



Commune de **Jugon-les-Lacs**

Département des Côtes d'Armor

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Orientations d'aménagement et d'urbanisme

Orientations générales d'aménagement et de développement - [Préambule](#)

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire (en particulier la *loi Solidarité et Renouveau Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage...*),
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Jugon-les-Lacs répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. rapport de présentation).

La politique de la Commune obéit à l'équilibre des principes suivants (non hiérarchisés) :

- Maintenir le caractère rural et l'identité de Jugon-les-Lacs,
- Favoriser et maîtriser la croissance démographique,
- Favoriser un développement urbain équilibré et solidaire sur le territoire,
- Veiller à conserver une certaine mixité sociale sur la commune,
- Conserver des possibilités d'implantation d'équipements publics et d'aménagement d'espaces publics,
- Favoriser le maintien et l'implantation des commerces et services de proximité,
- Ménager des possibilités de développement des activités économiques et touristiques,
- 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,
- Veiller à préserver la ressource en eau, la sensibilité et la valeur des milieux naturels.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 -15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Orientations générales d'aménagement et de développement - [Note méthodologique](#)

Les orientations de développement et d'aménagement de la Commune de Jugon-les-Lacs sont synthétisées dans le tableau ci-après et illustrées par les documents graphiques joints au présent document (cf. traduction cartographique du P.A.D.D. à l'échelle communale et à l'échelle du bourg).

Le tableau suivant décline de manière synthétique les différentes orientations d'aménagement sous la forme de trois colonnes.

Colonne de gauche, sous l'intitulé et l'objectif "favoriser un développement adapté aux enjeux locaux", sont déclinées les orientations relatives à la projection et à la programmation qualitative du développement démographique, urbain, économique de la commune.

Colonne centrale, sous l'intitulé et l'objectif "accompagner le développement pour en pérenniser la qualité", sont énoncées les principales orientations qui encadrent le développement de la commune et en garantissent la qualité, dans le cadre d'une logique de développement durable,

Colonne de droite, sous l'intitulé "traduire le projet en terme d'aménagement du territoire", sont rappelées les principales contraintes techniques, réglementaires qui s'imposent au développement de la commune ainsi que les principales orientations de développement et d'aménagement qui ont un impact sur l'aménagement du territoire de communal. Ces orientations sont retranscrites sur le document graphique.

Cette dernière colonne constitue en quelque sorte un commentaire des principales orientations d'aménagement et de développement retenues sur les documents graphiques du P.A.D.D.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme - Tableau de synthèse

Affirmer un développement maîtrisé, adapté aux enjeux locaux	Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité	Traduire le projet en terme d'aménagement du territoire
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Atteindre et consolider le seuil des 2000 habitants à l'horizon 2020 (cf. Fiche 1) : ceci n'est qu'une valeur –guide ▶ Réserver environ 22 hectares de surface cessible à l'urbanisation (pour de l'habitat) de manière à répondre aux besoins de logements correspondant à cette perspective d'évolution démographique ▶ Favoriser une offre diversifiée en logements (cf. Fiche 2) ▶ Favoriser un développement urbain équilibré et solidaire autour du centre de gravité représenté par le Centre urbain de Jugon pour en renforcer la centralité tout en préservant l'image et l'identité de la commune (cf. Fiche 3) : <ul style="list-style-type: none"> • Par une revalorisation ou requalification de certaines entités végétales localisées au sein du tissu urbain (sur le bourg de Jugon et à Saint-Igneuc), • Par une programmation des extensions urbaines sur les marges Ouest de Jugon (Centre) et sur Saint-Igneuc, • Par des compléments d'urbanisation au Sud-Est du bourg sur Boutard, • Par une offre en terrains constructibles en dehors du bourg sur des hameaux (Chantelou, La Tourelle, ...) ▶ Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements publics ou pour l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif (cf. Fiche 4) ▶ Favoriser le développement d'activités de loisirs et liés au tourisme (en particulier autour de l'Arguenon) ▶ Favoriser l'accueil d'entreprises dans une logique intercommunale prenant en compte les espaces résidentiels (cf. Fiche 5) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Affirmer la convivialité des espaces urbains et veiller à maintenir la vitalité du centre-bourg de Jugon et à favoriser l'animation de Saint-Igneuc et à développer une vie et identité de quartiers (cf. Fiche 6): <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les conditions de déplacement pour conférer plus de convivialité dans la pratique du bourg, pour favoriser les relations entre entités urbaines et l'accessibilité des centres de vie et limiter les risques de nuisances pour l'habitat, - Favoriser les déplacements piétonniers et cyclables par la réalisation d'un réseau de liaisons piétonnes et/ou cyclables qui : <ul style="list-style-type: none"> .. accompagnent la desserte des équipements publics .. soient intégrées aux futures opérations d'aménagement, .. soient raccordés aux chemins de promenade sillonnant la commune. - Retraiter des espaces publics pour y apporter plus de convivialité - Maintenir des espaces tampon entre les équipements publics, les activités, les zones d'habitat et par rapport à la station d'épuration (afin de préserver les commodités de voisinage et des conditions satisfaisantes de vie ou d'activité) - Soutenir les commerces et services de proximité ▶ Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine et le petit patrimoine (cf. Fiche 7) ▶ Préserver la qualité des paysages (cf. Fiche 8) : maintenir le caractère champêtre ou verdoyant de certaines entrées de bourg (et de St Igneuc), préserver les haies, talus, alignements d'arbres remarquables, les espaces boisés d'intérêt écologique et paysager, l'environnement verdoyant et champêtre de certains sites patrimoniaux, notamment de Lescouët-Jugon, certains cônes de vue (sur les églises notamment). ▶ Préserver l'environnement, les milieux naturels sensibles, les zones humides, la ressource en eau potable liée à l'Arguenon (cf. Fiche 9) ▶ Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations (cf. Fiche 10) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Prendre en compte les principales contraintes d'urbanisation (réglementaires et techniques) : Plan de Prévention des Risques d'inondation, Zones humides, ZNIEFF, vallées à préserver, classement ou inventaire au titre de la loi Paysage (L123-1-7° du CU) d'espaces boisés justifié pour la conservation de bois, de haies ou talus, la reconstitution de haies et de talus, protection de la ressource en eau de la Ville Hatte sur l'Arguenon, zonage d'assainissement et SDAP à considérer, Z.P.P.A.U.P., zones archéologiques, loi SRU, loi Urbanisme & Habitat, loi d'orientation agricole, loi Barnier, etc. ▶ Programmer les extensions urbaines réparties sur les entités urbaines existantes (à l'exception de Lescouët) pour soutenir la centralité et la vitalité du bourg <ul style="list-style-type: none"> - Finaliser les extensions urbaines sur les marges Ouest du bourg, - Ménager des possibilités d'urbanisation solidaire du bourg à l'Est, entre le bourg et Boutard, - Renforcer la structure du tissu urbain de St Igneuc (Ouest bourg) ▶ Ménager des possibilités d'urbanisation nouvelle mais limitée en dehors des bourgs, sur Chantelou, La Tourelle et certains hameaux et rendre possible des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère (dans le respect de la réglementation et sous réserve de préserver la qualité et l'harmonie des secteurs urbains existants). ▶ Favoriser le développement de capacités d'accueil (logements) et d'activités liées au tourisme, entretenir et développer les cheminements de randonnée ▶ Permettre le développement d'un secteur d'activités profitant de la proximité de la RN 176 autour de la déchetterie et près du 'Tertre'.
<p>cf. traduction graphique des principales orientations générales du P.A.D.D. (plans à valeur indicative à l'échelle de la commune et du bourg)</p>		

Fiche n°1 - Atteindre les 2 000 habitants à l'horizon 2020, puis approcher le seuil des 2100 habitants

 Enjeu : Maîtriser et pérenniser la dynamique démographique en place (solde migratoire à réguler, renouvellement naturel à consolider) et renforcer la vitalité de la commune

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et de fonctionnement de ses équipements (en particulier de ses écoles), de ses services et de ses quelques commerces.

La préservation voire l'implantation de nouveaux commerces sur Jugon-les-Lacs impose que la commune maintienne sa vitalité démographique et consolide le seuil des 2 000 habitants.

Les choix proposés dans l'offre de logements (cf. [fiche 2](#)) et dans la localisation des extensions urbaines prévues (cf. document graphique) sont aussi déterminantes pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du Centre urbain de Jugon et sa place centrale au sein de la commune.

Mais un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risque de perturber trop brutalement les repères paysagers, l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants, de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants et de fragiliser la cohésion sociale de la population. La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement.

La construction de logements sur la commune de Jugon-les-Lacs répond de plusieurs objectifs :

- affirmer la centralité et la vitalité du bourg, en équilibrant le développement urbain autour de ce centre de gravité
- offrir des potentialités d'accueil tout en préservant le cadre de vie et le patrimoine qui forgent le caractère attractif et l'identité de Jugon-les-Lacs.

Fiche n°2 - Favoriser une offre diversifiée en logements



Enjeu : Poursuivre une politique de diversité de l'habitat garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune

Il convient de sédentariser au mieux les jeunes ménages 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.

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 onéreuse et transitoire.

==> Pour les personnes âgées : des solutions alternatives d'habitat peuvent être prévues.

- ▶ Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir :
Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, dans le respect de l'économie de l'espace agricole.
L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, mais doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages.
- ▶ Favoriser la mixité des opérations d'aménagement :
L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété.
- ▶ Développer l'offre en logements locatifs :
le développement du logement locatif se fera en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal.
- ▶ Favoriser des possibilités de se loger les entités urbaines de Jugon - Boutard / St Igneuc et sur certains hameaux ayant déjà acquis une certaine consistance urbaine.
- ▶ Prévoir le changement de destination sur d'anciens bâtiments agricoles de caractère (dans le respect de la réglementation)
- ▶ Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants.

Fiche n°3 - Favoriser un développement urbain équilibré qui soutient la vitalité du bourg



Enjeu : Développer l'urbanisation sur les différents entités urbaines tout en assurant la centralité et la vitalité du bourg et en préservant l'équilibre du développement de Jugon-les-Lacs

Principaux critères déterminant les possibilités d'urbanisation nouvelle sur les écarts du bourg :

- Prise en compte des dispositions du zonage d'assainissement (aptitude des sols à l'assainissement autonome)
- Absence d'exploitations agricoles susceptibles d'être gênées par l'apport de constructions neuves,
- Conditions de desserte par les axes routiers et par les réseaux,
- Prise en compte de la densité urbaine et de la taille du hameau existant pour apprécier le degré d'admissibilité et la faculté d'intégration de constructions neuves,
- Prise en compte de contraintes de terrain (topographie, conditions d'accès sécurisé aux parcelles, commodités de voisinage...),

► Programmer des extensions urbaines solidaires confortant la centralité du bourg :

Prenant en compte :

- les contraintes topographiques limitant le développement du bourg,
- la nécessité de préserver les vallées, les secteurs humides et de prendre en compte les espaces boisés qui ceignent le Centre urbain de Jugon et soulignent l'écrin de verdure dans lequel se développe l'habitat,
- les risques d'inondation définis au PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation),
- les dispositions et prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.
- la proximité des exploitations agricoles localisées autour de Saint-Igneuc dont il convient de ménager des conditions de fonctionnement et de développement (sans qu'elles n'accroissent les contraintes d'extension de cette entité urbaine à plus long terme),
- la contrainte de l'assainissement (en cohérence avec le zonage d'assainissement),
- la qualité patrimoniale et paysagère de certains secteurs, notamment celle du Centre Urbain de Jugon et de Lescouët-Jugon,
- la sensibilité paysagère et les enjeux liés à l'aménagement des terrains localisés sur les façades du bourg de Jugon (notamment sur la façade Ouest située en entrée de bourg) ou sur celles de St Igneuc,

les principales extensions urbaines s'orientent aujourd'hui sur les marges Ouest du Centre urbain de Jugon, sur les franges Sud et Est de Saint-Igneuc, tandis que des possibilités d'accueil de constructions neuves sont à ménager entre le bourg et Boutard.

Des compléments d'urbanisation sont poursuivis au sein de l'enveloppe urbaine de St Igneuc.

► Ménager des possibilités d'implantation en dehors des centres urbains de Jugon et de St Igneuc, prenant en compte les exploitations agricoles en place :

- admettre de la construction neuve sur Boutard et sur Chantelou, ces entités présentant une structure urbaine suffisamment consistante pour favoriser l'intégration de nouvelles constructions (en nombre restant limité) et pour bénéficier de l'assainissement collectif,
- ménager des possibilités de construction neuve en campagne, sur certains hameaux identifiés au plan du P.A.D.D. conformément à la légende,

Fiche n°4 - Conserver des disponibilités foncières
pour d'éventuels besoins en équipements publics ou pour l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif



Enjeu : Anticiper le développement urbain à plus long terme,
Assurer la convivialité et la cohésion dans la programmation du développement urbain

- ▶ Maintenir des espaces à proximité des écoles pouvant être réservés à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils répondent à d'éventuels besoins liés aux établissements scolaires ou à des besoins liés à la vie de la commune :
 - Espace situé en extension Ouest du Centre urbain de Jugon (le long de la RN 176).
- ▶ Permettre l'implantation d'équipement d'intérêt collectif dans le cadre de l'extension urbaine projetée sur le secteur des "Roches Blanches" / "Boutard".
- ▶ Ménager la possibilité d'aménager une coulée 'verte' traitée en espaces récréatifs ou de loisirs formant l'extension Nord du pôle de loisirs existant sur Boutard. L'aménagement de ce vallon au Nord de Boutard doit s'inscrire dans des perspectives de développement urbain à plus long terme sur le versant dominant ce vallon entre Boutard et le Centre urbain de Jugon.
- ▶ Préserver le secteur végétal surplombant au Nord le bourg, pour y conserver la possibilité d'aménager un espace paysager ou de loisirs de plein air, relié aux bourgs par un cheminement piétonnier et cyclable.

Fiche n°5 - Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques



Enjeu : Maintenir et favoriser l'offre d'emplois à l'échelle locale et intercommunal

Créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place

- ▶ Renforcer le tissu économique local : affirmer le développement de secteurs d'activités d'intérêt et de logique intercommunales profitant des conditions de desserte satisfaisantes de la RN 176 à l'Ouest de Jugon et au Sud-Ouest de St Igneuc (à l'écart des principales zones d'habitat) : ce pôle d'activités doit favoriser l'offre d'emplois de proximité (dans l'intérêt communal et intercommunal).

Ce pôle d'activités proche de St Igneuc et de l'échangeur avec la RN 176, serait réparti, d'une part au Sud de la RN 176 en extension du site occupé par la déchetterie, d'autre part au Nord de la RN 176 en extension du secteur d'activités en cours de développement au Sud-Ouest de St Igneuc.

- ▶ Soutenir le tissu économique local existant :
 - Permettre l'extension des établissements localisés sur les secteurs d'activités ainsi que des activités existantes sur la commune, sous réserve qu'elle ne crée pas de gênes pour les habitations environnantes et pour l'environnement ;
 - Soutenir les commerces et services, en priorité ceux du centre-bourg de Jugon (cf. fiche 6) ;
 - Adopter une gestion économe de l'espace agricole et préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, représentant des activités économiques prédominantes sur la commune de Jugon-les-Lacs ;

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

Fiche n°6 - Assurer la convivialité et la vitalité du centre urbain de Jugon



Enjeu : Rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements dans le centre-bourg

Affirmer la centralité du bourg passe par une affirmation de sa convivialité dans la pratique des espaces publics.

L'incitation au déplacement à pied (voire à vélo) passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant de regagner les principaux équipements publics et les lieux d'activités ou d'animation du Centre urbain de Jugon (mairie, école, commerces, maison de retraite, maison de la Pêche...), de Saint-Igneuc (église, terrain de sport, école, commerces), de Boutard (pôle de sports et de loisirs) en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet.

L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, ce centre urbain demeurant un lieu de rencontres. Il en va de même pour les autres équipements ou espaces d'intérêt collectif répartis sur le territoire.

- ▶ Sécuriser les conditions de déplacement à certains points névralgiques de circulation (notamment le retraitement d'intersection sur la RD 16 en entrée de bourg - cf. *document graphique du P.A.D.D.*).
- ▶ Retraiter les espaces publics sur certains secteurs pour en sécuriser les déplacements et apporter davantage de confort à la circulation des piétons et des cycles, notamment :
 - La traversée du centre de Jugon (rue de Penthievre),
 - La Place de la Poste, le parc de stationnement desservant le pôle de loisirs (vers Boutard),
 - L'entrée du bourg de Jugon depuis Boutard,
 - La traversée de Boutard,
 - En entrée Sud de St Igneuc,
 - En accompagnement des extensions urbaines.

Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui :

- accompagne la desserte des équipements publics
- soit intégrée aux futures opérations d'aménagement.

Assurer en particulier une continuité de cheminements "doux" au sein des bourgs (Jugon, St Igneuc), les liaisons avec leurs quartiers périphériques, les relations entre chacune des entités urbaines (Jugon, Boutard, St Igneuc, Lescouët-Jugon, Chantelou) puis avec les espaces extérieurs en campagne.

Raccorder les cheminements 'doux' (piétons, cycles) des principales entités urbaines (bourg, Boutard, St Igneuc) avec les parcours de promenade ou de randonnée aménagés en campagne.


- ▶ Maintenir des espaces tampon autour des équipements publics, des espaces d'activités afin de limiter voire d'écarter les risques de conflit de voisinage, de maintenir des conditions de vie agréables pour chaque habitant.

Soutenir les commerces et services de proximité et favoriser leur implantation sur les bourgs

Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale et artisanale reste limitée ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée.

Cependant, la commune initie une politique de traitement des espaces publics qui, par une recherche de convivialité dans la pratique du centre-bourg, crée des conditions d'attractivité : conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, de paysagement et de traitement de l'espace public.

Fiche n°7 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti

 **Enjeu :** Maintenir la qualité du cadre de vie, le paysage et le patrimoine qui forment l'identité de Jugon-les-Lacs

Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces doivent prendre en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer à leur environnement de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale.

Respecter les dispositions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P.


Favoriser la préservation des ensembles architecturaux et du "petit patrimoine" de la commune, tels qu'ils ont été inventoriés au diagnostic : cette préservation du patrimoine communal passe par l'application de règles d'urbanisme (instigation du permis de démolir, restrictions réglementaires relatives aux travaux réalisés sur des bâtiments anciens et de caractère identifiés sur le plan de zonage du P.L.U., respect des règles d'urbanisme et des caractéristiques urbanistiques qui prévalent sur le bourg, prise en compte de murs ou murets en pierres en clôture) et par la préservation de leur environnement paysager immédiat.

Penser les futures opérations de recomposition urbaine ou d'extension urbaine en respectant le tissu urbain des quartiers dans lesquels sont amenées à s'intégrer les futures constructions.

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

- la partie Ouest du village de Lescouët-Jugon (secteur entre l'église, le château de Vauvert et le domaine du Verger),
- le hameau de la Chapelle.

Fiche n°8 - Préserver la qualité des paysages et du cadre de vie

 Enjeu : Maintenir la qualité du cadre de vie, le paysage qui nourrissent l'identité de Jugon-les-Lacs
Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces doivent prendre en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer à leur environnement de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale.

Préserver les haies (résiduelles ou replantées) inventoriés sur le document graphique du P.A.D.D., conserver les talus constitutifs de paysage bocager ou semi-bocager (*au titre de la loi Paysage*)

Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage (notamment sur le clocher de l'église) ou bien l'exposition visuelle de certains secteurs destinés à être urbanisés : ceci impose que l'urbanisation, lorsqu'elle est prévue, intègre à la conception d'aménagement du secteur concerné des couloirs visuels et des espaces verts favorisant l'intégration paysagère des futures constructions (cf. PADD — *orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser*).

Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent : il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).

Inciter aussi à l'insertion d'espaces paysagers à dominante végétale au sein des futures opérations d'aménagement à vocation d'habitat pour veiller à :

- maintenir une certaine aération du tissu urbain (notamment dans le cadre de mise en place de logements collectifs) et
- à privilégier un équilibre entre densité urbaine et espaces verts

Requalifier les entrées de bourg, notamment les espaces publics.

Fiche n°9 - Préserver l'environnement, les milieux naturels et prendre en compte la sensibilité des secteurs humides

Enjeu : Epargner de l'urbanisation des espaces d'intérêt naturel, écologique, paysager qui participent aux équilibres du territoire :
Assurer une relation étroite et réfléchie entre le développement urbain et ses milieux récepteurs, notamment les zones humides.

Protéger les grandes entités naturelles de la commune (cf. document graphique du P.L.U.);

Préserver les vallées (vallée de l'Arguenon en premier lieu), les secteurs humides de la commune qui représentent des milieux récepteurs d'eau pluviale et des secteurs d'intérêt écologique, participant au maintien de la biodiversité.

Au sein de futurs secteurs à urbaniser, des zones tampons - qui se traduisent par la mise en place de reculs inconstructibles - sont imposées sur les rives (encore naturelles) des cours d'eau pour préserver la qualité des milieux récepteurs.

Préserver le secteur en dépression localisé au Sud-Ouest du bourg (en bordure de la RD 16), en tant que milieu récepteur (des eaux pluviales).

Préserver les boisements existants en tant qu'îlots végétaux qui agrémentent le territoire.

Inciter au recours aux déplacements "doux" (cf. fiche 6) - notamment sur le bourg et en liaison avec les cheminements rencontrés en campagne - pour encourager à une limitation des émissions polluantes liées aux véhicules et maintenir la qualité de l'air.

Fiche n°10 - Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles



Enjeu : Favoriser les conditions de maintien et de 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

Préserver les conditions de maintien et de développement de l'activité agricole, voire d'activités liées au milieu agricole par :

- un refus de l'amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées (occupées par des tiers non agricoles)
- la préservation des conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction d'implanter de nouveaux tiers dans les périmètres de protection, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole (cf. relevé des exploitations agricoles symbolisés par un cercle sur le document graphique du P.A.D.D.),
- une limitation des possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du Centre urbain de Jugon et des entités urbaines de St-Igneuc, de Boutard et de Chantelou ainsi qu'un encadrement des possibilités de changements de destination sur d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (cf. fiche n°3), ces possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg prenant en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles,
- un respect et un souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes, qui se traduisent par une maîtrise du développement urbain et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie immédiate des entités urbaines,
- les potentialités de diversification de l'activité agricole favorisées par les possibilités de changement de destination d'ancien bâtiment agricole de caractère (pour réalisation de gîtes, chambres d'hôtes...).