

ZPPAUP de JUGON-LES-LACS

Règlement (modifié)

décembre 2008

SOMMAIRE

0.PREAMBULE : LE REGLEMENT – MODE D’EMPLOI.....	3
1.: DISPOSITIONS GENERALES.....	4
1.1 Cadre législatif.....	4
1.2 Champ d’application de ZPPAUP.....	4
1.3 ZPPAUP, MH et sites.....	4
1.4 Patrimoine archéologique.....	5
1.5 ZPPAUP et PLU.....	5
1.6 Publicités et enseignes.....	6
1.7 Permis de démolir et autorisations.....	6
d’urbanisme.....	6
1.8 Espaces publics.....	6
1.9 Contrôle de l’architecte des bâtiments de France.....	6
1.10 Contestation - Litiges.....	6
1.11 Prescription générale.....	6
1.12 Prescriptions particulières par secteurs.....	6
1.13 Prescriptions particulières par éléments du patrimoine naturel ou bâti identifiés.....	7
1.14 Structuration du règlement.....	7
1.15 Constitution des demandes d’autorisation.....	7
2.. PROTECTION DU PAYSAGE NATUREL ET URBAIN.....	8
2.1 Les secteurs naturels.....	8
2.2 Les secteurs constructibles à enjeu paysager.....	10
2.3 Le paysage urbain du bourg de JUGON.....	13
2.4 Le paysage urbain du bourg de LESCOUET.....	16
2.5 Les secteurs de projet.....	18
3. PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.....	19
3.1 Les éléments végétaux.....	19
3.2 Les éléments bâtis.....	20
4. ENTRETIEN ET RESTAURATION DU BATI EXISTANT....	22
4.1 Les modifications du bâti : extensions, percements.....	22
4.2 Les façades : la maçonnerie des immeubles et des clôtures.....	24
4.3 Les toitures – La zinguerie – Les lucarnes – Les percements de toit.....	26
4.4 Les menuiseries – Les systèmes d’occultation des baies – Les ferronneries.....	28
4.5 La couleur.....	30
5. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES EXTENSIONS AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	32
6. ARCHITECTURE COMMERCIALE.....	36
7. ESPACE PUBLIC.....	40
8. LEXIQUE.....	42
9.LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES....	45

0. PREAMBULE : LE REGLEMENT – MODE D'EMPLOI

Le chapitre 1 : Dispositions générales...

... précise les implications générales de la ZPPAUP sur les demandes d'autorisation de travaux ainsi que l'articulation de celle-ci avec les autres règles en vigueur sur le territoire.

Le chapitre 2 : Protection du paysage naturel et urbain...

... regroupe les règles relatives à la protection du paysage en général.

La Zone de Protection est organisée en différents

secteurs selon le type de protection qui y est mis en oeuvre :

1. les secteurs non constructibles
2. les secteurs constructibles à enjeu paysager
3. le secteur urbain du bourg de Jugon
4. le secteur urbain du bourg de Lescouët
5. les secteurs de projet

La délimitation de ces secteurs est précisée aux plans réglementaires au 1/2500e de la ZPPAUP.

Le chapitre 2 permet d'appréhender le contexte

dans lequel se situe le projet ainsi que les objectifs

généraux auxquels le projet doit répondre.

Le chapitre 3 : Protection des éléments naturels ou bâtis...

... 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 :

1. les espaces boisés, les éléments végétaux, les talus plantés ou non
2. les bâtiments ou éléments bâtis remarquables, les bâtiments d'accompagnement, les clôtures remarquables
3. les ensembles bâtis cohérents

Ils sont repérés aux plans réglementaires au 1/2500e de la ZPPAUP.

Les règles portent sur les conditions de leur conservation, démolition, remplacement, modification.

Le chapitre 4 : Entretien et restauration du bâti existant...

... regroupe les règles relatives aux interventions courantes d'entretien et de restauration du bâti existant.

Le chapitre 5 : Constructions nouvelles...

... regroupe les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions nouvelles quelque soit leur

importance (bâtiments annexes, extensions aux

constructions existantes, premières constructions sur une parcelle nue).

Le chapitre 6 : Architecture commerciale...

... traite des vitrines, des enseignes quelque soient les constructions concernées et sur l'ensemble de la Zone de Protection.

Le chapitre 7 : Espaces publics ...

... énonce des règles générales relatives au traitement des espaces publics.

Le chapitre 8 : Lexique

Les termes un peu techniques employés dans le règlement et suivis d'un astérisque sont ici définis

dans des termes simples.

Le chapitre 9 : Liste des essences végétales préconisées

Le règlement fait dans certains cas référence à des essences locales préconisées, elles sont ici définies.

Les chapitres 10 et 11

sont présentés sous la forme d'un cahier séparé associé au règlement :
Le chapitre 10 comporte des

fiches descriptives des bâtiments remarquables.

Celles-ci décrivent les bâtiments remarquables et indiquent quelques recommandations particulières relatives à leur restauration, leur remise en état, leur mise en valeur.

Le chapitre 11 comporte des

fiches descriptives des secteurs de projet.

Celles-ci décrivent les enjeux relatifs à la transformation des secteurs de projet et indiquent les objectifs auxquels devront répondre les projets engagés pour leur développement futur.

Le chapitre 12

est présenté sous la forme d'un cahier séparé associé au règlement. Il comporte des plans réglementaires par secteurs.

Les plans réglementaires des secteurs urbains des bourgs de Jugon et de Lescouët sont découpés et reportés ici en format A4 afin d'en faciliter la gestion au quotidien.

1.1 Cadre législatif

Les prescriptions établies par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de JUGON-LES-LACS s'appliquent dans le cadre de la législation relative à la protection des Monuments Historiques et de leurs abords telle qu'elle a été mise en forme au sein du Code du Patrimoine. La ZPPAUP s'inscrit dans le cadre de l'application de l'ordonnance 2004/178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine : - livre 1er concernant les dispositions communes à l'ensemble du patrimoine culturel (articles L111-1 à L143-14) ; - livre V concernant l'archéologie (articles L510-1 à L544-13) ; - livre VI concernant les monuments historiques, sites et espaces protégés (articles L611-1 à L643-1). Cette ordonnance abroge les législations antérieures

(1913 sur les monuments historiques, 1930 sur les sites, 1941 sur l'archéologie, 1983 sur les ZPPAUP).

1.2 Champ d'application de ZPPAUP

Les limites de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de JUGON-LES-LACS sont définies aux plans réglementaires de la ZPPAUP.

1.3 ZPPAUP, MH et sites

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. Cette disposition s'applique aux édifices dont la liste

1.: DISPOSITIONS GENERALES

suit :

- Eglise, inscrite au titre des Monuments Historiques le 19 mars 1926
- Croix du 18ème siècle, inscrite au titre des Monuments Historiques le 19 mars 1926
- Hôtel de Sevoy, inscrit au titre des Monuments Historiques (façades et toitures) le 5 décembre 1975

1.4 Patrimoine archéologique

La ZPPAUP n'apporte pas de modification aux textes

en vigueur en matière de protection du patrimoine archéologique. Ceux-ci sont rappelés ci-après :

Code du patrimoine, Livre V Archéologie- Titres I à IV portant, en particulier, sur :

- le rôle de l'Etat : articles L522-1 à L522-6.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites qui s'applique à l'ensemble du territoire communal: articles L.531-14 à L.531-16

« Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél : 02.99.84.59.00).

- les biens culturels maritimes : article L. 532-1 à 532-14

« *constituent des biens culturels maritimes les gisements, épaves, vestiges ou généralement tout*

bien qui, présentant un intérêt préhistorique, archéologique ou historique, est situé dans le domaine public maritime ou au fond de la mer dans une zone contiguë ».

Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations :

- la protection des collections publiques : articles 322-1 et 322-2.

« *la destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 200 000 F d'amende...* »

« *3°. Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faites au cours des fouilles ou fortuitement, un terrain*

contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique »

« *dans le cas prévu du 3° l'infraction est également constituée si son auteur est*

propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré ».

Décret 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier

2001 et relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

- article 1.

« *les opérations d'aménagement, de constructions 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 que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Ainsi tout projet d'aménagement, de constructions

d'ouvrages ou de travaux susceptible de porter sur un site ou un indice de site archéologique doit faire l'objet d'une saisine auprès de la préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

Les sites archéologiques repérés par le Service Régional de l'Archéologie dans le périmètre de la ZPPAUP sont portés aux plans réglementaires de la ZPPAUP

1.5 ZPPAUP et PLU

Les dispositions de la ZPPAUP 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.

En ce sens, les dispositions de la ZPPAUP prévalent sur celles édictées par le PLU en vigueur en cas de contradiction entre les deux documents.

Le POS ou PLU en vigueur lors de la création de la ZPPAUP de JUGON-LES-LACS est le POS dont la dernière révision fut prescrite le 5/04/1996 et qui fut approuvé le 12/04/2000. Toute modification ou révision ultérieure à cette date devra tenir compte des dispositions de la ZPPAUP.

1.6 Publicités et enseignes

La publicité, les enseignes et les pré-enseignes sont soumises aux dispositions du code de l'Environnement (articles L 581.1 à L 581.45 pour la partie législative et décrets d'application) qui interdit toute publicité et pré-enseignes dans les sites classés ou inscrits, dans le champ de visibilité d'un MH et à l'intérieur des périmètres de la ZPPAUP.

Dans la ZPPAUP, les enseignes sont soumises à autorisation du Maire après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. En cas de création d'une Zone de Publicité Restreinte, celle-ci sera annexée à la ZPPAUP. Les règles relatives à

cette ZPR seront applicables à la ZPPAUP.

1.7 Permis de démolir et autorisations d'urbanisme

Article 71 de la loi du 7/01/83 : « Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. »

1.8 Espaces publics

L'aménagement des espaces publics situés dans le périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

1.9 Contrôle de l'architecte des bâtiments de France

La circulaire n°85-45 du 1er juillet 1985 précise les conditions dans lesquelles s'exerce le contrôle de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une ZPPAUP : « Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent aussi bien à l'architecte des bâtiments de France qu'au Maire ou à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations. L'architecte des bâtiments de France conserve un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce en

référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme. »

1.10 Contestation - Litiges

Article 71 de la loi du 7/01/83 : « En cas de désaccord du Maire ou de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, avec l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France, le représentant de l'Etat dans la région émet, après consultation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France. »

1.11 Prescription générale

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1.12 Prescriptions particulières par secteurs

A l'intérieur de la ZPPAUP sont définis les secteurs suivants :

- les secteurs non constructibles

- les secteurs constructibles à enjeu paysager
- le secteur urbain du bourg de Jugon
- le secteur urbain du bourg de Lescouët
- les secteurs de projet

La délimitation des secteurs est précisée aux plans réglementaires de la ZPPAUP.

A chacun des secteurs ainsi définis se rapportent des

règles particulières énoncées au chapitre 2.

Les secteurs de projets font en outre l'objet de fiches, réunies au chapitre 11, qui définissent les orientations générales qui seront à mettre en œuvre lors de leur aménagement.

1.13 Prescriptions particulières par éléments du patrimoine naturel ou bâti identifiés

A l'intérieur de la ZPPAUP sont repérés les éléments

de patrimoine suivants :

- les ensembles boisés
- les éléments naturels
- les talus plantés ou non
- les bâtiments ou éléments bâtis remarquables
- les bâtiments d'accompagnement
- les clôtures remarquables

Ces éléments sont repérés aux plans réglementaires de la ZPPAUP.

Les prescriptions particulières applicables à juger de l'impact sur le paysage et le bâti ces éléments identifiés du patrimoine sont des modifications projetées. précisées aux chapitres 3 et 4.

1.14 Structuration du règlement

Pour l'ensemble des thèmes traités par le règlement de la ZPPAUP, les règles sont énoncées selon la même structure :

- Une prescription générale précise l'objectif des règles énoncées pour le thème traité.
- Les règles générales s'appliquent partout sauf application de règles spécifiques.
- Les règles spécifiques indiquent les situations particulières dans lesquelles des adaptations à la règle générale peuvent s'avérer nécessaires soit en fonction
- du contexte, soit en fonction du projet. Il revient à l'ABF, au vu d'un projet particulier, de juger de l'opportunité d'appliquer ou non ces règles spécifiques.
- La colonne « commentaires » regroupent des rappels de la loi générale, des explications de la règle, des conseils.

1.15 Constitution des demandes d'autorisation

Les dossiers de demande d'autorisation doivent permettre aux autorités compétentes en matière de permis de construire ainsi qu'à l'architecte des bâtiments de France de

2.. PROTECTION DU PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

Prescription générale :

L'intérêt patrimonial majeur de Jugon-Les-Lacs réside dans son site et dans l'opposition entre un ensemble urbain dense installé en fond de vallée et son environnement de coteaux largement boisés.

C'est cette identité très contrastée que la ZPPAUP souhaite protéger et renforcer. Ainsi les objectifs de protection sont différenciés selon les secteurs :

Les coteaux qui encadrent la ville font l'objet de 2 types de règles :

- certains sont non constructibles (2.1) ;
- certains, soit qu'ils soient d'une moindre sensibilité sur le grand paysage, soit qu'ils soient déjà en parti construits, sont constructibles (2.2). Ces secteurs sont dits « secteurs constructibles à enjeu paysager »

La cohérence du paysage urbain du bourg de Jugon est protégée (2.3). Le bourg de Lescouët se caractérise au contraire par une implantation en haut de colline et une structure bâtie plus lâche. Il fait l'objet d'un traitement réglementaire différent du bourg de Jugon (2.4). Enfin, certains secteurs, dans la logique du développement historique, ont vocation à se modifier. Ils sont dits « secteurs de projet » et font l'objet du sous-chapitre 2.5.

2.1 Les secteurs naturels

Prescription générale :

Il s'agit des espaces de coteaux qui encadrent la ville qui sont à ce jour restés non bâtis et dont la construction aurait un impact très fort sur le paysage. Il s'agit également des abords immédiats du bourg de Lescouët. La préservation de leur caractère naturel garantit l'intérêt patrimonial des 2 bourgs et la qualité de leurs paysages.

L'objectif des règles est d'interdire toute construction nouvelle et de promouvoir leur replantation par des végétaux d'essences locales (voir chapitre 3)

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
Dans les secteurs non constructibles indiqués au plan de zonage, les constructions, installations et opérations d'aménagement de toute nature sont interdites.	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 au chapitre 9 du présent règlement).	

2.2 Les secteurs constructibles à enjeu paysager

Prescription générale :

Certains secteurs de coteaux, soit qu'ils soient d'une moindre sensibilité sur le grand paysage, soit qu'ils soient déjà en parti construits, sont considérés comme

constructibles. Ces secteurs sont dits « secteurs constructibles à enjeu paysager »

L'objectif des règles qui s'appliquent sur ces secteurs est de permettre les constructions nouvelles ou l'adaptation et l'extension des constructions existantes, tout en

sauvegardant le caractère principalement boisé des coteaux et de veiller à une inscription discrète des constructions dans leur environnement paysager.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
<u>Les constructions nouvelles ou les extensions aux constructions existantes</u> devront s'adapter au plus près du terrain naturel. Les plates formes recevant les constructions seront réalisées par déblai du terrain naturel. Les remblaiements sous constructions sont interdits. <u>La hauteur</u> des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout de toit* ou à l'acrotère*. Cette hauteur est à calculer à partir de la partie la plus basse du terrain naturel. <u>Les volumes</u> des constructions nouvelles ou des extensions aux constructions existantes seront simples de manière à s'inscrire discrètement dans le paysage : toiture à une pente, toiture à 2 pentes, toitures terrasse. <u>Les clôtures</u> seront à dominante végétale. Les végétaux utilisés seront des essences	<u>Des adaptations à cette règle</u> pourront être admises dans le cas d'extensions à des constructions existantes lorsque celles-ci sont justifiées par des raisons fonctionnelles, techniques ou lorsqu'elles permettent de trouver une meilleure adaptation de l'extension à la construction existante. <u>L'aménagement des accès aux terrains</u> ou aux constructions, l'aménagement des terrains privés peuvent nécessiter des remblaiements. Ils pourront être autorisés dans la mesure où ils ont un faible impact sur le paysage. <u>Les lignes de faîtage*, d'égout de toit* ou d'acrotère*</u> seront de préférence parallèles aux courbes de niveau du terrain naturel lorsque celui-ci présente une pente importante. Ces dispositions pourront être imposées par l'ABF en fonction de l'importance de l'impact visuel des nouvelles constructions dans le paysage.	<u>Rappel</u> : Les dossiers de demande d'autorisation devront comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation, espèces). Les dossiers devront comporter toutes les informations nécessaires pour juger de l'impact sur le site des constructions ou des aménagements projetés. Ceci concerne en particulier les cotes topographiques du terrain naturel et du projet. Sur des terrains en pente, lorsque est recherchée une discrétion des constructions, <u>l'horizontalité</u> des volumes principaux est à rechercher. Elle souligne, sans lutter contre elle, la pente du terrain naturel. <u>Certaines caractéristiques des couleurs et des matériaux</u>

locales (voir liste des essences au chapitre 9 du présent règlement). <u>Les parties non végétales des clôtures</u> seront en maçonnerie de blocage de moellons, en maçonnerie enduite ou en bois. <u>La couleur</u> des matériaux utilisés en façade, en toiture, en clôtures devra garantir une inscription discrète de celles-ci dans le paysage. Les teintes claires, les couleurs vives sont proscrites. Cette règle s'applique à la couleur dominante de la construction, elle ne concerne pas les traitements de détail : menuiseries, ferronneries, etc... <u>Les interventions sur les constructions anciennes</u> et les extensions à ces constructions sont soumises aux règles énoncées au chapitre 4.	<u>Selon la nature des constructions projetées</u> et leur impact sur le paysage, 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).	induisent un fort contraste entre les constructions et leur environnement naturel qui augmente l'impact de ces constructions dans le paysage tel qu'il est perçu de loin : - la <u>vivacité</u> des couleurs, la <u>saturation</u>* des teintes ; - la <u>clarté</u>* des couleurs (les blancs purs, les blancs ocres, les blancs colorés) ; - la <u>brillance</u> des matériaux. Les constructions « anciennes » à Jugon, comme souvent en Bretagne centrale, présentent une teinte dominante de gris colorés : les couleurs dominantes sont variées mais rarement vives, la couleur de la pierre est une teinte « rompue*», la couleur des pierres, des joints et des enduits (joints et enduits sont colorés par des sables de carrières locales) produisent une variété de teintes dans une gamme colorée homogène qui est une garantie d'intégration à un ensemble. Ces dispositions sont particulièrement efficaces s'agissant de l'intégration du bâti dans un environnement paysager (les couleurs sombres sont souvent une garantie de discrétion). Les matériaux dont l'aspect évolue avec le temps, tel que le bois, sont également adaptés à des environnements à dominante végétale. Dans un ensemble urbain très cohérent, il est tout à fait envisageable de se servir de la couleur pour distinguer certains projets particuliers de leur environnement immédiat. Au contraire, dans des secteurs dont l'intérêt paysager est reconnu, la discrétion des constructions
--	---	--

		dans leur environnement est à garantir.
--	--	---

2.3 Le paysage urbain du bourg de JUGON

Prescription générale :

La ville de Jugon-Les-Lacs présente une grande cohérence d'ensemble qui lui donne son ambiance et son identité particulière. Cette cohérence mérite d'être protégée. Cette cohérence urbaine est obtenue par des hauteurs homogènes (R+1+C, R+2+C), par l'implantation des bâtiments majoritairement à l'alignement des voies, par l'implantation des constructions majoritairement sur les deux limites séparatives. Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes devront respecter les caractéristiques qui créent la cohérence globale de la ville.

Il existe toutefois des secteurs où, ponctuellement, ces caractéristiques n'ont pas été respectées. Les règles prévoient alors une certaine souplesse afin que les constructions nouvelles puissent s'adapter au mieux à leur contexte immédiat et qu'elles concourent, dans la mesure du possible, à renforcer cette cohérence. Certains édifices par leur signification symbolique ou leur usage particulier ont vocation à constituer un « évènement urbain » : des dérogations aux règles communes sont alors permises.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
Les constructions nouvelles doivent être <u>implantées à l'alignement*</u> des voies et espaces publics. <u>L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives*</u> se fera soit sur les 2 limites séparatives, soit sur l'une d'entre elles. Lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voie ou sur une seule limite séparative, <u>un dispositif de clôture</u> devra assurer une lecture cohérente de la continuité de l'alignement sur rue sur toute la largeur de la parcelle. Les matériaux utilisés en clôture doivent être cohérents avec ceux utilisés dans la construction. <u>Les végétaux utilisés en clôture</u> seront des essences locales (voir liste des essences au chapitre 9 du présent règlement).	Dans les secteurs marqués d'un trait interrompu au plan, <u>cette implantation est possible mais non obligatoire.</u> Lorsqu'une construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble de constructions homogènes présentant des retraits identiques par rapport aux voies, l'ABF pourra imposer que la construction nouvelle s'implante selon le même mode afin d'assurer la continuité urbaine de l'ensemble. Au vue d'un projet, l'ABF pourra imposer des <u>prescriptions particulières</u> en ce qui concerne les matériaux constituant la clôture sur rue, leur mise en œuvre, leur couleur, leur hauteur. Ces prescriptions devront avoir pour objectif d'assurer une cohérence entre la clôture et la construction principale ou entre la clôture et les clôtures voisines. <u>Lorsque la signification symbolique ou</u>	

<u>Les parties non végétales des clôtures</u> seront en maçonnerie de blocage de moellons, en maçonnerie enduite ou en bois. <u>Les dispositifs de clôtures</u> préfabriquées sont proscrits. <u>Les dimensions des clôtures non végétales</u> (en hauteur et/ou en longueur) ne devront pas conduire à créer un écran visuel trop prégnant sur le paysage urbain. Lorsque des <u>constructions annexes</u> sont implantées à l'alignement de la voie, elles doivent s'inscrire de manière cohérente, par leur composition et leurs matériaux de construction, dans le dispositif de clôture du reste de la façade de parcelle. <u>La hauteur des constructions nouvelles</u> implantées à l'alignement des voies et espaces publics devra respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de construction. La hauteur de la façade mesurée à l'égout de toit* ou à l'acrotère* sera égale à celle des constructions voisines avec une tolérance de + ou – 1m (sont indiqués au plan les immeubles dits « hors gabarit » qui ne peuvent servir de référence pour l'application de cette règle). Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions qui sont implantées en retrait des voies et espaces publics ni aux constructions annexes implantées à l'alignement* des voies et espaces publics. <u>Les constructions annexes</u> à la construction principale, lorsqu'elles sont implantées dans	<u>l'usage particulier</u> d'une construction nouvelle justifie qu'il constitue un « événement urbain », des dérogations aux règles communes d'implantation et de hauteur pourront être autorisées par l'ABF. Le caractère admissible de ces dérogations sera jugé non seulement en fonction du caractère particulier de l'ouvrage, mais également en fonction de la capacité du contexte à supporter une exception à la règle sans perdre sa cohérence. Au vu du projet et de son contexte, sera jugé s'il convient de déroger à l'une ou l'autre des règles ou à l'ensemble d'entre elles. Dans les secteurs indiqués au plan comme « <u>secteurs de projet</u> », les règles communes relatives aux implantations et aux hauteurs peuvent ne pas s'appliquer. Ces secteurs font l'objet de fiches particulières auxquelles il conviendra de se référer pour connaître les conditions dans lesquelles les constructions nouvelles seront autorisées. Compte tenu de la visibilité <u>des constructions situées en bord de rivière</u>, l'ABF pourra imposer des prescriptions particulières relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions nouvelles.	Dès la mise au point d'un programme de ce type ou lorsque la construction projetée se situe dans un « secteur de projet », il est souhaitable qu'un <u>travail de concertation</u> soit entrepris entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, les services de la commune et l'ABF, afin de déterminer les meilleures conditions possibles d'inscription de la construction nouvelle dans son contexte.
---	---	---

l'espace laissé libre par le retrait de la construction principale par rapport à la rue, ne devront pas dépasser 3,50m à l'égout de toit* ou à l'acrotère*. <u>Les constructions nouvelles situées à l'arrière des constructions principales</u> par rapport à la voie ou l'espace public ne pourront pas dépasser 6m à l'égout de toit* ou à l'acrotère*. Leur implantation en limite séparative* est autorisée. <u>Les constructions nouvelles situées au fond des parcelles bordées par une rivière</u> devront traiter avec soin le rapport à la rivière (traitement de la berge, de l'espace laissé libre entre le bâti et la rivière, traitement végétal, traitements des clôtures, etc...). <u>Dans certains secteurs en bord de rivière et indiqués au plan</u>, les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait minimum de 1,80m par rapport à la berge.		
--	--	--

2.4 Le paysage urbain du bourg de LESCOUET

Prescription générale :

Le paysage de Lescouët se caractérise par son implantation en haut de colline qui offre de larges vues sur le paysage lointain ainsi que par une structure bâtie lâche (à

l'inverse de celle du bourg de Jugon) qui offre une continuelle perméabilité entre le village et la campagne environnante.

Le village est marqué par la présence des deux ensembles bâtis majeurs que sont le manoir du Verger et le château de Vauvert. Ces deux ensembles s'organisent selon leur

logique propre dans un espace privé enclos.

Les autres constructions sont implantées de manière plus aléatoire que ne le sont les immeubles bâtis dans un bourg dense. Toutefois, leur implantation obéit à des règles

communes : implantation à l'alignement ou en léger retrait de l'alignement des voies, elles sont soit parallèles soit perpendiculaires à celles-ci, constructions principales et

constructions annexes sont soit parallèles soit perpendiculaires entre elles, les constructions sont souvent implantées en limites séparatives, leur hauteur est assez

homogène (rez-de-chaussée + combles, le plus souvent rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
<u>Les constructions nouvelles ou les extensions aux constructions existantes</u> devront s'adapter au plus près du terrain naturel. Les plates formes recevant les constructions seront réalisées par déblai du terrain naturel. Les remblaiements sous constructions sont interdits. <u>L'implantation des constructions nouvelles</u> sera telle que le volume principal de la construction sera soit parallèle soit perpendiculaire à la voie. <u>Les volumes</u> des constructions nouvelles ou des extensions aux constructions existantes seront simples de manière à s'inscrire discrètement dans le paysage : toiture à une pente pour les bâtiments annexes et les extensions, toiture à 2 pentes, toitures	<u>Des adaptations à cette règle</u> pourront être admises dans le cas d'extensions à des constructions existantes lorsque celles-ci sont justifiées par des raisons fonctionnelles, techniques ou lorsqu'elles permettent de trouver une meilleure adaptation de l'extension à la construction existante. <u>L'une ou l'autre de cette disposition</u> pourra être imposée par l'ABF dans le but de préserver une vue intéressante ou de préserver un talus ou une haie. <u>Selon la nature des constructions projetées</u>	Dans un village comme Lescouët, <u>les clôtures</u> ne sont pas toujours nécessaires. On peut voir comment les constructions anciennes réussissent à privatiser un espace extérieur par le seul moyen de l'implantation de la construction principale et des bâtiments annexes et en s'appuyant sur la végétation qui complète le dispositif.

terrasse. Les talus et les haies existantes seront préservées et utilisées comme <u>dispositif de clôture</u> à chaque fois que cela est possible et en confortant les boisements le cas échéant. <u>Les végétaux utilisés en clôture</u> seront des essences locales (voir liste des essences au chapitre 9 du présent règlement). <u>Les parties non végétales des clôtures</u> seront en maçonnerie de blocage de moellons, en maçonnerie enduite ou en bois. <u>Les dispositifs de clôtures</u> préfabriquées sont proscrits. <u>Les dimensions des clôtures non végétales</u> (en hauteur et/ou en longueur) ne devront pas conduire à créer un écran visuel trop prégnant sur le paysage urbain.	et leur impact sur le paysage, l'ABF pourra imposer le confortement ou la création de boisements formant écran. Ces plantations seront d'essences locales (voir liste des essences au chapitre 9 du présent règlement).	
--	--	--

2.5 Les secteurs de projet

Prescription générale :

Les secteurs de projet peuvent se situer en secteurs naturels ou en secteurs urbains. Ils se distinguent de leur contexte par un certain nombre de caractéristiques qui empêchent d'y appliquer les règles générales propres à ces secteurs ; ces secteurs ont vocation à se transformer et leur aménagement nécessite une réflexion globale. Il s'agit :

- de l'îlot de la poste qui est aujourd'hui un espace vide en plein coeur du centre ancien du bourg de Jugon qui devrait être le prolongement naturel du centre ville ;
- de l'îlot situé à l'arrière de la place du Martray en bordure de rivière ou de l'espace naturel situé entre le bourg et le bout de la ville qui pourraient faire l'objet d'opérations d'aménagement à vocation ludique ou de promenade.
- des buttes des châteaux, très sensibles tant sur le plan historique que sur le plan du paysage qui mériteraient des travaux de mise en valeur ;
- du petit étang, très large espace dont la vocation reste à définir ;
- du centre du bourg de Lescouët, aujourd'hui non bâti et de très grande qualité, dont le développement nécessite une réflexion d'ensemble.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
S'appliquent sur les secteurs de projet d'une part les règles s'appliquant aux secteurs naturels ou urbains auxquels ils appartiennent, d'autre part les objectifs généraux définis pour chacun d'entre eux dans les fiches descriptives des secteurs de projet (chapitre 11). Ces objectifs généraux doivent servir de guide dans l'élaboration de projets d'aménagement d'ensemble.	Avant qu'une réflexion d'ensemble n'ait été engagée, l'ABF pourra appliquer les règles du secteur naturel ou urbain si une projet ponctuel concourt à la réalisation des objectifs énoncés dans les fiches descriptives des secteurs de projet, s'il n'est pas en contradiction avec ceux-ci ou s'il n'en n'empêche pas la réalisation à terme.	Pour tout projet situé dans un « secteur de projet », il est souhaitable qu'un travail de concertation soit entrepris entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, les services de la commune et l'ABF, avant la définition du projet, afin de déterminer les meilleures conditions possibles d'inscription de la construction nouvelle dans son contexte.

3. PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Prescription générale :

Si la ZPPAUP de Jugon-les-lacs s'attache particulièrement à protéger la cohérence d'ensemble des paysages qui la constitue, certains éléments naturels ou bâtis se distinguent par leur qualité intrinsèque, leur valeur historique et leur préservation. Ces éléments constituent un patrimoine local qu'il convient de protéger.

3.1 Les éléments végétaux

Prescription générale :

Les ensembles boisés existants sur les coteaux qui entourent Jugon sont à protéger.

Par ailleurs, au sein même des secteurs les plus densément bâtis de Jugon-Les-Lacs (les secteurs dits « urbains »), l'élément végétal est toujours présent en particulier en bord de rivière. Ces éléments fabriquent des espaces de respiration très importants pour l'ambiance et l'identité de la ville. Ils rappellent la relation très étroite de Jugon-Les-Lacs avec son site naturel qui explique son implantation si particulière en fond de vallée.

De même l'environnement végétal du bourg de Lescouët est de grande qualité et concourt largement à la qualité d'ambiance du bourg. L'objectif des règles concernant les éléments du paysage naturel est de protéger les espaces boisés et les éléments végétaux les plus significatifs dans les secteurs constructibles et non constructibles.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
<u>Les espaces boisés</u>, les haies, les plantations d'alignement, les arbres isolés, les talus plantés ou non (...) repérés au plan sont protégés. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés seront refusées. <u>Les talus</u> seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative* ou en bordure de voies. Seuls peuvent être admis les arasements* nécessaires à la réalisation d'accès ponctuels aux terrains. <u>Les plantations nouvelles</u> seront d'essences locales (voir liste des essences au chapitre 9 du présent règlement).		<u>Rappel</u> : Tout projet de déboisement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Celle-ci est soumise à l'avis de l'ABF.

3.2 Les éléments bâtis

Prescription générale :

La très grande majorité des immeubles de Jugon-Les-Lacs date du XIXème siècle et présente une architecture simple. Quelques constructions se dégagent de l'ensemble par leur ancienneté, leur qualité architecturale, leur situation, leur préservation : ils sont dits « remarquables ». Leur disparition serait une perte importante pour le patrimoine local, il convient de les protéger. D'autres, moins emblématiques, concourent à l'ambiance urbaine ; leur qualité majeure réside dans le fait de participer à l'ensemble urbain ancien de Jugon-Les-Lacs. Il convient de les protéger dans leur authenticité sans toutefois empêcher toute évolution contemporaine de la ville.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
<u>La démolition des bâtiments remarquables</u>, sauf application des articles L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme, <u>est interdite</u>. Les bâtiments remarquables ne pourront faire l'objet que de <u>modifications mineures</u> ne portant pas atteinte à leur structure (c'est-à-dire murs, souches, lucarnes, charpente) ou d'une remise en état conforme à leur aspect d'origine. <u>La démolition des bâtiments d'accompagnement</u>, sauf application des articles L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme, est interdite. Les bâtiments d'accompagnement ne pourront faire l'objet que de modifications mineures ne portant pas atteinte à leur structure (c'est-à-dire murs, souches, lucarnes, charpente) ou d'une remise en état conforme à leur aspect d'origine. <u>L'abaissement des allèges*</u> du rez-de-chaussée des bâtiments d'accompagnement est autorisé à des fins commerciales ou artisanales. La conservation <u>des clôtures remarquables</u> est obligatoire	<u>La démolition de bâtiments d'accompagnement</u> pourra <u>exceptionnellement être autorisée</u> par l'ABF lorsque la conservation du bâtiment est manifestement incompatible avec le programme du pétitionnaire, lorsque le bâtiment est englobé dans une opération d'ensemble portant sur plusieurs parcelles bâties ou non. Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'à la condition que le projet garantisse la préservation d'une cohérence urbaine d'ensemble. <u>Des modifications plus importantes</u> pourront <u>exceptionnellement être autorisées</u> par l'ABF si elles s'inscrivent dans un projet de qualité en mesure de mettre en valeur les éléments conservés ou les caractères intéressants du bâtiment. <u>Des percements limités</u> peuvent toutefois être autorisés pour la création de nouveaux accès. Des prescriptions particulières pourront alors être imposées par l'ABF afin d'assurer la qualité du traitement de la limite sur l'espace public.	<u>Rappel</u> : Le permis de démolir est obligatoire dans les zones de protection. Il est soumis à l'avis conforme de l'ABF

4. ENTRETIEN ET RESTAURATION DU BATI EXISTANT

Prescription générale :

La ZPPAUP de Jugon-les-lacs s'attache à protéger la cohérence d'ensemble des paysages qui la constitue ainsi que certains éléments naturels ou bâtis qui constituent le patrimoine local. Elle a également pour objectif de veiller à ce que les transformations courantes sur le bâti soient réalisées dans le respect de la qualité et de la cohérence de l'architecture existante. Ces petites transformations, si elles ne sont pas réalisées avec soin, risquent à terme de dénaturer la qualité d'ambiance des ensembles urbains.

4.1 Les modifications du bâti : extensions, percements

Prescription générale :

La modification des constructions existantes qui permet leur évolution et leur adaptation aux besoins d'aujourd'hui doit être possible. Elle doit toutefois être réalisée dans le respect de la qualité et des caractéristiques de l'architecture existante. Les façades sur rue de la très grande majorité des immeubles de Jugon-Les-Lacs sont composées simplement, de manière régulière : les baies sont superposées sur un même axe vertical ; lorsqu'une hiérarchie existe, les baies sont de taille plus réduite à mesure qu'on s'élève dans les étages. Les constructions annexes aux constructions principales, les façades arrière et les pignons* des constructions principales présentent des baies disposées parfois de manière plus aléatoires.

L'objectif des règles édictées ci-dessous est à la fois de préserver les constructions dans leur intégrité d'origine et de permettre leur évolution.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
Les <u>extensions</u> aux immeubles existants sont autorisées sous réserve de préserver les éléments et caractéristiques intéressants de l'immeuble existant et de constituer avec lui un ensemble harmonieux et cohérent. Ces ouvrages devront respecter les règles relatives à la forme urbaine énoncées aux articles 2.2 à 2.5 et les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions nouvelles énoncées à l'article 5. Lorsque les immeubles présentent une façade sur rue composée*, <u>la modification des percements existants</u> n'est pas autorisée. Seul l'abaissement des allèges* du rez-de-chaussée peut être autorisé, pour	L'ABF pourra refuser toute extension d'immeubles remarquables qui risquerait d'affecter leur qualité. L'ABF appréciera l'opportunité et les conditions dans lesquelles <u>la réalisation de percements nouveaux</u> en pignon*, en façade arrière ou en façade sur rue, si elle n'est pas composée, peut être réalisée.	

les immeubles non remarquables, à des fins commerciales ou artisanales.		
---	--	--

4.2 Les façades : la maçonnerie des immeubles et des clôtures

Prescription générale :

La grande majorité des immeubles du centre ancien de Jugon-Les-Lacs sont en pierre, certaines d'entre elles sont destinées à être enduites. Les murs de clôture anciens sont constitués des mêmes matériaux ; dans certains secteurs, ils participent, tout autant que les immeubles au paysage intérieur et à la couleur de la ville.

L'objectif des règles édictées ci-dessous est de préserver les constructions anciennes dans leur intégrité d'origine.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
Les règles relatives au traitement des maçonneries concernent <u>les immeubles et les clôtures</u>. Les joints seront traités au nu du parement. Ils seront réalisés grâce à un mortier de chaux et de sable de carrière. Les produits de substitution auront les caractéristiques du mortier de chaux. Leur couleur sera la plus proche possible de la couleur dominante des pierres. Les joints entre moellons seront les plus fins possibles. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, les joints peints sont interdits. <u>Les maçonneries de blocage de moellons</u> seront réalisées de telle manière qu'elle donne une impression globale d'assises horizontales. Les parements seront soit bruts de carrière pour les murs de moellons soit smillés pour les éléments de maçonnerie taillés. En couronnement des murs de clôture maçonnés, sont interdits les éléments préfabriqués de béton ou tout éléments rapportés non intégrés à une composition d'ensemble. Les pierres utilisées devront s'apparenter en texture et en teinte à la maçonnerie traditionnelle de	L'ABF pourra exiger la réalisation d'essais d'enduits sur site afin de pouvoir juger en connaissance de cause de l'effet des teintes d'enduit envisagées.	<u>Rappel : les teintes d'enduit</u> doivent être précisées dans le dossier de demande d'autorisation.

Jugon-Les-Lacs.

Lorsque les pierres d'encadrement des baies* sont saillantes par rapport au nu* du mur la maçonnerie peut être enduite. En outre, lorsque les pierres d'encadrement ne sont pas dressées, l'enduit est obligatoire. L'enduit sera réalisé grâce à un mortier de chaux et de sable de carrière. Les enduits de substitution auront les caractéristiques des enduits à la chaux. L'enduit sera fini au nu des pierres d'encadrement ou très légèrement en retrait. Dans certains cas, partie ou totalité des pierres de moellons saillantes pourront rester apparentes. L'enduit présentera une finition lissée.

4.3 Les toitures – La zinguerie – Les lucarnes – Les percements de toit

Prescription générale :

Les toitures et les ouvrages positionnés en toiture font partie intégrante de l'aspect extérieur de l'immeuble. C'est le cas particulièrement à Jugon-Les-Lacs où les vues plongeantes sur les volumes de toit sont nombreuses. Toutefois, l'aménagement des volumes de combles pour les rendre habitables, lorsqu'il n'est pas prévu par les dispositions d'origine, doit pouvoir être possible.

L'objectif des règles édictées ci-dessous est de préserver les constructions anciennes dans leur intégrité d'origine et de permettre leur évolution et adaptation aux besoins d'aujourd'hui.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
<u>Les volumes des toitures</u> existantes seront conservés. Les <u>couvertures</u> seront réalisées en ardoises naturelles. <u>Les ouvrages de zinguerie</u> seront positionnés de manière à ne pas masquer des éléments importants de la façade. On essaiera en particulier d'éviter de faire passer les gouttières en façade des lucarnes. <u>Les lucarnes existantes</u>, lorsqu'elles sont caractéristiques, seront conservées. Les piédroits* des lucarnes ne seront pas essentés*. Les éléments de bois, piédroits* ou frontons*, seront peints ou lazurés. <u>La création de lucarnes</u> est autorisée. Elles s'inspireront des lucarnes traditionnelles* existantes sur des immeubles apparentés. La situation des lucarnes devra tenir compte de la composition générale de la façade. Elles se situeront dans l'axe des travées* et seront d'un nombre égal au nombre des travées*. Il pourra être créé une lucarne unique. Elle sera alors située dans l'axe de la travée* de la porte d'entrée ou d'une travée particulièrement mise en valeur. <u>Les châssis de toit</u> seront encastrés.	Exceptionnellement, l'ABF pourra permettre des modifications des volumes de toiture lorsque celle-ci sont de nature à améliorer l'aspect général de l'immeuble. Exceptionnellement, l'ABF pourra permettre l'utilisation d'autres matériaux que l'ardoise lorsque celle-ci est cohérente avec l'esprit du projet d'ensemble. L'ABF pourra imposer le type de lucarne à créer afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'immeuble. Des systèmes d'éclairage des combles par <u>verrières</u> pourront être admis sous réserve d'un traitement de qualité et d'une parfaite intégration : finesse des menuiseries, encastrement dans le plan de la couverture, cohérence avec l'ensemble du bâtiment.	Les lucarnes traditionnelles à Jugon sont de trois types : - lucarnes en charpente, entièrement en bois, à fronton droit couvertes par un toit à 2 pentes ; - lucarnes en pierre à fronton droit en bois, couvertes par un toit à 2 pentes ; - lucarnes en pierre uniquement couverte par une toiture à croupe*.

Lorsqu'ils sont visibles, leur positionnement devra tenir compte de la composition d'ensemble de la façade. Ils seront situés dans l'axe des travées et seront d'une largeur inférieure ou égale à la largeur des baies du dernier niveau de l'immeuble.		
---	--	--

4.4 Les menuiseries – Les systèmes d’occultation des baies – Les ferronneries

Prescription générale :

La très grande majorité des immeubles de Jugon-Les-Lacs date du XIXème siècle et présente une architecture très simple. Les dessins des menuiseries et l’existence de

volets battants constituent des éléments très importants d’animation des façades et, au delà, des ensembles d’immeubles et des rues.

La transformation du dessin des menuiseries d’origine et la disparition des volets battants sont souvent une perte irréversible pour l’ambiance urbaine.

L’objectif des règles édictées ci-dessous est de préserver à la fois la qualité des immeubles et le paysage urbain qu’ils constituent.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
<u>Les menuiseries des immeubles remarquables et des immeubles d’accompagnement</u>, si elles sont remplacées, devront respecter les dessins et matériaux des menuiseries d’origine. <u>Dans le cas de baies cintrées*</u>, les menuiseries nouvelles devront respecter les dessins et matériaux des menuiseries d’origine. <u>D’une manière générale</u>, les menuiseries des fenêtres des façades vues seront à deux vantaux* à la française comportant chacun deux ou trois petits bois. Les profils des menuiseries seront les plus fins possible. La partie vue du dormant* ne devra excéder 2 cm. <u>Les volets battants existants</u> seront impérativement conservés. <u>Lorsque l’immeuble n’est pas conçu pour recevoir des volets battants</u>, les volets repliables seront admis à la condition qu’ils n’entraînent pas la dépose d’éléments de ferronnerie de qualité.	<u>Dans le cas de baies cintrées*</u> situées en rez-de-chaussée et formant vitrine pour une activité commerciale, l’ABF pourra accepter des dispositions différentes à condition que les nouvelles menuiseries s’inscrivent parfaitement dans la forme des baies. <u>Dans le cas de baies isolées</u>, situées en façade arrière, en pignon, ou éclairant des bâtiments annexes*, l’ABF pourra accepter des dispositions différentes telles que des menuiseries à un seul vantail. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles ne remettent pas en cause la cohérence d’ensemble de la façade. <u>L’ABF pourra autoriser</u> la pose de volets roulants dans la mesure où la façade concernée est peu visible. Ils ne pourront toutefois être acceptés qu’à la condition que le coffre qui les reçoit soit placé à l’arrière des menuiseries et que sa retombée par rapport à tout point du couvrement de la baie soit nulle. L’installation de volets roulants ne dispense pas de l’obligation de	<u>La mise en couleur</u> des menuiseries et des volets battants peut concourir à améliorer l’aspect général des immeubles et l’ambiance de la rue. Elle doit être réalisée dans un souci de cohérence d’ensemble de la façade de l’immeuble mais également de l’ensemble dans lequel se situe l’immeuble. La modification de la coloration des menuiseries et des volets doit bien-sûr faire l’objet d’une demande d’autorisation. <u>Les immeubles conçus pour recevoir des volets battants</u> sont aisément identifiables : parfois, les supports des volets existent encore ; souvent, la trace de ces supports lorsqu’ils ont disparus est visible ; souvent, l’encadrement* des baies présente des feuillures* qui permettent que les volets, une fois fermés, se situent dans le plan de la maçonnerie de la façade. <u>Les volets roulants</u>, lorsqu’ils sont baissés, transforment complètement l’aspect extérieur de l’immeuble. Le maintien des volets battants lorsqu’ils existent permet de

<u>La pose de volets roulants</u> est interdite pour les bâtiments remarquables ainsi que pour les immeubles dont les façades ont un impact visuel important dans le paysage urbain.	conserver les volets battants existants.	réduire l'impact visuel de volets roulants fermés. Installer des <u>volets intérieurs</u> est souvent une bonne alternative à la pose de volets roulants.
---	---	--

4.5 La couleur

Prescription générale :

L'aspect homogène d'un ensemble bâti ancien tient à un ensemble de caractéristiques que partagent la plus part des constructions qui le composent : l'implantation, le volume, souvent l'architecture, enfin les matériaux de construction. A Jugon-les-Lacs comme à Lescouët, la très grande majorité des constructions sont construites en pierres d'extraction locale. Ce matériau donne sa teinte globale aux ensembles bâtis.

Les règles relatives à la couleur des constructions existantes ou nouvelles ont pour objectif, non pas d'imposer l'utilisation de tel ou tel matériau, ni d'empêcher des mises en couleur d'éléments ponctuels de la construction tels que menuiseries, volets, ferronnerie, mais de garantir que les différentes interventions dans ce domaine ne viennent pas remettre en cause l'harmonie colorée de l'ensemble bâti dans lequel elles ont lieu.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
<u>La couleur des matériaux utilisés en façade, en toiture, en clôtures</u> devra garantir une inscription discrète de la construction dans son contexte. Les teintes claires, les couleurs vives sont proscrites. Cette règle s'applique à la couleur dominante de la construction : matériau principal de façade, enduit... <u>La couleur des menuiseries, ferronneries, etc...</u>, tout élément de détail dans la construction peuvent faire l'objet d'une recherche plus large : dans tous les cas, le projet de coloration devra être cohérent pour l'ensemble d'une même construction. <u>La couleur des joints</u> sera la plus proche possible de la couleur dominante des pierres.	<u>L'ABF pourra refuser</u> un projet de construction ou de restauration qui, par la couleur des matériaux ou des enduits utilisés risquerait de remettre en cause la cohérence de l'environnement dans lequel il s'insère. L'ABF pourra exiger la réalisation d'essais d'enduits sur site afin de pouvoir juger en connaissance de cause de l'effet des teintes d'enduit envisagées. <u>Lorsque la signification symbolique ou l'usage particulier</u> d'une construction nouvelle justifie qu'il constitue un « événement urbain », des dérogations aux règles communes concernant la couleur pourront être autorisée par l'ABF. Le caractère admissible de ces dérogations sera jugé non seulement en fonction du caractère particulier de l'ouvrage, mais également en fonction de la capacité du contexte à supporter une exception à la règle sans perdre sa cohérence.	<u>Rappel</u> : les teintes d'enduit doivent être précisées dans le dossier de demande d'autorisation. <u>Certaines caractéristiques des couleurs et des matériaux</u> induisent un fort contraste entre les constructions et leur environnement naturel qui augmente l'impact de ces constructions dans le paysage tel qu'il est perçu de loin : - la <u>vivacité</u> des couleurs, la <u>saturation</u>* des teintes ; - la <u>clarté</u>* des couleurs (les blancs purs, les blancs ocres, les blancs colorés) ; - la <u>brillance</u> des matériaux.

		Les constructions « anciennes » à Jugon, comme souvent en Bretagne centrale, présentent une teinte dominante de gris colorés : les couleurs dominantes sont variées mais rarement vives, la couleur de la pierre est une teinte « rompue*», la couleur des pierres, des joints et des enduits (joints et enduits sont colorés par des sables de carrières locales) produisent une variété de teintes dans une gamme colorée homogène qui est une garantie d'intégration à un ensemble.
--	--	---

5. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES EXTENSIONS AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Prescription générale :

Les villes, les villages, les immeubles ont vocation à évoluer. C'est ainsi que se constitue le patrimoine. L'objectif des règles relatives aux constructions nouvelles et aux extensions aux constructions existantes est d'assurer que ces nouveaux ouvrages tiennent compte et respectent le contexte dans lesquels ils s'inscrivent.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
Les constructions neuves et les extensions aux constructions existantes devront respecter les règles relatives à la protection des paysages énoncées aux articles 2.2 à 2.5. Les constructions neuves et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle du contexte ou avec l'architecture du bâtiment à transformer : - Il peut s'agir d'une <u>architecture contemporaine</u>, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques de constructions, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance existante sans la détruire. - Il peut s'agir d'une <u>architecture d'accompagnement</u> qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de	L'ABF pourra refuser des projets de constructions nouvelles s'ils sont de nature à remettre en cause ou à banaliser l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. L'ABF pourra refuser tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes. la hauteur maximale du RDC pourra dépasser 0,30 du terrain naturel moyen avant travaux, si la topographie de la parcelle et des lieux le justifie ; mais aussi en cas de nécessité de prise en compte de servitudes publiques et pour répondre à certaines réglementations spécifiques.	

l'immeuble transformé en en respectant les principes originels tels qu'ils sont rappelés si dessous. Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne est interdite.

Tout mouvement de terre tendant créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à 2 pentes égales avec une pente proche de 45°.

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

Les toitures seront en ardoises naturelles. Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits. Les souches de cheminée seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade. Le traitement des détails devra être simple et justifié. La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des constructions situées dans l'environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités. Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et ou naturel existant. Lorsqu'elles s'inspirent de l'architecture d'expression traditionnelle, elles devront respecter les règles suivantes : - Les toitures asymétriques de matériaux identiques ou différents sont interdites - Les toits à 2 pans égaux et symétriques ou les toitures en appentis pour les constructions de dimensions modestes sont fortement conseillés, en ardoises ou en		
---	--	--

matériaux en ayant l'aspect. - Les murs seront enduits ou construits en bardage bois. Les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.		
--	--	--

6. ARCHITECTURE COMMERCIALE

Prescription générale :

L'activité commerciale conduit à des interventions souvent peu respectueuses des caractéristiques de l'architecture des immeubles dans lesquels elle s'installe. Ces multiples interventions (vitrines, auvents) conduisent à une ambiance urbaine désordonnée, la surenchère en matière d'enseigne se fait au détriment de l'ambiance générale mais aussi au détriment de la lisibilité qui est pourtant le but visé. L'objectif des règles édictées ci-dessous est d'améliorer l'aspect extérieur des commerces afin qu'ils s'intègrent mieux à l'ensemble urbain dans lesquels ils se situent et qu'ils participent de sa qualité.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
<u>Les nouvelles vitrines</u> ne devront pas modifier la structure des immeubles dans lesquels elles s'inscrivent. L'abaissement des allèges* des baies du rez-de-chaussée sera seul autorisé. Cette autorisation ne pourra pas être accordée pour les immeubles remarquables. <u>Lorsque le rez-de-chaussée d'un immeuble a d'ors et déjà été modifié</u>, la composition des vitrines nouvelles devra permettre d'exprimer le rythme des percements des étages (par le dessin des menuiseries par exemple). <u>Lorsqu'un commerce occupe les rez-de-chaussée de 2 immeubles</u>, la composition des vitrines devra marquer la différence entre les immeubles. Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu* extérieur de la façade de l'immeuble. La dimension de ce retrait devra s'approcher de celui des menuiseries des étages. <u>Les stores</u> devront s'insérer à l'intérieur des baies. Les stores seront droits ; les stores corbeilles ne seront autorisés que dans le cas où ils s'inscrivent dans une baie cintrée*. Sauf cas particulier, l'installation de stores aux étages des immeubles est interdite. Les stores seront en toile unie. <u>La localisation des enseignes</u> devra être étudiée de manière à ne pas masquer des éléments intéressants de l'immeuble	Dans le cas d'une construction neuve, la vitrine et les enseignes devront être pensées dès l'origine, en cohérence avec la composition globale de l'immeuble neuf. Si le projet démontre sa qualité, l'ABF pourra accepter certaines dérogations aux règles concernant l'architecture commerciale définies ci-contre. Lorsqu'une solution de construction <u>d'une devanture bois en applique*</u> est proposée, l'ABF pourra accepter un principe de composition pour cette devanture qui soit différent de celui des étages. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une <u>devanture bois</u> posée en applique sur la façade. <u>Dans le cas d'un projet global de qualité</u>, démontrant sa discrétion et surtout son respect de l'architecture de l'immeuble, et si l'activité se développe à l'étage, l'ABF pourra accepter l'installation de stores aux étages. <u>Dans le cas d'un immeuble situé à l'angle de 2 rues</u>, si le caractère passant des rues justifie que l'activité se fasse identifier sur les deux rues, l'ABF pourra autoriser une deuxième enseigne-drapeau*. Dans ce cas, l'ABF pourra imposer la localisation des enseignes-drapeaux afin d'éviter que la proximité des 2 enseignes ne produise un effet de masse trop important. <u>Dans le cas d'un immeuble situé à l'angle de 2 rues</u>, les enseignes en applique*	Au 19ème et début du 20ème siècle, la pratique était de construire <u>des devantures en bois</u> posées en applique sur la façade des immeubles. Les photographies anciennes de la place du Martray de Jugon-les-lacs témoigne de l'existence de beaucoup de devantures de ce type. L'intérêt d'un tel dispositif était de pouvoir composer la devanture comme un petit ouvrage cohérent et indépendant de la composition de l'immeuble. Cette autonomie de la façade commerciale était rendue possible du fait de la qualité de la composition de ces ouvrages : corniche finissant la partie supérieure de l'ouvrage, bandeau* horizontal support d'enseigne ou de texte, jambages* moulurés habillés de panneaux, etc... Cette disposition pourrait aujourd'hui être réinterprétée. Elle constitue une bonne solution pour requalifier des immeubles dont le rez-de-chaussée a été éventré. Elle permet d'intégrer, dans un ensemble composé, vitrines et enseignes. L'efficacité commerciale peut tout aussi bien être atteinte par un traitement qui donne une image cohérente et de qualité au commerce, que par la surenchère de couleurs violentes, d'éléments rapportés (stores) et d'enseignes nombreuses. Par contre l'environnement urbain gagne en intérêt lorsque la première des attitudes est

(balcons, bandeaux*, corniches, etc...). Les enseignes, qu'elles soient en applique ou en drapeau, ne devront pas dépasser la hauteur des allèges* des baies du 1er étage. Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne-drapeau* par activité. Elles ne devront pas dépasser les dimensions suivantes ; épaisseur : 10 cm ; hauteur : 80cm ; débord par rapport au nu* de la façade une fois posée : 90 cm. Les enseignes lumineuses sont autorisées sous réserve que leur fond soit opaque (les lettres ou motifs lumineux se détachant sur ce fond). Les enseignes situées en façade peuvent être localisées soit dans l'encadrement* des baies, soit en applique* sur les trumeaux* maçonnés entre les vitrines, soit en applique au dessus des baies du rez-de-chaussée. Il ne sera autorisé qu'un seul principe de traitement des enseignes en façade par activité. Lorsque les enseignes sont situées à l'intérieur des baies, leur nombre maximal correspond au nombre de baies. Lorsque les enseignes sont situées en applique sur les trumeaux, leur nombre maximal correspond aux nombre de trumeaux. Les enseignes posées en applique au dessus des vitrines ne doivent pas déborder au delà des baies concernées par l'activité commerciale, en particulier elles ne devront pas se déployer en façade au point d'intégrer les entrées des parties privatives	pourront être autorisées par l'ABF pour les deux façades. Dans des cas particuliers, où un projet de requalification d'une façade commerciale propose une <u>composition globale</u> qui justifie l'utilisation de plusieurs éléments apposés en façade, sous réserve de la qualité de cette composition et de la discrétion de chacun des éléments, l'ABF pourra accepter un nombre supérieur d'enseignes. <u>Dans le cas d'un rez-de-chaussée éventré</u>, lorsque l'enseigne en applique est le seul moyen de masquer le linteau* de la baie du rez-de-chaussée, les limites dimensionnelles décrites ci-contre pourront être légèrement dépassées. <u>Dans le cas d'une activité s'exerçant à l'étage</u>, si cette disposition est compatible avec l'architecture de l'immeuble, l'ABF pourra accepter la pose de lambrequins* en supports d'enseigne situés dans l'encadrement des baies des étages. <u>L'ABF pourra refusé un projet de coloration</u> qui ne présente pas une cohérence suffisante. Il pourra, par ailleurs refusé des couleurs criardes ou fluorescentes qui auraient un impact trop important dans l'ensemble urbain.	adoptée et subi difficilement les effets de la deuxième. Progressivement, tous les commerces devant respecter les mêmes règles, il sera possible de « calmer le jeu » de la surenchère commerciale et ce, pour le bénéfice de tous (un paysage urbain plus serein, une économie certaine pour les commerçants).
--	--	---

de l'immeuble. Les bandeaux* supports d'enseigne ou les lettres apposées en applique au dessus des baies ne devront pas excéder 40 cm de hauteur. Une enseigne en applique concernant une activité située à l'étage d'un immeuble sera située au pourtour de la porte y donnant accès (linteaux* ou trumeaux). Les couleurs des stores, des menuiseries des vitrines, des devantures et des enseignes devront être déterminées par une recherche d'harmonie de l'ensemble des éléments relatifs à l'activité commerciale.		
--	--	--

7. ESPACE PUBLIC

Prescription générale :

Les aménagements des espaces publics, traitement des sols, mobilier urbain, éclairage, plantations, délimitation des espaces dédiés aux piétons et aux automobiles, localisation des espaces de stationnement, et des espaces de terrasses commerciales détermine largement l'ambiance urbaine. Ils peuvent s'inscrire en contradiction avec la qualité des espaces urbains et du bâti qui les constitue ou au contraire participer à leur mise en valeur. Ils peuvent banaliser un lieu ou au contraire s'inspirer de son identité particulière (on ne traitera pas de la même manière les espaces publics du bourg de Jugon et ceux de Lescouët à qui l'on gardera son caractère rural). Toutefois, il est difficile d'élaborer des règles générales dans ce domaine sans connaître les fondements d'un projet d'aménagement. Les règles énoncées ont pour objectif de rappeler des principes fondamentaux sur lesquels l'architecte des bâtiments de France s'appuiera pour intervenir sur un projet d'aménagement.

Règles générales	Règles spécifiques	Commentaires (sans dimension prescriptive)
L'aménagement des espaces publics, le choix du mobilier urbain, les dispositifs d'éclairage et de signalétique devront rechercher la simplicité et la sobriété. Les éléments de mobilier urbain, les dispositifs d'éclairage, les éléments de signalétique, etc... devront être localisés de manière à ne pas masquer des éléments intéressants du bâti. L'effacement des réseaux est la règle dans les secteurs bâtis de la ZPPAUP.	Trois thématiques importantes se dégagent dans les secteurs bâtis du territoire de la ZPPAUP : - Thématique urbaine dans le bourg de Jugon ; - Thème de l'eau et du végétal lié à l'eau en bords de rivières et de lac ; - Thématique rurale à Lescouët. Les aménagements des espaces publics des lieux devront être adaptés à ces thématiques particulières. A l'occasion d'aménagements de la rue de Penthievre, une meilleure perception de la ville ancienne devra être recherchée : mise en valeur des vues et des axes d'accès à la ville ancienne (en particulier l'axe historique de développement de la ville d'orientation nord sud allant de l'hôtel Sevoy, de la butte des châteaux et du lac jusqu'à l'église). Les divers aménagements devront également être l'occasion de valoriser la perception des rivières.	<u>Rappel</u> : L'aménagement des espaces publics situés en ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

8. LEXIQUE

Acrotère : Partie maçonnée du mur de façade se situant au dessus du plan horizontal d'une toiture terrasse et dont la fonction est de servir de support et de protection au dispositif d'étanchéité.

Alignement (des voies et places) : Ligne séparant le domaine public du domaine privé. Une construction est implantée à l'alignement lorsque sa façade ou son pignon se situe sur cette ligne.

Allège : Partie du mur située entre le plancher la fenêtre. N'ayant qu'à supporter la menuiserie, elle est souvent plus mince que le mur lui même.

(en) Applique : En adjonction, à l'extérieur de la façade.

Arasement : Nivellement d'un relief.

Baies cintrées : Les baies sont dites « cintrées » lorsque le couvrement de la baie présente une forme courbe ou en arc.

Bandeau : Le bandeau est un élément de décor dans la maçonnerie, horizontal, de section rectangulaire, en ressaut par rapport à la maçonnerie. Par extension, on appelle bandeaux des éléments horizontaux rapportés en façade. ex :

bandeaux bois support d'enseigne.

Bâtiment annexe : Dans l'ensemble du règlement de la ZPPAUP, sont appelés « bâtiments annexes »

les constructions d'importance moindre (en volume : hauteur et emprise au sol) que le

bâtiment principal bâti sur la même parcelle. Ils

ont une fonction particulière (garage, abri de jardin, débarras,...) qui servent le bâtiment principal. Ils ont, par rapport au bâtiment principal, un accès indépendant (contrairement à une « extension » d'immeuble, type véranda,...).

Ils peuvent être accolés ou séparés du bâtiment principal.

Clarté : Sur une échelle allant du blanc au noir, quantité d'une teinte se rapprochant du blanc (sur une photographie noir et blanc d'un sujet coloré apparaît les différentes clartés de chacune des couleurs photographiées).

Dormant : Le dormant est la partie de la menuiserie fixée à la maçonnerie qui supporte les parties ouvrantes.

Egout de toit : Ligne correspondant au bord inférieur d'une toiture en pente le long de laquelle est disposée généralement la gouttière.

Encadrement de baie : L'encadrement d'une baie est l'ensemble des éléments de structure qui entourent la baie et qui ont permis son percement :

le linteau, les jambages ou piédroits, l'appui du mur d'allège. Traditionnellement, ces éléments étaient traités de manière différente du reste de la maçonnerie afin de mettre en valeur la baie (pierres de taille, ressaut, etc...).

Enseignes drapeaux : Les enseignes drapeaux ou enseignes en potence sont apposées perpendiculairement aux façades.

Essentage : Revêtement en matériaux de couverture, généralement des bardeaux ou des ardoises, d'une paroi verticale.

Façade composée : On dira d'une façade qu'elle est composée dès lors que les dimensions et le

positionnement des baies sont organisés volontairement selon un ordre évident (travées axées, hiérarchisation des différentes ouvertures, par exemple).

Feuillure : Entaille réalisé dans la maçonnerie de l'encadrement des baies qui permet de recevoir les menuiseries ou les volets battants lorsqu'ils sont fermés.

Jambage : Chacun des deux montants verticaux d'une baie, portant le linteau ou l'arc qui couvre la baie (voir piédroit). Parfois, pour mettre en valeur la baie, les jambages sont en ressaut par rapport au reste de la façade.

Lambrequin : Élément de décor en bois ou en métal, tombant à la verticale. Il peut se situer en partie haute d'une baie sous le linteau ou en bordure de toiture. Le mot désigne également la partie d'un store retombant à la verticale pour « finir » le store.

Ligne de faîtage : Ligne correspondant au bord supérieur d'une toiture en pente.

Limites séparatives : limite foncière entre 2

parcelles contiguës et plus ou moins perpendiculaires à la voie ou à la place que bordent ces parcelles.

Linteau : Pièce horizontale (de bois, pierre ou métal) qui forme la partie supérieure d'une ouverture et soutient la maçonnerie.

Nu (d'une façade) : Le nu d'un mur ou d'une façade est le plan vertical qu'ils définissent, indépendamment des éléments de décor maçonnés ou rapportés ponctuels qui peuvent venir l'agrémenter. Un élément positionné « au nu »

d'un mur ne présente pas de ressaut par rapport au plan du mur.

Piédroit : Chacun des deux montants verticaux d'une baie, portant le linteau ou l'arc qui couvre la baie (voir jambage). Parfois, pour mettre en valeur la baie, les piédroits sont en ressaut par rapport au reste de la façade.

Pignon : Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble. Par extension, le mur pignon est l'ensemble de ce mur.

Saturation (des couleurs) : Qualification d'une couleur (ou d'une teinte) en fonction de la quantité de pigments qu'elle contient : un jaune saturé (un jaune vif) est constitué d'une grande part de pigments jaune qui le rapproche de la couleur pure du cercle chromatique.

Teinte rompue : Une couleur est rompue

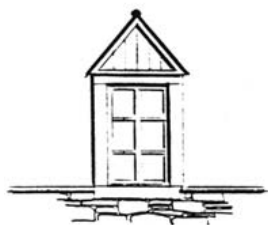
lorsqu'elle provient d'un mélange entre des pigments d'une couleur pure (ex. : le rouge) avec ses couleurs complémentaires (en l'occurrence : le bleu et le jaune). La couleur se rapproche alors d'un gris coloré.

Travée : Partie d'un édifice comprise entre 2 supports.

Trumeau : Partie du mur située entre deux ouvertures.

Vantail, aux : Châssis, vitré ou non, pivotant sur un axe vertical. Les fenêtres traditionnellement utilisées dans la région sont composées de deux vantaux.

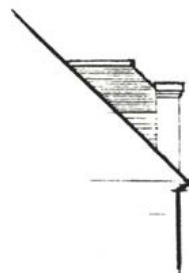
Les lucarnes traditionnelles de Jugon-les-lacs :



en charpente, à fronton droit, couvertes d'une toiture à 2 pentes.



en pierre, à fronton droit en bois couvertes par une toiture à 2 pentes.



en pierre, couverte d'une toiture à croupe en grande partie masquée par l'ouvrage de maçonnerie

9. LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

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	Euonymus europeaus	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

ZPPAUP de JUGON-LES-LACS

Rapport de présentation

Juin 2006



Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du

29 JAN. 2007

Le Préfet de la région de Bretagne,
Président Uda-é-Vallée

Jean DAUBIGNY

Pour Copie Conforme

Pour le préfet et par délégation,

Le chef de cabinet

A. JONES

SOMMAIRE

1:PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	3	4.7 Les enjeux Les grands enjeux en matière de protection et valorisation du paysage peuvent être définis comme suit.....	56
1.1 Situation.....	3	5:ANALYSE DU BATI.....	57
1.2 La démographie.....	4	5.1 Le paysage urbain de Jugon.....	57
1.3 L'habitat.....	4	5.2 Le paysage«urbain » du bourg de Lescouët.....	58
1.4 Le patrimoine.....	4	5.3 Le patrimoine.....	58
2:LA PROTECTION DU PATRIMOINE.....	5	5.4 Le patrimoine architectural de Lcscouët.....	58
2.1 Evolution de la notion de patrimoine	5	6: L'ARCHEOLOGIE.....	65
2.2 Evolution des outils de protection.....	5	7:7. LA PROTECTION DU PATRIMOINE MISE EN PLACE PAR LA ZPPAUP.....	69
2.3 Contexte juridique au moment de la création de la ZPPAUP.....	6	7.1 La protection du patrimoine avant la création de la ZPPAUP et ses insuffisances.....	69
2.4 Qu'est ce qu'une ZPPAUP? Objectifs et contenu.....	6	7.2 Les dispositions du document d'urbanisme.....	69
2.5 La ZPPAUP de Jugon-Les-Lacs.....	7	7.3 Les enjeux de la protection du patrimoine de Jugon-Les-Lacs.....	72
3:QUELQUES ELEMENTS D'HISTOIRE...7		7.4 Les dispositions de la ZPPAUP de Jugon-Les- Lacs.....	73
4:ANALYSE DU PAYSAGE.....	21		
4.1 Le relief.....	21		
4.2 La végétation.....	23		
4.3 Analyse visuelle.....	26		
4.4 Les éléments du paysage.....	48		
4.5 Les éléments de qualité / les éléments négatifs du paysage.....	51		
4.6 Les grandes unités de paysage.....	54		

1:PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1 Situation

Située à 24 km au sud de Dinan, la commune de Jugon-Les-Lacs est traversée d'est en ouest par la route nationale 176 qui lie Dinan à Lamballe et St Brieuc, et du sud au nord, par la rivière de l'Arguenon.

Elle est bordée au sud par les communes de Tramain, Dolo et Mégrit ; au nord, par celles de Bourseul, Plorec et Plédéliac.

Avec la réunion des 3 communes de Jugon, Lescouët et St Igneuc en 1973, le territoire de la nouvelle commune de Jugon-Les-Lacs se trouve étendu, essentiellement rural et ponctué des 3 secteurs agglomérés des anciennes communes.

Le bourg de Jugon, commune la moins étendue en 1973, est la partie agglomérée la plus importante du territoire communal et la plus riche du point de vue patrimonial.

Cette situation correspond au schéma classique de développement d'un bourg qui joue le rôle de centre militaire, religieux, commercial et administratif pour l'ensemble des paroisses rurales étendues qui l'entourent.

L'étude de la ZPPAUP s'est attachée aux secteurs agglomérés de Jugon et de Lescouët ainsi que des paysages qui les entourent.



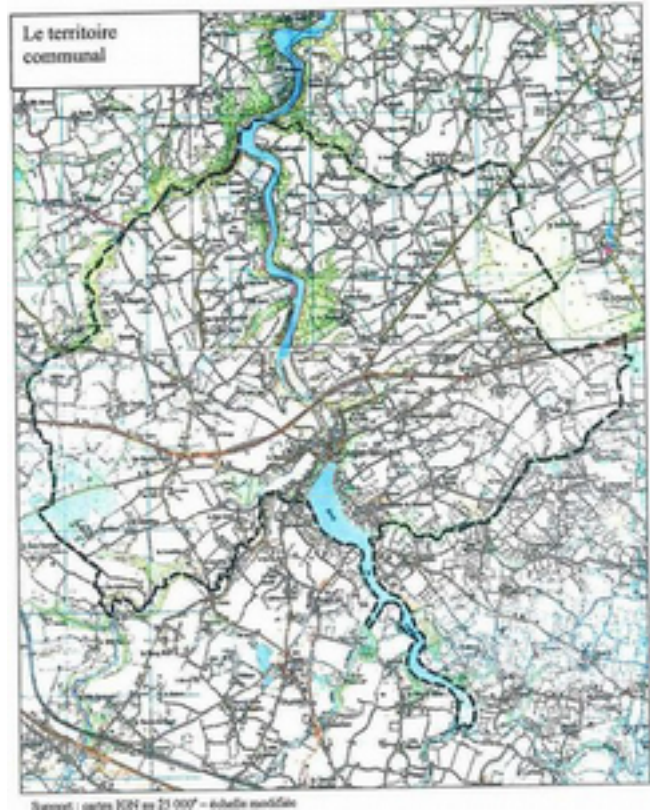
1.2 La démographie

La population recensée en 1999 était de 1348 habitants.

Si elle est toujours plus faible que la population de 1968 (1417 habitants), la dernière période intercensitaire a montré un renversement de cette tendance à la baisse avec une progression de 5% de la population entre 1990 et 1999, liée à un solde migratoire positif.

1.3 L'habitat

Le parc de logements de la commune est globalement récent. La baisse de population constatée entre 1968 et 1999 s'est parallèlement traduite par une augmentation de 60% des logements de la commune. La construction neuve y est donc importante. Mais le phénomène de restauration du bâti ancien est également bien présent : le taux de logements vacants est faible. La qualité de son patrimoine, la beauté de son site et la proximité du centre touristique majeur qu'est Dinan rend la commune attractive sur le plan touristique. Le taux de résidences secondaires est important.



1.4 Le patrimoine

Les caractéristiques du patrimoine de Jugon-

Les-Lacs sont décrites dans le détail dans le présent document. Il est à noter que Jugon-Les-Lacs a été une des toutes premières communes homologuées comme membre de

l'Association des Petites Cités de Caractère en 1976.

2:LA PROTECTION DU PATRIMOINE

2.1 Evolution de la notion de patrimoine

Originellement, le patrimoine désigne un bien matériel (ou un droit) d'ordre privé, hérité du père. Son acception s'est étendue à l'héritage commun que se reconnaît une collectivité, un groupe humain.

Cette notion de patrimoine collectif a longtemps renvoyé pour l'essentiel à des œuvres matérielles, monumentales et susceptibles d'être reconnues comme constituant une référence pour le plus grand nombre, à l'échelle d'une nation.

La notion s'est élargie.

Sont aujourd'hui reconnus comme constituant un «patrimoine » commun des biens immatériels : chants, contes, coutumes, pratiques, savoirs et savoirs faire, lieux de mémoire, ... Le patrimoine peut être rural, urbain, industriel, ethnologique, scientifique,naturel,...

L'ancienneté du patrimoine ou son appartenance à des époques considérées comme particulièrement prestigieuses ne sont plus des critères pertinents pour juger de son intérêt : la question de la protection d'œuvres de production récente au titre de leur intérêt patrimonial peut se poser.

Sont considérées comme relevant du patrimoine des œuvres de renommées variables : patrimoine mondial protégé par l'UNESCO ou patrimoine local intéressant une collectivité restreinte ; l'un et l'autre trouvent une légitimité à revendiquer une valeur patrimoniale. « Aucun élément patrimonial n'a de sens en dehors de l'attachement des sociétés intéressées ». André Chastel

2.2 Evolution des outils de protection

Les outils de protection du patrimoine ont bien évidemment évolué dans le même sens que la définition même de cette notion.

Les concepts de « **monument historique** », de « **patrimoine national** » datent de la révolution française. Elles prendront corps, par l'action des sociétés savantes et de l'Etat, durant tout le 19^{ème} siècle ;période pendant laquelle la volonté de protéger un patrimoine reconnu comme d'intérêt public et d'intérêt national se donnera les moyens législatifs d'agir.

Une première liste de **monuments historiques**, définis comme « intéressants l'histoire et l'art » est arrêtée en 1840 ; divers textes seront alors mis en place qui aboutiront au vote de la loi du 31.12.1913.

Toujours en vigueur, elle vise la protection du monument (inscrit ou classé) considéré

en soi, indépendamment de son contexte.

La loi de 1943 viendra compléter celle de 1913 par la notion d' « **abords du monument** ». Le monument s'insère dans un environnement bâti ou non bâti dont les transformations peuvent porter atteinte à l'intérêt du monument lui-même. La loi de 1943 instaure un périmètre, défini de manière arbitraire par un cercle de 500m de rayon autour d'un monument protégé, à l'intérieur duquel, un droit de regard sur les projets de transformation du paysage et du bâti est donné au représentant de l'Etat en matière de protection du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France.

C'est par l'effet conjoint de ces 2 lois que s'exerce, sur la majorité du territoire français, l'action de l'Etat en matière de protection du patrimoine

La loi de protection des abords des monuments historiques s'inscrit dans une logique générale d'évolution des outils de protection du patrimoine au cours du 20^{ème} siècle :

- d'abord limitée au seul monument, la protection s'est étendue aux abords, aux villes, villages, quartiers, sites et paysages ;
- d'abord concernés par un souci de conservation et de restauration, les outils de protection se sont aussi attachés à promouvoir la restauration, l'adaptation et la mise en valeur du patrimoine. (La loi de 1930

permet de protéger les paysages et les sites, la loi de 1962 créant les Secteurs Sauvegardés a pour ambition d'en faire de véritables projets urbains qui gèrent à la fois la protection et le développement des villes protégées.)

La création des ZPPAUP, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, s'inscrit dans cette même logique. En outre, elle intègre le souci nouveau de partager les pouvoirs en matière de protection du patrimoine dans le cadre de la loi de décentralisation de 1983 qui confèrent aux communes de grandes responsabilités dans le domaine de l'urbanisme.

2.3 Contexte juridique au moment de la création de la ZPPAUP

La ZPPAUP s'inscrit dans le cadre de l'application de l'ordonnance 2004/178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine :

- livre 1^{er} concernant les dispositions communes à l'ensemble du patrimoine culturel (articles LU 1-1 à L143-14);
- livre V concernant l'archéologie (articles L510-1 à L544-13) ;
- livre VI concernant les monuments historiques, sites et espaces protégés (articles L611- 1 à L643-1).

Cette ordonnance abroge les législations antérieures (1913 sur les monuments

historiques, 1930 sur les sites, 1941 sur l'archéologie, 1983 sur les ZPPAUP).

En ce qui concerne le patrimoine archéologique, s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal les dispositions relatives à l'archéologie préventive ; celles-ci sont rappelées au règlement.

2.4 Qu'est ce qu'une ZPPAUP? Objectifs et contenu

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sont nées d'une volonté de **démocratiser et de décentraliser** les pouvoirs en matière de protection du patrimoine. Avant leur création, la protection du patrimoine relève exclusivement du pouvoir de l'Etat représenté localement par l'architecte des bâtiments de France qui porte un avis sur toute demande de permis de construire et toute déclaration de travaux déposées sur les territoires protégés. Le Maire est tenu de suivre cet avis.

Les zones de protection du patrimoine permettent aux communes qui le souhaitent de se doter d'un outil réglementaire adapté à leur territoire et aux caractéristiques singulières de leur patrimoine (toutes les communes sont différentes, toutes les ZPPAUP le sont aussi). Très concrètement, 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.

L'intérêt d'une zone de protection est tout d'abord de **connaître** et de **faire connaître** le patrimoine d'une commune. Il s'agit du patrimoine bâti et du patrimoine paysager. Une ZPPAUP s'appuie sur une étude approfondie du terrain. C'est ce qui la distingue des documents d'urbanisme qui sont souvent techniques, peu sensibles et peu qualitatifs. L'intérêt est ensuite de le protéger en instaurant des règles adaptées. Ces règles, une fois approuvées, sont connues de tous préalablement à tout projet (contrairement à l'avis de l'ABF qui n'intervient qu'après l'élaboration des projets) ; de plus, elles sont expliquées.

Protéger n'est pas figer, c'est un principe fondateur de la loi. Ce que l'on appelle le patrimoine aujourd'hui est le résultat de multiples transformations qui se sont succédées au fil du temps : l'évolution d'un territoire (de son bâti et de son paysage) doit bien sûr se poursuivre afin de répondre aux attentes et besoins des personnes. Les zones de protection, pour être efficaces, doivent prendre en considération les nécessités d'adaptation du bâti ancien, le souhait légitime de développement des communes.

Les ZPPAUP sont constituées des documents suivants :

- **un rapport de présentation (présent document)** ; Ce document regroupe l'essentiel de l'analyse du territoire, définit les enjeux de protection, explique et argumente les dispositions prises par la ZPPAUP.

- **des documents graphiques** ; Ils permettent de localiser les périmètres des zones protégées, les secteurs ou éléments du patrimoine qui font l'objet de règles particulières.

- **un règlement**.
Il comporte l'ensemble des règles applicables sur le territoire couvert par la zone de protection.

2.5 La ZPPAUP de Jugon-Les-Lacs

Le Conseil municipal de Jugon-Les-Lacs a pris par délibération, dès 1989, la décision de lancer une étude pour la création d'une Zone de protection du patrimoine. L'étude, lancée en 1990, a abouti à la production d'un document présenté en première lecture au CRPS (Collège Régional du Patrimoine et des Sites) au début de l'année 1992. Ce projet de Zone a été soumis à enquête publique en février / mars 1993.

La loi « paysage » de 1993 ayant sensiblement modifié les prérogatives des zones de protection, le dossier fut repris en 1995 et suffisamment modifié pour qu'il apparaisse nécessaire de le soumettre à nouveau à

l'enquête publique. L'enquête a eu lieu en novembre / décembre 1997 et le projet fut une nouvelle fois présenté pour avis au CRPS le 26 mars 1998.

Consulté pour l'approbation définitive du document le 16 Juillet 1998, le conseil municipal s'est finalement déclaré contre le projet. La ZPPAUP n'a donc pas été créée.

En 2001, le Conseil municipal de Jugon-Les-Lacs a décidé de relancer ce projet. Une nouvelle étude a été lancée en 2002 pour aboutir à la fin de l'année 2004 à la constitution d'un dossier prêt à être arrêté par le Conseil municipal, soumis à enquête publique et à l'avis de la CRPS (Commission Régionale du Patrimoine et des Sites).

3: QUELQUES ELEMENTS D'HISTOIRE

- *Les textes cités et écrits en italiques sont extraits de l'ouvrage de Monsieur François OLIVIER-MARTIN : « **notes historiques sur la ville et la châellenie de JUGON, des origines à 1789** » ; réédité en 1985 par l'association «rue des Scribes* ».
- *Les évolutions urbaines décrites ci-après sont illustrées par des schémas synthétiques situés en fin de ce chapitre.*

La création et le développement de Jugon-

Les-Lacs relèvent essentiellement de la période féodale.

La ville s'est bâtie sous l'égide de deux pouvoirs forts et restés distincts : le pouvoir militaire et le pouvoir monastique et au-delà de la disparition de ces deux pouvoirs fondateurs, la ville n'a guère trouvé de vocation à accroître son développement.

A l'époque gallo-romaine.

Jugon n'existe pas, mais au sud du vallon dans lequel le bourg sera créé, passe une voie romaine qui, par un pont, franchit la rivière (de la Rosette ou de Jugon) avant la création du grand étang. Elle relie Vannes et Corseul.

Après les invasions bretonnes

du 6^{ème} siècle, le pays de Jugon est converti au christianisme. Il appartient à la principauté bretonne de la Dornnonée. Les paroisses de St Igneuc et de Lescouët sont peut être fondées à cette époque.

Dans le courant du 11^{ème}

siècle, un château est construit, qui sera à l'origine de la création de Jugon, probablement par Eudes, comte de Penthievre. Le château avait sans doute pour but de surveiller des passages à gué faciles des rivières de l'Arguenon ou de Jugon et profitait pour ce faire d'une topographie particulièrement favorable à la défense : un éperon rocheux abrupt entouré des vallées marécageuses de l'Arguenon à l'ouest et de la rivière de Jugon à l'est qui se

rejoignent au nord dans un large vallon.

Il suffisait de creuser au sud de cet éperon pour obtenir une motte facile à défendre d'où l'on pouvait surveiller l'ensemble de la vallée.

La faille creusée dans l'éperon rocheux dit « des châteaux » pour isoler la motte sur laquelle fut construit le château primitif est aujourd'hui encore très sensible dans le paysage de la ville.

Au début du 12^{ème} siècle.

«Jugon n'est encore qu'une forteresse avec sa garnison. Cependant quelques maisons déjà s'accrochent aux pentes de la colline, principalement à l'ouest, du côté de l'Arguenon. Dans la vallée, le seigneur possède un moulin, avec sa pêcherie et un four ; de l'autre côté de l'eau, une chapelle est dédiée à sainte Marie avec un petit cimetière où l'on a coutume d'inhumer les voyageurs et les pauvres. (...) Tous ces traits prouvent l'existence d'une humble agglomération de paysans vivant sous la protection immédiate du château».

Olivier de Dinan, châtelain de Jugon à cette époque, fait appel à l'Abbaye de Marrnoutier près de Tours et lui donne, pour y développer un bourg et y construire une église, les terres de la vallée situées au pied du château, entre les rivières de l'Arguenon et de Jugon jusqu'à leur confluent. « Le prieuré de Jugon était fondé. Il allait assurer désormais, par la présence des moines, la régularité de la vie

religieuse et favoriser ainsi le

peuplement méthodique de la vallée, peuplement qui devait donner naissance à la ville de Jugon. (...) les moines reçurent la mission expresse de fonder un bourg dans leur domaine : ils devaient dans ce but le découper en un certain nombre de lots qu'ils offraient à des paysans à charge de les cultiver et de construire une maison. (...) Les moines devaient, dans leur bourg, construire une église dont leurs hôtes, comme ceux du seigneur, devenaient obligatoirement les paroissiens. (...) Ce fut la période héroïque : tout était à créer, dans cette vallée marécageuse où végétaient quelques

pauvres laboureurs au pieds du château. Les moines, après avoir sans doute régularisé le cours des eaux pour assainir leur domaine, construisirent pour leur usage un prieuré, au lieu dit de ce nom, près de l'église paroissiale actuelle. Outre la demeure des moines il comprenait des

bâtiments d'exploitation, granges et étables. Au 17^{ème} siècle, il n'en subsistait plus que des ruines informes; aujourd'hui, il n'en reste plus qu'un nom (...). Le moulin fut établi un peu plus loin, vers le confluent des deux rivières, au lieu-dit le Moulin au prieur. A côté du prieuré s'élevait l'église (...). Il est infiniment probable que l'église des moines était située à l'emplacement de l'église actuelle (...). Le bourg s'édifia progressivement entre le

prieuré et le château après lotissement méthodique du terrain.»

Au 13^{ème} siècle, l'aménagement du site de Jugon.

Pierre Mauclerc, seigneur de Jugon « établit dans les vallées des rivières Jugon et Arguenon, deux étangs, dont le plus petit a subsisté jusqu'à la seconde moitié du 19^{ème} siècle et dont le grand fait encore aujourd'hui le charme de notre ville. Il suffisait pour cela de barrer les vallées par de solides chaussées. L'opération se faisait couramment à cette époque, aussi bien pour concourir à la protection des châteaux que pour alimenter plus régulièrement des moulins ou se constituer des réserves de poissons (...). Elle était terminée avant 1230. »

Les guerres de succession de Bretagne (1341 -1448)

touchent particulièrement le bourg de Jugon paradoxalement du fait de la situation stratégique et de la grande valeur militaire du château de Jugon.

Dans la seconde moitié du 15^{ème} siècle.

Jugon semble profiter d'une période faste et pacifiée pour développer son rôle de centre judiciaire, financier, commercial et religieux.

Les 3 derniers siècles de l'ancien régime ; fin 15^{ème}-

fin 18^{ème}; la destruction du château; la disparition du prieuré ; la physionomie du bourg.

« Henri IV voulait la paix

définitive et n'entendait plus tolérer le maintien de ces châteaux, vestiges d'un autre âge, mais dont l'existence avait singulièrement aggravé les maux des guerres civiles. Il est bien probable que, dès cette époque, ce qui restait du château de Jugon fut condamné à la démolition, effectuée seulement en 1616. »

« Aux environs de 1750, (...), le prieuré de Notre Dame fut uni à la cure ; (...) l'union du prieuré à la cure acheva une longue évolution (...). Aux origines de la cité, le prieur assure effectivement le service paroissial : la cure se confond avec le prieuré. Bientôt, à côté du prieur qui garde ses droits honorifiques, apparaît le recteur qui, desservant la paroisse, partage avec lui ses droits lucratifs : la cure existe, à côté du prieuré et sous sa dépendance. Au 15^{ème} siècle, le territoire de la ville de Jugon était au point de vue religieux, partagé entre deux paroisses, Saint Malo et Saint Etienne, dont la première correspondait probablement au fief du seigneur et la seconde au fief du prieur.

Puis au 16^{ème}, le prieuré tombe en commende ; aucun service religieux ne s'y fait plus ; le prieur s'éloigne, devient étranger à la cité ; rien ne justifie plus l'existence distincte de son bénéfice. (...), quand le prieuré a cessé d'être conventuel, (...), l'église Notre-Dame est devenue

l'église paroissiale. (...) A partir de 1630 environ, l'église Notre- Dame ou Saint-Etienne devient le centre principal, sinon exclusif, de la vie paroissiale à Jugon. »

La description du Jugon de l'époque n'est pas très éloignée de ce qui peut apparaître de l'organisation de la ville au début du 19^{ème} siècle à la lecture du cadastre napoléonien de 1838.

« Le grand chemin de Lamballe à Dinan qui est très ancien, débouchait d'une façon assez abrupte à travers la Marette, sur la chaussée du petit étang. Les voyageurs entraient dans l'agglomération par la rue du Four et arrivaient au haut de la place pour prendre ensuite la rue des Forges. A la sortie de Jugon, ils escaladaient la vallée Verte » pour rejoindre Lescouët.

« D'autre part, le chemin de Mégrit (...) suivait la crête de la chaussée jusqu'à la rue du Château. Les voyageurs arrivaient ainsi au haut de la place et continuaient en droite ligne, par la rue du bourg au Prieur, jusqu'au Moulin du Prieur, au-delà duquel commençait, aux flancs de la vallée des Clairets, le chemin de Plancoët.

L'actuelle route de la gare (aujourd'hui rue de Penthièvre) arrivait dans la rue du Four, directement, et le chemin de Dolo, qui suivait déplus près qu'aujourd'hui le grand étang,

arrivait de même dans la rue du Château. Le haut de la place était donc le point d'intersection de toutes les voies carrossables qui accédaient à Jugon et le traversaient d'ouest en est ou du sud au nord. On l'appelait d'un nom caractéristique: la Croisée; autour de ce point central se groupaient plusieurs hôtels à voyageurs.

A côté des grands chemins dont j'ai décrit le tracé et sans doute avant eux, les eaux ont joué un rôle décisif dans la topographie de Jugon. On peut d'autant mieux s'en rendre compte que leur parcours n'a pas été

sensiblement modifié. Jugon était dominé par deux étangs : le petit, qui retenait les eaux de l'Arguenon, et le grand, qui capte encore celles de plusieurs ruisseaux dont la réunion formait, avant sa création, la rivière dite de Jugon. Le petit étang alimentait le moulin dit moulin d'Arguenon, disparu aujourd'hui et le grand, les Grands Moulins, qui appartenaient au roi. Deux ruisseaux s'échappaient de chacun d'eux, l'un de la bonde du moulin, l'autre de son déversoir, ou vantail, des éventails, comme disent les anciens textes.

Les deux ruisseaux venus du petit étang se réunissaient au prieuré, pour faire tourner autrefois, sans doute, le moulin à fouler des moines. Ceux venus du

grand étang se joignaient au Pont Ravily, pour se diviser un peu plus bas et former, d'une part, le bief du moulin au Prieur et, d'autre part, le ruisseau plus rapide passant au Pont Aubin, qui servait de déversoir ou bardeau à ce moulin. Toutes ces eaux, finalement, se confondaient pour ne plus former, à l'aval du moulin au Prieur, que la rivière d'Arguenon.

C'est dans le lacis capricieux de population qui s'y groupe. Les en ouest et qui reste également ces eaux que Jugon se bâtit. A part quelques maisons édifiées sur les pentes nord et ouest du château, son sol fut gagné sur le marais, desséché progressivement par la construction des digues des étangs et l'aménagement méthodique des ruisseaux de décharge. Nous savons qu'à la fondation de Jugon ce rude travail fut partagé entre le seigneur du château et les moines du prieuré. (...) En fait, il n'existe aucune séparation matérielle entre les deux agglomérations.

On peut dire seulement, en gros, que tout ce qui se trouve entre l'Arguenon, à l'ouest, et le bief du moulin au Prieur à l'est, jusqu'à une ligne passant à peu près au bas de la place et au sud de la rue Ravily, fait partie en principe du Bourg du Prieur. Tout le reste était ville royale.

Cette ville royale elle-même ne s'est pas constituée d'un seul coup. Elle a dû naître sur les pentes du château et leurs abords immédiats, puis s'étendre progressivement.

A l'est, les escarpements du château joignaient directement le grand étang ou plutôt le chemin de Dolo qui le longeait ; aucune maison ne s'élevait face au grand étang ; mais à l'ouest, quelques masures s'étaient accrochées aux terrasses du château, en façade sur le chemin de Langouhède que l'on appelait la rue de Tréguier. La place du Martray, au débouché de la rue du château était, à cette époque, le vrai centre de l'agglomération ; mais, il n'avait été possible de la garnir de maisons, au moyen

âge, qu'après la régularisation définitive des rivières et l'assèchement du marais qui en fut la conséquence. Au 17^{ème} siècle, vers 1680, c'est sur le Martray qu'habitent les personnalités les plus en vue de la cité.

Tout semble indiquer qu'à cette époque, l'agglomération de Jugon est trop étendue pour la emplacements les plus humides et les plus exposés aux inondations ont été abandonnés et livrés à la culture maraîchère. »

Les transformations de la fin du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle

L'évolution des moyens de transport et des modes de construire ont conduit, aux 19^{ème} et au 20^{ème} siècles, à des bouleversements souvent brutaux dans l'organisation des villes, à des ruptures décisives avec une évolution anciennement plus progressive des formes urbaines.

Quelques cartes postales anciennes, la comparaison entre le cadastre actuel avec le cadastre dit « napoléonien » dressé en 1838, permettent de suivre les transformations majeures qu'a connu le bourg de Jugon durant cette période.

L'assèchement du petit étang, dans le milieu du 19^{ème} siècle.

Le percement de l'ancienne route Nationale 176.

aujourd'hui rue de Penhièvre en 1858, qui a permis d'éviter la traversée du bourg de Jugon par les rues du Four et des Forges, a sans doute été le bouleversement le plus brutal de l'organisation urbaine de Jugon (Cf les images pages suivantes). L'urbanisation s'est redéployée le long de cette nouvelle voie très progressivement avec des constructions de formes très diverses. Sans création conjointe d'un réseau secondaire de voies ouvrant sur cette route nationale, le tracé de cette dernière a constitué une frontière qui est restée étrangère au réseau des voies existantes. Elle a contribué à scinder plus nettement encore les 2 parties historiquement disjointes du bourg (autour de la place : le bourg du seigneur ; autour de l'église : le bourg du prieur).

Enfin, sur le plan du paysage, la route nationale ouvre une large perspective qui traverse la ville d'est étrangère à la qualité de ses paysages urbains intérieurs. Plus récemment, l'ouverture de la nouvelle route nationale a également

modifié de manière sensible le paysage visuel (par la présence monumentale du viaduc au nord de l'agglomération) mais aussi sonore de Jugon. Cette nouvelle route a eu pour effet d'alléger le trafic automobile de la rue de Penthièvre. Néanmoins, cette dernière a, jusqu'à ce jour, gardé toutes ces caractéristiques routières.

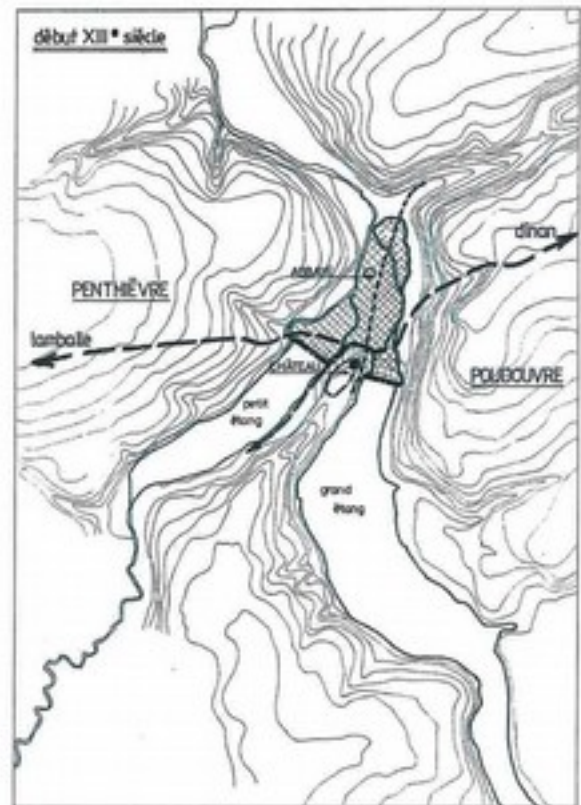
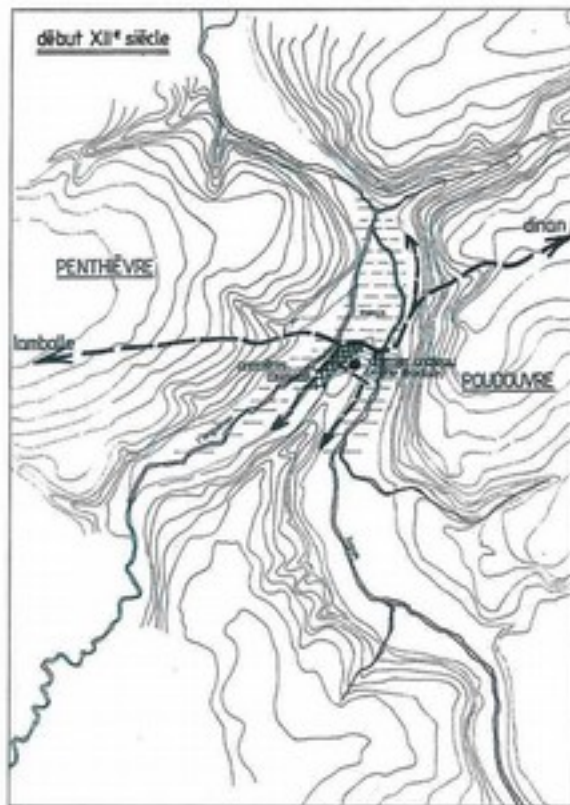
bâtiment, construit au 19^{ème} siècle, a remplacé des bâtiments plus anciens qui apparaissent au plan de cadastre de 1838 et qui occupaient l'ensemble du centre de la place. Les halles ont été détruites entre les 2 guerres.

La voie rie chemin de fer
Dinan- Collinée a été ouverte en 1924 parallèlement à la RN 176. Dans l'espace non bâti de l'actuelle place de la salle des fêtes, s'est installée la gare. Après sa disparition, cet espace s'est bâti ponctuellement. Sa faible densité, son manque de lien avec l'environnement immédiat et son manque de cohérence restent encore aujourd'hui problématiques. Des traces de la voie de chemin de fer existent encore : le viaduc du Bout de la Ville, le tunnel passant sous la petite chaussée et son beau mur de soutènement, le chemin qui borde le petit étang à l'ouest. Cette voie ferrée a été déclassée dès 1937.

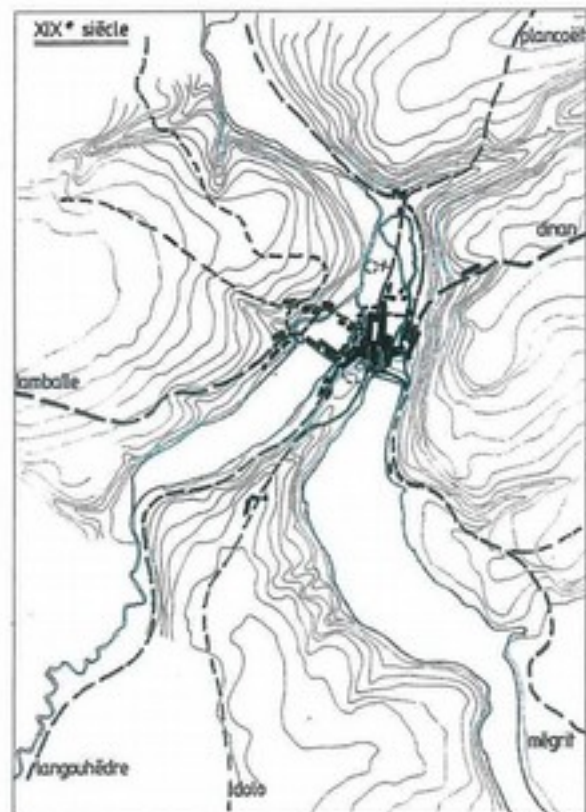
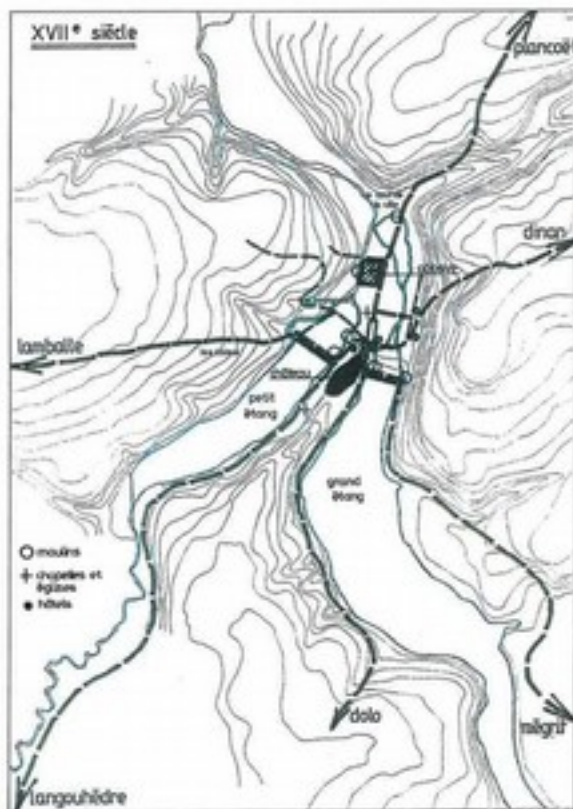
La disparition complète des ruines du château et la construction de la rue des Châteaux (Cf les images pages suivantes).

L'évolution de la place du Martray (Cf les images pages suivantes).
Au début du siècle, existait encore au centre de la place, dans sa partie nord, un bâtiment ouvert au rez-de-chaussée, les halles. Ce

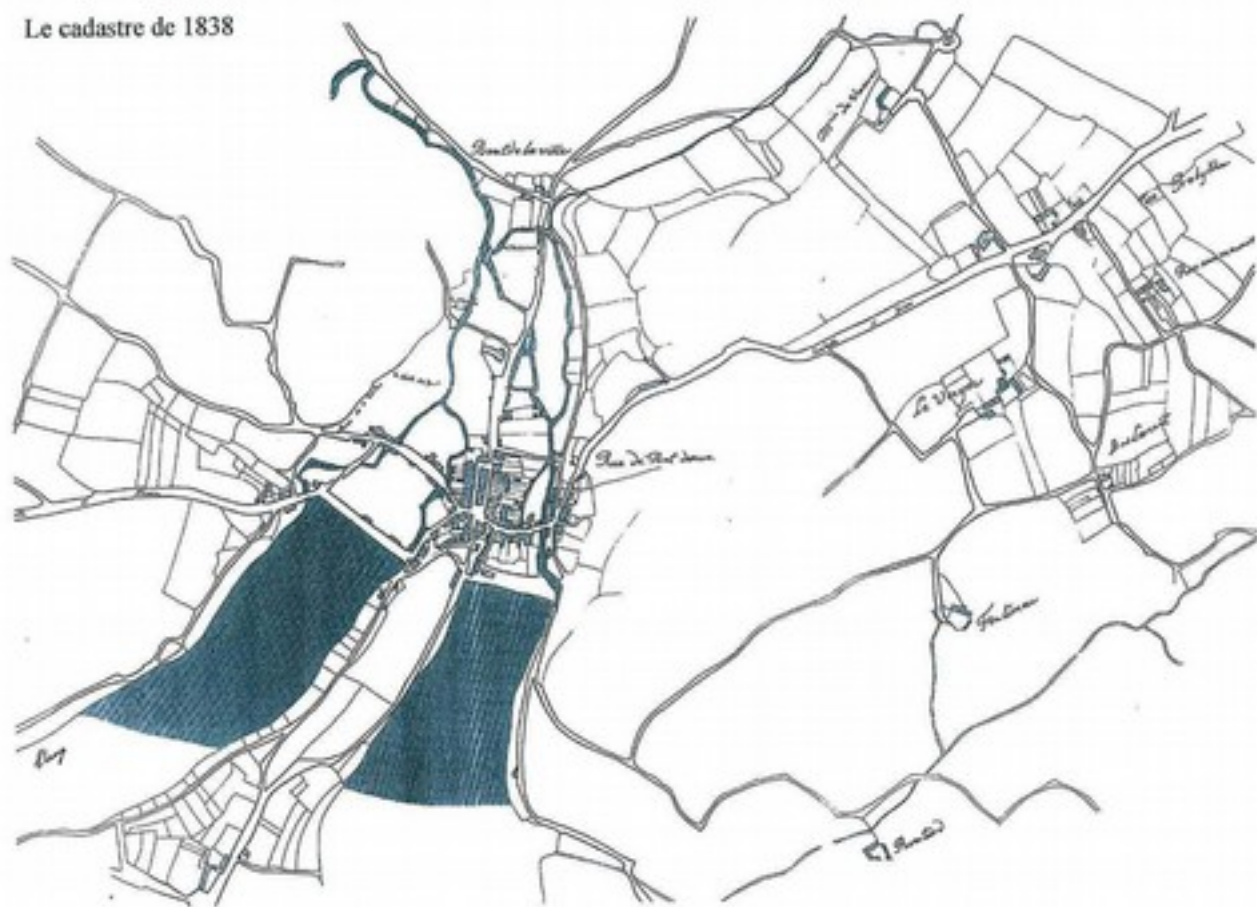
Schémas synthétisant l'évolution urbaine de Jugon



Schémas synthétisant l'évolution urbaine de Jugon



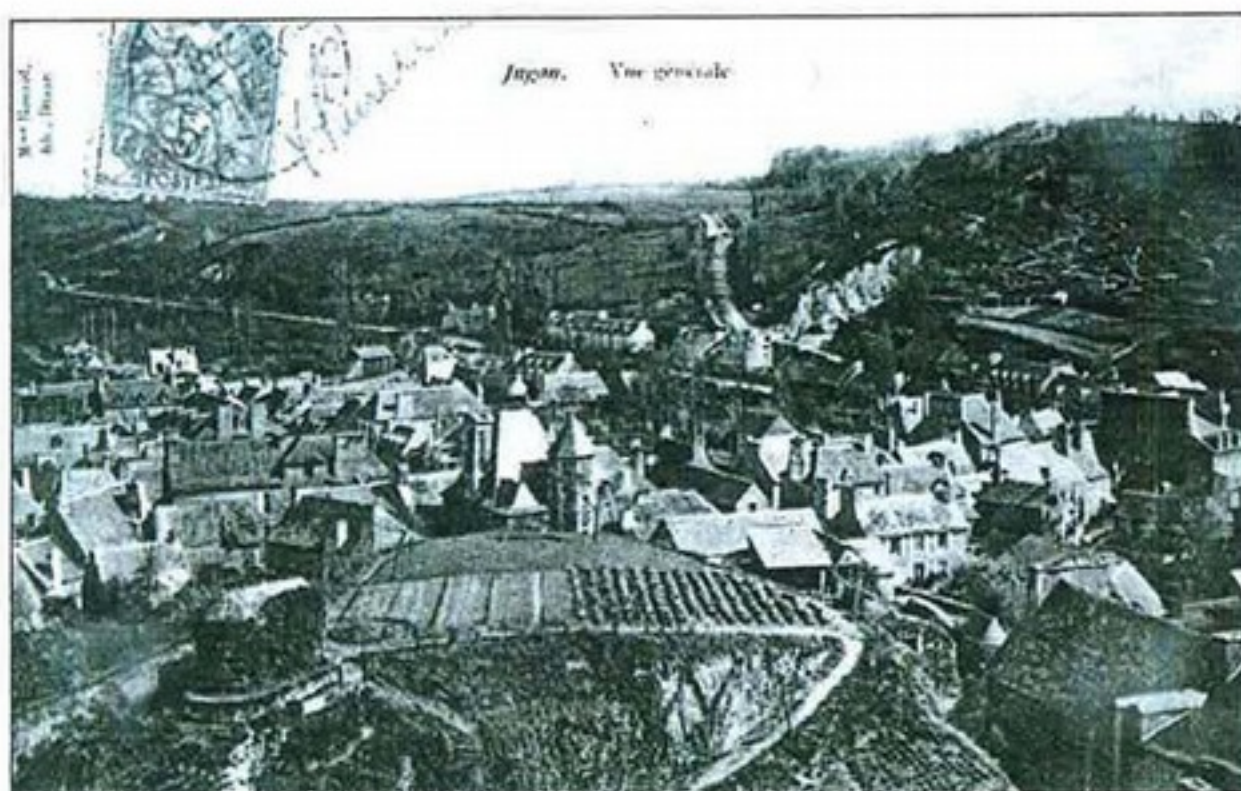
Le cadastre de 1838



Le tracé de la route nationale 176 et l'ouverture de la voie de chemin de fer (les clichés récents datent de 1992)



La disparition complète des ruines du château ...



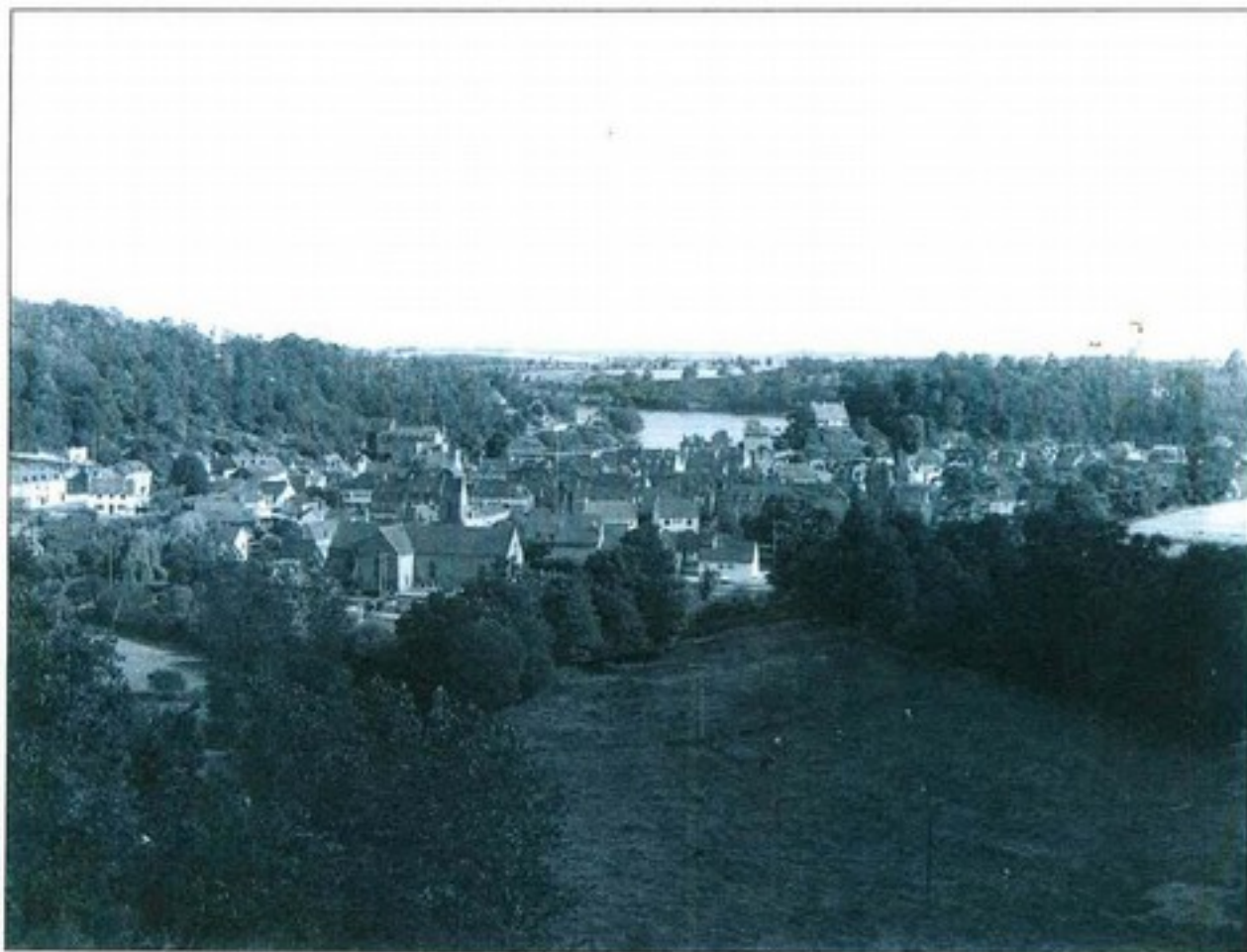
- et la construction progressive de la rue des châteaux...



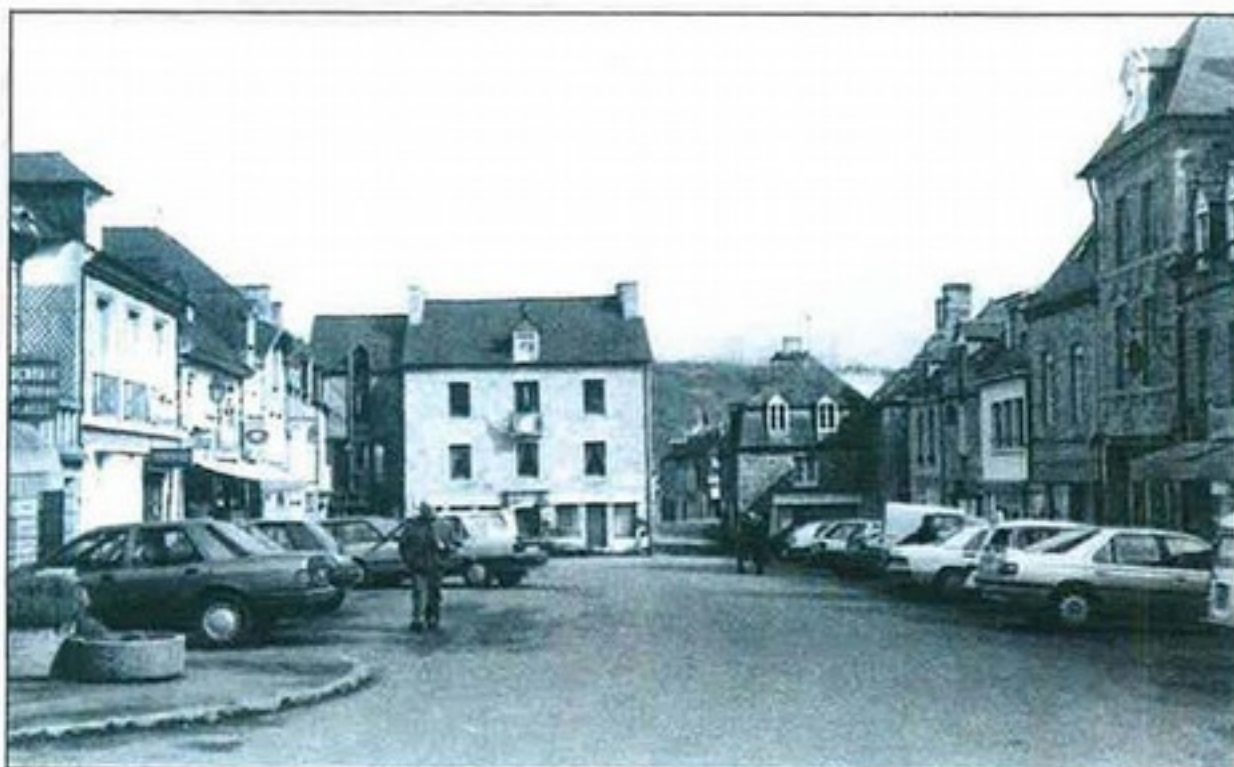
A la fin du 19eme siècle, l'Hôtel Sevoy est encore la construction la plus haute et la plus importante du bourg de Jugon.

Mais peu à peu, le haut de la rue des Châteaux se construit, l'Hôtel Sevoy perd de son importance dans le paysage. Le site originel de la motte féodale reste très fortement inscrit dans le paysage.

-jusqu'à la construction sur l'ancienne motte d'une maison individuelle. (cliché 1992)



L'évolution de la place du Martray.(les clichés récents datent de 1992)



L'évolution de la place de Martray.(les clichés récents datent de 1992)



La façade ouest



La façade est



4:ANALYSE DU PAYSAGE

4.1 Le relief

Le relief autour de JUGON est très original, et représente la principale caractéristique du paysage de JUGON, conditionnant l'établissement de la Cité et le tracé des voies de circulation.

En effet la cité est venue s'insérer à la réunion de deux vallons étroits, encaissés, et de direction parallèle, d'orientation Nord-sud : le relief qui sépare ces deux vallées forme un très bel éperon rocheux étroit et abrupt, qui est à l'origine de la formation de JUGON (cf. « Quelques éléments d'histoire » au chapitre précédent).

Le relief abrupt des coteaux et de l'éperon rocheux vient cerner et dominer le bourg, les pentes raides des coteaux en surplomb sur la cité sont constamment visibles au-dessus des toits.

Les deux coteaux encadrant la cité ne sont cependant pas tout à fait de la même hauteur :

- le coteau est est abrupt et haut, avec une dénivellation d'environ 50m ;
- le coteau ouest moins abrupt, présente une dénivellation d'environ 20 à 30m ;
- l'éperon rocheux se situe, lui, à 20 à 25m au-dessus du lac de Jugon-Les-Lacs.

L'éperon rocheux se termine par deux « buttes », l'ancienne et petite butte féodale, avec sa tranchée

artificielle qui vient la séparer du reste de l'éperon, puis plus longiligne, la butte des « Châteaux ». contournée par la route qui monte vers le sud sur la ligne de crête, et mène au lieu dit Saint Michel à la limite entre Jugon- Les-Lacs et Dolo.

Au-dessus des deux coteaux, se développent deux plateaux :

- le plateau ouest, dont la coupure de la voie express semble depuis Jugon se confondre avec sa ligne de crête, d'une hauteur d'environ 70m ;
- le plateau de Lescouet très haut, caché depuis la Cité derrière le coteau, qui domine un paysage très lointain, en particulier vers le nord vers le Nord. Sur sa ligne de crête, soulignée par une très belle route, s'est établi le petit bourg plein de charme de Lescouet à une hauteur de 96m.

Le relief



4.2 La végétation

Cinq grandes ambiances végétales sont présentes autour et dans la cité. La végétation est très présente dans le paysage de Jugon-Les-Lacs, car elle vient appuyer et accentuer le relief très marqué décrit précédemment. Ces cinq grandes ambiances végétales sont les suivantes :

- les boisements sur coteaux
- les boisements sur l'éperon rocheux
- les beaux chênes et arbres de parc, autour de Lescouët
- la peupleraie de l'ancien étang
- la végétation et plantations dans la Cité

a. Les boisements sur coteaux

Les pentes des coteaux sont tous boisés, principalement de feuillus, chênes et châtaigniers, ponctuellement de plantations d'épicéas et récemment, plus en haut de coteau, de plantations de jeunes pins.

Deux exceptions toutefois pour chacun des coteaux est et ouest : un terrain nu, en friche au-dessus du Lion d'Or, dans l'axe de la rue de Penthièvre côté est et toujours dans cet axe, de l'autre côté, le bâti qui a largement investi le coteau ouest avec, en particulier la construction récente du lotissement de la Murette.

b. Les boisements sur l'éperon rocheux

L'éperon rocheux est également entièrement boisé sur ses pentes, ainsi que sur

le bout de sa crête, avec un mélange d'essences ornementales liées à la présence d'anciennes propriétés. On peut noter en particulier un beau pin, que l'on repère de très loin, les épicéas et pins d'un ancien parc établi sur la «butte des Châteaux» qui soulignent encore le relief de cette butte, et sont visibles depuis l'intérieur de la cité.

c. Les beaux chênes et arbres de parc, autour de Lescouët

Sur le plateau de Lescouët, près du petit bourg et des manoirs du Vauvert et du Verger, la végétation est de très grande qualité.

La route de Lescouët en ligne de crête, est bordée de talus plantés de chênes, pins, épicéas, et d'autres essences ornementales.

A l'ouest du bourg, et de l'autre côté, à l'est, la route est soulignée de beaux et vieux chênes têtards.

Une très belle allée de hêtres alignés relie le Bas Vauvert au Vauvert. En outre d'autres chênes isolés ou en bosquets ponctuent les champs et pâtures, ce qui donne au paysage un charme très particulier, et une allure de parc champêtre à l'ensemble de ce plateau. La grande prairie à l'ouest du Vauvert est d'ailleurs un ancien parc à l'anglaise du 18^{ème} siècle.

(Cf. détail des éléments du paysage à l'échelle de Lescouët).

d. La peupleraie au fond de l'ancien étang

La plantation rythmée, quadrillée, des peupliers au

fond de l'ancien étang de Jugon-Les-Lacs crée un paysage très particulier, fermé, replié sur lui-même.

Aucune vue extérieure n'est possible, et de loin et de haut, cette masse de peupliers vient gêner la lecture de la crête de l'éperon rocheux et des coteaux qui entourent la cité. Le paysage de cet ancien étang forme un contraste très fort avec son ancien jumeau, qu'est le paysage miroir du lac de Jugon, qui, lui, met en valeur et accentuent les coteaux abrupts qui se font face.

Généralement, les plantations de peupliers sont fréquentes dans les fonds de vallon : on les retrouve au-delà du viaduc de la voie express au nord, ainsi que dans le petit vallon à l'est du Bout de la Ville.

e. La végétation et plantations dans la Cité

Il s'agit soit des plantations réalisées sur l'espace public, soit de plantations ou végétation spontanée situées dans les parcelles privées.

Sur l'espace public, il s'agit essentiellement d'arbres alignés plantés le long des voies. On retrouve ces dispositions à l'entrée ouest de la Cité, le long de la rue de Penthièvre ainsi que sur l'axe de composition de Jugon, la rue St Etienne, entre l'église et le Bout de la Ville. Ces plantations sont peu nombreuses, mais cela n'est pas gênant, au contraire : cela permet une certaine respiration, compte

tenu de l'omniprésence du pourtour boisé des coteaux qui dominent la cité.

Sur les parcelles privées, il s'agit de la végétation des jardins et potagers.

A Jugon-Les-Lacs s'imbriquent les jardins d'agrément, des parties de jardin plus potagères, et des parcelles uniquement réservées à des potagers. Bien qu'établis en arrière du bâti, et souvent clos de murs ou murets, on profite largement de la vue sur ces jardins. D'une part à la faveur des nombreux ponts et passerelles au-dessus des bras de rivière, et d'autre part grâce aux surplombs que permet le relief accentué de la cité.

Dans le vallon, du fait de la contrainte des inondations éventuelles durant l'hiver, la diversité des plantations reste limitée, et la végétation naturelle, quand elle est préservée, est de type « bord d'eau ».

Des arbres intéressants ont été repérés dans la Cité ; ce sont :

- la végétation naturelle accompagnant les bords de rivières : divers saules, aulnes, frênes, chêne pédoncule ;
- les arbres fruitiers des jardins et potagers ;
- les beaux petits charmes taillés le long de la route menant au Bout de la Ville, qui structurent et prolongent la cité vers cette extrémité encore naturelle du fond de vallon ;
- les beaux saules pleureurs, arbres ornementaux et de bord d'eau, qui

accompagnent le bâti, les avoires privés, les accès publics à la rivière, et qui révèlent la présence des rivières.

- un beau tilleul près de la pharmacie, dans l'axe d'une voie

piétonne de traverse qui pénètre dans les arrières du bâti, non loin de la place du Martray.

- un cèdre sur le coteau boisé ouest, derrière le foyer logement. (Cf. détail des éléments du paysage à l'échelle de la Cité).

En revanche* d'autres éléments végétaux font barrière à l'ambiance générale de «bord d'eau» : telles les haies monotones» opaques et hautes, de conifères de type thuyas ou chamaecyparis, plantées dans quelques jardins.

La végétation



4.3 Analyse visuelle

Cette analyse s'appuie sur le reportage photographique suivant.

1. Les images ont été regroupées par thèmes :
2. L'approche et l'entrée
3. principale sur la Cité
4. Les vues rapprochées
5. Les surplombs sur la Cité
6. L'axe de composition de la Cité
7. Les digues des étangs
8. Les vues transversales par les passages au-dessus de l'eau
9. Les extrémités du fond de vallon
10. Un événement contrariant dans la Cité : l'axe de l'ancienne route nationale
11. Un autre événement contrariant : l'espace non bâti de F« llot de la Poste »
12. Le paysage de plaisance autour du lac de Jugon
13. Le paysage de parc champêtre aux abords de Lescouët

L'analyse visuelle est ensuite synthétisée dans une « carte des vues ».

Y sont représentés les silhouettes principales de la Cité et de ses abords, les points de vues importants, les axes de perspective principaux, ainsi que les éléments ou structures qui constituent des repères visuels ou même des points focaux (un relief comme la pointe de l'éperon rocheux, un bâti comme la maison sur la butte en bout de l'éperon rocheux, une structure homogène bâtie comme les digues, le viaduc et la voie express, ou un élément

végétal comme le séquoia sur l'éperon rocheux).

Du fait du relief, hormis le bâti du lotissement de la Marette qui fait déborder la Cité sur le plateau, le bâti de la Cité ne peut pas être perçu de manière lointaine.

- Dans un premier temps on parvient à la situer grâce à la silhouette de son éperon rocheux et de ses coteaux boisés. La silhouette principale de proximité de la Cité se décline ainsi par le lotissement en construction de la Marette en premier plan, puis la crête de la pointe de l'éperon rocheux en deuxième plan, avec ses deux buttes successives, et avec son beau conifère élancé, un pin, enfin, en arrière plan, le coteau est. Par les arrivées nord-ouest le long de l'éperon rocheux, c'est aussi la vue première sur le lotissement en construction de la Marette qui annonce la proximité de la Cité.

- On entre ensuite rapidement dans la Cité, où l'on se retrouve cerné, sans vue sur l'extérieur ; les vues étant limitées aux pentes des coteaux, aux surplombs des digues, aux piles du viaduc, et au pont de l'ancienne voie ferrée.

- Dans le même temps, les vues intérieures sont nombreuses et variées du fait des passages audessus des divers bras de rivières, du fait des vues en surplomb qu'offrent la

rue de Penthièvre ou les digues de l'ancien étang et du lac de Jugon.

- D'autres surplombs, depuis les coteaux, et depuis quelques routes qui arrivent à la Cité, permettent d'avoir une image globale de la Cité, par-dessus les toits. Notamment depuis le coteau ouest.

Hors de l'enceinte bâtie, deux autres ambiances visuelles de qualité sont à noter :

- Le lac de Jugon-Les-Lacs crée des vues en vis-à-vis de ses deux coteaux abrupts caractérisées par le fort contraste de lumière entre les deux coteaux, du fait de leur orientation.

- Le plateau de Lescouët, relié à Jugon-Les-Lacs par une magnifique route qui, après son passage encaissé dans le coteau, arrive en crête sur le plateau. Il constitue alors un très bel axe de perspective, mis en valeur par ses talus plantés et les chênes têtards alignés de part et d'autre de la voie, avec le clocher de l'église de Lescouët en fond de perspective. Ce plateau de grande hauteur domine au sud-est un paysage vallonné, et au nord-ouest, au-delà de la voie express, un paysage très lointain de plateaux.

Depuis la voie express et le nord, la vue sur les prairies qui recouvrent le

coteau jusqu'à la ligne de crête et la silhouette du bourg de Lescouët est d'une très grande qualité paysagère.



En deuxième plan, les constructions nues de la Marette sur le plateau, en troisième plan crête boisée de l'éperon rocheux, qui se confond avec le dernier plan représenté par le coteau est, abrupt et boisé.



En premier plan le lotissement de la Marette, en deuxième la mer de peupliers sur l'ancien étang, puis la crête boisée de l'éperon rocheux, qui se confond au coteau est, abrupt et boisé.

L'APPROCHE SUR LA CITE DEPUIS ENTREE PRINCIPALE , suite



LE LOTISSEMENT NU



ARRIVEE SUR BOURG



ENTREE DANS LE BOURG



VUE DEPUIS LE PLATEAU OUEST : On retrouve la « mer de peupliers », au-dessus émerge péniblement la crête de l'éperon rocheux, avec ses conifère reconnaissables : un très beau pin, et des épicéas ; le haut coteau est, abrupt et boisé

LES VUES RAPPROCHEES, suite



VUE DEPUIS LA ROUTE DE LESCOUET : un aperçu sur l'axe de la RN qui se prolonge au-delà du coteau, et «monte» sur la Murette



VUE DEPUIS LA ROUTE DE SAINT MICHEL: c'est le lotissement de la Murette qui annonce l'arrivée sur Jugon.



VUE GENERALE SUD , On aperçoit le bout de l'éperon rocheux et sa maison qui domine le bourg, puis le coteau est abrupt et boisé ; la digue de l'ancien étang;le bati de la gendarmerie,au bord de la RN.



VUE GENERALE NORD. Au-delà del l'glise, le font de vallon non bati,prairie et jardin potagers,avec ses hêtres alignés ; en face le coteau ouest et le viaduc de la voie express.

4 L'AXE DE COMPOSITION DE LA CITE: DU LAC OU DE L'EPERON ROCHEUX, A LA PLACE, L'EGLISE, PUIS LE BOUT DE LA VILLE



LA PLACE,

VUE AVEC LIGNE DE FUITE
VERS LE LAC,

VUE FUYANT VERS
L'EGLISE

L'AXE DE COMPOSITION DU BOURG: DU LAC OU DE L'EPERON ROCHEUX, A LA PLACE, L'EGLISE, PUIS LE BOUT DE LA VILLE,suite



L'AXE, APRES LA COUPURE DE LA RUE DE PENTHIEVRE



L'AXE, APRES L'EGLISE. PRAIRIE ET JARDINS POTAGERS, PUIS LE BOUT DE LA VILLE.souligné et structuré par de beaux charmes taillés.



DIGUE DE L'ANCIEN ETANG, front de bâti très homogène, barrière visuelle, très visible depuis l'arrière du bâti, à partir de «îlot de la poste»



DIGUE DU LAC DE JUGON, ouverture de la vue en surplomb, sur les arrières des constructions de la rue des forges.



Vue sur de beaux arrières bâtis homogènes.



Balustrade du pont lourde, en béton, haute, peu transparente.



Un joli lavoir privé et son saule pleureur ; un « jardin-île » entouré d'eau ; un accès public à l'eau.



Une passerelle et un accès public à l'eau mis en valeur.

VUES TRANSVERSALES DEPUIS LES PONTS ET PASSERELLES,suite



Vue sur de beaux arrières bâtis



Des accès aux maisons depuis la rivière



Un bel accès a la rivière mis en valeur, face a un lavoir privé



LE VALLON NATUREL AVANT LE VIADUC
DE LA VOIE EXPRESS



LE PETIT VIADUC DE L'ANCIEN CHEMIN
DE FER



DEPUIS L'OUEST



DEPUIS L'EST



PRESENCES DOMINANTES DE
L'ÉPERON ROCHEUX ET DE LA DIGUE
DE L'ANCIEN ETANG



RUPTURE DES LECTURES
TRANSVERSALES DE L'EAU DEPUIS LE
PONT



ARRIVEE SUR LA DIGUE DEPUIS
L'EPERON ROCHEUX



ARRIVEE SUR LA DIGUE, DEPUIS LE
COTEAU BOISE EST

LE LAC DE JUGON UN PAYSAGE DE PLAISANCE, suite



VUE EN-VIS, DEPUIS LE « BORD DU LAC », sur le coteau est, au-delà du lac



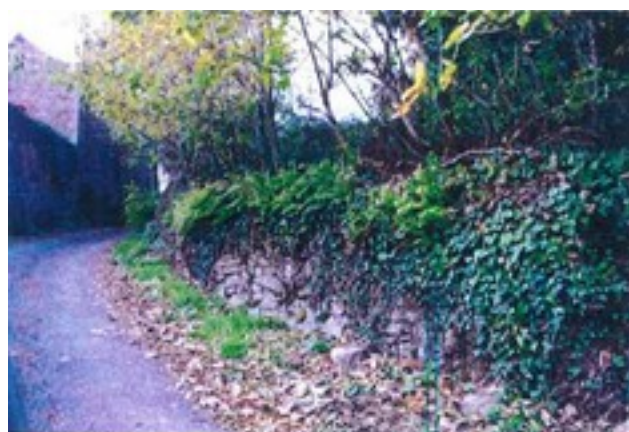
VUE LEGEREMENT EN VIS-A-VIS DEPUIS « SAINT MICHEL », vers le coteau est, On remarque le très beau pin dans l'axe de la route en crête.

LE LAC DE JUGON UN PAYSAGE DE PLAISANCE,suite

ELEMENTS DE QUALITE PRES DU LAC DE JUGON



Une ancienne tourelle en ruine, et un bel épicéa.



Des murets de soutènement dégradés, en bord de route sous l'éperon rocheux.



LA PLATEAU DE LESCOUET, AUX ALLURES DE PARC, La route se situe en crête, bordée de beaux chênes. Prairies ombragées par de beaux chênes isolés ou en bosquets.



LA ROUTE DE LESCOUET, DEPUIS L'EST

LE PAYSAGE DE PARC DE LESCOUET, suite



A L'ENTREE DU HAMEAU



VUE TRES LOINTAINE VERS LE NORD, AU-DELA DE LA VOIE EXPRESS

LE PAYSAGE DE PARC DE LESCOUET,suite



LA ROUTE DE LESCOUET VENANT DE JUGON, SES TALUS EMPIERRES ET PLANTES DE CHENES,PINS, EPICEAS. UNE ALLE DE PARC.



VUES DEPUIS LA ROUTE SUR « LE VERGER » BELLE ENTREE PONCTUEE PAR UN CHENE

Carte des vues



4.4 Les éléments du paysage

Sur les deux cartes suivantes sont reportés les éléments végétaux qui constituent les paysages des bourgs de Jugon-Les-Lacs et de Lescouët.

[illegible]

Le Bas Vauves

LE BOURG

la Rue aux Jeuniers

le Vergor

TRAVERS & CHAMPS

LEGENDE

4.5 Les éléments de qualité / les éléments négatifs du paysage

Sept éléments de qualité

Suite à l'analyse du relief, de la végétation et des vues, les éléments et structures de qualité peuvent être ainsi décrits de manière synthétique :

1. L'écrin naturel des coteaux abrupts et boisés.
2. Les autres fermetures du vallon de la Cité, que sont, d'une part en amont, les digues et, d'autre part en aval, le viaduc « coupant, franchissant ».
 - les digues, sur lesquelles s'est appuyée la Cité pour se développer, en maîtrisant et se protégeant de l'eau, témoins de la dépendance de la Cité vis-à-vis de l'eau et de ses ressources ;
 - le viaduc imposant de la voie express, point de repère dans la Cité, qui accentue le relief des coteaux par ses piles, donne encore davantage de force au site dans lequel s'est insérée la Cité.
3. L'éperon rocheux, l'élément fondateur, le noeud de la Cité. C'est lui qui est à l'origine de la Cité, et qui en a assuré la protection (Cf présentation de l'historique de Jugon).

4. L'axe historique de composition de la Cité. Depuis l'éperon rocheux s'est établi l'axe de composition du bâti, tendu entre les deux anciens pouvoirs, le château et le prieuré, tendu entre le pied de l'éperon rocheux et l'église, avec au centre la place du Martray. H se poursuit au-delà de l'église dans le fond de vallon jusqu'au Bout de la Ville par la route bordée d'un alignement de charmes taillés.

5. Les éléments et structures qui rappellent ou mettent en valeur le lien très fort entre la Cité et l'eau. Outre les digues, ce sont les ponts et passerelles au-dessus de l'eau, les lavoirs, les accès publics à l'eau, les saules pleureurs, la végétation naturelle de bord d'eau.

6. Le lac de Jugon. Le lac, par son jeu de miroir, met en relation les deux coteaux qui se font face. Par son calme et ses lignes horizontales, il révèle en opposition ces coteaux raides, verticaux, accompagnés de beaux conifères hauts et étroits que sont cèdre et vieux épicéas isolés. Il crée un paysage à lui, un paysage de plaisance.

7. Le plateau de Lescouët et sa route-allée établie en crête, soulignée de talus plantés et de chênes têtards.

La partie de plateau intéressante englobe les champs et prairies qui sont ponctuées de beaux et vieux chênes têtards, isolés ou en bosquets, autour de Lescouët, des manoirs du Vauvert et du Bas Vauvert, avec leur belle allée de hêtres, ainsi qu'autour du Verger.

Quatre éléments négatifs

Les éléments ou structures négatifs, contrariant la qualité du paysage peuvent être ainsi décrits :

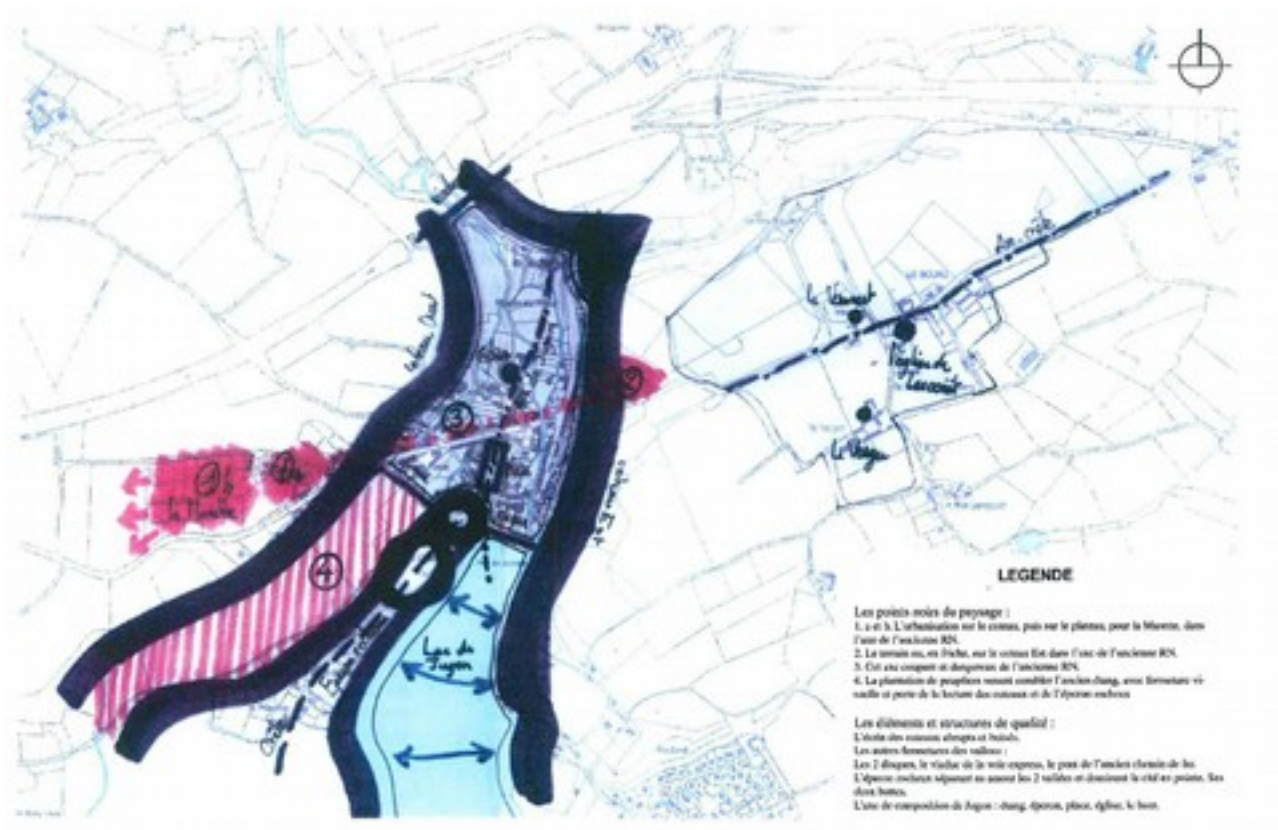
1. l'extension urbaine de la Cité au-delà de ses limites naturelles, dans un premier temps sur le coteau ouest, puis maintenant sur le plateau par les habitations en construction à la Marette. Ce « débordement » sur le plateau est très visible, et constitue la première perception de la Cité, depuis les arrivées principales sur Jugon-Les-Lacs. En outre, depuis la route venant de Lescouët, ou même depuis la Cité, comme il se situe en fin de perspective dans l'axe de l'ancienne route nationale, il est encore mis en évidence.

2. la parcelle pentue nue, en friche, au-dessus du Lion d'Or, qui appartient au coteau ouest normalement boisé, dénote elle-aussi, et d'autant plus qu'elle se situe dans l'axe de la rue

de Penthièvre, à l'opposé de la Murette.

3. Or, ces deux éléments négatifs prolongent l'axe de la rue de Penthièvre, qui constitue une coupure brutale dans la Cité. Cette voie fut aussi l'axe de l'ancien chemin de fer. Elle vient créer un « ancien bourg » et un « nouveau bourg » et coupe en travers le bel axe de composition de la Cité. Si cette voie permet d'apprécier davantage les arrières jardines ou bâtis de Jugon-Les-Lacs, du fait qu'elle a déstructuré la forme bâtie originelle et du fait qu'elle permet des surplombs, c'est cependant une route rectiligne de largeur surdimensionnée par rapport à Jugon-Les-Lacs, très circulante et dangereuse.
4. Autre structure négative importante pour Jugon-Les-Lacs, la peupleraie dans l'ancien étang asséché. La peupleraie vient fermer le paysage et annuler les contours du relief, alors qu'ils sont magnifiques, notamment l'éperon rocheux que l'on perçoit très peu depuis ce vallon.

Eléments de qualité / Eléments négatifs



4.6 Les grandes unités de paysage

Suite aux analyses précédentes, dix grandes unités de paysages peuvent être dégagées. Celles-ci sont situées sur la carte suivante et décrites ci-après par leur association au vocabulaire paysager qui les évoque le mieux.

1. la Cité de Jugon

réunion de deux vallons jumeaux étroits et parallèles, écrin naturel, coteaux abrupts et boisés, buttes de l'éperon rocheux, rivières, maîtrise de l'eau, inondable, deux étangs, deux digues, ponts et passerelles, moulins, lavoirs, viaduc, dominé, surplombs, vues sur les arrières des bâtis, très peu d'espace privé non vu, axe de composition suivant le relief et l'hydrographie, percée de l'ancienne RN, espace vacant de l'îlot de la Poste.

2. la pointe de l'éperon rocheux

butte féodale, butte des châteaux, élément fondateur, défense de la Cité, surmonte la Cité, noeud, anciens parcs, anciennes terrasses, friches, ruines, pavillon des années 70, inaccessibilité, mystère, point repère, point focal.

3. l'éperon rocheux

crête arborée, coteaux boisés, silhouette qui annonce la Cité, indique la direction, belles propriétés, parcs, anciennes fermes, Saint Michel, murs de pierre de soutènement, routes escarpées, le pin, les épicéas en ponctuations, en vis-à-vis avec le coteau à l'est.

4. le coteau est

abrupt, boisé, feuillus et quelques épicéas, très haut, barrière visuelle, mystérieux, dominant, roche, carrière, beau chemin.

5. le coteau ouest

abrupt, boisé, feuillus et quelques épicéas, dominant, surplomb, beau chemin, débordement du bâti de la Cité.

6. le lac de Jugon

plaisance, calme, épicéas en ponctuations, digue, moulin, miroir, vis-à-vis des coteaux en face-à-face, abrupts, boisés, arborés, parcs, bateaux.

7. la peupleraie

peupliers d'Italie, plantations, quadrillage, géométrie, rythme régulier, monocorde, fermeture, rideau, mer végétale haute.

8. le bout de vallon naturel

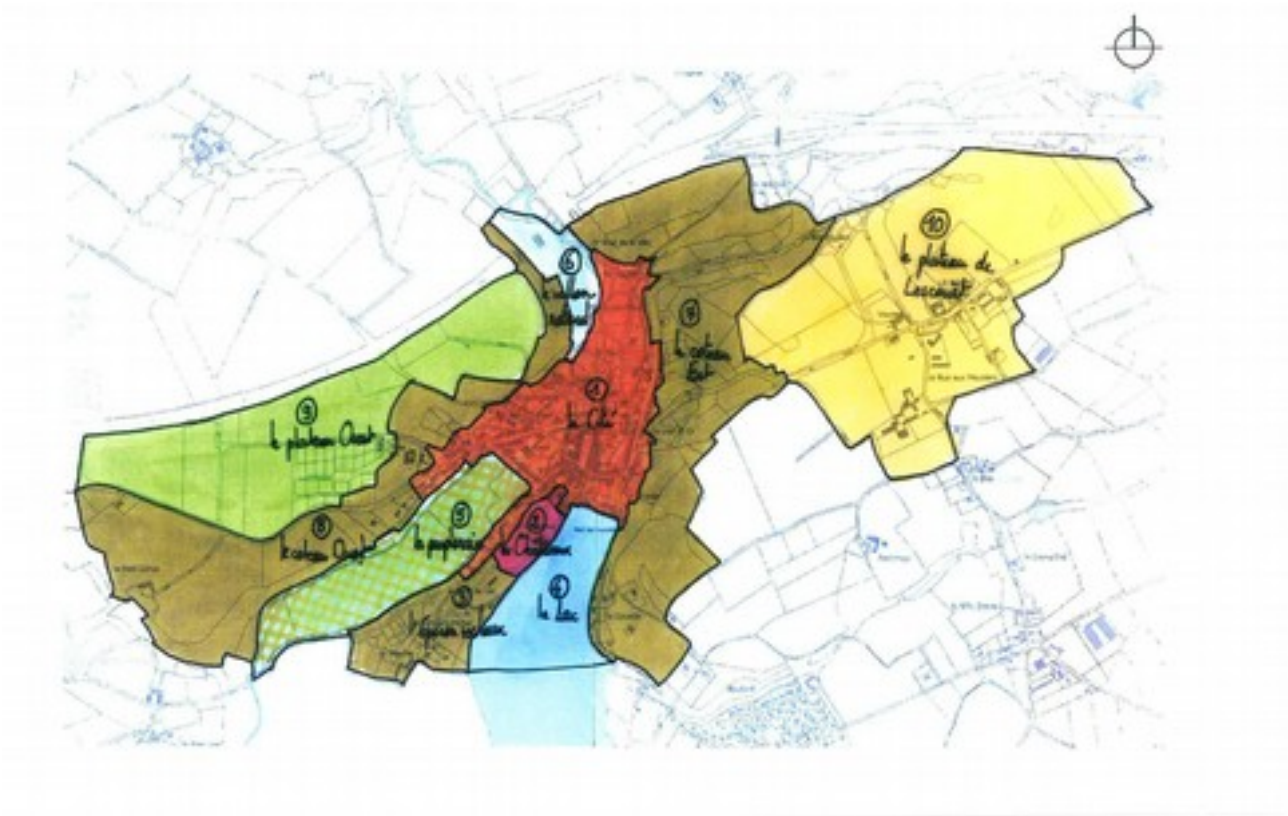
fond de vallon, prairies, rivière, ripisylve, inondable, viaduc, bout de la Cité.

9. le plateau ouest

plateau, voie express en crête et coupure, entrée de ville, nu, lotissement de la Marette, bâti en premier plan de la Cité, dominant, surplomb, champs.

10. le plateau de Lescouët

plateau, grande hauteur, route en ligne de crête, vues très lointaines, beaux et vieux chênes têtards, alignements de chênes le long de la route, allée de château, talus empierrés plantés, manoirs, belles et anciennes propriétés, parc champêtre, charme, calme.



4.7 Les enjeux Les grands enjeux en matière de protection et valorisation du paysage peuvent être définis comme suit.

1. Valoriser le thème de l'eau dans la Cité :

- mettre en valeur des ponts et passerelles existantes, au niveau des balustrades, du revêtement de sol,... ;
- mettre en valeur des lavoirs et points d'accès à l'eau ;
- favoriser les végétaux de type bord d'eau, végétation naturelle spontanée ou plantations ornementales ;
- aménager quelques circuits piétons au bord de l'eau.

2. Conforter et limiter l'urbanisation de Jugon- Les-Lacs dans son enceinte naturelle, dans son fond de vallon :

- venir combler les vides non bâtis encore existants : tel 1' « îlot de la poste » ;
- étendre si possible l'urbanisation vers le Bout de la Ville, extrémité de la Cité, quitte à venir encore davantage maîtriser l'eau.

3. Retravailler l'épaisseur de l'ancienne route nationale, et la sécuriser.

4. Valoriser l'éperon rocheux, et particulièrement les « buttes des châteaux » :

- entretenir les boisements ;
- débroussailler et mettre en valeur les

lignes des terrasses successives ;

- leur donner un aspect de parc de château.

5. Reconstituer et préserver les boisements sur coteaux :

- planter la parcelle en friche au-dessus du Lion d'Or ;
- planter le coteau ouest et la bordure du lotissement de la Marette ;
- planter sur les hauts de coteaux, pour toutes constructions sur l'éperon rocheux.

6. Limiter les plantations de peupliers à proximité de la Cité, dans le vallon encore naturel à proximité du viaduc, comme dans l'ancien étang.

7. Préserver le charme du petit bourg de Lescouët :

- en limitant son urbanisation, notamment sur la face du plateau visible depuis le nord ;
- en préservant ses beaux et vieux chênes.

5:ANALYSE DU BATI

5.1 Le paysage urbain de Jugon

Le bâti de Jugon est assez récent et modeste. Sauf exception, il date du 19^{ème} siècle.

Ce sont davantage l'homogénéité, la cohérence des caractéristiques urbaines de l'ensemble bâti du bourg qui, avec son site d'implantation, constitue la richesse patrimoniale du bourg de Jugon. L'ensemble de ces caractéristiques est désigné par le terme de « patrimoine urbain »

afin de le distinguer du «patrimoine architectural » qui rend davantage compte des caractéristiques du bâti lorsqu'on le considère, en soi, de manière indépendante de son contexte. La cohérence d'ensemble du bourg de Jugon est générée par différentes caractéristiques communes à une majorité des constructions :

- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics.

La règle générale au sein du centre ancien est l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou places publiques. Les constructions sont en outre édifiées généralement en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite séparative à l'autre. Cette manière de bâtir, commune aux centres urbains traditionnels, confère leur ambiance et leur cohérence aux espaces publics de la ville. Elle est particulièrement sensible à Jugon du fait de son site d'implantation.

Un ensemble bâti comme celui de la rue de la petite Chaussée bâti sur le soutènement linéaire de la digue du petit étang constitue un front bâti dont l'impact visuel est très fort. De même l'ensemble bâti cohérent implanté sur le côté est de la rue St-Etienne souligne avec force l'axe nord-sud de la ville.

Les paysages intérieurs de Jugon permettent très souvent d'avoir accès visuellement aux arrières de parcelles qui sont bâtis de manière plus aléatoire.

Toutefois la cohérence de l'implantation sur rue des bâtiments principaux reste le plus souvent sensible à l'exemple de l'ensemble bâti de

la rue des Forges tel qu'on le perçoit depuis la grande chaussée, les arrières des constructions qui bordent la rivière des Eventails ou encore

les arrières des constructions implantées place du Martray tels

qu'on les perçoit depuis les bords des rivières depuis l'est

comme depuis l'ouest. Ces paysages d'arrières complexes

et pittoresques sont régulés par la constance de l'implantation

des constructions principales.

C'est lorsque cette cohérence d'ensemble est perdue, qu'elle a

été trop bousculée que l'on constate à quel point elle est

importante. C'est le cas tout le long de la rue de Penthièvre ainsi que dans le secteur de la poste.

- La volumétrie des constructions de Jugon est également très cohérente : toitures à 2 pans le plus souvent, hauteurs homogènes en rez-de-chaussée + un étage droit + un étage sous combles ou en rez-de-chaussée + deux étages droits + un étage sous combles.

Lorsque cette continuité volumétrique est interrompue par des constructions de médiocre qualité, celles-ci sont particulièrement mises en évidence.

Le rythme de composition des façades participe également fortement à cette homogénéité d'ensemble.

Les constructions datant majoritairement du 19^{ème} siècle, elles présentent des caractéristiques communes : les façades sur rue de la très grande majorité des immeubles sont

composées simplement, de manière régulière : les baies sont superposées sur un même axe vertical ; lorsqu'une hiérarchie

existe, les baies sont de taille plus réduite à mesure qu'on s'élève dans les étages. Les constructions annexes aux constructions principales, les façades arrière et les pignons

des constructions principales présentent des baies disposées parfois de manière plus aléatoire.

Les dessins des menuiseries et l'existence de volets battants constituent des éléments très importants qui

soulignent ce rythme des façades et animent les ensembles d'immeubles et les rues.

- Enfin, la couleur est aussi un élément important de cohérence.

A Jugon, comme à Lescouët, la très grande majorité des constructions sont construites en pierres d'extraction locale. Ce matériau donne sa teinte globale aux ensembles bâtis.

5.2 Le paysage«urbain » du bourg de Lescouët

Le terme de « paysage urbain »

est assez mal approprié au village de Lescouët dont les caractéristiques sont proprement celles d'un bourg rural.

En effet le paysage de Lescouët se caractérise par son implantation en haut de colline qui offre de larges vues sur le paysage lointain ainsi que par une structure bâtie lâche (à l'inverse de celle du bourg de Jugon) qui offre une continue perméabilité entre le village et la campagne environnante.

Le village est marqué par la présence des deux ensembles bâtis majeurs que sont le manoir du Verger et le château de Vauvert. Ces deux ensembles s'organisent selon leur logique propre dans un espace privé enclos.

Les autres constructions sont implantées de manière plus aléatoire que ne le sont les immeubles bâtis dans un bourg dense. Toutefois, leur implantation obéit à des règles communes :

- implantation à l'alignement ou en léger retrait de

l'alignement des voies, elles sont soit parallèles soit perpendiculaires à celles-ci ;

- constructions principales et constructions annexes sont soit parallèles soit perpendiculaires entre elles ;
- les constructions sont souvent implantées en limites séparatives ;
- leur hauteur est assez homogène (rez-de-chaussée + combles, le plus souvent rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

5.3 Le patrimoine architectural de Jugon

On se contentera ici d'une description typologique du bâti de Jugon, des descriptions exhaustives des constructions considérées comme « remarquables » et représentatives étant intégrées au sein du règlement sous forme de fiches descriptives.

Peu de constructions antérieures au 19^{ème} siècle.

On notera parmi celles-ci :

-l'Hôtel Sevoy bien entendu, monument historique inscrit daté 1634 (fiche descriptive n°6) Quelques constructions ou éléments bâtis demeurent qui témoignent de l'histoire du développement de Jugon et de son activité.

Ce sont :

- le viaduc de l'ancienne voie de chemin de fer (fiche descriptive n° 29) ainsi que le mur de soutènement du souterrain qui permettait le passage de la voie sous la Petite Chaussée.

- la minoterie (fiche descriptive n°14)

- deux anciennes tanneries, l'une située derrière la place du Martray, l'autre en

bordure de la rue de Penthièvre.

5.4 Le patrimoine architectural de Lescouët

Comparativement au patrimoine

architectural du Jugon, celui de

Lescouët apparaît varié, singulier.

Les deux manoirs du Verger et

de Vauvert marque de leur qualité monumentale le paysage

du village (fiches descriptives n°31 et 39).

Mais la majorité des autres constructions du bourg présentent également des qualités très singulières.

Jugon : peu de construction antérieures au 19^{ème} siècle



Jugon : quelques maisons bourgeoises



Jugon : de nombreux immeubles du 19^{ème} siècle de qualité



Jugon : des immeubles ou ouvrages qui témoignent de l'histoire de la ville



lescouët : deux ensembles bâtis majeurs:les manoirs du verger et de Vauvert



lescouët : des constructions plus modestes également de grande qualité



6: L'ARCHEOLOGIE

Les sites archéologiques repérés par le Service Régional de l'Archéologie (SRA) sont nombreux et concernent l'ensemble du territoire communal.

La carte présentée page suivante, réalisée par le SRA, permet de localiser ces sites. Un tableau, produit par le SRA, décrit les informations connues concernant ces sites et les mesures de protection souhaitées.

Seuls deux d'entre eux se situent dans le secteur d'étude de la ZPPAUP. Il s'agit :

- du site 14 (n° de référence SRA : 22 084 014) localisé à Lescouët où a été découverte une hache polie en dolente de Plussuliert. Ce site est indiqué par le SRA à titre d'information.
- du site 19 (n° de référence SRA : 22 084 019) localisé sur le plateau de la Marelte où a été localisé un enclos simple de forme trapézoïdal, d'époque indéterminé. D s'agit d'un secteur soumis à l'application de la loi 201-44, relative à l'archéologie préventive.





Liste des sites archéologiques

lundi 03 Janvier 2005

JUGON-LES-LACS

N° d'EA	Lieu d'après IGN	Chrono-début	Chrono-fin	Vestiges	Préférences	Protection
1	CAMPING DU LAC	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1983 :1979;C1.424;C1.425;	Pour information
2	LA MARE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1979 :ZD.92;ZD.97;	1
3	PARGA	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1979 :CZ.479;CZ.486;CZ.658;	1
4	CARQUET	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZD.14a;	1
5	La ville Mée	Gallo-romain	Gallo-romain	enclos	1983 :ZD.4;ZD.48b;ZD.49a;ZD.5;	1
				occupation		
6	LA DEHETIERE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZK.10;ZK.7a;ZK.7b;ZK.9;	1
7	LA MARE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1979 :ZK.45a;	Pour information
8	SUD DE PARGA	Second Age du fer	Second Age du fer	enclos	1983 :C2.876;C2.877;	1

--1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive

-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

9	PEYROUSE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZN.25d.;ZN.30.;	1
10	PEYROUSE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	fosse	1983 :ZN.25b.;	Pour information
11	LA GUINEVEDAIS	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZE.14a.;	Pour information
12	CARQUET	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	fossé organisation du territoire	1983 :ZM.15;	Pour information
13	RANLEON	Moyen-âge	Moyen-âge	motte castrale	1983 :ZJ.3.;	1
14	LE BOURG <i>Leauit</i>	Néolithique	Néolithique		1983 :ZK.117.;ZK.129.;	Pour information
15	La Grange	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	1983 :ZP.14.;ZP.26.;	1
16	EGLISE DE SAINT IGNEUC	Gallo-romain	Gallo-romain	église	NON LOC.	Pour information
17	LE GRAND PRE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :125ZJ.;237a.;	1
18	LA MARE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZC.61.;ZC.72.;	1
19	LA MARETTE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZP.35.;	1
20	LA MARE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZP.10.;	1
21	LESCOUET JUON	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZK.120.;	1
22	PARGA	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZH.62.;	Pour information

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive

-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

23	LA MARETTE	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :ZP.11.;	1
24	BEUËTRE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation		1
25		Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	enclos	1983 :301.ZL.;85.;	1
26	CARQUET	Epoque moderne	Epoque moderne	four	A.23.	1

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive

-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44. relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U

7:LA PROTECTION DU PATRIMOINE MISE EN PLACE PAR LA ZPPAUP

7.1 La protection du patrimoine avant la création de la ZPPAUP et ses insuffisances

La protection du patrimoine bâti et paysager de Jugon-Les-Lacs

est, avant la création de la ZPPAUP, assurée par l'application de la loi sur les abords des Monuments Historiques.

On compte trois monuments historiques inscrits sur le territoire communal, tous situés dans le bourg de Jugon. Ces monuments sont les suivants :

- Eglise, inscrite au titre des Monuments Historiques le 19 mars 1926

- Croix du 18ème siècle, inscrite au titre des Monuments Historiques le 19 mars 1926

- Hôtel de Sevoy, inscrit au titre des Monuments Historiques (façades et toitures) le 5 décembre 1975.

En outre, le château du Guillier,

situé sur la commune de PLédéliac, protégé au titre de la

loi de 1913, génère un périmètre

de protection qui touche à son

extrême ouest le territoire de Jugon-Les-Lacs.

Ce périmètre

de protection ne sera pas modifié par la création de la ZPPAUP.

Chacun de ces monuments

génère un périmètre défini par un cercle de 500m de rayon autour du monument à l'intérieur

duquel les demandes d'autorisation (permis de construire et de démolir, déclarations de travaux...) sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Dès lors qu'un phénomène de covisibilité entre l'ouvrage projeté et le monument est constaté, cet avis est réputé « conforme » et le Maire est tenu de suivre l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La commune a ainsi à sa disposition un outil de prévention et d'explication sur lequel elle

peut s'appuyer pour mettre en œuvre une politique de valorisation de son patrimoine.

Cet outil, qui a été élaboré en

collaboration avec l'architecte des bâtiments de France devient

la base d'un dialogue constructif avec lui.

7.2 Les dispositions du document d'urbanisme

Au moment du lancement de l'étude de la ZPPAUP le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal est le P.O.S. dont

la

révision fut prescrite le 5/04/96 et

qui fut approuvé le 12/04/2000.

Ce document, réalisé à la suite

de la première étude de

ZPPAUP, s'en inspire largement

en ce qui concerne le zonage

des secteurs constructibles du

bourg de Jugon ainsi que pour

ce qui touche à la réglementation

des formes urbaines dans ces

mêmes secteurs. Des adaptations de détail sont

toute

fois à prévoir afin de prendre en

considération les enjeux de protection du patrimoine.

En revanche, les secteurs dans

lesquels une urbanisation de complément autour du bourg de

Lescouët, les règles relatives aux formes urbaines dans ces

mêmes secteurs, les règles relatives à l'aspect extérieur des

constructions apparaissent très

largement inadaptées et insuffisantes.

La notion de protection des éléments du patrimoine bâti

n'est

absolument pas pris en compte

par le document d'urbanisme.

Une fois la ZPPAUP approuvée,

ce document d'urbanisme sera

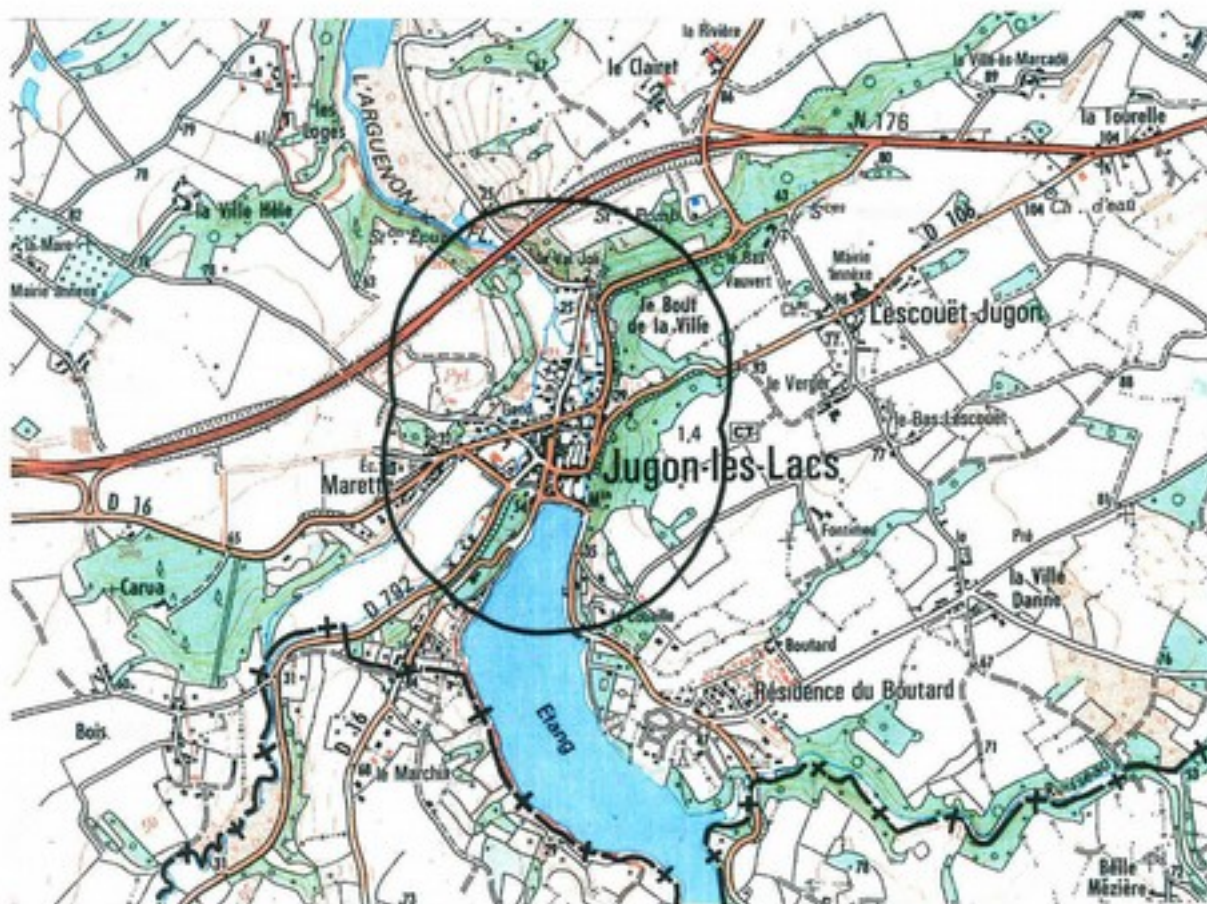
révisé afin d'intégrer les dispositions réglementaires de la

ZPPAUP.



Carte du territoire protégé
avant la création de la
ZPPAUP (ensemble de la
commune)

Support : cartes IGN au 25 000^e - échelle modifiée



Support:carte IGN au 25000° -échelle modifiée

7.3 Les enjeux de la protection du patrimoine de Jugon-Les-Lacs

L'analyse des richesses patrimoniales de Jugon-Les-Lacs a permis de définir les grands enjeux de la protection de ce patrimoine.

Protéger les secteurs naturels non bâtis

Il s'agit des espaces de coteaux qui encadrent la ville de Jugon qui sont à ce jour restés non bâtis et dont la construction aurait un impact très fort sur le paysage. Il s'agit également des abords immédiats du bourg de Lescouët. La préservation de leur caractère naturel doit garantir l'intérêt patrimonial des 2 bourgs et la qualité de leurs paysages.

L'objectif est d'y interdire toute construction nouvelle et de promouvoir leur replantation par des végétaux d'essences locales.

Protéger les secteurs bâtis à enjeu paysager

Certains secteurs de coteaux, soit qu'ils soient d'une moindre sensibilité sur le grand paysage, soit qu'ils soient déjà en parti construits, sont considérés comme constructibles.

L'objectif sur ces secteurs est de permettre les constructions nouvelles ou l'adaptation et l'extension des constructions existantes, tout en sauvegardant le caractère principalement boisé des coteaux et de veiller à une inscription discrète des constructions dans leur environnement paysager.

Protéger le paysage urbain du bourg de JUGON

Il s'agit de protéger la cohérence d'ensemble du bourg de Jugon

qui lui donne son ambiance et son identité particulière.

Il existe toutefois des secteurs où, ponctuellement, ces caractéristiques n'ont pas été respectées. L'objectif est alors de prévoir une certaine souplesse afin que les constructions nouvelles puissent s'adapter au mieux à leur contexte immédiat et qu'elles concourent, dans la mesure du possible, à renforcer cette cohérence.

Protéger le paysage urbain du bourg de LESCOUËT

Accompagner les mutations de la ville

Certains secteurs de la ville se distinguent de leur contexte par un certain nombre de caractéristiques qui empêchent d'y appliquer les règles générales ; ces secteurs ont vocation à se transformer et leur aménagement nécessite une réflexion globale. Il s'agit d'accompagner cette réflexion globale par un certain nombre d'objectifs généraux.

Protéger les éléments végétaux constituant le patrimoine local

Les ensembles boisés existants sur les coteaux qui entourent Jugon sont à protéger.

Par ailleurs, au sein même des secteurs les plus densément bâtis de Jugon-Les-Lacs (les secteurs dits « urbains »), l'élément végétal est toujours présent en particulier en bord de rivière.

Ces éléments fabriquent des espaces de respiration très importants pour l'ambiance et l'identité de la

ville. Ils rappellent la relation très étroite de Jugon-Les-Lacs avec son site naturel qui explique son implantation si particulière en fond de vallée. De même l'environnement végétal du bourg de Lescouët est de grande qualité et concourt largement à la qualité d'ambiance du bourg.

L'objectif de la ZPPAUP concernant les éléments du paysage naturel est de protéger

les espaces boisés et les éléments végétaux les plus significatifs dans les secteurs constructibles et non constructibles.

Protéger les éléments bâtis constituant le patrimoine local

Quelques constructions se dégagent de l'ensemble du bâti de Jugon par leur ancienneté, leur qualité architecturale, leur situation, leur préservation. Leur disparition serait une perte importante pour le patrimoine local, il convient de les protéger. D'autres, moins emblématiques, concourent à l'ambiance urbaine ; leur qualité majeure réside dans le fait de participer à l'ensemble urbain ancien de Jugon-Les-Lacs. Il convient de les protéger dans leur authenticité sans toutefois empêcher toute évolution contemporaine de la ville.

Veiller à la qualité des transformations courantes du bâti

L'objectif est que ces transformations soient réalisées dans le respect de la qualité et de la cohérence de l'architecture existante. Ces petites transformations,

si elles ne sont pas réalisées avec soin, risquent à terme de dénaturer la qualité d'ambiance des ensembles urbains.

Veiller à la qualité des constructions nouvelles

Les villes, les villages, les immeubles ont vocation à évoluer. C'est ainsi que se constitue le patrimoine. L'objectif est de s'assurer que les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes tiennent compte et respectent le contexte dans lesquels ils s'inscrivent.

Maîtriser l'architecture commerciale

L'activité commerciale conduit à des interventions souvent peu respectueuses des caractéristiques de l'architecture des immeubles dans lesquels elle s'installe. Ces multiples interventions (vitrines, enseignes, auvents) conduisent à une ambiance urbaine désordonnée, la surenchère en matière d'enseigne se fait au détriment de l'ambiance générale mais aussi au détriment de la lisibilité qui est pourtant le but visé.

L'objectif est d'améliorer l'aspect extérieur des commerces afin qu'ils s'intègrent mieux à l'ensemble urbain dans lesquels ils se situent et qu'ils participent de sa qualité.

Veiller à la qualité des interventions sur les espaces publics

Les aménagements des espaces publics, traitement des sols, mobilier urbain, éclairage, plantations, délimitation des

espaces dédiés aux piétons et aux automobiles, localisation des espaces de stationnement, et des espaces de terrasses commerciales détermine largement l'ambiance urbaine. Ils peuvent s'inscrire en contradiction avec la qualité des espaces urbains et du bâti qui les constitue ou au contraire participer à leur mise en valeur.

Ils peuvent banaliser un lieu ou au contraire s'inspirer de son identité particulière (on ne traitera pas de la même manière

les espaces publics du bourg de Jugon et ceux de Lescouët à qui l'on gardera son caractère rural). Toutefois, il est difficile d'élaborer des règles générales dans ce domaine sans connaître les fondements d'un projet d'aménagement.

L'objectif est de rappeler des principes fondamentaux sur lesquels l'architecte des bâtiments de France s'appuiera pour intervenir sur un projet d'aménagement.

7.4 Les dispositions de la ZPPAUP de Jugon-Les-Lacs

Le périmètre (voir carte du territoire protégé par la ZPPAUP

pour l'ensemble de la commune et pour le secteur d'étude, pages suivantes)

Le périmètre de la ZPPAUP permet de protéger l'ensemble des coteaux qui encadrent la ville.

Il s'étend :

- jusqu'aux lignes de crête au sud-est ;
- jusqu'à la limite communale avec Dolo, au sud ;

- jusqu'aux lignes de crête à l'ouest, englobant le lotissement de la Marette ;

- jusqu'à la ligne de rupture située en crête que constituent la RN et le viaduc au nord.

Il s'étend, au-delà des coteaux, sur le plateau, vers l'est afin de permettre la protection de l'ensemble bâti de Lescouët ainsi que ses abords paysagers.

La sectorisation de la ZPPAUP

(voir carte des secteurs page suivante)

A l'intérieur du périmètre général de la zone de protection, sont définis un certain nombre de secteurs dont l'objectif est d'adapter le règlement le plus justement possible en fonction des enjeux de protection qui ont été identifiés

par l'analyse du territoire.

Ces secteurs sont les suivants :

- les secteurs non constructibles
- les secteurs constructibles à enjeu paysager
- le secteur urbain du bourg de Jugon
- le secteur urbain du bourg de Lescouët
- les secteurs de projet Ces secteurs sont repérés au plan de zonage au 1/2500e de la ZPPAUP.

A chacun des secteurs ainsi définis se rapportent des règles

particulières énoncées au chapitre 2 du règlement.

Les secteurs de projets, secteurs de mutation potentielle, font en outre l'objet de fiches, réunies au chapitre 8 du règlement, qui définissent les orientations

générales qui seront à mettre en œuvre lors de leur aménagement.

La définition et l'identification d'éléments du patrimoine végétal ou bâtis protégés

A l'intérieur de la ZPPAUP sont repérés les éléments de patrimoine suivants :

- les ensembles boisés
- les éléments naturels
- les talus plantés ou non
- les espaces de prairies
- les bâtiments ou éléments bâtis remarquables
- les bâtiments d'accompagnement
- les clôtures remarquables

Ces éléments sont repérés au plan de zonage au 1/2500e de la ZPPAUP. S'agissant des éléments végétaux, les essences d'arbres sont précisées au plan. Les prescriptions particulières applicables à ces éléments identifiés du patrimoine sont précisées aux chapitres 3 et 4 du règlement.

Les bâtiments ou éléments bâtis remarquables font en outre l'objet de fiches descriptives, réunies au chapitre 7 du règlement. Ces fiches peuvent être l'occasion de préciser certaines recommandations dont le but est d'orienter les décisions dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine.

Des chapitres thématiques

Ils permettent de traiter les transformations les plus courantes sur le bâti. Il s'agit :

- de l'entretien et la restauration du bâti existant (chapitre 4 du règlement)

- des constructions nouvelles et extensions aux constructions (chapitre 5 du règlement)

- de l'architecture commerciale (chapitre 6 du règlement)

- des espaces publics (chapitre 7 du règlement)

En outre, au chapitre 12, se trouve une liste des essences végétales préconisées, essences locales qui garantissent une bonne intégration des plantations nouvelles à l'environnement paysager traditionnel de Jugon- Les-Lacs.

Un règlement clair et expliqué

Pour l'ensemble des thèmes traités par le règlement de la ZPPAUP, les règles sont énoncées selon la même structure :

- Une prescription générale précise l'objectif des règles énoncées pour le thème traité.

- Les règles générales s'appliquent partout sauf application de règles spécifiques.

- Les règles spécifiques indiquent les situations particulières dans lesquelles des adaptations à la règle générale peuvent s'avérer nécessaires soit en fonction du contexte, soit en fonction du projet. Il revient à l'ABF, au vu d'un projet particulier, de juger de l'opportunité d'appliquer ou non ces règles spécifiques.

- La colonne « commentaires » regroupent des rappels de la loi générale, des explications de la règle, des conseils.

Au chapitre 11, un lexique permet de disposer des

définitions des quelques termes techniques utilisés dans le règlement.

Des documents graphiques clairs et maniables

Les documents graphiques de la ZPPAUP sont constitués de 2 plans de zonage regroupant l'ensemble du territoire concerné, au 1/2500°, plies.

Chacun de ces 2 plans comportent le périmètre général de la zone et les limites des secteurs. L'un des deux traite particulièrement du bâti et comporte l'ensemble des informations relatives à l'identification des éléments du patrimoine bâti protégé.

L'autre traite particulièrement du patrimoine végétal et comporte l'ensemble des informations relatives à l'identification des éléments du patrimoine végétal protégé.

Le plan de zonage des secteurs urbains des bourgs de Jugon et de Lescouët est découpé et reporté au chapitre 10 du règlement en format A4 afin d'en faciliter la gestion au quotidien.

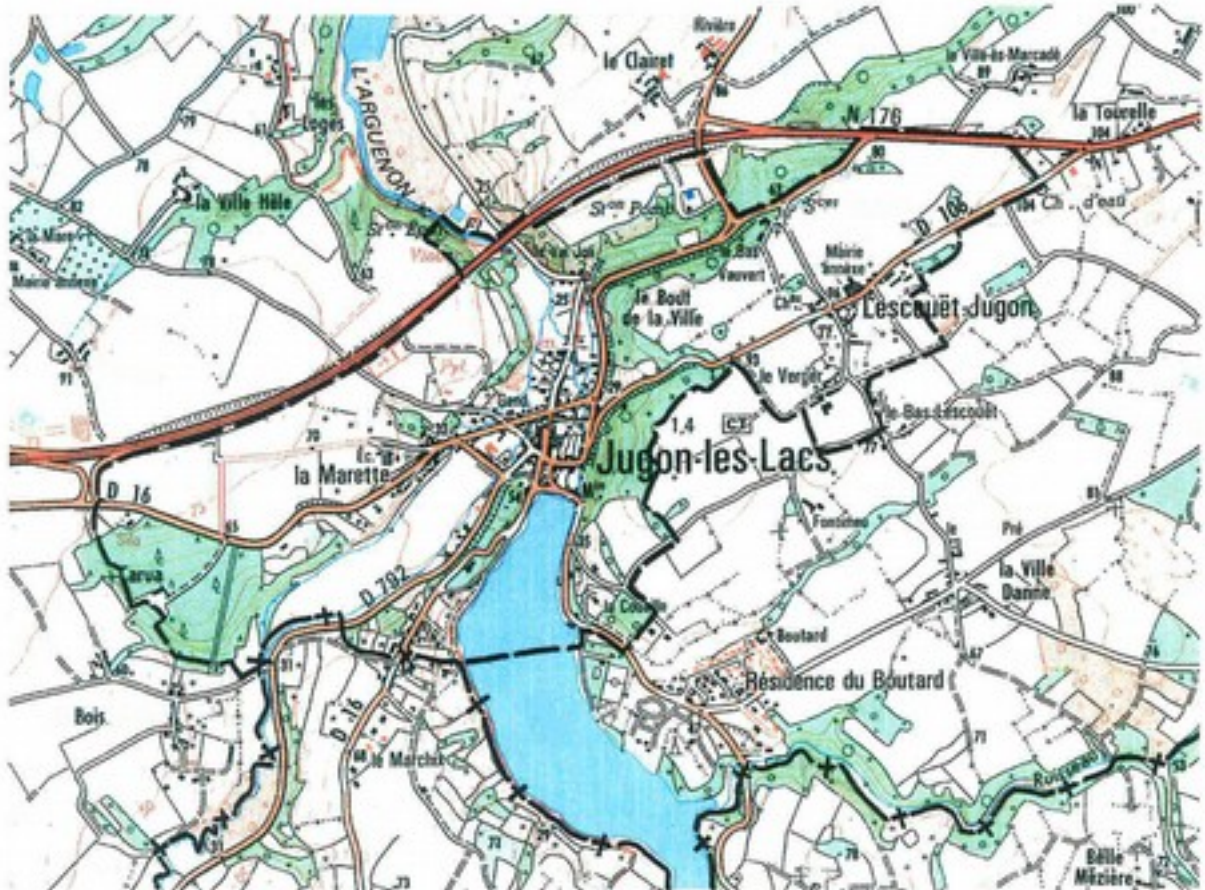
Ces extraits de plans pourront utilement être reprographiés et transmis aux pétitionnaires par la commune à l'occasion d'une demande de formulaire de demande d'autorisation de travaux afin de les informer des règles qui seront applicables à leur projet.

L'ensemble des documents constituant la ZPPAUP approuvée sera transmis à la commune sous forme informatisée. Elle pourra ainsi éditer les documents dont elle aura besoin pour mieux informer les habitants de Jugon-Les-Lacs.



Carte du territoire protégé après la création de la ZPPAUP (ensemble de la commune)

Support : cartes IGN au 25 000e - échelle modifiée



Support : carte IGN au 25 000e - échelle modifiée