



Commune de Jugon-les-Lacs

Département des Côtes d'Armor

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du

Révision du P.L.U.	Arrêté le 01/04/2010	Approuvé le 16/12/2010

Sommaire

Sommaire	1		
Titre 1			
DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	4		
Chapitre 1 :		Chapitre 3 :	
Une position géographique avantageuse, tournée vers l'axe de développement Dinan - Saint-Brieuc	5	L'affirmation de l'identité de Jugon-les-Lacs : mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal	22
I. Jugon-les-lacs, une commune rurale bénéficiant de conditions de desserte avantageuses	6	I. Le contexte physique	23
II. Situation administrative et participation aux structures de coopération intercommunale	8	1.1. Le socle géologique	23
2.1. Jugon-les-Lacs au sein de la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye	8	1.2. Des conditions topographiques et hydrographiques influentes sur la perception, le fonctionnement et le développement du territoire	23
2.2. Les compétences de la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye	8	II. Des espaces boisés sur plateaux à la vallée de l'Arguenon : diversité de milieux, d'habitats, richesse et sensibilité des sites naturels	25
2.3. Le Pays de Dinan	9	2.1. Les zones humides : des enjeux différenciés	25
Chapitre 2 :		2.2. Les boisements	28
Une dynamique socio-démographique influencée par la proximité des agglomérations de Lamballe et Dinan	10	2.3. Les haies et talus (en milieu agricole)	28
I. Un regain de croissance démographique	11	III. Appréhension des paysages et du patrimoine "naturel" jugonnais	29
1.1. Un rythme de croissance stable tendant vers une certaine progression	11	3.1. La sensibilité naturelle et la qualité paysagère et patrimoniale des vallées	29
1.2. Une situation démographique intermédiaire par rapport à l'ensemble de la communauté de communes Arguenon Hunaudaye	12	3.2. Le plateau agricole : profondeur de champs, ouvertures et expositions visuelles	32
II. L'enjeu du maintien du renouvellement de population	13	3.3. Perception des principales entrées du bourg et des secteurs d'activités	32
2.1. Une commune concernée par un certain vieillissement de sa population	13	IV. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité de Jugon-les-Lacs	34
2.2. Le rôle primordial du solde naturel sur le maintien des effectifs scolaires	13	V. Occupation du sol et organisation de l'espace	37
III. Une réduction de la taille moyenne des ménages traduit la mutation récente de la structure familiale	14	5.1. Occupation générale des sols au niveau communal	37
IV. Logements : un rythme de constructions soutenu qui confirme la relance du dynamisme démographique	15	5.2. L'organisation spatiale urbaine	39
4.1. Le nombre de logements a progressé à l'image de l'augmentation du nombre des ménages	15	Chapitre 4 :	
4.2. Si demeurer à Jugon-les-Lacs et devenir propriétaire reste une donnée forte sur la commune, la demande en logements locatifs témoigne de l'intérêt que peut susciter ce type de logement sur la commune	15	Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Jugon-les-Lacs	46
4.3. Habiter sa propre maison : 81 % des logements sont des maisons individuelles	16	I. Historique du Plan Local d'Urbanisme de Jugon-les-Lacs	47
4.4. Un parc de logements relativement récent	17	II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance	47
V. Un dynamisme économique marqué	18		
5.1. Un fort taux d'activité sur la commune allié à une offre d'emploi de proximité conséquente	18		
5.2. L'activité agricole reste encore très présente, en dépit d'une baisse notable du nombre d'exploitations	20		

Titre 2 :			
PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE		52	
Chapitre 1 :			Chapitre 3 :
Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	53		Incidences du projet sur l'environnement et intégration des enjeux environnementaux dans le projet
I. Rappel des objectifs initiaux de la révision du P.L.U.	54		
II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D.	54		
2.1. Conjuguer le développement de Jugon-les-Lacs avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire	54		1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines
2.2. Maîtriser de développement urbain en l'adaptant aux besoins et aux ambitions d'une croissance démographique mesurée	55		2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zones archéologiques, zones humides
2.3. Renforcer et affirmer les points de centralité urbaine, pour en assurer leur vitalité et leur convivialité	58		3. La préservation des haies végétales : intérêts paysager et écologique
2.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat	62		4. La gestion des eaux de ruissellement à travers le schéma directeur d'assainissement pluvial et les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines
2.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat par :	64		5. La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées
Une stratégie de développement d'équipements publics	64		6. L'incitation au recours aux modes de déplacement "doux" et moins polluants : l'intégration et de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain
L'implantation d'activités économiques dynamisant le tissu économique local	64		
2.6. Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles	65		
2.7. Paysage, environnement, identité : préservation de la diversité et sensibilité de ses milieux naturels, de la richesse naturelle et patrimoniale du territoire	65		
Chapitre 2 :			
La délimitation des zones : la traduction réglementaire du P.A.D.D. et la mise en œuvre du projet	66		
I. Les zones urbaines, dites zones 'U'	67		
1.1. La zone Ua : la préservation du caractère urbain et ancien des bourgs de Jugon et de Saint-Igneuc	67		
1.2. La zone Ub : la redéfinition du découpage des zones urbaines de génération plus récente, sans caractère affirmé, offrant de légers compléments d'urbanisation au sein du bourg et de Saint-Igneuc	68		
1.3. La zone Uh : constructibilité limitée, dans le respect du caractère urbanistique et paysager des secteurs	69		
1.4. La zone Ul : un secteur voué à accueillir équipements, activités et installations d'intérêt collectif	70		
1.5. La zone Uy : permettre l'accueil de constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal ou commercial	71		
II. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine	72		
III. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif	85		
IV. La zone N : des zones naturelles, d'intérêts écologique et paysager	86		
V. Autres modifications : une réadaptation des espaces boisés classés à la situation actuelle	88		
VI. Tableau de superficie des différentes zones	92		

Titre 3 :	
JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. AU REGARD DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES	97
Chapitre 1.	
Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme	98
I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme	99
1.1. Le principe d'équilibre	99
1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale	100
1.3. Le principe de respect de l'environnement	102
1.4. Le développement durable	103
II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme	104
III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme	104
IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (loi du 13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi du 13 décembre 2000)	104
V. Compatibilité avec la loi d'orientation agricole (loi du 9 juillet 1999)	104
VI. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992 et 30 décembre 2006) intégrée au Code de l'environnement	104
VII. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992	105
VIII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)	105
IX. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)	106
X. Compatibilité avec la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992	106
XI. Compatibilité avec les articles L. 121-10 à L. 121-15 du Code de l'urbanisme, en application du décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation environnementale	106
XII. Compatibilité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	106
Chapitre 2.	
Compatibilité du P.L.U. avec les projets supra-communaux	107
I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale	108
II. Compatibilité avec les projets supra-communaux	108
III. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	108
Chapitre 3.	
Respect des servitudes d'utilité publique	109
I. Les servitudes principales	110
II. Les servitudes non portées sur les plans	111

TITRE 1 :
DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 :

**Une position géographique avantageuse,
tournée vers l'axe de développement Dinan - Saint-Brieuc**

I. Jugon-les-lacs, une commune rurale bénéficiant de conditions de desserte avantageuses

Jugon-les-Lacs, commune rurale des Côtes d'Armor, compte 1 544 habitants en 2006 (recensement INSEE). La commune, tripolaire, se compose de trois bourgs, issus du fusionnement de trois communes en 1973 : le bourg Jugon-les-Lacs où se trouve l'essentiel des services, commerces et équipements de la commune, le bourg de Saint Igneuc et le bourg de Lescouët-Jugon, respectivement situés à l'Ouest et à l'Est du premier.

D'une superficie de 2 615 hectares, le territoire jouxte :

- au Nord les communes de Plédéliac et Plorec-sur-Arguenon,
- à l'Ouest les communes de Plestan et Tramain,
- au Sud les communes de Dolo et Mégrit,
- à l'Est les communes de Saint-Méloir et Bourseul

De par sa situation géographique à mi-chemin entre Lamballe et Dinan, la commune de Jugon-les-Lacs bénéficie de l'aire de développement de ces deux agglomérations. La commune, bien desservie par la RN 12 et par la RN 176 qui canalise les flux entre Saint-Brieuc, Lamballe et Dinan, hérite également du desserrement de l'agglomération briochine.

Jugon-les-Lacs bénéficie également de la proximité du littoral (à une vingtaine de minutes) : commune rétro-littorale, la commune profite ainsi de la proximité de la mer mais demeure plutôt épargnée des inconvénients d'une commune littorale (forte pression foncière et immobilière avec ses répercussions sur le prix du foncier et des difficultés d'accès au logement, contrainte de développement renforcée par la loi Littoral).

La commune est directement desservie par :

- la RN 176, voie permettant de rejoindre Dinan vers l'Est, puis de poursuivre vers l'autoroute des Estuaires. La voie assure également la liaison avec la RN 12, axe reliant Rennes à Saint-Brieuc. Le trafic enregistré sur la RN 176 au niveau de la commune de Jugon-les-Lacs dépasse 10 000 véhicules par jour.

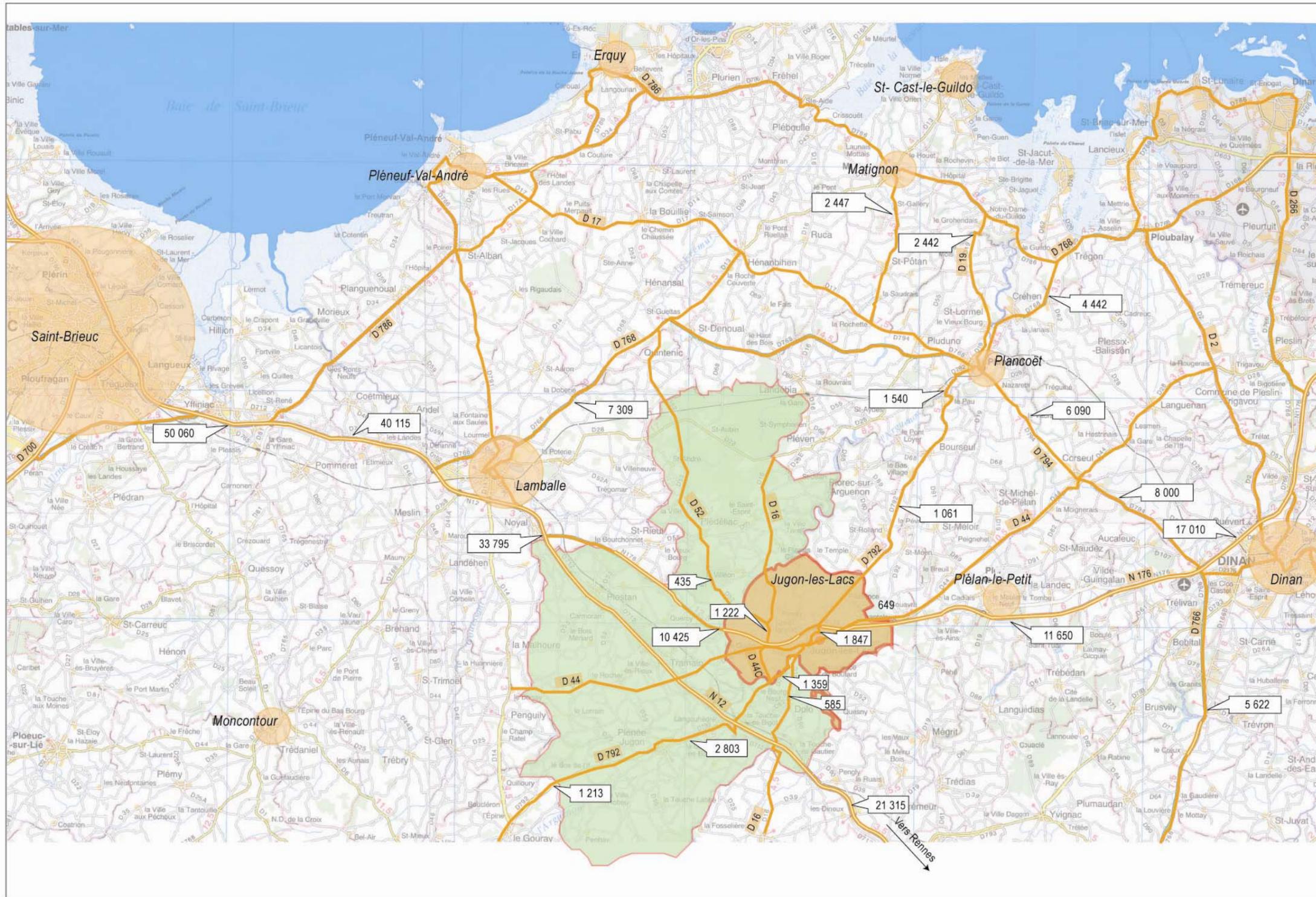
Le bourg, desservi par deux échangeurs depuis la RN 176, est traversé par :

- la R.D. 792 qui assure la liaison Plancoët (au Nord-Est) – Collinée (au Sud-Ouest),
- la R.D. 16, qui permet de rejoindre la RN 176 via un second échangeur au lieu-dit les Quatre Routes, qui assure la liaison avec le bourg de Saint-Igneuc à l'Ouest, et avec la commune voisine de Dolo au Sud.
- la RD 52, qui assure les liaisons vers les communes voisines de Plédéliac au Nord-Ouest et de Mégrit au Sud-Est

Le centre-bourg de Jugon-les-lacs est ainsi situé :

- à 15 minutes environ de la commune de Dinan, distante de 24 Km via la RN 176,
- à 25 minutes de l'agglomération briochine située à 38 kilomètres en direction du Nord-Ouest via la RN 12,
- à 20 minutes du littoral (baie de l'Arguenon – Saint Jacut-de-la-Mer) située à 25 kilomètres en direction du Nord-Est via la RD 792 et RD 768,
- à environ 3/4 d'heure de l'agglomération rennaise, dont la porte d'entrée Nord-Ouest n'est distante que de 63 Km via la RN 12,

Ces possibilités de liaison routière, conjuguées à la proximité de la préfecture départementale et celle du littoral influent sur la dynamique sociodémographique et économique de la commune ; l'étude des migrations domicile-travail exposée plus après permet de mettre en évidence les niveaux de relations entre ces pôles.



Principaux axes routiers

- Deux fois une voie
- Deux fois deux voies

Trafic (Comptage de 2003)

- 8 000 Nombre de véhicules par jour

Localisation

- Commune de Jugon-les-Lacs
- Communauté de Communes d'Arguenon-Hunaudaye
- Pôle urbain



Sources :
Carte IGN
1 / 125 000,
DDE 22



A+B
Urbanisme
&
Environnement

II. Situation administrative et participation aux structures de coopération intercommunale

2.1. Jugon-les-Lacs au sein de la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye

La commune de Jugon-les-Lacs adhère à la Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye, créée en 1992. Celle-ci regroupe les 6 communes du canton, et comptait plus de 7 800 habitants en 2006.

Le développement du territoire, situé à mi-chemin entre Dinan et Saint-Brieuc et à proximité du littoral, s'appuie sur :

- la qualité de la desserte, assurée par la confluence des voies rapides RN 12 et RN 176 permettant de relier rapidement les agglomérations de Lamballe, Dinan ou Saint-Brieuc,
- un espace rural composé des forêts de la Hunaudaye et de Boquen, de la vallée de l'Arguenon et ponctué par un patrimoine bâti remarquable,
- un espace urbain polycentrique structuré autour d'agglomérations de taille modeste mais comparable (Plénée-Jugon, Jugon-les-Lacs, Plestan et Plédéliac).

Située sur la frange Est du territoire communautaire, la commune de Jugon-les-Lacs se situe au troisième rang démographique de la communauté de communes derrière Plénée-Jugon (2 401 hab. en 2007) et Plestan (1 644 hab. en 2006).

2.2. Les compétences de la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye

La Communauté de Communes assure des compétences dans divers domaines, en particulier :

- **Aménagement de l'espace :**
 - Elaboration d'un schéma de cohérence territoriale
 - élaboration d'un schéma des aménagements touristiques
 - élaboration d'un schéma de la voirie communale d'utilité communautaire,
 - création des réserves foncières permettant de développer les compétences communautaires en matière d'aménagement et d'équipement
- **Le développement économique :**
 - Création et extension des zones d'activité industrielle, commerciale, artisanale, et tertiaire, dont la zone d'activité des Quatre Routes à Jugon-les-Lacs.
 - aide financière et technique aux entreprises dans le cadre de la réglementation existante
- **Protection et mise en valeur de l'environnement (optionnel):**
 - élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés,
 - étude, création et gestion d'une déchetterie,

- mise en place et réalisation d'un programme d'entretien des rivières,
- actions de protection et de revitalisation du bocage,
- élaboration et réalisation d'un programme communautaire des parcours de randonnées, entretien des chemins créés,
- désenvasement et entretien du lac de Jugon-les-lacs considéré comme un équipement structurant du territoire,
- création et gestion d'un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif),
Etude sur la possibilité de gérer en régie intercommunale le service de distribution de l'eau potable.

- **Politiques du logement (optionnel):**

- réalisation d'études et d'opérations étendues à l'ensemble des communes du périmètre communautaire (PLH, OPAH, ...)
- gestion des logements réalisés par la CCAH

- **Equipement et aménagements :**

- construction, transformation, entretien, gestion, location d'équipements et/ou d'aménagements dans le cadre des compétences communautaires ou permettant de développer les activités d'associations communautaires,
- participation à la réalisation et à la gestion d'équipements et d'aménagements 'dont l'utilité dépasse manifestement l'intérêt communal',
- sous réserve de conventions d'occupation, construction d'équipements et réalisation d'aménagements destinés à des organismes publics ou services publics.

- **Domaine scolaire :**

- organisation ou aide à l'organisation de manifestations à caractère sportif ou culturel proposées à tous les élèves du premier degré de la communauté,
- participation financière aux voyages éducatifs, classes transplantées, sorties pédagogiques, activités sportives et culturelles organisées dans le cadre des collèges de la communauté

- **Action sociale :**

- contractualisation avec les organismes qui œuvrent en direction de l'enfance et de la jeunesse,
- mise en œuvre d'opérations d'ensemble concernant l'enfance et la jeunesse,
- aide aux personnes qui pratiquent la compétition sportive, en dehors des sports collectifs,
- organisation et gestion d'un service de soins à domicile,
- soutien financier aux associations qui œuvrent pour l'emploi et l'insertion par l'économie, soutien aux entreprises d'insertion dont l'espace d'activités comprend le périmètre communautaire.

- **Association :**

- aide en personnel, en matériel et financière aux associations communautaires

- **Manifestations à caractère culturel, sportif ou pédagogique :**

- soutien logistique et financier à l'organisation de manifestations à caractère culturel, sportif ou pédagogique dont l'utilité dépasse manifestement l'intérêt communal.

- **Coopération décentralisée – échanges entre collectivités :**

- animation et financement, dans le cadre réglementaire, d'un échange avec la commune d'Ingall, au Niger. Participation au développement de cette collectivité.

- développement d'échanges, y compris par voie de jumelage, avec d'autres établissements publics de coopération intercommunale.

2.3. Le Pays de Dinan

La Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye constitue l'un des établissements publics fondateurs du Pays de Dinan, avec les Communautés de communes de Dinan (CODI), du Pays d'Evran, du Pays de Caulnes, du Pays de Duguesclin, du Pays de Matignon, de Plancoët-Val d'Arguenon, du Pays de Plélan le Petit et de la Rance Frémur, auxquelles il convient d'ajouter la commune de Plouasne.

Le Pays de Dinan, reconnu par arrêté préfectoral du 16 juillet 1996, regroupe ainsi, en 2008, 79 communes.

Le Syndicat Mixte du Pays de Dinan, créé en janvier 2001, a élaboré et adopté une charte de développement dont les mesures sont mises en œuvre par le Contrat de Pays initié dans le cadre des contrats de plan Etat - Région 2000-2006. Cette première génération de contrats a pour vocation l'accompagnement et l'émergence des Pays dotés des modalités de constitution ont été précisées par la loi du 4 février 1995 modifiée d'Orientation d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (LOADDT) et du décret d'application du 19 septembre 2000.

Le Contrat de Pays a ainsi pour objectif de favoriser le développement durable du territoire, d'intensifier la mobilisation des initiatives locales, de maintenir et renforcer la préservation des ressources naturelles du territoire et de renforcer la cohésion de l'action publique dans le Pays de Dinan.

Le Contrat de Pays propose les mesures suivantes, regroupées sous quatre thématiques :

Ingenierie et animation :

- assurer l'animation, le suivi et l'évaluation des activités du Pays (opérations de type ODESCA, SCOT*, études de mobilité...),
- Informer et communiquer,

Aménagement durable et valorisation des ressources :

- renforcer l'attractivité économique et touristique du littoral (opérations d'aménagement, de requalification urbaine, de soutien aux activités nautiques...),
- création d'équipements structurants (centres culturels, maison de Pays, reconversion de sites militaires...),

- soutenir les efforts des collectivités en faveur de la protection et de la mise en valeur de leur patrimoine et favoriser la mise en réseau des sentiers de randonnées (inventaire, mise en réseau...),
- soutien aux initiatives en faveur de l'environnement (création d'une charte de l'environnement, actions de sensibilisation...),
- mettre en place une politique de gestion des déchets au niveau du Pays (investissements, information...),
- établir une politique de l'habitat au niveau du Pays (observatoire de l'habitat, information, soutien au locatif social...),
- Favoriser la mobilité (étude de mobilité sur le Pays, valorisation des transports collectifs...),

Développement économique :

- amplifier la création, le développement et l'implantation des entreprises industrielles, artisanales et commerciales (actions de promotion, de soutien et d'accompagnement...),
- soutenir le développement des TPE artisanales et commerciales (ODESCA, assistance technique...),
- définition d'un plan d'action en faveur de la pérennisation de l'agriculture,
- développer les services et les technologies de l'information et de la communication
- développer et renforcer la promotion et l'information dans le secteur touristique (création et modernisation d'équipements structurants),

Services au public et solidarité :

- développer les démarches d'insertion et de formation en lien avec l'emploi,
- développer l'enseignement et la formation technologique professionnelle,
- maintenir, renforcer et développer les services au public dans la ville centre et dans les pôles secondaires (rénovation et développement des villages),
- favoriser la pratique et le développement des activités artistiques, sportives et associatives,
- permettre la création et la rénovation d'équipements culturels et sportifs structurants au niveau des intercommunalités.

Le Syndicat de Pays est en particulier chargé de mettre en place un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Les premières réflexions sont actuellement en cours (septembre 2008). A l'instar du PLU, ce document d'orientations repose sur les trois principes fondamentaux suivants :

- l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat urbain et rural,
- le respect de l'environnement impliquant l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

Lorsque le périmètre du SCOT sera adopté par arrêté préfectoral, les communes auront alors l'obligation de solliciter l'accord préalable du Syndicat Mixte du Pays de Dinan pour certains projets nécessitant la modification ou la révision de leur document d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'ouverture ou de l'extension de nouvelles zones à urbaniser.

Chapitre 2 :

**Une dynamique socio-démographique influencée par
la proximité des agglomérations de Lamballe et Dinan**

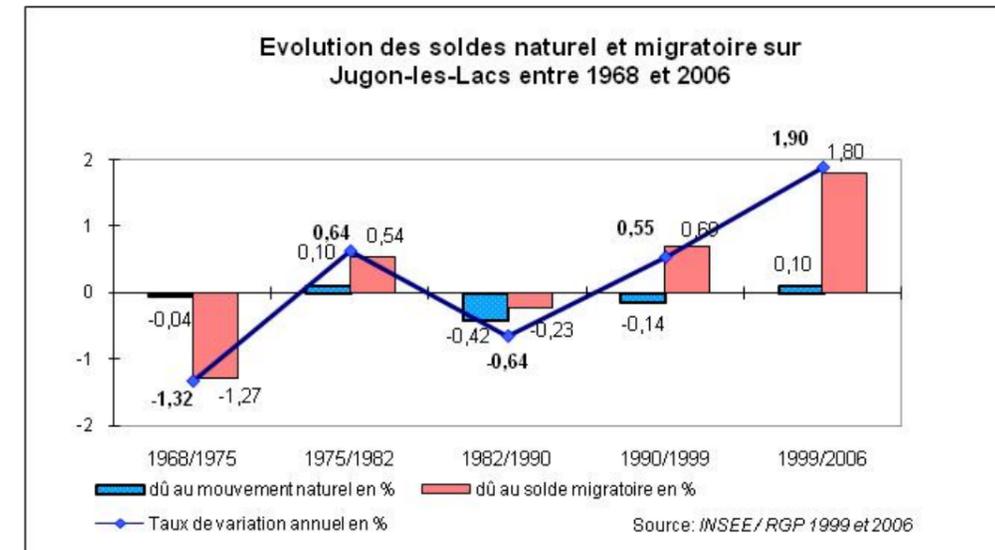
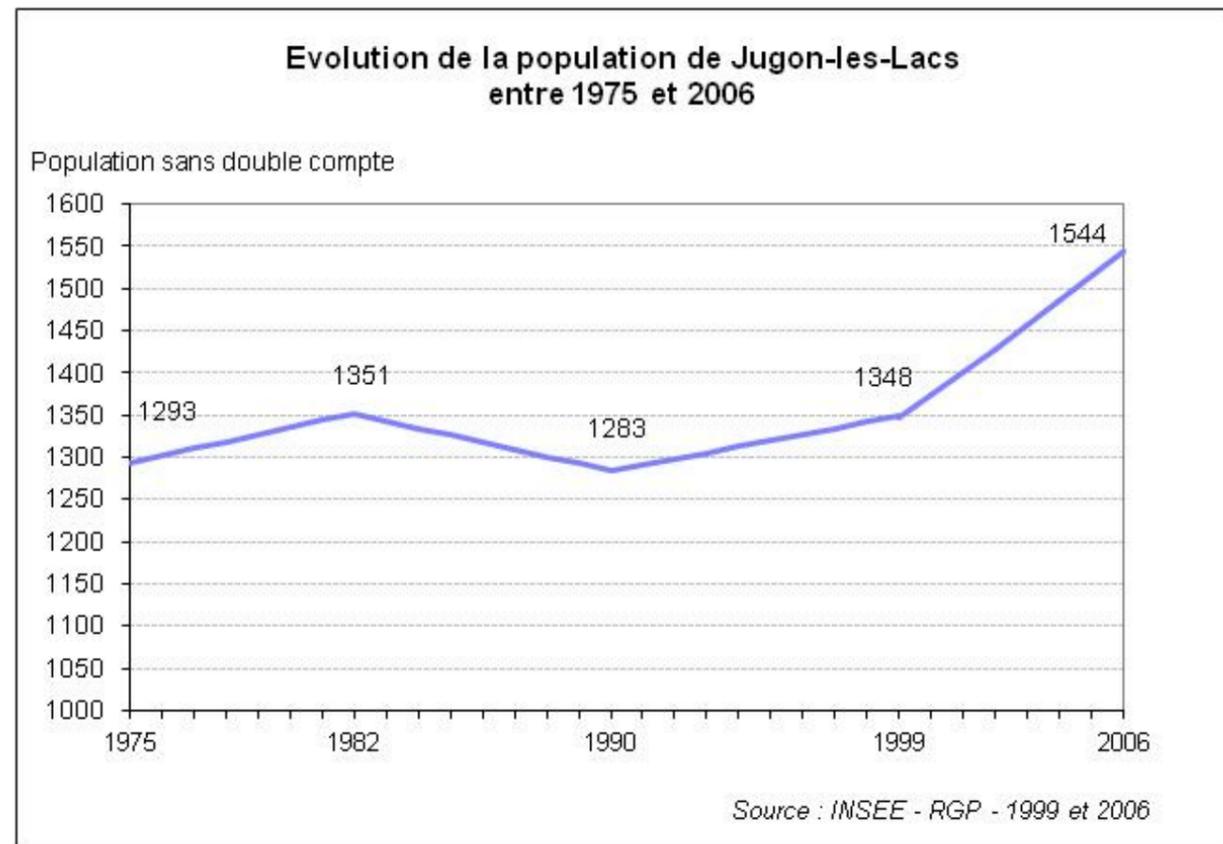
I. Un regain de croissance démographique

La commune de Jugon-les-Lacs a connu une évolution contrastée sur les 30 dernières années :

- un apport de population à partir du milieu des années '70' (une cinquantaine d'habitants supplémentaires entre 1975 et 1982),
- une perte de croissance au cours des années '80', suivie d'une phase de redressement dans les années '90' (+65 habitants en 10 ans),
- une confirmation, voire même une accentuation de la reprise au cours des années 2000, permettant de retrouver et de dépasser le niveau de population de 1982. La population atteint désormais 1 544 habitants d'après le recensement 2006 de l'INSEE.

L'ensemble des données statistiques disponibles a été exploité et analysé dans le cadre des études liées à la révision du PLU, le présent rapport de présentation en restitue les principales tendances à prendre en compte dans le nouveau document d'urbanisme.

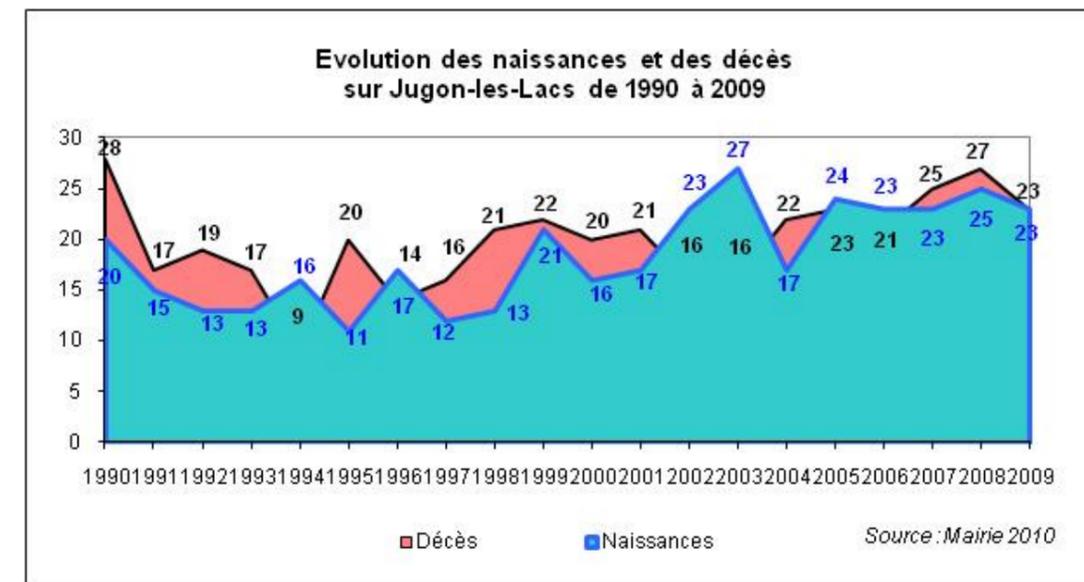
1.1. Un rythme de croissance stable tendant vers une certaine progression



La commune a largement été affectée par une période d'exode rural qui a entraîné un déficit du solde naturel. Au tournant des années '80', les flux migratoires alimentés par l'arrivée de jeunes actifs portent à eux seuls la croissance

démographique mais ne parviennent cependant pas à stabiliser le solde naturel qui continue de baisser. A partir des années '90', un nouvel apport de population parvient à soutenir la population communale en atténuant le déficit du solde naturel. Ainsi, entre 1990 et 2006, la commune gagne 261 habitants supplémentaires dont près de 200 sur la seule période 1999-2006.

Les années 2000 observent donc un regain de dynamisme avec un total de population approchant les 1 550 habitants.



Le graphe ci-dessus illustre la relance de la natalité depuis les années 2000. Depuis 1995 et en excluant les décès liés à la maison de retraite, le solde naturel est toujours resté positif et la commune gagne en moyenne 5 à 6 habitants par an grâce aux naissances (à peine 1 habitant en incluant les

décès liés à la maison de retraite). L'accueil de nouveaux ménages sur la commune a favorisé la recrudescence des naissances : le solde naturel est de nouveau positif.

1.2. Une situation démographique intermédiaire par rapport à l'ensemble de la communauté de communes Arguenon Hunaudaye

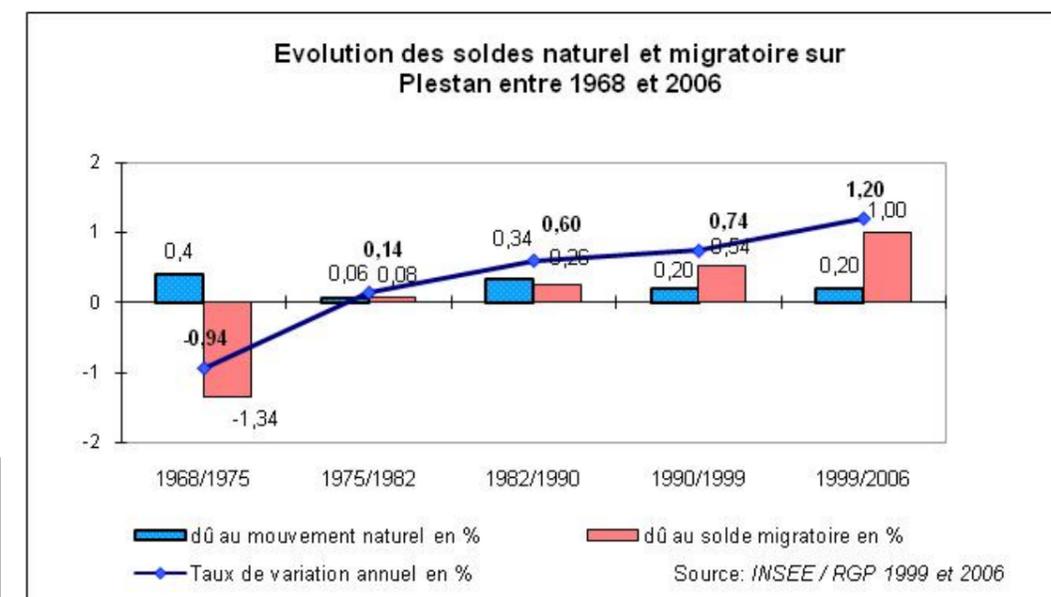
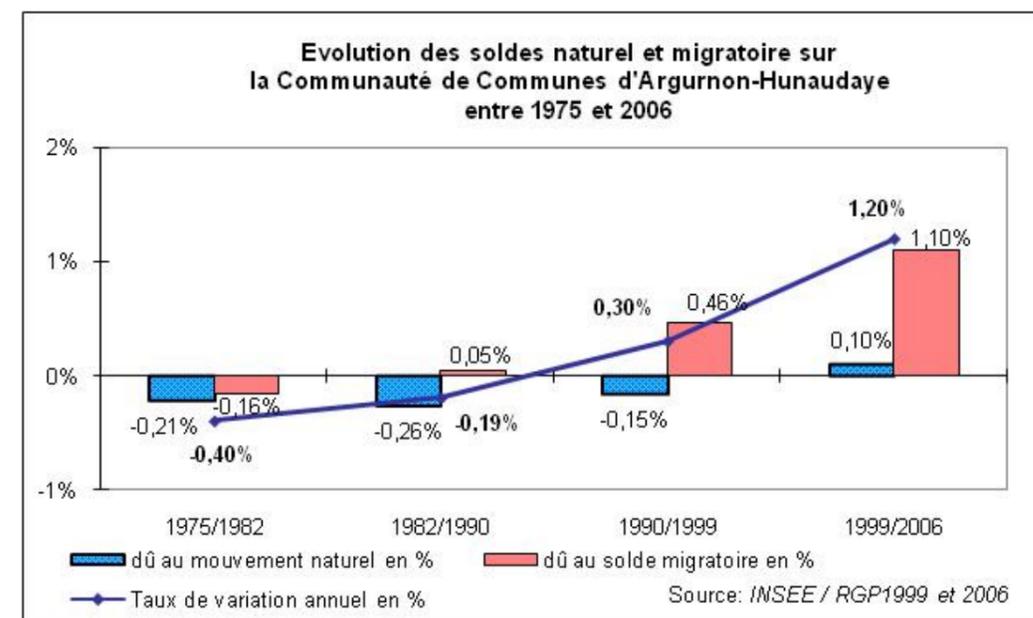
A l'image de Jugon-les-Lacs, la communauté de communes a été touchée par l'exode rural durant les années '60' et '70'. Depuis 1982, le solde migratoire à l'échelle communautaire ne cesse de croître et permet ainsi de compenser le déficit du solde naturel et de relancer la croissance démographique.

Au sein de la Communauté de communes, l'évolution démographique apparaît contrastée en fonction du positionnement géographique occupé par les communes, qui influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques du territoire. L'apport de nouvelles populations est particulièrement ressenti à Tramain ou à Plestan, communes directement desservies par la RN 12 (axe Rennes – Saint-Brieuc).

Sur la période 1990-1999, Jugon-les-Lacs possède un taux de croissance supérieur à celui de la communauté de communes. L'apport migratoire est en effet comparativement plus faible sur les autres communes (hormis Tramain et Plestan), voire déficitaire (Dolo) et moins bien compensé par le solde naturel. Au début des années 2000, l'ensemble des communes connaît une croissance positive. Avec un taux de variation annuel d'1,9 %, Jugon-les-Lacs reste l'une des communes les plus dynamiques.

Les communes situées le long des RN 12 et 176 sont englobées dans les aires d'influence de l'agglomération de Lamballe et de Saint-Brieuc, c'est notamment la situation de Jugon-les-Lacs, alors que celles situées plus en retrait connaissent un affaissement de leur solde naturel, que n'arrive pas à combler un faible excédent migratoire.

Toutefois, le renforcement du solde migratoire du début des années 2000 touche désormais l'ensemble de la communauté de communes, au point de retrouver, pour l'ensemble des communes, un solde naturel positif.



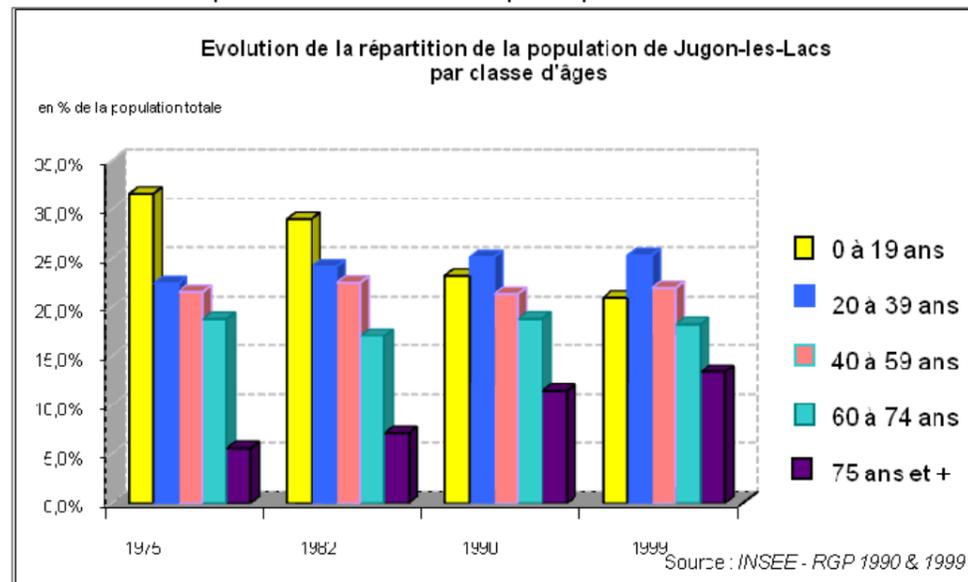
Evolution de la population et croissance démographique										
Jugon-les-Lacs										
Source : INSEE / RGP (population sans doubles comptes)										
	Taux de variation annuel en %					Population 1975	Population 1982	Population 1990	Population en 1999	Population en 2006
	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2006					
Les communes de la Communauté de Communes										
Dolo	0,14	-1,08	-0,34	-1,01	2,7	518	479	467	426	513
Jugon-les-Lacs	-1,32	0,64	-0,64	0,55	1,9	1292	1351	1 283	1 348	1 544
Plédéliac	-0,57	-0,39	-0,67	0,05	0,2	1336	1299	1 232	1 238	1 256
Plénée-Jugon	-0,36	-1,03	-0,31	0,15	0,8	2464	2281	2 235	2 265	2 386
Plestan	-0,94	0,14	0,60	0,74	1,2	1233	1245	1 306	1 396	1 508
Tramain	0,31	-0,40	0,61	0,97	2,3	473	460	483	527	618
CDC	-0,59%	-0,40%	-0,19%	0,30%	1,2%	7 316	7 115	7 006	7 200	7 825
Département		0,36	-0,01	0,08	0,7	525 556	538 869	538 395	542 373	570 864

II. L'enjeu du maintien du renouvellement de population

2.1. Une commune concernée par un certain vieillissement de sa population

La baisse de l'indice de jeunesse observé depuis 1975, qui se traduit par le poids des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans sur la commune, indique une tendance au vieillissement de la population (0,7 en 1999 contre 1,3 en 1975, soit une baisse de près de moitié en seulement ¼ de siècle). L'indice de jeunesse est même plus accentué que sur la Communauté de Communes (0,9) et sur la région Bretagne (1,01) pour l'année 1999.

Les moins de 20 ans ne représentent désormais à peine plus d'1 habitant sur 5.

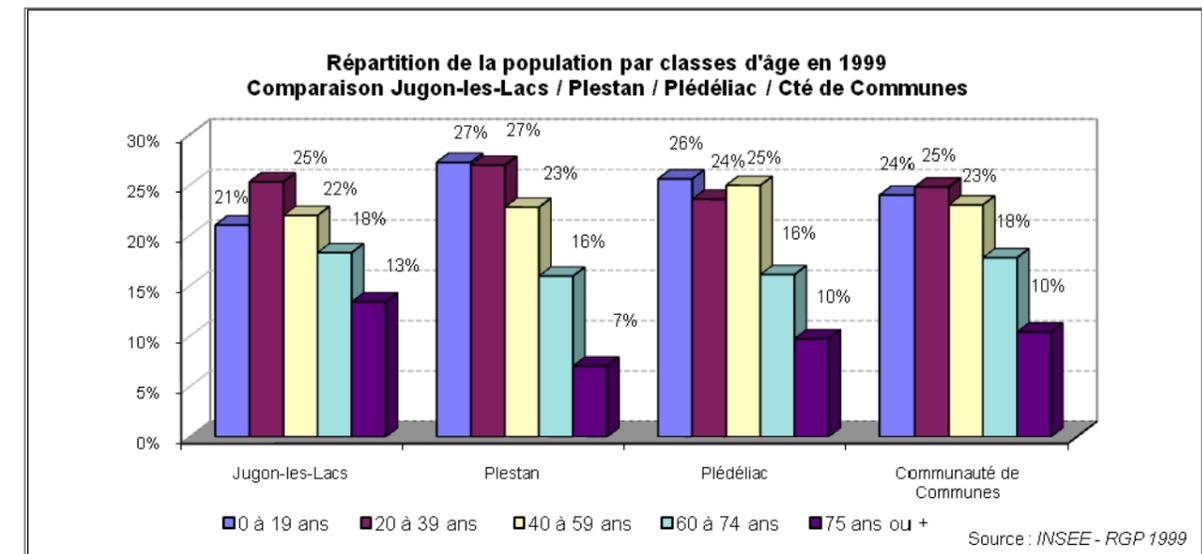


Au cours des 25 dernières années, la répartition de la population a évolué de la façon suivante :

- La part des moins de 20 ans au sein de la population suit une baisse régulière entre 1975 et 1999. Les moins de 20 ans, catégorie la mieux représentée en 1982 avec 29 % de la population totale, n'est plus que la troisième catégorie en 1999 avec seulement 21 %, (25,3 % pour la catégorie des 20 à 39 ans et 22 % pour les 40-59 ans). Même si leur nombre a diminué au cours de la dernière décennie (-13), la baisse s'est toutefois atténuée depuis les années '80' où les moins de 20 ans quittaient alors en nombre la commune (-100).
- La classe d'âge des 20-39 ans reste majoritaire en 1999 (1/4 de la population totale)
- Le glissement générationnel s'opère normalement sur la génération suivante (40-60 ans), leur nombre ayant progressé d'environ 10 % sur la période 1990-1999. Il faut s'attendre à un glissement de cette tranche d'âge vers la génération des plus de 60 ans pour les prochaines années.
- Le nombre de personnes de plus de 60 ans connaît un accroissement sensible sur la commune, à l'instar d'une tendance nationale marquée par un vieillissement accéléré de la population. Les plus de 75 ans ont connu la plus forte progression entre 1990 et 1999 en augmentant de plus d'1/4 en 10 ans.

Au regard des valeurs enregistrées sur l'ensemble de la Communauté de Communes, Jugon-les-Lacs enregistre un vieillissement de population plus marqué, renforcé cependant par la présence de la maison de retraite sur la commune. Jugon-les-Lacs se distingue ainsi par une part prépondérante des plus de 60 ans (au-delà de 30 %, contre 28 % au niveau communautaire) et par la moindre représentativité des moins de 20 ans.

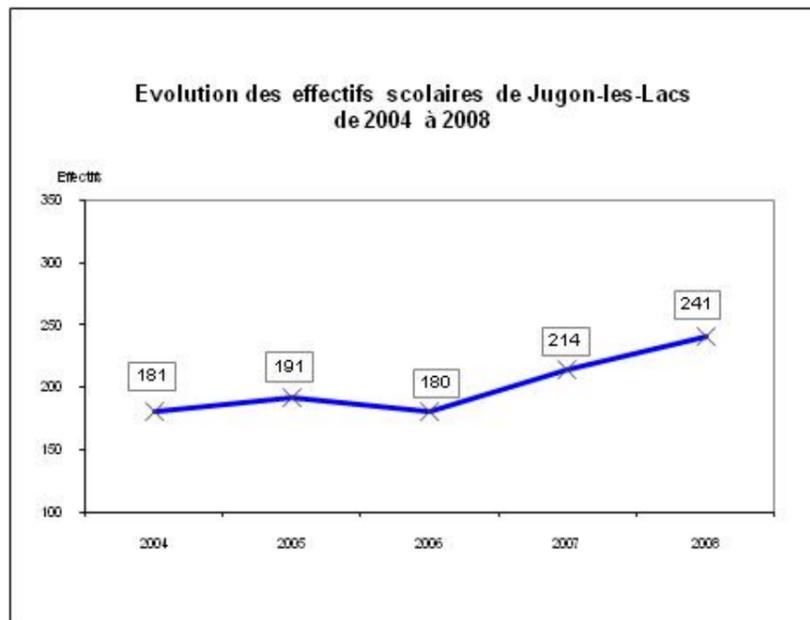
Les dynamiques démographiques actuelles laissent présager une atténuation de ce vieillissement de la population. Le solde naturel, à nouveau excédentaire depuis 1999, lié à l'arrivée de ménages avec enfants, contribuent à stabiliser, voire à renforcer la part des plus jeunes sur la commune. Ainsi, d'après les résultats du recensement de 2006 (INSEE), la part des moins de 20 ans atteint 22 % de la population (+ 61 personnes).



Le renouvellement des populations les plus jeunes constitue donc au milieu des années '2000' un enjeu essentiel pour amortir, voire contrer, ce phénomène de vieillissement engendré par le glissement retrouvé des générations.

2.2. Le rôle primordial du solde naturel sur le maintien des effectifs scolaires

Les excédents migratoires, le regain de la natalité, et le rythme régulier des naissances ces dernières années a permis de soutenir les effectifs scolaires depuis la réouverture des deux écoles en 1998 et 1999. Le regroupement pédagogique avec la commune voisine de Dolo a également permis d'augmenter les effectifs de l'école publique, regroupée désormais sur deux sites.



Les effectifs ont ainsi augmenté au cours des années 2000 : l'école privée de plus de moitié depuis sa réouverture en 1999 (+38 élèves) et l'école publique (englobant les sites de Jugon et de Dolo) de 76 % (+109 élèves). Le graphe ci-contre comprend uniquement les effectifs des écoles de Jugon.

Le renouvellement naturel de la population est donc essentiel et doit être favorisé pour maintenir les effectifs et les équipements scolaires existants.

Le phénomène de décohabitation est global et concerne la majorité des communes. A Jugon-les-Lacs, le nombre de personnes moyen par ménages était déjà plus faible que la moyenne communautaire en 1975. En 1999, ce chiffre reste inférieur à la moyenne de la communauté de commune : 2,26 contre 2,42. La décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la baisse du taux de fécondité et l'allongement de la durée de vie en faveur des femmes, comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de ce phénomène de "dessalement" de la population, en grande partie responsable de la réduction de la taille moyenne des ménages.

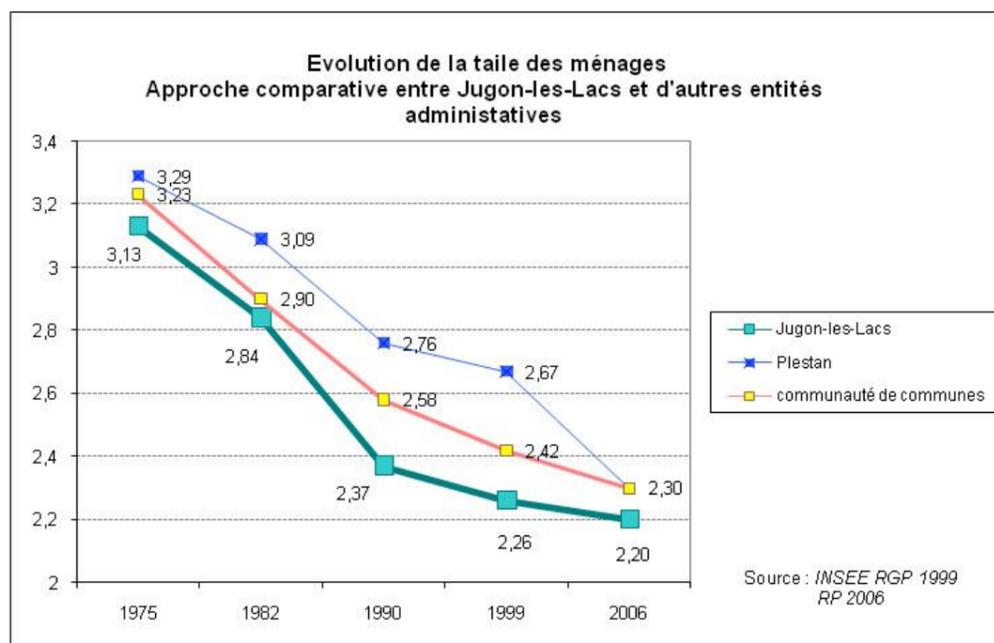
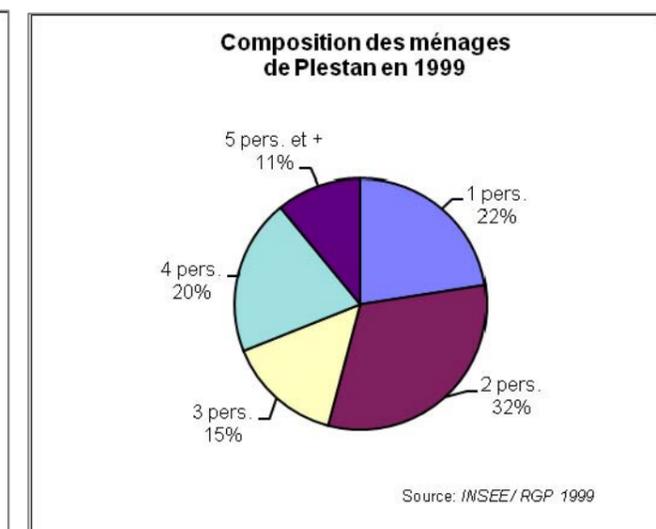
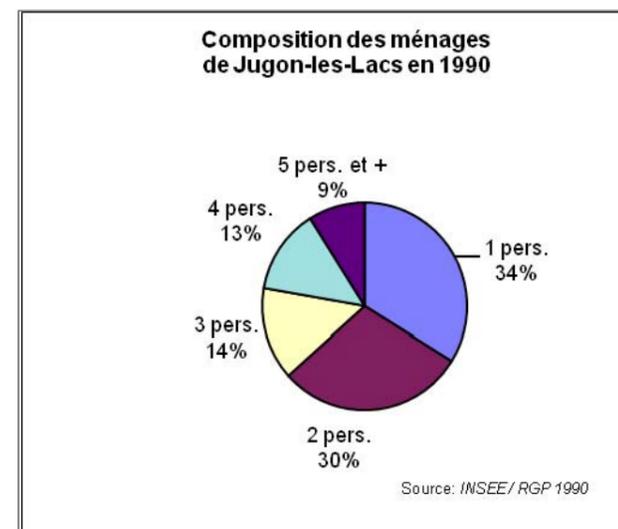
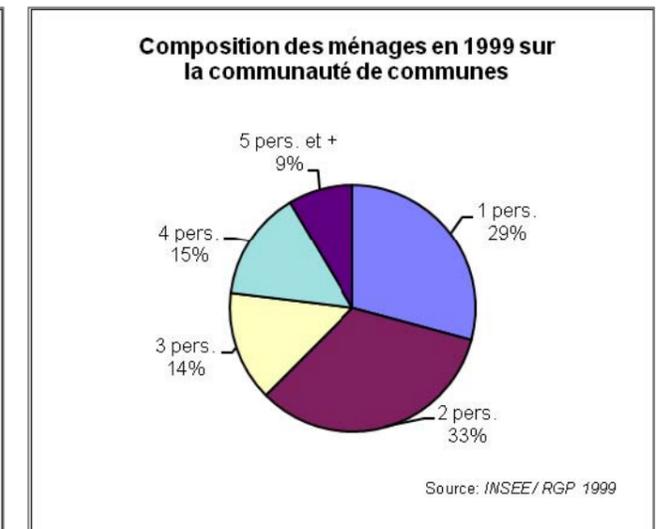
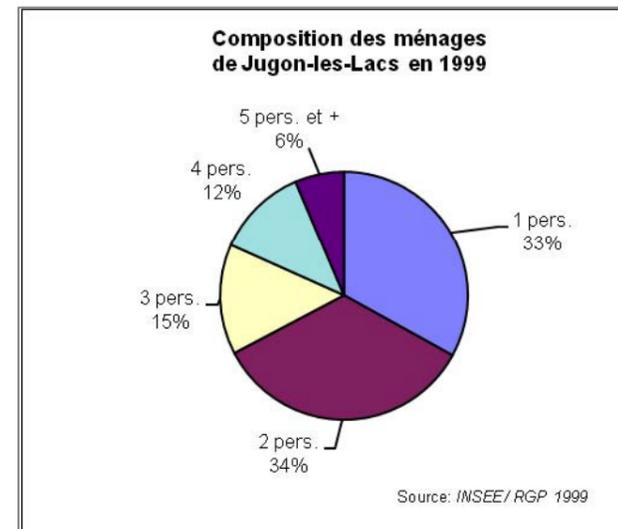
En 2006, au regard des dynamiques actuelles et des évolutions passées, le phénomène tend à se stabiliser autour de 2,2.

Entre 1999 et 2006, la commune a gagné 196 habitants ; 176 logements ont été construits. Sur cette période, la commune a donc gagné environ 1,1 habitant pour 1 logement édifié (contre 1,3 pour la période 1990-1999), signe du dessalement des ménages et du phénomène de décohabitation. Les mutations relatives à la composition de la cellule familiale devront donc trouver une traduction en termes d'adaptation de l'offre en logements, d'équipements et de services.

III. Une réduction de la taille moyenne des ménages traduit la mutation récente de la structure familiale

La commune de Jugon-les-Lacs n'est pas épargnée par le phénomène de "dessalement". Entre 1982 et 2006, le nombre de ménages a augmenté de 46 % (+221 ménages), tandis que la population totale ne progressait dans le même temps "que" de 14 %. La composition des ménages a par conséquent évolué de façon importante sur les 25 dernières années :

Un ménage sur 3 ne comprend désormais qu'une personne contre seulement 1 sur 5 en 1975. Parallèlement, la part des grands ménages de 4 personnes et + a diminué d'environ 19 points.

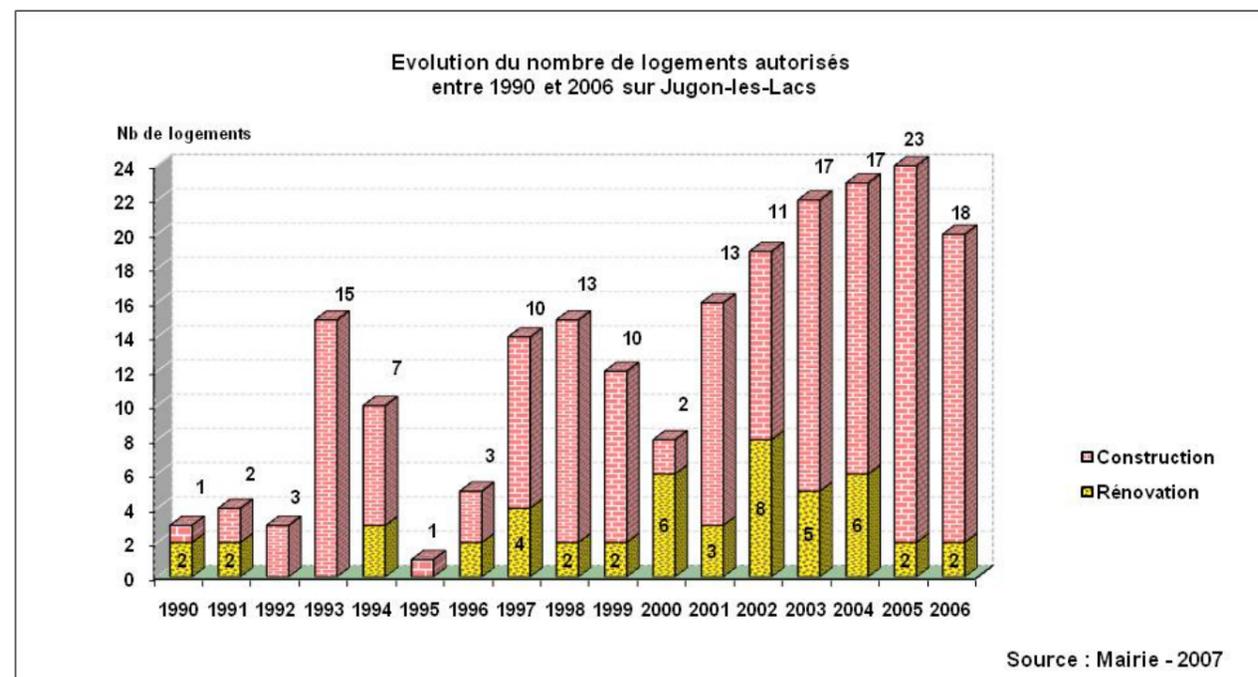


IV. Logements : un rythme de constructions soutenu qui confirme la relance du dynamisme démographique

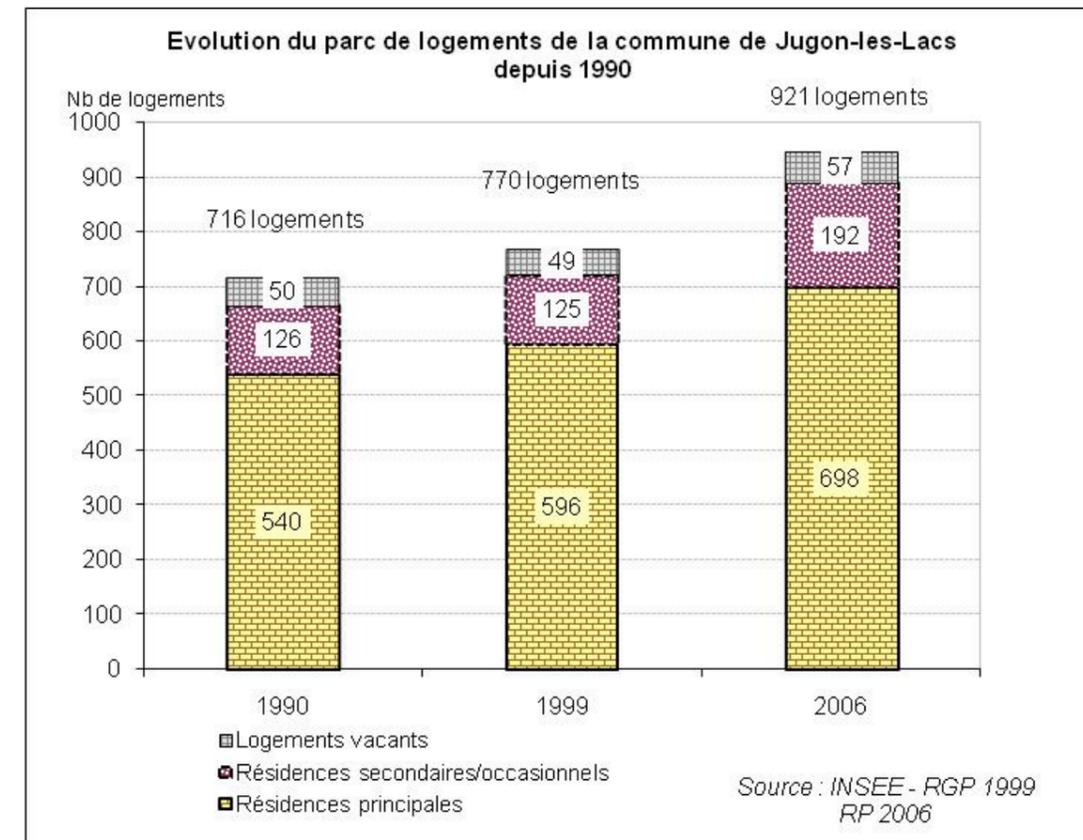
4.1. Le nombre de logements a progressé à l'image de l'augmentation du nombre des ménages

La construction neuve assure pour l'essentiel l'accroissement du parc de résidences principales : entre 1990 et 2006, 77 % des logements créés sont des constructions neuves. Sur 15 ans, le rythme moyen de la production est d'environ 13 logements par an (17 à 18/an depuis 1997 contre 6/an dans les années '90') en incluant les logements issus de la rénovation et ceux de la construction neuve. Les pics de construction observés depuis 1990 coïncident avec la commercialisation d'opérations groupées d'initiative communale.

L'année 2001 voit la réalisation (et la commercialisation les années suivantes) du lotissement communal des Liseux (23 lots). Les lotissements communaux de La Grange (15 lots) et de Jamet (22 lots) ont poursuivi la dynamique de construction respectivement créés en 2003 et 2005.



La reprise de bâtiments anciens par le biais de réhabilitations constitue un mode de développement équilibré, particulièrement économique en termes de consommation d'espace. Cependant, celui-ci présente des limites et peut s'avérer rapidement insuffisant pour satisfaire les demandes à venir. Les constructions à rénover sont de plus en plus rares sur la commune, du fait de la résorption progressive de la vacance (57 logements vacants en 2006). Le développement de l'offre en constructions nouvelles s'avère donc nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages.



Le positionnement géographique avantageux de Jugon-les-Lacs, son cadre de vie privilégié attaché à son caractère rural, et sa proximité directe avec les pôles de Dinan, de Lamballe ou de Saint-Brieuc exercent une attraction croissante sur les ménages. Située à 35 Km du littoral, la commune bénéficie également d'un coût du foncier beaucoup moins élevé, le m² constructible en terrain viabilisé se négociant 20 euros en moyenne en lotissement.

Le prix de vente des terrains viabilisés devrait rester très compétitif par rapport aux prix de ventes pratiqués sur les communes littorales. Par ailleurs la taille variable mais souvent plus conséquente des lots que celle offerte sur Dinan ou Saint-Brieuc devrait également favoriser l'attrait de ménages et ainsi faciliter la commercialisation des terrains constructibles.

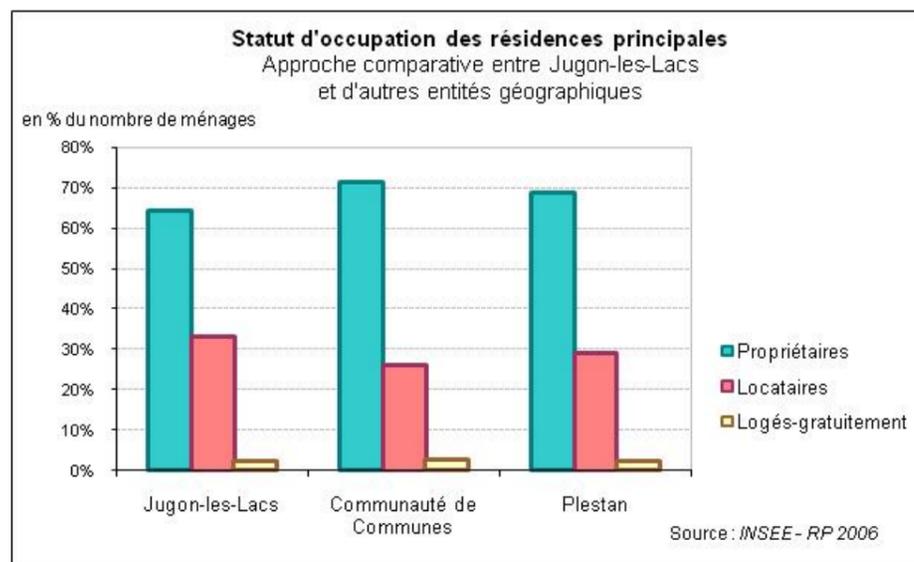
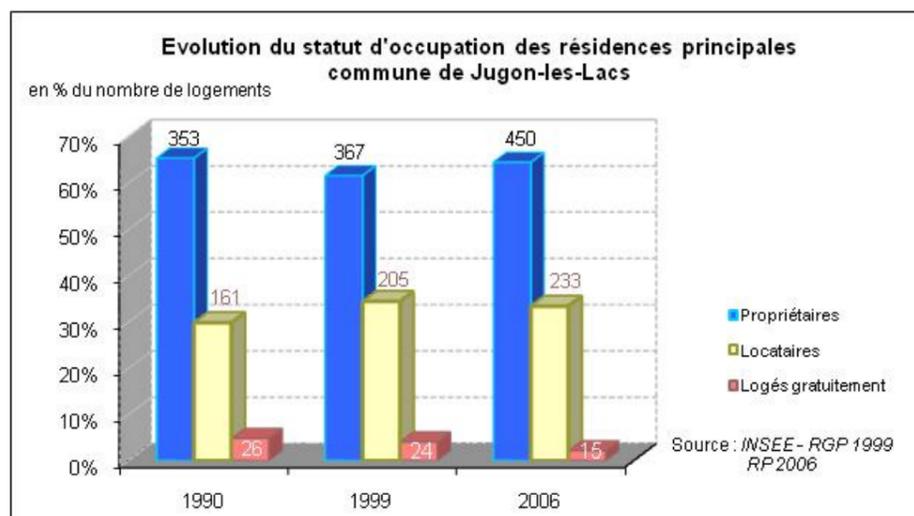
4.2. Si demeurer à Jugon-les-Lacs et devenir propriétaire reste une donnée forte sur la commune, la demande en logements locatifs témoigne de l'intérêt que peut susciter ce type de logement sur la commune

Environ 64 % des foyers occupant des résidences principales sont propriétaires en 2005. Corrélée à l'évolution du solde migratoire et de la typologie des ménages résidant sur Jugon-les-Lacs, l'implantation de personnes semble motivée par l'accession à la propriété, en atteste l'accroissement du nombre de propriétaires de résidences principales entre 1990 et 2005.

Pourtant, la part de propriétaire apparaît moins élevée que sur le reste de la Communauté de Communes. La part de locataires y est en effet plus élevée : avec 33 % de ménages locataires en 2006, la commune concentre la plus forte proportion de logements locatifs parmi les communes intégrant la communauté de communes. Leur nombre a même augmenté de 1990 à 2006 (+72, soit une augmentation de près de 45 % en 16 ans, contre seulement + 27 % pour le nombre de propriétaires sur la même période) sous l'impulsion des opérations de logements locatifs H.L.M. (7 logements en 2004), communaux (6 en 2004) et d'initiatives privées. Malgré un taux stabilisé autour de 33 % depuis 1999, la part des locataires reste très au-delà de la moyenne communautaire (26 %).

La demande en offre locative demeure constante sur la commune avec environ 5 demandes de location par semaine (source : *mairie – 2005*). Le logement locatif constitue bien souvent une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel des ménages qui se solde généralement par une démarche d'accession, constituant ainsi le premier pas vers la sédentarisation. L'offre de locatifs pourra être développée dans ce sens (en sollicitant en particulier l'initiative privée), puisque la capacité actuelle du parc se révèle limitée.

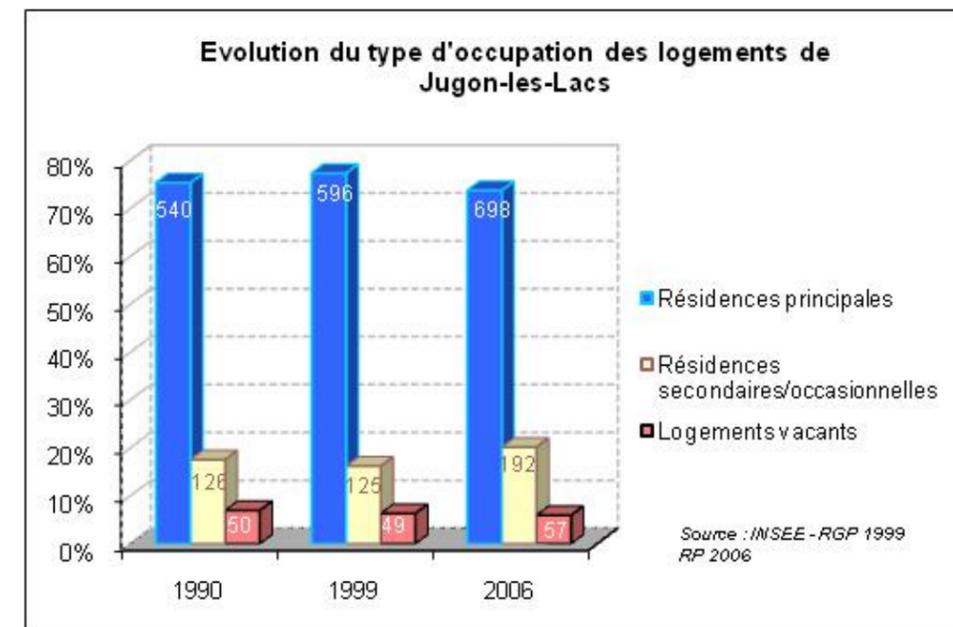
Par ailleurs, il peut paraître regrettable qu'en l'absence de terrains disponibles, un grand nombre de ménages souhaitant accéder à la propriété soient contraints de s'implanter sur une autre commune. Favoriser l'installation des jeunes ménages s'avère essentiel pour entretenir le caractère « actif » de la commune.



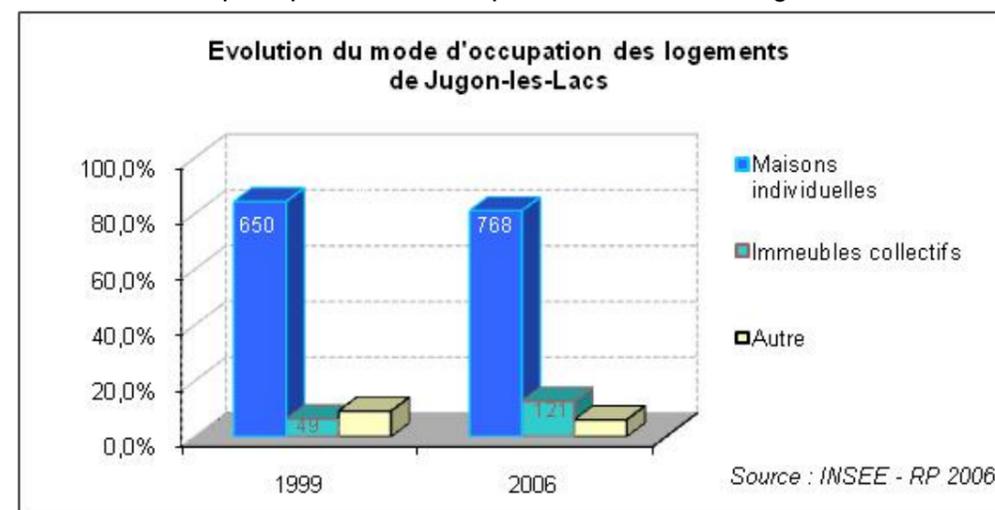
4.3. Habiter sa propre maison : 81 % des logements sont des maisons individuelles

En 2006, le parc compte 698 résidences principales qui constituent 74 % du parc total de logements.

L'augmentation du nombre de résidences secondaires est constante (95 en 1982, 125 en 1999 et 192 en 2006), il témoigne du développement de l'attrait touristique du territoire communal, et plus globalement de la région. Quant aux logements vacants, ceux-ci ne représentent plus que 6 % de l'ensemble du parc.



Le parc de logements de la commune est majoritairement composé de maisons individuelles et sa croissance repose essentiellement sur la construction de ce type de résidence. Toutefois, le parc de logements collectifs se développe plus rapidement ces dernières années que celui du logement individuel : sur les 151 nouveaux logements implantés entre 1999 et 2006, près de la moitié sont des logements en immeubles collectifs. Ces derniers ont plus que doublé en à peine 7 ans. Les ménages vivant dans des immeubles collectifs ne représentaient en 1999 que 6 % de l'ensemble des ménages. Ils sont aujourd'hui près de 13 %



4.4. Un parc de logements relativement récent

4.4.1. La moitié des résidences principales a moins de 30 ans

Plus d'1 résidence principale sur 3 a été construite avant 1949. Cette proportion est très légèrement supérieure à celle observée au niveau de la communauté de communes et du département (32 %).

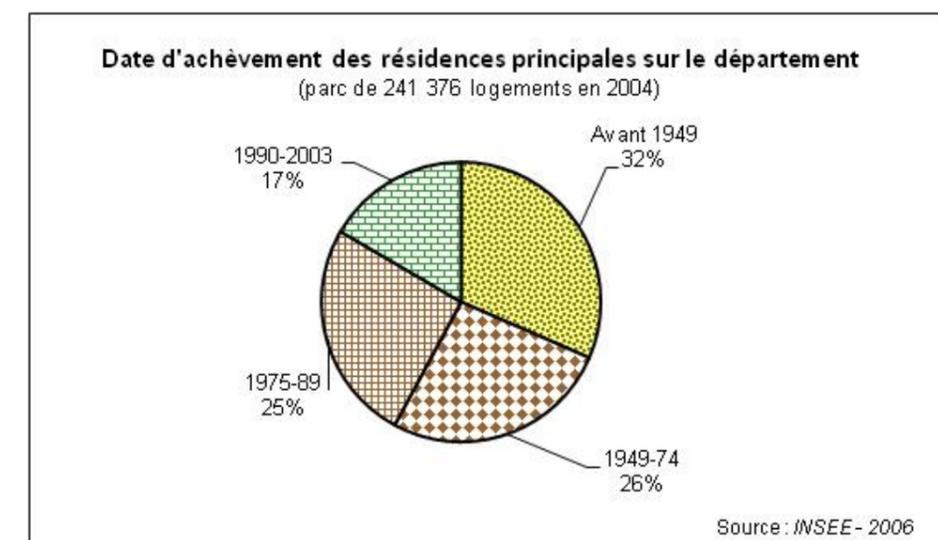
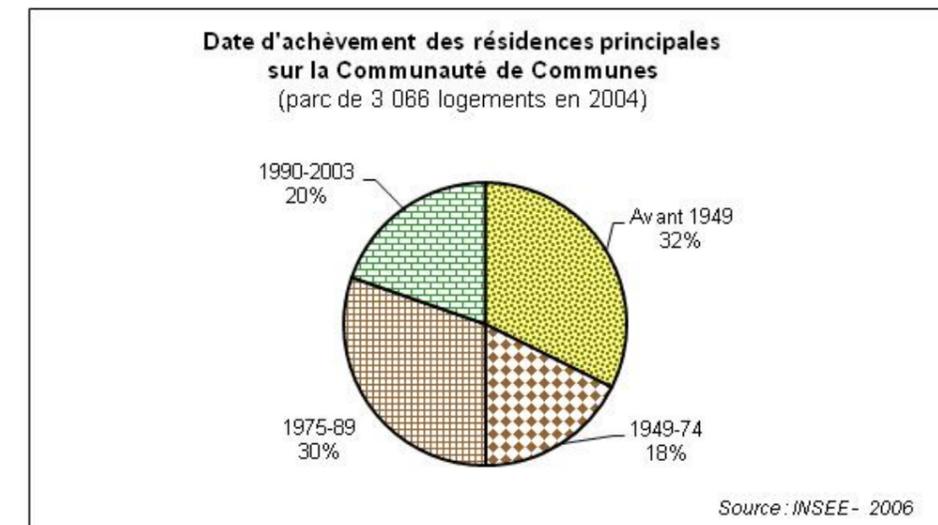
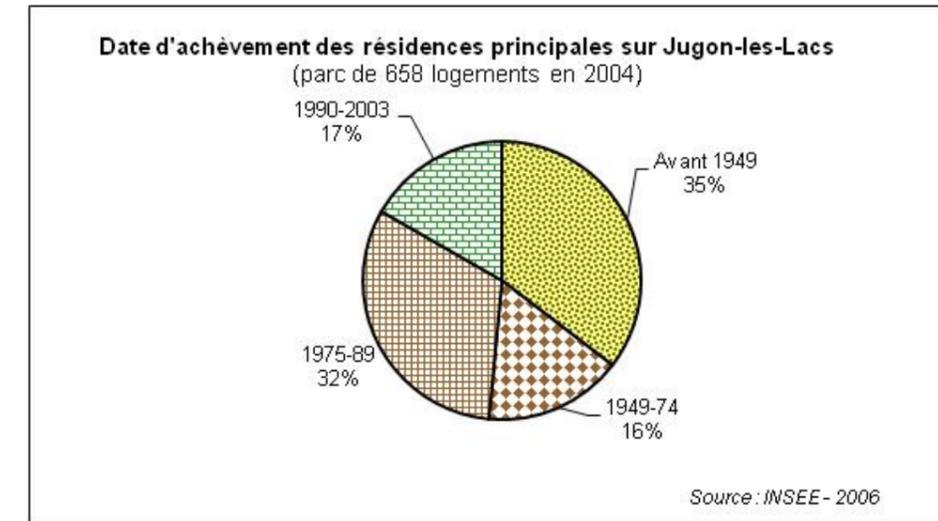
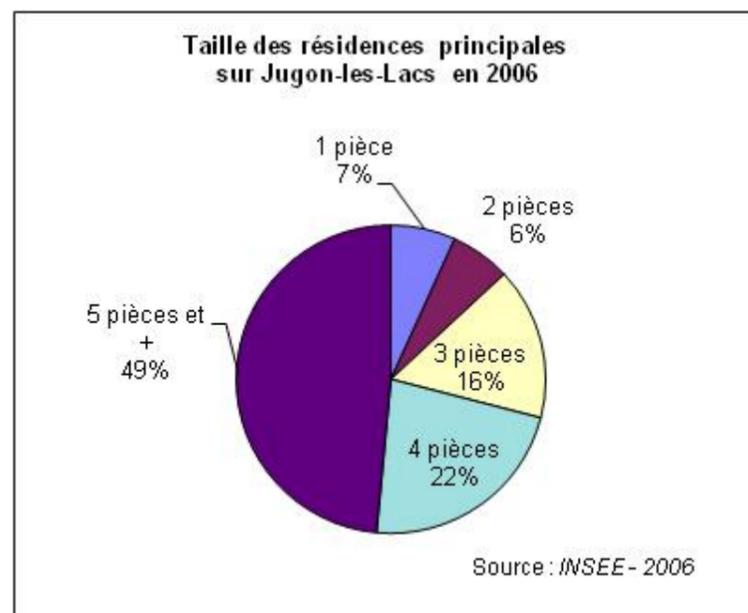
Sur la commune de Jugon-les-Lacs, la construction neuve d'après-guerre connaît un essor assez limité. En effet, sur la commune, seulement 16 % des résidences principales ont été construites à cette période alors que sur le département, la moyenne s'élève à 26 % pour les constructions datant de 1949 à 1974.

Comme pour la majeure partie des communes de la communauté de communes, la construction s'intensifie au début des années '80' avec l'arrivée de populations nouvelles : la moitié des résidences principales a été édifiée après 1975, contre 42 % à l'échelle départementale.

4.4.2. Des logements de taille importante pour des ménages de taille de plus en plus réduite

La commune de Jugon-les-Lacs offre en moyenne des logements de taille comparable à celle de l'ensemble des communes de la communauté de communes. Toutefois, on peut noter sur la commune une part sensiblement moins importante de grands logements composés de 5 pièces et plus : il représente 49 % du parc total contre 52 % au niveau communautaire, ainsi qu'une part plus importante de petit logement composé d'une seule pièce : 7 % sur la commune contre 3 % au niveau communautaire. Concernant les autres typologies de logements, les répartitions s'opèrent de façon comparable.

La taille conséquente des logements est principalement héritée de leur typologie dominante, à savoir des habitations de type presque exclusivement individuel (81 % des résidences principales en 2006). Le parc de logements peut par conséquent se révéler relativement peu adapté à l'évolution récente des ménages composés notamment de 33 % de personnes seules.



V. Un dynamisme économique marqué

5.1. Un fort taux d'activité sur la commune allié à une offre d'emploi de proximité conséquente

En 2006, la commune de Jugon-les-Lacs compte 704 actifs (population active totale) pour 1544 habitants. Le taux d'activité (nombre d'actifs par rapport à la population de 15 à 64 ans) est alors de 78 %, taux supérieur à celui des Côtes d'Armor (71 %) ou celui de la communauté de communes (75 %). Entre 1990 et 2006, la population active occupée a augmenté 2 fois plus vite (+ 26 %) que la population totale (+ 14 %). En 2006, la population active occupée atteint 649 personnes.

Le nombre de demandeurs d'emploi est de 61 en 2006 (59 en 1999), soit un taux de chômage de 8,6 %, taux comparable à celui du département (9 %).

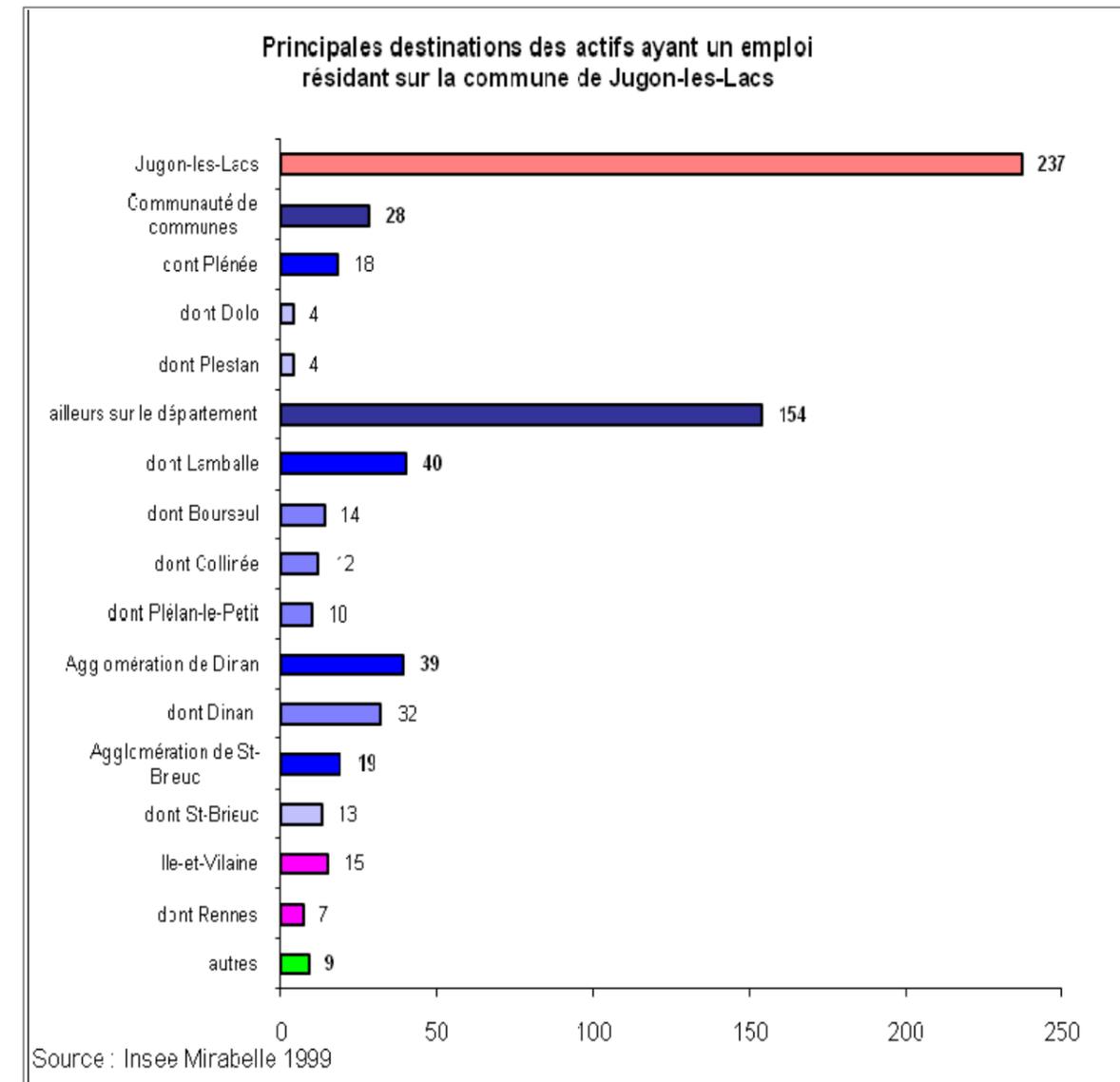
La commune offre **près de 500 emplois sur place** en 2006, qui attirent 250 actifs en provenance de l'extérieur (principalement des autres communes de la communauté de communes - Plénée Jugon mais aussi de Lamballe notamment).

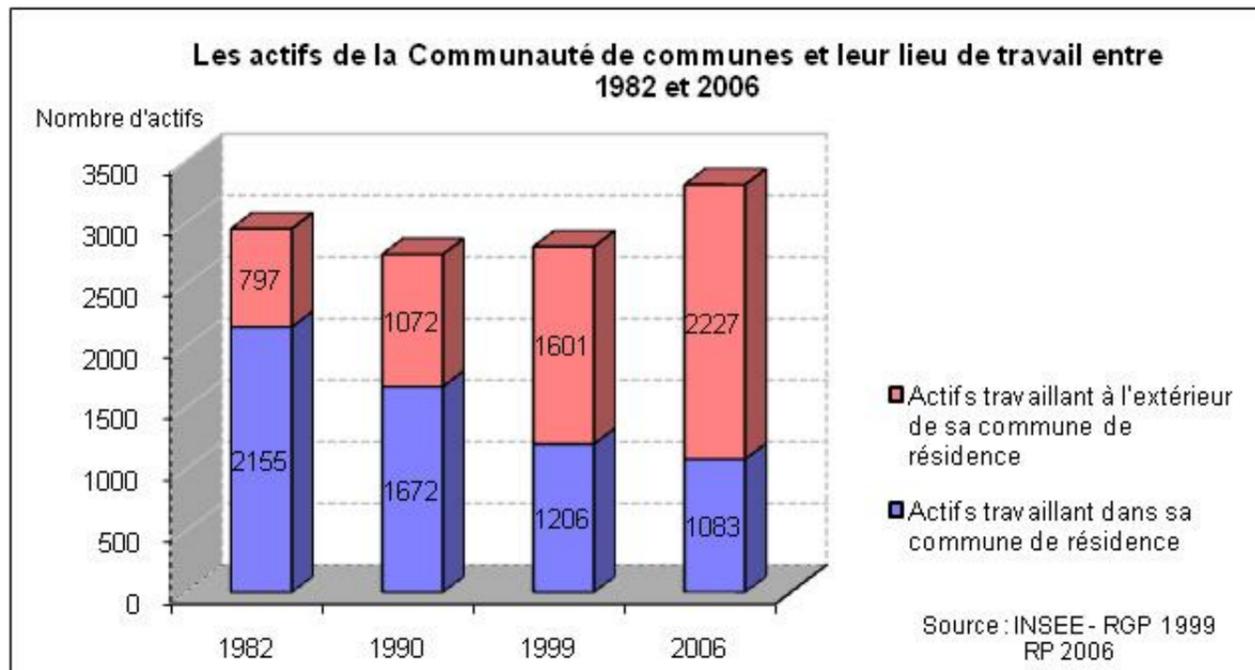
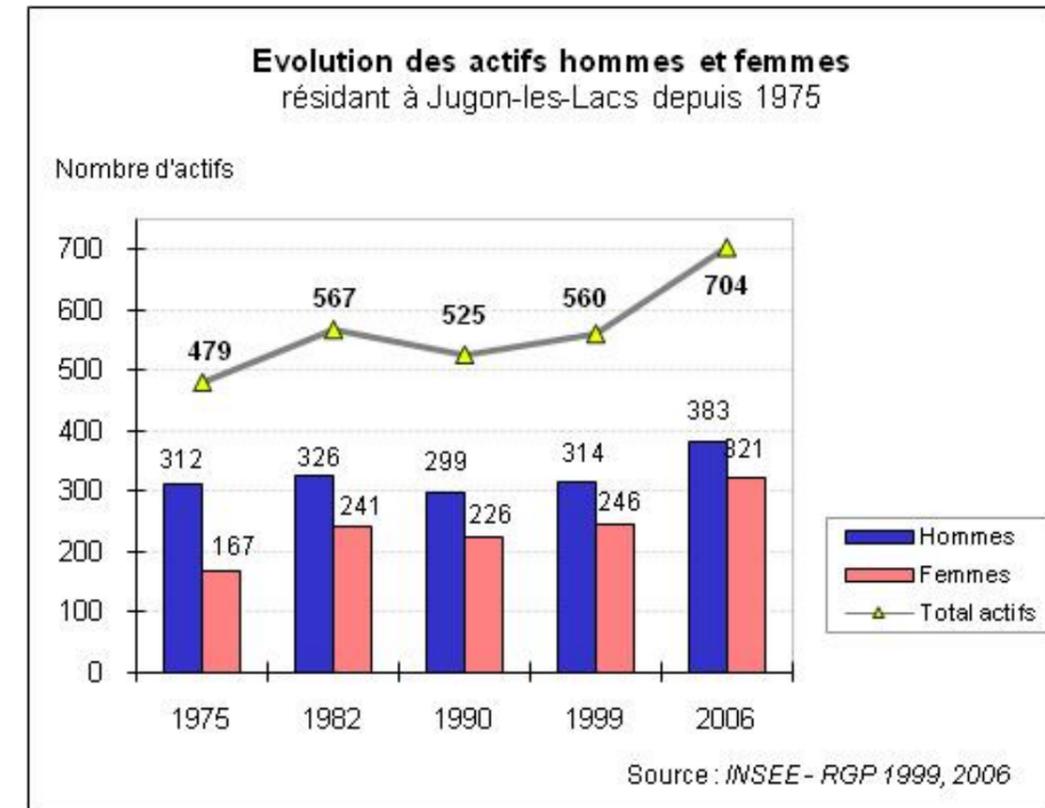
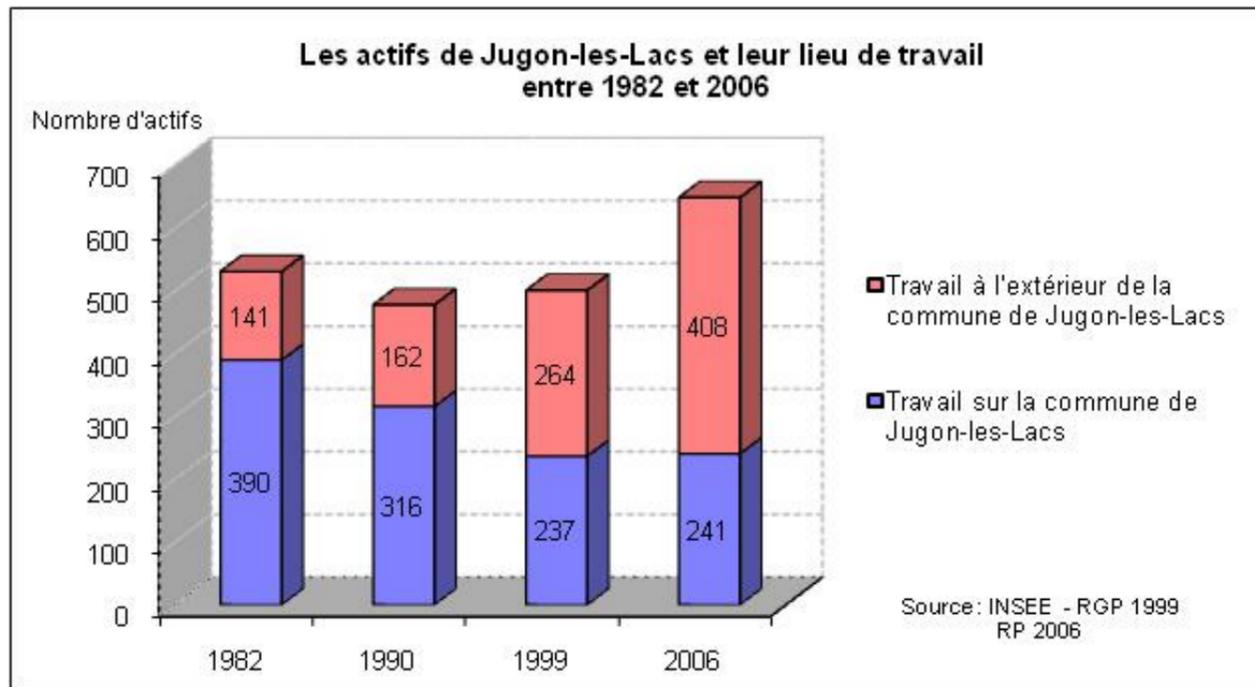
Indépendamment de la progression de son taux d'activité, **la commune est sujette à un accroissement progressif des flux pendulaires de type "domicile-travail"**. 63 % des actifs occupant un emploi exercent leur activité en dehors de la commune (soit 408 sur 649). Cette part est en forte progression depuis 1982 (alors à 27 %). Elle reste toutefois moins marquée sur Jugon-les-Lacs par rapport à l'ensemble de la communauté de communes, où elle dépasse les 67 %. Le bassin d'emploi des habitants de Jugon-les-Lacs est particulièrement varié (Lamballe, agglomération de Dinan, Plénée-Jugon, agglomération de Saint-Brieuc, ...).

Parallèlement à l'accroissement des déplacements domicile-travail à l'extérieur de la commune, la part des actifs occupés résidents et travaillant sur Jugon-les-Lacs ne cesse de diminuer (-38 % entre 1982 et 2006), elle atteint aujourd'hui 37 % (soit 241 personnes).

Le développement de la mobilité est une tendance générale qui peut être observée à l'échelle nationale : la hausse de la motorisation des ménages, la double activité et la spécialisation accrue des emplois se révélant être des facteurs déterminants en faveur de la délocalisation du lieu de vie par rapport au lieu de travail.

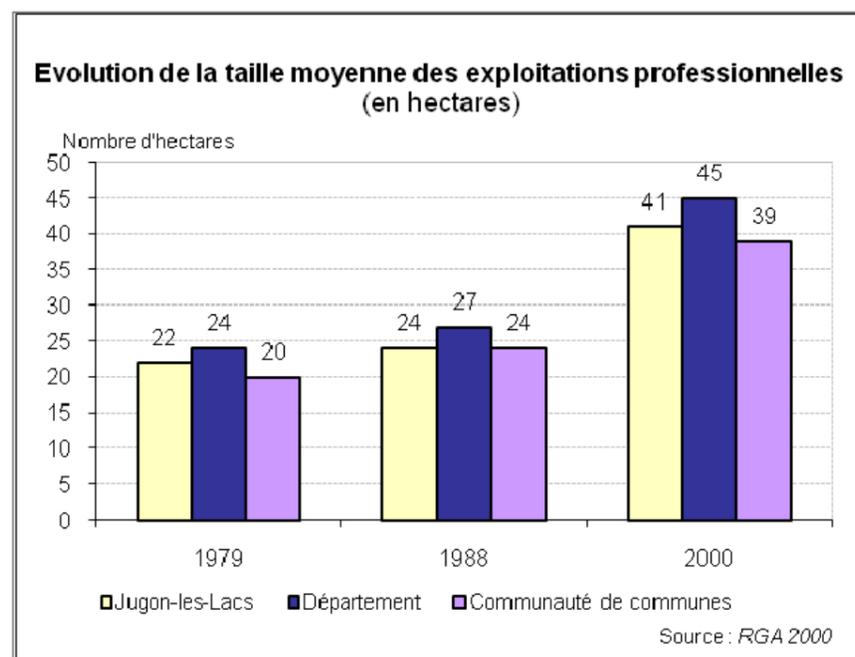
Emplois sur Jugon-les-Lacs				
Source : INSEE, RGP 1999, RP 2006				
	1999	2006	Evolution 99/06	
			v.a.	%
Population active ayant un emploi	501	649	148	29,5
Dont travaillant sur la commune	237	241	4	1,7
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	264	408	144	54,5
Entrées (actifs d'autres communes)	255	249	-6	-2,4
Nombre d'emplois sur la commune	492	490	-2	-0,4





5.2. L'activité agricole reste encore très présente, en dépit d'une baisse notable du nombre d'exploitations

La moitié des exploitations agricoles ont disparu en une vingtaine d'années :

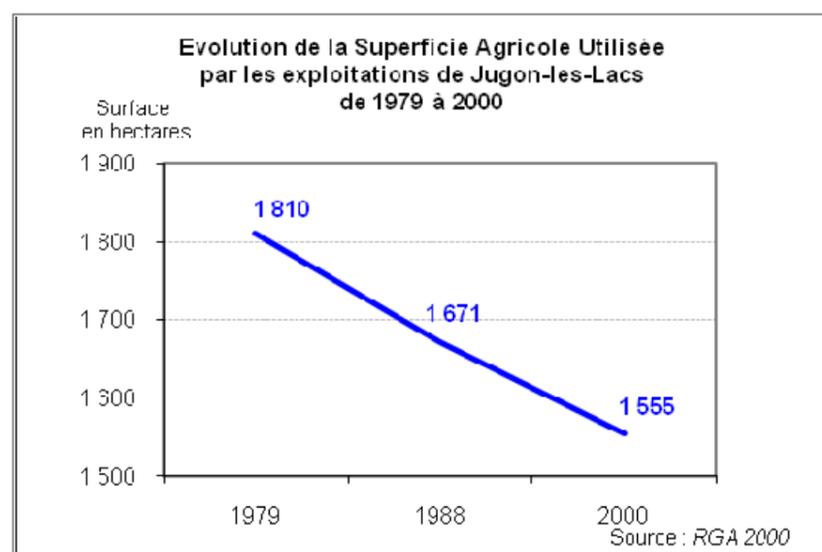


La commune comptait 70 exploitations en 1979, elle n'en recense plus que 36 en 2000, et 34 en 2005 (source : mairie).

Alors que le nombre d'exploitations diminue de moitié en 20 ans, leur taille ne cesse d'augmenter : celle-ci a presque doublé entre 1979 et 2000.

A Jugon-les-Lacs en 2000, les exploitations couvrent en moyenne 41 hectares contre 45 à l'échelle du département et 39 à l'échelle communautaire.

Les exploitations sont concernées par une forte diminution de leur SAU totale



La surface agricole utile (SAU) des exploitations ayant leur siège sur Jugon-les-Lacs diminue progressivement depuis 1979 (-14 % en 20 ans). Elle couvre 1 555 hectares en 2000, soit 59 % du territoire communal. Celle-ci reste toutefois supérieure à la moyenne départementale (1 148 hectares) mais inférieure à la moyenne communautaire (2 018 hectares).

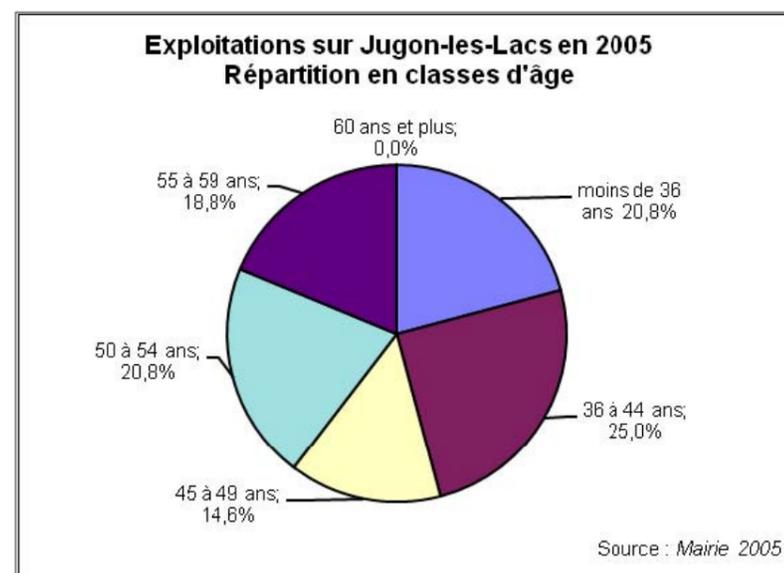
A l'échelle départementale, la SAU totale des exploitations a également eu tendance à

diminuer entre 1979 et 2000 mais dans une moindre mesure (-8 %).

Bien que le nombre d'exploitations soit en constante diminution, l'activité agricole demeure essentielle à l'économie de la commune. En pleine mutation, le monde agricole fait actuellement l'objet d'une profonde restructuration qui modifie le profil des exploitations.

Plusieurs raisons peuvent expliquer la baisse du nombre d'exploitations et de la SAU : le phénomène de regroupement des sièges en GAEC ; la délocalisation de sièges d'exploitation (liée aux départs en retraite des exploitants) ; ainsi que la disparition d'exploitations hors-sol (sans superficie associée) qui a, de fait, artificiellement augmenté la taille moyenne des exploitations.

Un vieillissement prévisible de la profession



La population des chefs d'exploitation de la commune est l'une des plus jeunes du département (source MSA – 1995) : 46 % ont moins de 45 ans en 2005.

Cependant, en dépit des départs en retraite qui ont entraîné un rajeunissement au cours des années '90', un vieillissement de la profession est prévisible : 40 % des chefs d'exploitations ont déjà plus de 50 ans en 2005.

Une activité agricole tournée à la fois vers l'élevage et la polyculture

Source : RGA 2000

Utilisation du sol	Nb d'exploitations			Superficie en ha		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Commune de Jugon-les-Lacs						
Céréales	98	69	36	662	676	766
Fourrages en cult. Ppale	111	77	32	1 121	947	669
Superf. toujours en herbe	82	37	9	173	122	23
Superf. Agricole Utilisée	114	85	40	1 810	1 671	1 555
Terres labourables	106	78	38	1 627	1 537	1 530
Blé tendre	69	61	34	156	314	410
Orge et escourgeon	96	52	21	407	230	108
Mais (total)	67	65	45	198	378	441
Prairies temporaires	94	64	29	472	505	402
Superficie en fermage	80	63	35	983	1 015	955
Superficie drainée par drains enterrés	9	43	22	25	220	143

Près de 60 % de la superficie communale est réservée aux terres labourables (98 % de la SAU), cette part s'est progressivement abaissée depuis 1979, diminuant ainsi la SAU totale. Les terres labourables couvrent au total 1 530 hectares du territoire communal et sont gérés en 2000 par 38 exploitations.

Parallèlement, les superficies toujours en herbe ont été réduites de 87 % et près de la moitié des superficies fourragères ont disparu.

Les cultures se tournent de plus en plus vers le blé et le maïs.

Source : RGA 2000

Cheptel	Nb d'exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Commune de Jugon-les-Lacs						
Vaches laitières	75	48	23	1 041	836	634
Vaches nourrices	9	5	3	51	25	52
Total bovins	96	65	30	3 053	3 114	2 824
Total porcins	<i>données inconnues</i>			19 066	<i>nc</i>	
Total truies mères	56	33	15	1 115	1 266	1 563
Total porcs à l'engraissement, verrats	71	53	24	9 290	11 693	12 447
Total volailles	98	71	6	177 899	161 825	95 506

La production laitière reste importante sur la commune bien qu'en recul de près de 40 % depuis 20 ans.

Le cheptel de vaches nourricières, déjà peu présent sur la commune, s'est stabilisé, alors que le nombre d'exploitations pratiquant ce type d'élevage n'a cessé de baisser : en 2000, 3 exploitations seulement le pratiquent. La taille des exploitations a par conséquent augmenté.

L'élevage porcin se développe, contrairement aux cheptels bovin et avicole qui régressent (respectivement -9% et -46%).

L'intensification de l'élevage avicole connu au cours des années '70' et '80' est terminée : 6 exploitations seulement le pratiquent en 2000 contre 98 en 1979.

Chapitre 3 :

**L'affirmation de l'identité de Jugon-les-Lacs :
mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal**

I. Le contexte physique

Le contexte physique influe directement sur les qualités paysagères et environnementales, le développement urbain de la commune de Jugon-les-Lacs.

1.1. Le socle géologique

Le territoire se caractérise par deux principales formations géologiques :

- Les schistes briovériens de Saint-Lô (terrains sédimentaires),
- Le massif granitique de Languedias globalement orienté Sud-Ouest/Nord-Est, et qui se prolonge jusqu'à la mer. L'étang de Jugon repose sur ces terrains éruptifs.

Le substrat est essentiellement constitué de roches métamorphiques, micashistes et gneiss granitique au Nord du territoire et micashistes et schistes dans la partie centrale.

L'urbanisme traditionnel ancien se marie avec ces conditions géologiques, puisque les matériaux utilisés localement dans la construction étaient le granite, le schiste (correspondant à la nature du sous-sol) et plus sporadiquement la terre.

Dans les fonds de vallées, ces substrats sont recouverts d'une couche plus ou moins épaisse d'alluvions, propice à la formation de zones humides.

1.2. Des conditions topographiques et hydrographiques influentes sur la perception, le fonctionnement et le développement du territoire

Topographie

Les conditions topographiques sont avant tout marquées par la présence de la vallée de l'Arguenon qui scinde le territoire communal en deux grands bassins versants, l'un à l'Est et l'autre à l'Ouest de l'Arguenon.

D'une altitude atteignant plus de 100 en limite Est de la commune et moins de 25 mètres au niveau de l'Arguenon, le territoire communal reste très vallonné.

Le bourg s'inscrit dans une cuvette, au bord du lac alimenté par la rivière de la Rosette (anciennement le Jugon d'où le nom de la ville) et le ruisseau de la Rosaie en limite Sud du territoire. C'est à la jonction du lac et de la vallée de l'Arguenon que s'est développé le bourg, ainsi encadré par des terrains abrupts qui s'élèvent de 25 à 90 mètres. Si les conditions topographiques constituent une contrainte physique indéniable au développement du bourg de Jugon, celles-ci apportent une valeur remarquable en terme de qualité paysagère : ses abords majoritairement boisés permettent notamment aux habitants de profiter de ses espaces verdoyants.

Les bourgs de Lescouët et de Saint Igneuc se sont implantés quant à eux plus en hauteur sur les versants, de part et d'autre de la vallée de l'Arguenon. Lescouët sur le versant Est et Saint Igneuc sur le versant Ouest.

Hydrographie et sensibilité de la ressource en eau

Ce contexte topographique influe directement sur les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement, qui descendent des versants vers l'Arguenon, dont le lit assure l'évacuation des eaux vers la baie de l'Arguenon (la Manche), située à une trentaine de kilomètres plus au Nord du territoire communal.

La ressource en eau représente une composante forte et vulnérable du territoire jugonnais, que ce soit à travers son réseau hydrographique ou au regard de son intégration dans les périmètres de protection définis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte (alimentée directement par l'Arguenon), qui concernent une grande partie du territoire communal au Nord de la RN 176.

Le réseau hydrographique tout d'abord souligne les limites communales : le ruisseau de l'Etang de Guillier au Nord-Ouest, l'Arguenon au Sud-Ouest, le ruisseau du Vau Dehy au Sud-Est et un autre affluent de l'Arguenon au Nord-Est. L'ensemble des ces cours d'eau arrose en effet l'Arguenon, cours d'eau principal, formant l'artère principale 'et colonne vertébrale' de la commune de Jugon.

Le territoire s'inscrit en effet dans le large bassin versant de l'Arguenon. Celui-ci prend sa source au Nord-Ouest de Collinée, au sein des collines dont l'altitude varie entre 200 et 250 mètres. A la station de jaugeage de Bois Lear à Jugon, le bassin a une superficie de 104 Km².

Les affluents de l'Arguenon sont :

- Sur la rive gauche, le Quilloury qui rejoint l'Arguenon à l'aval de Plénée-Jugon et le ruisseau de l'Etang de Guillier, qui marque la limite nord-ouest de la commune de Jugon-les-Lacs.
- Sur la rive droite, via l'étang de Jugon, la Rosette, la Rosaie, la Rieule, le ruisseau du Vau Dehy

Le lac de Jugon est long de 3 Km et large de 250 m au maximum. Le volume est de 2 millions de m³ pour une superficie de 67 ha. Sa profondeur maximale n'excède pas 3,5 mètres.

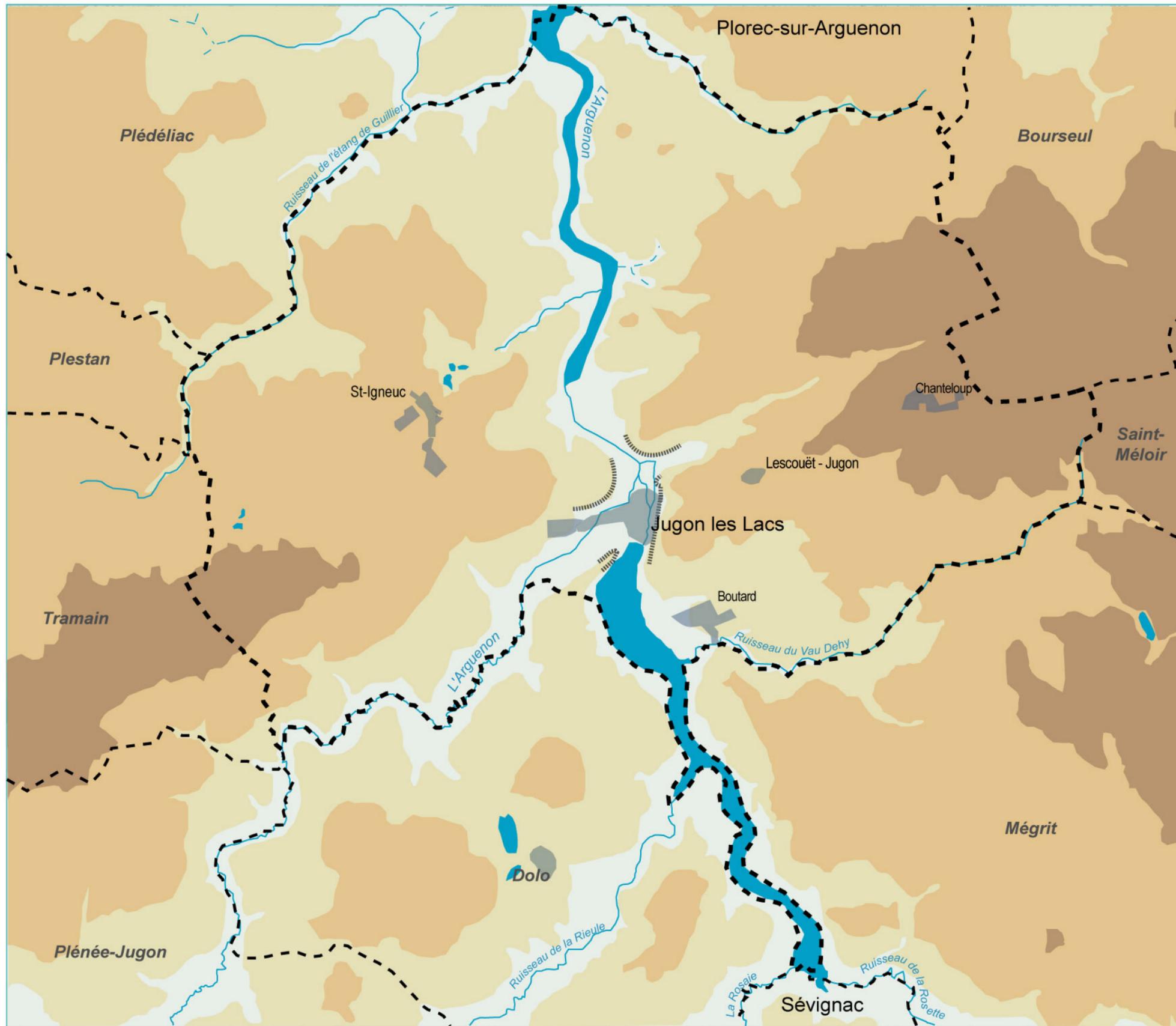
Au sein du bourg de Jugon, l'Arguenon alimentait autrefois le 'petit étang', asséché au XIXème siècle, qui faisait tourner des moulins en aval de la 'petite chaussée' qui existe encore aujourd'hui. Une peupleraie, qui avait été plantée dans le 'petit étang', vient d'être supprimée (comme le demande la ZPPAUP).

Ce réseau hydrographique, articulé autour de l'Arguenon, assure par ailleurs l'alimentation à l'aval de Jugon, d'une retenue d'eau de 10 Km de long, créée par le barrage de la Ville Hatte, à l'Est de Pléven, à 10 Km du bourg de Jugon. Ce barrage, construit en 1973, a permis la création d'un réservoir de 11,5 millions de m³, destiné à l'alimentation de l'Est du département. La présence de cette retenue d'eau souligne et renforce un peu plus encore la sensibilité de la ressource en eau et les enjeux de préservation ou de reconquête de sa qualité.

L'arrêté préfectoral du 2 août 1971 a institué des périmètres de protection autour de la retenue.

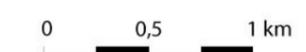
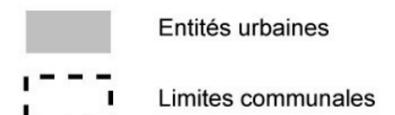
Le nouvel arrêt préfectoral du 23 janvier 2008 a reprécisé les périmètres de protection réglementaires autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte et les servitudes qui les accompagnent.





Contexte topographique et hydrologique

Le bourg de Jugon inscrit dans une cuvette, des villages implantés sur les versants de la vallée de l'Arguenon



II. Des espaces boisés sur plateaux à la vallée de l'Arguenon : diversité de milieux, d'habitats, richesse et sensibilité des sites naturels

Du plateau agricole ouvert conservant quelques boisements aux dépressions humides formées par la vallée de l'Arguenon et ses affluents, le territoire jugonnais offre une diversité d'occupations des sols et de milieux, de richesses et de sensibilités naturelles et variées.

2.1. Les zones humides : des enjeux différenciés

■ l'étang de Jugon au Sud du territoire (inventorié en ZNIEFF de type 1)



Intérêt botanique : essentiellement les queues d'étang. Présence d'une plante protégée par arrêté du 20/12/1982, *Gratiola officinalis* (Gratiolle officinale), présente dans les quatre départements bretons, mais en voie de raréfaction. Intérêt ornithologique de la queue principale de l'étang. Nidification du Foulque, du Râle d'eau, de passereaux aquatiques

Source : DIREN Bretagne – 01/08/1977

L'étang accueille un peuplement important de poissons blancs.

Les eaux des trois rivières alimentant l'étang (la Rosette, la Rosaie et la Rieute) sont riches en nitrates, du fait de l'activité agricole du bassin. La Rosette reçoit les eaux épurées de Broons, ce qui explique le taux important de matières azotées et phosphorées.

Une étude bathymétrique menée en 1996 a révélé une forte tendance à l'envasement du lac, liée aux phénomènes d'eutrophisation (accumulation de matières organiques et prolifération d'algues) et d'érosion (accentuée par la disparition des haies et talus en flan de coteaux). C'est pourquoi la communauté de communes mène actuellement une opération de curage du lac.

Le dévasement de l'étang présente trois intérêts :

- la création d'un volume de rétention dans le cadre de la lutte contre les inondations à Jugon-les-Lacs,
- la création d'une réserve supplémentaire d'eau potable en cas de canicule ou de vidange de la retenue de la Ville Hatte située plus en aval,
- la préservation du site et de sa vocation (tourisme, activités nautiques, pêche, ...)

Les travaux devraient s'étaler sur trois ans. Afin de gérer les travaux bocagers de prévention à l'envasement du Lac de Jugon, un syndicat mixte réunissant les communautés de communes de Plélan-le-Petit, Duguesclin et la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye va être prochainement créé.

■ les zones humides de fonds de vallée, d'abords de cours d'eau et des milieux réceptacles d'eaux pluviales

Les zones humides se rencontrent essentiellement dans les vallées ou vallons accompagnant les cours d'eau, en tête de thalweg ou de bassin versant et dans les dépressions naturelles de terrain favorisant la collecte et la concentration d'eau pluviale et entretenant l'hydromorphie des sols.

Le SDAGE Loire-Bretagne approuvé en novembre 2009 invite les communes révisant leur P.L.U. à réaliser l'inventaire des zones humides pour les incorporer au P.L.U. et le cas échéant à en préciser les modalités réglementaires de prise en compte.

Mais la commune de Jugon-les-Lacs étant intégrée au périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) de l'Arguenon, en cours d'étude, celui-ci devrait imposer aux communes la réalisation de l'inventaire des zones humides (comme le demande le SDAGE). Il précisera par conséquent la méthodologie d'inventaire des zones humides.

Néanmoins, outre des supports cartographiques et de photographies aériennes aidant à pressentir les principales zones humides présentes notamment au sein des vallées et vallons, des investigations de terrain, plus précises sur des secteurs à enjeux urbains (les bourgs et leurs franges, le secteur des Quatre Routes visé par des enjeux d'extension de zones d'activités économiques) ont permis d'appréhender la qualité des terrains et d'apprécier les présomptions ou non de zones humides.

Néanmoins, ces investigations, portant principalement sur des relevés floristiques et de manière très secondaire faunistiques, sur un examen superficiel des sols, devront faire l'objet de compléments d'études (dans le cadre de l'inventaire des zones humides régi par le SAGE), répondant notamment aux dispositions de l'arrêté du 1er octobre 2009 relatif à la délimitation des zones humides.

Ces visites de terrains, plus sommaires en phase de diagnostic du territoire communal, ont en revanche permis d'affiner l'examen des secteurs à enjeu d'urbanisation lors des phases d'étude du PADD et du zonage, afin de mesurer l'opportunité ou non de développer la constructibilité sur ces secteurs, notamment au regard des paramètres de présence de zones humides.

Ces relevés ont été réalisés sur plusieurs périodes, après épisodes pluvieux (janvier 2006 et 2008, février 2007, novembre 2007 en particulier pour le secteur des 'Quatre Routes' à fort enjeu urbain) et en saisons plus sèches (mai et juin 2007, sortie de période estivale en septembre et octobre 2005).



■ D'une façon générale, ces zones humides peuvent constituer des milieux biologiques de grand intérêt qu'il convient de préserver, non seulement pour leur intérêt intrinsèque (biodiversité remarquable, habitats en régression suite aux drainages et mises en culture), mais aussi parce qu'elles jouent :

- un rôle hydraulique : espace d'expansion des flux d'eau pluviale en particulier des eaux de ruissellement descendant du bourg, espace donc soumis à des risques d'inondation, espace jouant donc un rôle de régulation des débits et des flux d'eaux de ruissellement par leur rôle « d'éponge », assurant une infiltration d'eaux alimentant les nappes,
- un rôle épurateur vis-à-vis des eaux de surface (dénitrification et filtration des pesticides,...),
- un rôle éventuellement paysager.

■ Les zones humides les plus remarquables se rencontrent dans les vallées et vallons accompagnant les cours d'eau.

La Vallée de l'Arguenon est ainsi occupée par une dépression humide relativement large, notamment au Nord de la commune en raison de la présence de la retenue de la Ville Hatte. Cette vallée représente le principal milieu récepteur des eaux descendant du plateau agricole. Elle abrite des espaces généralement boisés, mais présentant également en leur sein une végétation herbacée (prairie ou friche), dans lesquels peuvent être observés des signes d'hydromorphie du sol (présence d'espèces indicatrices : jonc, ressuyage tardif...).



Ces secteurs humides investissent toute la vallée de l'Arguenon et sont notamment perçues sur les terrains 'naturels' au Nord du bourg de Jugon, autour du Bout de la Ville.

La vallée de l'Arguenon, assez encaissée à l'amont du bourg de Jugon, abrite aussi de nombreux milieux caractéristiques de zones humides, espaces peu propices aux pratiques agricoles car soumis aux débordements de l'Arguenon, composés de prairies, de boisements (dont peupleraies – cf. photos ci-contre) qui entretiennent également le caractère hydromorphe des sols.



Les vallons affluents de l'Arguenon conservent aussi des zones humides, qui remontent les thalwegs assez loin dans les terrains agricoles.

Ainsi une grande zone humide descend depuis Ranléon et au Sud de la Dêhêtère jusqu'à l'Arguenon, accompagné de beaux boisements, d'autres espaces humides avec taillis, peupleraie... s'étendent à l'Est / Nord-Est du bourg de St Igneuc, depuis les abords de la station de lagunage jusqu'à l'Arguenon, un autre secteur humide se rencontre au Sud de la Ville Hèle descendant vers l'Arguenon mais aussi le long du chemin communal menant au bourg de Jugon.

Egalement, une autre grande zone humide, représentant aussi un corridor écologique intéressant, accompagne un thalweg au Nord-Est du bourg de Jugon, jusqu'au boisement en limite de Bourseul, ces prairies humides marquant d'ailleurs le paysage entre le Noyer et Carautou (au Nord de Chantelou). Des prairies humides marquent aussi l'entrée nord de la commune, le long de la RD 792.

Plus proches des bourgs ou des entités urbaines, des zones humides ont été repérées au Nord de Boutard, au bas des Roches Blanches (cf. photo ci-contre), secteur concerné par des enjeux de développement urbain (cf. PADD et zones 2AU et NI) où une dépression humide (en arc de cercle, épousant les courbes topographiques) collecte et évacue les eaux vers le vallon humide dont le léger thalweg remonte bien au-delà du Grand Pré.



A l'Est du Grand Pré (au Sud de Lescouët-Jugon), une peupleraie, des saules et des prairies (pâtures) traduisent la présence de zones humides (cf. photo ci-contre au Nord de la Ville Danne).



Plus au Sud, se croisent aussi des prés humides à l'approche des Grées.

Autour de St Igneuc, les boisements le long de la RN 176 et les landes et terres agricoles plus au Sud (cf. photos ci-contre) reposent sur des sols facilement saturés en eau, les terrains le long de cette route recevant la majeure partie d'eaux s'écoulant depuis les Quatre Routes et la RD 44 vers cette dépression boisée, eaux butant sur la RN 176.



Sur le bourg de St Igneuc, des présomptions de zones humides portent également sur les terrains localisés aux abords du terrain de sports, le long de la haie localisée au Sud de cet espace de sports et se prolongeant plus à l'Est en direction de l'impasse du Petit Bois.

L'entrée nord à nord-est du bourg bénéficie aussi d'une qualité paysagère notamment liée à ses prairies, plutôt humides.

Autour du bourg de Jugon, si ce n'est les terrains humides (et inondables) compris dans la vallée de l'Arguenon ou ceux au contact et au sein du vallon au Nord de Boutard (secteurs cités auparavant), les terrains localisés dans une dépression relativement prononcée au Nord de la rue des Ecoles (à l'Est du secteur pressenti pour développer un espace d'intérêt collectif – cf. PADD ; secteur AUlz au zonage).

■ Beaucoup de terrains humides sont englobés dans les secteurs soumis aux risques d'inondation de l'Arguenon, faisant l'objet du Plan de Prévention des Risques d'inondation réalisé sur la commune en 2004 (cf. servitudes en annexe du présent P.L.U.) – voir commentaires ci-après sur le PPRI.

Le PPRI s'appuie sur l'atlas départemental des zones inondables des Côtes d'Armor (cf. page 46). Les inondations prises en compte sont celles créées par débordement de cours d'eau (crues). L'atlas présente la cartographie des plus hautes eaux connues, avec les repères de crues identifiés et la cartographie des zones potentiellement inondables, avec les aléas.

Par définition, le Plan de Prévention des Risques d'inondation a pour objectif de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des futurs biens. En fonction de l'aléa retenu, le PPRI définit les secteurs susceptibles d'être inondés. Dans le document graphique, des zones de différentes couleurs sont délimitées, correspondant aux différents enjeux à protéger. Le règlement fixe les règles applicables dans chacune des zones.

Le PPRI s'impose comme servitude d'utilité publique, opposable à toute demande d'autorisation de construire ou d'aménager. Il est annexé au présent P.L.U.

Sur la commune, seules les rives de l'Arguenon et de la Rosette situées à l'amont de la retenue sont soumises à des risques d'inondation, notamment sur les abords du bourg de Jugon, à savoir des espaces à même de concentrer le plus d'enjeux relatifs au développement urbain, économique sur la commune. L'aléa est considéré comme moyen à fort sur la majeure partie du bourg actuel. Il est considéré comme fort à très fort en amont du bourg (vallée de l'Arguenon) sur des terrains ne comportant pas d'implantation humaine.

2.2. Les boisements

La commune présente de nombreux boisements (environ 300 hectares au total), notamment en limite Est du territoire sur le secteur de Quinevedais (feuillus), à l'Ouest sur le secteur de Ranléon (feuillus – cf. *photo de gauche*), le long des vallées de l'Argeunon et du ruisseau de l'étang du Guillier (boisements humides), ainsi qu'aux abords du bourg de Jugon (résineux – cf. *photo de droite*).



Ces boisements sont souvent associés aux versants des vallées de cours d'eau, là où les pratiques agricoles sont contraintes par la topographie et la qualité des sols.

La couverture verdoyante boisée marque aussi le paysage des coteaux dominant la cuvette recevant le bourg de Jugon.

Sur les plateaux, ces bois sont conservés autour du secteur (à valeur patrimoniale) de Ranléon et près du secteur des Quatre Routes, secteurs là encore liés à des milieux humides.

En limite de Bourseul, un autre massif boisé, à cheval sur Jugon et Bourseul, fait l'objet d'un plan simple de gestion (relevant du Code Forestier) assurant l'exploitation et la valorisation sylvicole de ce bois.

2.3. Les haies et talus (en milieu agricole)

La trame de haies et d'alignements d'arbres relevée sur le coteau agricole s'avère très limitée et souvent de valeur paysagère moindre, de valeur écologique plus certaine mais vulnérable au regard de la faible représentativité de ce réseau de haies. L'espace agricole, autrefois caractérisé par la densité de sa trame bocagère, a fait l'objet de défrichements importants, liés notamment au développement de la mécanisation (le dernier remembrement ayant eu lieu en 1968 sur Saint-Igneuc et 1981 sur Lescouët).

La végétation des haies est principalement représentée sur le plateau agricole par la série atlantique dominante du chêne pédonculé.

Toutefois, la présence d'autres espèces est probable dans des secteurs où l'humidité reste quasi permanente pendant six mois de l'année (aulne, frêne, ...). Des ceintures de bas-fond permettent d'isoler le cours d'eau et sa zone humide de fond de vallée des cultures adjacentes. Dans les secteurs plus pentus, dans les talwegs et les vallées, se trouvent des haies « de plein champ » qui suivent les écoulements.



Exemple d'alignements d'arbres (secteur de La Mare) et de chêne remarquable (secteur de Ranléon)

Plusieurs haies constituent des entités paysagères intéressantes pour la commune. Celles-ci sont répertoriées dans le zonage PLU et bénéficie d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Depuis quelques années, la communauté de communes Arguenon-Hunaudaye met en œuvre un programme de reconstitution du bocage, subventionné par le Conseil Général. Ce programme a pour objectif de regarnir le paysage en éléments constitutifs du bocage : talus, haies bocagères, petits boisements feuillus. Outre l'aspect paysager, l'intérêt de l'opération est également de freiner le phénomène d'érosion des sols, de limiter les débits de ruissellement et de lutter contre le vent.

III. Appréhension des paysages et du patrimoine "naturel" jugonnais

La qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire jugonnais est étroitement associée à la force de ses paysages, nourris du modelage physique et agricole du territoire mais surtout de la dimension historique et patrimoniale de ses lieux qui se retrouve dans son urbanisme.

La présente approche des paysages et du patrimoine de Jugon-les-Lacs veille notamment à mettre en évidence, à travers un balayage du territoire et par l'illustration de ses grandes composantes paysagères :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg et des entités urbaines, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains sur Jugon-les-Lacs,
- les points de repère ou de perturbation paysagère, les cônes de vue les plus remarquables que le projet pourra prendre en compte, en particulier ceux sur la vallée de l'Arguenon, sur l'Étang ou sur le bourg de Jugon ou le village ancien de Lescoüet-Jugon ou encore sur l'entrée de bourg champêtre Nord de St Igneuc,
- la valeur patrimoniale de certains secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

La variété des ambiances paysagères observées sur le territoire communal est le fruit des alternances et des différentes séquences paysagères nées des variations de relief même légères, de l'ouverture du paysage en territoire agricole ou de sa fermeture liée à la topographie (situation en fond de vallée) ou liée à des boisements et à la densité plus ou moins grande du couvert végétal.

3.1. La sensibilité naturelle et la qualité paysagère et patrimoniale des vallées

Tel que l'exposait l'analyse topographique, le territoire de Jugon-les-Lacs est à la fois traversé par la vallée de l'Arguenon, qui scinde le territoire en deux ensembles de taille homogène, et sillonnée par ses ruisseaux affluents (ruisseau de l'étang du Moulin de Guillier, ruisseau du Vau Dehy, ruisseau de la Rosette, ...) : ces écoulements marquent fortement la morphologie et le paysage communal.



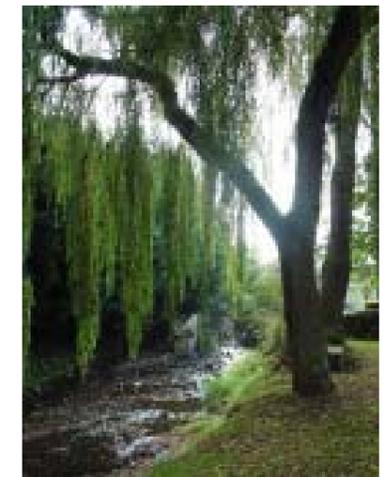
La dépression de l'Arguenon retient l'attention non seulement à travers son empreinte physique mais aussi par les boisements et coulées végétales qui accompagnent leur thalweg.

La vallée forme ici une césure forte dans les perceptions du paysage, à la fois par sa perception visuelle mais aussi par le ressenti dans la pratique de l'espace. Versants pentus recouverts de taillis et fonds de vallées humides et inaccessibles pour être mise en culture, ces paysages subissent intrinsèquement peu de pression de la part de l'agriculture et de l'habitat. Quelques éléments disharmonieux situés au cœur ou en frange de ces sites viennent toutefois altérer la qualité de ces paysages naturels (lignes électriques, hangars agricoles, ...)

Les vallées rencontrées sur le territoire communal, représentent des milieux humides, réceptacles d'eaux de ruissellement descendant des plateaux, occupés par une végétation plus conséquente.

En dehors de leur intérêt écologique, les espaces verdoyants accompagnant les vallées contribuent également à la qualité du cadre de vie en tant qu'espaces récréatifs. Ceux-ci constituent en effet des lieux de promenade et de randonnée appréciés de la population locale.

En revanche, à l'entrée Sud-Ouest du bourg de Jugon, la couverture de peupliers semble asphyxier la vallée de l'Arguenon, étouffer les espaces naturels et assombrir cet espace, déjà relativement fermé par les versants verdoyés qui accompagnent l'Arguenon.



La qualité des paysages offerts par la vallée de l'Arguenon prend aussi une toute autre dimension à la découverte du bourg de Jugon, ayant trouvé refuge dans une cuvette, au Nord de l'Étang, à la confluence des ruisseaux et rivières qui l'alimentent.

Cette situation, ce développement historique et la qualité des paysages associée à la valeur patrimoniale de son urbanisme, ont même justifié de la mise en place de la Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager qui recouvre le bourg et ses coteaux, jusqu'à Lescouët-Jugon à l'Est.

La perception du bourg reste furtive mais séduisante depuis la RN 176 et notamment depuis l'ouvrage d'art qui enjambe l'Arguenon (cf. photo ci-contre).



Elle reste tout aussi intéressante lorsque le regard balaye les toitures ardoises depuis le coteau, parcouru d'un sentier piétonnier qui domine par le nord le bourg (cf. photo ci-contre).



A venir de Lescouët-Jugon, un autre cône de vue sur les toits de Jugon interpelle le regard en sortie des boisements qui habillent le versant relativement abrupt à l'Est du bourg (cf. photo ci-dessous).

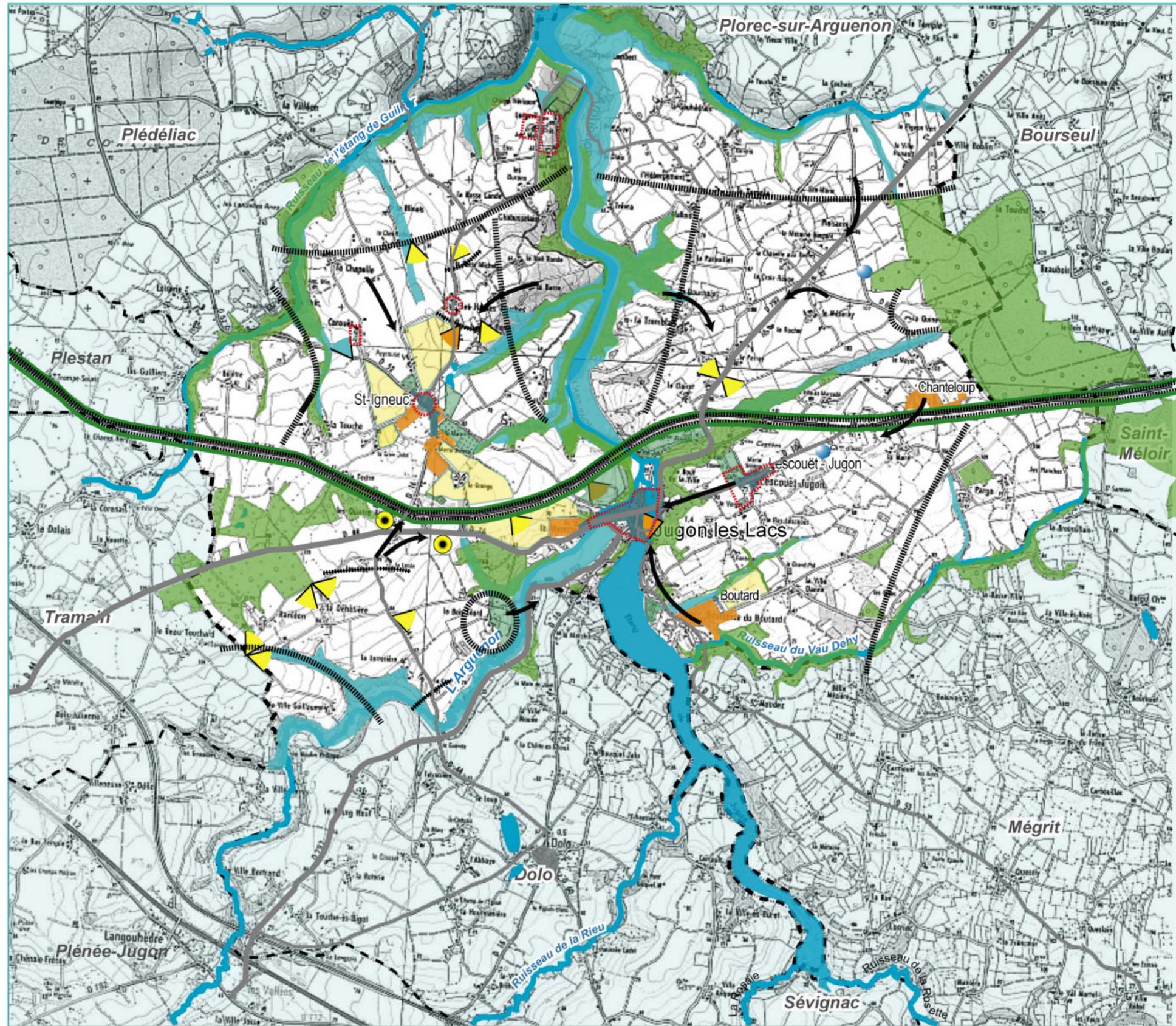


Ces cônes de vue d'intérêt général méritent d'être pris en compte par le projet de développement de Jugon.

Au Nord du territoire communal, au pied de sa confluence avec le ruisseau de l'étang de Guillier, la vallée de l'Arguenon côtoie un autre versant à valeur paysagère, en l'occurrence le site de Lorgeril.

Quelques massifs boisés importants viennent parsemer le territoire agricole ; le boisement de Ranléon (à l'Ouest), le Petit Carua au Sud-Ouest du bourg de Jugon, le boisement de Parga à l'Est de Lescouët et celui de La Quinevedais au Nord-Est de la commune.

Ces quelques massifs viennent s'ajouter aux boisements rencontrés au sein des vallées et confèrent sur certains secteurs du territoire un caractère boisé assez inhabituel en Bretagne



Approche paysagère

des vallonnements et un patrimoine qui assurent la qualité des sites

Des sites de grande qualité paysagère

Couloirs végétaux liés aux vallées (prairies, boisements, zones humides)

Des paysages hérités d'une ancienne structure bocagère

- Espace verdoyant plus fermé autour des îlots urbains
- Forêt et boisements
- Chemins creux, haies

Des entités urbaines de qualité patrimoniale et paysagère

- Le bourg de Jugon (encaissé)
- Les entités urbaines sur les versants (St Igneuc, Lescouët...) encadrés de paysages agricoles plutôt ouverts
- Secteurs bâtis d'intérêt patrimonial
- Bâti intéressant (cf. pré-inventaire patrimoine)
- Petit-patrimoine (croix, calvaire, puits...) (cf. pré-inventaire patrimonial)

Des espaces sensibles aux expositions visuelles autour des entités urbaines

Plateaux aux champs ouverts autour du bourg et de St Igneuc

Des paysages agricoles ouverts offrant de larges panoramas

Plateau au bocage déstructuré et boisements isolés (sur le reste de la commune)

La qualité paysagère des sites

... révélée par :

Panoramas, cônes de vue dont cônes de vue sur les entités urbaines et sur les vallées

... atténuée par :

Points d'altération de la qualité paysagère

Des éléments structurants du paysage et du ressenti du territoire

Le tracé de la RN 176 en déblai mais formant une césure sur le territoire

Lignes de crête, ruptures de pente influençant la perception et le ressenti du territoire

Points de repère dans le paysage

Secteurs plus reculés des coeurs de vie (Jugon / Boutard / St-Igneuc)

Espaces en relation avec les communes riveraines

0 0,5 1 km



Fond: Carte IGN 1 / 25 000

3.2. Le plateau agricole : profondeur de champs, ouvertures et expositions visuelles

Les paysages ruraux ont subi les effets d'un remembrement intensif mené au cours des années 1970 et suivantes ; en résultent des paysages ouverts au maillage large surtout dans les secteurs en plateau. L'activité agricole y est dominée par l'élevage porcin et les cultures liées à l'élevage (maïs).

Territoires encore fortement agricoles, les plateaux situés de part et d'autre de l'Arguenon forme de grandes entités cultivées où ne subsistent que de rares haies arbustives ou arborées depuis le remembrement. Conjugué à la topographie, ces terrains d'openfield offrent de grandes profondeurs et ouvertures de champ visuel.

Le paysage agricole relativement ouvert rencontré sur Jugon offre souvent de larges perspectives sur les façades urbaines, que ce soit la façade ouest du bourg ou celles du bourg de Saint-Igneuc (bien que celles-ci ne soient pas réellement exposées au regard depuis les principales voies structurantes).



Ouverture paysagère liée au remembrement et vallonnements facilitent parfois des perceptions lointaines de certains îlots urbains, comme l'illustrent des exemples de clichés ci-contre (perception des façades nord de Lescouët-Jugon depuis la RD 792 et des constructions nouvelles établies en extension Nord-Ouest du hameau Bois Léar, témoignant de l'impact visuel de constructions en paysage agricole ouvert).

Les hameaux ou lieux-dits implantés en espace agricole sont également sujets à une assez forte exposition visuelle, compte tenu de l'ouverture des paysages agricoles environnants.



Cette exposition visuelle des formes urbaines représente un des enjeux essentiels du développement urbain, car elle laisse augurer des soucis d'intégration paysagère de constructions nouvelles. Ce sont en effet sur les marges des entités urbaines que se façonne et se véhicule l'image de Jugon-les-Lacs.

3.3. Perception des principales entrées du bourg et des secteurs d'activités

Les entrées du bourg de Jugon présentent des caractéristiques assez différentes, mais ont néanmoins conservé des allures champêtres à travers leur dominante végétale (cliché ci-contre : entrée de bourg depuis la RD 16 sur le secteur Siant-Michel) :



- Les entrées Sud, via les RD 16, 792 et 52 sont relativement étirées, car bordées de part et d'autre de bâtiments récents dans leurs sections les plus éloignées du centre-bourg.

Cependant, l'arrivée dans les quartiers anciens est assez contrastée : autant en provenance du Sud-Est (RD 52), l'entrée dans le centre urbain dense est assez soudaine, abordant rapidement la rue de la Petite Chaussée, sans transition entre extrême périphérie et cœur de la cité (rétrécissement de l'emprise de voie, prédominance de constructions anciennes, implantations des bâtiments à l'alignement et en continuité), autant l'entrée sud-ouest du bourg, passée la séquence à hauteur du lotissement des Liseux, en recul et adossé à la voie départementale, véhicule ensuite une image de faubourg, traduite par la présence d'une séquence de transition (rétrécissement de l'emprise de la voirie, implantations semi-continues du bâti, mélange de constructions anciennes et plus récentes, ...), faubourg annonciateur de la structure urbaine plus dense qui lui fait suite.

- L'entrée Nord, en provenance de Plancoët / Dinan via la RD 792 et en provenance de Lescouët, présente une configuration particulière puisque la transition entre milieu naturel (boisements) et milieu urbain est brutale, au détour d'un virage, sur le versant à mi-pente.

Le traitement des principales entrées de bourg de St Igneuc a évolué de manière opposée :

- . l'entrée Nord du bourg a conservé son caractère champêtre le long de la RD 16, une certaine authenticité des lieux eu égard à l'absence de constructions en façade Nord du bourg qui permet de maintenir la perception des anciennes bâtisses et de l'église, à tel point que cette entrée de bourg se projette directement sur le centre-bourg ancien de St Igneuc ;
- . l'entrée Sud du bourg, ne bénéficie plus de recul et de transition par rapport à l'échangeur suite au développement des secteurs d'activités le long de la RN 176. Elle est assimilée à un étirement urbain, qui manque de caractère, d'autant plus que l'enveloppe urbaine y maintient ici des entités végétales agricoles formant des "dents creuses".

Les axes routiers, à l'entrée de St Igneuc, ont favorisé le développement d'activités artisanales qui tendent à s'implanter à proximité d'échangeurs le long de la route N 176, pour profiter des effets "vitrine".

Si la zone artisanale de St Igneuc, de génération plus ancienne, ne bénéficie pas de traitement paysager qualitatif de ses façades et de ses interfaces avec les milieux environnants, en revanche le parc d'activités développé près du Tertre, à l'entrée Sud du bourg est encadré par des dispositions réglementaires favorisant un traitement paysager cohérent de ses façades et notamment de sa bande de recul inconstructible par rapport à la RN 176.

Ces entrées de bourg restent dans tous les cas marquées par :

- une absence de traitement particulier visant à les marquer dans l'espace urbain,
- des espaces réservés aux cycles et aux piétons ou bien restreints (voire absents) ou mal adaptés à leur fonction.

Le développement urbain s'accompagnant à l'avenir d'une recrudescence du trafic, la question des entrées de bourgs et de la traversée du bourg de Jugon impose d'être soulevée et examinée de manière à prévenir de risques de détérioration des conditions de déplacements, tant pour les véhicules que pour les cycles et les piétons, de manière aussi à réfléchir à l'image de ces entités urbaines véhiculée dans sa première perception aux différentes entrées du bourg.

IV. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité de Jugon-les-Lacs

La première mention de Jugon le rattache au château, dont l'édification est attribuée à Eudon, premier comte de Penthièvre, soit avant 1079, date de sa mort. Situé sur un promontoire abrupt entre les deux rivières, il passe à la fin du XIème ou au début du XIIème aux seigneurs de Dinan. A cette époque, une bourgade existe déjà, ainsi qu'une chapelle dédiée à la Vierge. Siège d'une châtellenie s'étendant sur sept paroisses, Jugon possède ses propres mesures ; point de passage obligé, la ville joue un rôle primordial dans la guerre de Succession de Bretagne. Du Guesclin aime rappeler le dicton selon lequel « qui a Bretagne sans Jugon, a chape sans chaperon ». Le château est démantelé en 1420 par Jean V, duc de Bretagne, puis rasé en 1616 sur ordre de Richelieu.

La commune continue de prospérer sous l'impulsion des Sénéchaux issus des familles Rouxel et Brunet, et de notables tels que les Sevoy. Le commerce et l'artisanat mettent à profit la situation avantageuse de la ville. Le calme est provisoirement troublé par la prise de Jugon par les chouans de Boishardy en décembre 1794 ; l'arbre de la liberté est coupé, les papiers de la commune brûlés par quelque cinq cents hommes. Le XIXème est marqué pour la ville par une expansion au ralenti, du fait de l'exiguïté de son territoire de 137 hectares. Le problème ne sera résolu qu'en 1973, avec la naissance de Jugon-les-Lacs en tant que réunion de Jugon, Saint Igneuc en Penthièvre et de Lescouët-Jugon en Poudouvre. Le nom de la nouvelle commune a été choisi en raison d'un second lac créé en aval de Jugon, par la construction du barrage de la Ville Hatte.

Historique de la commune (source : Mairie + Flohic éditions – Le patrimoine des communes de Côtes d'Armor 1998)

Du patrimoine bâti, au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage jugonnais renferme une certaine richesse culturelle et historique qui nourrit l'identité de la commune.

Des monuments historiques aux anciennes constructions en pierre sans occulter les éléments plus discrets tels que puits, calvaires, etc., ce patrimoine a fait l'objet d'un pré-inventaire à partir de relevés de terrain (réalisés sur l'ensemble du territoire communal) complétés de sources bibliographiques. Ce pré-inventaire est reporté sur la carte jointe par la suite.

Participant directement à l'image et à l'identité de la commune et concerné par les dispositions du Code du Patrimoine, il mérite d'être pris en compte par le projet d'aménagement et de développement de la commune pour être préservé et pour en favoriser la mise en valeur.

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

L'église Notre Dame, XIVè siècle, bourg de Jugon-les-Lacs.



L'église paroissiale de Jugon est d'abord celle du prieuré Saint Etienne, fondé au XIIème siècle par les moines de Marmoutier. L'église Notre-Dame absorbe ensuite l'église Saint-Etienne, et devient au XVIIème siècle la seule utilisée. Elle est en grande partie reconstruite de 1874 à 1850. Le portail Ouest et l'entrée de la nef, de style roman, remontent à la période de fondation de l'édifice, alors que cette tour originale date du XIVème siècle. Elle présente une grande fenêtre à réseaux quadrilobés éclairant les fonts baptismaux, surmontée d'une lucarne rectangulaire ouvragée. Elle comporte un toit en

batière de style normand.

L'église est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 19 mars 1926.

Hôtel de la Tête Noire, XVIè siècle, 5, rue du Four, bourg de Jugon-les-Lacs

Jugon, ville étape, possède plusieurs maisons d'hôtes dès le Moyen-Age. Cette demeure, appelée aussi maison de Peyrouse, est une possession d'un seigneur de ce fief situé à Saint-Igneuc. La structure en pans de bois, bien que fortement remaniée, se distingue nettement sur le pignon de la maison, qui est probablement l'une des plus anciennes de Jugon. Selon la légende, un puits et un souterrain menant au château se trouveraient à l'emplacement de cet ancien hôtel, dans le fond duquel se trouverait le corps d'une femme conservée dans le sel.



Hôtel Sevoy, 1634, 5, rue des châteaux, bourg de Jugon-les-Lacs

Cet hôtel particulier de style Louis XIII est construit par une famille de notables, les Sevoy, descendant d'un avocat de la fin du XVIème siècle, Pierre Sevoy. La tour octogonale à l'angle de l'ancienne rue Bichette se singularise par son aspect élancé qui articule les différentes parties de la construction. Les cheminées ont disparu au cours du XXème siècle. L'inscription sur la façade indique la date précise de la construction ainsi que l'identité du bâtisseur et de ses commanditaires.

L'ancien hôtel est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 5 décembre 1975.

Manoir des Touches, XVIIIème siècle, bourg de Saint-Igneuc

Au XVIIIème siècle, les familles nobles et notables de Saint-Igneuc se font construire de nombreux manoirs dans la campagne environnante. Ces domaines entourés de terres et comptant plusieurs

fermes sont particulièrement présents sur la commune de Saint-Igneuc, dont le terrain est favorable à la culture céréalière. Le manoir des Touches est au XVIIème siècle possession de la famille des Leffroy, hommes de loi à Jugon.

Manoir de la Jarretière, XVIIIème siècle, bourg de Saint-Igneuc

La Gerezière, ancien nom de La Jarretière, appartient dès le XVIème siècle à la famille Rouxel, qui compte dans ses rangs plusieurs sénéchaux royaux. Au XVIIIème siècle subsiste encore le manoir avec sa chapelle dans une large enceinte close fortifiée de tours carrés.

Manoir du Verger, 1729, Lescouët-Jugon

Ce manoir présente une architecture caractéristique du XVIIIème siècle avec des fenêtres hautes et des lucarnes de pierre, ainsi qu'une tour carrée à deux étages à l'arrière. L'ensemble a conservé ses bâtiments annexes et ses enclos. Une croix provenant du manoir se retrouve au château du Guillier, à Plédéliac. Le manoir est construit à l'initiative de Louis-Jean Brunet, seigneur du Hac, sénéchal de Jugon pendant plus de trente ans. Sa famille est déjà présente au Verger en 1634, où un François Brunet est nommé « conseiller du roi et sénéchal de Jugon ».

Maison, 1711, 3, rue du Poudouvre, bourg de Jugon-les-Lacs

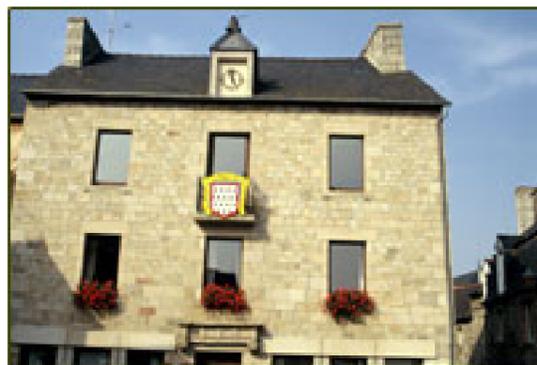
Cette maison, intacte depuis sa construction, comporte une lucarne en maçonnerie. Bâtie dans une rue en pente, elle possède une cour enterrée qui ouvre sur un sous-sol à usage commercial. Son utilisation comme boucherie au XXème siècle bénéficie de l'esplanade, située à l'arrière de la maison et baignant la rivière, qui facilité l'évacuation des déchets.

Presbytère, 1757, 3, place du Martray, bourg de Jugon-les-Lacs

La paroisse de Jugon possédait initialement deux paroisses : Saint Malo dans le bourg castral, et Saint Etienne dans l'enceinte du prieuré. Au XVIIIème siècle, seule une église demeure utilisée, celle de Notre Dame, anciennement Saint Etienne. Lors de l'urbanisation de la place du Martray, une maison est construite pour le logement du clergé paroissial, et un pigeonnier vient compléter la structure du presbytère.

Mairie, XIXème siècle, place du Martray, bourg de Jugon-les-Lacs

A l'emplacement qu'occupe la mairie depuis 1987, était située l'ancienne chapelle Sainte-Anne, fondée en 1644 par Julienne Urvoit, épouse de François Brunet de La Pironnaye, sénéchal royal. La fontaine Sainte-Anne se trouve alors près de la chapelle. Abandonnée à la Révolution, elle menace de tomber en ruine et gêne la circulation de la rue Saint-Etienne, très étroite. Arasée en 1860, elle fait place à cet immeuble, longtemps appelé maison Sainte-Anne ou maison Puel.



Eglise Saint Jean-Baptiste, 1822, Lescouët Jugon

Une église existe dès 1380 à Lescouët, alors trêve de la paroisse de Plorec. Cet édifice, dédié à Saint Malo par le seigneur de Parga, est pillé par les révolutionnaires en 1794, et rasé par la suite. L'adjudication se fait au nom d'un dénommé Charles Josselin, qui se plaint d'être inquiété par les chouans. Au début du XIXème siècle, la famille de Broons de Vauvert fait construire un nouvel édifice.



Maison Savary, XIXème siècle

Jugon exerce, en tant que châellenie, un rôle militaire jusqu'à la Révolution. Un Savary est maître arquebusier au XVIIème siècle, et sa descendance est à l'origine de cette demeure, caractéristique des maisons bourgeoises du XIXème siècle.

Les Châteaux, XIXème siècle, rue des Châteaux

Le site est primitivement occupé par un château bâti vers l'an mille par un des fils du duc de Bretagne Geoffroy Ier. Il consiste probablement en une tour de bois entourée d'une palissade, et se situe sur l'éperon appelé les Châteaux. Pierre Mauclerc, duc de Bretagne, en fait au XIIIème siècle l'une des places fortes du duché et le siège d'une châellenie. Pris et repris lors de la guerre de Succession de Bretagne en 1341-1342 et en 1373, il est définitivement démantelé après les guerres de la Ligue vers 1616. Cette maison, construite au pied de l'emplacement de l'ancien château, est précédée de portails agrémentés de boulets trouvés dans les ruines de la forteresse. C'est la demeure de François Olivier Martin (1889-1952), historien originaire de Jugon, membre de l'Académie des inscriptions et belles lettres, et professeur à la faculté de droit de Paris.

Moulin à vent du Guillier, XIXème siècle, Saint-Igneuc

Les nobles qui possèdent les terres possèdent aussi les moulins, et les plus riches d'entre eux ajoutent des moulins à vent aux moulins à eau, plus nombreux. Saint Igneuc en conserve encore deux vestiges, le moulin de Lorgeril dépendant du manoir de Lorgeril-Follideuc, et celui-ci, dépendant du château du Guillier en Plédéliac.

Pont, XIXème siècle, rue de la Triballe

Ce pont, situé sur un bras de l'Arguenon, tire son originalité du fait qu'il passe sous une maison construite après le creusement au XIXème siècle de la rue Neuve, aujourd'hui rue de Penthièvre. La maison a d'ailleurs conservé ses toilettes d'origine, se déversant directement dans la rivière.

La digue du Grand étang, XIIIème siècle, rue de la Grande Chaussée

Construite sur les ordres de Pierre Mauclerc vers 1230, la digue est due à un barrage sur la rive de la rivière Jugon. Appelée la Grande Chaussée, elle est complétée par une digue sur l'Arguenon, la Petite Chaussée. Les deux étendues d'eau ainsi créées au pied du château fort de Jugon assurent à celui-ci une consolidation de sa position défensive, déjà avantageuse du fait de sa situation sur un promontoire. Elles appartiennent, tout comme le château, au domaine royal. Le comte de Boishue, dernier propriétaire des terres environnantes au XVIIIème siècle, projette en 1787-1788 d'y construire une forge, mais le projet avorte avec le déclenchement de la Révolution.

**La petite chaussée, XIXème siècle, rue de la Petite Chaussée**

Contrairement au grand étang encore en eau, l'étang sur l'Arguenon est à présent à sec, malgré un projet avorté au XIXème siècle. Sa digue intacte, appelée « la Petite Chaussée », est construite sur toute sa longueur.

Viaduc des Clairets, début du XXème siècle

La ligne de Chemin de fer départementale Collinée-Jugon ne fonctionne qu'une vingtaine d'années. Le premier tronçon de la ligne Collinée-Jugon-Dinan est inauguré en 1924, et son abandon est effectif dans les années 1950. De nombreuses infrastructures témoignent de son passage, comme ce viaduc, ou le tunnel sous la Petite Chaussée.



Certains éléments apparentés au « petit patrimoine » ont également été répertoriés sur le territoire. Ils concernent d'anciens murs de pierre (rue du Four, Lescouët, Lorgeril, aux abords de l'église de St Igneuc, ...), d'anciens puits, d'anciens lavoirs rappelant la richesse hydraulique de la commune (rue du Four, rue de Penthièvre, ...) et des croix ou calvaires.

Cette liste n'est pas exhaustive, ce petit patrimoine relevant souvent de domaine privé, n'étant pas systématiquement accessible ou visible.

**Croix, XVIème siècle, cimetière, église Notre-Dame**

La croix, apportée de Lescouët, se présente sous la forme d'un fût octogonal gravé d'un christ, orné comme à Plestan des symboles des quatre évangélistes. L'ensemble est placé sur un soubassement à deux degrés.

La croix est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 19 mars 1926.

Croix de la Salette, XVIIIème siècle, La Salette

L'origine de cette croix, juchée sur un socle massif chanfreiné, se situe dans les environs de l'abbaye de Boquen.

D'anciennes fermes ou maisons d'habitation de caractère (critères architecturaux et paysagers), ont été inventoriées sur le territoire communal. Elles sont ou bien concentrées sur les trois bourgs, ou bien dispersées sur le territoire agricole.

Principales caractéristiques architecturales : Ces constructions anciennes présentent des volumes simples (parallélépipèdes), souvent hautes (avec étage ou comble à haut surcroît), édifiées majoritairement en granite, qui ont parfois été enduits par la suite, et couvertes par l'ardoise.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager du bourg de Jugon, créée par arrêté du 27 janvier 2007 regroupe les règles relatives à la protection des éléments identifiés comme constituant le patrimoine naturel ou bâti dans la zone de Protection. Divers éléments ont été identifiés : espaces boisés, éléments végétaux, talus, bâtiments ou éléments bâtis remarquables, clôtures remarquables, ensembles bâtis cohérents, ... Ces éléments sont repérés au plan de zonage de la Z.P.P.A.U.P. Les règles portent notamment sur les conditions de leur conservation, démolition, remplacement, modification, ...

V. Occupation du sol et organisation de l'espace

Territoire encore très agricole, parsemé de plusieurs lieux-dits et hameaux hérités du patrimoine "agricole", la commune de Jugon-les-Lacs est aussi caractérisée par la présence de trois centres urbains, regroupés sur la même entité administrative depuis la fusion en 1973, des communes de Jugon, Saint-Igneuc en Penthiève et Lescouët-Jugon en Poudouvre.

5.1. Occupation générale des sols au niveau communal

Sur une superficie communale de 2 615 hectares,

- l'espace réservé aux activités agricoles représente environ 1 369,6 hectares, soit environ 52 % de la surface communale (selon le présent document d'urbanisme),
- l'espace intégré aux zones naturelles couvre 1 058,2 hectares, soit environ 40 % de la surface communale, mais ces surfaces correspondent à la fois à des vallées et boisements à valeur en effet plus naturelle tandis que d'autres, secteurs humides, abords de cours d'eau ou espaces insérés dans le périmètre sensible de protection de la retenue d'eau de la Ville Hatte, sont pourtant en grande partie exploités par l'agriculture.

Ainsi, ce seraient plutôt 60 % du territoire communal qui conserveraient encore leur utilisation agricole.

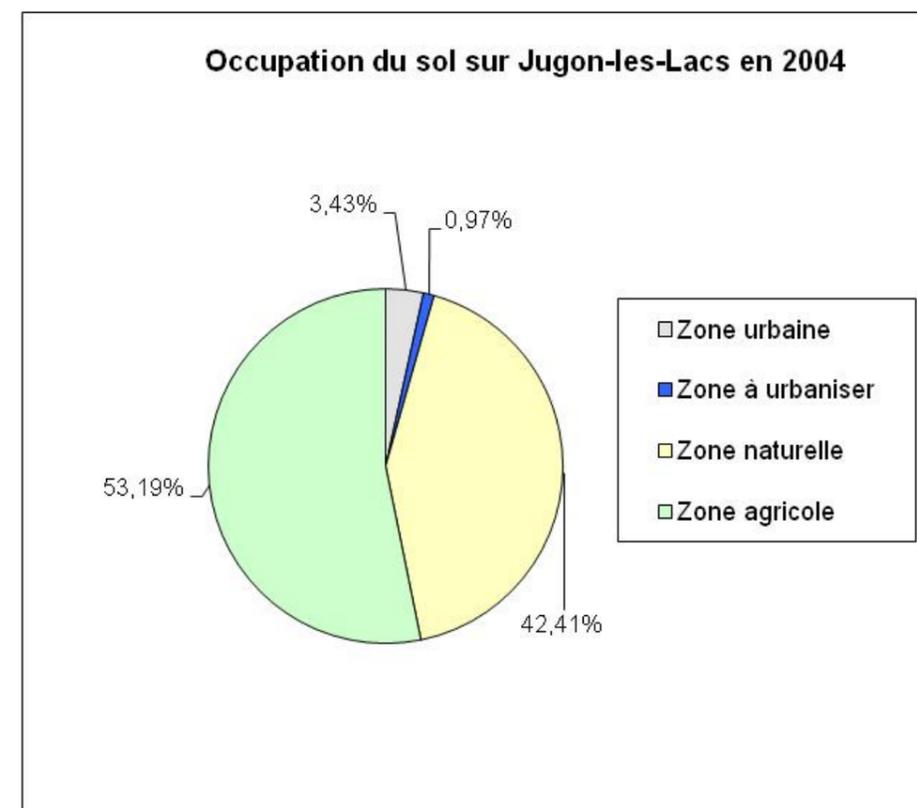
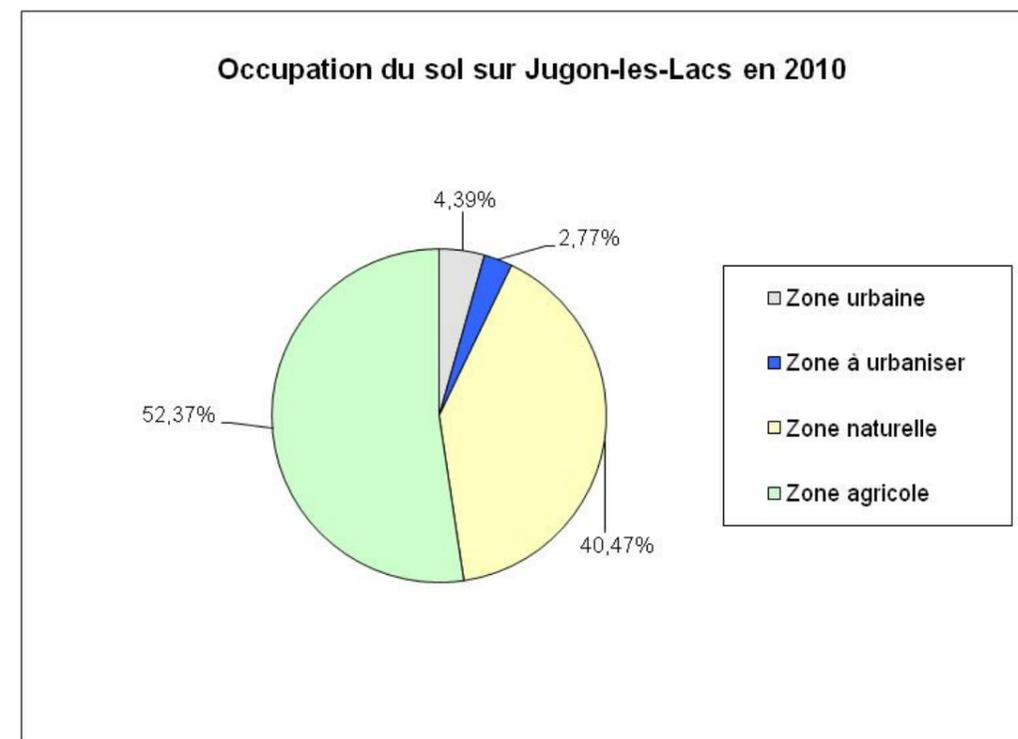
A titre indicatif, l'ensemble des espaces agricoles et naturels définis par le présent PLU couvre une surface légèrement inférieure à celle évaluée au POS modifié de 2004 (dernier relevé précis des superficies réalisé sur la commune). Ceux-ci ont en effet perdu respectivement 23 et 52 hectares).

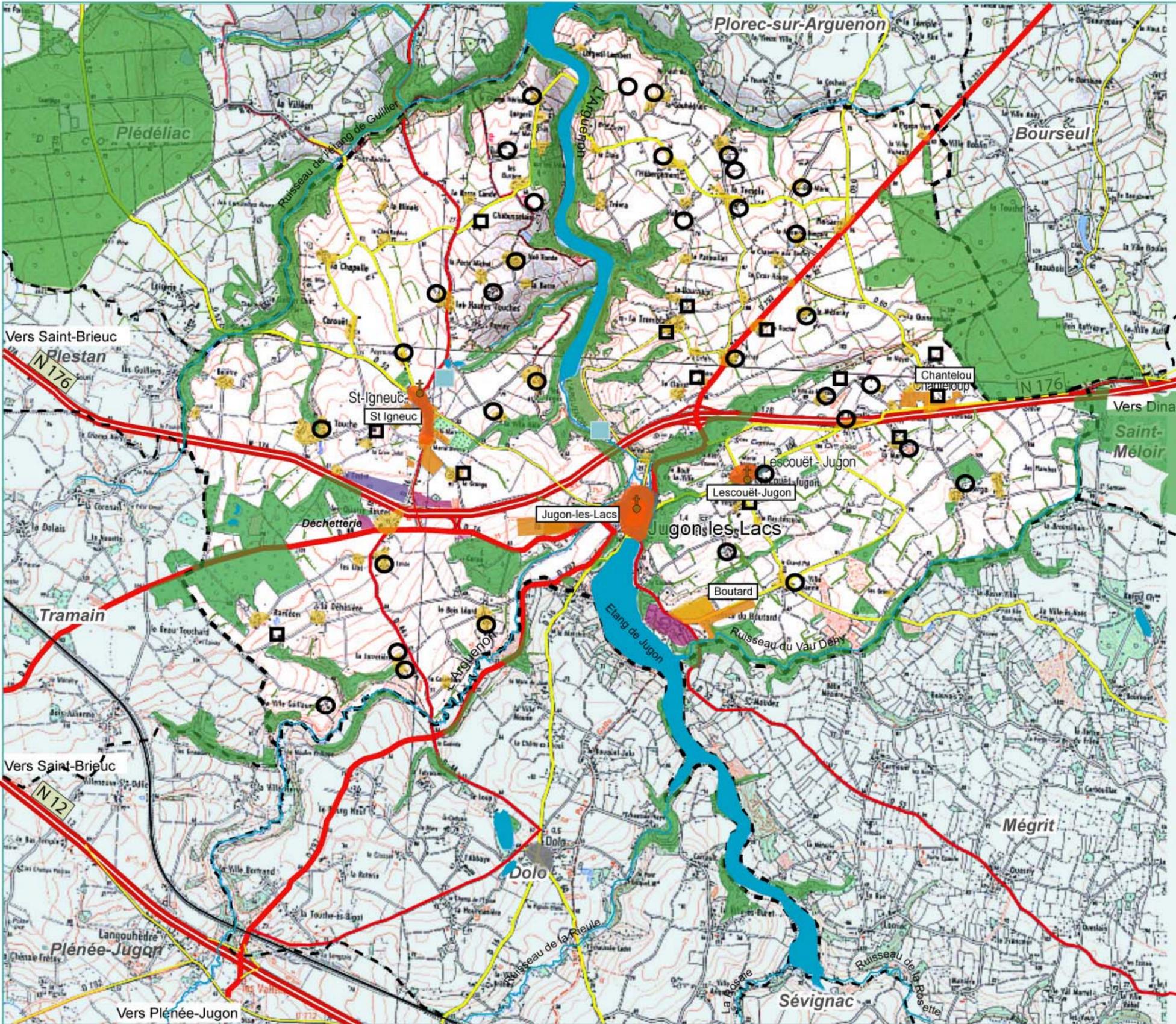
Plusieurs facteurs ont contribué à la réduction des espaces agricoles et naturels :

- L'extension de la zone urbaine, répercutant le développement urbain constaté ces dernières années (portant pour l'essentiel sur d'anciennes zones NA constructibles),
- La redéfinition des espaces ayant vocation à être urbanisés.

La superficie occupée par des espaces urbanisés (hameaux et écarts compris) ou ayant vocation à l'être représente 187,2 hectares. Les espaces urbanisés ou destinés à l'être sont passés de 115,4 hectares à 187,2 hectares et représente aujourd'hui 7,2 % de la superficie communale contre 4,4 % auparavant.

L'ensemble des espaces urbanisés à terme couvrant tout juste 7 % de la superficie communale totale, la commune affiche donc un caractère rural fortement prononcé.





Occupation des sols Equilibres urbains et naturels

Trois centres urbains anciens structurent l'armature urbaine :
le bourg, St Igneuc, Lescouët-Jugon.
Deux entités urbaines émergent progressivement :
Boutard et Chanteloup

Espaces urbanisés

- Centres urbains anciens : habitat plus dense
- Urbanisation récente (autour d'entités urbaines) : densité urbaine réduite (habitat à dominante pavillonnaire)
- Habitat diffus : hameaux, lieux-dits
- Espace de loisirs (sur Boutard)
- Secteur d'activités
- Station d'épuration, lagunage
- Eglises, chapelles

Un territoire encore très agricole, découpé par des vallées des boisements et par la RN 176

Des espaces à dominante agricole

- Siège d'exploitation agricole
- Bâtiments d'élevage éloignés du siège
- Terres agricoles
- Vergers
- Principales haies, alignements d'arbres (source : carte IGN)

L'empreinte forte des milieux naturels :

une ressource en eau à préserver, des espaces sensibles

- Espaces boisés
- L'Arguenon et la retenue d'eau de la Ville Hatte : une ressource en eau potable à protéger
- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau temporaires

Un territoire vite raccordé aux grands axes de communication (RN 176 et RN 12 au Sud) : une desserte favorable au développement

- RN 176 : réseau primaire à 2x2 voies
- Réseau primaire départemental
- Réseau secondaire
- Limites communales

0 0,5 1 km



Fond: Carte IGN 1 / 25 000

5.2. L'organisation spatiale urbaine

5.2.1. Les formes urbaines

a. Une commune tri-polaire : les centres urbains anciens des bourgs de Jugon, Lescouët-Jugon et de Saint-Igneuc

La commune est composée de trois bourgs issus de la fusion des communes de Jugon, Lescouët-Jugon et Saint-Igneuc en 1973. Le bourg de Jugon constitue le pôle structurant de la commune où se regroupe l'essentiel des équipements, commerces, et services de la vie communale. Le bourg regroupe à lui seul 1/3 environ de la population jugonnaise.

- Né dans la vallée de l'Arguenon, au bord d'un étang, le bourg de Jugon s'est organisé dès le XIX^{ème} siècle autour de la place du Martray, place centrale et ensemble urbain très significatif de l'histoire de la commune. Le haut de la place était le point d'intersection de toutes les voies carrossables qui accédaient à Jugon. Le tracé de l'ancienne route nationale 176 (aujourd'hui rue de Penthièvre) marque une césure forte dans le tissu urbain du centre. Historiquement, cette voie a longtemps marqué la distinction entre le bourg du seigneur (autour de la place du Martray) et le bourg du prieur (autour de l'église).

Le centre urbain ancien présente une forte homogénéité architecturale et urbaine : la trame se caractérise en effet par un parcellaire très resserré et des constructions plutôt contiguës les unes aux autres, généralement alignées sur la voie publique ou les places publiques, présentant des volumes simples (constructions souvent surmontées d'un voire deux niveaux), des façades en pierre uniforme, et des pentes et matériaux identiques (ardoise). Cette forme urbaine marquée par une certaine densité et minéralité, essentiellement liée à la contiguïté du bâti, contraste avec le tissu souvent plus relâché des quartiers plus contemporains qui se sont développés en extension de ce noyau urbain originel (à partir de la seconde moitié du XX^e s).

Le centre ancien de Jugon abrite l'essentiel du patrimoine bâti inventorié et protégé sur la commune (cf. chapitre n° IV relatif au patrimoine) : le bourg accueille notamment l'église Notre-Dame, l'ancien Hôtel de Sevoy et la croix XVIII^{ème} siècle du cimetière (Monuments Historiques). Sa grande cohérence urbaine d'ensemble, son site d'implantation en fond de vallée cerné par des coteaux largement boisés donne au bourg de Jugon une ambiance et une identité toute particulière. C'est cet intérêt patrimonial et paysager que la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager (ZPPAUP), créée en 2007, souhaite préserver et renforcer. Certains coteaux sont notamment protégés de toute construction nouvelle afin de garantir l'intérêt patrimonial du bourg.

- Les bourgs de Saint-Igneuc et de Lescouët-Jugon, de taille plus limitée, se sont développés à partir d'un noyau originel constitué de l'église, de façon linéaire respectivement le long des RD n°16 et RD n°106.
- Le bourg de Lescouët se caractérise par son implantation en haut de colline offrant de larges perspectives visuelles. Sa structure bâtie plutôt lâche, se compose de deux ensembles bâtis majeurs : le manoir du Verger et le château de Vauvert. Les autres constructions sont implantées soit en limite d'emprise des voies, soit en léger retrait et sont soit parallèles, soit perpendiculaires à celles-ci. Comme pour le bourg de Jugon, les constructions sont souvent implantées en limites

séparatives et leur hauteur homogène (constructions souvent surmontées d'un niveau et de combles).

b. Les extensions récentes

Le développement du bourg de Jugon s'est vite retrouvé conditionné par les contraintes topographiques, limitant fortement les possibilités d'extension vers l'Est, le Nord et dans une moindre mesure vers l'Ouest. La présence de l'étang de Jugon au Sud du bourg, de la RN 176 et de la station d'épuration au Nord, a également favorisé l'émergence de nouvelles entités légèrement déconnectées du tissu originel. Plus récemment, les contraintes réglementaires issues de la ZPPAUP (dont notamment la protection de certains coteaux) ont renforcé cette tendance.

Ainsi les principales extensions, majoritairement de type pavillonnaire, se sont essentiellement développées sous la forme d'opérations groupées, au Sud-Est (secteur de Boutard) et à l'Ouest (secteur de la Murette) du bourg.

Ces constructions s'inspirent généralement de l'architecture traditionnelle locale en reprenant des toitures ardoises, mais recourent aux techniques de construction contemporaine moins onéreuses où prédomine en façade l'emploi de parpaings voire de briques, couverts d'un enduit.

Quelques constructions se également développées au "coup-par-coup" le long des axes de communications (rue de Langouhède, rue du Bocage, rue de la Murette, ...).

Le développement du bourg de Lescouët est resté très limité. Tout comme le bourg et pour préserver sa valeur paysagère, il fait l'objet de prescriptions réglementaires dans le cadre de la ZPPAUP.

Sur St Igneuc, où les conditions de développement sont plus favorables (absence de contraintes topographiques et réglementaires fortes, présence de quelques commerces et d'une école, ...), l'urbanisation s'est essentiellement développée le long des axes de communication. Ainsi, l'urbanisation linéaire est particulièrement ressentie le long de l'axe majeur, la RD n°16 (axe permettant de rejoindre le bourg de Jugon mais aussi la RN 176), mais également rue de la scierie et rue de la Hunaudaye.

Par ailleurs, des constructions à usage d'activités se sont implantées au lieu-dit des 'Quatre Routes', profitant de l'effet « vitrine » de la RN n°176, et de sa desserte par la proximité de l'échangeur, en entrée Sud de St-Igneuc. Une zone d'activité, désormais d'intérêt communautaire, s'est ainsi constituée.

Les opérations de lotissements sur la commune

Initiative	Nom	Date de création	Nombre de lots	Surfaces/Parcelles
privée	Coualan	1980	4	1000 m ²
Commune	Les Liseux	2000	23	900 m ²
privée	La clôture	2002	4	1000 m ²
Commune	La Grange	2003	15	1000 m ²
Commune	Jamet	2005	22	1000 m ²

c. Les villages, hameaux et lieux-dits

Autour des bourgs et sur le plateau, prédomine une ambiance rurale. L'activité agricole très présente marque de son empreinte le territoire. Se rencontrent, de manière très diffuse, de nombreux écarts ou

hameaux ainsi que quelques corps de fermes groupés. Elles sont desservies par les voies communales ou des impasses, et de nombreux chemins ruraux souvent privés.

Quelques hameaux ont connu un récent développement :

- Le secteur de la Tourelle, qui s'est développé de manière diffuse au carrefour de l'ancienne RD 176 et de la voie communale n°2 menant au bourg de Lescouët
- Le secteur de Chantelou/Contredit qui s'est développé à partir d'une structure bâtie ancienne le long de l'ancienne RN 176. Un pont routier enjambant la nouvelle RN 176 permet de relier le secteur au bourg de Lescouët.
- Le hameau de l'Hebergement qui présente un noyau originel composé de deux longères et à partir duquel s'est implanté quelques constructions.

5.2.2. Les cœurs de vie : équipements publics, services et commerces de proximité

a. les équipements administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs

En ce qui concerne les **équipements administratifs**, la commune dispose d'une mairie et ses ateliers municipaux, une perception, une agence postale ainsi qu'une gendarmerie. Tous ces équipements sont localisés sur le centre-bourg.

En terme **d'équipements scolaires**, la commune dispose de deux écoles :



l'école publique maternelle (3 classes) et primaire (2 classes) 'La Marette' (en regroupant pédagogique avec Dolo) localisée sur le bourg (cf. photo ci-contre),

l'école privée maternelle (1 classe) et primaire (1 classe) Saint Yves située à proximité de l'église de Saint-Igneuc.

La commune gère également une cantine et une garderie.

Les collégiens fréquentent très majoritairement les établissements de Lamballe ou de Plénée-Jugon. Les lycéens fréquentent les établissements de Lamballe, Dinan ou St Brieuc.

En ce qui concerne les **équipements socioculturels et de loisirs**, la commune dispose actuellement d'une bibliothèque, d'une salle des fêtes, et d'une école de musique.

Sur le plan des **équipements sportifs**, la commune met à disposition de ses habitants une base nautique au bord du Lac sur le site de Boutard, une piscine et un boulodrome sur le camping du Bocage (ouvert à tous), deux terrains de sport (l'un sur le bourg – secteur de Boutard, le second – terrain de football au Sud de St Igneuc), une salle de tennis couverte (située au 'Bout de la Ville') et des terrains de plein-air (près du camping), ainsi qu'une salle de danse.

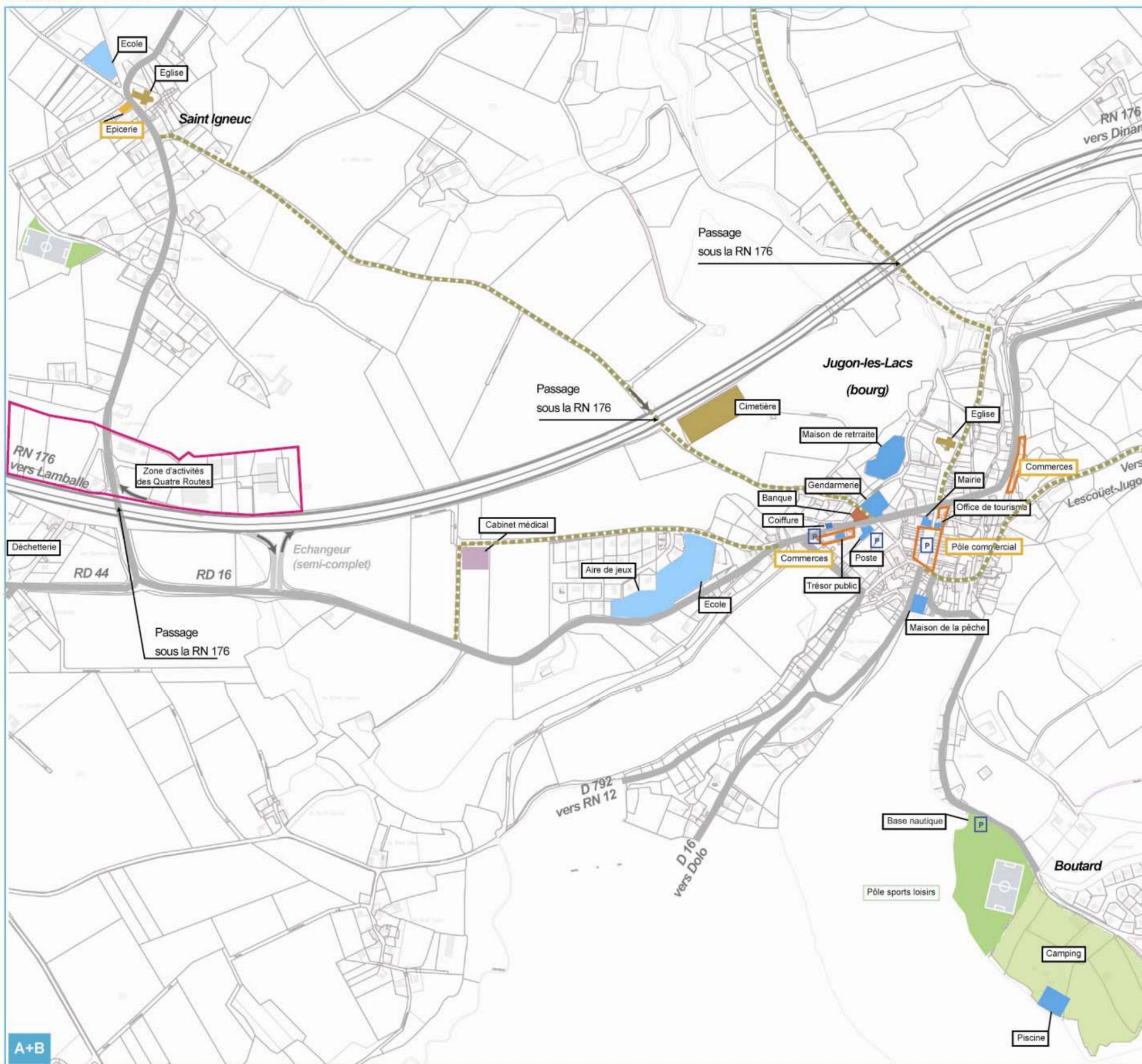
La station VTT est l'une des deux stations labellisée par le département des Côtes d'Armor. Elle propose des locations, des accompagnements et des points de nettoyage. 10 circuits balisés sont ainsi proposés (+ de 200 Km au total) sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes Arguenon Hunaudaye, avec classification des parcours par degré de difficulté.

Jugon-les-Lacs est un secteur réputé pour la pêche avec des rivières classées en 1^{ère} catégorie et des plans d'eau (lac de Jugon de 70 ha. et retenue d'eau de l'Arguenon de 200 ha.) classés deuxième catégorie.

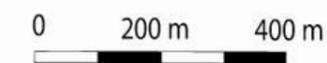
La commune compte également une 'Maison de la Pêche', centre fédéral d'initiation à la pêche et de découverte du milieu aquatique créé en 1995. Elle présente des expositions et propose des animations de découverte et d'apprentissage.

Commerces, équipements publics

Des points d'ancrage de la vie locale concentrés sur le bourg de Jugon



- Equipements scolaires
- Bâtiments publics
- Equipements de sports et loisirs
- Edifices religieux, cimetière
- Hygiène / Santé / coiffeur
- Alimentaire isolé (hors pôle commercial)
- Pôle commercial
- Zone d'activités intercommunale
- Banque
- Camping
- Aires de stationnement
- RN 176 (2x2 voies)
- Voirie primaire du réseau départemental
- Voiries secondaires en liaison avec le bourg de Jugon-les-Lacs
- Sens de circulation spécifié en cas de voie à sens unique



b. Les activités et les services*Les entreprises de Jugon-les-Lacs en 2004*

Commerces et services	Entreprises industrielles et artisanales	Professionnels de la santé
1 vente d'électroménager 5 restaurants 2 superettes 2 boucheries charcuteries 2 boulangeries pâtisseries 1 notaire 1 bureau d'études environnement 2 banques 1 pharmacie 1 architecte 1 vente de crustacés 2 bars (dont 1 tabac presse) 1 hôtel 1 compagnie d'assurance	Tôlerie industrielle 2 plâtriers (dont 1 carreleur) 2 menuisiers 3 maçons 1 serrurier 1 garage 1 minoterie 1 fabriquant de composants 2 coiffeurs 1 vitrerie peinture 1 plombier 2 taxis 1 fleuriste 1 peintre	3 médecins 1 pédicure podologue 3 infirmières 1 dentiste 1 kinésithérapeute 1 cabinet vétérinaire

Source : commune 2005

Les commerces et services existants sont pour la plupart concentrés sur le bourg de Jugon. On les retrouve ainsi principalement autour de la place du Martray et le long de la rue de Penthièvre (cf. carte de répartition des équipements et activités). Ces lieux sont particulièrement animés puisqu'ils drainent non seulement des habitants des communes voisines (Dolo, Tramain, ...) dont l'offre commerciale est moins développée pour des problèmes de viabilité liée notamment à l'insuffisance démographique, mais également de nombreux touristes en période estivale. Le bourg de Saint-Igneuc accueille, quant à lui, une épicerie, en face de l'église.

Le tissu commercial est suffisamment développé pour des achats courants et n'impose pas de se déplacer sur des pôles urbains plus importants. La relance de la dynamique démographique dont bénéficie la commune pourrait non seulement conforter l'exploitation de commerces sur la commune mais aussi attiser de nouveaux besoins et peut être des implantations complémentaires.

Les entreprises présentes sur la commune sont assez nombreuses, elles sont sources d'emploi et de dynamisme économique. Jugon-les-Lacs constitue un bassin d'emploi à l'échelle de l'économie locale en développement près de 500 emplois.

Une zone d'activité intercommunale est implantée sur la commune, le long de la RN 176, à 1,5 Km au Sud de Saint-Igneuc :

Nom de la zone d'activités	Date de création	Nombre d'entreprises implantées	Surface occupée
Les 4 routes	1985	10	environ 13 ha.

c. les structures d'accueil**Les structures d'accueil touristiques :**

La commune est particulièrement bien pourvue en structures d'accueil pour les hébergements touristiques. Elle dispose en effet de :

- un hôtel de 22 lits
- un camping trois étoiles de 7 hectares avec 127 emplacements et une cinquantaine de locations (chalets, gîtes, mobil-homes, chalets pêche). La commune est propriétaire du terrain et de ses équipements ; la gestion est assurée par « l'Association de gestion du camping – centre familiale de vacances Le Bocage » qui a pour objet de gérer la totalité des équipements du camping. Outre la présence de la piscine, le camping offre également un bar, une épicerie, une aire de jeux pour enfants, des terrains de mini-golf et de volley-ball, ainsi qu'un boulodrome. Ces équipements sont ouverts aux habitants de Jugon-les-Lacs.
- 8 chambres d'hôtes (18 lits au total)
- 8 gîtes (28 lits au total)

La population estivale est estimée aujourd'hui à environ 1 500. Sa progression est constante depuis quelques années.

Le développement de la capacité d'accueil touristique de la commune est principalement lié à l'engouement récent de la population pour le tourisme vert. La qualité de son cadre de vie, associé à la richesse de ses espaces naturels et de son patrimoine bâti (notamment les retenues de l'Arguenon, le patrimoine du centre-bourg), constituent en effet un atout essentiel pour le développement de ce secteur d'activités.

200 Km de sentiers balisés permettent la découverte de la commune à pied, en VTT, ou à cheval.

Les structures d'accueil à caractère d'intérêt collectif :

La commune de Jugon-les-Lacs dispose d'un foyer logement public pour personnes âgées (résidence du prieuré).

L'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR) de Plestan/Tramain ou de Plénée-Jugon assure un système d'aides à domicile. La communauté de communes organise un service de soins à domicile.

Le cimetière communal nécessite un agrandissement sur le moyen terme. Un terrain est d'ores et déjà réservé par la commune.

5.2.3. Les conditions de déplacement et l'articulation des flux de circulation

a. Les dynamiques urbaines avec les pôles voisins

Dans un premier temps, l'analyse des flux domicile-travail (chiffres rassemblant les entrées et les sorties des personnes actives) entre Jugon-les-Lacs et les autres communes a permis de dégager les principales dynamiques socio-économiques de la commune et de mesurer l'intensité des liens entre les jugonnais et les pôles urbains voisins de Lamballe ou Dinan, et de façon plus lointaine l'agglomération briochine.

Cette analyse met en évidence les principaux axes de circulation majeurs et les axes secondaires par l'intermédiaire desquels se répartissent les principaux flux de circulation.

La mise en service de la 2x2 voies Lamballe - Dinan a permis de soulager la traversée du bourg du trafic de transit (le doublement du viaduc sur l'Arguenon à hauteur du bourg a été achevé en 1998). La RN 176, qui supporte un trafic de plus de 10 000 véhicules/jour, constitue ainsi l'axe de circulation majeur desservant la commune et permettant aux jugonnais de se rendre rapidement sur Lamballe/Saint-Brieuc à l'Ouest, ou sur Dinan vers l'Est.

Le rôle de ces 2x2 voies ne se limite pas à une simple distribution des flux. Cet axe de desserte représente également un facteur essentiel en terme d'attractivité pour l'installation de nouveaux ménages sur la commune. Il participe en cela au phénomène de desserrement des pôles urbains les plus proches, tels que Lamballe ou Dinan, mais également de façon plus indirecte à ceux de l'agglomération de Saint-Brieuc.

La RD 792 constitue l'axe secondaire de la commune. Elle permet de relier le bourg de Plénée-Jugon et la RN 12 (axe Rennes – St-Brieuc) vers le Sud-Ouest et la commune de Plancoët au Nord-Est, en desservant le bourg de Jugon.

Les bourgs de St Igneuc et de Lescouët Jugon se situent, quant à eux, à l'écart des principaux flux, mais restent néanmoins bien desservis par les RD 16 (reliant St Igneuc à l'échangeur des 4 Routes sur la RN 176) et RD 106 (assurant la liaison Lescouët - bourg de Jugon-les-Lacs).

La RD n°52 assure également les liaisons plus lointaines vers les communes voisines de Plédéliac au Nord-Ouest et Mégrit au Sud-Est, la RD n°44 assure la liaison avec la commune voisine de Tramain à l'Ouest et vers Corseul à l'Est, alors que la RD n°60 permet de relier la commune de Plorec-sur-Arguenon au Nord.

b. L'organisation des flux à l'échelle communale

Le bourg de Jugon-les-Lacs, au centre de la commune, est concentré autour du carrefour des départementales 792, 16, 106 et 52, tandis que St Igneuc s'étire le long de la RD 16 et Lescouët le long de la RD 106.

Le réseau de desserte sur la commune se caractérise par :

- L'entrée Sud-Est du bourg, qui est desservie par la RD n°52, et qui devient rue du Bocage à l'approche de la zone agglomérée. Du fait du caractère discontinu du cordon bâti développé le long de cette voie et notamment l'implantation de la zone d'activités de loisirs, les limites de la zone urbanisée restent difficiles à appréhender. L'entrée dans le centre-bourg est brutale (rétrécissement de l'emprise de la voirie, exclusivité des constructions anciennes, implantation des bâtiments à l'alignement et en continuité).
- L'entrée Sud-Est du bourg, en provenance de Plénée-Jugon et de la RN 12, se caractérise par ses abords boisés, qui laissent place, rue de Langouhède, en entrée d'agglomération, à l'implantation d'un cordon bâti linéaire relativement étiré dont la configuration (implantations semi-continues, rétrécissement de l'emprise de la voie, mélange de constructions anciennes et plus récentes), annonce l'entrée progressive dans le centre-bourg. Cette voie aboutit rue du Four à l'approche du centre-bourg.
- L'entrée Nord-Est, en provenance de Lescouët-Jugon aboutit très rapidement dans le centre-bourg rue du Poudouvre. La transition entre le coteau boisé et le milieu urbain dense est brutale. Le relief, particulièrement marqué ici offre des cônes de vue intéressants sur le clocher de l'église et sur le bourg de façon globale.
- L'entrée Nord-Est par la RD n°792, en provenance de Dinan, aboutit rue de Penthièvre avant de traverser l'ensemble du bourg. Le caractère boisé fortement prononcé sur le coteau laisse rapidement place et sans transition au centre-bourg
- L'entrée Ouest du bourg via la RD n°16 ou la VC n°1, en provenance de Saint-Igneuc ou de Lamballe, aboutit rue de Penthièvre. Aux abords du tissu urbain cette voie devient la rue de la Marette.

La rue de Penthièvre (ancienne RN 176) constitue l'axe principal de la trame viaire du bourg de Jugon. Des dessertes plus locales (rue des écoles, rue des Genêts, route de la Ville Danne ...) irriguent les quartiers d'habitat plus récent autour du bourg de Jugon. Les RD n°16 et n°106 constituent les barreaux de liaison entre les trois bourgs.

Le degré d'accessibilité par rapport aux équipements, commerces et services conditionne en grande partie la fréquentation des habitants. La répartition de ceux-ci sur deux, voire trois entités distinctes (le bourg/Boutard et St Igneuc constitue une singularité locale de la vie locale jugonnaise (les commerces et services se situent sur le bourg, tandis que le pôle sportif et de loisir se concentre sur Boutard, St Igneuc regroupe une école et une épicerie). Malgré de bonnes conditions de desserte par voie routière, les nouveaux quartiers d'habitat présentent un relatif enclavement du fait de l'absence de cheminements piétons permettant d'accéder aux principaux équipements et commerces de proximité.

En effet, les liaisons depuis St Igneuc en direction du bourg de Jugon restent restreintes et peu confortables, tandis que les conditions d'accessibilité au pôle sportif et de loisirs de Boutard restent difficiles.

Le maillage de voies communales assure par ailleurs de façon satisfaisante la desserte des différents hameaux de l'ensemble du territoire.

c. Des points générateurs de flux : les équipements de superstructure

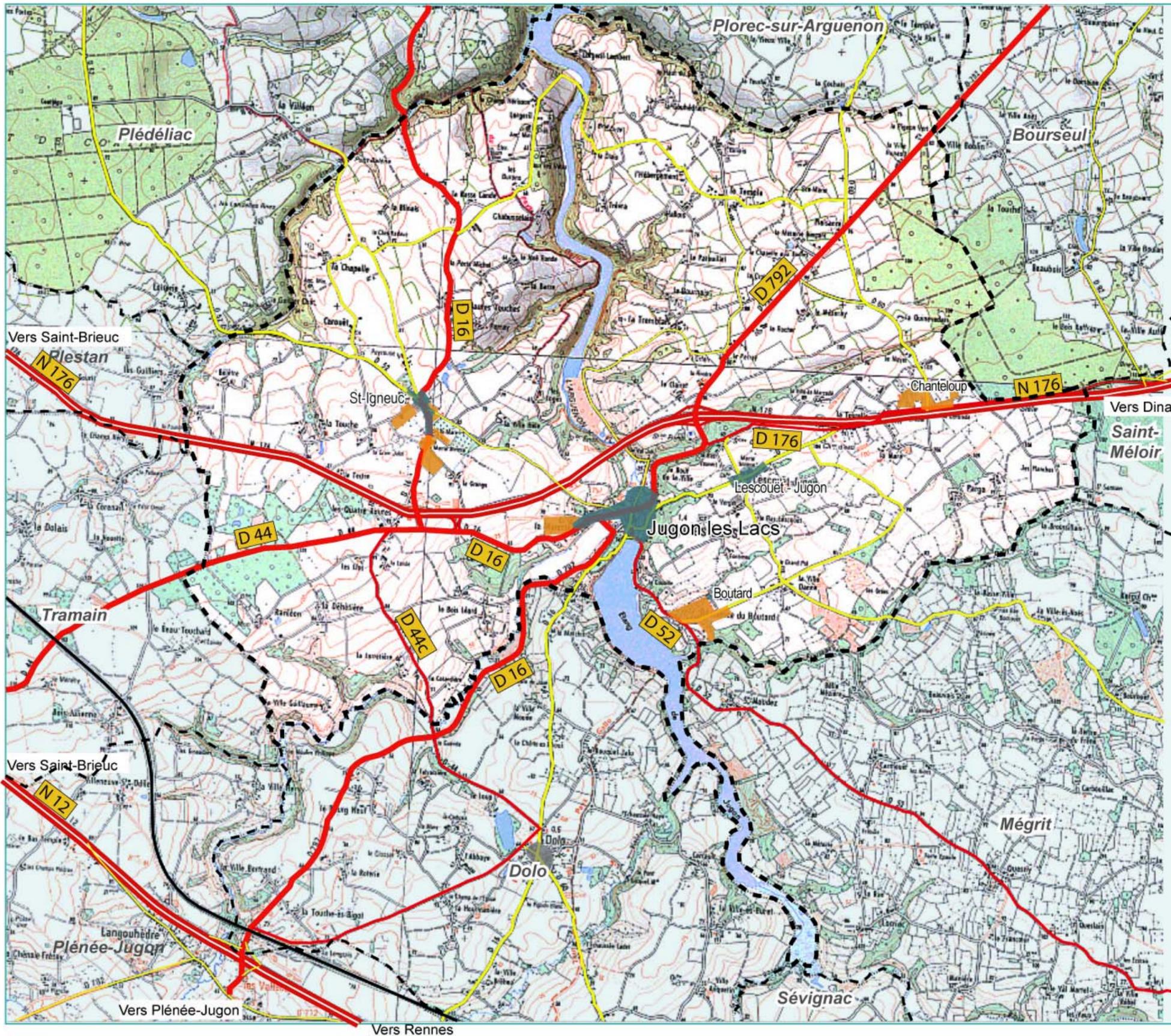
La vie locale s'organise autour de plusieurs petits pôles de proximité :

- le premier est constitué par les services et commerces du centre-bourg, implantés essentiellement autour de la place du Martray et rue de Penthièvre, et bénéficiant d'un bon niveau de desserte. Néanmoins, l'étroitesse de certaines portions de trottoirs limite le confort et en perturbe les conditions de sécurisation des flux.

- le second pôle, d'équipements sportifs et de loisirs, se situe sur le secteur de Boutard au Sud du bourg. Sa desserte routière est assurée en premier lieu par la RD n°52. Il bénéficie du cadre paysager remarquable offert par sa situation en bordure du lac de Jugon.

- enfin, le bourg de St Igneuc développe un pôle secondaire de proximité avec son école, son terrain de sport et son épicerie.

La présence de la zone d'activités des Quatre Routes au Sud de Saint Igneuc, le long de la RN 176, est également une source de trafic non négligeable sur la RD 16 (liaison St Igneuc – bourg de Jugon) même si la zone est desservie en premier lieu par la 2x2 voies.



Réseau viaire

-  Routes nationales : axes de liaison régionaux
-  Réseau principal départemental
-  Réseau secondaire
-  Voie de chemin de fer

0 0,5 1 km

NORD



Fond: Carte IGN 1 / 25 000

Chapitre 4 :

**Les contraintes réglementaires
qui s'imposent au développement de Jugon-les-Lacs**

I. Historique du Plan Local d'Urbanisme de Jugon-les-Lacs

La commune de Jugon-les-Lacs était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 24 octobre 1990. Ce document a été révisé le 12 mai 2000, modifié par révision simplifiée le 02 décembre 2005. Ne permettant plus de répondre aux enjeux du développement de son territoire, la commune a décidé de prescrire la révision de son Plan d'Occupation des Sols devenu Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2004.

II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance

Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor a porté à connaissance de la commune, les intérêts et contraintes supra-communales que le P.L.U. doit prendre en compte à savoir : les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, les Projets d'Intérêt Général et les informations jugées utiles pour la réflexion.

a. Prise en compte des lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte des articles L.121-1 et L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Urbanisme.

b. Prise en compte des lois relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement

Le P.L.U. doit prendre en compte :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 relative à la gestion équilibrée de la ressource en eau (protection contre les pollutions, préservation des zones humides, valorisation de la ressource...).
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.
- la loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.
- la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

c. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

La commune est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**S.D.A.G.E.**) du bassin Loire-Bretagne approuvé en 1996 et faisant l'objet actuellement d'une révision. Les dispositions du PLU doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE (cf. voir plus loin : "h - La protection de la ressource en eau").

De la même manière, le document d'urbanisme devra justifier d'une compatibilité avec les orientations du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Arguenon – baie de la Fresnaye. Ce dernier est toutefois au tout début de son élaboration, le périmètre n'étant pas encore arrêté. Les 60 communes touchées par le bassin versant de l'Arguenon sont consultées par le préfet depuis le 6 septembre 2006. Le territoire jugonnais serait entièrement compris dans le périmètre de ce SAGE.

La commune a fait l'objet de **plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle**, relatifs à des inondations et coulées de boues (arrêtés du 7/04/1988, 28/09/1993, 6/02/1995 et du 12/02/2001). La commune était également concernée par les arrêtés du 22/10/1987 (tempête d'intensité exceptionnelle) et du 29/12/1999 (inondations et coulées de boues, mouvements de terrain, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues) qui s'appliquaient sur l'ensemble du département.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), approuvé par le préfet le 24 novembre 2006 indique que la commune est ainsi soumise à :

- un risque d'inondation (ruissellement et coulée de boue, inondations de plaine).
Ainsi, il apparaît souhaitable de délimiter les zones inondables (cf. plans en page suivante) et d'y limiter l'urbanisation. Les risques d'inondation sont répertoriés dans l'Atlas des zones inondables adressé à la commune le 28 avril 2004. Un plan de prévention des risques d'inondations, prescrit pour la commune de Jugon-les-Lacs par arrêté préfectoral du 28 février 2001 et approuvé le 30 novembre 2005, est opposable en tant que servitude d'utilité publique. Le PLU devra prendre en compte l'existence de ces risques et être compatible avec les prescriptions du PPRi.
- un risque de rupture de barrage (barrage de Jugon sur la Rosette) : ce risque de rupture inopinée très faible conduit à repreciser les risques d'inondation à l'aval du barrage, en vallée de l'Arguenon (cf. illustration cartographique en page suivante).
- Le risque de transports de matières dangereuses, lié à la potentialité de leur transport sur la RN 176.

Le **schéma départemental d'accueil des gens du voyage** des Côtes d'Armor a été approuvé par le préfet le 4 décembre 2002. Il concerne la période 2002 - 2008.

La commune a réalisé un **DCS – DICRIM** (Dossier communal synthétique d'information sur les risques majeurs), approuvé le 21 mars 2000. Une mise à jour est à réaliser suite à un porter à la connaissance du Préfet du 1^{er} octobre 2007.

d. Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes principales, applicables au territoire communal, est la suivante :

- **Servitudes de type PM1** relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- **Servitudes de type I4** relatives à l'établissement des canalisations électriques,
- **Servitudes de type PT3** relatives aux télécommunications (transmissions téléphoniques et télégraphiques),
- **Servitudes d'élagage de type PT4** relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public,
- **Servitudes de type AC1** relatives à la protection des monuments historiques,

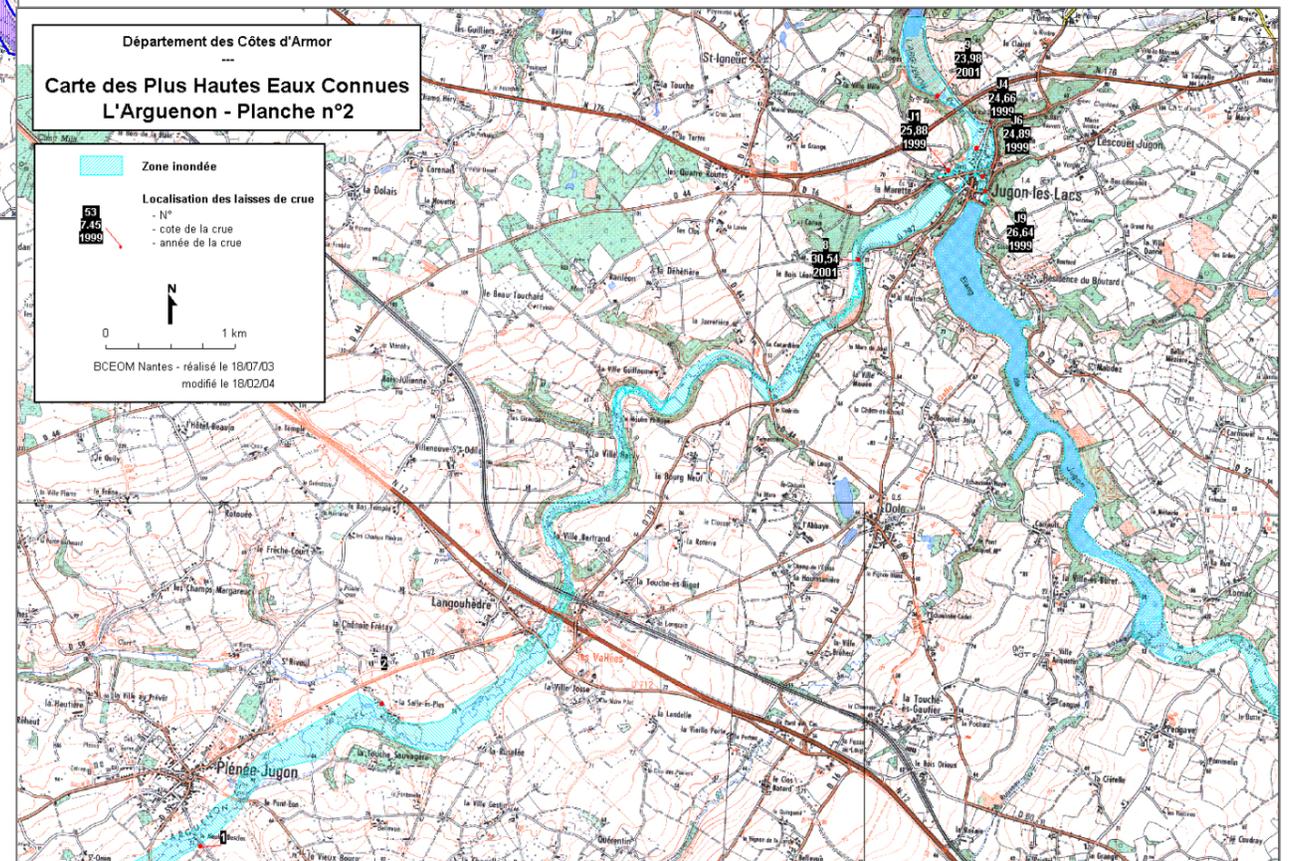
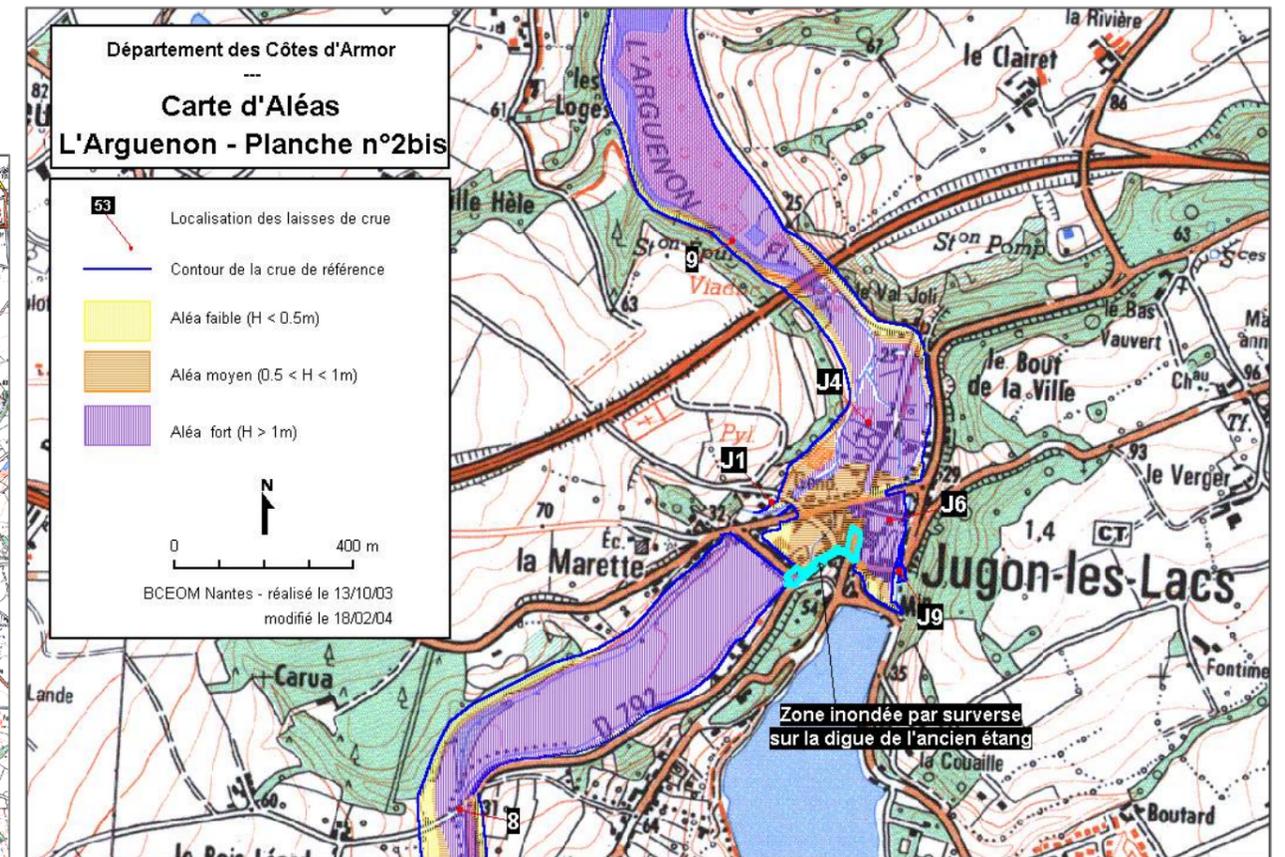
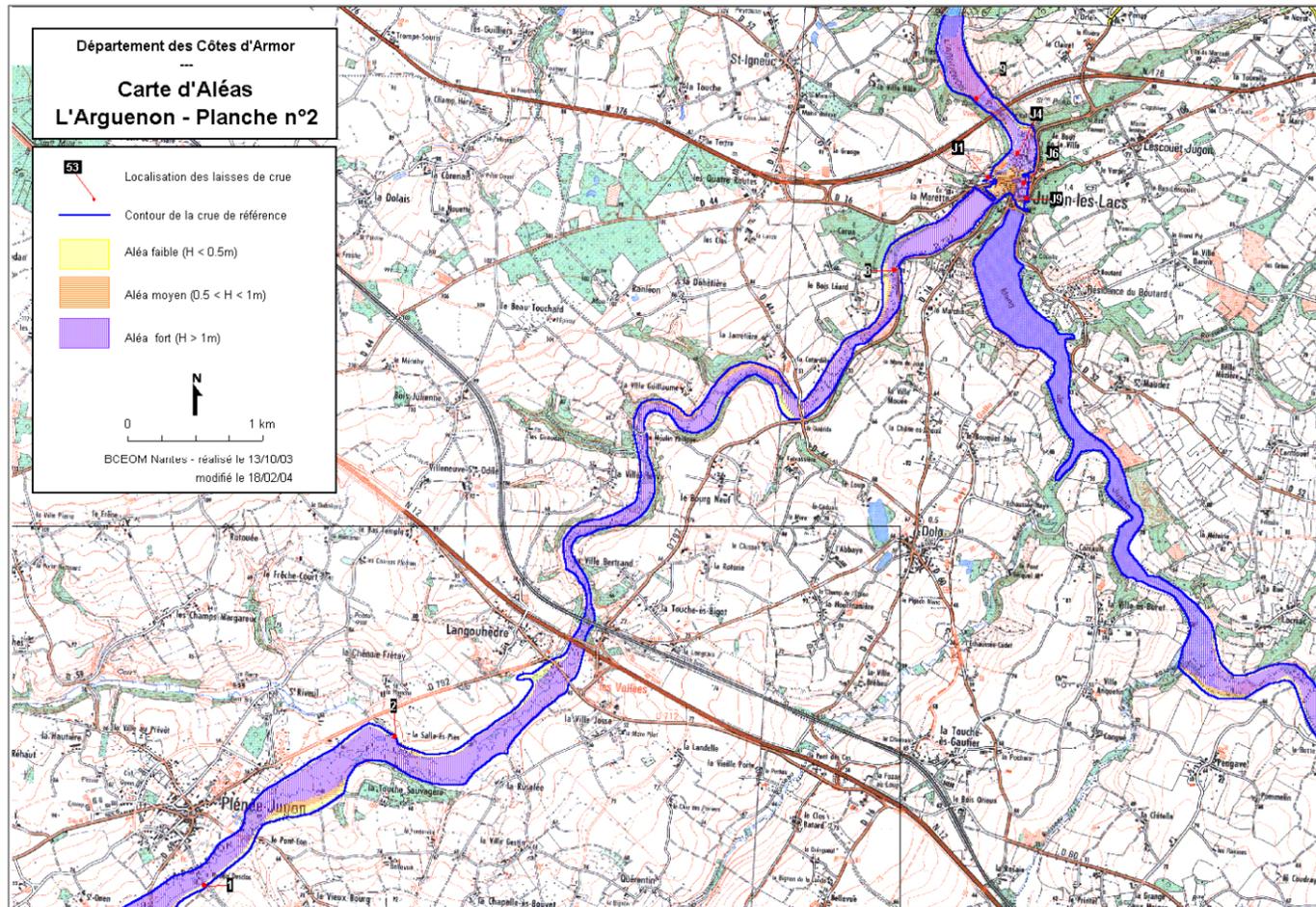
Les dispositions de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** de Jugon-les-Lacs, créée par arrêté du 27 janvier 2007, sont, en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au PLU en tant que servitude selon les conditions prévues à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme. La révision du présent PLU devra tenir compte des dispositions de la ZPPAUP.

La création de la ZPPAUP a pour effet de suspendre à l'intérieur du périmètre de la zone les servitudes relatives aux abords des Monuments Historiques inscrits ou classés lorsque ceux-ci se situent dans le périmètre de la zone.

En revanche, la création de la ZPPAUP, n'a pas d'incidence sur la législation relative aux Monuments Historiques inscrits ou classés telle qu'elle est définie par la loi du 31 décembre 1913, ni sur les règles relatives aux travaux entrepris sur ces immeubles.

- **Servitudes de type AS1** résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales,
- **Servitudes de type A1** relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier,
- **Servitudes de type A6** relatives à l'écoulement des eaux nuisibles,
- **Servitudes de type EL11** relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes 'express' et déviations d'agglomérations,
- **Servitudes aéronautiques de type T7** établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes.

Extraits de l'Atlas des Zones inondables (28 avril 2004) de l'Arguenon :



e. Les projets intéressants le territoire communal

. Les projets d'intérêt général :

A ce jour la commune n'est concernée par aucun projet d'ouvrage, de travaux ou de protection constituant un « projet d'intérêt général » au titre de l'article R.121-3 du code de l'urbanisme.

. Les projets de l'Etat :

La commune n'est à ce jour concernée par aucun projet de l'Etat.

f. Le recul sur routes départementales

Les marges de recul en bordure des routes départementales sont les suivantes :

- zones naturelles et agricoles : 35 m de recul pour les habitations et 25 m pour les autres constructions par rapport à l'axe des RD 776 et RD 792 et 15 mètres de recul par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- zones constructibles hors agglomération : 5 mètres de recul par rapport aux départementales,
- zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local (5 mètres étant requis pour les zones d'urbanisation récentes alors que des dispositions différentes s'appliquent en centre-bourg).

La commune, traversée par la RN 176, est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones déjà urbanisées des communes, principe qui s'applique sur une largeur de 100 m de part et d'autre de l'axe des routes express. Dans ces bandes sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi.

Il peut toutefois être envisagé une étude visant à proposer des marges de reculs différentes. Le PLU fixera les règles concernant ces zones, ces règles ayant fait l'objet d'une justification et d'une motivation au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

g. La prise en compte du bruit

La commune est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 29 avril 2003, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la RN 176.

h. La protection de la ressource en eau

- Aucun captage AEP n'est présent sur la commune. Il est toutefois important de souligner la proximité de la station de pompage de Pléven (La Ville Hatte sur l'Arguenon).

Les dispositions du PLU devront être cohérentes avec les prescriptions les arrêtés suivants :

- . arrêté du 2 août 1971 réglementant les ouvrages de retenue et de prise d'eau au niveau du barrage sur l'Arguenon, du 10 mars 1976 déclarant d'utilité publique la création d'un périmètre de protection en amont du barrage de l'Arguenon,
- . arrêté du 23 janvier 2008 modifiant les périmètres de protection autour de la retenue de la Ville Hatte sur l'Arguenon.

L'alimentation en eau potable est gérée par la SAUR de Pluduno. La commune est entièrement desservie et l'eau distribuée provient de l'unité de production du Syndicat Mixte Arguenon-Penthièvre située sur l'Arguenon derrière le barrage départemental, et dont l'exploitation est sous la responsabilité de la SAUR.

- Le projet de P.L.U. devra prendre en considération les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire-Bretagne 2010-2015, approuvé le 18 novembre 2009 dont les orientations fondamentales qui se dégagent des mesures préconisées sont les suivantes :

- repenser les aménagements de cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eau,
- préserver les zones humides et la biodiversité,
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le SDAGE 2010-2015 remplace le précédent de 1996. Il sera mis à jour en 2015.

Le Plan Local d'Urbanisme, à travers ses fonctionnalités et ses orientations, devra tout particulièrement veiller à préserver et gérer la ressource en eau, les zones humides plus spécifiquement autour du bourg ou sur des secteurs susceptibles d'être confrontés à des enjeux de développement urbain dans l'attente des résultats de l'inventaire exhaustif des zones humides réalisé dans le cadre de l'intercommunalité et en application du SAGE (cf. ci-après).

Néanmoins, des investigations ont été menées dans le cadre de la présente étude sur des secteurs localisés sur les marges du bourg, afin de préciser les potentialités et la faisabilité de réalisation d'opérations d'aménagement eu égard à un pré diagnostic de zones humides.

La commune est située à l'intérieur du périmètre d'étude du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Arguenon-Baie de la Fresnaye, porté par le Syndicat Mixte Arguenon-Penthièvre depuis 2007. Le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 25 janvier 2007. Le document du SAGE est actuellement en cours d'élaboration. La composition de la Commission Locale de l'Eau a été désignée par arrêté du 18 novembre 2008.

Ce document local et opérationnel a déjà pour objectif de traduire les orientations du SDAGE au sein d'une unité géographique cohérente dont les limites sont définies par une commission locale de l'eau instituée par la loi. Dans l'optique du schéma directeur, il a pour enjeux l'amélioration de la qualité des eaux, une meilleure gestion de la ressource, et la protection et la restauration des zones humides.

■ La commune est dotée d'un *zonage d'assainissement* ayant été approuvé en 1998. Celle-ci est équipée de deux infrastructures d'assainissement indépendantes. Le bourg est équipé d'un réseau de type séparatif et d'une station d'épuration de types boues activées de capacité nominale de 1 800 équivalents habitants (E.H.), faisant l'objet d'une étude de restructuration (en cours d'instruction) pour porter ses capacités à 2 700 E.H.. La station, construite en juillet 1983, est située en rive droite de l'Arguenon à proximité du viaduc, au lieu-dit 'Le Bout de la ville'. Le réseau comprend un poste de refoulement au camping du bocage pour récupérer les eaux usées du secteur de Boutard.

Le bourg de Saint-Igneuc est quant à lui assaini par un réseau séparatif entièrement gravitaire. Les eaux usées sont épurées par deux bassins de lagunage, situés au Nord-Est du bourg (capacité : 350 E.H.) et mis en service en juillet 1990. Les effluents traités regagnent l'Arguenon via un talweg.

L'ensemble du territoire communal est classé en zone d'excédent structurel (arrêtés préfectoraux relative à la lutte contre la pollution par les nitrates du 20/07/2002 et du 1/08/2002). Tous les exploitants doivent donc se conformer aux prescriptions définies par ces arrêtés.

Afin de contribuer à l'amélioration de la qualité des rejets dans le milieu récepteur, la mise aux normes des dispositifs de traitement individuels peut d'ores et déjà être définie comme étant une priorité majeure à mettre en oeuvre.

i. La protection des milieux naturels sensibles

Au regard de la préservation des milieux naturels sensibles, le PLU tient compte des périmètres d'inventaires suivants :

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Des inventaires du patrimoine faunistique et floristique sont réalisés sous la responsabilité scientifique du muséum national d'histoire naturelle afin de repérer les ZNIEFF. Il s'agit d'un inventaire des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre de la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales ou animales menacées.

La commune de Jugon-les-Lacs est concernée par une ZNIEFF de type I (secteur de superficie en général limitée caractérisé par leur intérêt biologique remarquable) :

- zone n° 00000055 – Etang de Jugon

Si la ZNIEFF ne crée aucun effet juridique direct, elle constitue une contrainte d'environnement dont la prise en considération découle de la loi de 1976 sur la protection de la nature.

- Les zones humides

En raison du rôle qu'elles jouent en matière d'une part, de protection des cours d'eau contre les pollutions et d'autre part, de préservation des espèces de milieu humide, les zones humides doivent être prises en compte et protégées dans le cadre de la révision du PLU.

j. La protection et la mise en valeur des paysages

Les mesures de la loi paysage du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ont été reprises et confortées par la loi SRU.

L'article L.123-1-7 facilite ainsi la protection des éléments remarquables du paysage en donnant la possibilité « d'identifier et de délimiter les quartiers, les monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans ce cadre, la révision du Plan Local d'Urbanisme constitue l'occasion pour la commune de veiller à préserver ses haies et talus bocagers.

k. La protection des sites archéologiques et du patrimoine bâti

Plusieurs sites d'intérêt archéologique ou architectural sont recensés sur le territoire de Jugon-les-Lacs :

Numéro d'EA	Nom du site ou lieu-dit	Structure
1	Camping du lac	Occupation (gallo-romain)
2	La Mare	Enclos (époque indéterminée)
3	Parga	Occupation (gallo-romain)
4	Carouet	Enclos (époque indéterminée)
5	La ville Hèle	Enclos et occupation (époque indéterminée)
6	La Dehetièrre	Enclos (époque indéterminée)
7	La Mare	Occupation (gallo-romain)
8	Sud de Parga	Enclos (second Age du fer)
9	Peyrouse	Enclos (époque indéterminée)
10	Peyrouse	Fosse (époque indéterminée)
11	La Quinevedais	Enclos (époque indéterminée)
12	Carouet	Fossé et organisation du territoire (époque indéterminée)
13	Ranléon	Motte castrale (Moyen-Age)
14	Le Bourg	Mobilier (Néolithique)
15	La Grange	Occupation (gallo-romain)
16	Eglise de St Igneuc	Stèle (gallo-romain)
17	Le Grand Pré	Enclos (époque indéterminée)
18	La Mare	Enclos (époque indéterminée)
19	La Marette	Enclos (époque indéterminée)
20	La Mare	Enclos (époque indéterminée)
21	Lescouët Jugon	Enclos (époque indéterminée)
22	Parga	Enclos (époque indéterminée)
23	La Marette	Enclos (époque indéterminée)
24	Belêtre	Occupation (gallo-romain)
25	Belêtre	Enclos (époque indéterminée)
26	Carouet	Four (époque moderne)

Le décret n° 2004-490 du 3 juillet 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en matière d'aménagement du territoire.

En effet, le Préfet de Région sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du Patrimoine.

Par ailleurs, les termes de l'article L 531.14 du code du patrimoine sont applicables sur l'ensemble du territoire communal : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne »

TITRE 2 :
PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE

Chapitre 1 :

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

I. Rappel des objectifs initiaux de la révision du P.L.U.

La commune de Jugon-les-Lacs est dotée d'un POS (Plan d'Occupation des Sols), approuvé le 24 octobre 1990. Ce document a été révisé le 12 mai 2000, et modifié par révision simplifiée le 02 décembre 2005 pour pallier un manque de terrains constructibles.

Le caractère obsolète de ce document d'urbanisme ne lui permettant plus de répondre aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de son territoire, la commune a décidé de prescrire la révision de son P.O.S, devenu Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2004.

L'extrait de délibération du Conseil Municipal fait mention des raisons suivantes menant à cette révision du document d'urbanisme : *le manque de terrains constructibles.*

II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D.

2.1. Conjuguer le développement de Jugon-les-Lacs avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire

Commune avant tout rurale et agricole, positionnée sur un axe de desserte majeur du Nord Bretagne (RN 176) et proche de la RN 12 -liaison rapide Rennes-Saint-Brieuc -, Jugon-les-Lacs bénéficie d'une réelle attractivité : de plus en plus de ménages exerçant leur activité professionnelle sur les bassins d'emplois de Lamballe, Dinan, voire de Saint-Brieuc sont en effet à même de venir s'implanter sur Jugon-les-Lacs et de profiter des opportunités d'accession à la propriété, attirés non seulement par :

- . un foncier dont le prix reste abordable (par rapport aux communes du littoral ou des agglomérations de Dinan ou Saint-Brieuc),
- . la qualité de la desserte à mi-chemin entre Dinan et la préfecture briochine, la proximité du pôle urbain de Lamballe ainsi que du littoral en tant qu'espace récréatif mais aussi
- . la qualité du cadre de vie (Vallée de l'Arguenon, étangs, boisements, ...) et du patrimoine bâti, conférant une identité forte à la commune.

Cette attractivité crée des conditions favorables au développement de la commune, en attestent :

- le rythme régulier des permis de construire malgré une offre désormais limitée en terrains constructibles,
- l'implantation de jeunes ménages (souvent avec des enfants) sur la commune ces dernières années.

La dynamique de développement s'illustre essentiellement jusqu'à présent par des compléments d'urbanisation au gré d'opportunités foncières au sein de la zone urbaine constructible du bourg de Jugon et de St Igneuc voire sur certains hameaux constructibles et par la formation de lotissements (cf. lotissement de la Murette récemment sur le bourg, lotissements sur Boutard et St Igneuc).

Dans ce contexte – ci, la commune souhaite réguler et maîtriser son développement, pour faciliter la bonne insertion à la vie locale des habitants, pour conserver la qualité de ses paysages, de son environnement et le caractère champêtre, rural de la commune qui nourrissent l'identité jugonnaise.

Le projet de la commune, s'il veut offrir un développement durable, doit veiller à maîtriser cette dynamique afin de préserver ce qui fait l'attrait de la commune et la force même de son développement, à savoir son identité.

Cette identité, nourrie de la qualité du cadre de vie, des ambiances champêtres ressenties sur chacune des entités urbaines, de l'empreinte du milieu naturel et agricole sur la culture, sur les paysages et le patrimoine bâti communal, impose que le développement de Jugon-les-Lacs prenne en considération toutes ces valeurs qui font l'attrait et la richesse de la commune.

Il en va du respect de la population en place, de la préservation d'une certaine convivialité ressentie dans les pratiques des espaces du bourg, du maintien de certains repères paysagers ou de l'évolution contenue de l'urbanisation sous peine d'une modification brutale du cadre de vie et du tissu social de la commune.

Le développement communal est aussi amplement orienté et conditionné par les contraintes physiques du territoire, notamment liées aux risques d'inondation de l'Arguenon concernant limitant largement les possibilités de développement du bourg de Jugon dans sa vallée.

C'est pourquoi, dans un souci d'équilibre entre développement et respect de l'environnement et de l'identité communale, le projet d'aménagement et de développement de Jugon-les-Lacs met l'accent sur les lignes directrices fortes que sont :

- Maintenir le caractère rural et l'identité de Jugon-les-Lacs,
- Favoriser et maîtriser le développement démographique et urbain,
- Favoriser un développement urbain équilibré sur le territoire,
- Veiller à conserver une certaine mixité sociale sur la commune,
- Favoriser le maintien voire l'implantation d'équipements publics, de commerces et services de proximité assurant la vitalité communale,
- Ménager des possibilités de développement des activités économiques (dans une logique intercommunale) et touristiques, dans le respect de l'habitat et de l'environnement
- Garantir les conditions de pérennité et de développement des exploitations agricoles,
- Préserver pour mieux les valoriser la qualité paysagère, le patrimoine naturel et architectural de la commune.
- Assurer la protection de l'environnement, que ce soit à travers les orientations relatives au développement urbain, aux déplacements mais aussi à travers la préservation de la ressource en eau, de zones humides, de secteurs boisés et de haies végétales.

Ces orientations constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité communales.

2.2. Maîtriser de développement urbain en l'adaptant aux besoins et aux ambitions d'une croissance démographique mesurée

Le projet de territoire préconisé sur Jugon-les-Lacs vise à favoriser un développement démographique et urbain équilibré et solidaire profitant du positionnement géographique intéressant de la commune, pour approcher et consolider le seuil des 2000 habitants à un horizon 2020, tout en préservant la qualité de son environnement, des paysages et du patrimoine jugonnais, ainsi que les conditions de développement des activités agricoles qui participent à la vitalité du territoire et à l'architecture paysagère du territoire.

L'objectif est de maîtriser la croissance communale, en définissant des zones vouées à l'urbanisation (zones AU) de manière à concentrer le développement (équilibré) sur les entités urbaines existantes et à favoriser le maintien d'un apport de ménages et d'un renouvellement démographique indispensable au fonctionnement des équipements et services publics, ainsi qu'au soutien des commerces et services de proximité (tout en évitant de surcharger les équipements publics).

2.2.1. Définir des valeurs guides de perspective de croissance contenue de la population

Introduction explicative

La création de logements (par construction, rénovation, changement de destination) est nécessaire au maintien de la vitalité démographique de Jugon-les-Lacs et au renouvellement de sa population, notamment des effectifs scolaires.

La commune a retrouvé ces dernières années des excédents naturels (malgré l'influence de la maison de retraite) hérités d'apports migratoires, témoignant du caractère influant de l'offre en logements pour faciliter l'implantation et l'ancrage sur la commune de (jeunes) ménages.

L'estimation de besoins en logements pour les dix prochaines années peut être appréciée au regard des évolutions de la population et du nombre de résidences principales constatées ces dernières années, sans occulter aussi l'impact des résidences secondaires sur le parc de logements, phénomène que le projet d'aménagement et de développement durable se doit d'intégrer à son approche prospective.

A titre d'illustration :

	1990-1999	1999-2006	1990-2006
Evolution du nombre de résidences principales	+56	+102	+158
Evolution de la population municipale	+65	+196	+261
Ratio gain pop / RP supplémentaire	1,2	1,9	1,7
Evolution du nombre de résidences secondaires	-1	+67	+66

Les évolutions récentes montrent que la croissance du parc de résidences principales s'est accompagnée d'un accroissement satisfaisant de la population : à titre d'évocation une résidence principale supplémentaire entre 1999 et 2006 correspond à une augmentation de 1,9 habitant par logement sur la même période, alors qu'entre 1990 et 1999 ce ratio se limitait à 1,2 habitant.

Cet apport de population demeure intéressant car il témoigne d'un impact mesuré du desserrement des ménages sur l'accroissement démographique, même si la taille des ménages s'est encore légèrement abaissée pour atteindre 2,1 habitants / résidence principale en 2006.

Toutefois, la forte croissance du parc de résidences secondaires ces dernières années laisse apprécier l'attractivité de la commune et le risque d'évasion d'une partie des logements (existants ou à édifier) vers le parc de résidences secondaires.

Ces données doivent servir de support et guider les prospectives démographiques et les besoins correspondants en logements. A partir de ces valeurs-guides, le projet d'aménagement et de développement durable doit quant à lui se positionner pour préconiser des orientations qui paraissent les plus adaptées aux enjeux de développement exposés précédemment.

Hypothèses développées

Compte tenu de l'analyse démographique et des données socio-économiques préalablement abordées, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être mises en avant afin de définir l'évolution démographique que peut escompter la commune et les besoins en logements et en surfaces urbanisables pour les prochaines années.

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE, ainsi que sur le rythme des permis de construire et sur les naissances et décès enregistrés en mairie depuis 1999.

L'estimation 2008 de la population se base sur le nombre de permis de construire et sur un apport estimé de population liée à l'accroissement des résidences principales.

Trois hypothèses d'évolution de la démographie sont ainsi calculées pour la commune de Jugon-les-Lacs :

- **une hypothèse basse** : basée sur un solde naturel équilibré et un excédent migratoire d'environ 15 habitants par an représentant un taux de variation annuel d'un peu plus de 1 % / an inférieur à celui relevé ces dernières années ;
- **une hypothèse moyenne** : hypothèse intermédiaire prenant appui sur des soldes naturels et migratoires poursuivant la dynamique constatée depuis 2000 (taux de variation annuel de +1,9 %) et illustrant le maintien de l'attractivité de Jugon-les-Lacs ;
- **une hypothèse haute** : basée sur une légère amplification de la tendance récente correspondant à un taux de variation annuel proche de 2,2 %.

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population estimée pour l'année 2008, soit un peu plus de 1600 habitants.

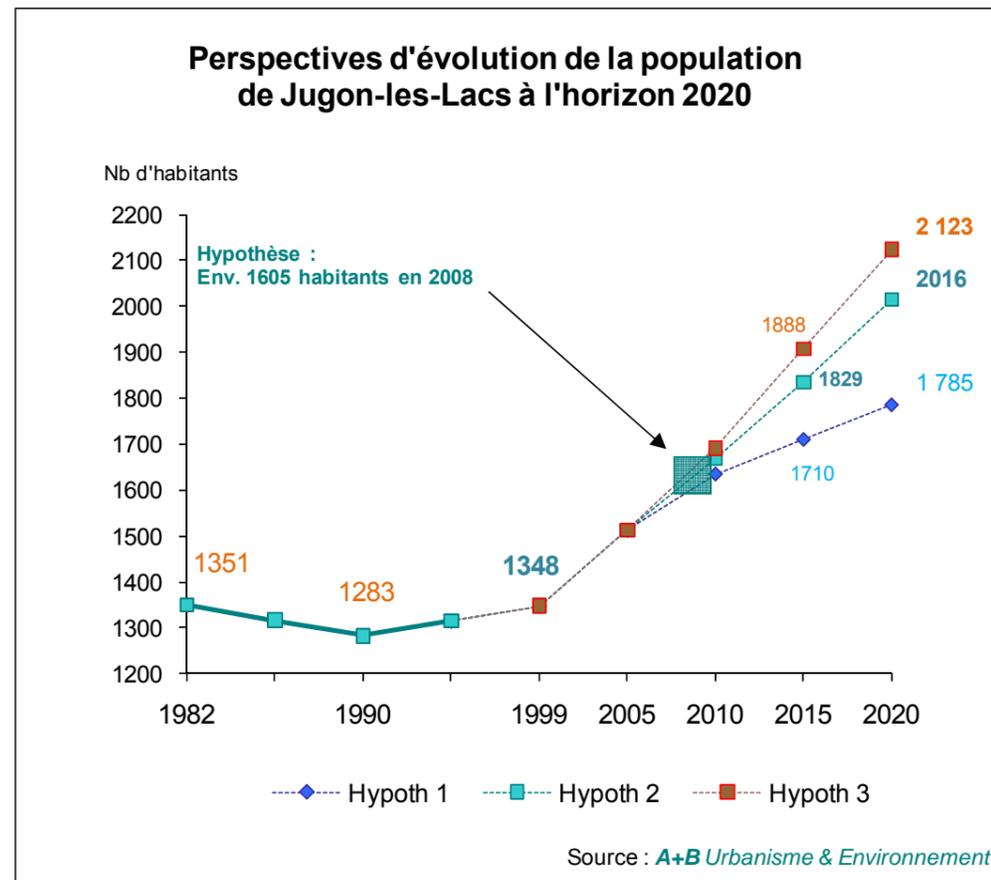
❑ **Tableau récapitulatif**

	H1	H2	H3
Population 2020	1785	2016	2123
Variation 2008/2020	+180	+411	+518

❑ **Courbes prospectives d'évolution de la population**

Les hypothèses, ci-dessus, impliquent pour la période 2008-2020, des taux de croissance de :

- + 11 % dans le cadre de l'hypothèse H1,
- + 26 % dans le cadre de l'hypothèse H2,
- + 32 % dans le cadre de l'hypothèse H3.



2.2.2. Adapter les besoins de développement urbain aux objectifs de maîtrise de la croissance démographique

1. Estimation du nombre de résidences principales

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales :

Année du Recensement INSEE	1982	1990	1999	2006
Taux moyen d'occupation	2,84	2,37	2,26	2,21

Dans le contexte socio-économique actuel et dans la mesure où les hypothèses d'évolution de la population sont basées sur une augmentation, il est escompté l'installation en priorité sur Jugon-les-Lacs de ménages actifs pouvant avoir 1 ou 2 enfants en moyenne.

Cependant, le phénomène de desserrement des ménages, même s'il peut être compensé par l'implantation de nouvelles familles, continuera vraisemblablement à influencer sur une diminution de la taille moyenne des ménages, mais qui est amenée à rester plus contenue qu'auparavant.

En continuité de la baisse de la taille moyenne des ménages, la perspective d'un taux d'à peine 2,1 habitants par logement à l'horizon 2020 signifierait que le nombre de résidences principales pourrait être évalué comme suit selon les hypothèses :

	H1	H2	H3
Population 2020	1785	2016	2123
Taux d'occupation par logement	2,1	2,1	2,1
Résidences principales 2020	850	960	1011

Prenant en compte l'estimation du nombre de résidences principales (existantes ou en réalisation), les besoins en logements varient, respectivement, entre 150 logements dans l'hypothèse 1 et plus de 300 résidences principales pour l'hypothèse 'haute' à l'horizon 2020.

	H1	H2	H3
Nombre de résidences principales à construire pour 2020	150	260	310

Nota. Chiffre approchés et arrondis

Nota. Il va de soi que ces besoins peuvent sensiblement évoluer selon le degré d'influence du desserrement des ménages sur la taille moyenne des ménages par logement.

2°. Prise en compte de l'évolution du nombre de résidences secondaires

L'évolution des résidences secondaires peut avoir divers impacts sur les besoins en logements pour satisfaire les perspectives de croissance démographique développées ci-dessus.

Comme l'indique l'augmentation sensible du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2006 (+67 entre 1999 et 2006 selon l'INSEE), il ne peut être écarté le risque "d'acquisition" de constructions nouvelles ou de logements existants par des ménages désirant trouver un pied à terre sur Jugon-les-Lacs, utilisé en tant que résidence secondaire. Entre 2006, la proportion des résidences secondaires par rapport au parc total de logements s'établissait à plus de 20 %.

Cette "évasion" de logements ne peut être occultée.

Par précaution et dans l'hypothèse d'un maintien de l'évasion d'une part de logements pour les résidences secondaires, le P.A.D.D. intègre la possibilité que près de 40 à 80 logements puissent ainsi rejoindre le parc de résidences secondaires d'ici à 2020.

Dans ces conditions, les besoins en logements peuvent être appréciés dans une fourchette variant de 190 à 390 de l'hypothèse 1 à l'hypothèse 3.

3°. Adaptation des besoins en logements aux ambitions de croissance démographique et urbaine maîtrisée de Jugon-les-Lacs

En résumé, ces trois hypothèses aboutissent à :

- une population totale de près de **1785 habitants en 2020**, soit une croissance démographique de 11 % impliquant un besoin d'apport de **10 à 11 résidences principales par an pour l'hypothèse 1**,
- une population totale de **2016 habitants en 2020**, soit une croissance démographique de 26 % impliquant un besoin d'apport d'environ **18 résidences principales par an pour l'hypothèse 2**,
- une population totale de **2123 habitants en 2020**, soit une croissance démographique d'environ 32 % impliquant un besoin d'apport de **20 à 21 résidences principales par an pour l'hypothèse 3**.

En terme de prospective d'évolution de population et de construction de logements, **l'hypothèse 2 s'inscrit davantage dans la continuité de la croissance démographique de ces dernières années** (depuis 2006) soutenue par le fort apport de logements lié aux lotissements réalisés.

La commune de Jugon-les-Lacs souhaite néanmoins réguler au mieux son développement urbain, éviter les "pics" de construction. Un rythme de construction moyen de 17 à 18 logements par an pourrait satisfaire les besoins de la commune pour asseoir sa vitalité et contribuer à maintenir le fonctionnement des équipements publics (en particulier ses écoles).

Pour intégrer le risque 'd'évasion' de constructions en tant que résidences secondaires, **ce besoin de construction devrait alors avoisiner les 22 à 23 logements par an** (selon les évolutions de parc de logements connues entre 1999 et 2006).

2.2.3. Orientation démographique et urbaine adoptée :

Maîtriser le développement urbain tout en assurant une offre moyenne de 18 résidences principales par an pour atteindre et consolider le seuil des 2000 habitants à l'horizon 2020

Les évolutions démographiques demeurent entourées d'incertitudes, étant notamment soumises à l'évolution de l'occupation des logements et de la taille moyenne des ménages par logement, mais aussi aux retombées de conjonctures économiques sur le degré d'attractivité d'une commune et les choix d'implantation des ménages.

Partant du constat d'une relative attractivité de Jugon-les-Lacs traduite par la réussite des dernières opérations d'aménagement et la demande d'implantation des ménages, le P.A.D.D. ambitionne une réalisation moyenne d'environ 18 résidences principales par an, permettant de poursuivre le rythme actuel pour espérer *gagner environ 400 habitants d'ici à dix ans* et dépasser le seuil des 2 000 habitants à l'horizon 2020.

Compte tenu de l'attractivité croissante de Jugon-les-Lacs dans les choix d'implantation des ménages, le seuil des 2 000 habitants représente une orientation pouvant servir de repère et pouvant guider le rythme de développement urbain à préconiser d'ici à 10 ans.

Cette valeur guide dépassant les 2 000 habitants représente un seuil psychologique intéressant à conforter pour asseoir la vitalité communale, stabiliser la progression des effectifs scolaires, pour escompter et favoriser le maintien voire l'installation de nouveaux commerces de proximité sur la commune.

Prenant en compte le risque d'évasion d'une part de logements vers le parc de résidences secondaires, la valeur guide de 2 000 habitants implique qu'au minimum 170 000 m² à 180 000 m² de surface cessible* (hors surface nécessaire à la viabilisation) puissent être réservés à la réalisation de logements jusqu'en 2020, ce besoin de surface pouvant avoisiner un maximum de **217 000 m² à 234 000 m²** * (hors surface éventuellement nécessaire à la viabilisation) en prenant en compte le risque d'évasion de logements vers le parc de résidences secondaires.

La réalisation de logements devrait :

- . privilégier dans la mesure du possible la reprise de "dents creuses", la réhabilitation de bâtiments en tissu urbain existant,
- . s'appuyer sur des compléments d'offre en logements réalisés par extensions urbaines de manière à pouvoir faciliter le renouvellement démographique communal.

* Cette estimation de superficie nécessaire a été calculée pour des lots d'une moyenne de 650 m² à 700 m², en cohérence avec la loi SRU et en adéquation avec le caractère urbain et l'image champêtre des bourgs et de leurs extensions urbaines devant recevoir l'essentiel des logements nouveaux et en prenant aussi en compte la probabilité d'accueil de logements en tissu urbain existant et sur des hameaux, notamment en dehors d'opération d'aménagement d'ensemble.

2.3. Renforcer et affirmer les points de centralité urbaine, pour en assurer leur vitalité et leur convivialité

- *Tendre vers un développement urbain équilibré, solidaire, réparti pour l'essentiel sur le bourg de Jugon, ses extensions sur Boutard et le bourg de St Igneuc*

Un développement équilibré autour du bourg de Jugon

Les orientations relatives à un développement urbain durable sur Jugon-les-Lacs sont dictées par la singularité du territoire communal, dont l'organisation urbaine se structure autour de plusieurs bourgs et entités urbaines bien affirmées, dont les capacités de développement sont surtout conditionnées par :

- . les qualités et contraintes physiques, naturelles, paysagères et patrimoniales de la commune, (particulièrement fortes sur le bourg de Jugon et sur Lescouët-Jugon),
- . elles-mêmes relayées par les obligations réglementaires liées à la ZPPAUP, au plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI de l'Arguenon) ou encore de l'arrêté préfectoral des périmètres de protection de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon pour préserver la qualité de la ressource en eau,
- . la volonté de préserver l'espace ou capital agricole du territoire et les conditions de développement des exploitations agricoles,

Au regard des objectifs définis au 2.1. (*conjuguer développement communal et affirmation de l'identité jugonnaise*) et prenant en compte ces contraintes de développement particulièrement ressenties sur le bourg de Jugon (contraintes physiques, paysagères et réglementaires liées à la Z.P.P.A.U.P. et au P.P.R.i), le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) opte pour une répartition de l'essentiel des besoins en logements sur les entités urbaines existantes, à l'exception de Lescouët-Jugon, pour veiller à renforcer les fonctions de centralité et la vitalité du bourg-centre de Jugon.

Il table ainsi sur un développement plutôt équilibré autour du bourg de Jugon, en favorisant un renforcement de l'habitat sur :

- le bourg de Jugon,
- l'entité urbaine de Boutard et le secteur des Roches Blanches, en extension Sud-Est du bourg,
- le "bourg" de Saint-Igneuc à l'Ouest.

En revanche, à l'Est du bourg, la qualité patrimoniale et paysagère de Lescouët-Jugon doit être préservée de tout développement d'habitat en l'absence de projet d'aménagement cohérent, réfléchi et bien adapté à son environnement.

C'est pourquoi, en quête d'un développement équilibré autour du bourg de Jugon, le Projet consent aussi à favoriser l'accueil de ménages mais de manière plus limitée sur des hameaux situés à l'Est du bourg et de Lescouët-Jugon, à savoir sur La Tourelle et Chanteloup, afin d'équilibrer le développement autour du centre de gravité urbain que représente le bourg de Jugon. Cette répartition géographique de l'urbanisation sur certaines entités urbaines participe ainsi d'une offre diversifiée des secteurs d'implantation de logements, orientation par ailleurs déclinée par le P.A.D.D.

Un développement urbain réparti et solidaire

Le choix de répartition du développement urbain sur le bourg, St Igneuc, Boutard et ses abords découle certes de contraintes énoncées précédemment mais aussi d'une volonté de maintenir pour chacune de ces entités de possibilités d'accueillir de nouvelles constructions et des habitants favorisant l'animation et la vie de ces centralités urbaines.

Le bourg de Jugon rassemble les fonctions du centre urbain principal, que ce soient des services notamment administratifs (mairie, poste), école (publique), commerces, lieu de culte, etc. Le développement démographique doit concourir à maintenir voire à renforcer la vitalité de ce bourg centre ; l'apport de ménages sur ou à proximité du bourg-centre représente en ce sens une orientation majeure du P.A.D.D.

Confronté à de fortes contraintes de développement sur le bourg, l'accueil de population supplémentaire doit nécessairement trouver d'autres alternatives, le renforcement des autres entités urbaines que sont St Igneuc et le secteur de Boutard / Les Roches Blanches / La Ville Danne s'inscrit dans cet objectif à partir du moment où il est aussi conçu **dans une démarche de développement solidaire du bourg**.

St Igneuc hérite d'un ancien centre-bourg, autour de son église St Ignace, conserve un équipement sportif, une école et de rares commerces qui contribuent à maintenir une vie et à cultiver l'identité de ce point de centralité urbaine de la commune. Cette structure urbaine favorise l'accueil de nouveaux habitants bénéficiant aussi d'une certaine proximité du bourg de Jugon (malgré les contraintes topographiques et des conditions de liaison à améliorer).

Le secteur de Boutard s'est progressivement affirmé ces dernières années comme l'un des principaux sites d'extension urbaine proche du bourg de Jugon, dont le développement projeté jusqu'aux portes de La Ville Danne et à plus long terme sur le coteau des 'Roches Blanches' profite de la proximité du secteur d'équipements sportifs et de loisirs et du camping sur les rives du Grand Etang.

Le P.A.D.D. traduit ainsi l'ambition de favoriser l'accueil de ménages à la fois sur le bourg-centre de Jugon mais aussi en extension de son agglomération sur le secteur de Boutard / Les Roches Blanches et d'autre part sur St Igneuc (proche du bourg) de manière à maintenir une forme de vitalité sur ces entités urbaines et dans la mesure où ce développement doit être accompagné de mesures incitant les populations de ces secteurs à fréquenter le bourg de Jugon et à participer à la vie locale.

Un développement de l'habitat devant rechercher à limiter la consommation d'espace, notamment agricole

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) de la commune privilégie le développement urbain et l'accueil de ménages sur le bourg afin de :

- renforcer les centralités urbaines et plus spécifiquement la place du bourg de Jugon sur la commune, en particulier ses fonctions de centralité et de vitalité (soutien des commerces, services de proximité, des écoles et autres équipements d'intérêt collectif qui animent la vie locale et participent à l'attractivité de Jugon-les-Lacs),
- adopter une gestion économe et durable du territoire en préservant la majeure partie des espaces agricoles, en particulier des secteurs d'intérêt viticole garants de la qualité des paysages et du cadre de vie,
- offrir des potentialités d'accueil tout en préservant les qualités paysagère, naturelle et patrimoniale qui nourrissent l'identité de la commune.

En ayant le souci de satisfaire l'essentiel des besoins en logements préalablement définis, le développement urbain solidaire et équilibré doit s'opérer :

- ❑ **en priorité par des opérations de requalification ou de recomposition d'îlots urbains situés au sein du bourg de Jugon ou au sein du tissu urbain de St Igneuc** (cf. extraits du document graphique du P.A.D.D. ci-contre identifiant des îlots bâtis à requalifier, des entités végétales formant des "dents creuses" au cœur de l'enveloppe urbaine) pour créer de nouveaux logements : la requalification ou valorisation de certains sites, bâtis ou non, localisés au sein du bourg, laissent escompter une capacité de réalisation de près de vingt logements sur Jugon et d'une dizaine de logements sur St Igneuc, subordonnée il est vrai, à des contraintes foncières et économiques pouvant créer des freins certains à leur concrétisation.

La Commune a récemment engagé au cœur du bourg de Jugon l'opération de recomposition des îlots dits "de la Poste" et de "la Gendarmerie", de part et d'autre de la rue de Penthièvre, devant permettre la réalisation d'une mixité de logements, intégrant notamment des collectifs (étude en cours).

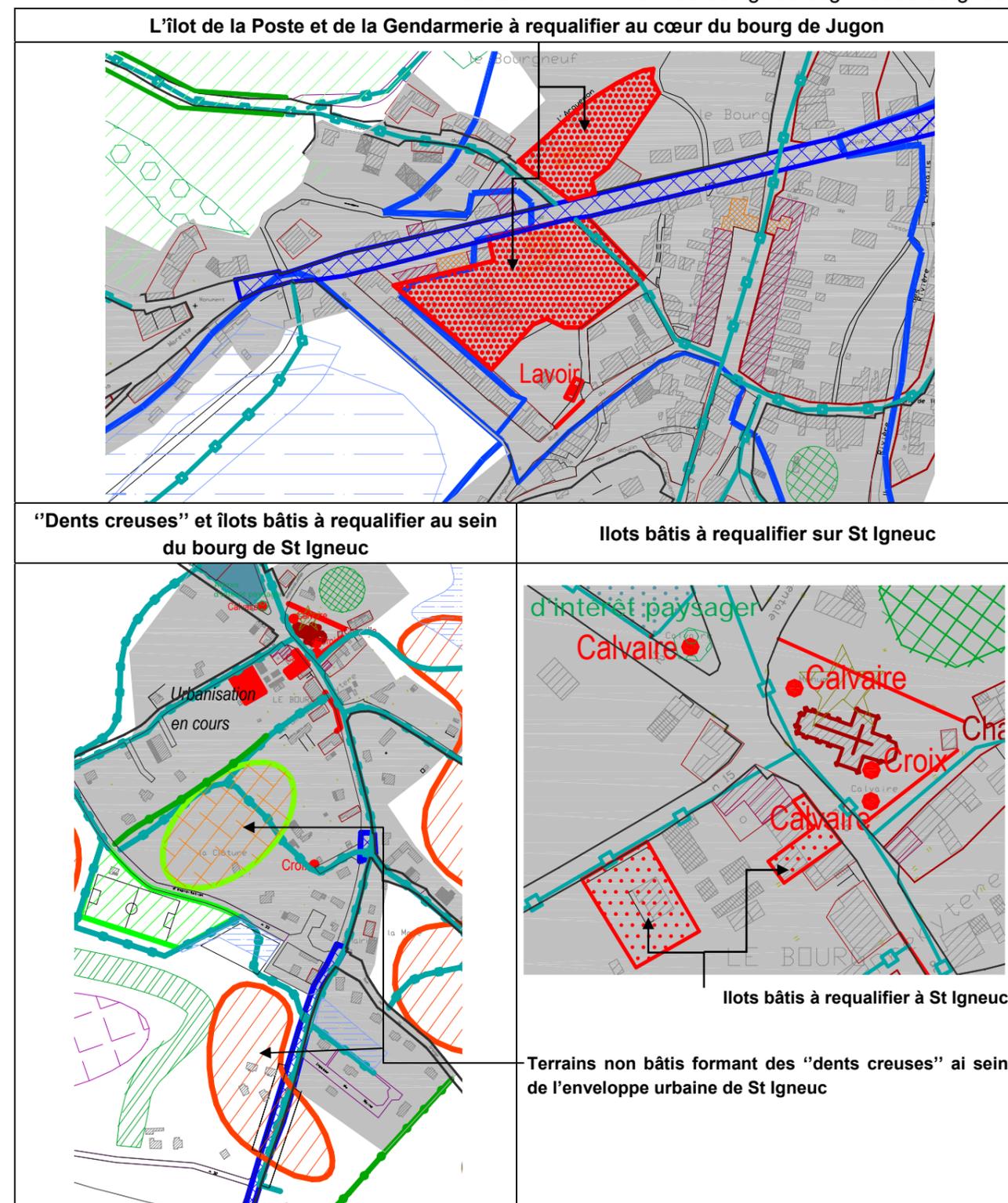
Il est à préciser que le projet de requalification de l'îlot de la Poste doit répondre aux objectifs du secteur de projet définis par la ZPPAUP.

- ❑ **par des extensions urbaines**, devant favoriser l'implantation de ménages qui puissent participer directement à la vie des entités urbaines qui les accueillent et qui puissent aussi fréquenter le bourg-centre de Jugon : l'urbanisation envisagée à court, moyen et à plus long terme sur ces terrains, aujourd'hui agricoles, doivent contribuer à couvrir la majeure partie des besoins en logements afin de conserver le rythme d'accroissement démographique et de maintenir en priorité le niveau des effectifs des écoles ces prochaines années.

Elles doivent permettre de couvrir les besoins en logements, y compris dans une hypothèse d'amplification de la taille moyenne des ménages et en prenant en compte les risques "d'évasion" d'une part de logements à des fins de résidences secondaires, risque non négligeable sur Jugon-les-Lacs au regard des évolutions récentes et compte tenu de l'attractivité de la commune.

Ces extensions urbaines interviennent en complément des capacités de logements relevées au sein du tissu urbain du bourg et de St Igneuc et par reprise de bâtiments existants à l'échelle communale.

Extraits du P.A.D.D. sur les bourgs de Jugon et de St Igneuc



Source : Extraits du P.A.D.D. – Document graphique

Elles se concentrent pour l'essentiel :

- . en continuité sud-ouest du bourg de Jugon,
- . sur le secteur dit des "Roches Blanches" (au Nord de Boutard), qui profite également de la proximité du bourg.
- . sur les franges Est et Ouest du bourg de St Igneuc.

La répartition géographique des extensions urbaines est guidée par la volonté de renforcer le bourg-centre de Jugon et les entités urbaines présentant des potentialités de développement (St Igneuc, Boutard), en escomptant ainsi favoriser la fréquentation des écoles, commerces, services et d'autres activités d'animation de la commune (notamment associatives) localisés sur ces entités urbaines.

Les extensions urbaines à dominante d'habitat se concentrent à l'écart des exploitations agricoles et respectant des reculs vis-à-vis des principaux secteurs d'activités existants.

Les points de centralité urbaine sont ainsi confortés dans leur vocation de cœurs de vie, où l'habitat côtoie seulement les activités de services, de commerces et les équipements publics qui s'adressent directement à la population locale.

Les extensions urbaines privilégient des secteurs déjà partiellement intégrés dans le bourg ou ceinturés de constructions afin de limiter dans la mesure du possible leur impact sur les pratiques agricoles.

En définitive, le P.A.D.D. préconise un développement équilibré, solidaire car réparti sur les deux points de centralité existants, le bourg (et son agglomération intégrant Boutard) et St Igneuc, ménageant quelques possibilités d'implantation sur certaines entités localisées en campagne (La Tourelle, Chantelou à l'Est du bourg de Jugon) et de manière limitée au Nord de la commune sur les hameaux de L'Hébergement, de La Chapelle et au Sud sur celui du Bois Léar, proche du bourg.

Les possibilités d'implantation en dehors des entités urbaines existantes (bourg de Jugon, Boutard, St Igneuc), restent très limitées, dans le respect des activités et de l'espace agricoles.

Toutefois, quelques changements de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère (qui seront identifiés sur le document graphique du P.A.D.D. par une petite étoile les concernant) pourront être autorisés à l'avenir, sous réserve qu'ils soient réalisés en dehors des périmètres de préservation entourant les bâtiments d'exploitation agricole en application des principes de réciprocité édictés par la loi d'orientation agricole.

Un développement de l'habitat accompagné d'une mise en adéquation des équipements publics

L'accueil de logements et de nouveaux ménages doit s'accompagner de perspectives d'installation d'équipements publics complémentaires, pour répondre à d'éventuels besoins qui pourraient surgir sur Jugon-les-Lacs.

Le PADD prévoit notamment sur le bourg, proche de l'école (rue des Ecoles), la possibilité de développer un nouveau secteur d'intérêt collectif, à vocation sportive et de loisirs, profitant de la proximité de l'école mais dont l'utilisation pourrait dépasser celle des seuls écoliers.

Ce projet d'intérêt collectif, inséré dans le périmètre de la ZPPAUP, fait l'objet d'orientations d'aménagement et d'un projet urbain au titre de la loi Barnier, permettant notamment de justifier de sa localisation sur ce secteur en cohérence avec les dispositions de la ZPPAUP.

Un développement économique affirmé dans l'intérêt communal et intercommunal

Le long de la RN 176 et bénéficiant de la proximité de la RN 12, le territoire jugonnais offre aussi des opportunités de développement économique intéressantes, appréhendées dans une logique intercommunale, que le projet de P.A.D.D. retranscrit par la définition de secteurs :

- . sur le site des "Quatre Routes" destinés à recevoir des activités, profitant de la desserte par la RD 44 et de la proximité de la RN 176,
- . au Sud-Ouest de St Igneuc en extension de la zone d'activités en cours de développement, afin d'y établir des activités à dominante artisanale.

Ces espaces, centrés autour de la RN 176, présentent aussi l'intérêt d'être relativement reculés des principaux secteurs d'habitat, en particulier du bourg et de St Igneuc, pour éviter de générer des risques de nuisances pour ceux-ci et favoriser une dynamique de développement économique par l'accueil d'un tissu d'entreprises.

L'espace défini au Sud-Ouest de St Igneuc, venant presque au contact avec le tissu urbain existant, sera quant à lui "isolé" des secteurs urbains environnants à dominante d'habitat ou du terrain de sport, par une bande de recul devant être traitée de manière paysagère.

Ce recul pourra être revu ou précisé lors d'une modification (ou d'une révision) du PLU nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation, en fonction de la nature des activités pouvant y être pressenties et de leur compatibilité ou non avec des quartiers d'habitat.

En conclusion, le projet de PADD bénéficie ainsi d'une grande clarté et lisibilité, où chaque secteur bénéficie d'une vocation forte, afin de faire cohabiter de manière harmonieuse sur un même territoire des types d'occupation de sol différents, pouvant être complémentaires, toujours avec le souci de garantir :

- des conditions de vie agréables pour les habitants,
- des conditions de fonctionnement et de développement favorables aux activités économiques,
- des conditions d'implantation satisfaisante et attractive des équipements publics,
- la préservation d'un environnement naturel, agricole participant à la richesse du territoire et à la qualité du cadre de vie.

- *Réadapter les conditions de déplacement sur le bourg et sur St Igneuc : faciliter la cohabitation entre flux routiers et "doux", l'accessibilité aux espaces et équipements publics, rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements "doux"*

Au regard de contraintes de déplacement rencontrées sur la commune et soulevées dans le diagnostic du territoire, le PADD adopte des orientations relatives au retraitement de certaines voiries (cf. fiche n° 5 de la pièce écrite du PADD). Il traduit surtout la volonté communale d'assurer la sécurité et d'apporter plus de convivialité dans les déplacements, notamment :

- . en traversée du bourg (rue de Penthièvre),
- . à l'entrée Ouest du bourg de Jugon,
- ; à l'entrée Est du bourg sur la RD 52 et la rue du Bocage à hauteur de Boutard, où des travaux ont déjà entrepris en ce sens,
- . en traversée de Boutard,
- . en entrée Sud du bourg de St Igneuc.

Car asseoir la centralité du bourg et permettre un apport de ménages sur St Igneuc et le secteur de Boutard / Les Roches Blanches passe par une affirmation de la convivialité dans la pratique des espaces publics (cf. fiche n° 6 du PADD).

Si le PADD ne l'explique pas précisément, il n'en demeure pas moins que l'action communale ne se limite pas aux simples orientations du PADD et au projet de PLU et que le retraitement (avec notamment libération d'un peu plus d'espace pour les cheminements "doux" et redéfinition du stationnement) s'inscrit dans les orientations générales du PADD relatives à une recherche de convivialité dans les déplacements et la pratique des espaces publics.

De manière générale, il convient d'imposer plus de vigilance, de prudence aux déplacements routiers ou/et de mieux discerner les espaces dévolus aux pratiques piétonnes, cyclables et les espaces de circulation et de stationnement de manière à sécuriser les flux, notamment les déplacements piétonniers et affirmer davantage de convivialité sur la place.

L'envie de se déplacer à pied est un gage de convivialité, les centres urbains concernés devenant des lieux de rencontres.

L'incitation aux déplacements à pied ou à vélo doit traduire par la mise en place ou l'adaptation de cheminements, permettant notamment :

- . d'améliorer les relations entre le bourg de Jugon et celui de St Igneuc, à la fois par le chemin communal (chemin communal n° 8 et rue de Bourgneuf, malgré des conditions topographiques assez dissuasives dans le sens Jugon – St Igneuc),
- . de faciliter les liaisons entre Boutard – Lescouët-Jugon et le bourg de Jugon,
- . de regagner en toute sécurité et sérénité, les principaux équipements publics et les lieux d'activité et de commerces du bourg-centre, de St Igneuc (école, terrain de sport, centre), le secteur d'équipements et d'espace de loisirs et le camping situés sur Boutard.

Les cheminements "doux" desservant les entités urbaines doivent pouvoir trouver des continuités avec des espaces plus reculés du territoire, notamment avec des lieux de récréation, de promenade ou de randonnée (autour de l'Etang, vers Lescouët-Jugon et vers des boisements) sans oublier l'opportunité de créer des liaisons avec les secteurs d'activités en cours de développement, notamment autour des Quatre Routes.

La conception de ces cheminements doit aussi avoir le souci de limiter les distances et temps de trajet, notamment lorsqu'il s'agit d'assurer les liaisons entre entités urbaines.

L'ensemble de ces dispositions adoptées pour encourager au recours aux déplacements "doux" et pour requalifier certains secteurs, notamment des espaces publics au sein du bourg, s'inscrit directement dans le cadre d'une politique de soutien aux commerces et services de proximité.

La commune souhaite initier une politique de traitement des espaces publics qui, par une recherche de convivialité dans la pratique en premier lieu du bourg-centre de Jugon crée des conditions satisfaisantes d'accessibilité aux commerces - condition de déplacement (pour les véhicules, les cycles et piétons), de stationnement - et favorise l'attractivité de ces espaces et des activités.

Cette orientation développée par le P.A.D.D. a déjà trouvé des concrétisations par les récents aménagements ou les études en cours sur le centre-bourg de Jugon (retraitement de la liaison entre la Place du Martray et la rue de Penthièvre, requalification à l'étude des îlots dits "de la Poste et de la Gendarmerie").

2.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat

Les choix des extensions urbaines à des fins d'habitat répondent d'une part à une volonté de renforcement des centralités urbaines que sont le bourg, Saint-Igneuc et le secteur de Boutard mais obéissent également aux préoccupations suivantes :

- Offrir des conditions d'accès au logement : dans la diversité

La diversité de l'offre peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place de lotissements communaux ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

Cette diversité est liée :

- .. au maintien d'une offre en accession à la propriété mais aussi en logements locatifs,
- .. à la répartition spatiale des potentialités de construction neuve (cf. chapitre 2.3), offrant différents choix en terme d'expositions visuelles et solaires, de cadre de vie, de commodités d'accès aux services, éventuellement de prix du foncier...

Il convient de sédentariser au mieux les jeunes ménages, au regard de l'évolution du profil des ménages (cf. *diagnostic statistique*) et de favoriser l'accueil de population sur la commune en proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages. Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son « parcours résidentiel » sur une même commune.

En ce sens, la Commune de Jugon-les-Lacs souhaite orienter l'offre vers des parcelles constructibles de taille différente (ne dépassant généralement pas les 700 m² à 750 m² dans le respect de l'économie de l'espace agricole, mais tenant compte le cas échéant de surface minimale adaptée pour les secteurs relevant de l'assainissement non collectif).

Du locatif offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

Pour les jeunes ménages, il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuses et transitoires ;

Pour les personnes âgées, des solutions alternatives d'habitat peuvent être retenues.

La commune de Jugon-les-Lacs souhaite aussi favoriser la reprise et la réhabilitation de logements vacants.

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la qualité des formes urbaines

A travers les orientations retenues relatives à l'aménagement de futurs secteurs d'habitat (cf. *orientations d'aménagement*), le projet affiche une volonté de lancer des pistes de réflexion que les futures opérations d'aménagement devront prendre en compte pour assurer une certaine qualité urbaine, une cohérence dans le développement urbain de Jugon-les-Lacs (réussir les greffes de nouveaux quartiers) et une continuité dans le fonctionnement urbain (notamment à travers la mise en place de chemins piétons et de pistes cyclables) : cf. *schémas des orientations d'aménagement relatives aux nouvelles zones AU*.

En incitant à la création de quartiers "à la campagne" associés à une certaine aération du tissu urbain ou à un rapport d'équilibre entre densité urbaine et espaces verts, les orientations d'aménagement relatives aux nouveaux secteurs à dominante d'habitat veillent à rompre avec l'image classique du lotissement (et non pas avec la procédure de lotissement) et à s'orienter vers des formes urbaines et des pratiques de l'espace public plus conviviales.

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la préservation et la valorisation du patrimoine bâti de caractère et des paysages garants de la qualité du cadre de vie

La commune de Jugon-les-Lacs a conservé un patrimoine bâti remarquable que ce soit sur le centre-bourg, sur Lescouët-Jugon et de manière diffuse sur certains hameaux et lieux-dits (cf. *diagnostic – carte de pré-inventaire du patrimoine*). L'intérêt patrimonial majeur de Jugon réside dans son site et dans l'opposition entre un ensemble urbain dense installé en fond de vallée et son environnement de coteaux boisés. Le respect des dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) permet de préserver et de renforcer cette identité.

Outre les secteurs concernés par la ZPPAUP (essentiellement le bourg de Jugon et Lescouët), les principaux éléments du patrimoine bâti relevés sur le reste de la commune et reportés aux documents graphiques du P.A.D.D. et du plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et le cas échéant d'une valorisation.

Cette préservation passe tout d'abord par l'application systématique du **permis de démolir** concernant ces éléments d'intérêts architectural et paysager ainsi répertoriés (*en application de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme*).

Mais cette préservation escomptant une pérennité du patrimoine bâti concerne aussi d'anciens corps de ferme disséminés sur le territoire, en particulier d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural (en pierres) qui, situés suffisamment à l'écart d'exploitations agricoles et pouvant être desservis par les réseaux, pourraient faire l'objet d'un **changement de destination** dans le cadre de la réglementation en vigueur.

La valorisation de ces anciens bâtiments agricoles par création de logements nouveaux représenterait un paramètre intéressant de la préservation du patrimoine bâti et culturel de la commune, mais aussi de la mise sur le marché de l'immobilier, d'une offre souvent de qualité dans l'accès au logement et permettant à certains ménages de s'implanter en campagne en évitant de générer de contraintes fortes pour l'activité agricole.

La commune de Jugon-les-Lacs bénéficie d'un cadre de vie séduisant, à travers la diversité et la qualité des milieux et de paysages, qu'ils soient liés à la densité du patrimoine local (bourg, Lescouët-Jugon, Ranléon, Lorgeril...) ou qu'ils soient hérités d'un contexte naturel fort (Etang et vallée de l'Arguenon) ou façonnés par les pratiques agricoles, offrant en plateau agricole des panoramas, des cônes de vue intéressants, dont certains sur des entrées de bourg (Saint-Igneuc...), sur du patrimoine bâti (vue sur Lorgeril, le château de Ranléon et ses abords depuis les voies publiques...).

D'une part, en dehors de leur intérêt écologique, l'Etang et la vallée de l'Arguenon constituent un ensemble "naturel" marquant du paysage local, relativement encaissé, plus ouvert à hauteur du Grand Etang et plus refermé au Nord du bourg de Jugon.

Autre paysage, autres milieux 'naturels', les boisements revêtent un intérêt écologique et s'imposent dans le paysage local, d'autant plus qu'ils rompent souvent de grandes étendues agricoles plus ouvertes, que ce soit au Sud-Ouest et Sud-Est ou au Nord-Est de la commune.

Ces ensembles naturels sont répertoriés sur les documents graphiques du P.L.U. (sur le PADD et par un classement en zone naturelle sur le plan de zonage), afin d'assurer la protection de ces milieux naturels sensibles et d'éviter ainsi toute dénaturation.

Certains boisements en revanche présentent des intérêts paysagers et écologiques moins certains, notamment la peupleraie au Sud-Ouest du bourg de Jugon qui tend à fermer et assombrir le paysage et à étouffer les espaces naturels.

D'autre part, afin de maintenir la qualité de ce cadre de vie en évitant le mitage de l'espace agricole, l'ensemble du plateau agricole et des lieux-dits est préservé de tout projet d'implantation de nouvelle construction, à l'exception toutefois de celle admise dans le cadre des activités agricoles.

La préservation des activités agricoles est également garante du maintien d'une grande partie du cadre de vie dans lequel s'inscrit le développement de Jugon-les-Lacs.

La commune ne dispose, au sein des plateaux agricoles ouverts, que de rares haies végétales de qualité qu'il convient de préserver.

De manière générale, ces linéaires végétaux pouvant être associés à des itinéraires de promenade, présentent un intérêt particulier sur le plan paysager et peuvent constituer des coupe-vents intéressants sur un territoire à même d'être relativement exposé aux vents.

Par ailleurs, la prise en compte de l'exposition paysagère des sites amenés à être urbanisés (sites souvent en milieu ouvert) doit notamment influencer sur l'intégration de nouveaux quartiers et/ou participer à véhiculer une image qualitative des façades urbaines, notamment en entrée Ouest du bourg de Jugon (secteur de la Murette), en façade Est de Saint-Igneuc ou encore sur le secteur des Roches Blanches.

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs à urbaniser incitent ainsi au traitement paysager, à l'intégration de futurs îlots urbains par des plantations végétales, à une organisation du bâti conférant des lignes fortes de lecture du quartier, de son identité, de sa vocation.

- s'assurer des conditions de desserte des futures zones d'habitat

Les futures habitations doivent pouvoir bénéficier des confort en matière de desserte par les réseaux. Les nouvelles zones d'extension urbaine sont ainsi définies au regard des capacités de desserte par l'ensemble des réseaux.

Par ailleurs, les différents quartiers urbains, existants ou à créer, devraient pouvoir bénéficier de conditions de desserte routière, piétonne et cyclable favorisant des jonctions fluides et aisées avec les principaux axes routiers desservant le bourg (cf. chapitre n° 2.3. sur les dispositions prises pour améliorer les conditions de déplacement sur le bourg).

Le projet de territoire veille à assurer des conditions de déplacement plus conviviales pour les piétons et les cycles, notamment par :

- . la mise en place de voies piétonnières et cyclables reliant le bourg de Jugon à St Igneuc ou le bourg à Boutard, reliant aussi les différents quartiers entre eux et les espaces d'habitat avec les principaux équipements publics, avec les cœurs de vie du centre-bourg, le secteur d'équipements de loisirs et le camping des rives de l'Etang près de Boutard et avec des cheminements de promenade ou de randonnée communaux (cf. orientations d'aménagement).
- . la mise en place d'emplacements réservés destinés à assurer des liaisons piétonnières (voire cyclables) sécurisées et certains projets de liaison d'intérêt général.

Globalement, l'ensemble des dispositions du PADD cherche à faciliter les conditions de circulation mais favorise également les 'déplacements doux' : les sentes piétonnières paysagères que la Commune cherche à affirmer (par exemple la liaison entre Saint-Igneuc et le bourg de Jugon ou celle entre Boutard et Lescouët-Jugon) épousent des tracés plus directs et cherchent à réduire les temps de déplacement.

Au regard du diagnostic établi, le projet de P.L.U. veille à :

- . faciliter les conditions de circulation sur le bourg et Saint-Igneuc, requalifier certains espaces publics et des voiries, notamment la traversée du bourg de Jugon (rue de Penthièvre) et l'entrée Sud du bourg de St Igneuc,
- . améliorer la desserte du pôle d'équipements sportifs et de loisirs autour de Boutard et ses liaisons avec le bourg de Jugon,
- . assurer de meilleures relations inter-quartiers qui participent à la cohésion urbaine et de manière générale à la cohésion du territoire marqué par sa multipolarité urbaine.

2.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat par :

Une stratégie de développement d'équipements publics

La commune de Jugon-les-Lacs doit composer avec un développement urbain tricéphal, qui s'est aussi traduit par une répartition des équipements publics sur chacune des centralités urbaines.

A défaut d'un schéma directeur ou d'étude de besoin précise en équipements d'intérêt collectif, le PADD veille seulement à ménager des possibilités d'extension et d'implantation d'équipements publics, qui puissent être réalisées sans contrainte pour les secteurs d'habitat et en s'appuyant sur des sites à équipement existant.

C'est pourquoi, le projet affirme la constitution de trois espaces d'intérêt collectif, l'un appuyé sur l'école du bourg de Jugon, le second correspondant au terrain de sport de St Igneuc, le troisième sur le secteur de Boutard, bénéficiant d'un cadre intéressant et devant être accompagné d'une amélioration des conditions de liaison routière, piétonnière / cyclable avec le bourg.

Le PADD prévoit notamment sur le bourg, proche de l'école (rue des Ecoles), la possibilité d'y renforcer le secteur d'intérêt collectif lié à l'école mais dont l'utilisation pourrait dépasser celle des seuls écoliers.

Ce projet d'intérêt collectif, inséré dans le périmètre de la ZPPAUP, fait l'objet d'*orientations d'aménagement* et d'un projet urbain au titre de la loi Barnier, permettant notamment de justifier de sa localisation sur ce secteur en cohérence avec les dispositions de la ZPPAUP.

L'implantation d'activités économiques dynamisant le tissu économique local

L'accueil de nouveaux habitants à Jugon-les-Lacs et la volonté de sédentariser de (jeunes) ménages sur la commune, implique de développer en perspective l'offre d'emplois de proximité, de manière à tendre vers un équilibre entre emploi et habitat, en application de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

En bordure de la RN 176 et bénéficiant de la proximité de la RN 12, le territoire jugonnais offre aussi des opportunités de développement économique intéressantes, appréhendées dans une logique intercommunale.

Favoriser l'accueil d'entreprises sur des secteurs à fort enjeu

Le territoire de Jugon dispose d'une zone artisanale et d'un secteur d'activités implantés en bordure de la RN 176, sur St Igneuc, déjà occupée par différentes entreprises.

Le positionnement stratégique de ce territoire – entre St Malo, Dinan, St Briec, Rennes – et le manque de disponibilités foncières au regard du fort taux de remplissage des zones communautaires incitent la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye en accord avec la Commune de Jugon-les-Lacs à mettre à disposition du développement économique des terrains qui favoriseraient l'accueil de nouvelles activités, voire l'implantation d'entreprises locales recherchant des terrains mieux adaptés à leur fonctionnement.

C'est dans cette logique et dans un intérêt intercommunal qu'il est proposé :

- le développement du parc d'activités des Quatre Routes, en continuité du site de la déchetterie et d'un secteur occupé par d'anciens bâtiments agricoles méritant d'être requalifié ;

- la projection à plus ou moins long terme, selon les demandes d'implantation et la nature des entreprises, d'un secteur d'activités (plus artisanal et tertiaire ?), en extension nord du parc d'activités existant sur "le Tertre représentant une extension sud-ouest du bourg de St Igneuc.

L'espace défini au Sud-Ouest de St Igneuc, venant presque au contact avec le tissu urbain existant, sera quant à lui "isolé" des secteurs urbains environnants à dominante d'habitat ou du terrain de sport, par une bande de recul devant être traitée de manière paysagère.

Ce recul pourra être revu ou précisé lors d'une modification (ou d'une révision) du PLU nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation, en fonction de la nature des activités pouvant y être pressenties et de leur compatibilité ou non avec des quartiers d'habitat.

Car son urbanisation pourrait aussi répondre à une volonté de créer un espace ouvert sur le bourg de St Igneuc. Mais pour jouer un tel rôle, la vocation même de ce site, la nature des activités qui y seraient admises, demandent à être précisées. S'il se veut être fédérateur pour des habitants, ce futur espace d'activités devra s'adresser à des habitants, s'ouvrir à la vie publique, donc éviter des entreprises qui ne s'inscriraient pas directement dans une dynamique de vie locale.

Des activités artisanales et commerçantes ou tertiaires, mais dites de proximité pourraient y être privilégiées.

Ces différents projets de parcs d'activités bénéficient non seulement de la proximité de la RN 176, mais aussi :

- . de conditions de desserte plutôt favorables à leur développement,
- . d'une implantation à portée des principaux quartiers d'habitat environnants, mais sur des espaces demeurant assez reculés des zones d'habitat, pour éviter de générer des risques de nuisances pour ceux-ci et favoriser une dynamique de développement économique par l'accueil d'un tissu d'entreprises.

Il s'agit de garantir les possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans créer des risques de conflits avec les riverains.

Le soutien du commerce de proximité et des services locaux

Tout d'abord, il est à souligner que l'orientation d'accroissement démographique (valeurs-guides des 2 000 à 2 100 habitants d'ici à 2020) définie par le P.A.D.D. doit maintenir une certaine dynamique socio-économique sur la commune et favoriser à terme la pérennité voire l'installation de commerces ou services de proximité qui seraient à même d'entretenir et de traduire la vitalité de la commune. L'enjeu est de créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente un minimum les commerces locaux et consomme sur place.

En considérant les pratiques de consommation des jugonnais, le maintien de commerces de proximité reste fragile sur Jugon-les-Lacs, mais une demande et certains besoins existent probablement, une augmentation de ménages peut contribuer à nourrir cette demande et à faciliter l'implantation de nouvelles activités.

L'amélioration des conditions des déplacements (cf. pages 59, 61)

2.6. Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles

Face aux pressions urbaines, la préservation des conditions de maintien d'une économie agricole viable représente un enjeu fort dans l'évolution du territoire communal. Le territoire agricole doit maintenir avant tout ses usages agricoles.

Le PLU de Jugon-les-Lacs garantit les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles qui participent elles-mêmes à l'économie locale et à la conservation du caractère rural et de l'image de Jugon-les-Lacs. Cela passe par une maîtrise du développement urbain, des objectifs de limitation et de régulation de la consommation d'espace agricole et par un refus de l'amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées, et par une gestion économe des espaces destinés à être urbanisés.

L'interdiction d'implanter de nouveaux tiers dans les périmètres de protection sanitaire entourant les principaux bâtiments de l'exploitation agricole (à savoir les bâtiments d'élevage, mais aussi par précaution d'autres bâtiments constitutifs de l'exploitation...), permettra la préservation des conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles).

Une limitation des possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors des entités urbaines existantes (bourg de Jugon, St Igneuc, Boutard, Chanteloup), ainsi qu'un encadrement des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (cf. orientations écrites du PADD), accompagne cette mesure. Les possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg prennent en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles.

La maîtrise du développement urbain et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie immédiate des entités urbaines prennent en considération le respect et le souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes.

2.7. Paysage, environnement, identité : préservation de la diversité et sensibilité de ses milieux naturels, de la richesse naturelle et patrimoniale du territoire

La commune de Jugon-les-Lacs bénéficie d'un cadre de vie privilégié, au regard de la qualité et de la diversité de ses paysages, principalement liée à l'alternance d'espaces ouverts de plateaux agricoles cultivés, de vallées et vallons plus fermés qui offrent des ambiances plus intimistes, de quelques boisements et de l'étang de Jugon.

Le PADD s'attache à mettre en place un projet qui adopte une démarche de développement durable, un projet qui ouvre à la fois des perspectives de développement de la commune, dans une logique intercommunale, mais aussi assure la conservation des espaces agricoles, des milieux naturels rencontrés sur le territoire.

Afin de maintenir la qualité de son environnement, en particulier des milieux naturels qui façonnent le cadre de vie de la commune, en dehors des unités urbaines déjà constituées (le bourg, Saint-Igneuc, Boutard/La Ville Danne) et de quelques hameaux en campagne (Chanteloup, la Tourelle, l'Hébergement, La Chapelle, le Bois Lear), les écarts ou lieux-dits, les grands ensembles naturels et agricoles sont préservés de tout projet d'extension urbaine.

L'intégration de nouveaux quartiers, en périphérie des zones urbaines existantes, sera réalisée dans le respect de l'environnement, sensibles à la nécessaire gestion des eaux de ruissellement, aux besoins de paysagement et d'encadrement par des plantations, par le maintien d'espaces verts, sans que soient occultés certains cônes de vue qui peuvent constituer des repères paysagers pour la population locale.

Ainsi,

- des perspectives sur le bourg de Jugon pourraient être prises en compte dans la réalisation d'opérations d'aménagement, d'aménagement d'espace d'intérêt collectif, de cheminements "doux",
- un ou des cônes de vue sur l'étang depuis la RD 16 (rue de la Butte Saint-Michel) doivent être maintenus voire mis en valeur le long de cette voie d'entrée d'agglomération,

La recommandation de maintien ou de création de linéaires végétaux associés à des itinéraires de promenade, présentent un intérêt particulier sur le plan paysager et peuvent constituer des coupe-vents intéressants sur un territoire à même d'être relativement exposé aux vents. Ils contribuent également par leur développement racinaire à retenir les terres et à limiter l'apport de charge en matières en suspension vers les cours d'eau.

Le projet s'inscrit dans la continuité du développement déjà réalisé et respecte les principaux massifs boisés présents sur le territoire (bois de Quinevedais, de Ranléon, ...), prend en compte la sensibilité naturelle de l'étang de Jugon, des vallées (dont la vallée de l'Arguenon), des milieux naturels récepteurs. L'ensemble des terrains inventoriés en ZNIEFF de type 1 (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, remarquable) est préservé de tout projet d'aménagement ou d'urbanisation qui serait à même de remettre en cause les équilibres écologiques du site.

Le projet veille à préserver de toute urbanisation nouvelle les hameaux ou les lieux-dits situés en milieu agricole ayant conservé leur caractère architectural et paysager, en particulier :

- le village de Lescouët-Jugon,
- le hameau de la Chapelle

Le PLU intègre et respecte les servitudes liées à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) de Jugon-les-Lacs.

Les principaux éléments du patrimoine bâti (ensembles architecturaux, maisons de caractère, manoirs...) et du "petit patrimoine" (calvaires, croix, puits...) qui jalonnent le territoire sont également répertoriés sur les documents graphiques du PLU afin de pérenniser leur maintien et de préserver ainsi la mémoire des lieux, l'identité et la culture locales.

Chapitre 2 :

**La délimitation des zones :
la traduction réglementaire du P.A.D.D. et la mise en œuvre du projet**

L'analyse des données communales, la prise en compte et la protection de l'environnement et du paysage, l'intégration des contraintes réglementaires (PPRI, ZPPAUP, Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, protection de la retenue d'eau potable de la Ville Hatte sur l'Arguenon) ainsi que les perspectives d'évolution de l'urbanisation et les orientations définies au P.A.D.D. ont déterminé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Des indices attachés aux différentes zones du présent P.L.U. font référence aux prescriptions réglementaires issues des documents s'imposant au P.L.U. (*cf. chapitre consacré au Porter à Connaissance*) et qui lui sont annexés.

- Les secteurs soumis aux dispositions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (P.P.R.I.) sont indicés par une **lettre 'i'**.
- Les secteurs soumis aux dispositions de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** (Z.P.P.A.U.P.) sont identifiés par une **lettre 'z'**. Par ailleurs le périmètre de la ZPPAUP dans lequel s'imposent ses dispositions réglementaires annexées au présent PLU, est reporté sur les documents graphiques.
- Les secteurs concernés par le **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial** sont indicés par une **lettre 'm'**.
- Enfin, les secteurs soumis aux servitudes institués par l'arrêté préfectoral relatif aux **périmètres de protection réglementaires autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon** sont indicés par une lettre 'p'. Les secteurs situés en périmètre de **protection rapproché sensible** sont indicés '**ps**', tandis que les secteurs situés en périmètre de **protection rapproché complémentaire** sont indicés '**p**'.

I. Les zones urbaines, dites zones 'U'

La zone U correspond à la zone urbaine, bénéficiant de la desserte par les équipements (eau, voirie, électricité) et distingue cinq secteurs aux caractéristiques ou vocations différentes, offrant des possibilités de développement adapté au mode d'occupation actuel du sol et en accord avec la préservation de l'environnement.

1.1. La zone Ua : la préservation du caractère urbain et ancien des bourgs de Jugon et de Saint-Igneuc

La zone **Ua**, destinée pour l'essentiel à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat (services, commerces), correspond aux centres urbains traditionnels et originels des bourgs de Jugon – reprenant globalement la zone UA du précédent POS– et de St Igneuc – création d'une zone Ua définie autour de l'église –.

La zone Ua comprend les secteurs suivants :

. le secteur **Uaz**, espace du centre-bourg de Jugon soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique,

. le secteur **Uazi**, partie du centre-bourg de Jugon à la fois soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., mais aussi à celles du Plan de Prévention aux Risques d'inondation de l'Arguenon, annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique.

. le secteur **Uad**, intégré à la zone Ua de l'ancien centre-bourg de Saint-Igneuc, dans lequel la construction nouvelle est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme. Ce règlement spécifique permettra à terme d'améliorer la perception de l'environnement proche de l'église et du centre-bourg de Saint-Igneuc, quelque peu dévalorisée par la présence de ces anciens bâtiments à usage d'activités, aujourd'hui inoccupés (deux sites visés).

Les caractéristiques urbanistiques, que souligne l'implantation des constructions à l'alignement de la voie publique et en contiguïté les unes aux autres, la relative qualité architecturale et patrimoniale de ces deux secteurs urbains justifient la délimitation d'un zonage réglementaire approprié. *Au POS, le bourg de Saint-Igneuc était notamment entièrement compris dans une seule zone Ub, au règlement moins précis que la zone Ua.* Les deux centres pourront ainsi préserver leur physionomie d'origine, à forte valeur symbolique.

Le règlement de la zone Ua incite ainsi à respecter la typologie urbaine de ces centres anciens, qui se traduit par :

- une densité et une volumétrie globalement plus élevées que sur le reste du territoire (absence de règles d'emprise au sol et de COS, seule la hauteur est réglementée en zone Ua en cohérence avec le caractère urbain existant),
- un ensemble généralement continu, où prédomine la construction établie en limite(s) séparative(s),
- une implantation en général à l'alignement des voies et emprises publiques des constructions.

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative soit d'une limite latérale à l'autre, soit sur l'une d'entre elles. Elles doivent également être implantées à l'alignement des voies et espaces publics. Des règles spécifiques issues du règlement de ZPPAUP peuvent être précisées pour les secteurs Uaz. Sur les parties de secteurs Uaz intégrées aux secteurs de projet de la ZPPAUP s'appliquent aussi les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives insérées dans le règlement de ZPPAUP (secteurs de projet de l'îlot de la Poste et de la rue des Forges en bordure de rivière).

Pour les secteurs Ua et Uad situés sur Saint-Igneuc, le règlement admet certaines dérogations à ces règles générales, notamment pour s'adapter au mieux au contexte et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place ou pour faciliter l'implantation et l'attractivité de services, ou commerces de proximité (*cf. article 6 du règlement*).

Concernant l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété, sauf dispositions contraires ou particulières de la ZPPAUP, une distance d'au moins égale à 4 m peut être imposée entre les deux bâtiments, en vue de permettre l'accès des services de sécurité.

La compacité de la trame urbaine originelle des centres urbains limite considérablement les possibilités de construction nouvelle. Ce manque de capacité et la volonté de conserver une certaine densité urbaine au sein de ces cœurs de vie en cohérence avec la loi S.R.U. (loi Solidarité et Renouvellement Urbains) expliquent ainsi l'absence de règles limitatives quant au droit de construire et notamment le fait que le C.O.S. et l'emprise au sol des constructions ne soient pas réglementés.

Néanmoins, ces possibilités de densification urbaine au cœur de ces centres urbains doivent respecter le caractère urbanistique et architectural qui participe directement à l'identité du tissu urbain. C'est pourquoi, sur des cœurs urbains où les constructions atteignent souvent un niveau au-dessus du rez-de-chaussée, le règlement cherche à encadrer un minimum les possibilités d'élévation du bâti et à prendre en compte l'harmonie architecturale de ces centres.

De manière à respecter le caractère de la zone Ua, la réglementation relative à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions - y compris des annexes - a été précisée. La hauteur des constructions ne peut désormais excéder 12 mètres au faitage, ou 3 niveaux, combles aménageables compris. En secteur Uaz s'appliquent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

Le règlement précise également dans un souci de protection des éléments du paysage urbain, une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments : pente des toitures, couvertures, façades des constructions, traitement des abords, annexes, abris de jardins sont ainsi réglementés.

Mais il offre aussi des assouplissements concernant les règles de toiture en faveur des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables (uniquement pour les secteurs Ua hors ZPPAUP).

L'aspect des clôtures est, lui aussi réglementé afin de préserver le caractère de ces centres urbains. Les types et la hauteur des clôtures autorisés sont précisés dans le règlement.

La zone Ua est concernée par une zone archéologique, localisée sur l'église de Saint-Igneuc (coordonnées précises non renseignées).

1.2. La zone Ub : la redéfinition du découpage des zones urbaines de génération plus récente, sans caractère affirmé, offrant de légers compléments d'urbanisation au sein du bourg et de Saint-Igneuc

Une zone composite : présentation de la zone Ub

La zone Ub représente un peu plus de 51 hectares. Elle correspond aux secteurs urbains, à dominante pavillonnaire, du bourg de Jugon et du bourg de Saint-Igneuc gravitant globalement autour de leurs centres classés en zone Ua.

C'est pourquoi cette zone est relativement composite, puisqu'elle englobe des îlots urbains de génération et de caractéristiques variées, à savoir :

- *des extensions anciennes des centres-bourg de Jugon et de Saint-Igneuc*, déjà incluses dans la zone urbaine au POS (UB) et soumises pour les secteurs du bourg de Jugon aux dispositions de la ZPPAUP.
- *des quartiers de génération récente*, implantés essentiellement sous forme de lotissements, notamment sur le secteur de Boutard et de la Murette (anciennes zones NA au POS)

- *des quartiers de génération plus ancienne*, déjà intégrés dans la zone urbaine au POS (UC) mais correspondant à un tissu plus lâche (secteur de Boutard et entrée Sud de Saint-Igneuc le long de la RD 16). Au regard des quelques possibilités de compléments d'urbanisation sur ces secteurs peu densément bâtis, le projet de P.L.U. intègre la majeure partie de ces terrains dans la zone Ub, en permettant et en favorisant ainsi leur densification.
- Tels que le laissait transparaître la présentation globale de la zone Ub, plusieurs terrains initialement classés en zone ND au POS font l'objet d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du projet de P.L.U., traduit par leur classement en zone Ub. C'est le cas du *secteur de la Couaille* situé entre le bourg et le secteur de Boutard. Le site, déjà en parti construit, est soumis aux dispositions de la ZPPAUP et notamment des règles relatives aux 'secteurs constructibles à enjeu paysager'. Ces ouvertures à l'urbanisation sont pour l'essentiel motivées par le besoin d'élargir et de diversifier l'offre en terrains constructibles, pour faire face à la pénurie de terrains à bâtir et favoriser l'accueil rapide de ménages, sans devoir attendre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Aspects réglementaires de la zone Ub

- **La zone Ub**, à l'instar de la zone Ua, est destinée à l'habitat et aux services et activités compatibles avec l'habitat. Y sont admis les constructions, lotissements, installations et les travaux qui ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

La zone Ub comprend sur le bourg de Jugon les secteurs suivants :

- . **secteur Ubz**, espace du centre-bourg de Jugon soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique,
- . **secteur Ubzi**, partie du centre-bourg de Jugon à la fois soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., mais aussi à celles du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Arguenon, annexées au présent P.L.U.

Des dispositions réglementaires relatives aux implantations, aux extensions, à la hauteur maximale des constructions, à l'aspect extérieur, ... sont précisées au sein du règlement de la ZPPAUP pour les secteurs concernés et intégrés dans les 'secteurs constructibles à enjeu paysager' (secteurs de la Murette et de la Couaille). D'autres règles relatives au paysage urbain peuvent compléter les dispositions générales suivantes.

Sans caractère central marqué, les règles d'implantation sont un peu moins strictes en zone Ub qu'en zone Ua, l'urbanisation pouvant y être réalisée en ordre continu ou discontinu, en limite d'emprises des voies et emprises publiques ou en retrait minimal de 3 m des voies et emprises publiques avec toutefois des possibilités de dispositions différentes, ceci devant être apprécié en harmonie avec le contexte urbain dans lequel s'insère tout projet de construction.

Les annexes (sauf garage) sont admises sous réserve qu'ils soient implantés à l'arrière de la construction principale, et qu'elles n'affectent pas la qualité du paysage et du patrimoine urbains dans lequel elles s'inscrivent.

Sauf dispositions contraires ou particulières du P.P.R.i, toute construction nouvelle doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un tel réseau, sont admis les dispositifs individuels conformément aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Comme en zone Ua, il n'est pas fixé de superficie minimale pour les terrains constructibles afin de permettre au tissu urbain de se densifier. Mais en l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain doit permettre d'assurer la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif. L'emprise au sol des constructions, ainsi que le coefficient d'occupation des sols, ne sont pas réglementés. En secteur Ubzi, s'imposent toutefois les dispositions réglementaires du PPRi relatives à l'emprise au sol des constructions et des extensions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 10 m au faîtage, ou 7 m à l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses).

Le règlement précise également dans un souci de protection des éléments du paysage urbain, une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments (*article Ub 11*) : couvertures, façades des constructions, traitement des abords, annexes, clôtures sont ainsi réglementés. Le règlement de la ZPPAUP fixe également les règles relatives à la préservation de certains éléments bâtis. Les éléments végétaux inventoriés au document graphique du PLU en application de la ZPPAUP sont protégés et soumis aux dispositions du règlement de la ZPPAUP.

Dans les parties de secteurs Ubz et Ubzi intégrées aux secteurs de projet de la ZPPAUP (secteurs du Moulin du Prieur, et de la butte des châteaux) s'appliquent aussi les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives des secteurs de projet insérées dans le document de ZPPAUP (cf. chapitres n° 2.5. et n° 9 – fiches - du règlement de la ZPPAUP).

1.3. La zone Uh : constructibilité limitée, dans le respect du caractère urbanistique et paysager des secteurs

La zone Uh représente environ 21 hectares. Les secteurs Uh correspondent à des secteurs urbanisés du bourg ou aux villages et hameaux (situés en milieu agricole ou naturel) pouvant admettre quelques constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités. La zone Uh comprend notamment :

- . le secteur Uh localisé au lieu-dit "les Quatre Routes", déjà classé en NB au POS,
- . les villages du Bois Lear (situé au Sud-Ouest du bourg), de La Chapelle (au Nord-Ouest de la commune), de l'Hébergement (au Nord de la commune) et de Chantelou (à l'Est de la commune), déjà classés constructibles au précédent POS (zone NB),
- . les **secteurs Uhz** – secteurs constructibles à enjeu paysager au sens de la ZPPAUP, localisés au Marchix et au Verlan d'a Bas -, soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. annexées au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique,
- . les **secteurs Uhp** de l'Hébergement et de la Chapelle, intégrés à la zone complémentaire des périmètres de protection rapprochée établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon et soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif à cette zone.

Comme en zones Ua et Ub, la zone Uh est destinée à l'habitat et de manière secondaire aux activités compatibles avec l'habitat, mais dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Par rapport à la zone NB du POS - qui admet déjà la constructibilité limitée sur ces secteurs -, la partie constructible classée en zones Uh et 1AU est plus restrictive (environ - 6 ha.). Tandis que l'ensemble des secteurs était classé en NB, le classement d'une partie de ces terrains en 1AU offre l'opportunité :

- d'imposer une réflexion d'ensemble relative à l'aménagement du site, pour en dégager un urbanisme cohérent, bien intégré à son environnement (*cf. orientations d'aménagement des secteurs 1AU8 de l'Hébergement et 1AUz2 du Marchix*),
- d'exiger la réalisation d'un nombre minimum de constructions à usage d'habitation, favorisant une gestion plus rationnelle et économe de l'espace (notamment et indirectement de l'espace agricole).

En m ²	NB (POS)	Uh et 1AU (PLU)	Estimation des possibilités de constructions
Zones constructibles étendues ou créées			
<i>L'Hébergement</i> (Nord de la commune)	33 154 m ²	27 817 m ² + 8 752 m ² (zone 1AU8)	1 + 8 (zone 1AU8)
<i>Verlan d'an Bas</i> (Ouest du bourg de Jugon)	0	31 665 m ²	1
<i>Le Bois Léar</i> (Sud-Ouest du bourg de Jugon)	29 671 m ²	32 854 m ²	4
Zones constructibles maintenues			
<i>Les Quatre Routes</i> (Sud de St Igneuc)	13 554 m ²	13 554 m ²	2
<i>Le Marchix</i> (Sud du bourg de Jugon)	0 m ²	24 163 m ² + 3 707 m ² (1AUz2)	1 + 3 (zone 1AUz2)
Zones constructibles réduites ou supprimées			
<i>Chantelou</i> (Est de la commune)	87 493 m ²	67 960 m ² + 16 586 m ² (zone 1AU7)	1 + 10 (zone 1AU7)
<i>La Chapelle</i> (Nord-Ouest de la commune)	17 247 m ²	13 164 m ²	2
<i>La Ville Danne</i> (Nord-Ouest de la commune)	23 643 m ²	0 m ² + 1590 m ² (zone 1AU4)	1
<i>Les Heches</i> (Nord-Est de la commune)	12 303 m ²	0 m ²	0
<i>Le Perray</i> (Nord-Est du bourg de Jugon)	13 101 m ²	0 m ²	0
<i>Lescouët-Jugon</i> (Nord-Est du bourg de Jugon)	35 630 m ²	0 m ²	0
<i>La Déhetière</i> (Sud-Ouest de la commune)	28 590 m ²	0 m ²	0
<i>La Basse Lande</i> (Nord- Ouest de la commune)	8 207 m ²	0 m ²	0
TOTAL	302 593 m ²	211 167 m ² + 29 044 m ²	12 (33 en incluant les zones 1AU)

Les constructions admises en zone Uh ne doivent porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent.

Les constructions sont admises dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants. Les possibilités de construction nouvelle y sont d'ores et déjà restreintes au regard de la faible disponibilité de parcelles encore non bâties ou qui ne soient pas rattachées à une habitation existante (jardins, potagers, espaces verts attenants à l'habitation...).

La zone Uh correspond à une urbanisation plutôt discontinue, constituée pour l'essentiel d'un habitat pavillonnaire. Si les quelques constructions les plus anciennes (anciennes fermes) sont souvent implantées à l'alignement de la voie publique, les plus récentes respectent généralement un recul (variable) par rapport aux voies riveraines.

Comme pour les dispositions applicables en zone Ub, l'urbanisation peut y être réalisée en ordre continu ou discontinu, en retrait minimal de 5 m des voies et emprises publiques (sauf dispositions contraires ou spécifiques de la ZPPAUP pour les secteurs Uhz).

Sur le secteur Uh des "Quatre Routes", les constructions ou les extensions de bâtiments existants ne doivent pas davantage réduire le recul que respectent les constructions existantes par rapport à :

- la limite d'emprise de la RN 176,
- la limite d'emprise des autres voies publiques.

A l'exception de piscines, de garages, de vérandas (traitées en tant qu'annexes à la construction principale), les annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique la desservant.

Le réseau d'assainissement public étant absent pour la majorité des secteurs Uh, les dispositifs individuels sont admis sous réserve du respect des normes fixées par la réglementation en vigueur. Comme en zone Ua et Ub, il n'est pas fixé de superficie minimale pour les terrains constructibles afin de permettre au tissu urbain de se densifier. Mais en l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain doit permettre d'assurer la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif.

Les secteurs Uh affichent une certaine identité, une image forte assimilée à une structure urbaine affirmée et caractérisés par un habitat à la fois ancien et récent, où subsistent des « dents creuses », secteurs encore non bâtis au sein de leur périmètre. Le contact du bâti avec les espaces verts, l'environnement agricole ou naturel (pour le cas notamment des secteurs Uhz avec la proximité du lac de Jugon) confèrent tranquillité, quiétude à ces "hameaux" et leur apportent toute leur attractivité.

C'est pourquoi, le PLU cherche à préserver ce caractère urbanistique et paysager, en limitant les possibilités d'implantation de constructions nouvelles qui créeraient des risques de promiscuité et de contraintes pour les commodités de voisinage, au bénéfice du maintien d'une prédominance d'espaces verts et d'une aération du tissu urbain. En secteur Uh, s'impose un Coefficient d'Occupation des Sols de 0,40.

Pour rester en harmonie avec le caractère urbanistique et paysager de ces secteurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 10 mètres au faîtage.

Comme pour la zone Ub, le règlement précise dans un souci de protection des éléments du paysage urbain, une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments : pente des toitures, couvertures, façades des constructions, traitement des abords, annexes, abris de jardins sont ainsi réglementés.

1.4. La zone Ul : un secteur voué à accueillir équipements, activités et installations d'intérêt collectif

Cette zone est susceptible d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat. La zone Ul, qui couvre environ 11,6 hectares sur le secteur de Boutard, au bord du lac de Jugon, comprend notamment le camping, les terrains de sport, la base nautique, et la piscine. Le périmètre de la zone reprend celui du POS.

Seules sont admises, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain, des équipements d'intérêt collectif et les constructions et installations qui sont directement liées et nécessaires à des activités sportives ou de loisirs, notamment les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services. Les aires naturelles de camping avec habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs y sont également autorisées.

Un intérêt particulier devra être accordé à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Celles-ci devront être traitées en relation avec le site dans lequel elles s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les conditions et les occupations du sol devront respecter un coefficient d'imperméabilisation maximale de 55 % à la parcelle.

1.5. La zone Uy : permettre l'accueil de constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal ou commercial

La zone Uy est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi qu'aux équipements liés au fonctionnement de ces activités. Elle peut aussi recevoir des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Elle englobe précisément cinq secteurs :

- la zone artisanale actuelle d'une superficie de 13 ha. environ, localisée aux 'Quatre Routes' en bordure de la RN 176 - déjà classée en zone UY et 1NAy au POS
- le site de la déchetterie, récemment implantée aux 'Quatre Routes', au Sud de la RN 176,
- le secteur de Croix Guillaume, à l'Est de la commune, implantée en bordure de RD 792, sur la route de Plancoët. Ce site désormais classé en zone Uy (pour une surface de l'ordre de 6 710 m²) était inséré dans la zone NC (agricole) au POS. Il correspond au site d'implantation d'une activité agroalimentaire (coopérative agricole).
- **le secteur Uyb**, d'une superficie de 1 953 m², situé en bordure de la RD 776, à proximité de la zone d'activités actuelle. Le secteur était déjà voué à l'accueil d'activités au POS (zone 1NAy). Les activités admises sur ce secteur doivent rester compatibles avec l'habitat environnant.
- **le secteur Uyz**, localisé à l'Ouest du bourg de Jugon, correspondant au site d'une activité agroalimentaire (environ 1 950 m² de superficie). Le secteur est soumis aux dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

Aujourd'hui, la capacité globale de la zone d'activités des 'Quatre Routes' permettant l'accueil de nouvelles entreprises est à saturation. De nouvelles extensions sur le court et moyen terme sont ainsi ménagées à proximité de la zone d'activités actuelle, en bordure de la RN 176, profitant des conditions de desserte assurées par l'échangeur des 'Quatre Routes' (cf. zones 1AUy et 2AUy au Sud de la RN176).

Pour le secteur Uy existant localisé en bordure de la RN 176, un projet urbain réalisé au titre de la loi Barnier et de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est annexé au présent P.L.U. Il précise notamment les marges de recul s'imposant aux constructions et aux installations admises sur le secteur.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation, les constructions et installations ou les extensions des constructions seront édifiées à au moins 5 mètres en retrait de la limite d'emprise des voies.

Les logements de fonction sont admis sous réserve qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné, qu'il soit intégré au bâtiment d'activité et que sa SHON n'excède pas 50 m².

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Pour cela, un souci particulier sera accordé à l'implantation et au volume des constructions, et à la nature des façades. La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 12 mètres. Le traitement des abords et le choix des clôtures devront faciliter la bonne insertion des bâtiments au sein du site.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones devront être paysagées. Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter un coefficient maximal de 55 % de surfaces non imperméabilisées à la parcelle. Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôts de matériaux.

II. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine

* Présentation générale des secteurs AU

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durable* de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate de ces secteurs à les desservir, ces zones AU comprennent :

- **des zones 1AU, directement ouvertes à l'urbanisation**, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et assainissement) localisés à proximité permettant d'assurer leur desserte. Ces zones pourront s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue éventuellement par les orientations d'aménagement définies sur certains secteurs d'extension urbaine (cf. pièce n° 3 relative aux "*orientations d'aménagement*" du P.L.U.) et en tout état de cause par le règlement.
- **des zones 2AU, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme**, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation insuffisamment desservies par les équipements, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification voire à une révision du P.L.U.

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUz, espace d'extension urbaine du bourg de Jugon soumis en premier lieu aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P., annexés au présent P.L.U. dans le dossier relatif aux servitudes d'utilité publique. Ces secteurs 1AUz constituent des secteurs constructibles à enjeu paysager définis par la ZPPAUP.

Les zones à urbaniser destinées à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, reprennent l'indice 'y' (**1AUy ou 2AUy**) en cohérence avec la dénomination adoptée pour le secteur urbain à usage d'activités existant (zone Uy évoquée précédemment).

Les secteurs à urbaniser destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif reprennent l'indice 'ℓ'.

Les secteurs à urbaniser à vocation dominante d'habitat, sont désignés par un numéro qui suit leur dénomination (ex : 1AU1 ou 1AU2) permettant de les identifier et de les distinguer les uns des autres.

La zone 1AU : des secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat, ouverts à l'urbanisation

Localisation des secteurs 1AU

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D, les zones 1AU correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court et moyen terme) - positionnés essentiellement en contiguïté de secteurs classés en zone Ub - se concentrent :

- *autour du bourg, sur les marges Ouest et Sud-Ouest*, où 2 secteurs 1AU ont été définis :
 - secteur 1AUz1 situé à l'Ouest de la zone Ubz du secteur de la Murette (à l'Ouest du bourg), entre la RD 16 et la rue des écoles. Cette zone couvre une surface de 3,7 hectares. La zone tient compte des reculs de 10 m liés à la RD 16 ainsi qu'au prolongement de la piste cyclable le long de la voie communale (cf. emplacement réservé). La zone est concernée par une entité archéologique.
 - secteur 1AUz2 situé au Sud-Ouest du bourg, en continuité du secteur Uhz du Marchiz, en bordure de la RD n°16, d'une emprise d'environ 3 700 m².
- *autour du secteur de Boutard / La Ville Danne* (à préciser que le secteur des Roches Blanches représente à proximité un secteur d'extension urbaine à plus long terme) :
 - secteur 1AU3 (0,5 ha.) localisé au Sud de la route de la Ville Danne entre le village du même nom et le secteur de Boutard.
- *autour du bourg de Saint Igneuc*, où trois secteurs 1AU ont été définis :
 - secteur 1AU7m situé au Sud du centre-bourg de Saint-Igneuc, rue du Parc (lieu-dit 'la Clôture'). Cette zone couvre une surface d'environ 1,7 hectare,
 - secteur 1AU8m (1,4 ha.), situé le long de la RD 16, au Sud du secteur 1AU7m et englobant l'emplacement réservé n°10 d'environ 1000 m²,
 - secteur 1AU9, de superficie limitée (0,5 ha.) assurant la liaison entre la zone d'activités du 'Tertre' et des 'Quatre Routes' au Nord de la RN 176 et l'agglomération de Saint-Igneuc.
- *sur des hameaux en campagne*, où trois secteurs 1AU ont été définis :
 - secteurs 1AU4 (1 ha.) et 1AU5 (2,6 ha.), situés sur le site de la Tourelle, à la jonction de RD 106 prolongeant la voie communale n°2 (route de Lescouët) et de l'ancienne RN 176 (RD 776),
 - secteur 1AU6 situé à l'Hébergement (au Nord de la commune), d'une surface d'environ 8 750 m²

Le tableau suivant illustre les modifications apportées par le nouveau zonage de secteurs 1AU par rapport au zonage du P.O.S. jusqu'alors en vigueur

Secteurs 1AU	Descriptif des modifications apportées par rapport au classement au P.O.S.
1AUz1 La Marette	Zone de 3,7 ha. déjà partiellement vouée à l'urbanisation au POS (secteur 1NAc) sur 2,4 ha. Le reste de la zone est anciennement intégré en secteur NC (destiné aux activités agricoles).
1AUz2 Marchix	Cette zone d'à peine 4 000 m ² est entièrement comprise dans la zone ND (zone naturelle) au POS en vigueur.
1AU3 Boutard / La Ville Danne Sud	Cette zone de 0,5 hectare est entièrement comprise dans la zone NC au POS en vigueur.
1AU4 La Tourelle	Cette zone de près d'un hectare est incluse dans la zone NC au POS en vigueur.
1AU5 La Tourelle	Cette zone de 2,6 hectares est entièrement comprise dans la zone NC au POS en vigueur.
1AU6 L'Hébergement	Secteur d'environ 0,9 hectare essentiellement classé en zone NB du POS. Un léger secteur de près de 0,3 ha. se situe en zone NC du POS.
1AU7m Saint Igneuc	Zone de 2,4 ha. déjà partiellement vouée à l'urbanisation au POS (secteur 1NAc) sur 1,7 ha. Le reste de la zone est anciennement intégré en secteur UB (zone urbaine à caractère périphérique à vocation d'habitat).
1AU8m Saint Igneuc	Cette zone d'un peu plus de 1,4 ha. comprend 0,5 ha. en zone UC au POS (zone urbaine à caractère périphérique à vocation d'habitat, de faible densité) et 0,9 ha. en zone NC.
1AU9 Saint Igneuc	Zone d'environ 5 000 m ² entièrement incluse dans le secteur 1NAy du POS en vigueur (zone d'urbanisation future à vocation d'activités).

Evolution du zonage des anciens secteurs NA du POS jusqu'alors en vigueur

Anciens secteurs NA	Descriptif des modifications apportées par rapport au classement au P.O.S.
Secteur 1NAc La Marette	<p>Ce secteur, d'une superficie de l'ordre de 5 ha. (environ 4,8 ha. en excluant la voirie publique intégré au secteur 1NAc) a été partiellement urbanisé depuis la dernière modification du POS. Les espaces aujourd'hui bâtis sont donc classés en zone Ub.</p> <p>Le reste de la partie non urbanisée est classé en zone 1AU et autorise donc une urbanisation à court terme. Le présent PLU définit, pour ce secteur, des <i>orientations d'aménagement</i>.</p>
Secteur 1NAc Saint-Igneuc	<p>Ce secteur initialement d'environ 3 hectares a été partiellement urbanisé depuis la modification de l'ancien POS. Quelques constructions y ont vu le jour, sur la partie Nord. Ces espaces étant désormais bâtis, ils sont classés en zone Ub.</p> <p>La partie encore aujourd'hui non urbanisée est maintenue constructible par un classement en zone 1AU.</p>
Secteur 2NA 'Bout de la Ville'	Ce secteur d'environ 2,2 ha n'a pas été urbanisé depuis la dernière modification du POS. Compte tenu de sa situation en zone inondable (aléa fort), le secteur est intégré dans la zone N du PLU.
Secteur 1 NAc Boutard	Ce secteur d'un peu plus de 3 ha est aujourd'hui urbanisé et est donc intégré à la zone Ub du PLU.

Présentation et conditions d'aménagement des secteurs 1AU :

Conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées en zone 1AU "soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement".

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme précise que "ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement" relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le cadre général des conditions d'aménagement de secteurs à urbaniser : les orientations d'aménagement

Des **orientations d'aménagement** concernant l'aménagement des principaux secteurs d'extension urbaine, traduites sous forme de schémas d'intention, sont formalisées dans un document spécifique à la suite de la pièce "projet d'aménagement et de développement durable".

Ces schémas, qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, doivent néanmoins requérir l'attention d'un éventuel aménageur, opérateur ou constructeur, afin de respecter une cohérence dans l'aménagement du secteur visé.

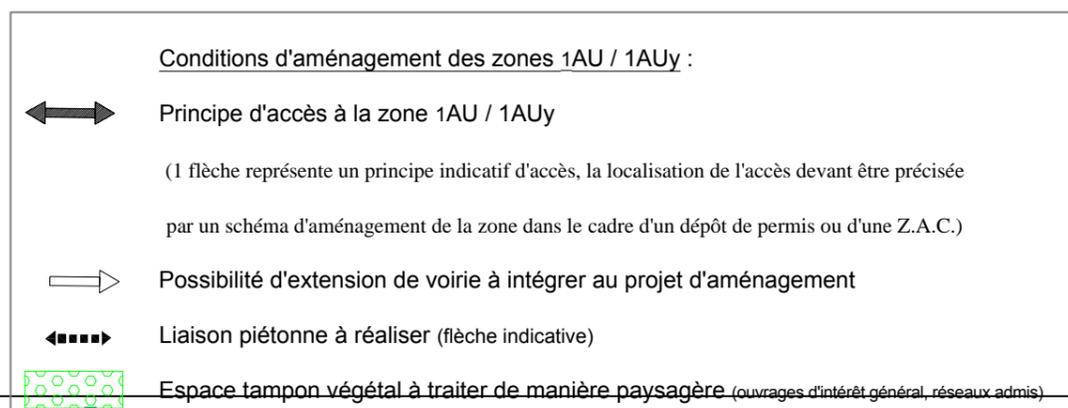
L'aménagement de chacun des secteurs 1AU devra être **compatible** avec les *orientations d'aménagement* (écrites) ainsi définies, exposées aux pages suivantes.

Instauration de règles communes à tous les secteurs 1AU

Les éléments d'un schéma d'organisation d'un secteur 1AU qui sont en revanche indiqués sur le document graphique du P.L.U. (plan de zonage) conformément à sa légende ou bien dans le règlement relatif à la zone 1AU s'imposent de manière réglementaire à l'aménagement du secteur concerné.

En l'occurrence, le règlement du P.L.U. et le document graphique du P.L.U. précisent s'il y a lieu pour les secteurs 1AU (cf. légende type ci-dessous, extraite du plan de zonage) :

- les conditions de desserte et d'accès routier principal au secteur 1AU depuis les voies périphériques (le positionnement éventuel des accès sur le document graphique reste indicatif et doit être précisé dans le cadre des études opérationnelles préalables à l'aménagement des secteurs 1AU),



- les possibilités d'extensions de voirie à ménager dans le projet d'aménagement,
- les obligations d'intégrer des accès piétonniers et/ou cyclables,
- les éventuels espaces verts à intégrer au projet d'aménagement du secteur.

Pour chacun de ces secteurs, le règlement exige par ailleurs **un nombre minimal de constructions à usage d'habitation à réaliser**, afin de s'assurer d'une "rentabilisation" minimale des terrains concernés par l'urbanisation de ces secteurs, à savoir :

- secteur **1AUz1 à l'Ouest du bourg de Jugon (La Murette)**: ce secteur devra compter au moins **20 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AUz2 au Sud du bourg (le Marchix)** : ce secteur devra compter au moins **3 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU3 de Boutard Est/La Ville Danne**: ce secteur devra compter au moins **4 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU4 de La Tourelle Sud**: ce secteur devra compter au moins **7 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU5 de La Tourelle Nord**: ce secteur devra compter au moins **7 constructions** à usage d'habitation (habitations préexistantes exclues),
- secteur **1AU6 sur le hameau de l'Hébergement**: ce secteur devra compter au moins **5 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU7m au lieu-dit La Clôture sur le bourg de St Igneuc**: ce secteur devra compter au moins **14 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU8m sur le bourg de St Igneuc**: ce secteur devra compter au moins **9 constructions** à usage d'habitation.
- secteur **1AU9 au Sud du bourg de St Igneuc**: ce secteur devra compter au moins **4 constructions**.

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Par ailleurs, si le règlement incite à une utilisation rentable des espaces concernés, il n'impose pas nécessairement une forte densité urbaine. Les *orientations d'aménagement* d'ailleurs, rappellent qu'un certain équilibre doit être recherché entre densité urbaine et espaces verts ou récréatifs dans la conception de l'aménagement de ces futurs îlots de quartier urbain. Il convient avant tout de promouvoir un urbanisme qui soit en adéquation avec les caractères urbains existants du bourg, du secteur du Boutard, de Saint Igneuc ou encore des hameaux de l'Hébergement et de la Tourelle.

Les *orientations d'aménagement* veillent également à rappeler l'intérêt de favoriser un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement. Le maintien d'espaces verts (en tout cas d'espaces non imperméabilisés) devrait être systématiquement réfléchi et intégré à la conception d'aménagement des futurs secteurs à urbaniser, pour éviter de générer des flux trop conséquents d'eaux de ruissellement se déversant dans le milieu naturel et faciliter aussi les conditions d'absorption.

C'est pourquoi, le règlement exige aussi que pour toute parcelle, une surface minimale de l'ordre de 45 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés (voire 50 % pour les secteurs 1AU9m et 1AU10m conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial).

Les opérations d'aménagement comportant plus de 5 logements réalisées sur les secteurs 1AU doivent obligatoirement réserver au minimum 5 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs récréatifs ou d'agrément devant être paysagés (aires de jeux et de loisirs, espaces verts d'agrément, cheminements piétonniers, bassins paysagers, noues...).

Il va de soi que la préconisation de conservation d'espaces verts, d'espaces communs, veille non seulement à commencer à traiter les conditions de gestion des eaux de ruissellement, mais elle vise aussi à recréer au sein des quartiers, lorsque ceci paraît adapté, des lieux de rencontre, des lieux d'animation qui aident à créer une véritable vie et identité de quartier.

Ces conditions d'aménagement réglementaires imposées à tout secteur 1AU peuvent éventuellement inviter à rompre avec des modèles d'urbanisme synonymes d'étalement urbain, d'uniformité urbaine, manquant de caractère et d'identité.

Ces aspects réglementaires généraux demandent naturellement à être adaptés aux spécificités de chaque site dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement, ce que les quelques règles spécifiques à chaque secteur commence à entreprendre, tout en veillant à laisser des marges de manœuvre aux futurs concepteurs et aménageurs.

Respect des dispositions réglementaires de la Z.P.A.U.P. pour les secteurs 1AUz1 et 1AUz2

Les secteurs 1AUz1 et 1AUz2, situés sur les abords du bourg de Jugon sont soumis aux dispositions de la Z.P.A.U.P. qui s'imposent au règlement du P.L.U.

Les deux secteurs sont inscrits en tant que 'secteurs constructibles à enjeu paysager'. L'objectif des règles qui s'y appliquent (relatives à la hauteur des constructions, à l'aspect extérieur, aux clôtures, ...) est de permettre les constructions nouvelles, tout en sauvegardant le caractère principalement boisé des coteaux et de veiller à une inscription discrète des constructions dans leur environnement paysager.

Respect des dispositions réglementaires du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour les secteurs 1AU7m et 1AU8m

Les secteurs 1AU7m et 1AU8m de Saint-Igneuc sont concernés par les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

Ils doivent, à ce titre, respecter un coefficient maximal d'imperméabilisation à l'unité foncière de 50 %.

Description des secteurs 1AU et de leurs principes d'aménagement

Secteur 1AUz1 : La Marette à l'Ouest du bourg (environ 3,7 ha)

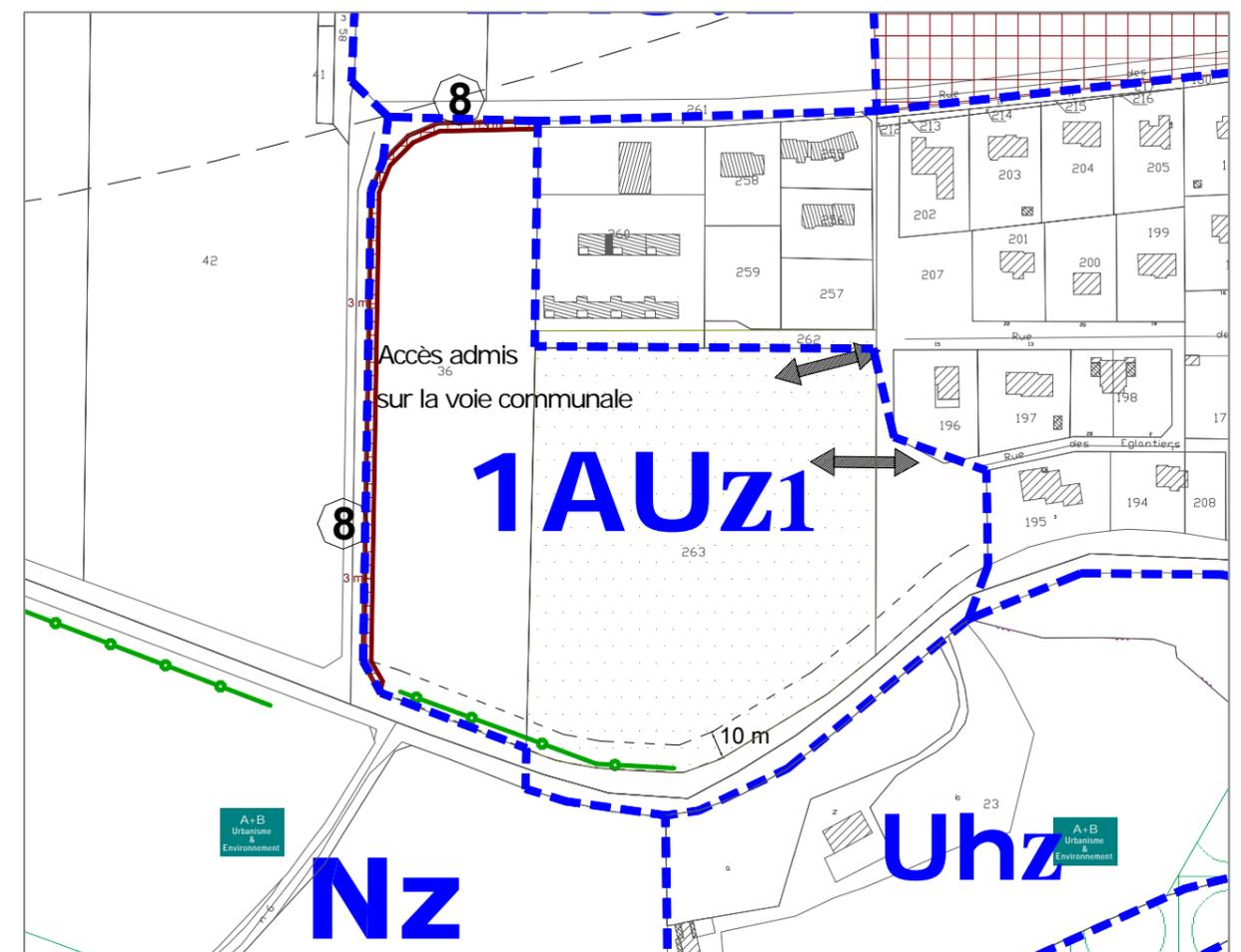
Ce secteur fait actuellement l'objet d'études plus précises d'aménagement, menées dans une démarche d'*approche environnementale de l'urbanisme*.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation de la Marette, à l'Ouest du lotissement des Lisieux récemment réalisé et désormais intégré à la zone Ub.

Des possibilités d'extension de la voirie avaient alors été ménagées afin de pouvoir les prolonger pour desservir le secteur plus à l'Ouest. Deux flèches imposent ainsi la réalisation des accès au secteur 1AU par le prolongement des rues de la Fontaine et rue des Eglantiers.

Tout accès à la RD 16 qui borde le site au Sud est interdit. Des accès restent toutefois permis sur la voie communale bordant le site à l'Ouest.

Par ailleurs, le secteur devra bénéficier d'une desserte par piste cyclable, en prolongement de celle existante au Nord du site, rue des écoles, via l'emplacement réservé n°8 et jusqu'à la RD 16. Cette piste cyclable facilitera les liaisons 'douces' vers l'école publique, située à moins de 500 mètres du site.



Sur ce secteur d'une superficie de l'ordre de 3,7 ha, est requise la réalisation au minimum d'une vingtaine de constructions à usage d'habitation.

Dans l'éventualité d'une urbanisation progressive de cet espace, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée. Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Afin de limiter les nuisances liées à la proximité de la RD 16 et pour conserver son caractère particulièrement boisé, les constructions devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la route départementale (marges de recul figurant sur les documents graphiques).

Compte-tenu du dénivelé assez important sur le site, les orientations d'aménagement préconisent d'adapter l'implantation des constructions à la topographie du secteur, pour en assurer une insertion harmonieuse.

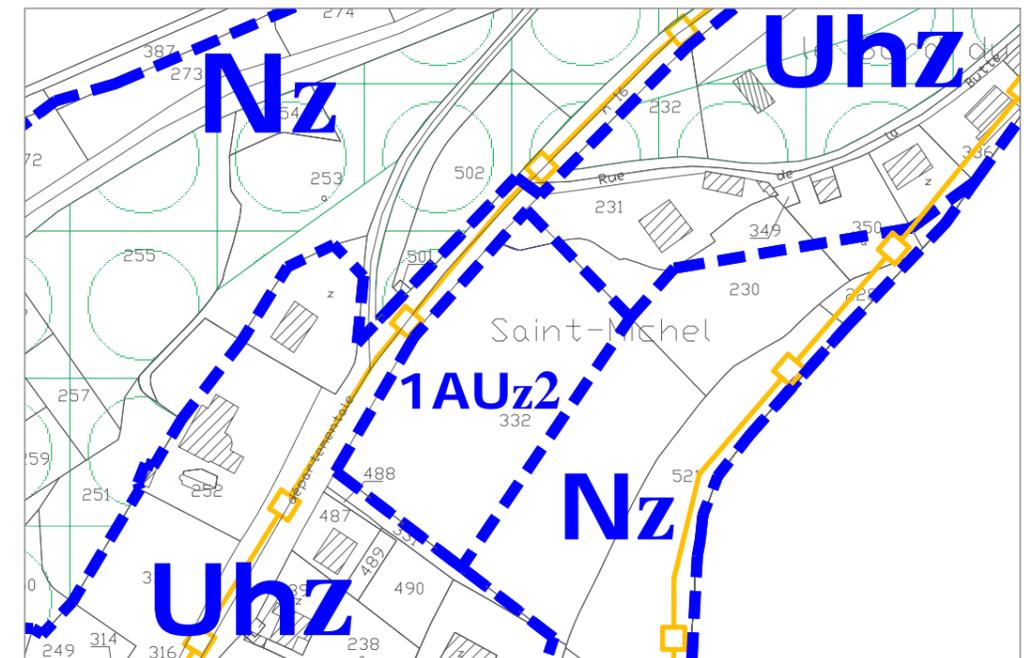
En action d'accompagnement, il serait souhaitable d'assurer la sécurisation des flux au niveau de l'intersection entre la rue des écoles et la RD 16, d'autant plus que cette portion de voie longeant le secteur 1AUz1 constitue une entrée du bourg de Jugon. L'urbanisation du secteur ne devra pas altérer le caractère champêtre de cette entrée d'agglomération. Ainsi, la haie existante bordant la RD 16 devra être préservée, voire même complétée et prolongée par les clôtures végétales privatives des futures habitations tout du long de la RD 16 (cf. orientations d'aménagement).

Le maintien d'un minimum d'espaces non imperméabilisés demandé par les orientations d'aménagement et l'incitation à l'infiltration ou à la récupération des eaux de toiture visent à limiter l'impact de l'aménagement du secteur sur les eaux, sur les milieux récepteurs. Elle permettra aussi de restreindre l'emprise et l'impact visuel d'éventuels bassins de rétention sur ce secteur de faible superficie.

Secteur 1AUz2 au Nord du Marchix (3 700 m².)

Ce secteur 1AU offre des possibilités d'urbanisation plutôt restreintes, compte tenu de sa faible superficie (à peine 4 000 m² de terrain) et de la proximité de la RD 16 supposant un minimum de recul s'imposant aux constructions vis-à-vis de celle-ci.

Ce terrain, situé entre le hameau du Marchix et celui de Saint-Michel, paraît néanmoins adapté à l'implantation de quelques habitations. Le site, localisé à moins de 2,5 Km de la place du Martray, bénéficie d'un certain attrait du à la proximité de l'étang de Jugon et au caractère particulièrement boisé du secteur.



Le terrain serait desservi soit par une voirie interne (de faible emprise), raccordée sur la RD 16 (rue de la Butte St Michel), et/ou soit par la création d'accès jumelés. Ces accès sur cette voie départementale devront par ailleurs être réfléchis et conçu de manière à sécuriser les accès et sorties du secteur, déjà largement bordé de part et d'autre par des habitations existantes et ayant chacune leur accès privatif sur la RD.

Dans tous les cas, les accès directs ne pourront excéder un accès par construction principale et par unité foncière. Des accès jumelés aux habitations sont recommandés.

Le règlement impose la réalisation d'un minimum de 3 constructions à usage d'habitation sur ce secteur.

L'aménagement de ce secteur devrait veiller à mettre l'accent sur l'insertion paysagère des constructions et la préservation d'un ou de plusieurs cônes de vue sur l'étang depuis la RD 16.

La plantation de haies arbustives, épousant le sens de la pente, pourraient venir souligner ce(s) cône(s) de vue. En fond de parcelle, une haie arbustive ou un alignement d'arbres, de préférence sur talus, permettrait de limiter les écoulements et les transferts de matériaux (par ruissellement) vers l'étang. Par ailleurs, les boisements situés entre le site et l'étang sont préservés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme et permettent de maintenir un cadre particulièrement verdoyant.

Secteur 1AU3 (0,5 ha.) : Boutard - La Ville Danne

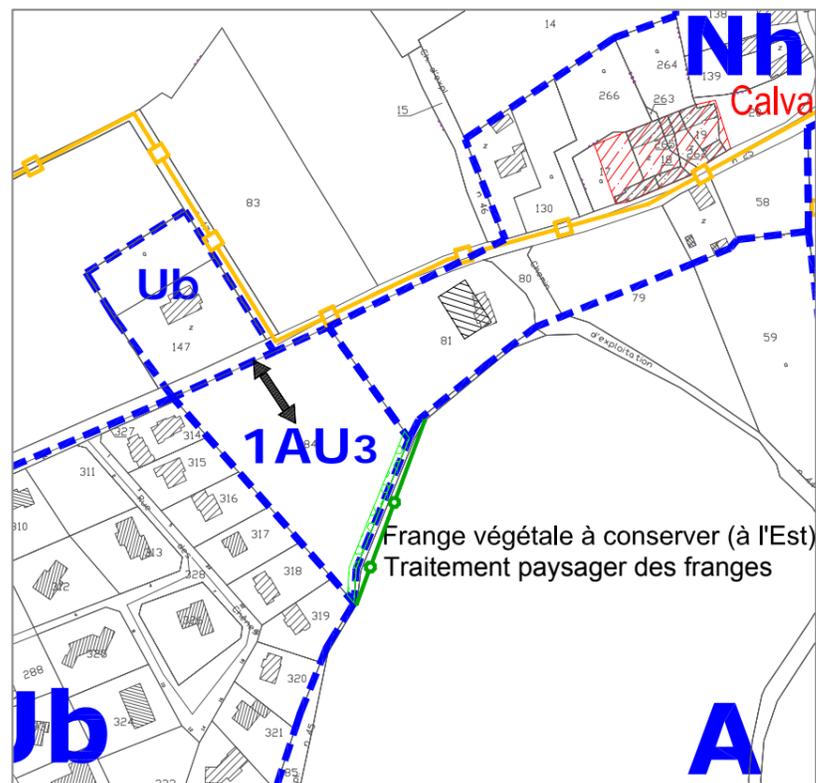
Les possibilités d'urbanisation sur ce secteur, correspondant à une "dent creuse" située entre les dernières extensions de Boutard (lotissement) et l'entrée de la Ville Danne, sont assez restreintes.

La superficie de ce secteur permettra d'accueillir environ 4 constructions à usage d'habitation, minimum exigé par le règlement du PLU.

Les accès directs sont admis sur la route de la Ville Danne mais ne doivent pas compromettre la réalisation d'une voie de desserte interne du secteur.

Un soin particulier devra être apporté dans le traitement paysager de la frange Est du secteur 1AU3. La haie végétale existante qui ferme le site 1AU3 devra être conservée, voire complétée par de nouvelles plantations, pour conférer un peu d'intimité à ce secteur, qui pour le moment s'expose sur des terrains agricoles très ouverts à l'Est.

Les *orientations d'aménagement* imposent également la réalisation de cheminement 'doux' (piéton, cycle) reliés à la voirie principale. Compte-tenu de l'exposition des secteurs, il devra être privilégié une implantation des constructions permettant de valoriser les énergies solaires.



Secteur 1AU4 (environ 1 ha) et 1AU5 (environ 2,6 ha.) sur le hameau de La Tourelle, à l'Est de la commune

L'urbanisation du hameau de La Tourelle doit permettre d'affirmer un futur point de centralité urbaine à mi-chemin entre Lescouët-Jugon et Chantelou.

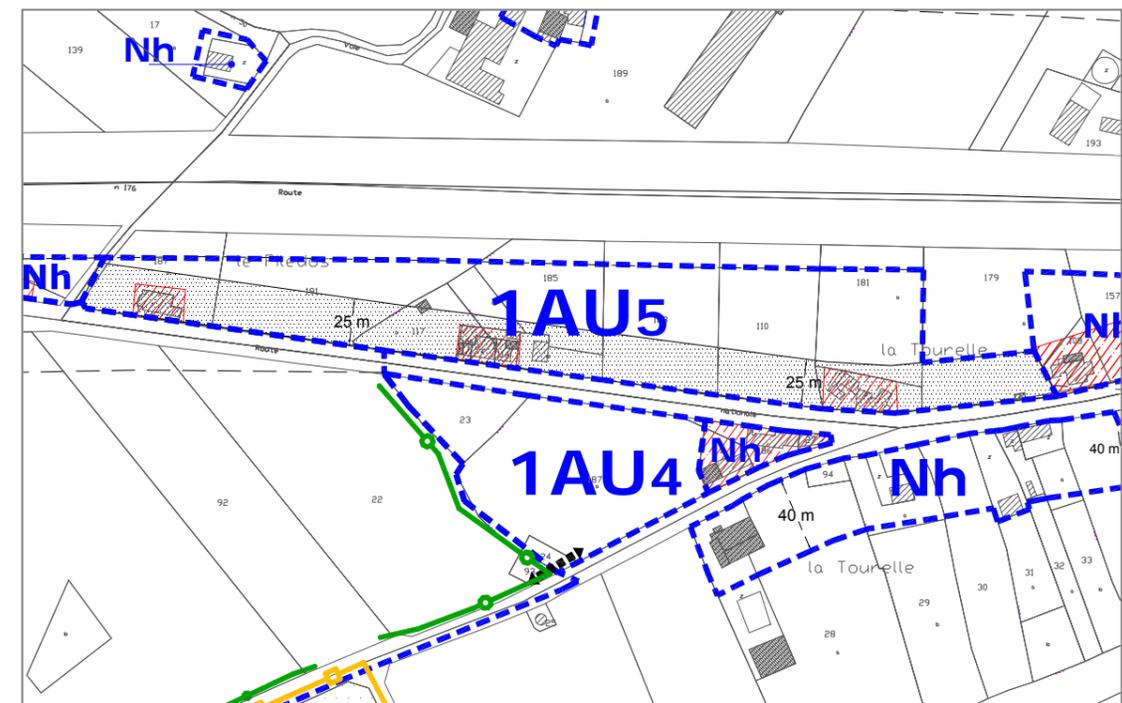
L'objectif est de matérialiser un véritable hameau, fonctionnant en complément de développement urbain à proximité de Lescouët-Jugon.

Le projet de renforcement du hameau de la Tourelle s'inscrit aussi dans un objectif d'atténuation de la vitesse des véhicules à hauteur de ce hameau sur les voies concernées.

Les automobilistes franchissent à vitesse souvent excessive ce hameau (notamment dans un sens de circulation Est-Ouest) puis le village de Lescouët-Jugon plus à l'Est.

Afin de réduire la reprise de vitesse entre la Tourelle et Lescouët-Jugon, il apparaît nécessaire de traiter ce problème dès la traversée du hameau de la Tourelle en y affirmant son caractère "urbain". Le projet urbain et les *orientations d'aménagement* relatives à ce secteur (cf. Pièce n° 3 du P.L.U.) répondent à cet objectif et veillent à promouvoir une qualité à la forme urbaine du hameau.

Afin de limiter les inconvénients pour l'agriculture et les exploitations agricoles environnantes, les futures constructions s'intégreront en tant que compléments d'urbanisation pour constituer un hameau suffisamment consistant et regroupé.



La structure villageoise du hameau de la Tourelle est caractérisée par une urbanisation linéaire et aérée le long de la RD 776. Les constructions actuelles sont toutes implantées à moins de 25 m de la limite d'emprise de cette même voie.

Dans ces conditions, le règlement mentionne, pour le secteur 1AU5, l'obligation de respecter une bande constructible de 25 m définie par rapport à la limite d'emprise de la RD 776, afin de faire ressentir depuis cette voie le caractère urbain de cette entité. Une attention devra aussi être apportée à l'orientation des constructions. Le projet tend à aligner les futures constructions sur les implantations d'habitations existantes afin d'affirmer une cohérence urbaine et de préserver des reculs conséquents par rapport à la RN 176 pour atténuer les risques de perception de bruit routier.

A ce titre, il est à souligner le tracé encaissé de la RN 176 à hauteur de la Tourelle, limitant les impacts du bruit routier pour les habitations existantes. Les futures constructions et leurs habitants devront en effet prendre en compte la contrainte constructive liée au bruit.

Il est à préciser que, dans la réglementation en vigueur pour les logements d'habitation (arrêté du 30 juin 1999), il s'avère que la protection vis-à-vis des bruits des transports terrestres fait référence aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les conditions d'accès devront respecter les principes définis au *projet urbain* annexé au présent PLU. Dans tous les cas, la création d'accès direct à la RN 176 est interdite.

Pour le secteur 1AU4 une voie de desserte interne pour être créée, offrant ainsi la possibilité de relier la RD 776 et la RD 106 pour faciliter la ventilation des flux générés par l'opération d'aménagement. Une possibilité d'extension de voirie devra être ménagée vers les secteurs situés plus à l'Ouest. L'aménagement du site devra également favoriser la réalisation de cheminements piétonniers et/ou cyclables pouvant ainsi relier le hameau de la Tourelle à Lescouët-Jugon.

En cohérence avec l'environnement urbain que doit dessiner le secteur 1AU4 et avec l'implantation des constructions existantes, en poursuivant les objectifs de structuration d'un hameau entre RD 776 et RD 106 et en veillant à assurer la sécurité routière (et à inciter au ralentissement de la circulation automobile à hauteur de ce secteur), le projet privilégie le rapprochement des futures constructions par rapport aux voies départementales, tout en exigeant un recul minimal de 5 m pour des raisons de sécurité. Ces implantations d'habitations existantes visent à affirmer une cohérence urbaine et à faire ressentir la consistance et la présence du hameau depuis ces voies publiques, plutôt que de préconiser des reculs trop conséquents, gourmands en espace et diluant l'effet urbain et "hameau" recherché.

La haie située à l'Ouest du secteur 1AU4 devra être préservée afin de favoriser une meilleure insertion des constructions et d'assurer une interface végétale avec le secteur naturel situé plus à l'Ouest.

Secteur 1AU6 de l'Hébergement, au Nord de la commune (environ 0,9 ha.)

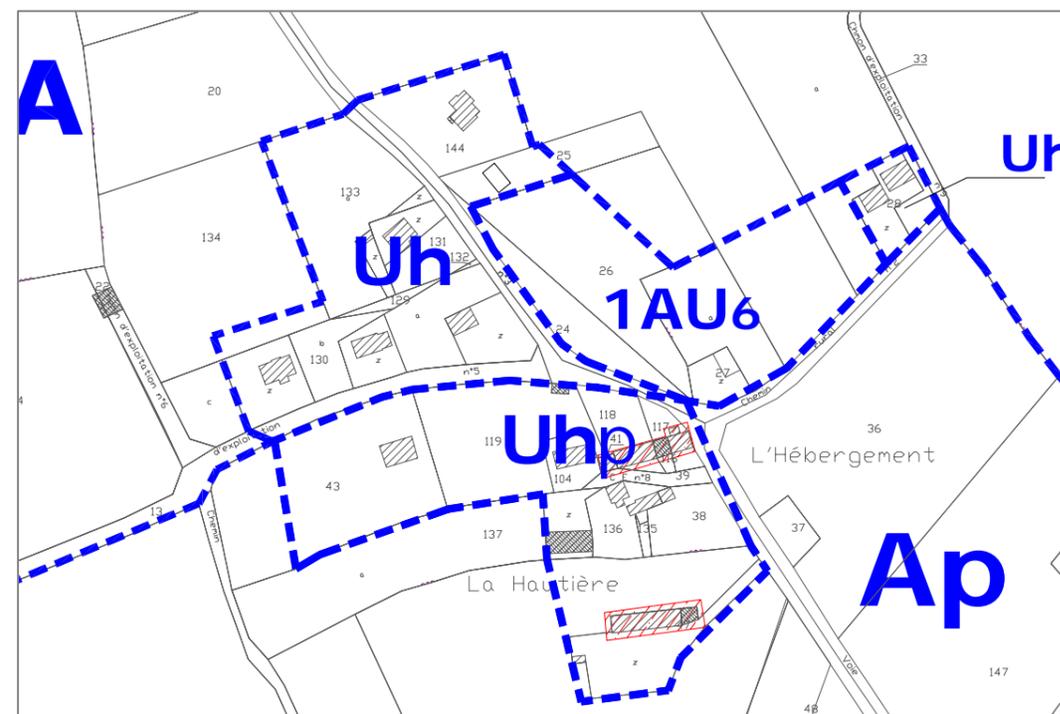
A l'instar du hameau de la Tourelle voire de celui de Chantelou, l'aménagement de ce secteur vise à compléter, restructurer le tissu urbain pour renforcer la consistance du hameau de l'Hébergement. L'urbanisation projetée sur les 8750 m² du secteur 1AU6 répond à une volonté de conforter, structurer et affirmer le hameau de l'Hébergement sans occulter la qualité de son environnement et du patrimoine, plus spécifiquement de la Hautière:

Ce secteur abrite à l'heure actuelle de rares anciennes longères présentant un véritable intérêt architectural et patrimonial à l'entrée Sud du hameau (plus sur la Hautière), alors que la majorité des constructions pavillonnaires établies plus au Nord (près d'une dizaine), de génération récente, ont amené une forme urbaine peu en rapport avec celle d'un hameau traditionnel.

Quelques habitations se sont récemment implantées à l'Est de la voie communale, une ruine (bâti en pierres) se maintient au carrefour central du hameau, une autre habitation (assez ancienne) est décentrée à l'Est de l'Hébergement.

L'urbanisation envisagée sur ce secteur, encadrée par des *orientations d'aménagement* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), vise à :

- . valoriser les espaces interstitiels définis entre ces bâtiments dispersés,
- . redonner une forme urbaine cohérente et à conférer une image évoquant celle d'un hameau, sur lequel les constructions nouvelles devraient de préférence être établies par îlot en ordre continu les uns par rapport aux autres (type longère). Sans doute les orientations d'aménagement et surtout le règlement devraient-ils être plus coercitifs pour espérer concrétiser cet objectif.
- . redonner un sens à la notion de hameau sur l'Hébergement, par des choix d'urbanisation qualitative, respectueuse de l'environnement et des bâtiments d'architecture ancienne existants à proximité du site.



L'idée directrice est d'évoquer la forme urbaine d'un hameau traditionnel.

Dans le but de favoriser une meilleure insertion des futures constructions dans le site, les principes d'aménagement évoqués sont les suivants :

- la création et l'organisation de constructions dans l'alignement des constructions riveraines (le cas échéant en limite séparative),
- la création de constructions en bande (type longères) dont l'implantation se cale pratiquement sur l'alignement avec la construction existante,
- la mise en place d'espaces verts privatifs (jardins, potagers, ...), de clôtures à dominante végétale,
- la plantation d'une haie végétale sur les franges Nord du site pour matérialiser l'interface avec les terrains agricoles.

La profondeur de bande constructible sur ce hameau par rapport aux voies publiques est définie en continuité de la limite des arrières de parcelles bâties, afin d'éviter d'amplifier les contraintes d'épandage pour les activités agricoles environnantes.

De plus, l'aménagement du site serait l'occasion de pouvoir retraiter l'intersection entre la voie communale n°3 et le chemin rural n°2 afin de créer de meilleures conditions d'accès et de sécurité au secteur.

Par ailleurs, la réalisation d'au moins 5 constructions à usage d'habitation est requise sur l'ensemble de ce secteur 1AU. La Commune a ainsi souhaité maintenir une constructibilité sur ce hameau pour offrir de (rares) possibilités de se loger en dehors des "bourgs" et entités urbaines de Jugon et maintenir la vie sur les hameaux les plus structurants et consistants en campagne, sans porter atteinte à la qualité des sites.

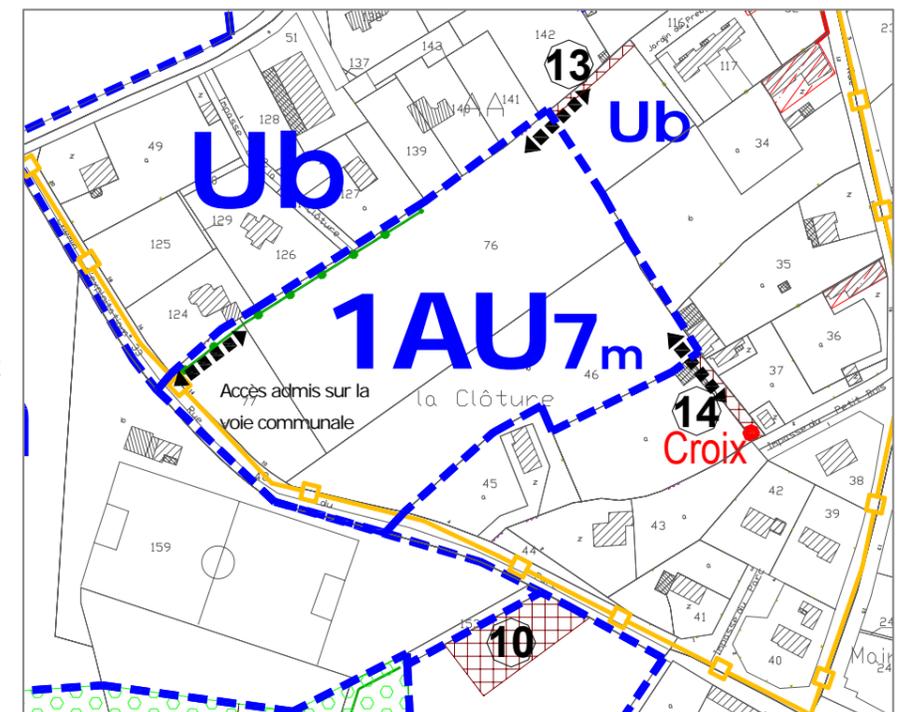
Secteur 1AU7m Saint-Igneuc – la Clôture d'environ 1,7 ha :

Ce secteur, situé au sein de l'agglomération de Saint-Igneuc, offre la possibilité d'en étoffer sa structure et de 'combl' l'une de ses principales 'dents creuses'. Un minimum d'apport d'une quinzaine d'habitations y est escompté et imposé par le règlement. Car ce site bénéficie d'un certain attrait, situé à proximité du centre-bourg de St Igneuc (au Nord-Est) et de l'aire de jeux – terrain de football (au Sud-Ouest).

Si le règlement laisse volontairement des marges de manœuvre à la conception de ce futur quartier, évitant d'apporter trop de contraintes à un aménageur, il n'en demeure pas moins que l'aménagement proposé sur ce site devra répondre à plusieurs enjeux, tels qu'ils peuvent être précisés ci-après.

L'aménagement de ce secteur, qui doit permettre la réalisation d'une quinzaine de constructions à usage d'habitation, doit s'accompagner de liaisons piétonnières/cyclables le reliant au centre-bourg de Saint-Igneuc. Ainsi, deux emplacements réservés sont matérialisés sur les documents graphiques :

- l'emplacement n°13 permettra de relier le secteur au chemin du jardin du presbytère,
- l'emplacement n°14 permettra d'accéder depuis le site à l'impasse du Petit Bois, puis de relier la Grande Rue.



L'accès routier principal du secteur pourra être créé rue du Parc au Sud du site. Des accès secondaires pourront également être aménagés impasse du Petit Bois au Sud-Est (cf. emplacement réservé n° 14) et impasse de la clôture au Nord (cf. emplacement réservé n° 13). Les accès directs sont admis rue du Parc, hormis la portion située dans la courbure de la voie pour des raisons de sécurité.

Les *orientations d'aménagement* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) préconisent la création d'un cœur de quartier, sous la forme d'une placette, d'une aire de jeux ou encore d'une 'coulée verte', devant être relié par cheminements doux au centre-bourg via le jardin du presbytère.

L'aménagement du site devra prendre en compte les deux parcelles bâties situées au Sud, notamment par le traitement des interfaces (limites séparatives, relations visuelles, ...). Il cherchera également à préserver la croix localisée 'impasse du Petit Bois' et inscrite en tant qu'élément du patrimoine communal.

La haie végétale située au Nord du site devra, dans la mesure du possible, être préservée pour sa valeur paysagère et d'agrément. Le cas échéant, elle pourra être substituée par des essences équivalentes.

Les *orientations d'aménagement* mettent aussi l'accent sur la nécessité d'assurer une gestion tant quantitative que qualitative des eaux de ruissellement pour tout secteur amené à être urbanisé. Au regard de la topographie du secteur, la régulation des eaux pluviales s'impose sur ce site pour éviter les contraintes de gestion des eaux de ruissellement plus à l'aval du secteur 1AU.

En cohérence avec le schéma d'assainissement pluvial, le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière est porté à 50 % sur ce site. De plus, un emplacement réservé est créé au Sud du secteur 1AU7m (cf. secteur 1AU8m) pour assurer la possibilité d'y aménager un ouvrage de régulation des eaux pluviales.

Secteur 1AU8m Saint-Igneuc – (environ 1,4 ha.)

La superficie du secteur, intégré au sein de l'agglomération de Saint-Igneuc, est d'autant plus limitée qu'elle intègre un espace réservé pour la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. Le reste du secteur permettra d'accueillir au minimum 9 constructions à usage d'habitation, comme l'exige le règlement du P.L.U.

Ces constructions pourront bénéficier d'un accès direct par la RD 16 à l'Est. L'urbanisation le long de cette voie est d'ailleurs souhaitée pour lui conférer un statut, un ressenti de voirie urbaine incitant notamment à une limitation de la vitesse des véhicules sur cette entrée d'agglomération de St-Igneuc.

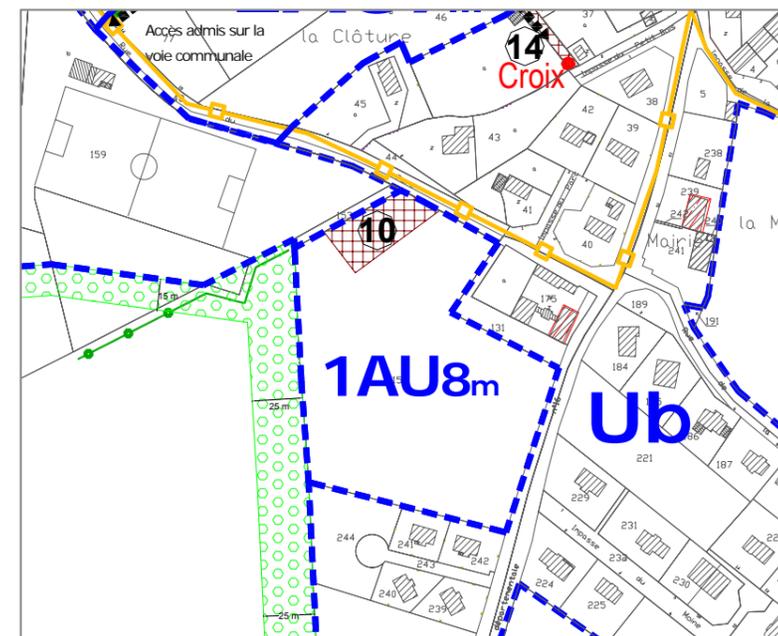
Toutefois, l'implantation de constructions le long de cette rue doit s'inscrire dans un schéma d'aménagement global et cohérent de ce secteur : si des accès directs sur la RD 16 sont admis, il n'en demeure pas moins que ces réalisations ne doivent pas compromettre le restant de l'aménagement du secteur.

Ainsi, un accès depuis la RD 16 devra être réservé à la réalisation d'une voie assurant la desserte interne des autres constructions établies au sein du secteur 1AU, en arrière du front bâti établi côté route départementale

Dans tous les cas, l'aménagement du site devra veiller à éviter que les constructions ne tournent le dos à la RD 16.

Par ailleurs, ce secteur devra pouvoir bénéficier d'une desserte par des cheminements piétonniers voire cyclables, facilitant notamment la liaison vers le terrain de football au Nord-Ouest, et vers le centre-bourg via le futur quartier aménagé au Nord (secteur 1AU7m) et l'emplacement réservé n°13 (jardin du presbytère).

Un emplacement réservé (environ 1 005 m²) est créé au sein du secteur pour y aménager un ouvrage de régulation des eaux pluviales. Cet ouvrage permettra d'assurer la gestion de ces dernières.



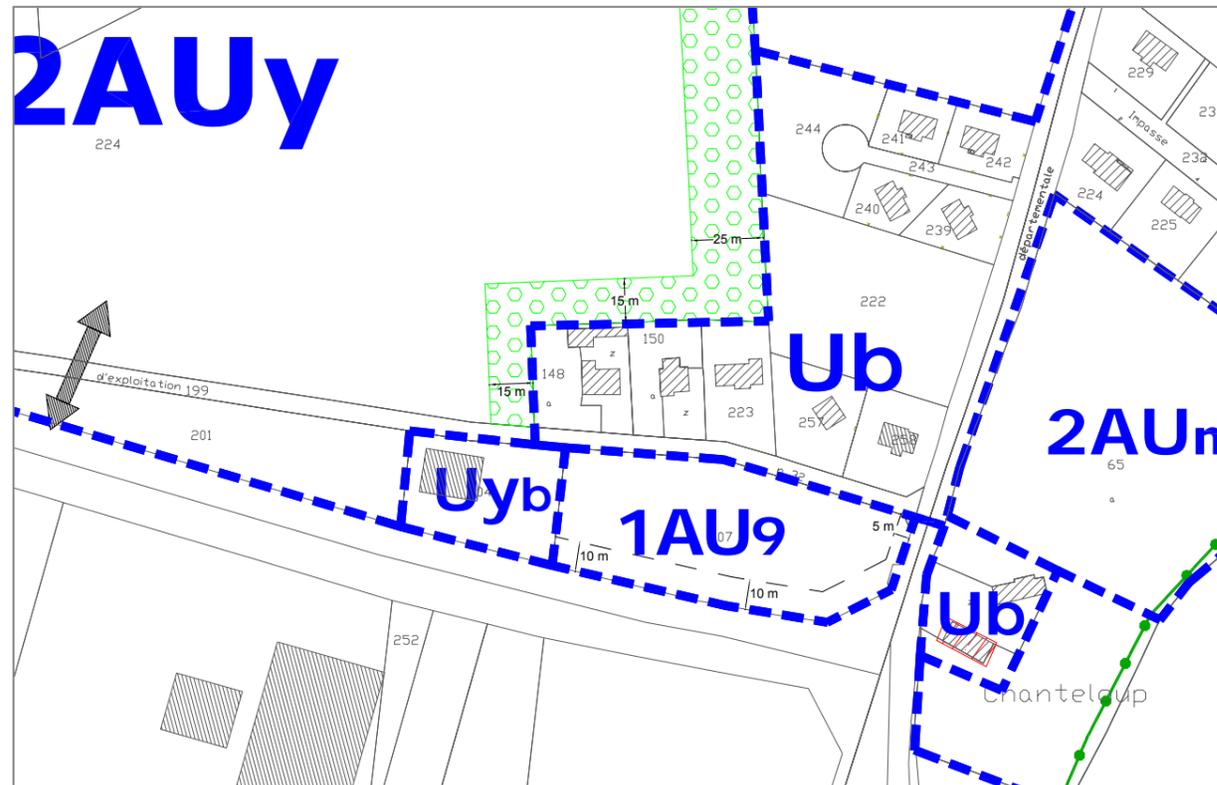
Afin de préserver les conditions de voisinage et de limiter les nuisances engendrées par l'aménagement d'un secteur d'activités en limite Ouest du futur quartier, un espace tampon de 25 mètres sera imposé pour les implantations des futures activités en direction du secteur 1AU8 m (espace qui sera 'paysagé' dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités). Les activités autorisées au sein du secteur d'activités riverain (2AUy) devront rester compatibles avec de l'habitat (activités de type tertiaire ou artisanal).

Secteur 1AU9 Saint-Igneuc – (environ 0,5 ha.)

Située légèrement plus au Sud que le secteur 1AU8m, cette zone à urbaniser se localise à l'interface de la zone d'activités des Quatre Routes (zone Uy) et l'agglomération de Saint-Igneuc, en bordure de RD n°16.

Ce secteur est pressenti pour accueillir au moins 4 constructions (minimum requis par le règlement), à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat.

Afin de limiter les risques de nuisances avec la zone d'activités, une zone tampon (traitée en talus végétal) de 10 mètres devra être préservée dans l'aménagement de la zone côté voie départementale, en direction du secteur d'activités (Uy). Les accès directs seront autorisés et privilégiés côté Nord, en vis-à-vis des habitations déjà implantés.



Conclusion :

Une définition des extensions urbaines à vocation d'habitat en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. : la volonté d'assurer un développement de l'habitat, maîtrisé et régulé dans le temps

Les secteurs 1AU représentent une superficie au zonage de 12,7 ha. de terrains, mais représentant 10,5 ha de terrains destinés à l'urbanisation (et à la viabilisation) en considérant les emprises ne pouvant recevoir des constructions telles que des voies publiques existantes, des emplacements réservés ou des reculs inconstructibles, englobées dans le zonage 1AU).

Là où le POS ne pouvait exiger une certaine densité de constructions et s'assurer d'une gestion rationnelle et économe de l'espace, les surfaces intégrées aux secteurs 1AU permettent d'envisager la construction d'au moins 73 constructions à usage d'habitation (comme l'impose le règlement des secteurs 1AU) mais elles représentent plus raisonnablement une capacité moyenne d'apport d'environ 95 logements (pour des surfaces en moyenne de 700 à 800 m² par logement), cette capacité pouvant varier selon la densité urbaine qui sera accordée à l'aménagement de chacun des secteurs, liée notamment à son positionnement en agglomération ou en campagne.

Ces capacités de construction de logements, permettant de satisfaire les besoins de développement et des demandes de logements à court ou à moyen terme, sont complétées par celles liées à la définition de secteurs 2AU (dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera pour le moins une modification du P.L.U.) pour répondre aux besoins théoriques définis par le P.A.D.D.

Cette définition des zones à urbaniser permet de maîtriser et de réguler dans le temps le développement urbain, d'essayer de l'adapter aux besoins de renouvellement démographique de la commune pour préserver les équilibres communaux, notamment ceux liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif, des services et commerces qui assurent la vitalité de la commune.

La zone 2AU : les secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat dont l'urbanisation est prévue à long terme

Les zones 2AU s'inscrivent dans le prolongement des zones agglomérées existantes (zones Ub ou Uh). A terme, chacune de ces zones ne formeront plus qu'un seul quartier d'habitat, connectés entre eux et intégrés au tissu urbain préexistant.

■ La zone 2AU de Boutard, au Sud-Est du bourg de Jugon, d'une superficie de 9,5 ha, bénéficie à la fois de la proximité du pôle d'équipement de loisirs et de celle du bourg de Jugon. Ce positionnement et son exposition intéressante soulignent l'intérêt stratégique de cette future opération, d'autant qu'elle jouit aussi d'un potentiel de liaison avec Lescouët-Jugon.

Représentant un potentiel d'accueil de près de 90 constructions, restant à être précisé au regard d'une délimitation plus précise des contraintes d'aménagement liées à la présence de secteur humide côté vallon (cf. en attente des conclusions du futur inventaire des zones humides), ce secteur constitue la réserve foncière la plus conséquente destinée à couvrir une grande partie des besoins en logements à proximité du bourg de Jugon d'ici 2020.

Cet espace jouxte sur ses limites Sud un vallon, qui pourrait être traité, dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, en espaces récréatifs ou de loisirs (sous forme de 'coulée verte') formant l'extension Nord du pôle de loisirs déjà existant sur Boutard. Un équipement d'intérêt collectif pourrait être envisagé sur ce secteur à plus long terme.

Elle pourra être raccordé au secteur de Lescouët-Jugon via la réalisation d'un cheminement doux (emplacement réservé n°7).

Cette extension concerne des terrains situés auparavant en secteur NC au POS.

■ **Sur Saint-Igneuc**, trois secteurs 2AU s'inscrivent sur les marges Sud-Est du centre-bourg. Le secteur 2AU, le plus au Nord figurait déjà entièrement au POS modifié de 2004, mais directement inséré à la zone constructible (zone UB), tandis que les autres ne l'étaient que partiellement (9 060 m² étaient classés en zone UB au POS pour le secteur de 'La Mare' et 460 m² étaient classés en UC pour le secteur 2AUm le plus au Sud).

Ces deux derniers secteurs (2AU et 2AUm) permettent l'extension à plus long terme de l'enveloppe du bourg de St Igneuc par rapport au zonage du POS :

- . outre la partie de terrain classé en zone Ub au POS, des terrains situés plus à l'Est ont été intégrés au secteur 2AU de 'La Mare', dont la limite Est se cale dans l'alignement (ou la prolongation) de celle du lotissement existant au Sud de la rue de la Grange, afin de ne pas s'approcher excessivement de l'exploitation de la Grange. Ce secteur couvre une superficie de 2 ha, offrant a priori une capacité globale de réalisation d'une vingtaine de constructions ;
- . le secteur 2AUm, plus au Sud, est destiné à assurer l'aménagement d'une 'dent creuse' entre deux secteurs d'habitat classés aujourd'hui en Ub (UC au POS), portant sur une surface de 1,1 hectare et représentant une capacité d'accueil d'environ 10 constructions.

Afin d'assurer une certaine cohérence paysagère dans le traitement de la façade Est du bourg de St Igneuc, ces secteurs seront tenus de conserver ou de planter une haie végétale sur leur limite Est.

Assurant l'extension du bourg de St Igneuc à plus long terme, la définition de ces secteurs 2AU permet ainsi de reporter dans le temps l'échéance d'urbanisation des parties de terrains actuellement ouverts à l'urbanisation, car classées en zones Ub ou Uc au POS.

■ Le village de Chantelou, à l'Est de la commune, comporte une trentaine d'habitations et accueille déjà des constructions récentes qui se sont développés autour d'un noyau urbain au caractère urbain et patrimonial bien affirmé.

Deux secteurs 2AU y ont été définis sur cette entité urbaine :

. un secteur 2AU d'environ 1,7 ha, localisé quasiment au cœur de l'enveloppe urbaine de ce gros hameau / village, sur lequel des investigations complémentaires devraient être opérées avant toute ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'inventaire des zones humides (dans le cadre du SAGE de l'Arguenon en cours d'élaboration).

L'aménagement de ce secteur permettra de compléter et d'étoffer l'urbanisation du village.

La desserte du secteur 2AU pourrait être assurée par la RD 60 au Nord-Ouest (sous réserve d'en garantir les conditions de sécurité et de recevoir l'aval du gestionnaire de la voirie concernée) ou par la voie communale longeant le Sud du site et qui dessert déjà plusieurs habitations.

. un secteur 2AU de 2,2 hectares, classés en zone NC jusqu'à présent au POS, se situe dans le prolongement physique du village (sur sa partie Est), et vient s'appuyer sur la limite communale avec la commune de Bourseuil. Sa délimitation maintient un recul de près de 200 m de l'exploitation agricole localisée plus au Nord, évitant d'en compromettre son développement.

Il respecte par ailleurs le recul inconstructible de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 176 (sauf en légère extrémité sud-ouest, où ce recul devra être respecté et traité de préférence de manière paysagère ou recevoir des espaces verts).

A terme, l'aménagement de l'ensemble de ces secteurs 2AU offre un potentiel d'accueil de près de trente constructions (sous réserve des résultats d'inventaire des zones humides).

Il vise à formaliser une enveloppe urbaine relativement consistante et cohérente. De plus, la mise en place d'un système d'assainissement semi-collectif pourrait être envisagée sur ce secteur.

En conclusion des secteurs 2AU :

L'ensemble de ces zones 2AU couvrent une emprise globale d'environ 17 ha représentant une capacité d'accueil (théorique) d'environ 150 logements. Ces secteurs, destinés à l'extension de zones d'habitat à moyen et à long terme, correspondent à des compléments futurs d'urbanisation, qui doivent permettre à la commune de satisfaire progressivement les besoins en logements ou de répondre aux orientations d'intérêt général définies au P.A.D.D.

Des compléments d'urbanisation et des extensions urbaines à vocation d'habitat en cohérence avec les orientations du P.A.D.D.

Au total, avec environ **28 hectares** de terrains destinés à l'urbanisation dans le cadre de secteurs à urbaniser (**30 ha au zonage**), dont 10,5 hectares constructibles de suite car ouverts à l'urbanisation (dans le cadre d'opérations d'ensemble) et 17 hectares programmés à plus long terme définies sur Jugon-les-Lacs, concentrées pour l'essentiel sur les franges Ouest et Est du bourg de Jugon et sur les franges Sud et Est de Saint-Igneuc, le projet de développement de la commune propose des surfaces dédiées à l'urbanisation permettant de satisfaire les orientations retenues au P.A.D.D., prenant aussi en compte les contraintes de rétention foncière pouvant être pressenties sur certains secteurs autour du bourg et sur Saint-Igneuc ainsi que le risque d'« évansion » d'une partie du parc de résidences principales vers celui des résidences secondaires, compte-tenu de la progression non négligeable de cette catégorie de logements sur la commune ces dernières années.

La zone 1AUz : permettre l'accueil des constructions, équipements et installations d'intérêt collectif, à vocation sportive, récréative et de loisirs

Le secteur, classé en NC au POS, est destiné à recevoir des constructions, équipements et installations d'intérêt collectif, à vocation sportive, récréative, et de loisirs, en particulier ceux liés aux équipements scolaires localisés à proximité, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires prévues par la ZPPAUP, et notamment le confortement ou la création de nouvelles plantations d'essences locales.

Le secteur est en effet inscrit en tant qu'espace naturel inconstructible' selon la ZPPAUP, l'objectif étant de préserver les coteaux encore non bâtis qui encadrent le bourg de Jugon. Toutefois, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et s'il est constaté que leur implantation dans un autre secteur est impossible, les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général. Dans ce cas, l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) pourra imposer le confortement ou la création de boisements d'essences locales formant écran.

La définition de ce secteur 1AUz répond essentiellement aux besoins d'extension de l'école située à proximité et de recherche d'aires d'évolution sportive notamment de plein air, pouvant à la fois satisfaire les pratiques dans un cadre scolaire mais aussi extrascolaire.

A l'heure actuelle, l'aire de jeux située actuellement au pied des bâtiments scolaires risque de disparaître au regard des besoins d'extension de l'école. C'est pourquoi, le secteur, situé de l'autre côté de la rue des Ecoles, constitue l'emplacement privilégié pour y recréer des équipements récréatifs et sportifs adaptés et très proches de l'école.

Ce secteur, situé à moins de 100 mètres de l'axe de la RN 176, est également soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme au titre de la loi Barnier. Un projet urbain est annexé au présent P.L.U. permettant de justifier au regard notamment *des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages*, des marges de recul inférieures s'imposant aux futures constructions et installations.

La municipalité a donc décidé de mener une réflexion sur l'aménagement d'un espace d'intérêt collectif à proximité de l'école et du centre-bourg. Cette démarche a abouti à la mise en place d'un *projet urbain* qui formule un plan général et des règles d'urbanisme ayant pour objet d'assurer la qualité de l'aménagement et son insertion dans le site (projet annexé au présent P.L.U.).

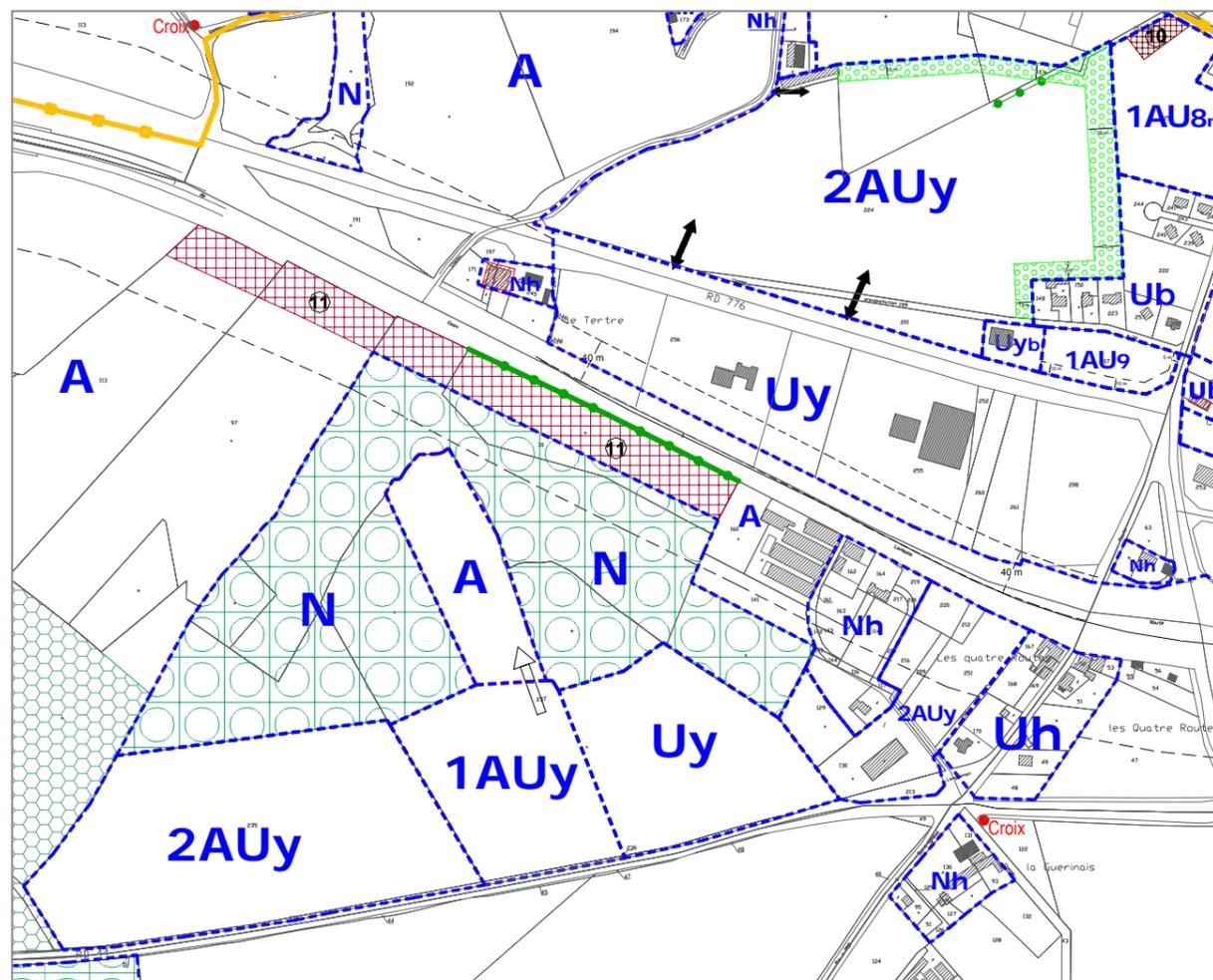
Les principes d'aménagement retenus par ce projet urbain sont aussi repris par les *orientations d'aménagement* spécifiques à ce secteur, intégrés la pièce n° 3 du P.L.U., de manière à guider et encadrer l'aménagement de cet espace.

Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient minimum d'espaces perméables de 45 % est imposé sur ce secteur, conformément à ses dispositions.

Les zones 1AUy et 2AUy : permettre l'accueil des constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal et commercial

- la zone 1AUy comprend un secteur, localisé à proximité de la déchetterie, au Sud de la zone d'activités des 'Quatre Routes',
- la zone 2AUy comprend deux secteurs, situés de part et d'autre de la zone d'activités existante des 'Quatre Routes' : au Nord, entre la ZA et Saint-Igneuc, au Sud, en extension du secteur 1AUy des "Quatre Routes" le long de la RD 44.

Les secteurs 1AUy et 2AUy correspondent à des terrains naturels de la commune ayant vocation à accueillir des activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. L'urbanisation de ces secteurs est envisagée à court ou moyen terme pour la zone ouverte à l'urbanisation classée en 1AUy, et à plus long terme pour la zone 2AUy.



Aujourd'hui, la capacité globale de la zone d'activités des 'Quatre Routes' existante (zone Uy située au Nord de la RN 176) permettant l'accueil de nouvelles entreprises arrive à saturation. Profitant de conditions de desserte attrayantes, de l'accessibilité intéressante aux bourgs de Jugon et de St Igneuc, aux services et aux restaurants locaux, Les zones 1AUy et 2AUy permettent ainsi de ménager des possibilités d'extension de la zone dans sa continuité.

- Bénéficiant des conditions avantageuses de la desserte offerte par l'échangeur des 'Quatre routes', les zones 1AUy et 2AUy localisées en rive Sud de la RN 176, à l'opposé du bourg de St Igneuc, constituent les principaux secteurs de développement économique communal d'intérêt communautaire, représentant un potentiel de développement sur 9,8 ha et couvrant à terme avec la déchetterie (classé en zone Uy) une surface de 12,5 hectares. Dans un premier temps et afin de maîtriser le phasage du développement de cette extension, un premier secteur de 2,4 ha., ancré autour de la déchetterie, est ouvert à l'urbanisation (zone 1AUy).

Son aménagement devra veiller à maintenir les conditions d'accès au terrain limitrophe situé en zone agricole.

Deux secteurs riverains, classés en zone 2AUy (7,4 ha.) s'inscrivent en continuité des zones Uy et 1AUy, assurant des possibilités ultérieures d'extension, pouvant être associées aussi à des objectifs de requalification de site pour le secteur 2AUy des 'Quatre Routes' localisé à proximité du secteur Uh.

Il est à préciser qu'un emplacement réservé est localisé au Nord de ces secteurs d'activités le long de la RN 176. Celui-ci est voué à la réalisation d'ouvrages pour la régulation des eaux pluviales, conformément aux dispositions du schéma d'assainissement pluvial, permettant de prévoir et d'assurer la gestion des eaux de ruissellement de cet espace en prenant en compte son développement futur.

- Desservie par la RD 776 et située dans le prolongement Nord de la zone d'activités existante localisée le long de la RN 176 (au Nord de cette voie), le secteur 2AUy Nord (8,8 ha.) vient compléter l'offre destinée à l'accueil d'activités économiques et le renforcer la place et le développement de la zone d'activités intercommunale des 'Quatre Routes'. Le secteur est visé par des orientations d'aménagement (cf. Pièce n° 3 du présent P.L.U.), qui veillent notamment à assurer la relation entre le secteur d'activités et les futurs quartiers d'habitat au Nord (Saint-Igneuc).

Des implantations d'activités 'de proximité', ou activités de services à la personne compatibles avec de l'habitat sont par conséquent préconisées sur cette zone.

Pour préserver les conditions de vie des habitants et les commodités de voisinage et veiller à prévenir des risques de gênes liées aux activités, un espace tampon de 15 à 25 m de largeur devra être respecté par l'aménagement de ce secteur proche du bourg de St Igneuc. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager ou de plantations.

Un coefficient maximal d'imperméabilisation à la parcelle de 55 % est imposé en zone 1AUy, conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

III. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif

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

Seuls les exploitants peuvent développer en secteur A leur activité et construire des bâtiments d'exploitation agricole dans le respect de la réglementation, notamment des règles de recul par rapport à d'éventuelles constructions à usage d'habitat occupées par des tiers non liés à l'activité agricole.

Dans cette zone protégée et réservée en premier lieu à l'agriculture, les exploitants doivent pouvoir exercer leurs activités sans être menacés par des reprises de terrains pour l'urbanisation et sans subir les diverses contraintes engendrées par une urbanisation diffuse.

La zone agricole étant réservée au développement des activités agricoles, le P.L.U. exclut l'apport de nouvelles constructions d'habitation (non liée et non nécessaire à l'activité agricole) qui participeraient au mitage de l'espace agricole et au renforcement d'îlot d'habitations isolées en milieu agricole. Outre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées celles *nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (qui sont globalement admises sur l'ensemble du territoire).

Toutefois, certains secteurs agricoles localisés en périphérie de zones urbaines ou à urbaniser (autour du bourg de Saint-Igneuc), sont classés en **zone An**. Les secteurs concernés conservent certes leur vocation agricole, mais le développement de nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole y est exclu.

Ces dispositions réglementaires ont pour objet d'une part d'éviter de compromettre l'extension ultérieure de zones urbaines, dont le développement serait contraint par la proximité de bâtiments d'exploitation agricole, d'autre part d'éviter d'amener sur les abords de zones urbaines d'éventuels risques de nuisances agricoles et de manière réciproque de laisser s'implanter et se développer une exploitation agricole qui serait à l'avenir gênée par le développement urbain.

Les zones An sont l'occasion également de préserver des secteurs agricoles cultivés en bordure de l'agglomération de St Igneuc. Le maintien de cette ceinture verte proche des secteurs urbanisés permet d'éviter la dilution de ces derniers et d'aménager des entrées de bourg de qualité (notamment à l'Ouest du bourg de Saint Igneuc).

Ces espaces classés en zone An se distinguent de la zone agricole stricto-sensu qui reste affectée aux activités agricoles incompatibles avec les zones urbaines.

Le secteur agricole A soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. (intégrée aux servitudes annexées au P.L.U.) est identifié par un indice 'z'. Le **secteur Az** (1,3 ha.) se situe en sortie Ouest du bourg de Jugon, le long de la RD n°16.

Le zonage du PLU prévoit également des dispositions particulières concernant les espaces agricoles situés au sein des périmètres de protection d'eau potable de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon. Au sein de ce **secteur Ap** s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral relatif aux périmètres de protection (cf. arrêté du 23 janvier 2008 inséré aux servitudes du présent PLU).

En secteur Ap, sont notamment interdites toute construction y compris celle de bâtiments d'exploitation agricole, les campings, et la création d'élevage de plein air.

Toutefois, l'extension ou la rénovation de bâtiments d'exploitation agricole existants reste permise, sous réserve qu'elles ne soient pas source de pollution des eaux souterraines ou superficielles.

Ces dispositions répondent aux orientations du P.A.D.D. et traduisent la volonté de préserver les conditions de fonctionnement des exploitations en évitant d'amener des tiers en territoire agricole.

De plus, dans le cadre des nouvelles contraintes réglementaires et techniques s'imposant au développement des exploitations agricoles, et de manière aussi à limiter la perception ou l'impression de mitage de l'espace agricole par les maisons d'habitation, les exploitants peuvent édifier leur logement de fonction en zone agricole à condition toutefois de l'implanter à proximité de l'exploitation.

IV. La zone N : des zones naturelles, d'intérêts écologique et paysager

Il s'agit de zones naturelles (voire agricoles) qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de leur intérêt paysager ou du maintien de l'équilibre écologique. Ces dispositions sont essentielles dans l'optique de maintenir un équilibre écologique au sein du territoire.

La zone N comprend les secteurs N, Ni, Np, Nps, Nz, Nzi, Nzps, Nsip, ainsi que des secteurs concernés par de l'habitat classés en secteurs Nh et Nr, faisant l'objet d'un règlement spécifique.

■ Les secteurs N sont protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels (notamment les boisements), en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau, thalwegs, secteurs humides) et des secteurs d'intérêt paysager.

■ Les secteurs naturels N soumis aux risques d'inondation sont identifiés par un indice 'i' (secteurs Ni, Nips, Nsips, Nzi). Ils correspondent aux espaces concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de l'Arguenon (PPRi) ou en dehors du PPRi de l'Arguenon, aux secteurs soumis aux risques d'inondation selon l'atlas des zones inondables de l'Arguenon. Les premiers - concernés par le PPRi pris par arrêté préfectoral du 30 novembre 2005 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique » - sont soumis à ses dispositions réglementaires, tandis qu'en dehors du PPRi, les secteurs Ni correspondent au Grand Etang et au lit de l'Arguenon au Nord de la station d'épuration, secteurs naturels inconstructibles où peuvent être réalisés des travaux d'intérêt général destinés à entretenir les ouvrages existants (digues et berges du Grand Etang), à réduire les conséquences du risque d'inondation, ceux liés et nécessaires au tourisme fluvial et aux loisirs nautiques ainsi que des ouvrages et aménagements hydrauliques sans conséquence sur les inondations et les cheminements "doux" (de randonnée).

■ Les secteurs naturels N soumis aux dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. (intégrée aux servitudes annexées au P.L.U.) sont identifiés par un indice 'z' : ce sont les secteurs Nz, Nzps et Nzi.

■ Les secteurs naturels intégrés au périmètre de protection rapprochée d'eau potable de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon concernant la commune de Jugon-les-Lacs sont classés en zone Np, tel qu'ils sont identifiés au document graphique du P.L.U. conformément à la légende.

Les secteurs naturels localisés au sein de la zone complémentaire du périmètre de protection rapprochée sont des secteurs Np.

Les secteurs localisés au sein de la zone sensible du périmètre de protection rapproché sont les secteurs Nps, Nzps, Nips, Nsps, et Nsips.

Sur ces secteurs Np et Nps, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif respectivement aux zones complémentaires et sensibles des périmètres de protection rapprochée établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon.

■ Les secteurs naturels Nsps et Nsips correspondent au site réservé à l'unité de traitement des eaux usées du bourg de Jugon-les-Lacs et à ses possibilités d'extension, l'indice 'i' rappelant qu'une partie de ce secteur est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de l'Arguenon (PPRi), l'indice 'ps' précisant que ce secteur, intégré à la zone sensible périmètres de protection établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, est aussi

soumis aux dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 relatif à la protection des eaux de la Ville Hatte sur l'Arguenon.

La commune est concernée par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunique et Floristique) de type I correspondant à un secteur de superficie limitée caractérisé par son intérêt biologique remarquable : il s'agit de l'étang de Jugon située au Sud du bourg. Afin de protéger cet espace écologiquement sensible, le zonage a intégré l'ensemble du périmètre de ZNIEFF de type 1 dans son secteur N.

Aucune construction nouvelle n'est par conséquent admise à l'intérieur de la zone N, à l'exception des cas suivants :

- l'extension limitée des constructions d'habitation existantes peut être autorisée - c'était déjà le cas dans le cadre du P.O.S. -, mais sous réserve que cette extension n'ajoute pas plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant, et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un nouveau logement,
- l'édification et/ou l'extension d'annexes (détachées ou non de la construction principale) sont admises au sein des secteurs N recevant l'habitation à condition que le cumul des constructions ou extensions réalisées ne dépasse pas 60 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du présent P.L.U,
- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible, sous réserve du respect de l'environnement et d'une bonne insertion dans le site,
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

La zone Nℓ : des espaces naturels pouvant recevoir des activités légères de loisirs

Un **secteur Nℓ**, devant conserver son caractère naturel, pouvant accueillir des activités légères de loisirs, de sports, et d'hébergement de plein air : le secteur Nℓ fait aussi l'objet d'un règlement spécifique. Il s'agit de la 'coulée verte' (vallon) sur le secteur de Boutard.

Dans ces secteurs, l'implantation de toutes constructions à usage d'habitation est interdite. Seules sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sont également autorisés les constructions et installations légères directement liées et nécessaires aux activités de loisirs de plein air, les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont nécessaires.

Les espaces compris dans cette zone, qui sont concernés par les dispositions de la ZPPAUP et du PPRi, sont classés en **secteurs Nℓzi**. - secteur de projet du petit étang. Sur ce secteur, les aménagements ne doivent pas être en contradiction ou ne pas empêcher la réalisation à terme des objectifs généraux énoncés par la fiche descriptive de la ZPPAUP.

La zone Nh et Nr : des écarts ou lieux-dits à constructibilité limitée

Les secteurs Nh correspondent aux hameaux (secteur d'habitat aggloméré situé en milieu agricole ou naturel) identifiés par un ensemble d'habitations isolé en milieu agricole ou naturel, dès lors que ces secteurs d'habitat en milieu agricole ou naturel sont occupés par des tiers qui ne sont pas liés à l'activité agricole. Ces secteurs, répartis sur l'ensemble du territoire communal, étaient intégrés à la zone agricole (NC) au précédent POS.

Les secteurs Nr correspondent à l'ancien bourg de Lescouët-Jugon et aux hameaux ou lieux-dits (sites de Ranléon et du château de Lorgeril) présentant un intérêt patrimonial, architectural et/ou paysager particulièrement intéressant devant être préservé et pouvant être valorisé.

Ces secteurs d'habitat n'ont pas lieu d'admettre de nouvelles constructions de manière à préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent ou de manière à préserver la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère des sites qu'ils représentent.

Le secteur Nh comprend des "sous-secteurs" :

- les secteurs Nhz, correspondant aux parties de secteurs Nh concernées par les dispositions réglementaires de la ZPPAUP,
- les secteurs Nhp et Nhps, respectivement intégrés à la zone complémentaire et à la zone sensible des périmètres de protection rapprochée établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon et soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 les concernant,
- le secteur Nhy, correspondant au site d'activité artisanale présent en milieu agricole (Bas-Lescouët)

Le secteur Nr comprend des "sous-secteurs" :

- les secteurs Nrz, correspondant aux parties de secteurs Nr concernées par les dispositions réglementaires de la ZPPAUP (sur Lescouët-Jugon),
- les secteurs Nrp et Nrps, respectivement intégrés à la zone complémentaire et à la zone sensible des périmètres de protection rapprochée établis autour de la retenue d'eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon et soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2008 les concernant.

Ce zonage spécifique est destiné à :

- . maintenir les habitations existantes (situées en zone agricole ou naturelle) sans donner lieu à des possibilités de nouvelle construction à usage d'habitation, afin de limiter les inconvénients pour les conditions d'exploitation des terres agricoles et de préserver la valeur agricole ou naturelle des espaces dans lesquels ces habitations s'inscrivent,
- . assurer l'intégration paysagère et le cas échéant la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations.

Sauf dispositions contraires ou particulières de la ZPPAUP, aucune construction nouvelle n'est par conséquent admise à l'intérieur de cette zone, à l'exception des cas suivants :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes peut être autorisée - c'était déjà le cas dans le cadre du P.O.S. -, mais sous réserve de ne pas porter préjudice à des exploitations agricoles (application des principes de réciprocité émis à l'article L. 111.3 du code rural), de ne pas compromettre la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du site, de ne pas engendrer la création d'un nouveau logement.

Cas particulier : Dans le cas d'habitations existantes occupées par des tiers non agricoles et situées à proximité immédiate de bâtiments d'exploitations agricoles visés par le principe de réciprocité (périmètre de 100 m autour des bâtiments d'exploitation agricole pris en considération), l'extension mesurée des habitations existantes demeure autorisée sur les secteurs Nh et Nr concerné mais il serait opportun qu'elle soit réalisée dans le sens opposé des bâtiments d'exploitations concernés.

Le règlement précise la notion d'extension mesurée : une extension maximale de 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension (dans la limite des 50 m² d'emprise au sol) peut toutefois être réalisée par phases successives.

- les changements de destination sont autorisés sur d'anciens bâtiments d'activité agricole de caractère. Ceux-ci pourront être transformés en logements, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles existantes (respect d'un recul minimal de 100 m en application des principes de réciprocité) et que les bâtiments concernés justifient d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial.
- la construction et/ou l'extension d'annexes (détachées ou non de la construction principale qu'elle soit à usage d'habitation ou d'activités) sont admises au sein des secteurs Nh et Nr recevant l'habitation à condition que le cumul des constructions ou extensions réalisées ne dépasse pas 60 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Néanmoins sur les secteurs Nr, Nrp, Nrps, et Nrz, les extensions des constructions d'habitation et l'édification ou l'extension des annexes sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions développées à l'annexe 2 (aspect architectural des constructions) du règlement, complémentaire de l'article 11 des zones concernées par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, en dehors du périmètre de la ZPPAUP.

Afin de faciliter l'insertion des constructions dans leur environnement et de limiter leur impact visuel, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions a été renforcée, en faisant référence aux règles applicables en ZPPAUP pour les secteurs Nhz et Nrz.

Les éléments présentant un caractère intéressant et identifiés comme tels aux plans de zonage font notamment l'objet de mesures de protection particulières (cf. annexe 2 du règlement).

La zone Nf :

La zone Nf (52,8 ha.) correspond aux secteurs boisés de La Quinevedais où les activités de sylviculture et d'exploitation forestière sont prédominantes.

Ces boisements sont soumis à un plan simple de gestion (obligatoire pour les forêts privés de plus de 25 ha. d'un seul tenant) qui comprend un programme des coupes et des travaux pour une période de 10 à 20 ans, correspondant aux objectifs définis par le propriétaire et compatible avec une gestion durable.

Sur ce site, le classement en Espaces Boisés Classés existant au POS est supprimé : le règlement de la zone Nf assure la protection des boisements contre toute occupation du sol étrangère à leur gestion tout en permettant leur exploitation. Une trame indicative rappelle toutefois le caractère boisé du secteur.

Les autres boisements, non subventionnés (hors zone Nf), sont préservés soit au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, soit au titre de l'article L.123-1-7° du même Code.

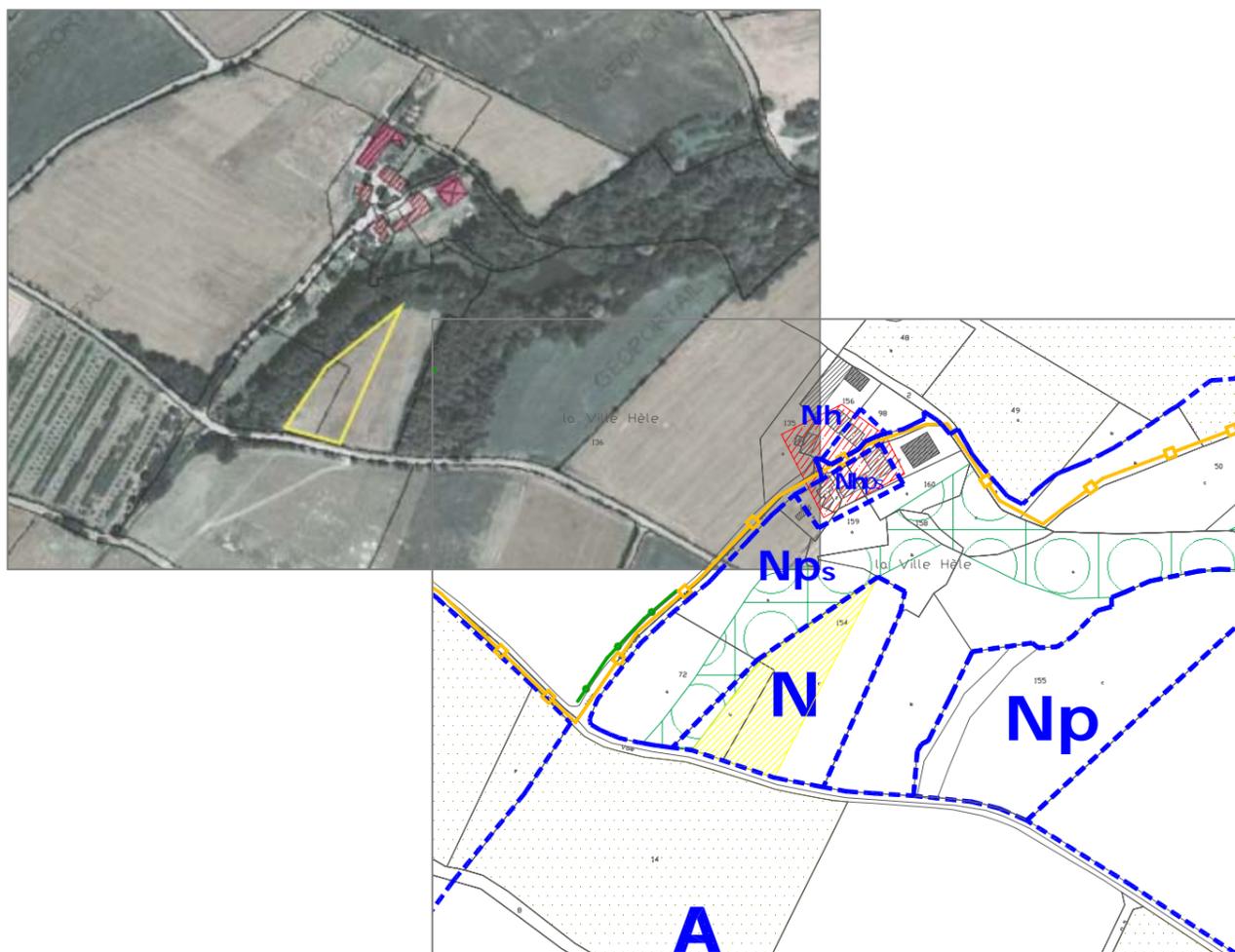
V. Autres modifications : une réadaptation des espaces boisés classés à la situation actuelle

La présente élaboration du PLU, valant révision du POS, offre l'opportunité de réadapter les espaces boisés classés à la situation actuelle et au regard d'enjeux précis. C'est ainsi que le projet de PLU propose :

La suppression de l'espace boisé classé localisé sur le secteur de la Ville Hèle

Le secteur devant faire l'objet d'un déclassement est identifié sur le plan ci-contre par une trame hachurée jaune.

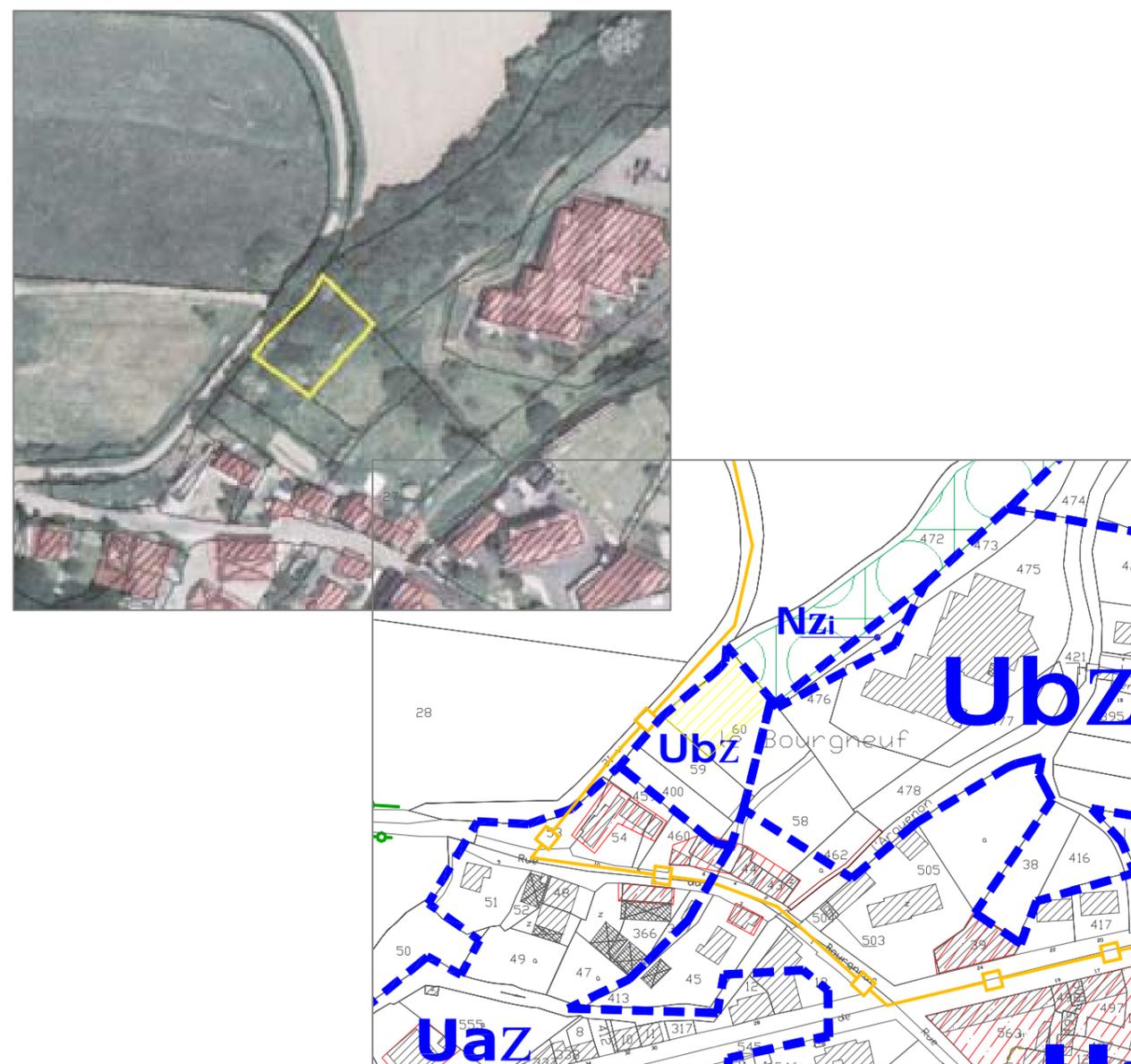
Au regard de la situation actuelle et de l'état non boisé des terrains, le projet de PLU propose de déclasser 5 265 m² de 'boisements' au Sud du hameau de 'La Ville Hèle'. Le secteur, concerné par la proximité d'un cours d'eau, reste toutefois classé en zone Naturelle.



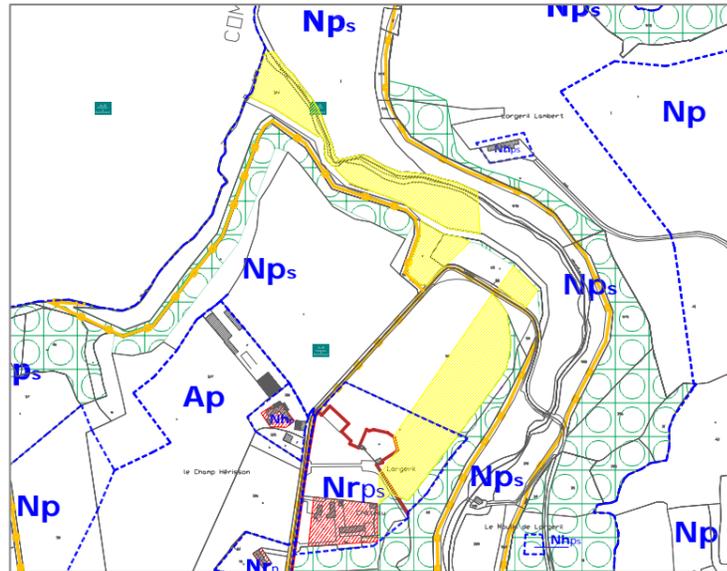
La suppression d'une partie de l'espace boisé classé localisé sur le secteur de Bourgneuf, au Nord du bourg de Jugon

Le secteur devant faire l'objet d'un déclassement est identifié sur le plan ci-contre par une trame hachurée jaune.

Sont concernés 691 m² d'espaces boisés, sans intérêt écologique majeur (taillis). Le déclassement permettra ainsi d'admettre quelques constructions en complément du tissu urbain existant rue de Bourgneuf.



La suppression des espaces boisés classés situés sur les abords de l'Arguenon sur le secteur de Lorgeril (Nord de la commune)



Le secteur devant faire l'objet d'un déclassement est identifié sur le plan ci-contre par une trame hachurée jaune.

Au regard de la situation actuelle et de l'état non boisé des terrains, le projet de PLU propose de déclasser 2,1 ha. de 'boisements' le long de l'Arguenon (le secteur concerné intègre d'ailleurs une grande partie du cours d'eau) et 2,3 ha. légèrement plus au Sud, à proximité du château de Lorgeril.



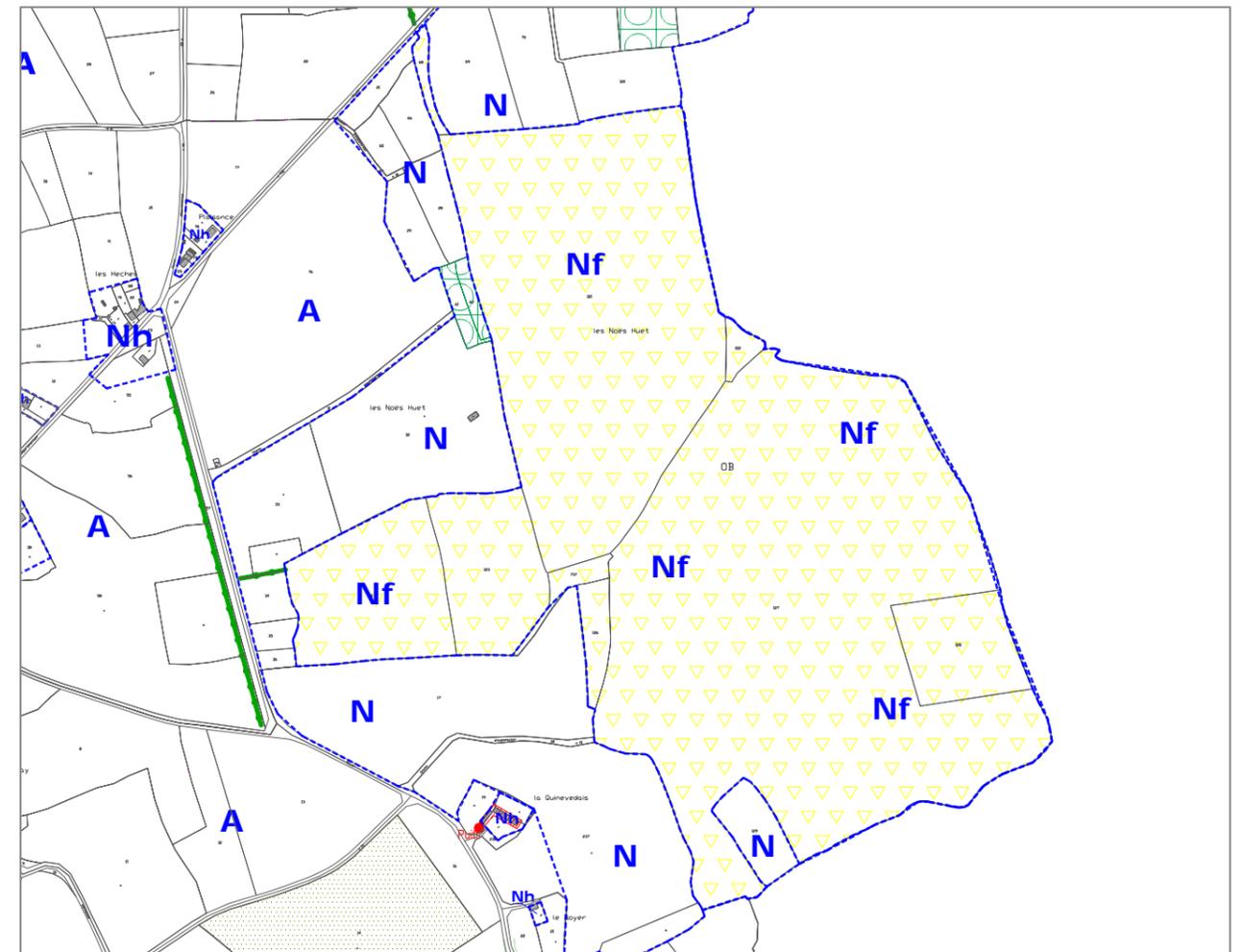
Le déclassement des boisements soumis à des plans simples de gestion relevant du Code Forestier

Le secteur devant faire l'objet d'un déclassement est identifié sur le plan ci-contre par une trame jaune.

Le bois de Quinevedais est soumis à un plan simple de gestion (Code Forestier) qui comprend un programme des coupes et des travaux pour une période de 10 à 20 ans.

Sur ce secteur, le classement en Espaces Boisés Classés existant au POS est supprimé : le règlement de la zone Nf assure la protection des boisements contre toute occupation du sol étrangère à leur gestion tout en permettant leur exploitation sylvicole.

Une trame indicative (sur les documents graphiques) identifie le périmètre dans lequel doit être conservé le caractère boisé (sans en empêcher l'exploitation du bois régie par les plans simples de gestion), tel qu'il se présente à la date d'approbation du présent P.L.U. (2010).



Le déclassement des boisements situés en secteurs ZDE (Zone de développement de l'éolien),

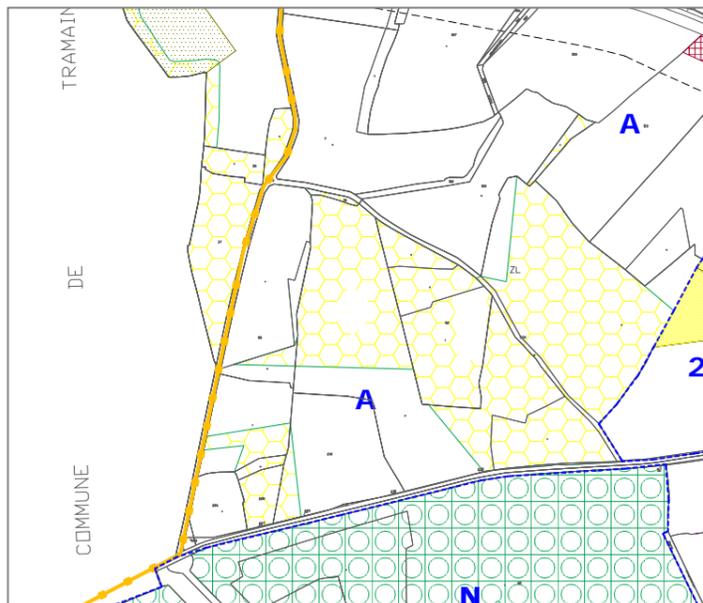
qui sont inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme

Le schéma territorial éolien implique l'ensemble des communes du Pays de Dinan. Un secteur concerne la commune de Jugon-les-Lacs : il se situe au Sud-Ouest de Saint-Igneuc, entre la RN 176 et la RD 44.

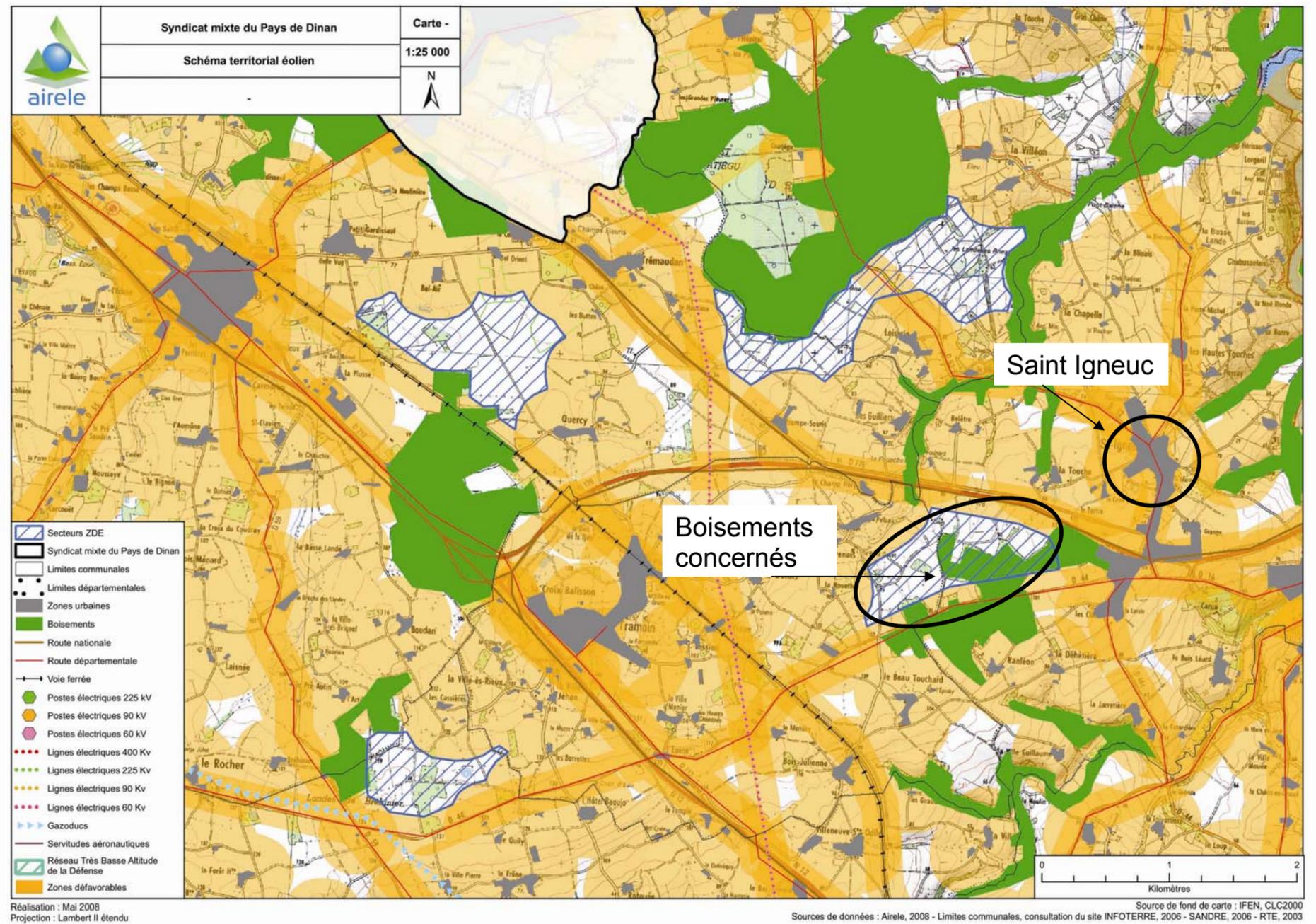
Les secteurs ZDE sont identifiés sur le plan ci-contre par une trame jaune.

Dans le but de limiter les entraves à un éventuel parc éolien sur ce secteur, est supprimé le classement en Espaces Boisés Classés existant au POS (qui interdit le défrichement des boisements).

Une inscription de ces boisements au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme permet toutefois de leur conserver une préservation (coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration) mais d'assurer une gestion plus souple de ces boisements et d'éviter d'imposer la rigidité juridique du régime des espaces boisés



classés.



Source : Syndicat mixte du Pays de Dinan – schéma territorial éolien – mai 2008

Evolution globale des espaces boisés

A l'exception des déclassements de boisements (EBC) opérés par la présente révision du PLU et présentés précédemment, les autres espaces boisés de la commune issus du POS sont conservés.

Le P.L.U. ajoute même une dizaine d'hectares d'espaces boisés classés sur le secteur de La Touche, à l'Ouest du bourg de St Igneuc.

Par rapport au POS, d'autres boisements et une partie du réseau de haies sont aussi préservés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, pour leur intérêt paysager et écologique.

Par conséquent, si la surface d'espaces boisés classés diminue, la superficie de boisements préservés par le PLU s'accroît, l'ensemble de surfaces boisées identifiées aux plans de zonage du PLU représentant dorénavant environ 326 ha, alors que ces surfaces s'établissaient à un peu moins de 300 ha (recalculés) au POS (qui en annonce "310 ha" préservés au titre des espaces boisés classés).

La superficie globale des espaces boisés classés (EBC) est portée sur le territoire communal à 220 hectares environ, au lieu d'environ 300 ha au précédent POS (avant la présente révision).

Des 90 hectares déclassés par la révision du PLU, 19 restent préservés mais au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme (pour leur intérêt écologique et paysager) et 53 ha demeurent à vocation boisée mais sont soumis d'un plan simple de gestion.

Par ailleurs, la présente révision intègre en tant qu'éléments boisés d'intérêt paysager 34 nouveaux hectares de boisements, préservés au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, l'ensemble des boisements inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme (hors réseau de haies) représentant donc une superficie globale d'environ 53 ha.

VI. Tableau de superficie des différentes zones

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARES	
		AVANT REVISION *	APRES REVISION
Urbaine "U" (116,1 ha)	Ua	UA : 13,4	1,3
	Uad		0,1
	Uaz		5,4
	Uazi		7,3
	Ub	UB : 44	33,7
	Ubz	UC : 16	16
	Ubzi		2,8
	Uh	NB : 23,2	13,8
	Uhz		5,6
	Uhp		1,8
	Ul	UL : 11,6	11,6
	Uy	UY : 4,8	16,5
	Uyb		0,2
Uyz		0,2	
A urbaniser "AU" (60,4 ha)	1AU	1 NA c : 11,6	12,7
	1AUz		4,1
	1AUz		5,5
	1AUy	1 NA y : 11,6	2,3
	2AU	2NA : 2,3	17,4
	2AUz		2,1
	2AUy		16,3
Agricole "A" (1243,9 ha)	A	NC : 1392,4	1058,7
	Ap		171,6
	An		13,6

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARES	
		AVANT REVISION *	APRES REVISION
Naturelle "N" (1194,6 ha)	N	ND : 1087,1	355,3
	Ni		74,3
	Nh		42,3
	Nhp		5,6
	Nhps		1,6
	Nhz		7,4
	Nf		52,8
	Nr		1,8
	Nrz		6,8
	Ne		3,2
	Nlzi		14,2
	Np		108,5
	Nps		248,5
	Nz		234,9
	Nzi		16,0
	Nzps		0,6
	Nsps		0,3
	Nsips		0,5
	Nips		15,2
Nhy		0,6	
Nrp		0,5	
Nrps		3,7	
Total superficie communale		2615	2 615
EBC		300	220,1
Boisements préservés (L. 123.1-7° CU)			53,1
Autres boisements soumis à PSG** (cf. Nf)			52,8

(*) au POS modifié le 12 mai 2000

(**) PSG : Plan Simple de Gestion

Chapitre 3 :

**Incidences du projet sur l'environnement et
intégration des enjeux environnementaux dans le projet**

Choix retenus pour établir le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement : intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet de P.L.U.

La réussite et la poursuite du développement de Jugon-les-Lacs doivent intégrer les préoccupations environnementales pour encadrer les dynamiques urbaines et pour conserver l'attrait du cadre de vie que présentent les entités urbaines et certains hameaux ou lieux-dits.

Dans l'optique d'un développement durable de la commune de Jugon-les-Lacs, le projet de P.L.U. intègre les préoccupations environnementales afin de préserver et de pérenniser le cadre de vie et les conditions du développement local pour les générations suivantes. Plusieurs points peuvent être soulignés en ce sens, témoignant d'une réelle intégration des enjeux de préservation de l'environnement dans le projet de P.L.U. :

- l'intégration des secteurs écologiquement sensible dans le zonage N, notamment la ZNIEFF de type 1 de l'étang de Jugon, la vallée de l'Arguenon, les vallons et leurs abords boisés, ainsi que les massifs boisés de plateau,
- le relevé des quelques haies, arbres, et talus à préserver qui figure dorénavant sur les documents graphiques,
- la préservation des coteaux boisés du bourg de Jugon,
- l'amélioration des conditions de déplacement et l'incitation au recours à des modes de déplacements doux.

1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines

Rappelons que les espaces agricoles et naturels sont désormais classés en zone A et N, sachant que le zonage N correspond essentiellement aux vallées et boisements, ainsi qu'à l'étang de Jugon.

Implication directe du développement urbain et économique du territoire sur l'environnement, près de 60 hectares de terrains agricoles et naturels (classés en zone AU) sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation potentielle, à plus ou moins long terme. Au total, 2,3 % de la superficie communale sont ainsi concernés par des extensions urbaines. Cette proportion, pouvant de prime abord paraître élevée, mérite toutefois d'être relativisée au regard des observations suivantes :

- en considérant que les zones 2AU, 2AUz et 2AUy (réservées à l'urbanisation mais dans un premier temps non constructibles dans l'attente d'une modification ou d'une révision du P.L.U.) soient maintenues en terres agricoles comme c'est le cas aujourd'hui dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, le déficit d'espaces agricoles (et naturels) se limiterait à 24,7 hectares de terres soit 0,9 % de la surface communale,
- Sur ces 25 hectares, environ 16 hectares étaient déjà destinés à l'urbanisation au POS, les terrains concernés ayant pour partie perdu leur pratique et intérêt agricole.

Afin de limiter la consommation de l'espace agricole par une densification urbaine, il est également précisé dans le règlement du PLU un nombre minimal de constructions par zones AU destinées à l'habitat.

Les zones à urbanisées telles qu'elles sont aujourd'hui définies doivent permettre à la fois à la commune de :

- pallier aux risques de rétention foncière connus de longue sur la commune,
- limiter le risque d'« évansion » d'une partie du parc des résidences principales vers celui des résidences secondaires,
- rythmer son développement de manière raisonnée, notamment au regard de la demande en logements que pourra générer le développement économique de la communauté de communes (Jugon-les-Lacs en premier lieu), voire celui des agglomérations de Lamballe, Dinan ou encore Saint-Brieuc.

En définitive, les extensions urbaines définies au P.L.U. veillent à favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation prenant en compte les besoins d'économie de l'espace agricole, en adéquation avec les orientations du P.A.D.D.

2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zones archéologiques, zones humides

Le projet de plan reprend les dispositions réglementaires ou inventaires qui imposent certaines précautions quant à l'utilisation des sols, voire une préservation de certains secteurs.

*** la prise en compte des zones archéologiques**

Les entités archéologiques concernant la commune sont inventoriées au plan de zonage du présent P.L.U. Elles sont soumises au régime des sites archéologiques de type 1 et ne font donc l'objet d'aucun classement spécifique. Cela implique, toutefois, en application de la loi de 1941, une obligation de déclaration fortuite de vestiges archéologiques auprès de la DRAC.

*** la prise en compte des zones humides et des milieux récepteurs sensibles**

Les espaces naturels et agricoles écologiquement sensibles sont classés en zone N, à la fois pour souligner la sensibilité naturelle de ces milieux d'échange au contact de la nappe phréatique avec les eaux descendant des plateaux mais aussi par mesure de précaution par rapport aux éventuels risques d'inondation par affleurement de la nappe en cas de fort évènement pluvieux.

Le classement en zone N concerne ainsi :

- l'ensemble de l'étang de Jugon, classé en ZNIEFF de type 1,
- les vallées et zones humides associées aux cours d'eau présents sur le territoire communal, à savoir l'Arguenon, le ruisseau de l'étang de Guillier, le ruisseau du Vau Dehy, ...,
- les coteaux boisés ceinturant le bourg de Jugon,
- les massifs boisés de plateau (La Quinevedais, Ranléon, Le Bois Léar, Parga).

* la prise en compte du patrimoine vernaculaire

La commune de Jugon-les-Lacs possède un patrimoine bâti remarquable qui mérite une attention particulière. Ainsi, le bourg de Jugon est classé en ZPPAUP, ce qui protège le patrimoine bâti, les travaux étant au préalable soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'autres éléments du patrimoine local, et notamment celui de la forme et de l'architecture des villages et hameaux les mieux préservés, celui lié à l'activité humaine (sites d'exploitation, reliefs hérités, chevalement, puits...) font parti du patrimoine de la commune et méritent une attention particulière. Ainsi, ces éléments ont été inventoriés et répertoriés au plan de zonage.

3. La préservation des haies végétales : intérêts paysager et écologique

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune.

La préservation de ces haies répond à un double objectif : conserver sur certains secteurs de la commune une structure paysagère bocagère et maintenir un réseau de haies qui limite l'incidence des eaux de ruissellement sur les sols (risque d'érosion des sols et de transport de fortes charges de matériaux dans les cours d'eau), notamment sur les versants les plus pentus et exposés à l'impact des eaux météoriques.

Ces dispositions sont prises en cohérence avec les objectifs du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne.

D'autre part, la communauté de communes Arguenon-Hunaudaye met en œuvre un programme de reconstitution du bocage, ayant pour objectif de regarnir le paysage en éléments constitutifs du bocage : talus, haies bocagères, petits boisements feuillus.

4. La gestion des eaux de ruissellement à travers le schéma directeur d'assainissement pluvial et les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines

Le présent PLU intègre les préconisations issues du schéma directeur d'assainissement pluvial. Afin de respecter ces dispositions, les constructions et les occupations du sol des zones 1AU devront respecter un coefficient maximal d'imperméabilisation (de 55 à 50 %). De plus, des emplacements réservés ont été inscrits au PLU dans le but d'y réaliser des ouvrages de rétention d'eaux pluviales.

Les schémas d'aménagement insérés au P.A.D.D. définis en tant qu'orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines, proposent la réalisation de haies végétales notamment sur les façades des secteurs, ces haies devant favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.

Au sein des zones 1AU, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le PLU vise donc à maintenir, par une bonne répartition des infiltrations et une limitation de l'imperméabilisation, la situation existante en limitant l'arrivée de flux plus importants sur les principaux exutoires que sont les cours d'eau, ainsi qu'en évitant une surcharge des fossés dans leur direction.

Les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales existants, localisés au sein de ces zones d'extension urbaine, sont amenés à être préservés et valorisés pour recueillir les eaux de ruissellement et pour écrêter les débits évacués à l'aval en application de la loi sur l'eau et en cohérence avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne. Ces espaces pourront être repris pour la mise en place de noues ou de bassins de rétention qui devront être paysagés.

5. La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées

Le développement du territoire est programmé en considérant les contraintes et impératifs de traitement des eaux usées sanitaires et domestiques.

La commune est dotée de deux unités d'épuration (l'une sur le bourg de type boues activées, la seconde sur Saint-Igneuc de type bassins de lagunage) permettant d'assurer le traitement des eaux usées provenant des bourgs de Jugon et de Saint-Igneuc. Le bilan de pollution réalisé en janvier 1996 par le Satese sur la station du bourg de Jugon indique un fonctionnement à 60 % de sa capacité nominale en été (impact de l'affluence touristique) et 30 % en hiver. Une étude de restructuration de cette unité de traitement des eaux usées de Jugon est en cours d'instruction, pour passer les capacités de la station à 2700 équivalents habitants.

La capacité des lagunes de Saint-Igneuc est estimée à 50 % environ actuellement (180 équivalents habitants pour une capacité nominale de 350 équivalents habitants). La quasi-totalité de ces deux agglomérations sont desservies par l'assainissement collectif. Les habitations sur le reste du territoire communal demeureront en assainissement autonome.

Le règlement du PLU précise qu'en l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement. Les eaux usées ne doivent également en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'étude de zonage d'assainissement, réalisée en 1998, a été mise à jour afin de prendre en compte les futures extensions urbaines.

6. L'incitation au recours aux modes de déplacement "doux" et moins polluants : l'intégration et de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction réglementaire au document graphique du présent P.L.U. affirment la volonté de la Commune de favoriser le développement d'un réseau de chemins piétons et cyclables, notamment dans le cadre des extensions urbaines envisagées dans le prolongement du bourg de Jugon et de St Igneuc, afin de renforcer les liaisons entre les différents quartiers ; mais également de faciliter les liaisons 'douces' entre St Igneuc, Lescouët et le bourg du Jugon. Un emplacement réservé a notamment été inscrit au PLU pour la réalisation d'un cheminement entre Lescouët et le secteur de Boutard.

Ce maillage des trois 'bourgs' par des voies piétonnières et cyclables permettra de créer les conditions pouvant limiter le recours systématique au véhicule automobile pour les déplacements de proximité au sein de ceux-ci. En particulier, il s'agit de relier les quartiers urbains entre eux et avec les principaux équipements collectifs (écoles, équipements sportifs, commerces et services de proximité regroupés au sein des bourgs).

Une telle action s'impose pour restreindre les flux automobiles (lorsque le recours à la voiture ne s'impose pas) et limiter ainsi les contraintes de déplacement, soulager à l'occasion certaines voies d'un trafic croissant, améliorer les conditions de déplacement pour les piétons et les cycles, apporter plus de convivialité dans les pratiques des bourgs et contribuer à limiter (même de façon minime) les rejets polluants (gaz d'échappement) dans l'atmosphère.

TITRE 3 :

JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U.

AU REGARD DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

Chapitre 1.

**Compatibilité du P.L.U.
avec les lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme**

I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme

Le PLU révisé de Jugon-les-Lacs est compatible avec l'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme.

“Il détermine les conditions permettant, d’assurer :

- 1) *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de 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 suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3) *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de 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, 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.*

1.1. Le principe d'équilibre

Le PLU de Jugon-les-Lacs, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

1.1.1. Limitation de l'utilisation de l'espace

La commune de Jugon-les-Lacs est un territoire caractérisé par des entités paysagères bien définies composées globalement :

- de centres urbains anciens de qualité patrimoniale et paysagère : (bourg de Jugon, St Igneuc et Lescouët) et des entités urbaines émergentes (Boutard et Chantelou)
- d'espaces agricoles prédominants autour de ces entités urbaines, notamment sur le plateau et regroupant quelques massifs boisés
- d'espaces naturels au Centre de la commune et sur ses abords (en limite administrative), liés en grande partie à la vallée de l'Arguenon et de ses affluents, et à la présence de l'étang de Jugon

Les extensions et les réorganisations urbaines envisagées ont été définies en continuité des entités urbaines existantes, avec le souci de renforcer les centralités (le bourg et St Igneuc), et la nécessité de préserver les qualités paysagères et patrimoniales de certains espaces (coteaux boisés du bourg de Jugon, secteur bâti de Lescouët, ...).

La superficie des zones urbanisables a ainsi été déterminée en fonction des besoins attendus et leur localisation étudiée afin de conforter la cohérence de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, en dehors de quelques villages à structure et densités urbaines bien définies et de quelques hameaux, aucune construction nouvelle dédiée à l'habitat (qui ne serait pas liée au besoin d'extension d'une exploitation agricole) n'est autorisée en campagne, à l'exception de la reconversion d'anciens locaux agricoles de caractère en logement.

Implication directe du développement urbain et économique du territoire sur l'environnement, environ 60 hectares de terrains agricoles et naturels sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation potentielle, à plus ou moins long terme. Au total, 2,3 % de la superficie communale sont ainsi concernés par des extensions urbaines. Cette proportion, pouvant de prime abord paraître élevée, mérite toutefois d'être relativisée au regard des observations suivantes :

- en considérant que les zones 2AU, 2AUz et 2 AUy (réservées à l'urbanisation mais dans un premier temps non constructibles) soient maintenues en terres agricoles comme c'est le cas aujourd'hui dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, le déficit d'espaces agricoles (et naturels) se limiterait à 25 hectares de terres soit 0,9 % de la surface communale,
- Sur ces 83 hectares, environ 16 hectares étaient déjà destinés à l'urbanisation au POS, les terrains concernés ayant pour partie perdu leur pratique et intérêt agricole.

En définitive, les extensions urbaines définies au P.L.U. veillent à favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation prenant en compte les besoins d'économie de l'espace agricole, en adéquation avec les orientations du P.A.D.D.

1.1.2. Préservation des activités agricoles

L'activité agricole, encore très présente sur la majeure partie du territoire communal, ne sera affectée que de façon très partielle par le développement urbain. Les extensions envisagées, y compris sur le long terme, ne représentent que 2,3 % de la superficie communale totale. La surface dédiée à l'activité agricole reste majoritaire, les zones agricoles (aux plans de zonage) couvrant près de 50 % du territoire communal, sachant qu'une majeure partie des espaces intégrés à la zone naturelle (aux plans de zonage) demeure exploitée par l'agriculture.

Le zonage A "zone agricole" (y compris les zones An, Ap et Az) s'étend ainsi sur la majorité des espaces communaux non urbanisés, à l'exception :

- ✓ des zones naturelles (étang de Jugon) inventoriées en ZNIEFF de type 1,
- ✓ des vallées et zones humides associées aux cours d'eau présents sur le territoire communal, à savoir l'Arguenon, le ruisseau de l'étang de Guillier, le ruisseau du Vau Dehy, ...,
- ✓ les coteaux boisés ceinturant le bourg de Jugon,
- ✓ les massifs boisés de plateau (La Quinevedais, Ranléon, Le Bois Léar, Parga)

1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Le PLU de Jugon-les-Lacs, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat et une diversité de l'offre de logements. Les surfaces à vocation d'habitat sont conformes aux perspectives de développement démographique de la commune. L'extension des secteurs d'activités permettra l'accueil de nouvelles entreprises générant de nouveaux emplois sur le territoire.

1.2.1 Prévoir suffisamment de terrains constructibles pour les besoins actuels et futurs

Le bilan des espaces devant nécessairement être mis à disposition pour la construction de nouvelles habitations (plutôt sous la forme de pavillonnaire) a été réalisé sur la base de 1 logement pour 700 m² (pour les espaces situés au sein du bourg de Jugon et de Saint-Igneuc) à 800 m² de terrain (pour les secteurs situés hors agglomération) pour les zones 1AU. Ce bilan prend également en compte 35 % d'espaces réservés à la viabilisation, ainsi que les espaces verts et les zones inconstructibles (marges de recul par rapport aux voies publiques, ...).

La commune de Jugon-les-Lacs offre ainsi 12,7 ha (10,5 ha. réellement urbanisables, c'est-à-dire en enlevant les secteurs liés à des reculs inconstructibles ou des voies qui seraient intégrées dans la délimitation du zonage sur les documents graphiques) de zones 1AU (urbanisables de suite) pour une **capacité d'accueil évaluée à environ 95 logements**, permettant ainsi de répondre à une partie des besoins évalués pour approcher le seuil des 2 100 habitants attendus à l'horizon 2020.

Elle dispose également d'un peu plus de 17 ha de zones 2AU, (l'ouverture à l'urbanisation de ces zones étant subordonnée à une modification du PLU), pour une **capacité d'accueil évaluée à environ 150 logements**. Ces zones 2AU offrent à la commune une marge de manœuvre suffisante pour pallier aux risques de rétention foncière auxquels pourrait être confrontée l'urbanisation de zones 1AU.

Zones	Superficie disponible (en ha)	Capacité globale d'accueil en logements (pour 700 m ² à 800 m ² par logement en moyenne)
1AUz1 Ouest du bourg de Jugon	3,7	29
1AUz2 Saint Michel, Sud du bourg	0,4	3
1AU3 Boutard, Sud-Est du bourg	0,5	5
1AU4 La Tourelle Sud, Est de la commune	1	8
1AU5 La Tourelle Nord, Est de la commune	2,6	11
1AU6 L'Hébergement, Nord de la commune	0,9	7
1AU7m Centre de Saint-Igneuc	1,7	15
1AU8m Saint-Igneuc	1,4	12
1AU9 Sud de Saint-Igneuc	0,5	4
Ensembles des zones 1AU	16,4	94
Ensembles des zones 1AU et 2AU	32,7	268

Par ailleurs, les zones U disposent d'un potentiel de terrains constructibles à vocation de logements :

- Le projet de recomposition urbaine autour de la poste et de la gendarmerie en centre-bourg de Jugon générera l'apport d'environ 15 logements.
- Sur St Igneuc, la démolition des anciens bâtiments d'activités au sein du bourg (zone Uad) offrira la possibilité d'y aménager 3-4 nouveaux logements.

Hormis ces secteurs à enjeux, le potentiel s'avère assez limité (environ 7-8 possibilités constructives au sein du bourg de St-Igneuc). Sur le reste de l'agglomération classé en U subsistent des possibilités de constructions nouvelles mais qui s'avèrent très restreintes puisqu'elles portent sur des terrains déjà liés à des habitations existantes.

1.2.2 Prévoir une diversité de l'offre en logement

Une diversité sociale et urbaine est favorisée sur la commune, afin d'encourager le renouvellement de la population et la mixité sociale.

La commune souhaite en effet non seulement développer l'accèsion à la propriété, mais aussi encourager le locatif pour permettre à des personnes aux revenus limités ou à de jeunes ménages de s'établir sur son territoire. De nouveaux logements pourront être ainsi être créés à l'initiative de la commune, mais également par l'intermédiaire de l'initiative privée, notamment en incitant les opérateurs à réserver une partie des terrains, concernés par une opération d'aménagement d'ensemble, à la réalisation de logements locatifs.

Les futurs sites d'accueil sont en mesure de proposer un cadre de vie différencié aux nouveaux habitants. Bien que limitées, les possibilités de construction offertes par le PLU dans certains villages permettent de diversifier les potentialités d'implantation nouvelles et de ne pas les limiter aux seuls secteurs agglomérés.

La diversification de l'offre permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages en facilitant leur parcours résidentiel. Dans ce cadre, un habitat adapté doit pouvoir être proposé aux personnes âgées.

1.2.3 Prévoir le développement des équipements d'intérêt collectif en rapport avec les besoins à venir

L'apport de population et de logements nouveaux implique la mise en œuvre d'orientations relatives aux conditions de maintien voire de complément d'équipements d'intérêt collectif : outre les disponibilités foncières à conserver pour leur développement, le fonctionnement de ces équipements doit pouvoir s'appuyer sur des conditions satisfaisantes de déplacement et d'accessibilité.

L'emprise de la zone 1AUz située en vis-à-vis de l'école publique de 'la Marette' et l'emplacement réservé n° 15 correspondant, d'une superficie de près de 6 hectares, offrent des possibilités d'implantations suffisantes pour la mise en place d'équipements d'intérêt collectif à vocation sportive, au regard des besoins connus, notamment liés à l'école.

Une possibilité d'extension de ces équipements est ménagée à terme dans la continuité (secteur 2 AUz) dans le cas où de nouveaux besoins se feraient sentir.

1.2.4 Permettre le maintien et le développement des activités économiques

Le développement des activités économiques

L'accueil de nouveaux habitants sur Jugon-les-Lacs, la volonté en particulier de sédentariser de jeunes ménages sur la commune, imposent qu'à une politique en matière d'habitat soient prévues des perspectives de développement d'emplois de proximité, de manière à tendre vers un équilibre entre emploi et habitat.

Des possibilités d'extension de la zone d'activités des 'Quatre Routes' présente au Sud du bourg de Saint-Igneuc sont ménagées de part et d'autre de la RN 176. Ce pôle d'activités, profitant des conditions de desserte satisfaisantes de la RN 176, permet de garantir des possibilités d'accueil et de développement des entreprises existantes, à l'écart des principales zones d'habitat, et de favoriser l'offre d'emplois de proximité (à l'échelle intercommunale).

Toutefois, afin de prévenir des risques de nuisances liées à la proximité du secteur d'habitat de Saint-Igneuc, (zone 1AUy3), les implantations d'entreprises tertiaires (bureaux, services) ou artisanales (sans nuisances) seront privilégiées sur des entreprises industrielles.

Le soutien du commerce de proximité et des services locaux

Tout d'abord, il est à souligner que l'orientation d'accroissement démographique doit maintenir la dynamique socio-économique ressentie sur la commune et favoriser à terme l'installation de commerces ou services de proximité qui serait à même d'affirmer la commune.

Toutefois, il convient de rappeler que le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale et artisanale reste limité ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée.

Cependant, la politique de traitement des espaces publics engagée par la commune, en améliorant les conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, ainsi que le paysagement des espaces, contribue à améliorer la convivialité et par conséquent les conditions d'attractivité du bourg ou de St Igneuc.

Le soutien des projets à vocation touristique

Les qualités du territoire jugonnais sont telles qu'elles permettent d'envisager le développement d'un tourisme vert ou de loisirs. Les projets d'activités ou d'hébergement touristiques sont favorisés afin de renforcer la capacité d'accueil de la commune.

1.3. Le principe de respect de l'environnement

Le PLU de Jugon-les-Lacs, tel qu'il est défini, veille à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

1.3.1. Une utilisation économe de l'espace

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le développement de l'urbanisation est concentré autour des points de centralité, bourg de Jugon et Saint Igneuc, ainsi que, de façon ponctuelle, dans les villages à structure et densité urbaines bien définies, à savoir Boutard et Chantelou, et dans quelques hameaux (l'Hébergement, La Chapelle, Les Quatre Routes, Le Bois Léar, et Le Marchix).

Le PLU, dans un objectif d'économie de l'espace agricole et de densification urbain impose un nombre minimal de constructions à usage d'habitation par secteur 1AU.

1.3.2. La protection du patrimoine naturel et bâti

Le PLU assure la préservation du patrimoine bâti, naturel et paysager qui nourrit l'identité jugonnaise, et va au-delà des seuls outils de protection existant que représentent la ZPPAUP (patrimoine bâti et paysager du bourg de Jugon) et la ZNIEFF de type 1. Il s'agit aussi de :

- limiter les risques d'atteinte du patrimoine bâti hors ZPPAUP, en inventoriant les éléments bâtis les plus intéressants pour lesquels le permis de démolir est imposé,
- préserver les cours d'eau et leurs abords, les espaces boisés et assurer une gestion économe du territoire et du paysage agricole,
- les boisements les plus significatifs ont fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés afin d'assurer leur protection de façon optimale,
- les (rares) haies ou alignements d'arbres méritant d'être conservés pour leur intérêt paysager sont reportés sur les documents graphiques, de façon à être protégés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU assure également une préservation de l'environnement et sa prise en compte par les opérations d'aménagement : la préservation de la ressource en eau, la limitation et la rétention des eaux de ruissellement, le maintien d'espaces verts, boisés, sont des obligations et priorités.

De manière générale, le P.L.U. veille, dans la mesure de ses capacités, à préserver la ressource en eau et à sensibiliser à une gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées respectueuses des milieux récepteurs et des orientations du SDAGE.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les écarts et dans la plupart des hameaux exempts d'ensembles significatifs d'habitations récentes, afin d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations majoritairement constitués d'anciens bâtiments agricoles. Certains d'entre eux, présentant un intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Leur réhabilitation en logement permettra de sauvegarder une partie du patrimoine agricole, constitutif de l'histoire et de l'identité de la commune.

Des éléments du "petit patrimoine" communal (croix de chemin, calvaires, anciens puits...) ont été relevés sur les documents graphiques, afin de veiller à les préserver ou d'imposer toute déclaration à tous travaux ayant pour effet d'y toucher, conformément à l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Les sites archéologiques inventoriés par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne ont également été reportés sur les documents graphiques pour leur prise en considération par quelconque projet ou travaux pouvant les concerner.

1.3.3. La maîtrise de la circulation automobile

A l'heure actuelle, le réseau de voirie de l'agglomération principale apparaît suffisamment développé pour lui permettre d'articuler ses flux avec les principaux axes de communication qui desservent son territoire (RN 176, RD 44, RD 792, RD 16, RD 52... et voies communales).

Des liaisons douces sont préconisées entre les quartiers et les principales entités urbaines que sont le bourg et Saint-Igneuc, mais aussi entre le bourg et Lescouët afin de limiter les déplacements automobiles, de limiter et de réduire ainsi les émissions de rejets dans l'atmosphère.

Des emplacements réservés sont notamment prévus pour la réalisation ou l'affirmation de cheminements "doux", tels que :

- . la liaison entre Lescouët et le secteur de Boutard (emplacement réservé n° 7),
- . la liaison entre la rue des écoles et la VC n°8 par l'emplacement réservé n° 4,
- . la continuité douce dans le prolongement de la rue des écoles par l'emplacement réservé n° 8,
- . la création d'un accès piéton depuis la place du Martray (emplacement réservé n°2),
- . l'aménagement de cheminements doux pour l'accès au secteur 1AU8m (emplacements réservés n°13 et 14).
- . la réalisation d'une continuité de cheminements "doux" de randonnée autour de l'Arguenon, par le conseil général (cf. emplacements réservés n° 17 et suivants).

Par ailleurs, un emplacement réservé (n°16) est inscrit sur le chemin de la Couaille (entre la rue du bocage et le secteur des Roches Blanches) afin d'assurer un retraitement de cette voie sinueuse et étroite.

1.3.4. La réduction des nuisances sonores

Pour répondre aux exigences de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, l'Etat a engagé en Côtes d'Armor une étude sur le classement sonore des infrastructures terrestres. Des périmètres à l'intérieur desquels ont été établies des prescriptions d'isolation acoustique sont ainsi déterminés de part et d'autres de ces infrastructures, en fonction de leur niveau sonore (5 catégories).

Ainsi, sur la commune de Jugon-les-Lacs, la RN 176 est classée en tant que voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 29 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le projet de PLU prévoit également la mise en place de zones tampon entre les équipements ou activités pouvant être l'objet de nuisances sonores et les secteurs d'habitat.

1.3.5. La prévention des risques naturels et des risques technologiques

Selon le Dossier Départemental des Risques majeurs, la commune de Jugon-les-Lacs est soumise à :

- un risque d'inondation,
- un risque de rupture de barrage.

Les risques d'inondations sont répertoriés dans l'Atlas des zones inondables adressé à la commune le 28 avril 2004. Un plan de prévention des risques d'inondations, prescrit pour la commune de Jugon-les-Lacs par arrêté préfectoral du 28 février 2001 et approuvé le 30 novembre 2005, est opposable en tant que servitude d'utilité publique. Le PLU tient compte de l'existence de ces risques et intègre les prescriptions du PPRi. Les secteurs concernés par les risques d'inondation (en dehors ou au sein du PPRi) sont identifiés sur le plan de zonage du P.L.U. par un indice "i".

Par ailleurs, la commune peut être à même d'accueillir des entreprises sur ses secteurs d'activités. S'il y a lieu, les dispositions relatives aux installations classées seront appliquées. En tout état de cause, ces espaces demeurent relativement retirés et bien isolés des secteurs d'habitat afin de limiter rigoureusement tout risque pour le voisinage et de manière générale pour la population.

1.4. Le développement durable

Les secteurs 1AU tels qu'ils sont prévus, ménagent des possibilités d'extension à court et moyen terme. Des réserves foncières correspondant aux espaces classés en 2AU ont également été créées pour répondre aux besoins de développement de la commune, à plus long terme.

Les possibilités de développement des exploitations agricoles sont conservées par un maintien d'espaces non constructibles autour des bâtiments d'exploitation (respect des périmètres de protection, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole).

Le principe de réciprocité pouvant être appliqué en contre partie par rapport aux habitations a été élargi au niveau des franges de l'enveloppe urbaine actuelle de Saint-Igneuc. En effet, la création d'une zone An (agricole inconstructible) aux limites de la zone agglomérée a pour vocation de ménager la possibilité de prévoir une extension éventuelle, à très long terme, qui aurait été rendu impossible par l'implantation d'un bâtiment d'exploitation.

La remise aux normes des systèmes d'assainissement individuel est également préconisée, afin de limiter au maximum les risques de pollution pouvant être occasionnés par le rejet direct des effluents dans le milieu naturel.

La préservation des cours d'eau, vallées et zones humides permettra de continuer à gérer sur le plus long terme les eaux de ruissellement et de participer au maintien de la qualité de l'eau en maîtrisant les risques de pollution le plus en aval possible.

L'environnement est pris en compte dans l'aménagement des zones à urbaniser via la création d'espaces verts aménagés et pouvant intégrer des bassins de rétention lorsque la topographie le permet.

La politique de mise en place de cheminements piétonniers permet d'offrir une alternative au tout véhicule en proposant un mode de déplacements plus souple et plus convivial.

II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.”

Le projet de révision du PLU de Jugon-les-Lacs, prenant en compte ses besoins en matière d'habitats, de logements, d'activité, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales.

III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme

Art. L. 123-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4).- (*)

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent 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.

Le dossier de révision du PLU de Jugon-les-Lacs répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines ou à urbaniser tenant compte des besoins de la commune, des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires agricoles existants.

Le dossier présente en outre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune. Le dossier de révision prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (loi du 13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi du 13 décembre 2000)

“Le droit à la ville impose aux collectivités territoriales et à l'Etat d'assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et d'autre part éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation.”

En déterminant les conditions permettant de satisfaire aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, le projet de PLU prend en compte les principes énoncés par la Loi d'Orientation pour la Ville et la loi Solidarité et Renouvellement urbain, récemment complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

La commune de Jugon-les-Lacs favorise également la mixité de l'habitat :

- en diversifiant les possibilités de constructions dans les zones AU,
- en urbanisant de façon ponctuelle dans les zones U des espaces d'habitat aggloméré, dans le bourg de Jugon et de Saint-Igneuc, ainsi que, de façon plus réduite, à la campagne.

V. Compatibilité avec la loi d'orientation agricole (loi du 9 juillet 1999)

Le dossier de révision du PLU a été établi dans le respect des principes de la loi d'orientation agricole. Il tient en particulier compte du fait qu'à proximité des zones urbanisables, la règle de réciprocité - correspondant au respect d'une distance de 100 mètres minimum pour la délimitation et l'extension des zones urbanisables - s'applique par rapport à tout bâtiment d'élevage réglementairement autorisé (cf. article 105 de ladite loi d'orientation agricole et article L. 111-3 du Code Rural).

Le PLU garantit ainsi toute possibilité d'extension ou de reconversion qui serait nécessaire à la pérennité d'une exploitation agricole en activité.

VI. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992 et 30 décembre 2006) intégrée au Code de l'environnement

Les principes généraux de cette loi sont les suivants :

<< Article 1er - L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équipements libres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Art. 2 - Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion équilibrée vise à assurer :

1.1. - la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, on entend par zones humides les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce ou saumâtre de façon permanente : la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales.

1.2. - le développement et la protection de la ressource en eau.

1.3. - la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

1.4. - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population.

1.5. - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;

1.6. - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. >>

La prise en compte de la loi sur l'eau dans la révision du Plan Local d'Urbanisme se traduit principalement par :

- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans les zones 1AU et U des espaces agglomérés du bourg de Jugon et de Saint-Igneuc, à savoir que l'ensemble des zones comprises dans ces secteurs sera desservi par l'assainissement collectif (la commune a réalisé une mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement afin de veiller à bien remplir cette obligation),
- la prise en compte des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, approuvé le 18 novembre 2009 et du SAGE Arguenon-Baie de la Fresnaye (en cours d'élaboration) qui mettent l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et de sauvegarde des zones humides,
- la prise en compte du Schéma d'Assainissement pluvial.

Le PLU les prend en compte par :

- . l'application de prescriptions veillant à :
 - .. traiter tout rejet en eaux usées en conformité avec le zonage d'assainissement, évitant ainsi les risques de dégradation et de pollution des milieux récepteurs et de la nappe phréatique,
 - .. imposer la disconnexion entre réseau public d'eau potable et puits privé afin d'éviter tout risque de pollution de la ressource en eau potable,
- . des orientations relatives à la gestion et au traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement générées par les futures opérations d'aménagement concernant les principales extensions urbaines : ces orientations soulignent notamment la nécessité d'éviter l'imperméabilisation excessive des espaces. Conformément au schéma d'assainissement pluvial, le règlement du PLU impose un pourcentage minimum de non imperméabilisation pour les secteurs 1AU.
- . un classement en zone N des ruisseaux et fonds de vallées présents sur la commune
- . un classement en zone N accompagné d'un indice 'i', des espaces non agglomérés soumis à des risques d'inondation,

VII. Compatibilité avec la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

La commune de Jugon-les-Lacs répond aux préoccupations de la loi du 13 juillet 1992 :

- En participant à la collecte et au traitement des ordures ménagères, assurée par la communauté de communes Arguenon Hunaudaye. Le tri sélectif des déchets sur la commune s'effectue par les habitants eux-mêmes (conteneurs d'apport volontaire pour le verre et le papier, sacs jaunes pour les cartons, boîtes métalliques, et emballages). Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine en porte-à-porte, les sacs jaunes une fois tous les 15 jours en porte-à-porte également.

Avant d'être expédiés dans les filières de recyclage, les collectes sélectives sont acheminées au centre de tri Générès à Ploufragan (22), géré par le Syndicat Mixte d'Etudes, de Tri et de Traitement des déchets ménagers sur la zone centrale des Côtes d'Armor (SMETTRAL). Le SMETTRAL regroupe 3 structures intercommunales, dont le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures ménagères (SMICTOM) de Penthièvre-Mené auquel adhère la communauté de communes Arguenon Hunaudaye. Les ordures ménagères sont incinérées à l'usine de Planguenoual, gérée par le SMETTRAL et mise en service en 1993.

Par ailleurs, la commune dispose, depuis le 1^{er} juillet 2005, d'une déchetterie intercommunale au lieu-dit 'les quatre routes'.

- En autorisant les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - sur les secteurs U à vocation principale d'habitat, de services et de commerces, pouvant recevoir des installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
 - sur les zones Uy et AUy, zones réservées aux activités, pour tous les types d'installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour l'environnement (et qu'elles soient compatibles avec l'habitat sur l'extension de la zone d'activités projetée au Sud-Ouest du bourg de St Igneuc).
 - dans la zone A pour les installations classées liées aux exploitations agricoles.

VIII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)

Par respect de la loi paysage, le PLU doit :

- prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,
- identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysages 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.

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le Code de l'Urbanisme (cf. chapitre précédent).

Le projet de révision du PLU permet en particulier de préserver les qualités paysagères en :

- protégeant par un zonage N les ruisseaux et fonds de vallées présents sur la commune, ainsi que les coteaux boisés ceinturant le bourg de Jugon,
- préservant de toute nouvelle urbanisation le village de Lescouët Jugon, celui-ci ayant conservé son caractère architectural et paysager,
- maintenant en boisements classés les boisements les plus significatifs du paysage communal,
- préservant les haies, arbres et talus remarquables du territoire communal,
- imposant un permis de démolir pour le patrimoine bâti et le petit patrimoine communal.

IX. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)

L'article 1 du décret du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 précise que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ».

Le projet de révision du PLU prend en compte l'existence des sites archéologiques inventoriés sur le territoire communal, les secteurs concernés figurant sur les documents graphiques.

Ainsi : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

De plus, la législation relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la protection des collections publiques et des sites archéologiques s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Ainsi, toute découverte archéologique doit être immédiatement déclarée au maire ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles - 1, rue Stanislas Baudry – BP 63 518 – 44 035 Nantes cedex 1 ; tel : 02 40 14 23 30).

Précisons que « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ».

X. Compatibilité avec la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 fixe les conditions de la prise en compte dans les documents d'urbanisme des nuisances dues au bruit.

La commune est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 29 avril 2003, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la RN 176.

XI. Compatibilité avec les articles L. 121-10 à L. 121-15 du Code de l'urbanisme, en application du décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation environnementale

La commune n'est concernée par aucun site NATURA 2000.

XII. Compatibilité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Côtes d'Armor a été approuvé par le préfet en date du 4 décembre 2002. Il concerne la période 2002-2008.

Il n'a pas été précisé d'impératif de réalisation d'aire d'accueil pour la commune de Jugon-les-Lacs.

Le schéma départemental doit être révisé tous les 6 ans à compter de sa publication. La révision du schéma des Côtes d'Armor a débuté le 30 janvier 2008.

Les travaux menés ont permis d'évaluer les besoins nouveaux et donné lieu à l'établissement d'un véritable diagnostic de la situation existante.

Ce projet de schéma sera définitivement adopté en 2010 après avis de l'assemblée départementale.

Chapitre 2.

Compatibilité du P.L.U. avec les projets supra-communaux

I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Jugon-les-Lacs n'est, à ce jour, pas concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale. Toutefois, les premières réflexions sont actuellement en cours. Elles sont menées par le Syndicat de Pays de Dinan, chargé de mettre en place le SCOT à l'échelle du Pays (dont fait partie la commune).

Lorsque le périmètre du SCOT sera adopté par arrêté préfectoral, les communes auront alors l'obligation de solliciter l'accord préalable du Syndicat Mixte du Pays de Dinan pour certains projets nécessitant la modification ou la révision de leur document d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'ouverture ou de l'extension de nouvelles zones à urbaniser.

II. Compatibilité avec les projets supra-communaux

La commune de Jugon-les-Lacs fait partie de la Communauté de Communes Arguenon Hunaudaye qui exerce entre autres compétences : l'aménagement de l'espace, le développement économique, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement, l'action sociale, ainsi que la gestion des déchets.

Le Plan Local d'Urbanisme de Jugon-les-Lacs prend en compte les demandes d'extension ou de création des zones d'activités, d'une part sur le secteur des Quatre Routes d'intérêt communautaire, d'autre part au Sud-Ouest du bourg de Jugon, pour un espace d'activités artisanales ou tertiaires davantage d'intérêt 'local'.

A ce jour, la commune n'est concernée par aucun projet d'ouvrage, de travaux ou de protection constituant un « projet d'intérêt général » au titre de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme.

III. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire-Bretagne. Le 15 octobre 2009, le comité de bassin a adopté la révision du SDAGE couvrant la période 2010-2015.

Conformément à la loi du 21 avril 2004, le P.L.U. doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont regroupées en quinze questions importantes, classées en quatre rubriques :

- ☞ *La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques*
 - . Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
 - . Réduire la pollution des eaux par les nitrates
 - . Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
 - . Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
 - . Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
 - . Protéger la santé en protégeant l'environnement
 - . Maîtriser les prélèvements d'eau
- ☞ *Un patrimoine remarquable à préserver*
 - . Préserver les zones humides et la biodiversité
 - . Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
 - . Préserver le littoral
 - . Préserver les têtes de bassin
- ☞ *Crues et inondations*
 - . Réduire les conséquences directes et indirectes des inondations
- ☞ *Gérer collectivement un bien commun*
 - . Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
 - . Mettre en place des outils réglementaires et financiers
 - . Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les choix arrêtés dans le cadre du PADD et leur transcription réglementaire sont compatibles avec ces objectifs (cf. *compatibilité avec la loi sur l'eau*).

Le P.L.U. devra également être compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) Arguenon – baie de la Fresnaye, défini par arrêté préfectoral en date du 25 janvier 2007. Le document du SAGE est actuellement en cours d'élaboration. La composition de la Commission Locale de l'Eau a été désignée par arrêté du 18 novembre 2008.

L'ensemble des cours d'eau a été identifié dans le cadre du P.L.U. ainsi que leurs abords humides, et d'ores et déjà classés en N.

Chapitre 3.

Respect des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U.. Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique, mais ne saurait comporter de dispositions contraires.

I. Les servitudes principales

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sur la commune sont les suivantes :

- Servitudes de type AC1 relatives à la protection des Monuments Historiques :

Nature : Obligation pour tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute restauration, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation.

Localisation et date d'établissement : périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques classés :

- la croix du XVIIIème siècle dans le cimetière, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques le 19 mars 1926
- l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques le 19 mars 1926
- l'hôtel de Sevoy, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques (façades et toitures) le 5 décembre 1975
- le château du Guillier, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques (façades et toitures du logis, façades et toitures de la chapelle et des dépendances, la cour, le jardin à la française et la grande allée du parc) le 8 mars 1990

Service responsable : Service départemental de l'architecture et du patrimoine des Côtes d'Armor – 2, rue Vicairie 22 000 Saint Brieuc

- Servitudes de type AC4 relatives aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager :

Nature : Obligation pour tout propriétaire d'obtenir une autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France pour les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect extérieur compris dans le périmètre de la zone de protection.

Une ZPPAUP a été créée par arrêté du Préfet de Région le 27 janvier 2007.

Service responsable : Service départementale de l'architecture et du patrimoine – 2, rue Vicairie – 22 000 SAINT BRIEUC

- Servitudes de type AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales :

L'arrêté préfectoral en date du 2 août 1971, ainsi que celui du 23 janvier 2008, ont institué les périmètres de protection autour de la Ville Hatte sur l'Arguenon.

L'article 6 établit autour du plan d'eau un périmètre de protection immédiate et rapprochée et précise qu'à l'intérieur du périmètre de protection immédiate les terrains sont acquis par le département des Côtes d'Armor.

- Servitudes de type PM1 résultants des plan d'exposition aux risques naturels prévisibles (cf. plan de prévention des risques d'inondation).

La Commune de Jugon-les-Lacs est soumise aux dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (P.P.R.i.) de l'Arguenon pris par arrêté préfectoral du 30 novembre 2005 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».

Ce dossier comprend un rapport de présentation, précisant les caractéristiques des risques naturels prévisibles étudiés sur le territoire communal, en amont du bourg de Jugon, sur le bourg et à son aval proche.

Ses documents graphiques font apparaître les différentes zones dans lesquelles s'appliquent les dispositions réglementaires :

- . zone rouge, très exposée aux risques d'inondation, où la probabilité de l'occurrence du risque et l'intensité de ses effets prévisibles sont tels qu'il n'existe pas de mesure de prévention économiquement opportune que l'inconstructibilité,
- . zone bleue, moyennement exposée, où la probabilité de l'occurrence du risque et l'intensité de ses effets prévisibles, moins importants, permettent d'y autoriser certaines occupations et utilisations du sol sous condition de respecter certaines prescriptions,
- . zone blanche réputée non exposée, où la probabilité de l'occurrence du risque et l'intensité de ses effets sont négligeables.

Le règlement du PPRi détermine les occupations ou utilisations du sol qui sont interdites dans chacun des zones rouge et bleue

- Servitudes de type I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques :

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient aux travaux déclarés d'utilité publique ainsi qu'aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants :

- réseau basse tension (BTs ou BTa),
- réseau de distribution publique HTA,
- réseau d'alimentation générale HTB.

- Servitudes de type A1 relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier:

Cette servitude permet de faire appliquer aux bois et forêts soumis au régime forestier diverses dispositions du code forestier prévoyant en vue de leur protection un certain nombre de limitations à l'exercice du droit de propriété concernant l'installation de bâtiments.

Localisation : Elles concernent la forêt départementale dénommée Rivière de l'Arguenon d'une superficie totale de 52,74 hectares protégée par arrêté préfectoral du 11 janvier 1988.

- Servitudes de type EL11 relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes 'express' et déviations d'agglomérations en application des articles 4 et 5 de la loi 69-7 du 3 janvier 1969:

Le territoire de la commune est traversée par l'axe de Route Nationale 176 qui est classé 'route express' par décret du 31 mars 1992.

II. Les servitudes non portées sur les plans**- Servitudes de type A6 relatives aux écoulements des eaux nuisibles:**

Elles sont attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code rural.

La servitude d'écoulement des eaux nuisibles à travers des fonds voisins est une servitude qui découle du droit de propriété sur un fonds de terre. Elle ne peut jouer qu'au profit des propriétés rurales. Elles sont établies au bénéfice des propriétés de l'Etat et des Associations syndicales pour l'assainissement des terres.

- Servitudes de type PT3 relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques:

Nature : Droit pour l'Etat d'établir :

- des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif,

- des conduits et supports sur le sol et le sous sol des propriétés non bâties et fermées de murs ou de clôtures.

- de faire procéder à des modifications dans les zones de dégagement ou refuser des aménagements.

Localisation : câble de télécommunications F0 22-232.

- Servitudes d'élagage de type PT4 relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications:

Elles concernent les travaux d'élagage des plantations qui gênent ou risquent de gêner le bon fonctionnement du réseau de télécommunications, en cas de non observation par les riverains du domaine public de cette obligation légale

Localisation : elles concernant l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public

- Servitudes aéronautiques de type T7 établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes:

Elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne. Cette servitude est applicable sur tout le territoire national.

Localisation : applicable sur tout le territoire communal