée aux extensions de l'école ainsi que pour assurer une desserte plus calme et sécurisée que la sortie actuelle sur la RD 155.

Elle est partiellement inscrite en ER.

## **Mettre en œuvre une politique de développement durable**

La compacité urbaine générée par le développement de l'urbanisation du bourg, devra trouver des prolongements en termes de développement durable dans les futures zones d'urbanisation. Les questions d'énergie (orientation, compacité...), de climat, d'eau, de déplacements, de gestion des déchets, de paysages, de typologie du bâti...devront être prises en compte.

Les orientations d'aménagement et de programmation et la localisation des secteurs permettent de mettre en place des quartiers durables grâce à des expositions favorables dans l'ensemble des secteurs

## THÉMATIQUE URBAINE

### **Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation**

#### **Possibilités de réhabilitation des logements vacants**

*Rappel de la définition INSEE :*

- les logements vacants : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :
  - . proposé à la vente, à la location,
  - . déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
  - . en attente de règlement de succession,
  - . conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
  - . gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...).

Sur les 47 logements vacants qui ont été recensés à La Boussac en 1999, 38 sont très vétustes et datent d'avant 1915.

Ce nombre n'a pu être actualisé depuis par l'INSEE.

Cela correspond à 8,8% des logements, soit plus que la moyenne nationale pour des communes appartenant à la même strate démographique qui est de 6,2%.

Cependant 2 OPAH successives ont permis la réhabilitation de nombreux logements (au moins 22 réhabilitations recensées).

On peut donc estimer entre 10 et 20 le nombre de logements vacants.

Au mieux la moitié, soit 5 à 10 ont un espoir d'être réhabilités.

### **Possibilités de constructions dans le tissu urbain existant**

Il a été estimé que 10 à 15 logements nouveaux pourraient être construits sur des parcelles libres ou divisibles en zone U.

De plus, il a été estimé que 5 à 10 logements nouveaux pourraient être construits dans les zones Nh.

### **Surfaces urbanisables nécessaires**

Les besoins sont estimés à environ 85 nouveaux logements dont 20 à 35 pourront éventuellement être réhabilités ou construits dans les zones déjà urbanisées (UC, UE et Nh), c'est donc 50 à 65 logements qui devront trouver place en zone à urbaniser.

Avec une moyenne de 12 logements/ha, densité à appliquer conformément au PLH arrêté, c'est donc de 4,16 à 5,42 ha de zones AU dont la commune doit disposer.

Le PLU propose dans cette logique 5,44 ha en une zone 1AUE et 2 zones 2AUE.

Ces zones s'inscrivent sur le périmètre de parcelles cadastrées et s'insèrent soit dans le bâti existant, soit dans un réseau de haies bocagères existantes.

### **Privilégier le développement du bourg**

Le bourg accueillera l'essentiel du développement futur de l'urbanisation, de façon à affirmer sa position centrale sur le territoire. Les limites de développement sont basées sur des éléments naturels (topographie, haies existantes...) et urbains (secteur construit du bourg ou des écarts limitrophes), ainsi que sur la préservation d'espaces tampons entre l'exploitation agricole présente au sud est du bourg, un bâtiment d'exploitation à l'ouest et la station d'épuration au nord ouest.

Cette logique résulte d'un compromis entre le développement nécessaire à la pérennité des équipements du bourg ainsi que de la préservation de l'activité principale de la commune, c'est-à-dire l'agriculture.

Trois secteurs sont ouverts à l'urbanisation, une zone 1AUE et deux zones 2AUE. Chacun de ces secteurs devra faire l'objet d'une urbanisation en une opération unique afin d'avoir une cohérence globale.

Le secteur 1AUE dispose déjà d'un permis d'aménager et les constructions y ont déjà débutées. Les réseaux sont donc déjà présents à proximité immédiate.

Les secteurs 2AUE ne pourront être urbanisés qu'une fois le PLU modifié afin de le classer en 1AUE.

Le zonage du PLU permet de créer des liens entre les différentes parties du bourg. Cette organisation spatiale permet de créer des points de convergence, lieux de rencontres intergénérationnelles et de mixité sociale.

### **Contrôler le développement urbain**

La collectivité souhaite échelonner l'urbanisation dans le temps afin de gérer les nouveaux besoins en matière d'équipement.

Le projet ne prévoit qu'une seule zone AUE qui dispose déjà d'une autorisation d'urbanisme délivrée avant le lancement de l'élaboration du PLU et sur laquelle des constructions ont déjà été entreprises.

C'est pour cela que la commune se limite à ne proposer que deux zones 2AUE, s'insérant dans le tissu urbain existant, respectant les objectifs du PLH et conforme au potentiel de croissance démographique, la commune se donne les moyens de maîtriser son développement en décidant elle-même de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

### **Gérer les limites d'urbanisation**

Les limites d'urbanisation se basent sur des éléments paysagers ou physiques existants.

La gestion économe de l'espace permet de préserver les ressources et maintenir une agriculture viable

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont concentrées autour du bourg et dans une moindre mesure, dans deux villages. Cette organisation permet non seulement de préserver l'activité agricole mais aussi de limiter les déplacements et les réseaux de desserte de ces futures zones.

Seuls deux villages (zonage Nh) pourront se développer de façon limitée, dans la limite du périmètre bâti existant.

Il s'agit du Gruer, au sud Est de la commune et du Chenay, au Nord Ouest.

Les autres secteurs d'habitat diffus ne pourront pas accueillir de nouvelles habitations (zonage NA). Toutefois les évolutions du bâti existant seront possibles dans ces secteurs.

## **THÉMATIQUE ÉCONOMIQUE**

### **Protéger l'espace agricole**

La protection de l'espace agricole est favorisée par une urbanisation raisonnée et une concentration de l'habitat et des équipements, dans et autour du bourg, permettant de préserver les espaces agricoles.



## **Assurer le potentiel de développement des exploitations agricoles**

Le zonage et le règlement sont adaptés de manière à permettre le maintien mais aussi le développement de l'activité agricole. A cet effet, une large zone spécifique agricole est dédiée exclusivement à cette activité.

Seuls les exploitants agricoles figurent dans cette zone ;

Le règlement de la zone A leur permet de développer leur activité.

## **Permettre l'implantation de nouvelles exploitations**

L'implantation de nouvelles exploitations agricoles est autorisée dans les zones agricoles, sous réserve d'une distance d'éloignement vis-à-vis des tiers.

## **Faire respecter le principe de réciprocité**

Les bâtiments agricoles doivent respecter des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des immeubles occupés par les tiers. Réciproquement, les conditions d'évolution des bâtiments tiers à l'agriculture seront limitées et encadrées, afin d'éviter tout risque de blocage réglementaire de l'activité agricole, ainsi que pour réduire les risques de conflit de voisinage.

Les exploitants et les non exploitants doivent respecter des règles réciproquement les uns envers les autres, et plus particulièrement à l'intérieur d'un périmètre de protection de 100m qui a été défini autour des exploitations.

Dans le bourg, ces périmètres de protection ont été ramenés à 50m.

## **Permettre le développement de l'activité économique**

La communauté de communes détient la compétence en matière de zones d'activités et le schéma de développement n'a pas prévu de créer de zone d'activités intercommunale sur le territoire de La Boussac.

Par contre le PLU prévoit une zone 1AUA de développement pour le secteur artisanal communal, présent mais dispersé sur le territoire communal. La zone prévue est une friche ferroviaire, qui s'insère également dans un écrin bocager.

Son classement en 1AUA lui permettra de retrouver son utilisation d'origine.

Par ailleurs, le règlement permet l'implantation de commerces et services dans le bourg, ainsi que dans les futures zones 1AUE et 2AUE.

Les activités présentes sur la commune pourront continuer d'évoluer, y compris en secteur d'habitat diffus (artisanat...).

## THÉMATIQUE DES DÉPLACEMENTS

### **Favoriser les modes de déplacements doux**

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient de renforcer la trame de cheminements piétons et la mise en réseau des équipements, des quartiers existants et futurs, de façon à faciliter l'interaction de ces différentes zones entre elles.

Cette trame existe pour partie dans le bourg (places, trottoirs...) et sera poursuivie dans les futurs quartiers.

Des Emplacements Réservés sont prévus afin de sécuriser les déplacements dans le bourg, pour lier la zone 2AUE et la place centrale de la mairie et de l'église, ainsi que pour permettre la desserte de l'école par l'arrière et éviter les passages autos et camions de la RD 155.

### **Sécuriser les déplacements**

Dans le bourg, la sécurisation des déplacements se fera de deux manières/

Traitement des entrées de bourg, afin de générer une arrivée progressive dans le bourg

Hiérarchisation des voies en adaptant leur gabarit à leur fonction. Il s'agit de limiter le réseau ayant une certaine importance dans le bourg et de sécuriser des réseaux secondaires et tertiaires présents dans les zones d'urbanisation futures.

L'objectif est de concentrer les flux au niveau des réseaux primaires pour sécuriser et préserver une certaine tranquillité dans les quartiers d'habitation.

## THÉMATIQUE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### **Protéger les territoires ou paysages les plus sensibles**

Le PLU met en place des zones NPa de protection stricte sur les trois vallées présentes sur le territoire ainsi que les zones humides associées répertoriées.

Ce sont principalement les lieux liés à la présence de l'eau : ruisseaux et leurs berges, zones humides, périmètre de captage...

Le PLU met également en place une zone NPb au nord de la commune pour des raisons de préservation d'un paysage de qualité, dû coteau boisé très marqué en limite de la commune, à la topographie marquée, passant d'une altimétrie 30 à un plateau d'altimétrie 100.

### **Protéger les haies et boisements**

Le paysage de la commune est celui d'un espace rural agricole avec un bourg et un habitat dispersé de villages et de fermes.

Les boisements, linéaires intégrés au bocage, coulées vertes des rives des cours d'eau et massifs forestiers structurent et caractérisent fortement le paysage communal, créant un paysage en mosaïque.

Ce paysage en mosaïque reste de qualité. Cette qualité ne pourra être maintenue que si l'on conserve un maillage et des continuités suffisantes.

En effet, l'évolution des structures boisées conduit à des discontinuités plus ou moins importante dans le maillage, qui à terme, ne pourra plus assurer ses fonctions essentielles (cadre de vie, protection de l'eau et des sols, biodiversité...).

Pour préserver ce paysage, plusieurs outils ont été mis en œuvre.

La stratégie adoptée consiste à maintenir et rétablir les continuités nécessaires à un bon fonctionnement paysager et écologique et à établir une hiérarchisation entre les classements de ces entités (EBC et EIP).

### **Préserver les zones humides**

Toutes les zones humides, plans et cours d'eau ont été repérés dans les documents de l'annexe « zones humides » et assortis d'un règlement interdisant l'affouillement, les exhaussements de sols, les drainages et les constructions, en dehors de celles nécessaires aux services publics.

Les zones humides ont été répertoriées en trois catégories :

- les ruisseaux et leurs berges ;
- les zones humides ;
- les zones humides agricoles.

### **Conserver le patrimoine bâti présent sur la commune**

L'ensemble du territoire recèle une grande richesse patrimoniale, que ce soit de grande importance (manoirs, fermes...) ou plus petits (fontaines, puits, fours, tours de pile, calvaires...). Ce patrimoine a été répertorié et toute modification, suppression totale ou partielle, sera soumise à un permis de démolir.



## **IV) LE ZONAGE**

La délimitation des zones et les règles établies dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- l'obligation de mettre les dispositions règlementaires en cohérence avec la Loi SRU,
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire.

Les grandes orientations du PADD ont été dégagées à partir du diagnostic qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire, dont l'enjeu majeur est d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de la commune.

Le zonage permet de diviser le territoire de la commune couvert par le PLU en différents secteurs dans lesquels l'occupation du sol est soumise à une réglementation spécifique. Il permet donc d'organiser l'utilisation future de l'espace en attribuant à chaque zone une affectation bien précise.

Le zonage dépend avant tout des contraintes du territoire, à savoir les limites parcellaires, la situation de l'agglomération et les secteurs déjà urbanisés sous forme de villages ou de hameaux. Ces contraintes peuvent également découler des réalités géographiques, géologiques et hydrologiques du terrain. De même, la végétation (bois, forêt, trames bocagères, arbres remarquables), nécessite une protection particulière qui suscite un zonage adapté en conséquence.

De même, le zonage doit prendre en compte les besoins de la commune identifiés dans le diagnostic et répondre d'une manière générale aux différents axes qui ont été fixés par le PADD.

Le zonage des PLU comportent 4 types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles ou forestières (N) et agricole (A).

## Les zones urbaines U

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

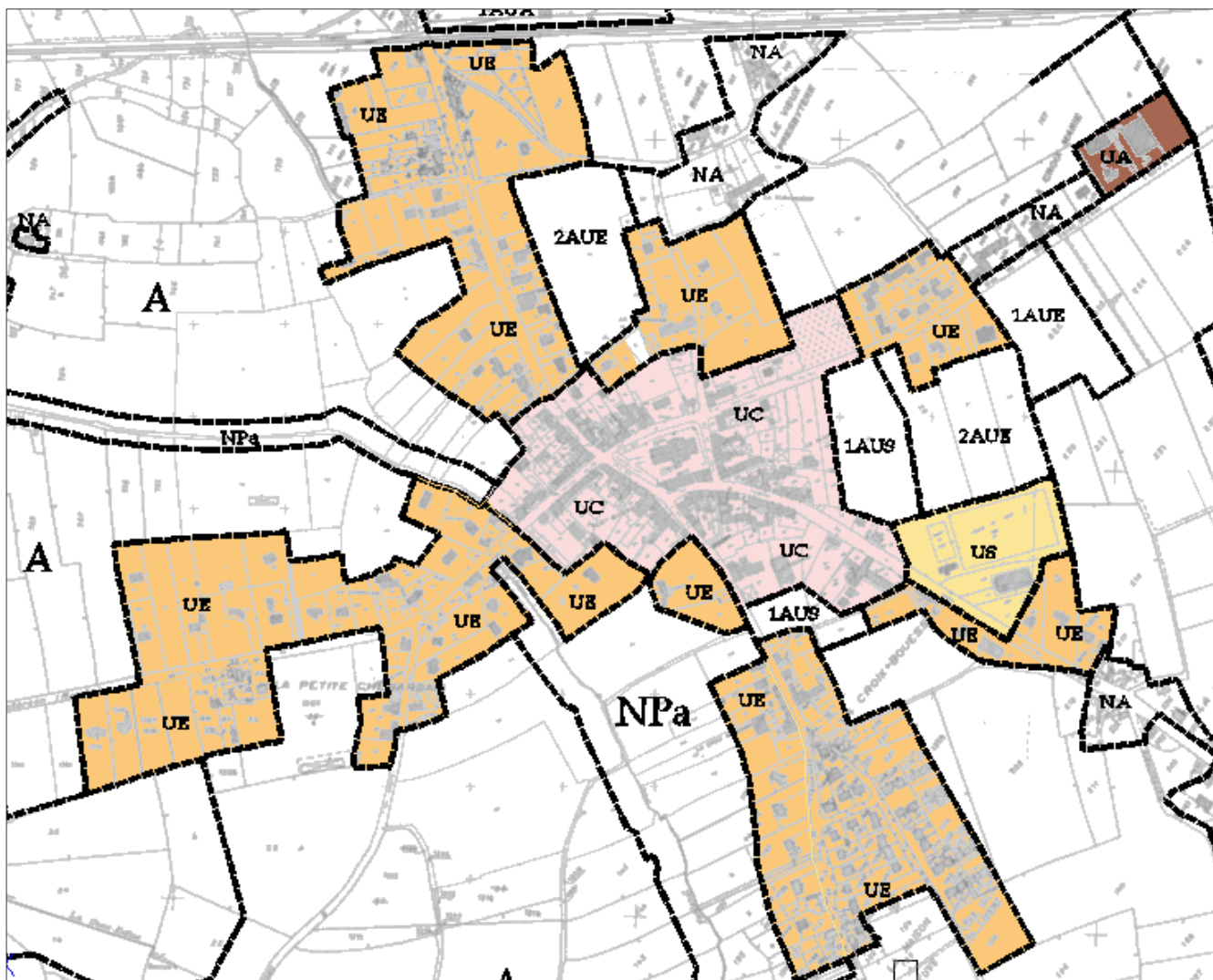
La zone U comprend des sous catégories indicées en fonction de la typologie bâtie, de la morphologie urbaine qui constituent toujours des secteurs urbanisés de la commune, ou ayant une vocation plus spécifique.

Les zones U couvrent une surface de près de 39 ha, répartis pour/

- 8,63 ha en secteur UC,
- 27,66 ha en secteur UE,
- 1,78 ha en secteur US,
- 0,72 ha en secteur UA.

Toutes les zones U de La Boussac sont agglomérées au bourg.

Les disponibilités de terrains et potentiel de constructibilité dans le bourg, en zone UC et UE devrait permettre, en cas de cession foncière, la construction d'une vingtaine de maisons.



**Une zone UC**, correspondant au centre ancien du bourg de 8,63 ha où la densité est la plus importante.

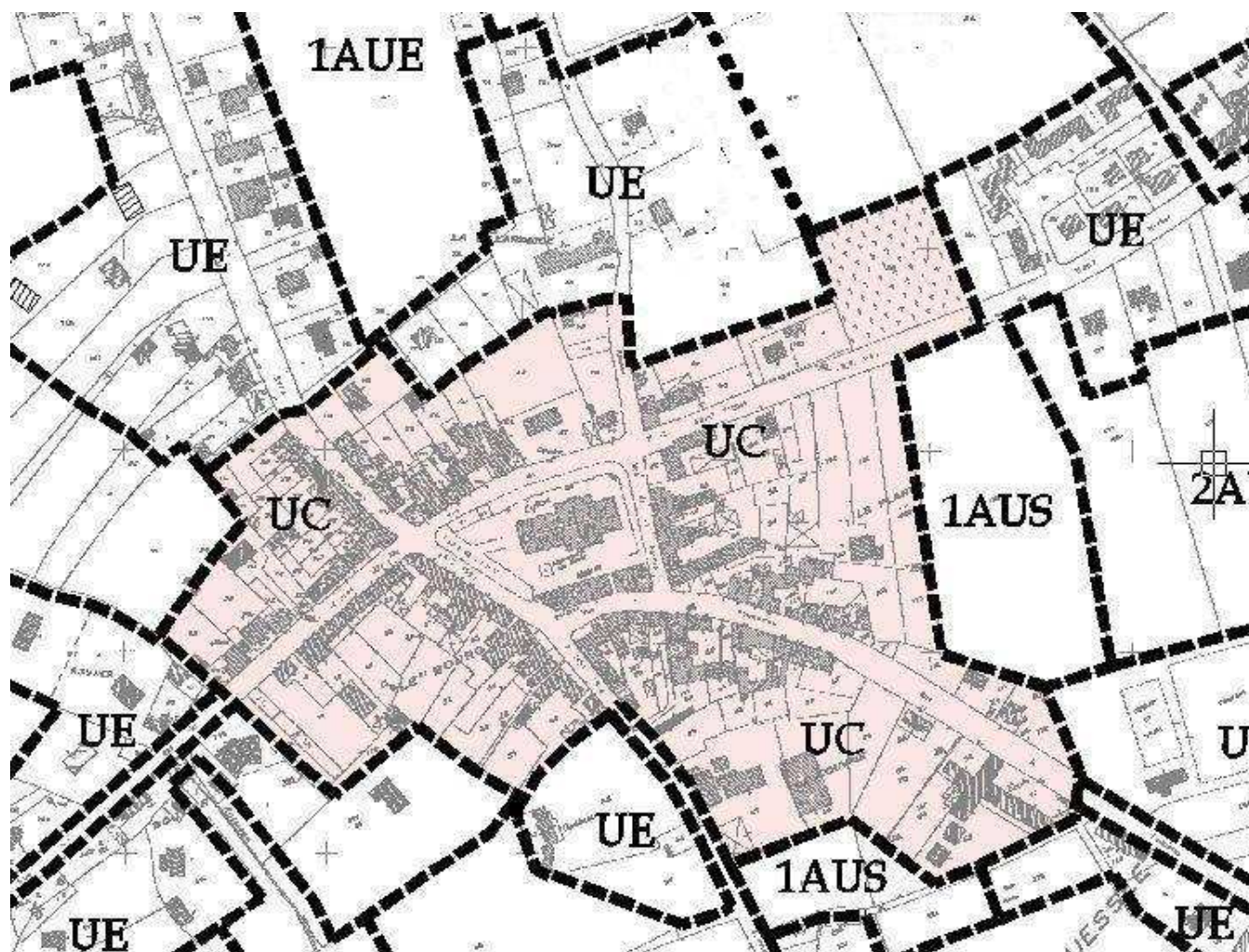
Cette zone est destinée principalement à l'habitat mais aussi aux activités et services nécessaires à la vie sociale.

Les constructions sont généralement groupées avec densité, édifiées en ordre continu, principalement à l'alignement ou quelquefois en recul de l'alignement.

La volonté pour ce secteur est de conserver la densité qu'il connaît.

Le règlement de cette zone poursuit l'objectif de préservation du caractère architectural des constructions existantes.

Les nouvelles constructions sont possibles dans les espaces encore libres, voire encouragées dans un souci de densification et de gestion économe de l'espace.





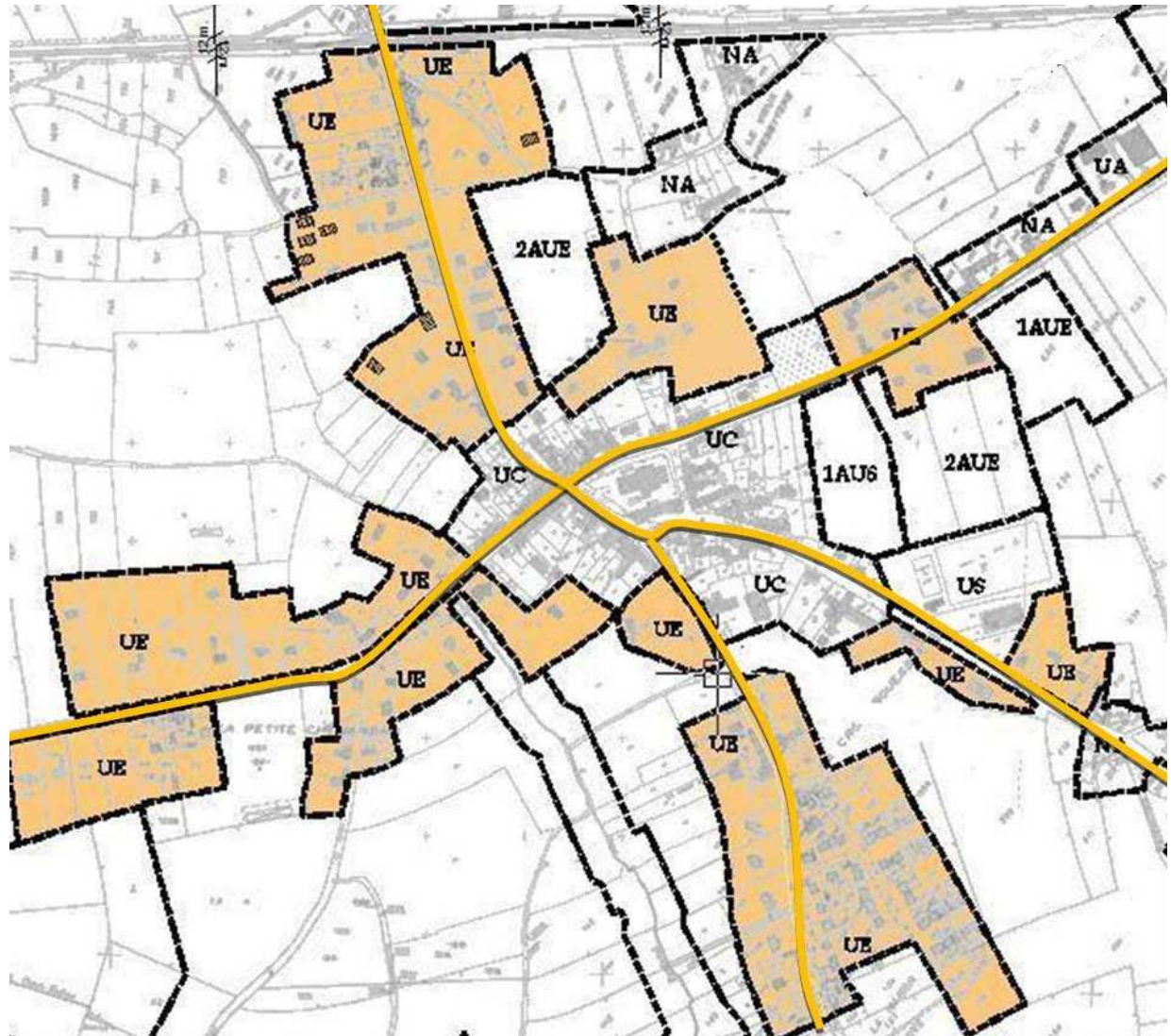
**Des zones UE**, de 27,66 ha correspondant à l'extension récente du centre ancien.

Les zones UE sont des zones urbaines, de densité moyenne, où les constructions sont plus récentes et implantées en ordre discontinu, en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

Il est à vocation essentielle d'habitat.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

L'emprise au sol (article 9) est limitée à 50%.



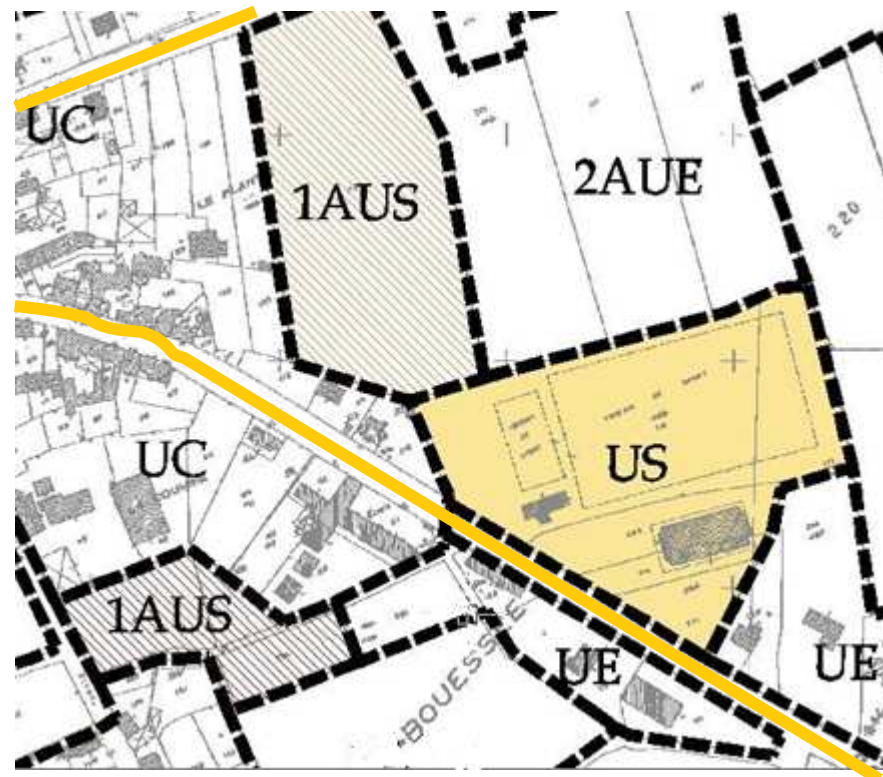
**Une zone US**, de 1,78 ha, correspondant à la zone d'équipement publics ou d'intérêt collectif.

La zone US est une zone accueillant des équipements de service, publics ou privés : équipements scolaires et éducatifs, associatifs, culturels, sportifs, de loisirs... qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, doivent se distinguer des zones d'habitation (installations sportives ou culturelles, constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel communal...).

L'objectif est d'interdire toutes constructions n'ayant aucun rapport avec ces activités.

Sont autorisées :

- la réhabilitation des constructions existantes,
- les aires de jeux et sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.



Les revêtements de type bitumineux ne sont pas souhaités. Ils seront de préférence en matériaux poreux et/ou perméables (exemple : dalles engazonnées, stabilisé, gravillonnage...).

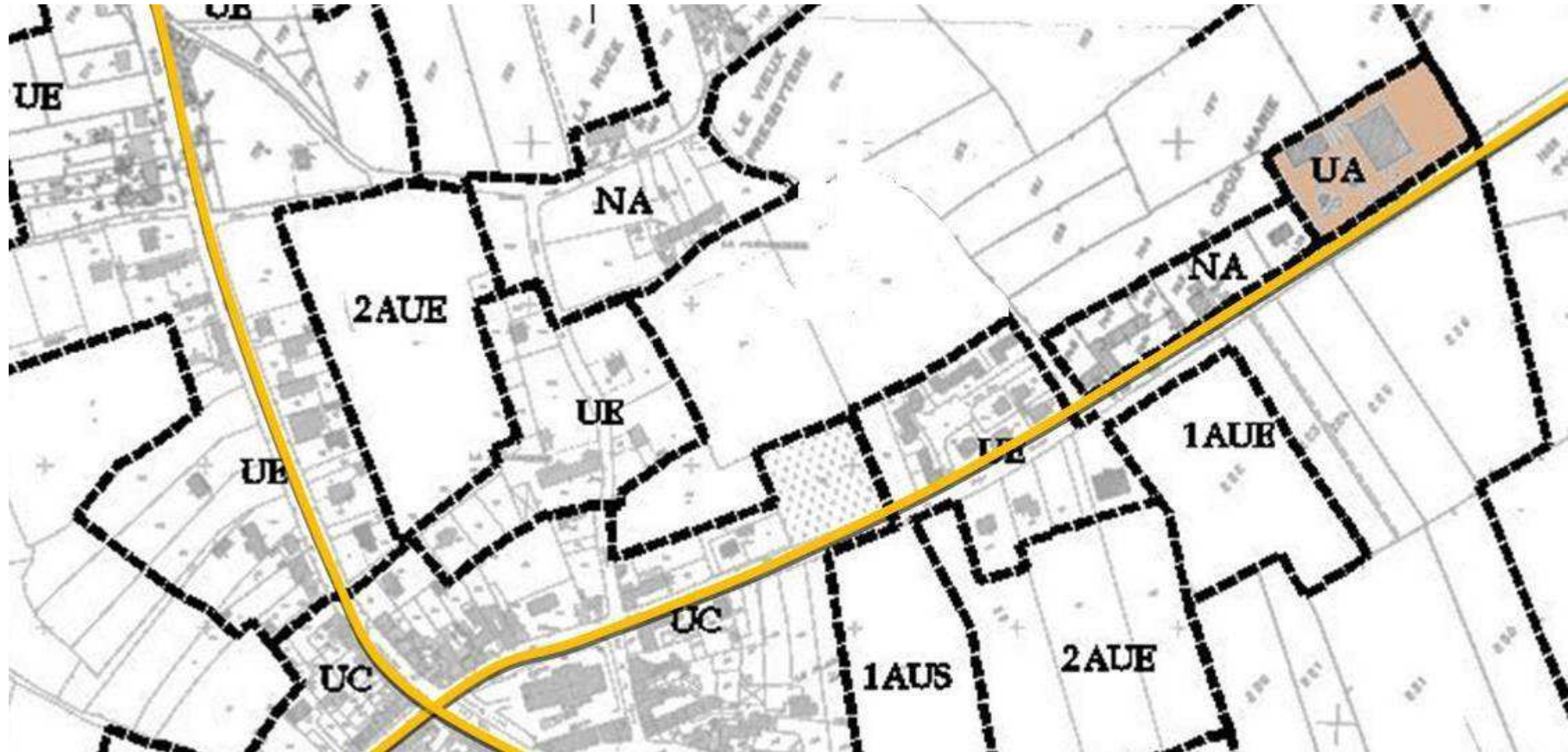


**Une zone UA** de 0,72 ha qui correspond à une zone urbaine spécifique accueillant une coopérative agricole.

Elle inclut les bâtiments existant et une parcelle contigüe de 2400m<sup>2</sup> destinée au développement de l'activité.

La zone UA est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent s'intégrer aux zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone.





## Les zones à urbaniser AU

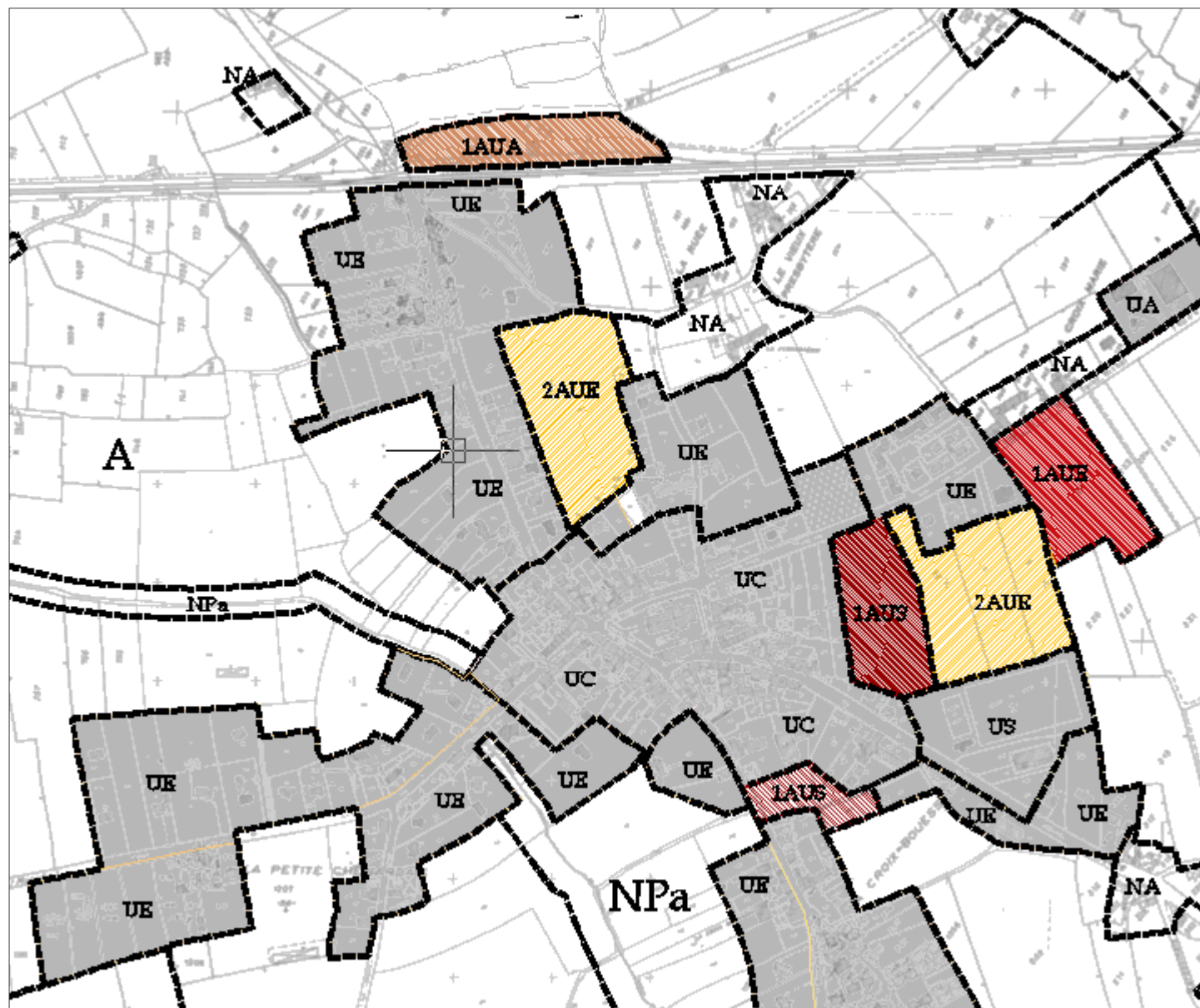
Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, compte tenu de la capacité des réseaux existants en périphérie immédiate de la zone.

Ces secteurs peuvent également se décliner en sous catégories, par un indice, en fonction de la nature des nouvelles constructions qui y seront autorisées.

En outre, les zones à urbaniser peuvent être différenciées un préfixe, compte tenu de la présence ou non des équipements nécessaires pour desservir les nouvelles constructions, et donc en fonction de leur caractère prioritaire ou non dans le processus d'urbanisation.

Les zones AU couvrent une surface de 8.46 ha, répartis pour :

- 1,28 ha en secteur 1AUE,
- 1,17 ha en secteur 1AUA,
- 1,85 ha en secteur 1AUS,
- 4,16 ha en zone 2AUE.



### **Une zone 1AUE** de 1,28 ha.

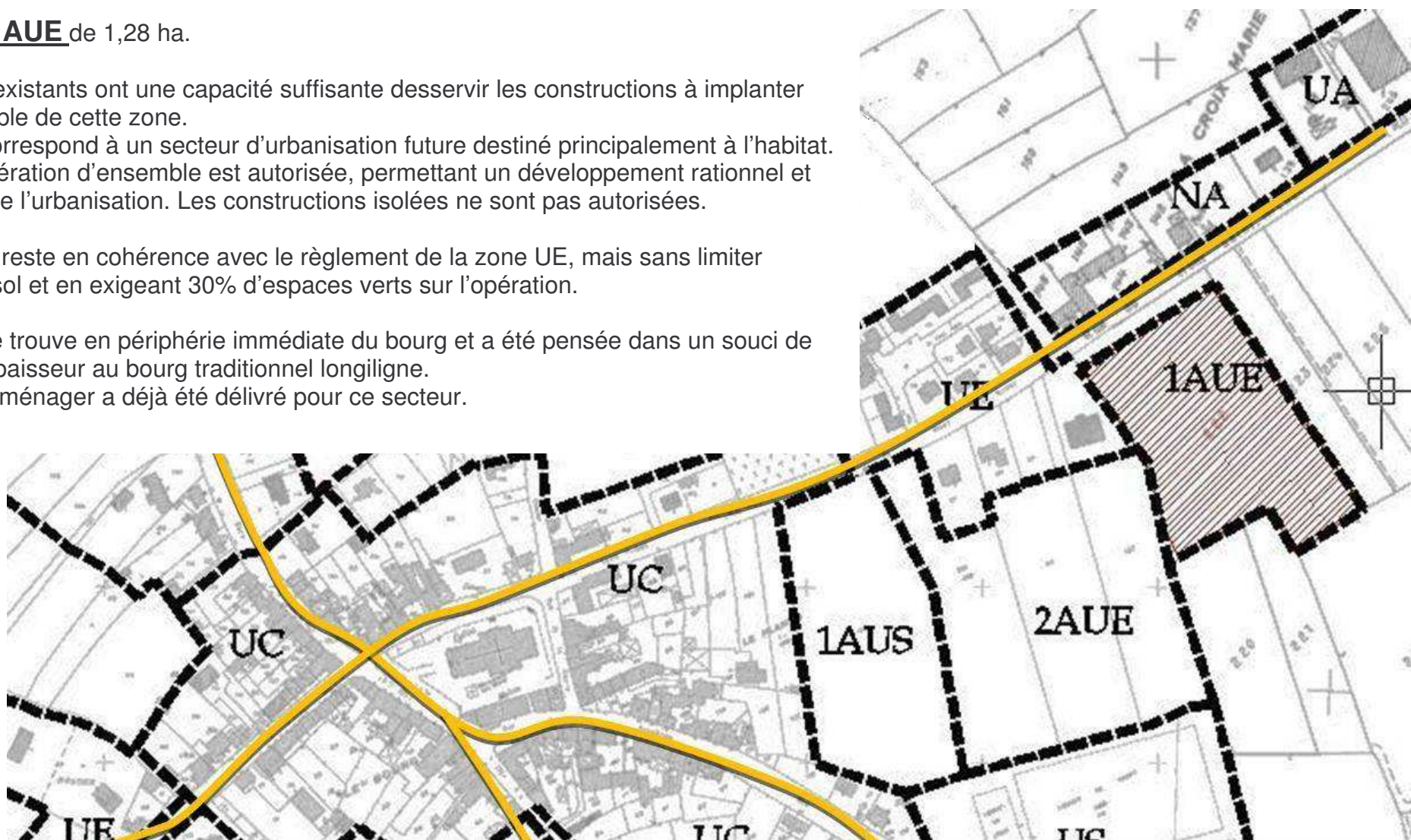
Les réseaux existants ont une capacité suffisante desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone correspond à un secteur d'urbanisation future destiné principalement à l'habitat. Seule une opération d'ensemble est autorisée, permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Les constructions isolées ne sont pas autorisées.

Le règlement reste en cohérence avec le règlement de la zone UE, mais sans limiter l'emprise au sol et en exigeant 30% d'espaces verts sur l'opération.

Cette zone se trouve en périphérie immédiate du bourg et a été pensée dans un souci de donner de l'épaisseur au bourg traditionnel longiligne.

Le permis d'aménager a déjà été délivré pour ce secteur.





**Deux zones 2AUE** de 2,00 ha et 2,16 ha, au nord et à l'est.

Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation future destinés principalement à l'habitat, mais aussi aux activités et services nécessaires à la vie sociale.

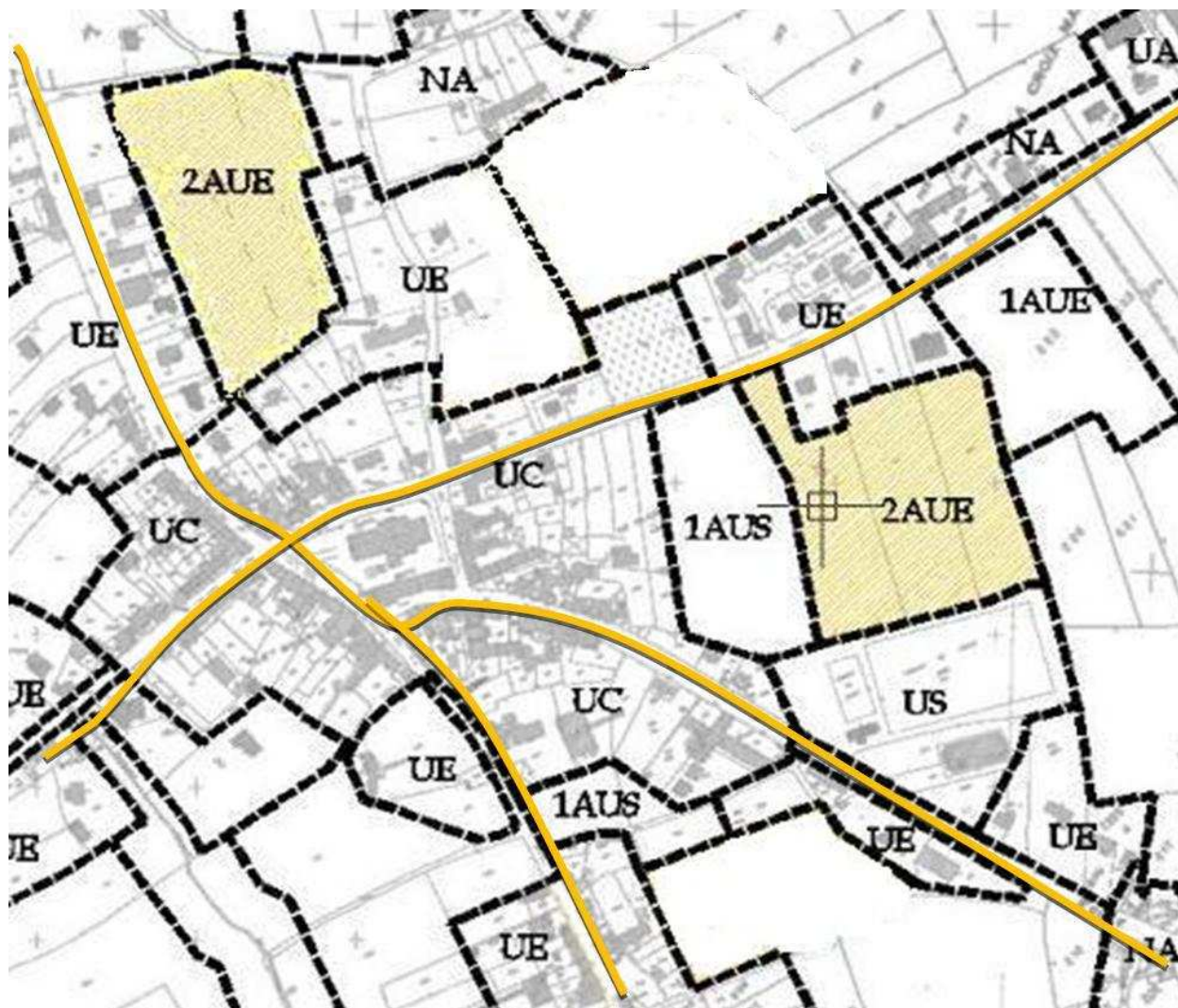
Le but de cette zone est la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Ces zones reprendront, lorsque les réseaux nécessaires à leur viabilisation seront réalisés, et après modification ou révision du PLU, les caractéristiques des zones UE et 1AUE.

Dans cette attente, les activités agricoles y sont maintenues le cas échéant ; les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes. Les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Ces deux zones viennent s'insérer dans le secteur urbanisé existant, sans l'étendre.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont prévues pour les zones 2AUE.





**Deux zones 1AUS**, de 0,54 ha et 1,31 ha, sont prévues en extension de la zone US du bourg.

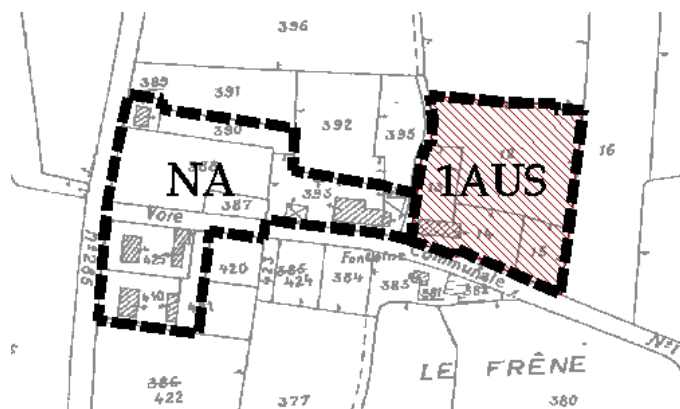
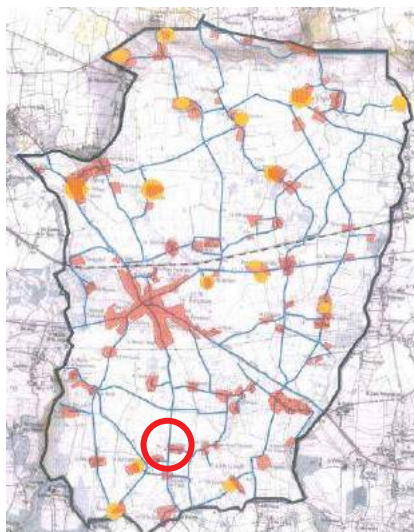
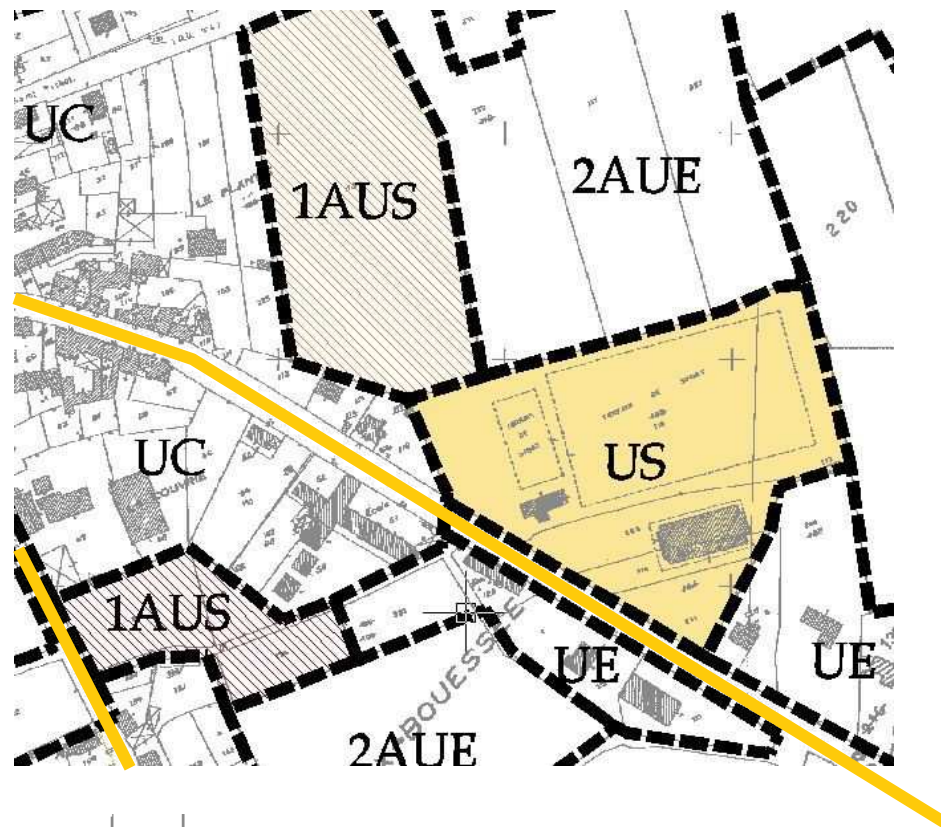
Celle de 0,54 ha est prévue pour les extensions de l'école ainsi que pour assurer une desserte plus calme et sécurisée que la sortie actuelle sur la RD 155, qui voit passer près de 3000 véhicules/jour.

La deuxième zone, de 1,31 ha, est pour le moment destinée à être une réserve foncière qui devra permettre à la commune d'agrandir les équipements sportifs et de loisirs. Elle constituera un poumon vert au sein du bourg.

**Une troisième zone 1AUS** est prévue en extension du hameau du Frêne au sud du territoire communal.

Il est destiné à permettre la réalisation d'un projet d'accueil touristique en roulotte.

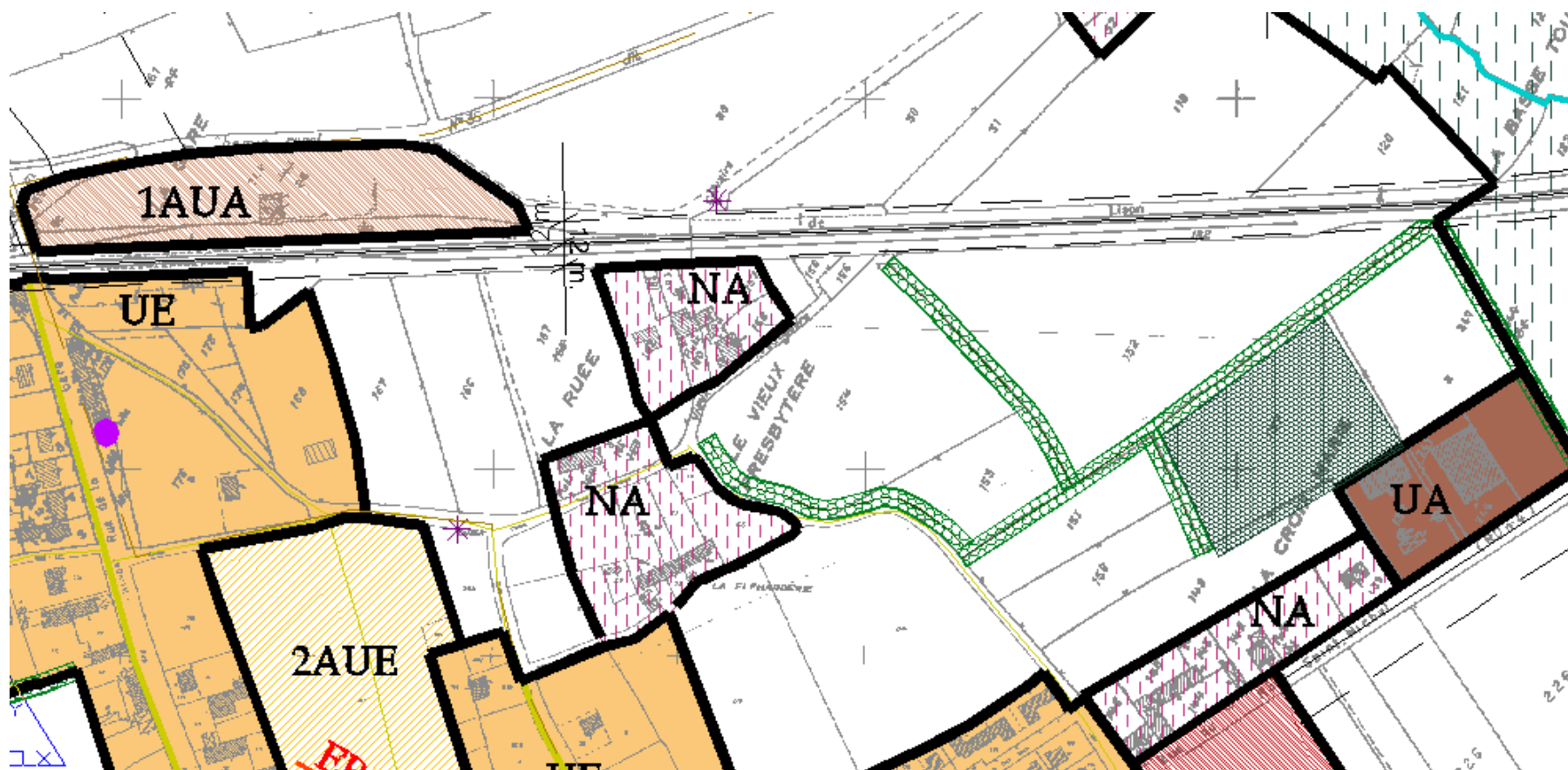
La surface de la parcelle close de haies est de 0,63 ha.



**Une zone 1AUA** de 1,17 ha est prévue en entrée nord du bourg correspond à une ancienne emprise ferroviaire datant du temps de l'existence de la halte ferroviaire.

L'inventaire des zones humides a retenu ce secteur en zone humide, probablement à cause de la présence de saules.

La commune conteste ce classement pour cette ancienne emprise ferroviaire.



## Les zones naturelles N

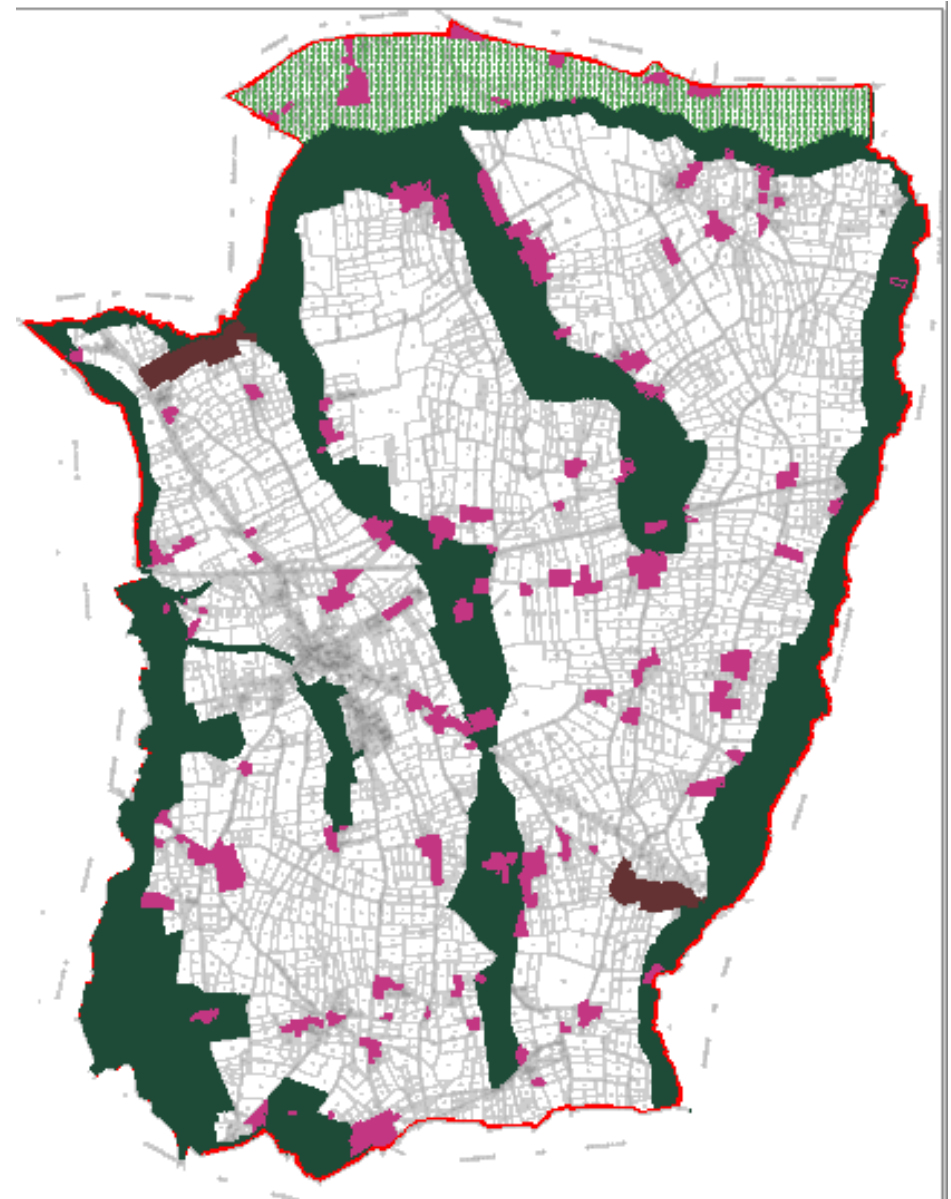
Elles concernent les secteurs naturels de la commune.

Les secteurs naturels correspondent aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, de ses milieux naturels, de ses paysages et de la fragilité des milieux écologiques qui la composent.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles se partagent en :

- zones Nh ;
- zones NA ;
- zones NPa ;
- zones NPb.





## Deux zones Nh

Le parti est avant tout de protéger le cadre de vie et l'identité territoriale en densifiant principalement en secteur aggloméré

Seuls, deux villages pourront se développer dans la limite du périmètre bâti existant.

Il s'agit du Gruer, au Sud Est de la commune et du Chenay, au Nord Ouest.

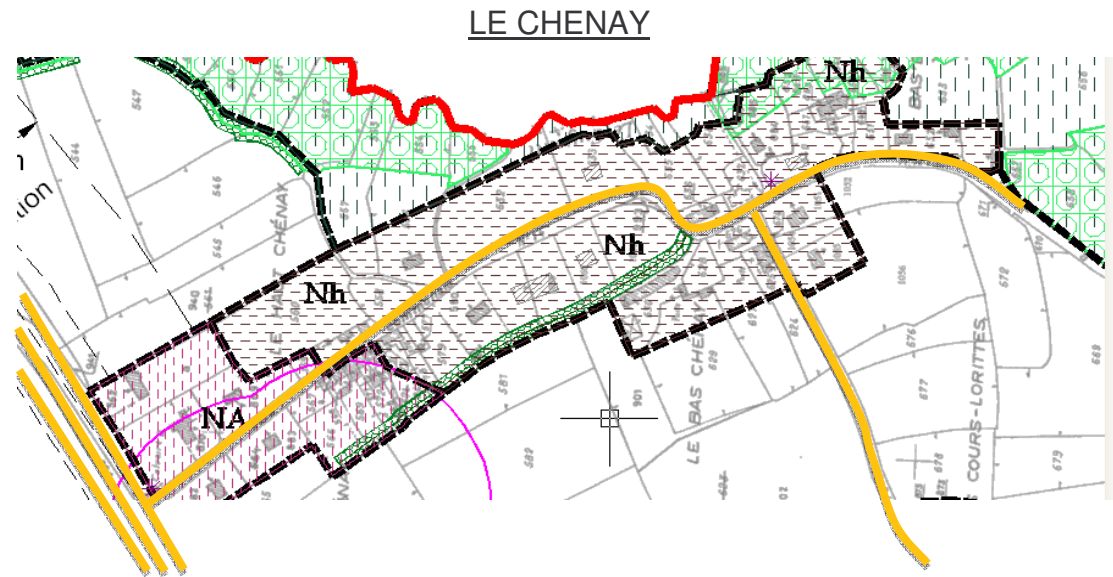
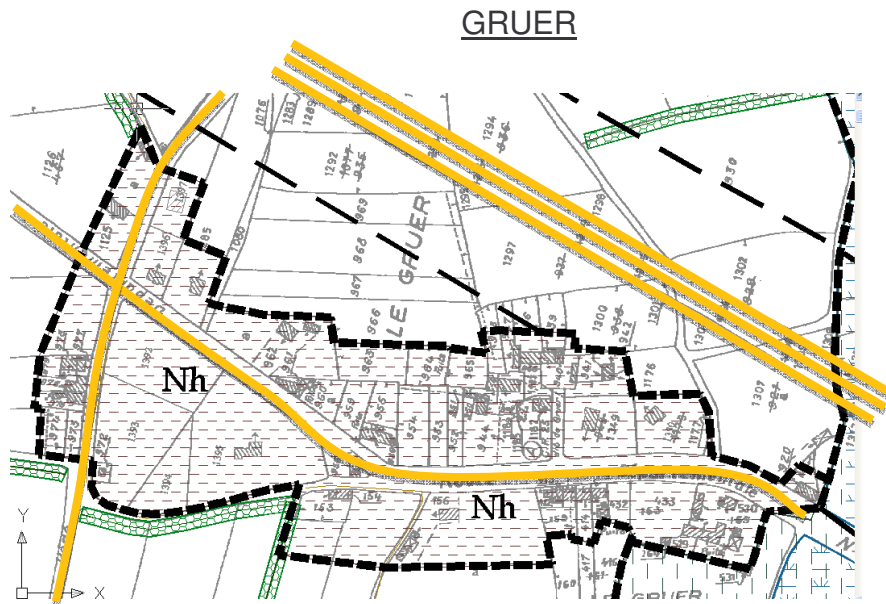
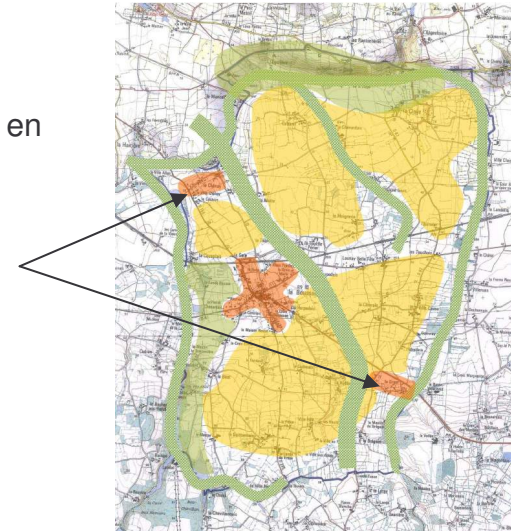
Au Gruer, on compte 8 habitations récentes.

Le potentiel est de 4 ou 5 nouvelles maisons d'habitation.

Au Chenay également, on compte 8 habitations récentes.

Le potentiel est de 3 ou 4 nouvelles maisons d'habitation.

Ils se voient attribuer un zonage Nh permettant de nouvelles constructions dans les dents creuses.



## **Plus de cent zones NA**

Ce sont 103 zones NA qui pastillent les espaces naturels et agricoles de la communes.

Il s'agit de zones naturelles construites sous forme de hameaux, écart ou d'habitat dispersé repéré sur la commune, n'ayant pas une vocation agricole et qui ne font l'objet d'aucune protection particulière en raison de site, de paysage ou d'environnement.

Elles ont été tracées sur les plans de zonage selon les parcelles jardinées observées. Néanmoins, certains de ces secteurs ont été rétrécis de façon à ne pas permettre la dissémination de bâtiments annexes ou agrandis de façon à permettre les extensions mesurées des bâtiments principaux.

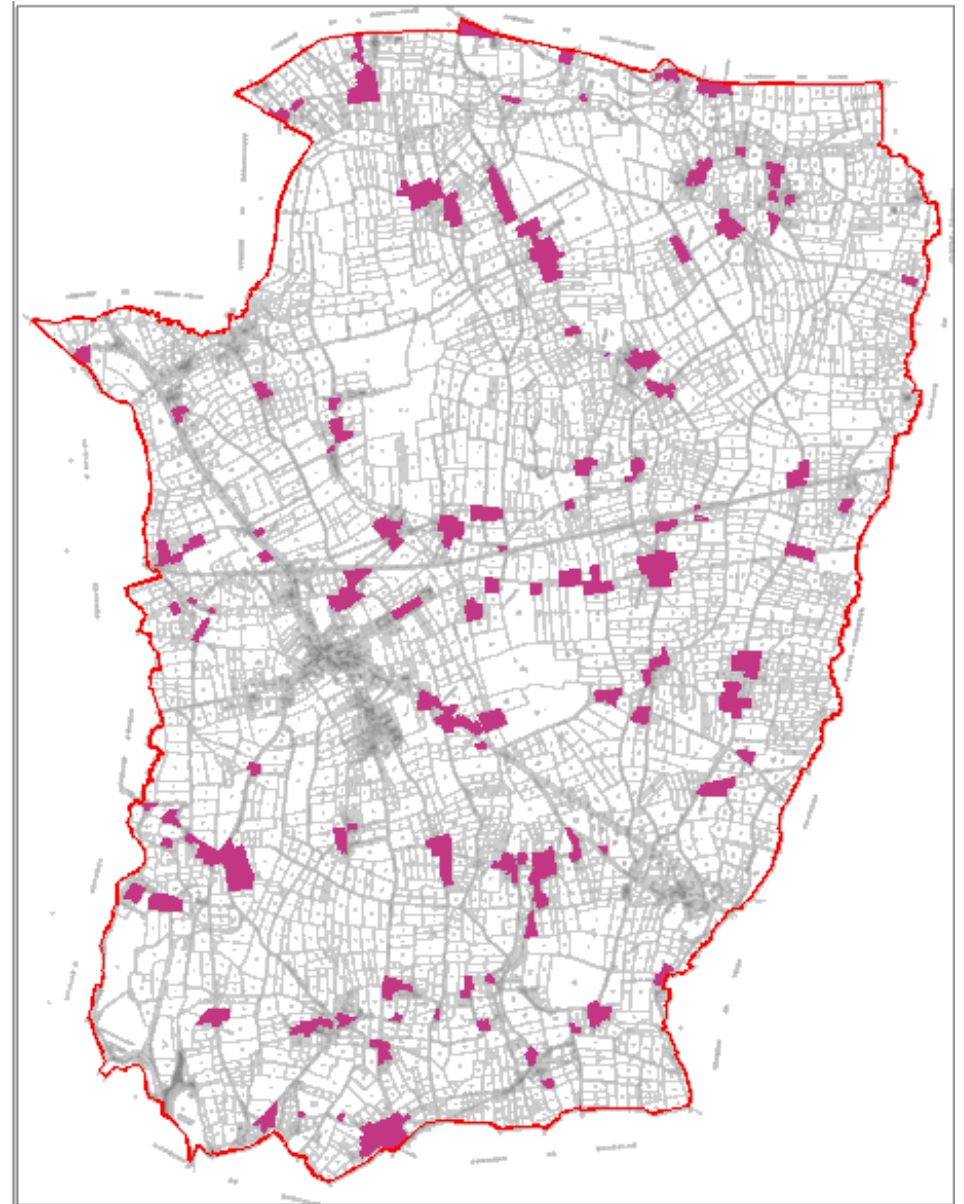
Afin de préserver ces secteurs, toute construction de nouvelles maisons d'habitation est interdite.

Néanmoins sont autorisées sous réserve de respecter le caractère architectural originel et de ne pas se trouver dans les périmètres de protection agricole :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- la restauration des constructions existantes.

Dans le but de ne pas entraver le développement économique, les activités existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'agrandir de 100 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de préserver le caractère naturel et l'intérêt parfois patrimonial de ces espaces.



## Des zones NPa

Les zones NPa couvrent une surface approximative de 532 ha. Elles correspondent à des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, espaces, milieux naturels ou paysages et des éléments naturels qui le composent.

Le but est de protéger l'environnement au sens large tout en préservant l'activité agricole existante.

Toute urbanisation, toute construction est exclue.

Ne peuvent y être admis que les constructions, installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des espaces.

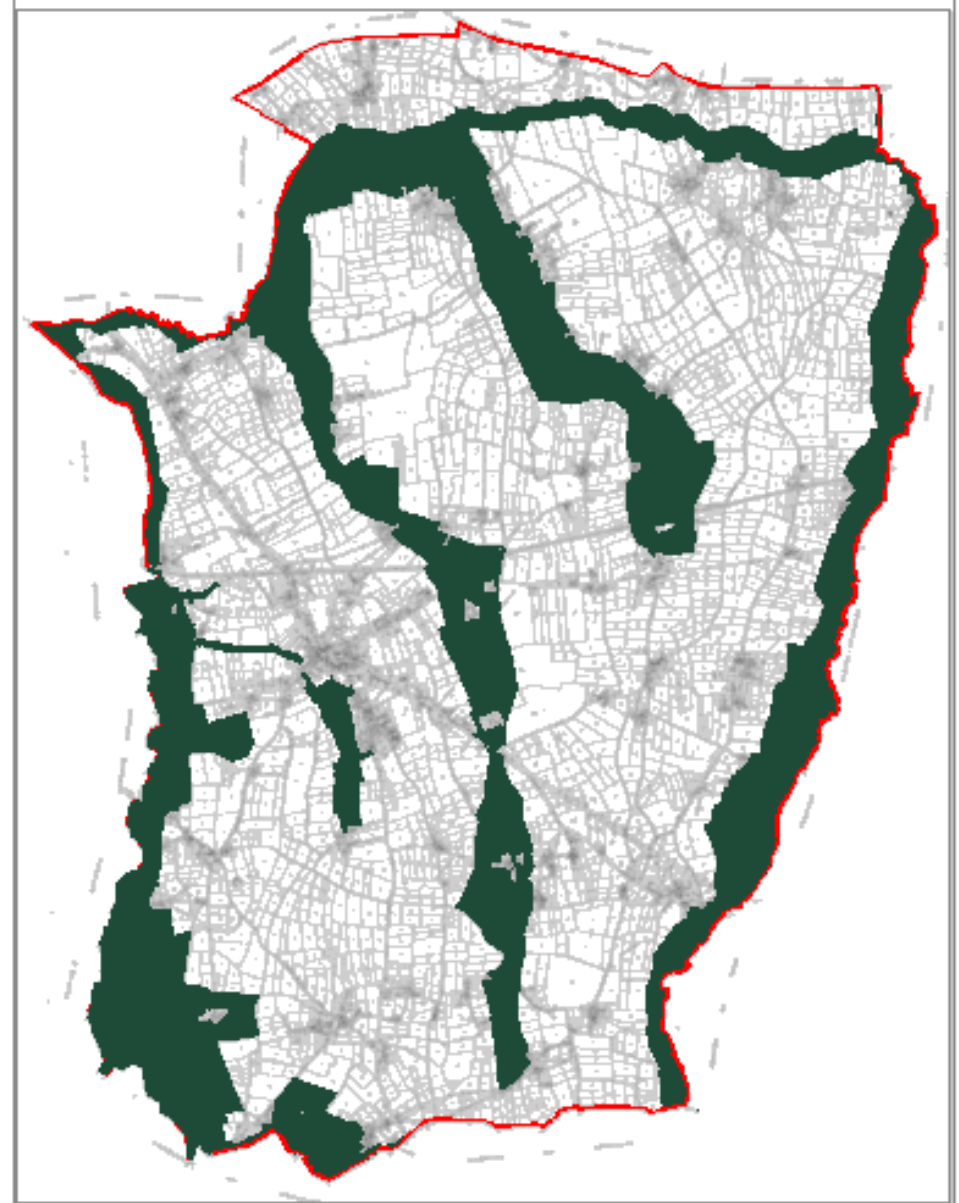
Par contre peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets mobiliers (bancs, panneaux d'information, parcours sportifs...) nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public des ces espaces.

La pratique des activités agricoles existantes y est possible à condition de s'intégrer à l'environnement naturel.

Les zones humides sont intégrées aux zones naturelles NPa et pour ces dernières il est interdit de les dénaturer en y pratiquant affouillement, exhaussement, drainage ou assèchement.

Les zones NPa correspondent donc :

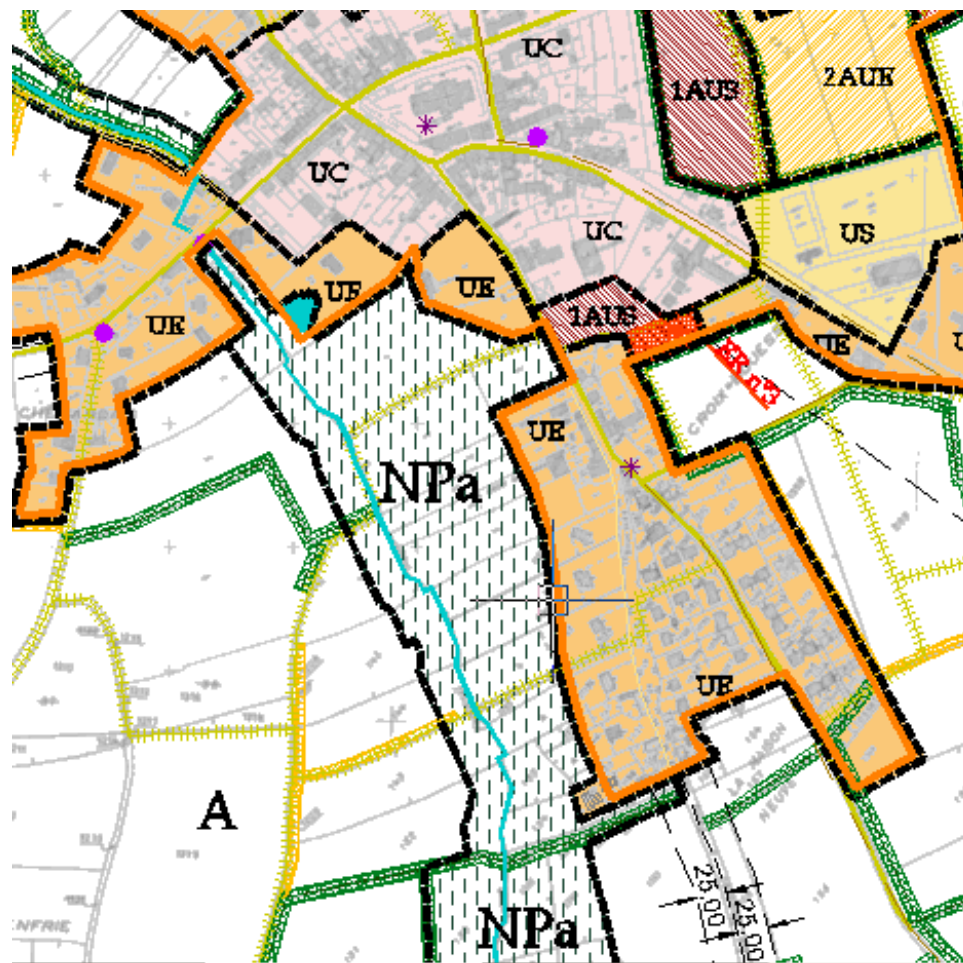
- aux vallons boisés des ruisseaux du territoire communal ;
- aux espaces boisés caractérisés ;
- aux périmètres de protection du captage d'eau potable de Landal.





Aux abords du bourg la zone NPa du secteur de La Croix Bouessée a été inscrite pour protéger les rives du ruisseau.

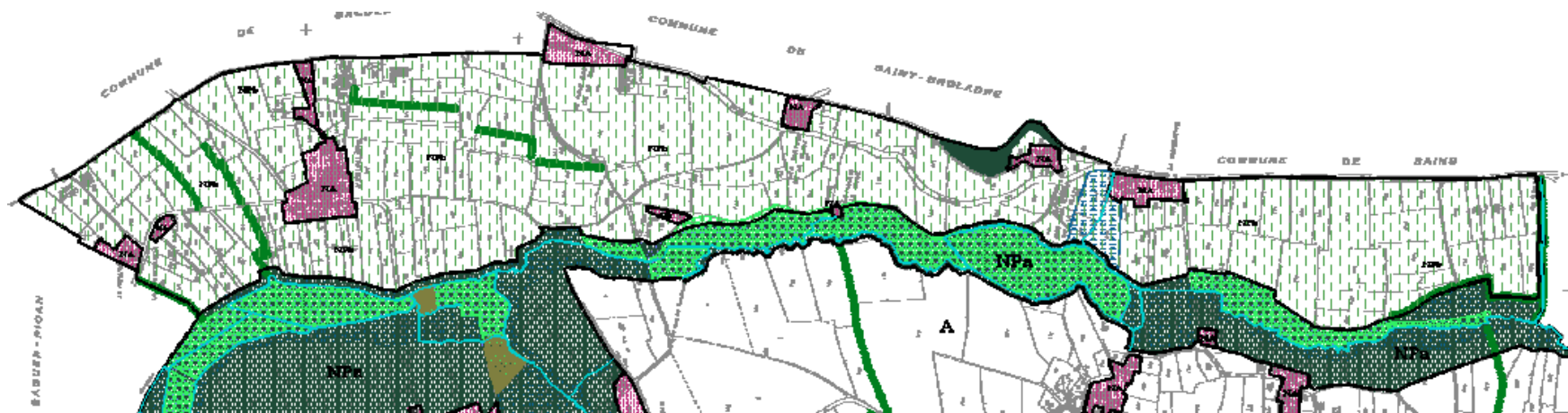
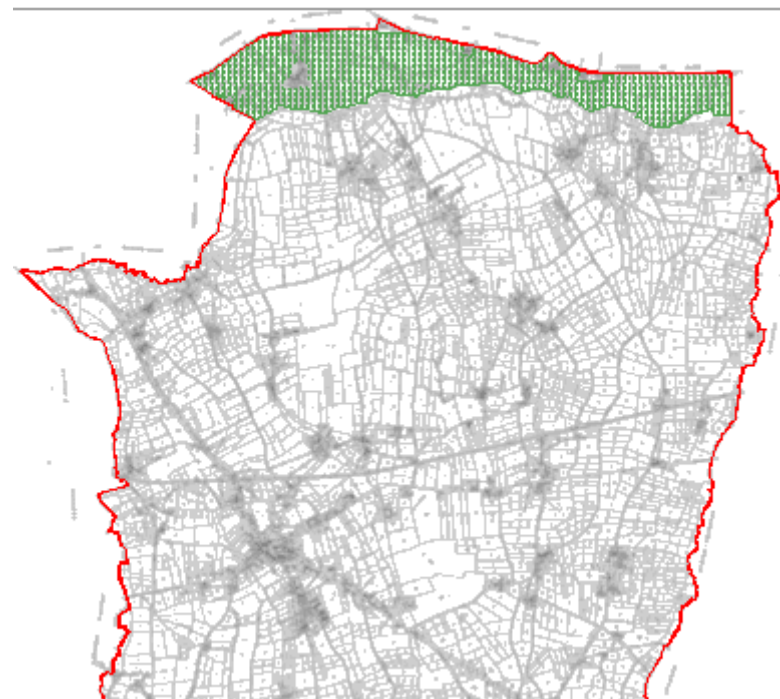
Elle s'étend de façon complémentaire, sans justifications environnementales particulières jusqu'aux limites de la zones constructible UE et comprend donc des fonds de jardins, qui auraient été constructibles si zonés UE et deux parcelles agricoles encore cultivées, pour lesquelles un micro zonage (pastillage) agricole A n'aurait pas eu de sens, toute la surface de ces parcelles se trouvant à moins de 100 mètres de tiers.



## Une zone NPb

La zone NPb, protection moins stricte, pour mise en valeur du paysage, au nord de la commune.

Cette zone permet l'exploitation agricole des terres, sans création de nouveaux sièges d'exploitation.



## Les zones agricoles A

Cette zone porte sur la protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

L'agriculture poursuit sa mutation. Entre 1979 et 2000, le nombre de sièges d'exploitations a été divisé par deux.

21 exploitations agricoles ont été recensées lors de l'étude agricole de la chambre d'agriculture dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les différents paramètres analysés par l'étude ont permis à la commune d'opérer une classification en A ou en N en fonction des caractéristiques objectives et s'appliquant de façon identique à chacune des exploitations présentes sur le territoire.

Ces paramètres sont :

- la surface minimale d'installation (SMI),
- le schéma départemental des structures (arrêté préfectoral du 2 novembre 2004),
- l'unité de référence,
- l'unité économique autonome (terres et bâtiments) dont les structures permettent d'en assurer la rentabilité et la viabilité,
- les distances séparant le siège d'exploitation et les bâtiments des tiers.

Afin de prendre en compte ses éléments le PLU veut permettre d'assurer la sauvegarde et le développement de ces secteurs,

- en maîtrisant l'urbanisation afin de ne pas entamer les espaces agricoles ;
- en évitant toute urbanisation à proximité des exploitations, ce qui à terme peut constituer un frein à leur développement.

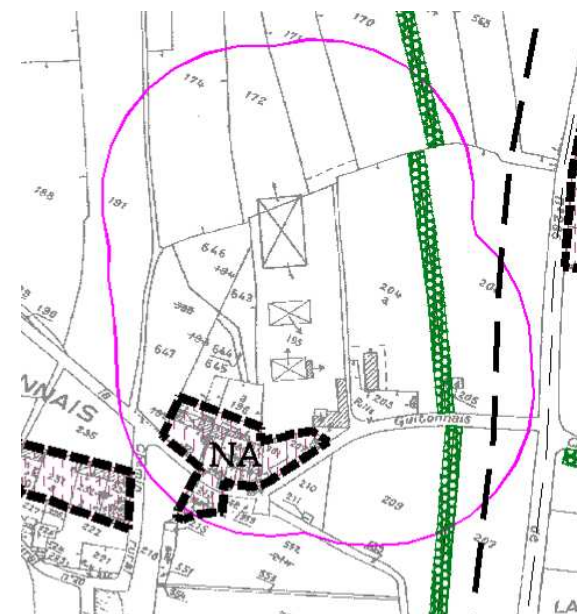
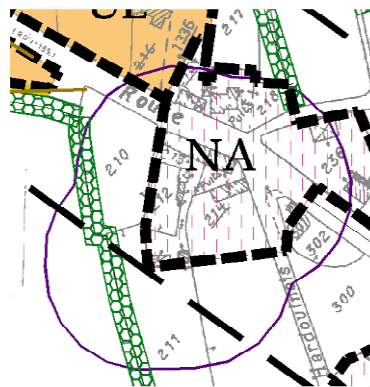
Afin de conforter le potentiel économique de la zone, toute construction n'étant pas liée à l'activité agricole est interdite. Seuls les bâtiments d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire et prouvée pour le fonctionnement des exploitations agricoles sont autorisés.

Le but est d'éviter toute intrusion de tiers dans ce secteur, susceptible d'entraver, voire de remettre en cause, la pérennité de l'activité.

Deux types de protections ont été pris en compte pour la préservation de l'activité agricole :

- Un périmètre de 50m pour l'exploitation proche du bourg
- Un périmètre de 100m pour les autres exploitations

Les zones agricoles A résultent de l'ensemble du territoire communal sans les zones U, AU et N.





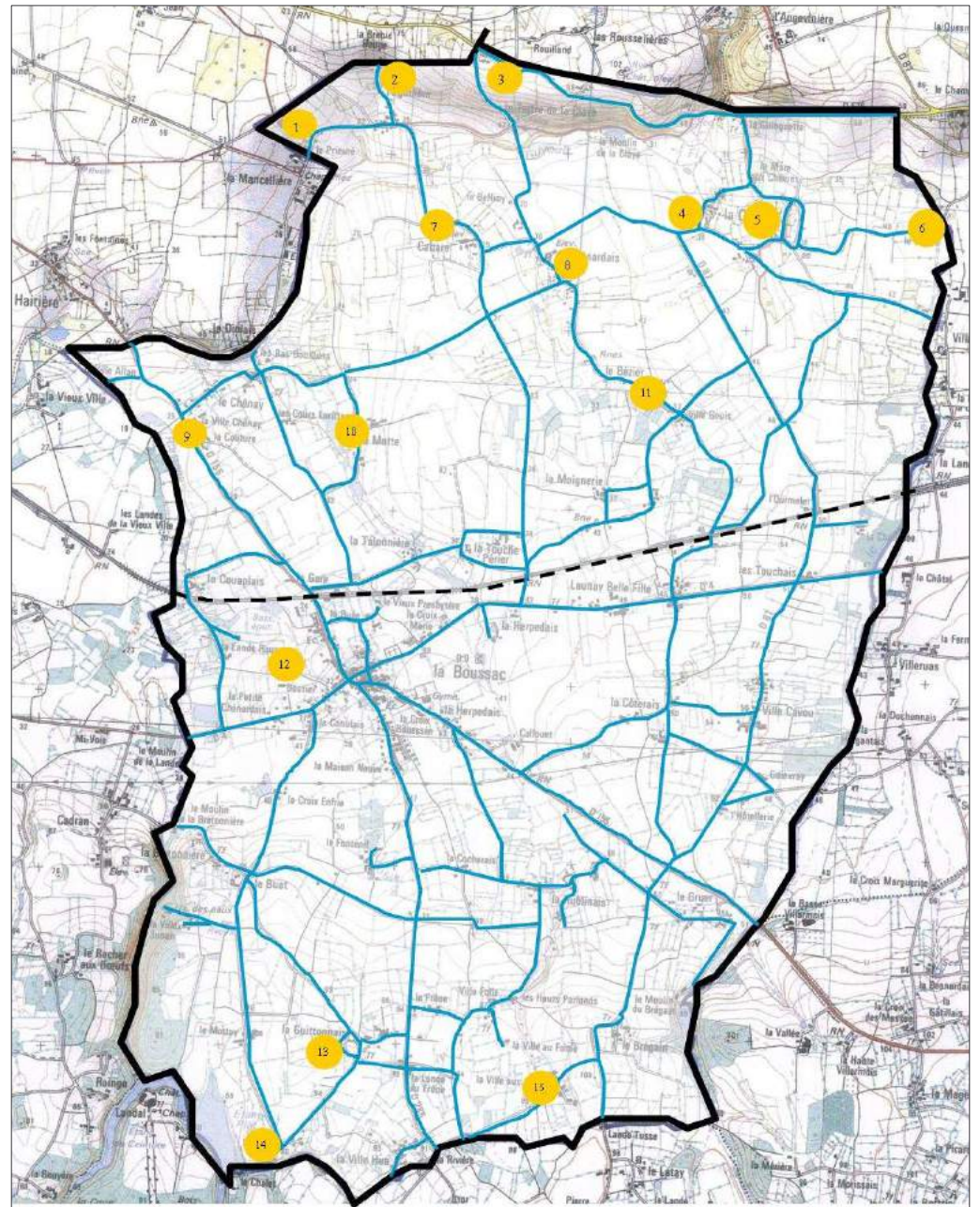
Périmètres de protection indicatifs à la date d’approbation du PLU

(Du nord au sud et d’ouest en est)

1 et 2 – Le Prieuré et l’Eguillère

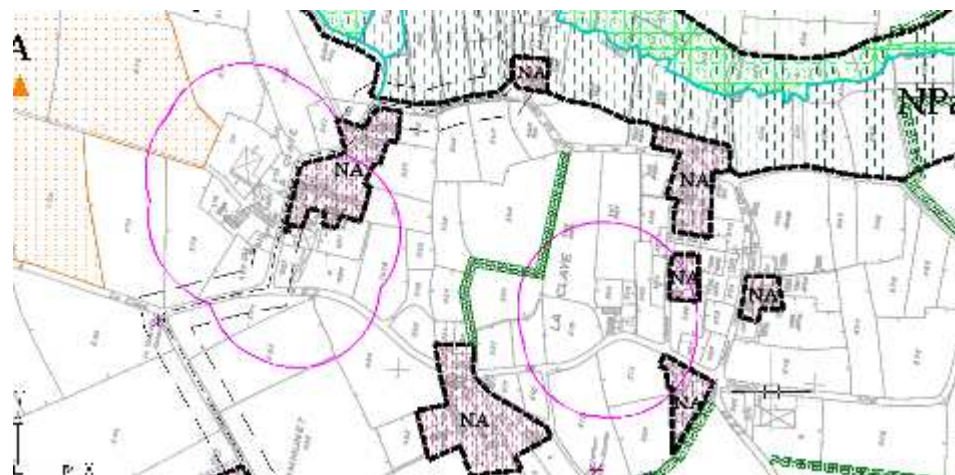


3 – Les Hauts des Tertres de la Claye

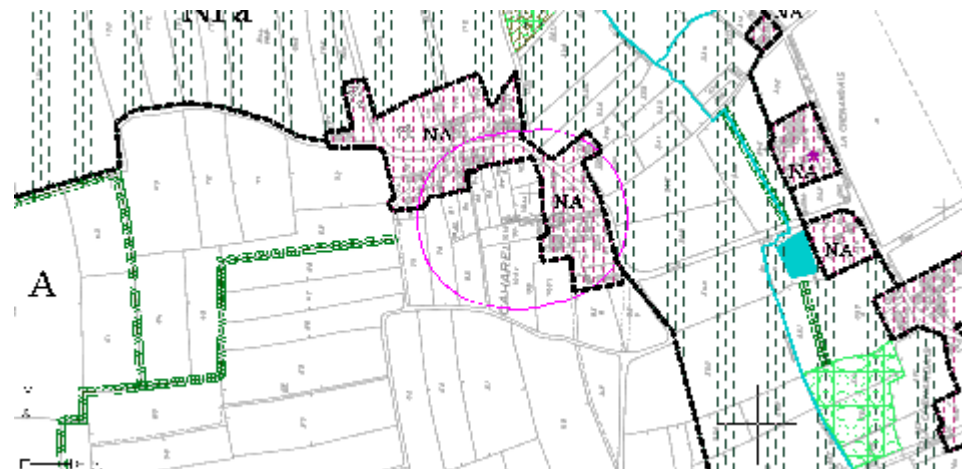




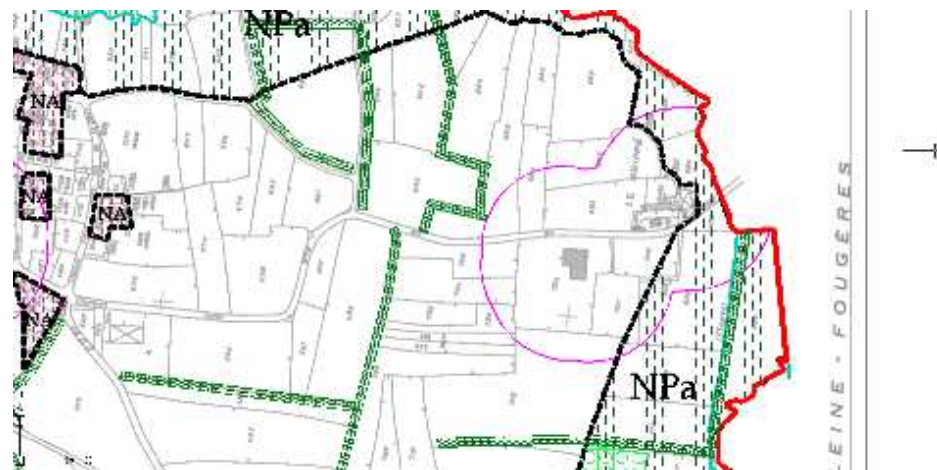
4 et 5 – La Claye



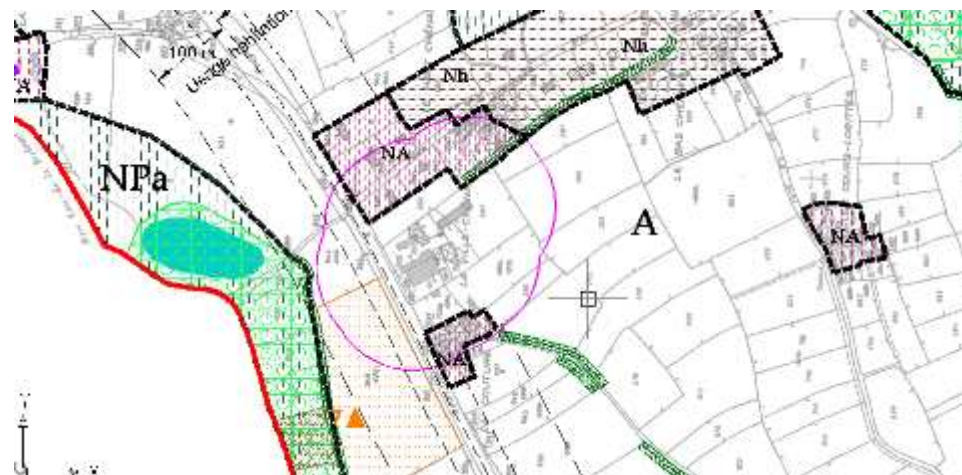
7 - Caharel



6 – Le Grippé



8 – La Ville Chesnay





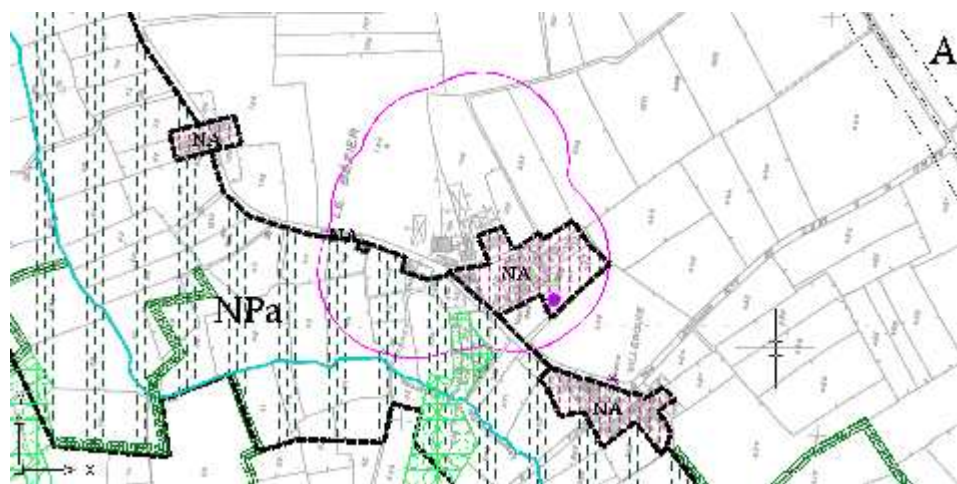
### 9 – La Motte



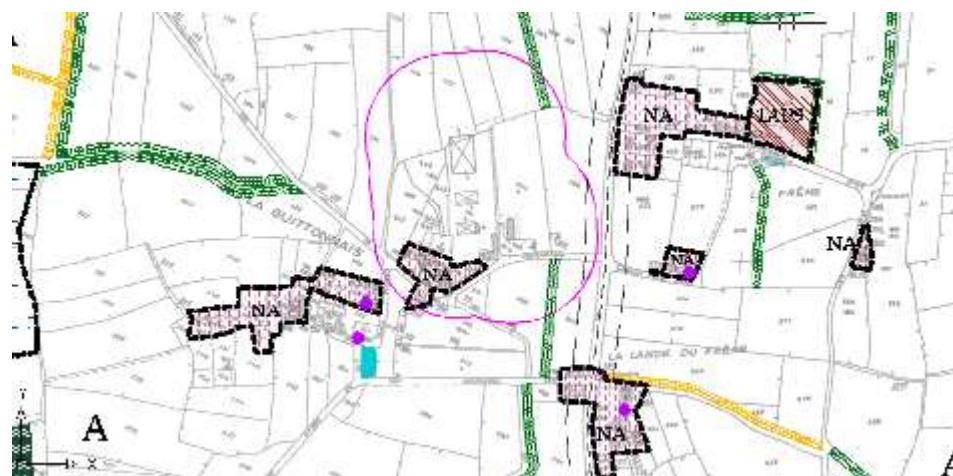
### 11 - Boutier



### 10 - Le Bézier



### 12 – La Guittonnais

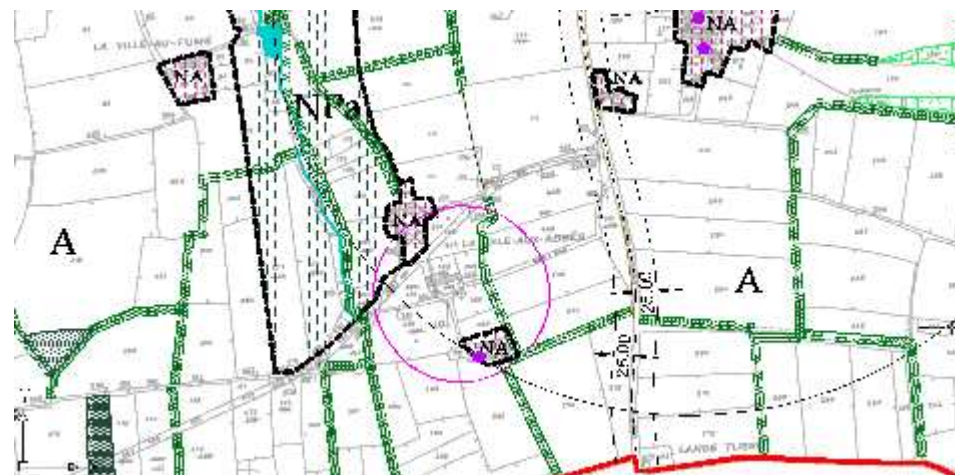




### 13 – L'Épinay



### 14 – La Ville aux Abbés



## Les autres dispositions graphiques

Il faut mentionner diverses dispositions graphiques qui se superposent aux précédents zonages et, notamment :

### Les Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons noirs répertoriés par un numéro de référence.

Les Emplacements Réservés pour les équipements publics définis autorisent les propriétaires, en contrepartie de l'interdiction de construire, à mettre les bénéficiaires en demeure de procéder à l'acquisition des biens concernés.

On trouve 3 Emplacements Réservés à la Boussac, dont le bénéficiaire est la commune :

- Agrandissement des lagunes d'épuration (6000m<sup>2</sup>) ;
- Création d'une voie verte inter quartier (750m<sup>2</sup>) ;
- Extension de l'école publique et déplacement d'un cheminement piétonnier

(1740m<sup>2</sup>).

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.



### Le Droit de Prémption Urbain

Il permet à la commune d'acheter avant toute autre personne intéressée un immeuble venant à être mis en vente. Il a pour but de mettre en œuvre des opérations d'aménagement, mais aussi de contrôler les mutations immobilières effectuées dans la commune.

Il comprend l'ensemble des zones UC, UE, 1AUS, 1AUE et 2AUE du bourg.

## Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage vert semé de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier.

Afin de pérenniser l'image d'un territoire riche de son histoire et de ses paysages, la commune souhaite préserver ses paysages et son environnement. C'est l'un des principes du P.A.D.D. : « conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages »

La commune sera ainsi vigilante quant à la préservation :

- du milieu rural avec une possibilité très limitée de densification des deux villages du Gruer et du Chenay ;
- des boisements les plus significatifs ;
- des sites caractérisés par leur intérêt environnemental ou paysager (des zones boisées ou humides de qualité) ;
- des zones humides.

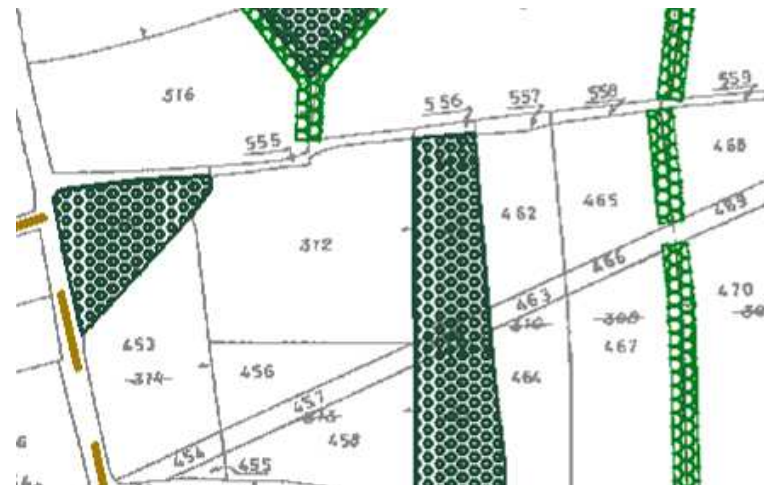
Ces Espaces Boisés Classés comprennent :

- les espaces boisés les plus significatifs de la commune (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces boisés de plus de 2,5 hectares ;
- des linéaires de haies.

La protection des talus plantés permet de préserver la faune et la flore qu'abritent ces derniers, le rôle hydraulique mais également le cadre des chemins de randonnées.

Ces EBC ont été retenus comme significatifs car ils répondent aux trois critères définis en introduction :

- ils présentent une importance et une qualité (marqueurs de la tradition d'une époque) vis-à-vis des autres boisements de la commune ;
- ils ont aussi une importance quantitative et qualitative (superficie conséquente de ces bois et essences variées) ;
- la configuration des lieux, la protection des zones humides ou la proximité du tissu urbain.

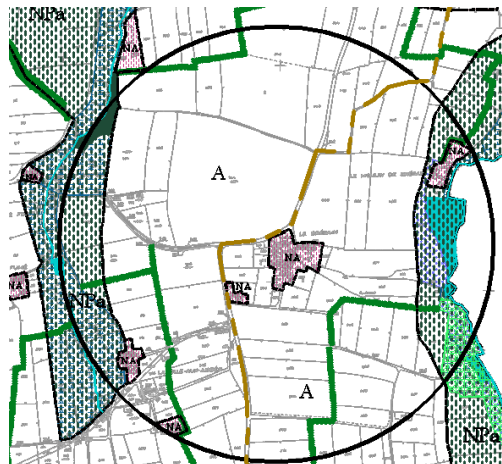




## Les sites archéologiques

Les sites archéologiques recensés sur la commune figurent sur le plan de zonage. Ils sont repérés par une trame triangulaire rouge et numérotés selon la nomenclature que l'on peut retrouver dans l'annexe Servitudes d'Utilité Publique.

## Les périmètres monuments historiques



## Les Éléments Identifiés du Paysage

Les Éléments Identifiés du Paysage sont à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

Cette protection s'applique sur différents types d'éléments :

### - les Éléments Identifiés du Paysage - patrimoine bâti

L'inventaire du bâti traditionnel, établi selon leur présence au Cadastre Napoléonien de la commune, a permis d'identifier et de repérer sur les plans de zonage le bâti traditionnel de qualité patrimoniale.

Afin de préserver ce bâti des démolitions ou bien de transformations venant le dénaturer, il a été identifié au titre de l'article L.123-1-7. Ainsi le PLU donne un cadre strict aux rénovations et extensions qui pourraient être effectuées.




De façon plus ponctuelle, certains éléments de petit patrimoine bâti a été identifié et repéré sur les plans de zonage. Dans ce cas, la démolition totale ou partielle en est interdite. La remise en état et la valorisation de ce petit patrimoine de croix, four, fontaines... est au contraire préconisée. Elle pourra être d'initiative privée ou communale.

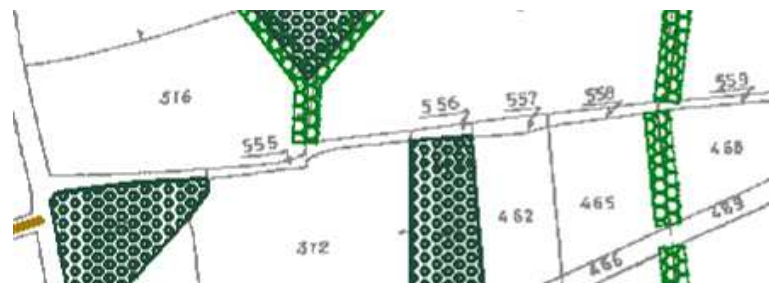
### - les Éléments Identifiés du Paysage - patrimoine naturel

L'inventaire des espaces boisés a conduit à classer Espaces Boisés Classés certains espaces boisés significatifs de la commune.

Néanmoins de nombreux autres boisements, haies bocagères, haies résiduelles, haies de jardin et arbres remarquables méritent protection.

Afin de préserver ce patrimoine naturel d'abattages ou bien de transformations venant le dénaturer, il a été identifié au titre de l'article L.123-1-7 et repéré sur le plan de zonage

	Croix, calvaires (Elément Identifié du Paysage/Article L123-1 7° du code de l'urbanisme)
	Puits, fours (Elément Identifié du Paysage/Article L123-1 7° du code de l'urbanisme)
	Bâtiments de caractère (Elément Identifié du Paysage/Article L123-1 7° du code de l'urbanisme)



## LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS

### ***1) COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPES GENERAUX ETABLIS DANS LA LOI SRU***

Il s'agit de prendre en compte les grands principes établis aux **articles L.110 et L.121.1 du code l'urbanisme** (Cf. supra, les objectifs supra-communaux).

D'une manière générale, les grands équilibres à respecter entre le développement urbain, et la protection des secteurs agricoles et naturels, ont fait partie intégrante de la démarche d'élaboration du plan, et cela dans un souci de gestion économe de l'espace.

Différents objectifs ont donc été poursuivis au sein des différentes thématiques afin de poursuivre le respect de ces différents équilibres :

#### ➤ Un développement urbain maîtrisé

Au regard du diagnostic réalisé, différents besoins ont été recensés, notamment le développement d'habitat et d'équipements. Aussi, le projet propose l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, en adéquation avec ces besoins recensés.

Pour ce qui relève de l'habitat, les secteurs à urbaniser ont été choisis dans une logique de développement radioconcentrique autour du bourg. Le but était de rééquilibrer son développement qui s'était fait essentiellement de façon linéaire le long des axes de circulation. Ce rééquilibrage s'est essentiellement réalisé au nord et à l'est. Aussi, le besoin en surface s'est accompagné d'une volonté de réduction de la pression sur les terres agricoles en urbanisant de manière rationnelle les espaces interstitiels ou en rationalisant les limites de l'urbanisation.

Au-delà du bourg, l'accueil de nouvelles habitations se concentre dans le secteur déjà aggloméré. Le parti d'aménagement retenu s'appuie notamment sur la volonté de limiter le développement sur deux villages (Le Chenay et Gruer), dans un souci de protection des campagnes, des espaces naturels et agricoles, conformément au principe d'équilibre.

Puis, le PLU impose des « opérations d'ensemble » dans les futures zones d'urbanisation AUE du bourg. Les opérations « au coup par coup », consommatrices d'espace ne sont pas autorisées, sauf lorsqu'il s'agit de comblements de dents creuses dans des secteurs déjà bâtis en agglomération et en campagne

D'une manière générale, de nombreuses mesures ont été prises sur le plan paysager afin d'intégrer au mieux ces futures zones.



### ➤ La protection du milieu naturel

Les secteurs les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue au travers d'un zonage spécifique de type naturel strict (zones NPa). Il s'agit essentiellement de la « trame verte et bleue », constituée des ruisseaux et rus, des fonds de vallons et boisements associés. Les zones humides sont également protégées par la zone naturelle stricte qui vient conforter les prescriptions propres à ces entités. Le secteur NPa comprend des prescriptions strictes destinées à préserver l'environnement et le paysage dans le long terme. Aucune construction n'est donc possible dans ces secteurs, sauf celles d'utilité publique. Aussi, tout affouillement ou exhaussement du sol y est proscrit, sauf lorsqu'il s'agit de réguler les eaux pluviales, ou de conserver, restaurer et créer une zone humide.

Néanmoins cette zone naturelle dite « stricte » n'est pas le seul secteur qui participe à la protection des milieux naturels. On retrouve également une zone naturelle « agricole » (zone NPb) participe également à la conservation du cadre de vie et des paysages en limitant l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

Les boisements et les haies font également l'objet de mesures de protection adaptées, plus ou moins contraignantes, en fonction de leur rôle dans le paysage (caractère plus ou moins structurant) et de leur rôle écologique.

Le règlement des zones NA, correspondant aux secteurs d'habitat (des non exploitants) dans les campagnes, interdit toute nouvelle construction, sauf les annexes et les extensions limitées des habitations existantes. Ce parti d'aménagement participe étroitement à la conservation du paysage rural de La Boussac et à la préservation de l'activité agricole.

### ➤ La préservation de l'activité agricole

L'activité agricole est partie intégrante du paysage local. Leur gestion permet en effet d'aménager et de préserver le paysage actuel de La Boussac, composés d'espaces ouverts limités par le réseau de boisements et de haies.

L'ensemble des exploitations a été classé en zone agricole (zone A), et seules les exploitations agricoles ont été classées comme tel, de façon à dissocier les différents usages. Les activités existantes peuvent continuer de se développer dans ces secteurs. L'accueil de nouveaux sièges reste en outre autorisé. Cette protection des sièges s'est accompagnée d'un souci de conservation des terres agricoles. A cette fin, les tiers à cette activité ont été pris en compte dans des zones spécifiques (NA, Nh ou UE), limitées strictement, de façon à cantonner le développement (constructions neuves, extensions, annexes...).

➤ **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**

Une certaine diversité a été projetée dans la typologie du bâti afin de permettre l'accueil de populations variées. Il s'agira notamment d'accueillir dans les secteurs AUE une typologie d'habitat plus dense, avec éventuellement des alignements bâtis en front de rue, pouvant répondre à la demande de personnes âgées, n'ayant pas forcément les moyens d'accéder à la propriété d'un logement plus important.

Par ailleurs, le PLU prévoit le développement de certains équipements (zone US et 1AUS) et autorise l'implantation de nouveaux commerces et services dans le bourg. La diversité des fonctions urbaines est largement acceptée dès lors qu'elle ne présente aucune incompatibilité pour le maintien de la tranquillité publique.

➤ **La maîtrise des déplacements et aspects sécuritaires pour les différents usagers**

Le projet intègre des orientations d'aménagement, notamment pour les voies d'accès aux futures zones d'urbanisation. Il s'agit d'anticiper sur l'aspect sécuritaire de ces accès. De même, des aménagements sécuritaires devront être réalisés en entrée de bourg, en accompagnement du développement urbain pour marquer la transition entre les espaces naturels et l'aire agglomérée.

S'agissant des méthodes de circulation plus douces, les haies d'accompagnement des chemins de randonnées ont été classées, ce qui participera à leur maintien et à leur mise en valeur.

Le projet intègre également les cheminements piétons dans le bourg, repris dans les Orientations d'Aménagement, dans le but de les rendre cohérents à une échelle plus globale. Ils favoriseront par exemple les échanges inter quartiers.

## **II) COMPATIBILITE AVEC LES LEGISLATIONS OPPOSABLES**

### ➤ La loi paysage

Le projet prend en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Il a été élaboré dans le souci de préserver la qualité du paysage communal. Tout d'abord, le parti d'aménagement a été d'interdire le développement dans la plupart des hameaux afin de stopper le mitage des campagnes.

Une zone NPa (naturelle stricte) a été définie de manière à protéger strictement le paysage organisé et balisé par la « trame verte et bleue ».

En outre, une zone NPb (naturelle agricole) a été définie de manière à protéger le paysage sur la partie nord du territoire communal où il ne sera pas possible d'installer de nouveaux siège d'exploitation et où la construction et l'adaptation des bâtiments agricoles seront soumis à un cahier des charges de prescriptions architecturales.

Le PLU, par ailleurs, identifie de nombreux boisements à préserver, et cela au travers de différents degrés de protection. Les boisements les plus structurants ont été classés en EBC. Au niveau du bourg, une attention particulière a été portée sur le maintien de trames existantes, dans le but de parfaire l'intégration des futures zones d'urbanisation.

S'agissant des haies et boisements d'importance moindre, ils ont été identifiés en tant qu'Éléments Identifiés du Paysage pour lesquels une autorisation au titre des installations et travaux divers est indispensable.

Ces entités ont un rôle moindre dans la structure du paysage et ne détiennent pas un rôle déterminant sur le plan écologique.

### ➤ Compatibilité avec le SAGE et SDAGE (loi sur l'eau)

Le PLU prend en compte la problématique des zones humides et les classe en deux catégories :

- zones humides à caractère naturel, conformément à la définition du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau), ces zones ne sont pas cultivées et souvent boisées formant des coulées vertes le long des cours d'eau.

- zones humides à caractère agricole prédominant, il s'agit de parcelles cultivées (ou cultivables) ayant des caractéristiques de prairies humides de bas fond sur des sols compacts (hydromorphe) ayant tendance à se gorger d'eau rapidement.

L'inventaire de ces zones humides a été effectué par le Syndicat Intercommunal du Guyoult et validé avec la commission communale, après visites de terrain.



Il s'agit donc de protéger ces zones humides par le biais d'une prescription adéquate dans le règlement qui interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones, notamment les déblais, les remblais, le drainage, et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

En outre, leur protection est renforcée puisqu'elles sont intégrées dans la zone NPa (naturelle stricte) dans les documents graphiques, ce qui les rend strictement inconstructibles.

Le PLU classe en zone NPa des bandes enherbées de 10 mètres de large le long des cours d'eau.  
Ce dispositif permet de contrôler efficacement les pollutions d'origine agricoles (pesticides, nitrates, phosphates).

Le PLU préserve les haies bocagères et boisements, des vallées des cours d'eau ayant un rôle de ralentisseur favorisant la pénétration vers les nappes phréatiques.

#### ➤ Compatibilité avec la législation sur l'archéologie préventive

La commune de La Boussac comprend plusieurs sites archéologiques localisés à différents endroits du territoire communal. Ces secteurs font l'objet de différents degrés de protection, au regard de leur importance (information, protection de type 1). Aucun secteur de type 2 devant être classés en zone naturelle, conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, n'est connu à ce jour sur le territoire communal.

Tous les secteurs répertoriés se trouvent en zone naturelle (NPa ou NPb) ou agricole.

Par ailleurs, conformément à ce même texte, les sites archéologiques sont mentionnés sur les documents graphiques et la liste correspondante figure en annexe.

#### ➤ Prescription relative à la station d'épuration

La station d'épuration se situe au nord ouest du bourg, à plus de 100m des premières habitations  
La capacité de la station d'épuration actuelle (650 éq/hab.) arrive à saturation.

Un Emplacement Réservé a été prévu pour son extension.

## LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### *1) CONSEQUENCES DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION*

Le développement de l'urbanisation engendre incontestablement des incidences sur le territoire communal :

- L'augmentation des surfaces à urbaniser aura pour conséquence de réduire les espaces naturels au sens large, y compris ceux qui ont une vocation agricole.  
Cela aura notamment pour conséquence de compromettre l'équilibre des écosystèmes, ainsi que la qualité des paysages, d'où la nécessité de protéger ces différentes ressources dans la mesure du possible.
- L'accueil de nouvelles populations va engendrer d'autres conséquences :
  - Augmentation du trafic routier (risque de pollution de l'air, sonore, de l'eau...),
  - Pollution sonore,
  - Production de déchets...
- La création de nouveaux logements nécessitent le développement de l'ensemble des réseaux (assainissement, électricité, voire gaz...), y compris le réseau viaire.
- L'urbanisation aura une conséquence notable sur le plan de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.
- Certaines trames bocagères ou petits boisements sont susceptibles d'être réaménagés ou partiellement défrichés lorsqu'ils peuvent gêner le développement urbain. L'aspect sécuritaire restera prioritaire. Pour autant, les éléments les plus structurants ont été recensés de manière à être soumis à un régime d'autorisation plus ou moins contraignant.
- Le relief naturel peut être modifié de manière plus ou moins importante par l'ensemble des affouillements et exhaussements du sol permettant l'implantation de nouvelles constructions et installations. Ces aménagements peuvent donc avoir pour conséquence de transformer la topographie naturelle des terrains, et venir entraver l'écoulement des eaux de ruissellement. Lors des différents aménagements, des mesures adéquates devront être prises afin de pallier à ces inconvénients...

## **II) CONSEQUENCES DU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES**

L'activité économique regroupe des activités de tout type, y compris l'activité agricole.  
Le Plan Local d'Urbanisme de La Boussac permet l'implantation de nouvelles activités. Il s'agit d'un enjeu de taille pour le développement local.

Le développement des activités entraînera incontestablement des incidences sur l'environnement qui peuvent être plus importantes :

- Le développement de l'activité économique peut entraîner les mêmes incidences que celles qui ont été vues précédemment pour les futures zones d'urbanisation. Notons qu'elles peuvent être plus importantes dans certains cas.  
Ex : nuisances sonores...  
En outre, des entreprises peuvent être fortement consommatrices en eau potable.
- L'activité agricole fait partie intégrante de l'identité locale. Pour autant, si elle participe activement à l'élaboration du paysage des campagnes, elle engendre d'autres conséquences pour celui-ci et son environnement :
  - Pollution sonore
  - Nuisances olfactives
  - Importante consommation d'eau
  - Pollution éventuelle des sols
  - Production de déchets...

Il est à noter que l'activité agricole peut, en fonction du mode d'exploitation, engendrer la suppression de boisements ou de haies bocagères.

A cette fin, de nombreux boisements et haies ont été identifiés en éléments du paysage. Ils font l'objet d'une protection tout en offrant une certaine souplesse dans leur gestion.



### **III) MESURES COMPENSATOIRES**

Les incidences du projet sur l'environnement et le paysage peuvent être analysées de manière négatives (Cf. supra). Pour autant, le PLU s'accompagne de mesures compensatoires.

#### Quelques exemples :

- Prévoir un pourcentage minimum d'espaces verts pour l'imperméabilisation des sols et la qualité du cadre de vie,
- Prescrire la végétalisation (arbres de haute tige...) des parcs de stationnement pour faciliter leur insertion dans l'environnement,
- Imposer la création de haies bocagères dans les futures zones d'urbanisation, notamment en entrée de bourg afin de faciliter la transition entre les zones urbanisées et celles qui ne le sont pas,
- Prescrire l'utilisation de matériaux et de couleurs en adéquation avec chaque secteur d'urbanisation, favorisant l'insertion du bâti,
- Encourager l'utilisation de techniques alternatives respectueuses de l'environnement en matière d'énergie (panneaux solaires...)
- Mettre en valeur et sécuriser les entrées de bourg,
- Instaurer des prescriptions architecturales pour les bâtiments afin de faciliter leur intégration dans leur site d'accueil,
- Procéder au classement de certains boisements possédant un rôle structurant, déterminant dans le paysage et sur le plan écologique,
- Procéder à l'identification de certaines haies et boisements en tant qu'éléments de paysage afin de mettre en place un régime d'autorisation,
- Instaurer une zone naturelle dite « stricte » afin de préserver les espaces les plus sensibles du territoire, notamment les fonds de vallons,
- Établir de véritables prescriptions pour la gestion des zones humides, et en particulier leur conservation,
- Concentrer l'urbanisation en centre-bourg, en limitant l'étalement des hameaux,
- Protéger les principaux sites archéologiques au travers d'une réglementation adéquate, dite « stricte »,
- Inclure une coupure végétale entre le développement du bourg et les futurs dispositifs d'assainissement...

D'une manière générale, le parti d'aménagement a été de limiter l'impact du projet sur l'environnement et de mettre en valeur les ressources naturelles, porteuses d'identité pour le territoire.