



Commune de Jugon-les-Lacs

Département des Côtes d'Armor

Urbanisation du secteur de la Murette

le long de la RN 176

Définition du projet urbain

*en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
dans le cadre de la révision du P.L.U. de la commune de Jugon-les-Lacs*

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC DU SITE	4
I.1. Positionnement géographique	4
I.1.1. Positionnement, desserte et accessibilité du site à l'échelle intercommunale	4
I.1.2. Le site au sein de la commune de Jugon-les-Lacs : une localisation en façade d'agglomération	6
I.2. Diagnostic physique et humain	8
I.2.1. Morphologie physique du secteur : topographie et réseau hydrographique	8
I.2.2. Occupation des sols	9
I.2.3. Appréciation de la qualité et de la sensibilité des milieux naturels sur le site et ses abords	11
I.2.4. Infrastructures et réseaux	12
I.2.5. Contexte sonore	14
I.2.6. Perception et analyse paysagère du site	15
I.2.7. Les contraintes réglementaires d'urbanisme	19
II. LE PROJET URBAIN	21
II.1. Le concept d'aménagement du site	21
II.2. Les principes du projet	23
II.2.1. Impact visuel et axes de composition urbaine	25
II.2.2. Desserte et sécurisation des déplacements	25
II.2.3. Une trame végétale structurante	27
II.2.4. Reculs d'inconstructibilité et traitement admis	27
II.3. Le projet urbain au regard des critères de la loi Barnier	29
III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN	31

Préambule

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme et de la définition des extensions urbaines nécessaires à son développement, la commune de Jugon-les-Lacs souhaite favoriser l'urbanisation du secteur de la Marette localisé à l'Ouest du bourg, en bordure de la route départementale n° 176, voie express, en vue d'y aménager un espace d'intérêt collectif à vocation sportive.

Le projet d'urbanisation étant prévu sur un espace localisé en marges de l'agglomération et le long d'une voie express, les constructions et installations qui pourraient être autorisées sur ses abords par le document d'urbanisme en vigueur, doivent respecter un recul de 100 m par rapport à l'axe de ladite voie conformément aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme adoptées en application de l'article 52 de la loi du 2 février 1995, dite "loi Barnier".

Ce recul d'inconstructibilité réduirait ainsi de manière notable l'espace disponible pour la réalisation d'une opération d'aménagement qui pourrait être admise à proximité de cette voie. Il limiterait ainsi l'affirmation d'un pôle d'équipement d'intérêt collectif à vocation sportive à proximité directe de l'école publique.

Toutefois, il est possible de déroger à cette disposition et de proposer une limitation du recul d'inconstructibilité à travers la mise en place d'un "projet urbain" qui préciserait les règles d'urbanisme pour la zone considérée "*au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages*" (art. L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme).

La présente étude a donc pour objet de prévoir un aménagement en adéquation avec les caractéristiques du site, qui à la fois développe un projet favorisant l'affirmation d'un pôle d'équipement sportif et la qualité paysagère et urbanistique du secteur perçu depuis la RN 176, et prend en compte les dispositions de l'article 52 de la loi du 2 février 1995, dite « loi Barnier », en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de cette étude est donc de proposer au regard d'un diagnostic du secteur d'étude, des orientations d'aménagement propres à guider l'aménageur dans l'élaboration de son projet, de les traduire à travers des règles à intégrer au P.L.U.

I. Diagnostic du site

I.1. Positionnement géographique

I.1.1. Positionnement, desserte et accessibilité du site à l'échelle intercommunale

Le secteur d'étude est localisé au Sud de la commune, sur les marges Ouest du bourg de Jugon, à environ 500 m (à vol d'oiseau) du centre-bourg de Jugon.

Sa desserte par la route départementale n° 176, voie express, positionne le site sur l'un des axes majeurs de desserte du Nord Bretagne (la RN 176 relie Avranches et le Sud-Manche à Saint-Brieuc) et à moins de 10 Km de la RN 12 (axe Rennes – Saint-Brieuc) (cf. carte du *contexte géographique et routier* page suivante).

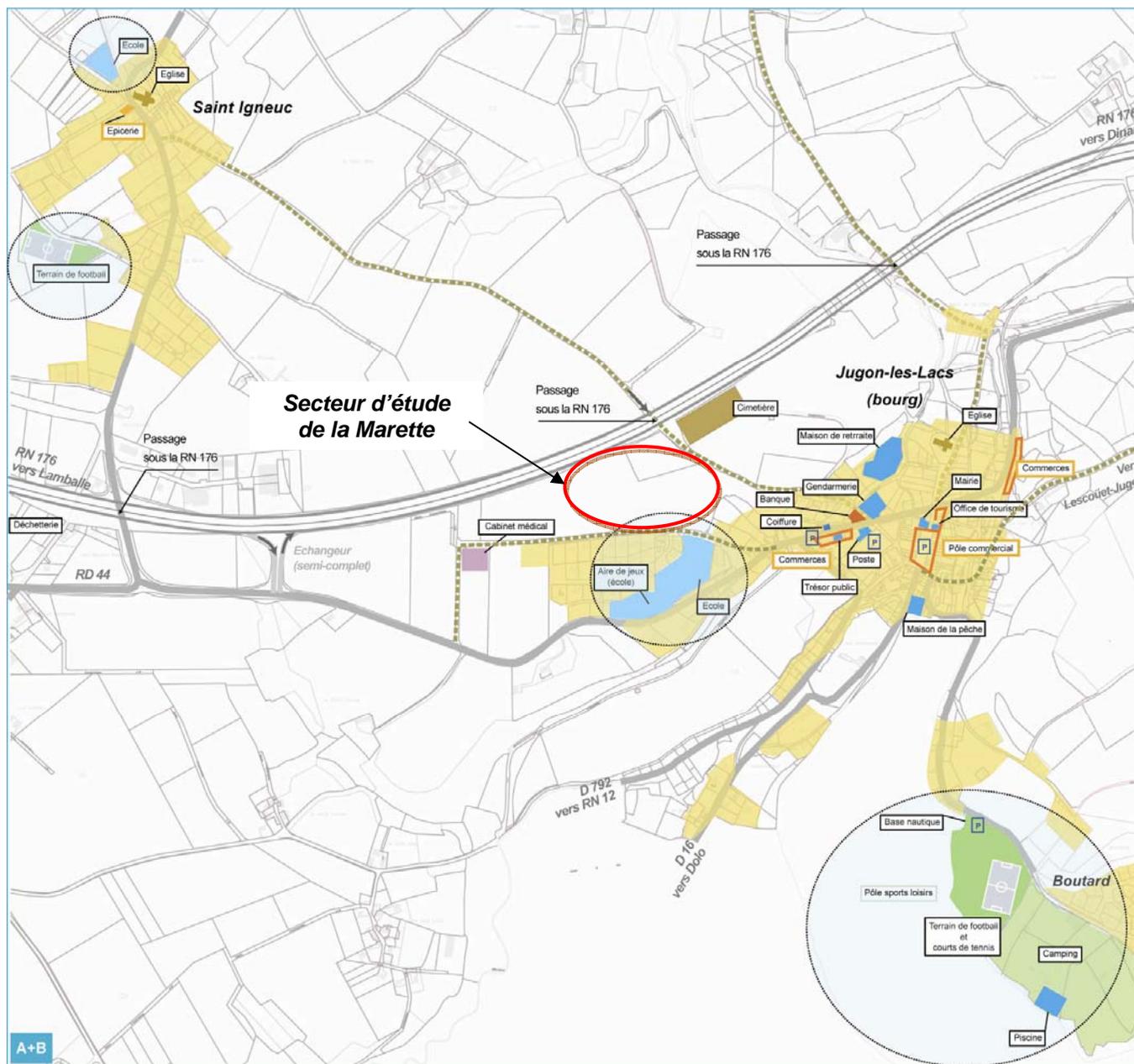
I.1.2. Le site au sein de la commune de Jugon-les-Lacs : une localisation sur les marges du bourg de Jugon

Le site d'étude, situé entre le bourg de Jugon (lotissement de 'La Marette') et la RN 176, est positionné le long de la rue des écoles, voie permettant de desservir le lotissement de 'La Marette' ainsi que l'école du même nom.

Inscrit dans un contexte encore végétal, le secteur s'inscrit dans la continuité Nord-Ouest du bourg de Jugon. Le secteur borde également, sur sa partie Nord-Est, le cimetière qui se localise le long de la voie communale n°8, voie permettant de relier le bourg de Jugon au bourg de Saint-Igneuc.

Le site d'étude concerne ainsi la partie située entre la RN 176, la rue des écoles et la voie communale n°8.

► le secteur de la Marette bénéficie actuellement de conditions de desserte satisfaisantes, de la proximité du bourg de Jugon-les-Lacs, favorisant la greffe du site au tissu urbain de l'agglomération. Le secteur apparaît ainsi adapté à l'accueil d'équipements d'intérêt général qui seraient notamment liés à l'école présente à proximité.



I.2. Diagnostic physique et humain

I.2.1. Morphologie physique du secteur : topographie et réseau hydrographique

Le secteur d'étude est positionné sur l'un des coteaux ceinturant le bourg de Jugon, s'inclinant vers la rivière de l'Arguenon, située à environ 250 m à l'Est du site. Le terrain s'incline ainsi plutôt vers l'Est : les eaux gravitant sur le secteur rejoignent directement l'Arguenon via le réseau collecteur de la rue des écoles. Le pendage, qui suit une orientation Ouest-Est, est assez marqué. Les points hauts du site se situent aux alentours de 75 m tandis qu'en limite Est du site, le terrain tombe à 60 m environ.

Sur le site même, le réseau hydrographique est quasi-inexistant; il se structure autour de fossés bordant la RN 176, évacuant les eaux vers l'Est.

I.2.2. Occupation des sols

Localisé sur les marges de l'agglomération de Jugon, en secteur rural, le long de la RN 176, le site d'étude est constitué de terrains cultivés pour une majeure partie, ainsi qu'un petit secteur de potager.

L'environnement proche est caractérisé par la présence d'un habitat aggloméré pavillonnaire assez peu dense, constitué de maisons individuelles assez récentes regroupées au sein du lotissement de la Marette (marges de l'agglomération de Jugon). Les abords du site sont aussi marqués par la présence d'équipements communaux :

- au Sud-Est du site est située l'école publique avec ses équipements attenants,
- au Nord-Est du site est localisé le cimetière, en bordure de la voie communale n°8

La partie Nord, au-delà de la RN 176, s'ouvre sur de vastes parcelles agricoles.

En limite Nord, Sud et Est du site, quelques haies végétales, héritées d'une trame bocagère et formant écran, encadrent le terrain (cf. plan ci-après). Seul un alignement d'arbres marque l'intérieur du site, qui reste ainsi très ouvert.



Photos ci-dessus : Perception du site depuis l'angle Sud-Est rue des Ecoles avec au second plan les potagers (photo 1) et le cimetière communal (photo 2). Photo 3 : perception du lotissement de la Marette depuis le Nord du site avec vue sur l'alignement d'arbres en cœur de site.

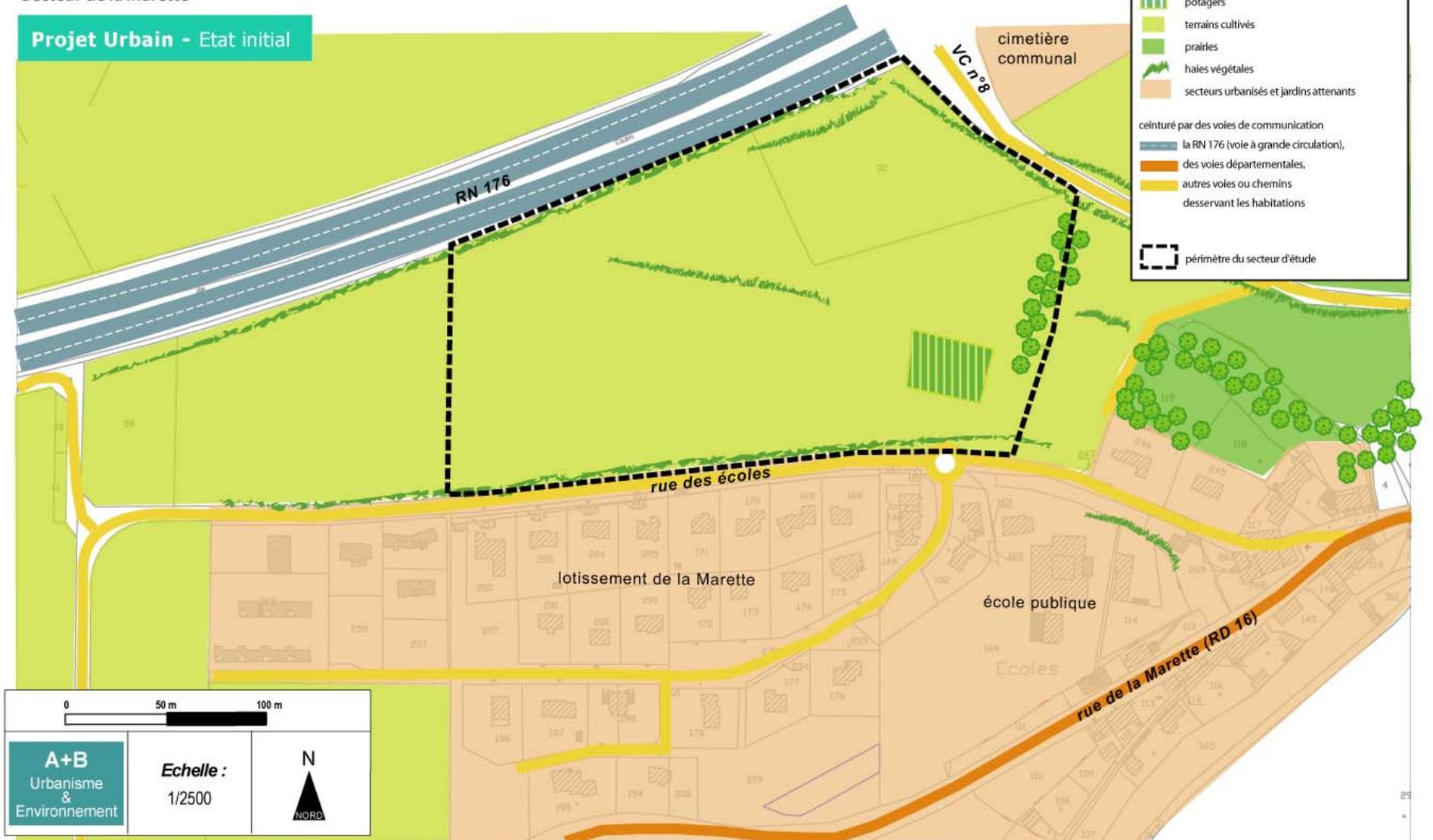
Commune de Jugon-les-Lacs

Projet urbain au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
(en application de l'art. 52 de la loi 'Barnier')

Secteur de la Marette

Projet Urbain - Etat initial

Occupation des sols sur le site et ses abords



I.2.3. Appréciation de la qualité et de la sensibilité des milieux naturels sur le site et ses abords

Le site de la Marette, composé pour l'essentiel d'espaces cultivés, comprend des milieux ouverts essentiellement 'artificialisés', et ne comporte pas d'intérêt faunistique ou floristique de premier ordre. Sur des terrains ayant déjà perdu beaucoup de leur valeur naturelle, se rencontrent d'ores et déjà des espèces familières, caractéristiques de milieux progressivement « grignotés » par l'urbanisation.

La proximité d'axes de circulation majeurs (RN 176, rue des écoles, voie communale n°8) et la proximité de l'agglomération de Jugon atténuent fortement l'intérêt des milieux "naturels" subsistant sur le site de la Marette : ces espaces sont bien trop confinés et étriqués pour escompter offrir des conditions de refuge intéressantes.

Ce secteur ne bénéficie d'ailleurs d'aucune protection réglementaire et n'est ni inventorié en tant que Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique), ni en tant que Z.I.CO. (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).

Les éléments paysagers naturels, limités, rencontrés sur le site se restreignent aux haies, arbres (frênes, chênes) et fossés au sein (*photo 1 ci-dessous*) et bordant le secteur, développant une végétation essentiellement herbacée (graminées) et parfois arbustive (genêt, ajonc, cupressus), notamment au Nord, le long de la RN 176 (*photo 2 ci-dessous*), et à l'Ouest du site.



I.2.4. Infrastructures et réseaux



La RN n° 176, classée en tant que voie express au titre de la loi Barnier, représente la voirie primaire bordant par le Nord le secteur d'étude. Elle supporte un trafic de plus de 10 000 véhicules par jour.

Cette 2x2 voies, bénéficiant d'une emprise relativement large adaptée au trafic de véhicules légers à lourds (à gauche sur la photo ci-contre), est bordée de part et d'autre de sa chaussée d'accotements en herbe puis plus en recul de fossés d'une profondeur générale de 0,5 à moins de 1 m et plantés d'une haie arbustive, à hauteur du site. Le site est en léger contre-bas de la voie.

Longeant le Sud du site sur environ 300 mètres, la rue des écoles, constitue la voie de desserte primaire du secteur de la Marette (lotissement existant, école publique, ...). Les déplacements sur cette voie à caractère urbain dominant, récemment réalisée, bénéficie de bonnes conditions de sécurité.

Photo ci contre : rue des écoles, aux abords de l'angle Sud-Est du site d'étude

Aux abords Nord-Est du site, la voie communale n°8, qui passe sous la RN 176, permet, quant à elle de relier le bourg de Jugon à celui de St Igneuc via le cimetière communal. Cette voie, de gabarit limité et de type encore rural (absence de trottoirs, accotements enherbés, ...), vient border le secteur avant de rejoindre la rue de Penthievre (RD 16) au sein du bourg de Jugon, plus à l'Est.

Ces deux voies supportent un trafic qui reste limité.

La planche jointe ci-après illustre le positionnement de ces voies de desserte et précise les conditions de déplacement autour du secteur de la Marette.



Commune de
Jugon-les-Lacs

Projet urbain au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
(en application de l'art. 52 de la loi 'Barnier')

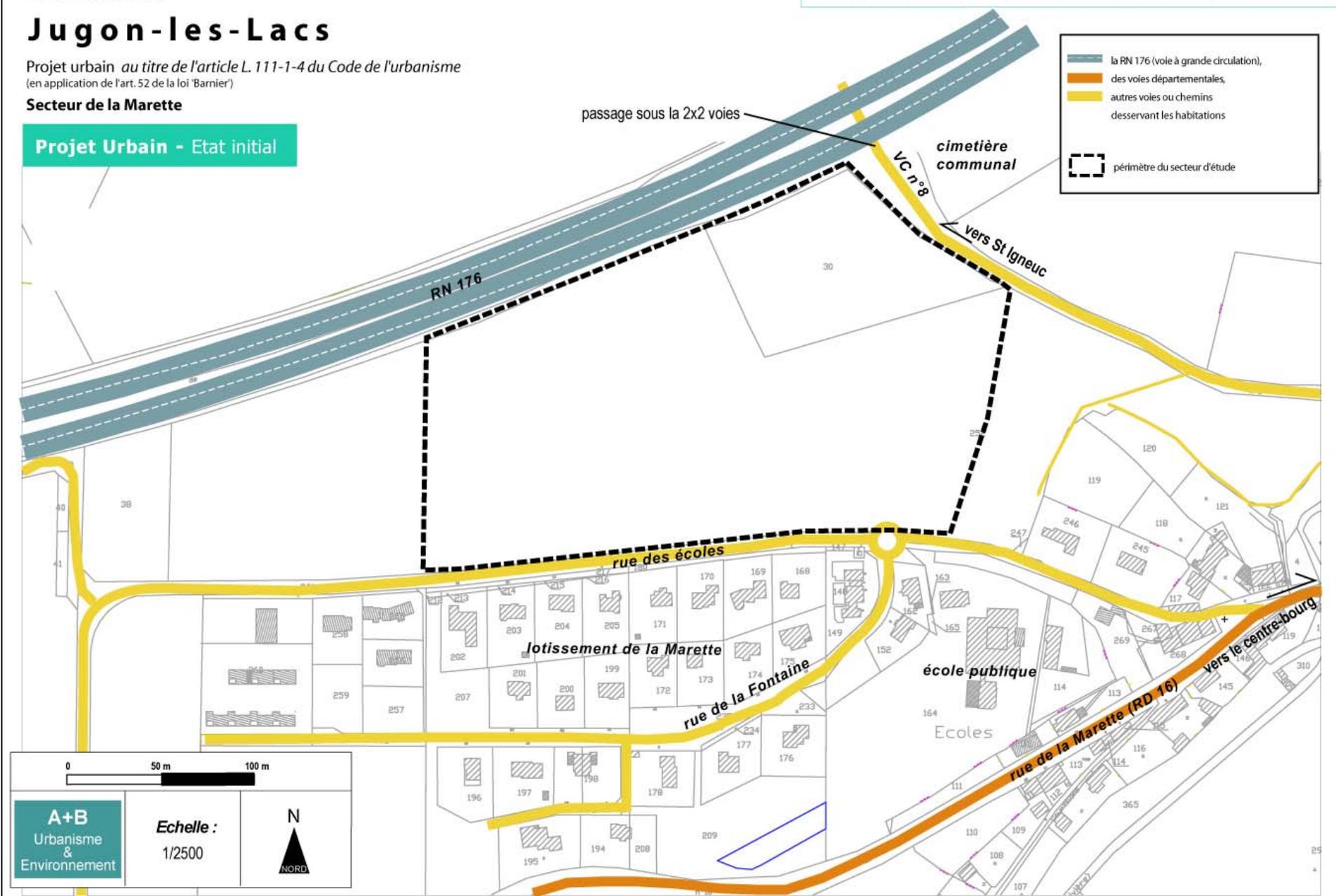
Secteur de la Marette

Projet Urbain - Etat initial

Conditions de desserte et de déplacements sur le site et ses abords

- la RN 176 (voie à grande circulation),
- des voies départementales,
- autres voies ou chemins desservant les habitations

--- périmètre du secteur d'étude



0 50 m 100 m

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :
1/2500



I.2.5. Contexte sonore

Le secteur, caractérisé par sa localisation en milieu agricole, reste essentiellement exposé aux émissions sonores liées au trafic routier de la RN 176 qui font l'objet d'une réglementation spécifique concernant les voies bruyantes (pour indication le trafic sur la RN 176 reçoit plus de 10 000 véhicules par jour).

La commune est en effet concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2001, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant la RN 176 (catégorie 3).

La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RN 176, compté à partir du bord extérieur de la chaussée, est de 100 mètres. Les bâtiments à construire dans ces secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995.

Il est à noter que la présence d'une haie arborée située en façade Nord du site, en bordure de la RN 176, permet de réduire sensiblement les émissions sonores au droit du site étudié et ses abords. Toutefois, en référence à des relevés sonores réalisés dans un contexte similaire, il est à considérer que l'impact sonore de la circulation d'un véhicule sur le niveau de bruit global peut atteindre 60 dBA en bordure de voirie. Le déplacement d'un véhicule lourd est en général davantage porteur d'énergie acoustique.

D'autres sources de bruit ponctuelles peuvent survenir, notamment selon les saisons : bruit d'engins agricoles, aboiements de chiens... L'école, située à proximité du site, génère également, lors des périodes de récréation notamment, des bruits non négligeables (cris d'enfants, sonnerie, ...).

Enfin, les bruits naturels forment le contexte sonore ambiant mêlés aux émissions sonores citées ci-dessus : les niveaux varient notamment selon les conditions atmosphériques, les vents, l'humidité dans l'air...

Dans ces conditions et en l'absence de relevés sonores réalisés sur le secteur d'étude, il peut être supposé que le niveau de bruit résiduel (au sens de la réglementation des bruits de voisinage) en référence à des mesures de bruit réalisés par ailleurs dans un contexte végétal et routier similaire, reste globalement assez limité en tant que bruit de fond (niveau L 50 pris en considération) mais peut s'élever de manière notable en journée sous l'impact du trafic routier (en niveau de bruit LeqA global).

I.2.6. Perception et analyse paysagère du site

I.2.6.1. Définition des points de vue et des perspectives sur le site

La perception paysagère du site est conditionnée par :

- la morphologie du site,
- le type d'occupation des sols sur le site et ses abords,
- l'empreinte des voies de communication sur le territoire.

A partir de ces thématiques appréhendées précédemment, peuvent être dégagés des points de vue qui offrent des perspectives sur le secteur d'étude.

Une certaine graduation des points de vue, peut-être définie en fonction :

- de l'étendue du champ de visibilité (dimension spéciale pour le site),
- de la fréquence de visibilité sur le site (dimension temporelle),
- de la fréquence de visibilité à travers la fréquentation par le public.

Il en ressort que :

- **la route départementale n°176**, à travers son statut de voie rapide (2x2 voies) constituant l'une des liaisons majeures de desserte du Nord Bretagne (la RN 176 relie Avranches et le Sud-Manche à Saint-Brieuc), et son linéaire qui longe les marges Nord du site, représente un axe important.
- **la rue des écoles**, qui longe le site au Sud, représente la principale desserte secondaire avec **voie communale n°8** au Nord-Est.

La fréquence de points de vue sur le site depuis ces voies demeure cependant très limitée.

Les perspectives visuelles sur le secteur depuis la RN 176 qui entre dans le champ d'application de la loi Barnier, feront donc l'objet des principales approches paysagères, que ce soit en terme de perception visuelle qu'en terme de ressenti et d'ambiance (cf. planche ci-après).

I.2.6.2. Perception du secteur d'étude depuis la RN 176

La *planche de séquences paysagères* présentée ci-après met notamment en évidence :

- une exposition visuelle du secteur de la Marette depuis la RN 176 très limitée, impliquant une lisibilité paysagère difficile, lié à la fois aux hautes haies végétales situés en bordure de site, le long de la 2x2 voies,
 - la perception furtive des premières habitations de l'agglomération de Jugon-les-Lacs (lotissement de la Marette) située en contrebas, plus particulièrement à hauteur du passage de la voie communale n°8 sous la RN 176, créant ainsi, bien que restant limitée, une ouverture visuelle sur le site d'étude, depuis la RN 176,
- la présence des haies végétales le long de la voie favorise l'insertion paysagère de ces constructions

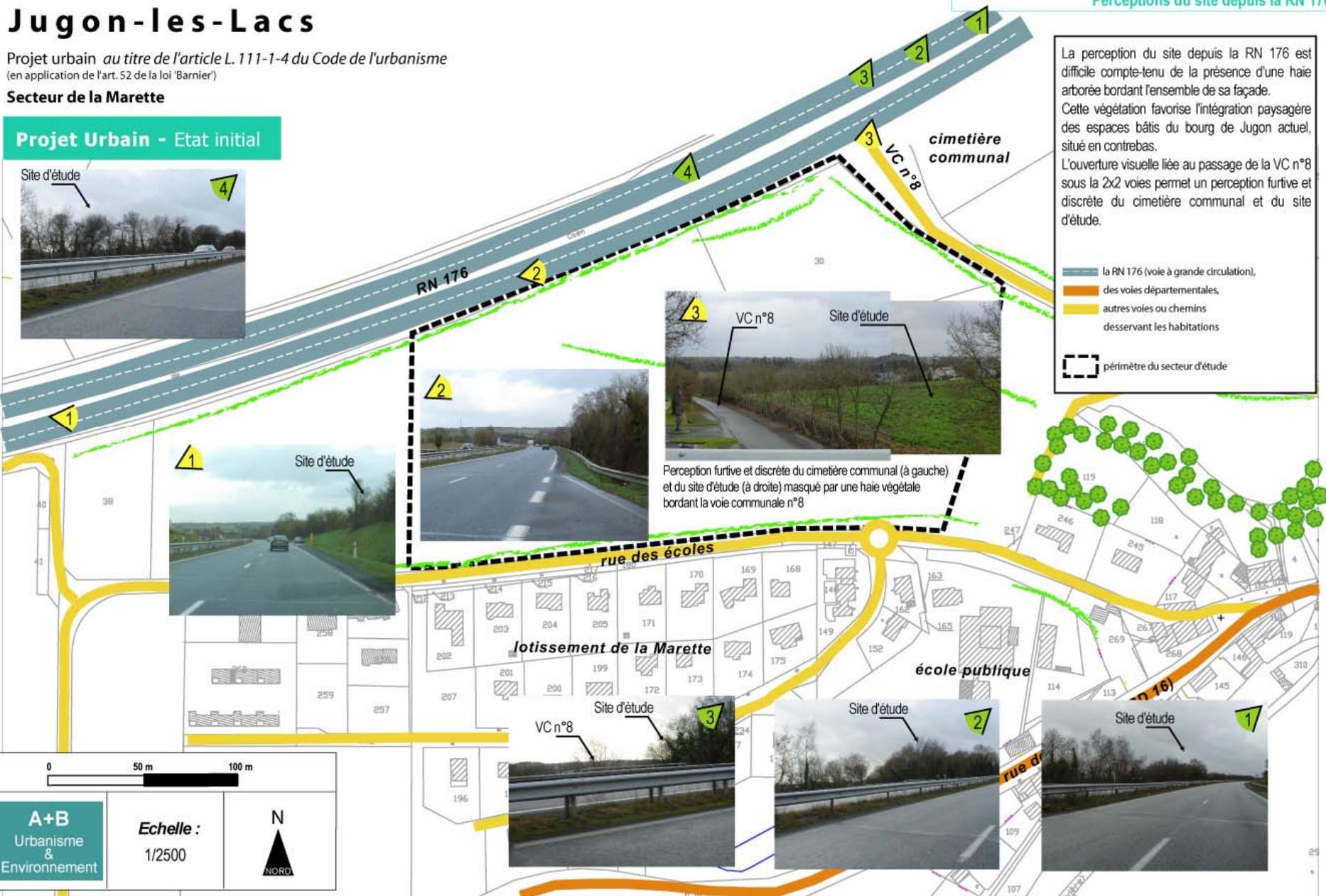
L'exposition visuelle du site depuis la voie départementale est d'autant plus restreinte que l'effet de couloir visuel créé par la voie semi-rapide limite fortement la perception de ses abords.

Commune de Jugon-les-Lacs

Projet urbain au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme
(en application de l'art. 52 de la loi 'Barnier')

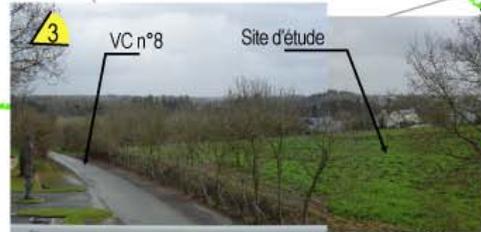
Secteur de la Marette

Projet Urbain - Etat initial

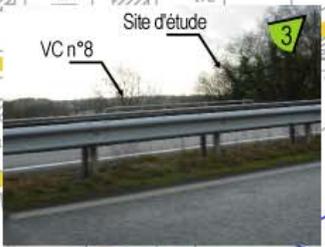


La perception du site depuis la RN 176 est difficile compte-tenu de la présence d'une haie arborée bordant l'ensemble de sa façade. Cette végétation favorise l'intégration paysagère des espaces bâtis du bourg de Jugon actuel, situé en contrebas. L'ouverture visuelle liée au passage de la VC n°8 sous la 2x2 voies permet un perception furtive et discrète du cimetière communal et du site d'étude.

- la RN 176 (voie à grande circulation),
- des voies départementales,
- autres voies ou chemins desservant les habitations
- périmètre du secteur d'étude



Perception furtive et discrète du cimetière communal (à gauche) et du site d'étude (à droite) masqué par une haie végétale bordant la voie communale n°8



A+B
Urbanisme & Environnement

Echelle : 1/2500

N
NORD

Séquences paysagères du secteur de la Marette Perceptions du site depuis la RN 176

I.2.6.3. Perception du secteur depuis la rue des écoles



Les perceptions du secteur depuis la rue des écoles mettent notamment en évidence une absence d'ouverture visuelle sur le site d'étude, liée à la présence de talus et de haies végétales.

Les talus et les haies arborées évoquent un milieu plutôt champêtre, bien que fortement atténué par la présence des clôtures liées au secteur d'habitat au Sud de la voie. La rue des écoles (sur la portion longeant le site au Sud) reçoit un trafic de desserte fine qui semble toujours limité, renforçant l'impression de tranquillité qui s'y dégage en la fréquentant. Seule la portion de voie située entre le giratoire de la rue de la Fontaine et le carrefour de la rue de la Marette reçoit un trafic plus important, lié à la présence de l'école publique. La rue des écoles constitue en effet la seule voie de desserte de l'école depuis le bourg de Jugon.

Photo ci-dessus : Rue des écoles à l'approche du giratoire de la rue de la Fontaine en direction du site d'étude (sur la droite)

Les talus et la végétation atténuent également la perception de la RN 176, distante de près de 180 mètres environ.

Photo ci-contre : Rue des écoles à hauteur du site d'étude (sur la droite)



I.2.7. Les contraintes réglementaires d'urbanisme

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme prévoyant que le secteur de la Marette soit défini en tant qu'espace à urbaniser (et directement ouvert à l'urbanisation), la réalisation d'un projet urbain sur ce secteur en application de la loi Barnier implique qu'il soit traduit de certaines dispositions réglementaires intégrées au règlement du P.L.U. (cf. **partie III** du document relatif à la *traduction réglementaire* du projet urbain présenté en partie II).

. La Loi "BARNIER"

L'article 52 de la *loi n° 95-101 du 2 février 1995*, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

Art.52 –

I - L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L.111-1-4 – En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express** et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

« Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

« Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

« Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une circulaire précise les modalités d'application de la loi. Ainsi, celle-ci doit être incitative pour la mise en place d'un projet urbain valorisant le site et préservant son identité.

Ses intentions débordent largement le cadre strict des abords de la voie. Le projet urbain doit en effet prendre en compte l'ensemble du territoire concerné, notamment sur le plan de ses connexions fonctionnelles et visuelles avec l'environnement urbain.

. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Jugon-les-Lacs (ZPPAUP)

Le site d'étude est concerné par la Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) de Jugon-les-Lacs, créée par arrêté du Préfet de Région le 27 janvier 2007. Celle-ci identifie le secteur de la Marette comme un secteur naturel à protéger pour ses intérêts paysagers, mais son règlement précise que *"dans ces secteurs, pourront seules être autorisées, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans un autre secteur est impossible. Dans ce cas, l'ABF pourra imposer le confortement ou la création de boisements formant écran. Ces plantations seront d'essences locales (voir liste des essences en annexe du présent règlement)"*.

Le projet a fait l'objet d'une note de justification en novembre 2008 ayant pour but de justifier de l'implantation des équipements d'intérêt général (équipements de sports complémentaires et pouvant être liés à l'école) souhaités par la Commune de Jugon-les-Lacs sur ce secteur, en précisant aussi les raisons pour lesquelles le choix d'un autre secteur s'avère impossible au regard des objectifs poursuivis pour l'implantation de tels équipements et des orientations d'intérêt général du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

II. Le projet urbain

II.1. Le concept d'aménagement du site

Le projet d'urbanisation du secteur de la Marette répond à un besoin d'implantation de nouveaux équipements d'intérêt général sur la commune (équipements de sports complémentaires et pouvant être liés à l'école). Le projet doit répondre à un concept d'aménagement du site de manière à respecter :

- la cohérence de l'aménagement du site avec son environnement urbain et naturel, sans occulter le positionnement du secteur sur la commune de Jugon-les-Lacs,
- les prescriptions émises par la loi "Barnier", qui concernent en l'occurrence les reculs définis depuis l'axe de la RN 176.

Ce concept d'aménagement répond aux enjeux soulevés par le diagnostic pour définir les grandes lignes directrices du projet.

L'emprise nécessaire à la réalisation du projet se table sur l'hypothèse de réalisation d'un terrain de football respectant les dimensions et l'orientation privilégiée - suivant un axe nord-nord-ouest et sud-sud-est - de terrain de football homologué (de catégorie 4).

Ces exigences réglementaires impliquent que cet équipement ne puisse être réalisé qu'en partie est du secteur, la partie ouest s'avérant trop exigüe.

Ce positionnement reste d'autant plus déterminant si la commune souhaite ajouter une piste d'athlétisme en bordure du terrain de sport de compétition... (longueur de stade d'environ 170 m requise, restant à être précisée), qui exigerait même un déport supplémentaire du terrain vers l'est, déport confronté à des contraintes topographiques supérieures et une stricte limitation des marges de recul par rapport à l'axe de la RN 176, rendant cette hypothèse très incertaine et peu réaliste.

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

Le projet définit ainsi les principes d'aménagement pour la réalisation d'un terrain de football adapté à la compétition. Il intègre :

- . la réalisation d'une tribune parallèle au terrain d'honneur (tribune restant facultative), protégeant en partie le stade des vents d'ouest, tribune d'environ 11 m de hauteur qui pourrait intégrer des locaux administratifs, voire une buvette.
- . la réalisation de vestiaires,
- . la mise à disposition de parcs de stationnement, en veillant à distinguer des emprises destinées au public et des parkings destinés aux sportifs / arbitres les jours de compétition.



II.2. Les principes du projet

Les principes qui prévalent à la définition du projet urbain répondent aux orientations émises par la ZPPAUP et aux critères prioritaires définis par la loi "Barnier", à savoir les *nuisances*, la *sécurité*, la *qualité architecturale*, la *qualité de l'urbanisme* et des *paysages*.

Les traitements paysagers doivent notamment privilégier une cohérence avec sa localisation du site sur le coteau dominant le bourg de Jugon : c'est pourquoi, le projet devra intégrer une couverture végétale conséquente en accord avec la dominante boisée qui caractérise les coteaux surplombant la vallée de l'Arguenon.

Il devra ainsi s'assurer de la conservation d'une ceinture arborée du secteur, les essences végétales devant respecter celles listées par la ZPPAUP et rappelées ci-après.

Ces principes d'aménagement du secteur de la Murette sont précisés sur les cartes jointes ci-après.

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)VEGETAUX POUR HAIE BOCAGERE

P : persistant C : caduc

Végétaux pour bourrage :

Nom commun	Nom scientifique	Hauteur	Caractéristique
Erable champêtre	Acer campestre	5.00 m à 10.00 m	C
Buis	Buxus sempervirens	3.00 m	P
Charme	Carpinus betulus	5.00 m à 10.00 m	C
Cornouiller male	Cornus mas	3.00 m	C
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	2.00 m	C
Noisetier	Corylus avellana	4.00 m	C
Aubépine	Crataegus monogyna	5.00 m	C
Fusain d'Europe	Euonymus europeaus	2.00 m	C
Houx	Ilex aquifolium	5.00 m	P
Chèvrefeuille	Lonicera nigra	2.00 m	C
Troène commun	Ligustrum vulgare	2.00 m	C
Prunellier	Prunus spinosa	2.00 m	C
Ajonc	Ulex europeaus	1.50 m	P

Végétaux de haut jet :

Nom commun	Nom scientifique	Hauteur	Caractéristique
Aulne	Alnus sp.	15.00 m	C
Bouleau	Betula sp.	20.00 m	C
Chataignier	Castanea sativa	30.00 m	C
Hêtre	Fagus sylvatica	30.00 m	C
Frêne	Fraxinus excelsior	30.00 m	C
Merisier	Prunus avium	20.00 m	C
Poirier commun	Pyrus communis	15.00 m	C
Chêne	Quercus sp.	30.00 m	C
Sorbier	Sorbus sp.	20.00 m	C
Orme résistant	Ulmus resista	15.00 m	C

II.2.1. Impact visuel et axes de composition urbaine

Le projet s'expose en priorité aux champs visuels définis :

- depuis le tracé de la RN 176,
- depuis la rue des écoles,

C'est pourquoi une attention toute particulière doit être apportée à la perception du projet depuis ces principales voies de desserte des futurs équipements.

II.2.2. Desserte et sécurisation des déplacements

Les principes de desserte du secteur de la Marette répondent aux objectifs suivants :

- exclure la réalisation d'accès sur la RN 176,
- privilégier la réalisation d'un seul accès routier sur la rue des écoles pour limiter la multiplication des accès et les risques de perturbation des flux et pour assurer la sécurité des conditions de circulation sur le secteur,

L'aménagement d'un secteur d'équipements d'intérêt collectif, en renforçant la vocation urbaine de la rue des écoles, permettra de maintenir une faible vitesse de circulation des véhicules (déjà limitée à 50 km/h), garante de sécurité dans un secteur propice aux traversées d'enfants.

cf. planche jointe ci-après

Commune de
Jugon-les-Lacs

*Aménagement de terrains de sports
 sur le bourg (rue des Ecoles)*

Projet Urbain - Orientations d'aménagement

Principes d'aménagement du secteur AUIz
 sis rue des Ecoles, au Nord-Ouest du bourg de Jugon

- Axes de composition urbaine
- Conditions de desserte du site et de sécurisation des flux



II.2.3. Une trame végétale structurante

Les principes de traitement paysager préalables à l'aménagement du secteur par la mise en place d'une trame végétale épousent les objectifs définis au chapitre relatif aux axes de composition urbaine.

Il s'agit de favoriser l'insertion paysagère des futurs équipements et installations par la conservation des arbres de haute tige existants et l'implantation de nouvelles plantations complémentaires (essences locales). Il devra ainsi s'assurer de la conservation d'une ceinture arborée du secteur, les essences végétales devant respecter celles listées par la ZPPAUP.

Cette ceinture boisée doit tout à la fois :

- Conférer une dominante boisée au secteur, au sein duquel ne pourra émerger que la partie sommitale de la tribune,
- Créer un écran végétal autour du site en cohérence avec les dispositions générales de la ZPPAUP, s'appuyant à la fois sur le maintien de talus végétalisés et sur des arbres de haute tige en alignement,
- Accompagner les principaux cheminements piétonniers d'un linéaire végétal (boisé) qui soit à même de renforcer la perception de l'écran boisé,
- Créer dans la mesure du possible des lignes directrices végétales au sein du site mettant en scène le stade principal et favorisant une mise en valeur (plus qu'une insertion paysagère) de la tribune dans l'éventualité de la création d'un tel équipement,
- Intégrer des lignes végétales boisées en rupture de pente qui limitent le ruissellement des eaux et le lessivage des sols,
- Intégrer au paysage les parcs de stationnement (et les véhicules) par une ceinture végétale et un traitement paysager interne qui favorisent une limitation de l'imperméabilisation du site et contribuent à souligner la dominante visuelle végétale du secteur.

II.2.4. Reculs d'inconstructibilité et traitement admis

Les reculs s'imposant aux futures constructions et installations s'implantant sur le secteur se calent sur les objectifs définis aux chapitres précédents et intègrent les principes de composition urbaine, de traitement paysager et architectural, de desserte et de sécurisation des flux précisés auparavant.

Ces marges de recul répondent aux critères prioritaires définis par la loi "Barnier", à savoir les *nuisances*, la *sécurité*, la *qualité architecturale*, la *qualité de l'urbanisme* et des *paysages*.

cf. planche jointe ci-après

Commune de Jugon-les-Lacs

Aménagement de terrains de sports sur le bourg (rue des Ecoles)

Projet Urbain - Orientations d'aménagement

Principes d'aménagement du secteur AUIz sis rue des Ecoles, au Nord-Ouest du bourg de Jugon

- Reculs inconstructibles et traitement paysager par rapport aux voies et emprises publiques

 Espace à traiter de manière paysagère où les constructions et les installations ne sont pas admises à l'exception :

- des cheminements piétonniers / cyclables, réseaux d'intérêt général
- des équipements d'intérêt général, notamment ceux nécessaires à la gestion et à l'écoulement des eaux pluviales, mais à condition d'être réalisées sous forme de noues ou bassins ou fossés traités de manière à participer à la qualité paysagère du secteur

 Périmètre du secteur d'étude

Secteur AUIz : recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RN 176
(pour toutes constructions et installations sauf cas visés ci-contre relatifs aux marges de recul) ;

Conserver les arbres de haute tige à feuilles caduques existants (sous réserve d'un état sanitaire satisfaisant) et les compléter de plantations similaires en alignements :

- en façade nord du secteur d'étude (côté RN 176),
- en façades est et ouest du secteur AUIz, notamment en limite de terrains agricoles à l'ouest

Conserver les arbres de haute tige existants, notamment ceux localisés en façade Nord du site (sous réserve d'un état sanitaire satisfaisant)

Chercher à assurer un traitement des façades Nord et Ouest du site, avec plantations d'arbres* de haute tige et d'essences arbustives*, isolant le secteur de la RN 176.
(* essences locales admises - cf. liste dans la ZPPAUP)

Assurer un traitement paysager de l'aire de stationnement. (Limiter la perception des véhicules stationnés depuis la rue des Ecoles)

Variante 2 :
(en cas de format supérieur du complexe sportif)
Parking public
(capacités : env 150 places)

Espaces verts
(espaces de loisirs, de détente)
Possibilités d'aménagement évolutif (réversible)

Terrain d'honneur
(cat. 4) : 105 x 68m

Accès piéton et liaison avec le coteau dominant le bourg

Accès piéton adapté aux écoliers

Secteur AUIz : recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la rue des Ecoles (pour toutes constructions et installations sauf pour passage et réalisation de voirie et réseaux d'intérêt général) ;

Conserver un talus végétal en bordure de la rue des Ecoles, devant être ouvert par endroit pour faciliter les accès et pour une mise en valeur du site perçu depuis la rue des Ecoles.

0 50 m 100 m

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :
1/2000



Éléments de légende

 Voie routière

 Parc de stationnement ouvert au public

 Parc de stationnement réservé aux sportifs

 Cheminement ou parcours piétonnier

 Emprise close du terrain de football (catégorie 4)

 Espaces verts traités de manière paysagère ouverts au public

 Arbres à conserver / à planter (illustration schématique, emplacement indicatif)

 Noue ou bassin paysager (traitement et régulation des eaux pluviales)

II.3. Le projet urbain au regard des critères de la loi Barnier

. Nuisances :

Traitement acoustique, conditions de vie :

Les reculs d'inconstructibilité définis par rapport à la RN 176 permettent de limiter les nuisances sonores pouvant être ressenties par les futurs utilisateurs du site, la distance favorisant l'atténuation de l'impact acoustique des flux routiers. Le projet prévoit à l'intérieur des marges de recul, un traitement paysager (plantations d'arbres de haute tige, ...) pour minimiser les impacts directs sur les futurs aménagements.

En outre, l'aménagement d'un secteur d'équipements d'intérêt collectif, en renforçant la vocation 'urbaine' de la rue des écoles, permettra de maintenir une faible vitesse de circulation des véhicules (déjà limitée à 50 km/h), et ainsi d'en maîtriser l'impact sonore.

Incitation aux déplacements "doux" et limitation des flux de véhicules :

Cette mesure doit favoriser une limitation des nuisances générées par les flux automobiles (bruit, émissions à l'atmosphère, sentiment d'insécurité pour les piétons, ...).

Gestion des eaux usées et pluviales :

Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Les habitations devront procéder au traitement de leurs effluents.

Dans le cadre de la loi sur l'eau, des ouvrages de régulation des débits d'eau pluviale devraient être mis en place. Il est recommandé la mise en place de noues ou bien de bassins paysagers (à faible marnage) de manière à favoriser l'insertion paysagère de ces dispositifs de rétention des eaux pluviales (qui seront admis dans les marges de recul de la RN 176). Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

. Sécurité :

L'ensemble des dispositions relatives aux conditions de desserte du futur site aménagé évoquées précédemment, la limitation des accès sur la rue des écoles et leur interdiction sur la RN 176 sont imposés pour assurer des conditions de déplacement sécurisées sur le site et sur les voies existantes.

De surcroît, il est requis la réalisation de cheminements piétonniers et/ou cyclables en site propre pour favoriser des liaisons sûres au sein du secteur et avec l'école publique, avec le bourg de Jugon, voire avec le bourg de Saint-Igneuc, permettant de limiter le recours systématique aux voitures.

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)**. Qualité architecturale :**

Le projet urbain n'impose pas de contraintes architecturales supplémentaires par rapport aux prescriptions définies au règlement du P.L.U. et de la Z.P.P.A.U.P., qui visent une parfaite intégration des constructions et installations dans le site.

La présente étude cherche à maintenir suffisamment de marges de manœuvre et une liberté de conception pour les futurs aménageurs ou constructeurs. L'étude de projet urbain impose seulement la prise en compte des dimensions et orientation d'un terrain de football homologué de catégorie 4 (*cf. planche relative aux axes de composition urbaine*).

. Qualité de l'urbanisme :

La réduction des marges de recul s'accompagne de mesures particulières pour que l'urbanisation de cette zone soit de qualité : interdiction d'installations et de construction dans les marges de recul qui seront paysagées... Les planches relatives aux *axes de composition urbaine* du secteur et aux reculs d'inconstructibilité précisent les principes d'aménagement retenus pour favoriser l'intégration urbanistique du secteur dans son environnement.

. Qualité des paysages :

Les principes d'aménagement du secteur 1AU_z veillent à respecter les orientations émises par la ZPPAUP. Les traitements paysagers doivent notamment privilégier une cohérence avec la localisation du site sur le coteau dominant le bourg de Jugon : c'est pourquoi, le projet devra intégrer une couverture végétale conséquente en accord avec la dominante boisée qui caractérise les coteaux surplombant la vallée de l'Arguenon.

Le projet devra ainsi s'assurer de la conservation d'une ceinture arborée du secteur, les essences végétales devant respecter celles listées par la ZPPAUP et rappelées plus haut.

III. Traduction réglementaire du projet urbain

Pour assurer la réalisation du projet et pour organiser le site en cohérence avec l'enveloppe du tissu urbain existant au Sud du secteur, le projet de zonage du P.L.U. propose d'établir un périmètre de secteur 1AUℓz destiné à la réalisation d'équipements de sports de plein air inséré entre la rue des Ecoles, la RN 176, l'alignement à l'ouest avec la limite ouest de la future façade ouest du bourg et une limite Est prenant en compte les contraintes topographiques (fort dénivélé) et au Nord-Est la voie communal n°8 reliant Jugon à St Igneuc. Le site, d'environ 5,6 hectares, fait l'objet d'un emplacement réservé sur les documents graphiques.

Articles	Propositions de dispositions réglementaires spécifiques intégrées au règlement de la zone 1AUℓz
Zone 1AUℓz	<p>Le secteur 1AUℓz est destiné à recevoir des équipements et installations d'intérêt général, 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 Z.P.P.A.U.P.</p> <p>Les conditions d'aménagement de ce secteur doivent alors être compatibles avec les <i>orientations d'aménagement</i> (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).</p>
Art. 1AUℓz-1	<p>Sauf dispositions particulières de la Z.P.P.A.U.P. s'appliquant au secteur 1AUℓz, sont interdites toute construction, toute installation et opération d'aménagement de toute nature, sauf cas visé à l'article 1AUℓz2.</p>
Art. 1AUℓz-2	<p>Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et de respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. concernant le secteur 1AUℓz, peuvent être admis sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les équipements d'intérêt général, ainsi que les installations qui en sont liées et nécessaires, dès lors qu'ils répondent à la vocation du secteur définie ci-dessus et à condition que leur implantation soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur 1AUℓz ; - les affouillements ou exhaussements du sol, s'ils sont strictement liés et indispensables à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général (réseaux et/ou ouvrages de gestion d'eau pluviale d'intérêt général), s'il est constaté que leur implantation dans un autre secteur est impossible.

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

Articles	Propositions de dispositions réglementaires spécifiques intégrées au règlement de la zone 1AUz				
Art. 1AUz-3	<p>Les terrains sur lesquels peuvent être admises les occupations des sols visées à l'article 1AUz-2 doivent être desservis par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.</p> <p>Tout accès direct sur la RN 176 est interdit.</p> <p>Les accès routiers sur la rue des Ecoles doivent rester limités.</p>				
Art. 1AUz-4	<p>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 les valeurs suivantes :</p> <table border="1" data-bbox="423 703 1648 810"> <thead> <tr> <th data-bbox="423 703 1037 767">Secteurs</th> <th data-bbox="1037 703 1648 767">Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="423 767 1037 810">1AUz</td> <td data-bbox="1037 767 1648 810">55 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces verts (ou d'espaces perméables) de 45 %.</p> <p>[...]</p>	Secteurs	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière	1AUz	55 %
Secteurs	Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé à l'unité foncière				
1AUz	55 %				
Art. 1AUz-6	<p>[...]</p> <p>Pour le secteur 1AUz, le projet urbain intégré au présent dossier de PLU, expose les mesures prises pour respecter les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> . L'implantation des constructions, équipements et installations doit respecter un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la RN 176. . Les constructions et les équipements d'intérêt général qui pourraient être admis conformément à l'article 1AUz-2, doivent respecter un recul minimal de 5,00 m par rapport à la limite d'emprise de la rue des Ecoles. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.</p>				

Projet Urbain au titre de la loi Barnier (L.111.1.4 C.U.)

Art. 1AUz-9	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
Art. 1AUz-10	Conformément aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P., les équipements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général admis à l'article 1AUz 2 devront faire l'objet d'une parfaite intégration dans le site.
Art. 1AUz-11	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <p>Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.</p> <p><u>En secteur 1AUz, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP,</u> plus spécifiquement les dispositions du <i>chapitre n° 2.1</i> du règlement de la Z.P.P.A.U.P. (cf. <i>règlement de la ZPPAUP</i> en annexe du P.L.U.)</p>
Art. 1AUz-13	<p>■ <u>En secteur 1AUz, s'imposent les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.</u> (cf. <i>règlement de la ZPPAUP</i> en annexe du P.L.U.).</p> <p><i>Pour repère,</i> Le règlement de la ZPPAUP précise notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> . <i>en chapitre n° 2.1. du règlement de la ZPPAUP</i> : les règles relatives aux <u>secteurs naturels</u>, qui concernent le secteur 1AUz. . <i>en chapitre n° 3.1. du règlement de la ZPPAUP</i> : les règles relatives aux <u>éléments végétaux</u>. <p>Les plantations qui seront réalisées pour favoriser l'intégration paysagère dans le site des équipements d'intérêt général et des installations en compatibilité avec les orientations d'aménagement, devront être d'essences locales conformément aux dispositions de la Z.P.P.A.U.P. (voir liste des essences en annexe de la Z.P.P.A.U.P.).</p>
Art. 1AUz-14	Non réglementé.



Route du Temple – Bel Air – 44270 Saint-Même-le-Tenu

Tél : 02 40 78 56 65 - Fax : 02 40 02 29 85 E-mail. AplusB-UrbaEnv@wanadoo.fr