

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

RAPPORT DE PRESENTATION



Elaboration du PLU prescrite le 08 mars 2002
Projet de PLU arrêté le 06 décembre 2007
Enquête publique du 10 juin 2008 au 11 juillet 2008 inclus
PLU approuvé le 04 septembre 2008

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 04 septembre 2008

Le Maire

1 ^{ERE} PARTIE :	5
CHAPITRE I.....	6
CONTEXTE.....	6
I-PRESENTATION GENERALE : ENJEUX DU CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	10
II-CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE :	12
1.EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE : LES ANNEES 1990 MARQUENT LA REPRISE DE LA CROISSANCE.....	14
2.UNE POPULATION VIEILLISSANTE:.....	15
3.DES MENAGES DE PLUS EN PLUS REDUITS.....	16
III-SITUATION DU LOGEMENT.....	18
1.UN PARC DE LOGEMENTS EN CONSTANTE PROGRESSION DEPUIS 1975.....	18
2.PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS.....	18
3.UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT ANCIEN.....	20
4.LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION : UNE CROISSANCE IRRÉGULIÈRE.....	21
IV-LA COORDINATION INTERCOMMUNALE.....	23
1.LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARGUENON HUNAUDAYE.....	23
2.LE PAYS DE DINAN.....	24
3.LES PRINCIPALES AUTRES COLLABORATIONS.....	25
CHAPITRE II.....	26
ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE.....	26
I-CONTEXTE PHYSIQUE.....	27
1.TOPOGRAPHIE.....	27
2.CONTEXTE GEOLOGIQUE – HYDROGEOLOGIQUE (<i>Etude d'assainissement BCEOM</i>).....	27
3.HYDROGRAPHIE, QUALITE DES EAUX ET RESSOURCE EN EAU.....	30
4.LES RISQUES MAJEURS.....	33
II-PATRIMOINE REPRESENTATIF DE LA COMMUNE ET PAYSAGE.....	34
1.DONNEES DE CADRAGE.....	34
2.ANALYSE PAYSAGERE : LES ENSEMBLE PAYSAGERS.....	36
3.LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE.....	42
CHAPITRE III	45
ANALYSE URBAINE.....	45
I-ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE.....	46
II-PERCEPTION ET FONCTIONNEMENT DE L'AGGLOMERATION.....	51
III-MORPHOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES.....	52
CHAPITRE IV	56
ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE.....	56
I-UNE AGRICULTURE TRES DEVELOPPEE SUR LE TERRITOIRE :	58
II-UN TISSU ECONOMIQUE SIGNIFICATIF ET CONCENTRE.....	60
1.LES ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES.....	60
2.L'AGGLOMERATION : UNE CENTRALITE COMMERCIALE, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES ARTISANALES IMPORTANTE POUR LA COMMUNE A CONFORTER....	62
3.LES ACTIVITES TOURISTIQUES.....	63
III-DES EQUIPEMENTS EN NOMBRE ET CONCENTRES.....	66
CHAPITRE V.....	68
LES RESEAUX.....	68
I-LE RESEAU ROUTIER ET FERROVIAIRE : FONCTIONNEMENT ET DYSFONCTIONNEMENTS.....	69
1.DONNEES DE CADRAGE.....	69

2.LE RESEAU ROUTIER : LES DYSFONCTIONNEMENTS ET BESOINS.....	71
3.LES DEPLACEMENTS DOUX.....	71
II-LA PROBLEMATIQUE DE L'ASSAINISSEMENT.....	72
1.LA SITUATION ACTUELLE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (<i>Source : Etude d'assainissement – BCEOM 2001 – SATESE – Diagnostic réseaux Saunier Techna 1997</i>).....	72
2.LA PROBLEMATIQUE DE L'ASSAINISSEMENT AUTONOME.....	74
3.LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT.....	74
III-AUTRES RESEAUX TECHNIQUES.....	76
1.LE RESEAU EAUX PLUVIALES (<i>Source : Diagnostic réseau de Saunier Techna et Mairie</i>).....	76
2.EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE :	76
3.RESEU ELECTRIQUE :	77
4.RESEAU TELECOMMUNICATION.....	77
IV-COLLECTE DES ORDURES MENAGERS.....	78
V-LES RESEAUX DE TRANSPORTS.....	78
CHAPITRE VI.....	79
SYNTHESE DES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE DANS.....	79
LE CADRE DU PLU.....	79
2 ^{EME} PARTIE :	81
CHAPITRE I.....	82
JUSTIFICATIONS.....	82
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	82
I-ACCUEILLIR UNE POPULATION EN COHERENCE AVEC LA DYNAMIQUE LOCALE, LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES RECENTES ET LA NECESSITE DE SOUTENIR LA ROTATION DEMOGRAPHIQUE. 150 A 130 HABITANTS POURRAIENT S'INSTALLER SUR LE TERRITOIRE DANS LES QUINZE ANNEES A VENIR – ANTICIPER LA MISE EN PLACE NECESSAIRE DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS.....	84
II-FAVORISER LA MISE EN PLACE D'UNE EVOLUTION URBAINE DE L'AGGLOMERATION CONCENTRIQUE, STRUCTUREE, MAÎTRISEE ET RECENTREE SUR LES CENTRES DE VIE, EN INTEGRANT LA NECESSITE D'ASSURER LA REVITALISATION DU CŒUR HISTORIQUE.....	85
III-NE PAS NEGLIGER L'HABITAT EPARS, EN CONFORTANT CERTAINS ECARTS SUFFISAMMENT CONSTITUES ET NE PRESENTANT PAS DE CONTRAINTES PARTICULIERES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT, EN AUTORISANT SON EVOLUTION.....	88
IV-SOUTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE EN ASSOCIANT LE DEVELOPPEMENT DES SITES ECONOMIQUES ET LE CONFORTEMENT DU TISSU D'ACTIVITES DE «PROXIMITE»- PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES ET LES STRUCTURES D'EXPLOITATIONS.....	89
V-GERER, SECURISER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE ET L'AGGLOMERATION. RENFORCER L'INTERCONNEXION DES QUARTIERS.....	92
VI-PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE, LES SITES SENSIBLES AUX NIVEAUX ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGE - GERER LES RISQUES D'INONDATIONS.....	92
CHAPITRE II.....	94
JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	94
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMERATION.....	95
CHAPITRE III.....	96

MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES - REGLEMENT).....	96
I.DELIMITATION DES ZONES ET CARACTERISTIQUES.....	97
1.LISTE DES DIFFERENTES ZONES CREEES.....	97
2.CARACTERISTIQUES DES ZONES (LOCALISATION, FORME URBAINE, FONCTION.).....	97
II.MOTIVATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES ET DE LEURS LIMITATIONS	103
1.OBJECTIFS GENERAUX DU REGLEMENT.....	103
2.CREATION DE SECTEURS SPECIFIQUES ET MISE EN PLACE DE.....	110
DISPOSITIONS PARTICULIERES (EBC, ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123.1.7EME ALINEAS DU CODE DE L'URBANISME).....	110
1-EVOLUTION DES REGLES.....	112
CHAPITRE IV.....	114
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	114
I-EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE.....	115
1.CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE.....	115
2-CONTEXTE HYDROLOGIQUE.....	116
II-EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL.....	118
1.LES IMPACTS ECOLOGIQUES, FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES GENERAUX..	118
2. LA PRESERVATION DES BOISEMENTS.....	119
III-INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE.....	119
1.LES IMPACTS VISUELS.....	119
2.LES AMBIANCES PAYSAGERES ET URBAINES.....	120
3.LES NUISANCES AU REGARD DES HABITATIONS ET DU CADRE DE VIE GENERAL.....	120
4.LES INCIDENCES AU REGARD DE LA SECURITE ROUTIERE ET DE LA CIRCULATION URBAINE.....	121
IV-EFFETS SUR L'AGRICULTURE ET LE PATRIMOINE CULTUREL.....	122
1.L'ACTIVITE AGRICOLE.....	122
2.LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL.....	122

COMMUNE DE PLENÉE JUGON

RAPPORT DE PRESENTATION

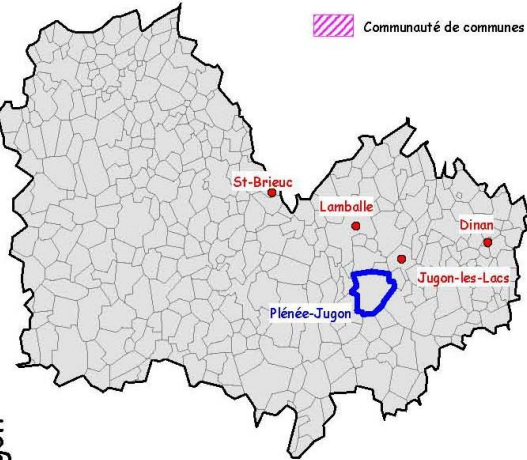
1^{ERE} PARTIE :

CHAPITRE I

CONTEXTE

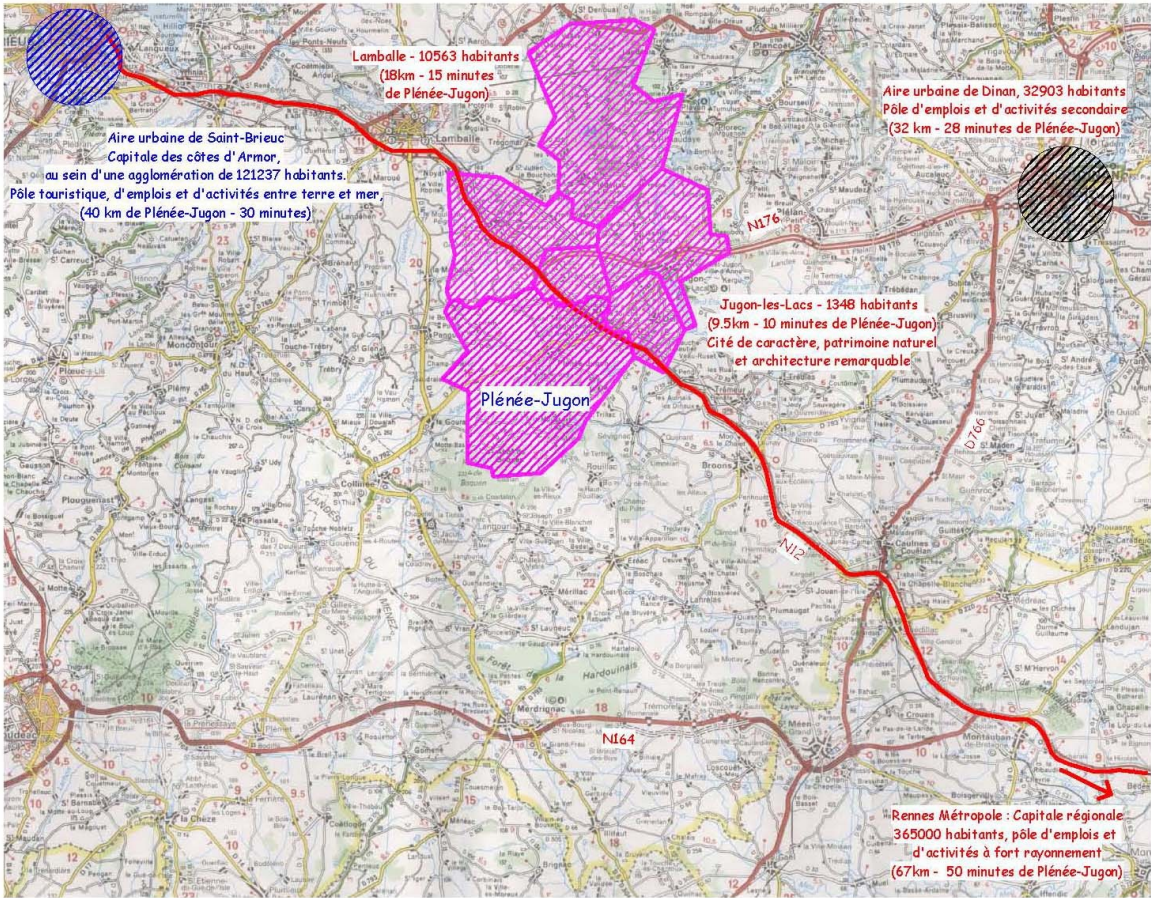
Situation géographique et contexte administratif

Département des
Côtes d'Armor

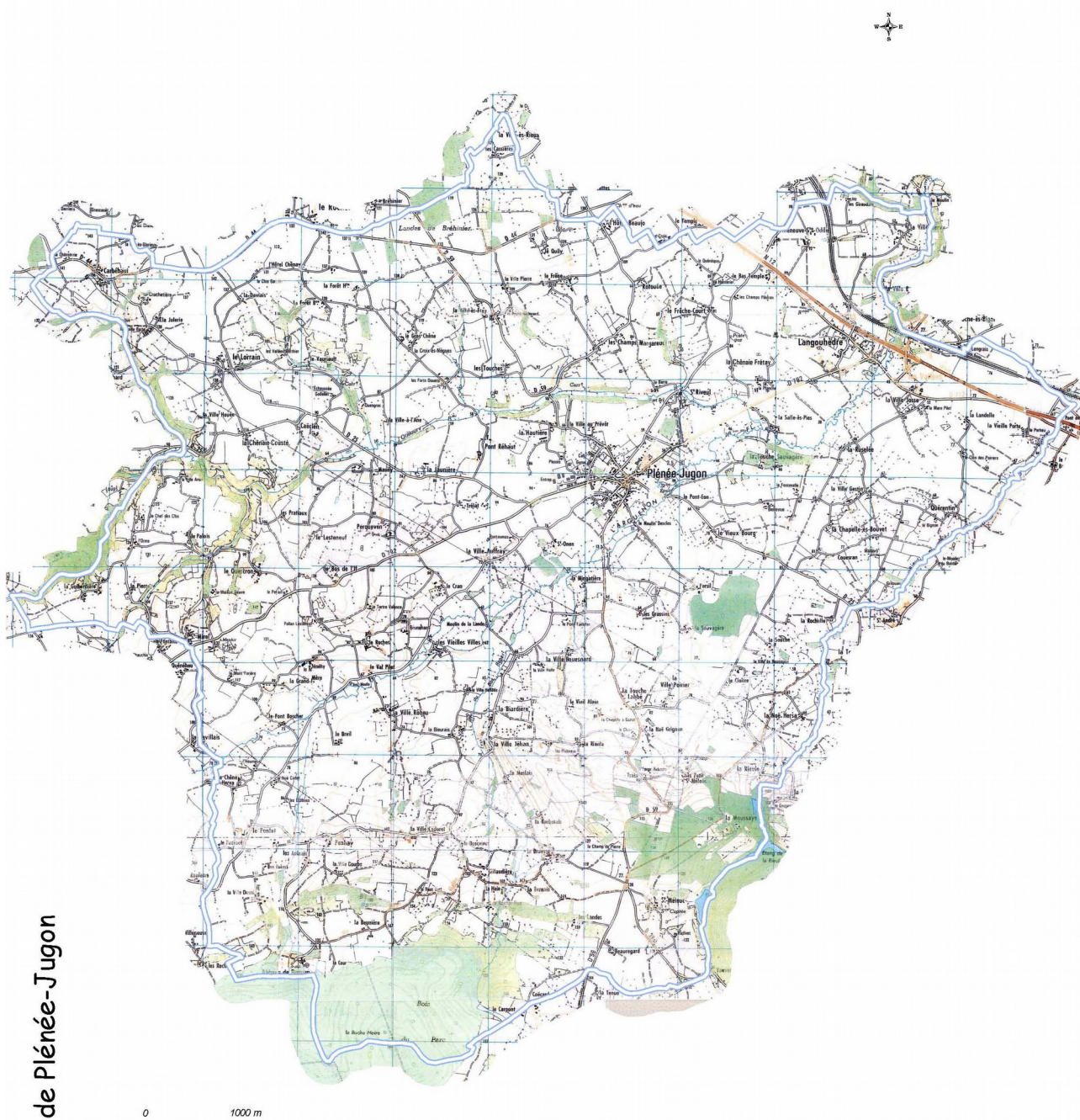


Commune de Plénée-Jugon

Commune	PlénéeJugon
Département	Côtes-d'Armor
Arrondissement	Dinan
Canton	Jugon-les-Lacs
Superficie	6136 hectares
Population 1999-2005	2265 - 2400 habitants
Distance de chef lieu de départeme	Saint-Brieuc (30 minutes - 40 kilomètres)
Densité de population	37 habitants au km²
Communauté de communes	Arguenon-Hunaudaye



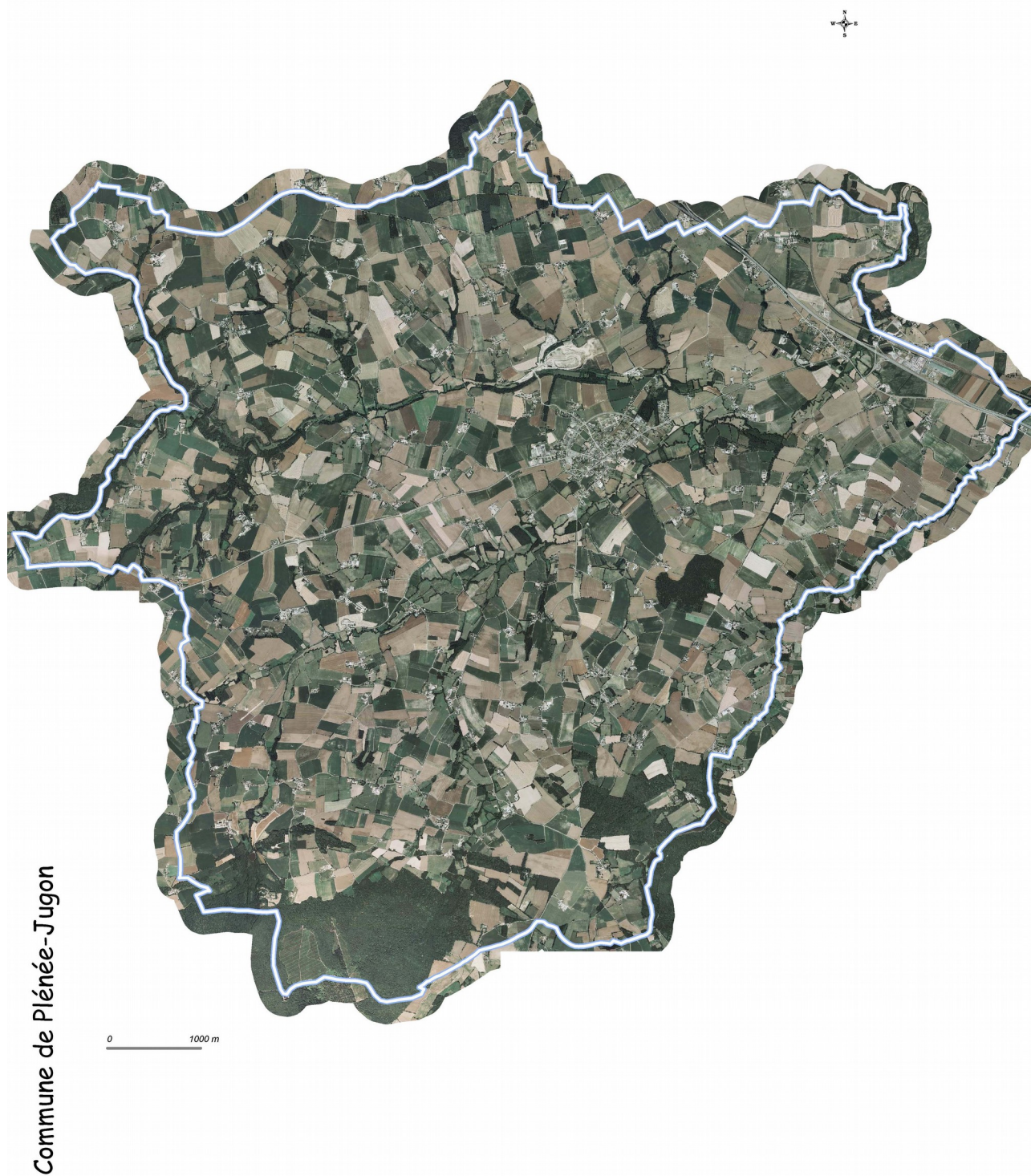
Carte IGN



Commune de Plénée-Jugon

Source : Cartographie Sesaer - Août 2008
d'après carte IGN au 1/25 000ème

Photographie aérienne 2003



I- PRESENTATION GENERALE : ENJEUX DU CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Plénée Jugon dispose d'un contexte géographique intéressant et porteur pour un développement urbain et économique :

Elle est située :

- ✓ Sur la RN 12 : 2x2 voies reliant Rennes et Saint-Brieuc,
- ✓ A proximité immédiate de la RN 176, reliée à l'autoroute des estuaires. C'est aussi l'axe de desserte de Dinan (30 minutes de Plénée Jugon) se poursuivant sur Caen,
- ✓ Proche du littoral (30 minutes environ) et de la desserte TGV - TER via Lamballe et Saint-Brieuc,
- ✓ A 50 minutes de Rennes (capitale régionale, pôle d'emplois et d'activités à fort rayonnement) et 30 minutes de Saint-Brieuc (chef lieu de département, pôle d'emplois et d'activités significatif).

Elle est rattachée à un territoire :

- présentant des qualités architecturales, environnementales et paysagères non négligeables autour desquelles s'est développé un grand nombre d'activités touristiques (la cité de caractère de Jugon les Lacs avec son plan d'eau de 70 ha, l'Abbaye de Boquen sur Plénée Jugon même, le château médiéval de la Hunaudaye à Plédéliac, la vallée de l'Arguenon, ..),
- ayant un potentiel de développement économique ; 5 des 6 communes sont traversées par les RN 176 et RN 12,
- attractif sur le plan géographique et du contexte physique.

Son cadre de vie (le paysage de bocage vallonné, la forêt de Boquen, le patrimoine architectural : patrimoine monumental et petit patrimoine plus rural), l'appareillage commercial, de services et d'équipements relativement bien développé, ..., sont autant d'atouts lui conférant une certaine attractivité et qu'il convient de ne pas négliger.

De cette situation résultent un certain dynamisme et le regain d'attractivité enregistré depuis 1990. En l'accompagnant via un document d'urbanisme durable, la commune va participer au maintien et au développement du territoire dans lequel elle s'insère.

Au niveau administratif, Plénée Jugon fait partie :

- ✓ De l'arrondissement de Dinan,
- ✓ Du canton de Jugon les Lacs.

Elle n'est pas incluse dans l'aire du Scot de Saint-Brieuc dont l'étude est en cours, mais est concernée par les dispositions de l'article L. 122.2 du code de l'urbanisme :

Rappel : extrait de l'article L. 122.2 du code de l'urbanisme

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

Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application des 1° à 6° et du 8° du I de l'article L.720 - 5 du code de commerce ou d'autorisation de création des salles de spectacles cinématographiques en application du I de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la Commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit lorsque le périmètre d'un Scot incluant la communes a été arrêté avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan..»

II- CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE :

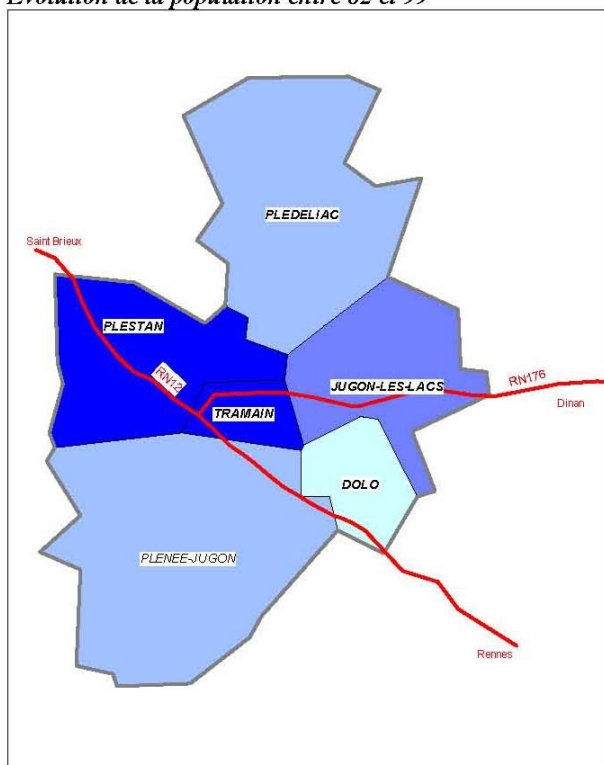
La Communauté de communes de l'Arguenon Hunaudaye et le Pays de Dinan

- Quelques données de cadrage sur le Pays de Dinan :

Le Pays de Dinan, situé au cœur du triangle Rennes, Saint-Malo, Saint-Brieuc, rassemble 3 % de la population bretonne. Il dispose d'une petite façade maritime. Depuis longtemps sa population diminue. La perte enregistrée de 1990 à 1999 est de 1000 personnes. Le faible mouvement migratoire ne suffit pas à combler un mouvement naturel largement déficitaire. Globalement la population du Pays est assez âgée et au profil plutôt rural. L'agglomération de Dinan (environ 22 000 habitants) constitue le gros pôle urbain du Pays (Source : diagnostic Insee du Pays de Dinan).

- Quelques données de cadrage sur la Communauté de communes : Arguenon Hunaudaye:

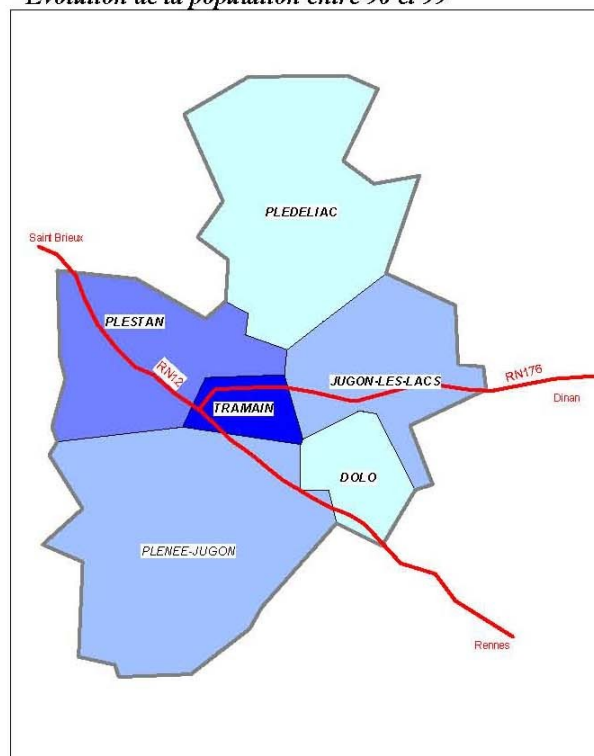
Evolution de la population entre 82 et 99



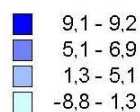
Evolution en %



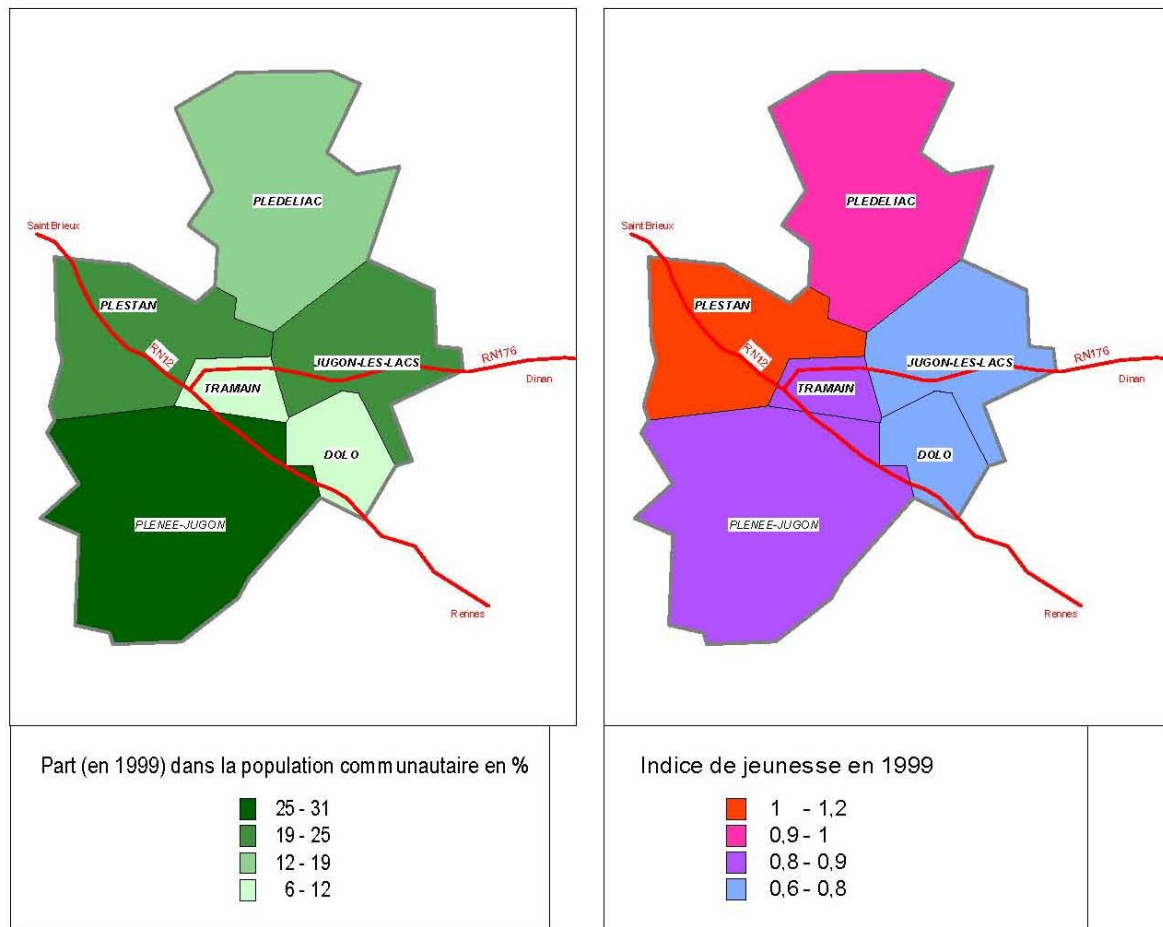
Evolution de la population entre 90 et 99



Evolution en %



Source : Données INSEE – RGP 1999



Source : Données INSEE – RGP 1999

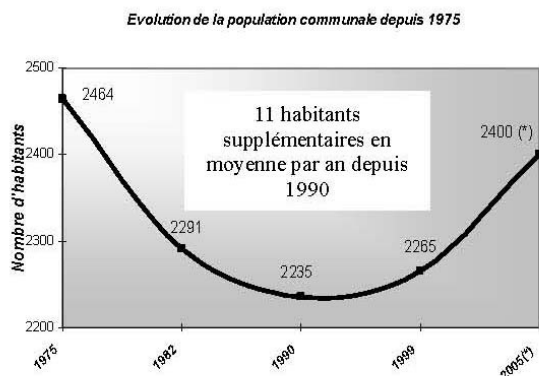
- Ces deux dernières décennies, la population de la Communauté de Communes est restée relativement stable (7127 habitants en 1982 et 7200 en 1999).
- Plestan et Tramain restent les deux communes ayant le plus fortement évolué, contrairement à Dolo et Plédéliac qui enregistrent des pertes de population. Jugon les Lacs et Plénée Jugon ont réussi à stabiliser leur population entre 1982 et 1999.

Les deux fois deux voies, axes moteurs, ne semblent pas suffire à dynamiser le secteur. Pourtant la Communauté de Communes se trouve à une trentaine de minutes de Saint-Brieuc et du littoral.

- L'indice de jeunesse confirme également l'existence d'une population assez âgée sur le territoire communautaire. Seule la commune de Plestan dispose d'un indice supérieur à un.
- Plénée Jugon est la commune la plus grosse de la Communauté de communes en terme de population. Elle représentait 31 % de la population communautaire en 1999.

L'évolution démographique de la Communauté de Communes reflète relativement bien celle du Pays (absence de croissance, voir des pertes de population pour certaines communes et une population relativement âgée).

1. EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE : LES ANNEES 1990 MARQUENT LA REPRISE DE LA CROISSANCE



Source : Données INSEE – RGP 1999

(*) Estimation municipale 2005

Source : Mairie

Plénée Jugon Variation de la population communale

Années	Taux de variation annuel		
	Total (%)	Mouvement naturel en (%)	Mouvement migratoire en (%)
1975	/	/	/
1982	-1,03	-0,29	-0,74
1990	-0,31	-0,41	+0,1
1999	+0,15	-0,32	+0,47
2005	+0,99	-0,09	+0,90

Source : Données INSEE-Population sans doubles comptes 2005 (calcul d'après estimation municipale)

	Naissance (Moyenne annuelle)	Décès (Moyenne annuelle)	Mouvement naturel
1975-1982	22	28	-6
1982-1990	27	36	-9
1990-1999	25	32	-7
1999-2005	24	26	-2
2005-2007	25	23	+2

Source INSEE et commune

Durant trente années 1960 - 1990, la population communale n'a cessée de décroître (la perte enregistrée était de l'ordre de 11 à 12 habitants en moyenne chaque année).

Depuis 1990, la tendance s'est inversée. Au déclin succède la croissance (10 habitants supplémentaires par an sont comptabilisés en moyenne sur le territoire communal jusqu'en 1999).

Les estimations récentes de population (en 2005, environ 2400 habitants) semblent confirmer la relance démographique des années 1990 (un taux de croissance de 0,99 % en moyenne par an depuis 1999 et une croissance de population de l'ordre de 23 habitants supplémentaires en moyenne chaque année).

La position stratégique sur la RN 12 et l'embellie de ces 5 dernières années (forte pression foncière) semblent profiter à la commune.

Le bourg concentrait en 1982 seulement 28 % de la population communale. L'évolution de l'urbanisation depuis 2 décennies (principalement sur le bourg) laisse supposer qu'il s'opère un rééquilibrage spatial dans la répartition de population sur le territoire communal.

L'évolution démographique depuis 1975, un phénomène combiné :

- ✓ le mouvement naturel négatif a contribué largement à la décroissance de la population de 1975 à 1990,
- ✓ depuis 1990, le réamorçage du mouvement migratoire a permis peu à peu de relancer la croissance démographique.
- ✓ la tendance des 2 dernières années est à une légère reprise du mouvement naturel.

La relance du mouvement migratoire souligne une certaine attractivité communale. Par ailleurs, elle participe indirectement au retour d'un mouvement naturel positif. Les jeunes accédants à la propriété peuvent expliquer pour partie cet état de fait.

L'évolution récente (ces quinze dernières années) est encourageante. Elle est favorable au ralentissement du vieillissement de la population. Elle participe également à l'existence et au développement de la dynamique locale.

L'accueil maîtrisé d'une population complémentaire et diversifiée, doit permettre de garantir cette dynamique locale et l'équilibre social. Elle doit aussi soutenir le rajeunissement de la population.

2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE:

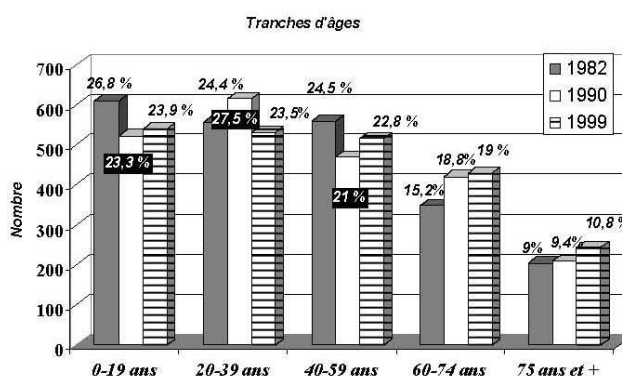
Population totale par sexe et âge en 1999 en %

	Hommes	Femmes	Total
0-19	23,4	24,4	23,9
20-39	25,3	21,8	23,5
40-59	25,2	20,64	22,8
60-74	17,3	20,47	19,0
75 ans et +	8,7	12,69	10,8
%			
Total	100	100	100

Source : INSEE – RGP 1999

L'analyse de la structure par âges de la population nous montre :

- ✓ Une représentation intéressante des jeunes sur le territoire communal (24 % de la population totale) - part très légèrement supérieure à celle du département et du Pays de Dinan - respectivement 23 % et 22,8 %,
- ✓ Une proportion de personnes âgées conséquente (29,8 % de la population communale) légèrement supérieure aux moyennes départementale et du Pays de Dinan (28 % pour chacune de ces entités de plus de 60 ans),
- ✓ Une population relativement âgée comparativement aux moyennes enregistrées en Bretagne en 1999 (24,1 % de moins de 20 ans et 23,8 % de plus de 60 ans).



Source : INSEE – RGP 1999

L'évolution de la structure de la population depuis 1982 confirme le vieillissement de la population :

- ✓ La part des - de 20 ans, en regression depuis 2 décennies, se stabilise autour des 23-24 %).
- ✓ La part des 60 ans et plus à l'inverse s'est accrue considérablement depuis 1982 (+5,6 points).
- ✓ La tranche d'âges 20-39 décline entre 1982 et 1999, celle des 40-59 ans se stabilise autour de 23-24 %.

A l'échelle du Pays, le vieillissement de la population est également significatif.

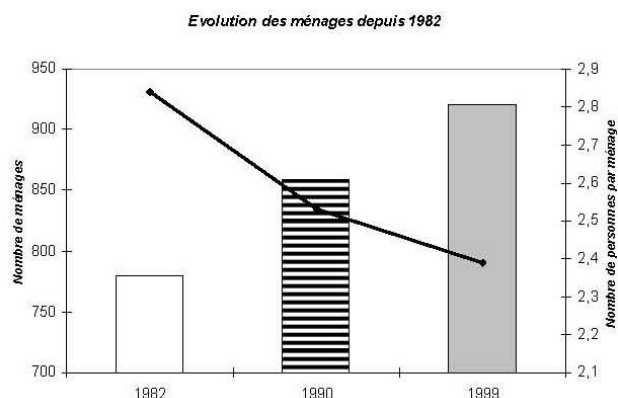
Les données liées à l'âge de la population doivent être relativisées dans la mesure où la présence, sur le territoire communal, d'un foyer logements avec une quarantaine de personnes et d'une maison de retraite avec 39 pensionnaires influe sur les indicateurs.

En conclusion, la reprise du mouvement naturel et de la croissance de population, l'installation de jeunes familles dans les nouveaux quartiers pavillonnaires sont autant d'éléments freinant le vieillissement de la population.

Un accueil raisonné d'une nouvelle population diversifiée devrait pérenniser cette situation et soutenir indirectement l'appareillage commercial, de services et les équipements en place.

La mise en place d'une urbanisation mixte (locatif/accession, habitat individuel/groupé/collectif), doit également favoriser l'installation de nouveaux habitants et la mixité sociale.

3. DES MENAGES DE PLUS EN PLUS REDUITS



Source : INSEE – RGP

Depuis 1982, le nombre des ménages est en constante progression sur le territoire communal (+ 1 % par an en moyenne et 8 ménages supplémentaires par an en moyenne).

Cette évolution s'explique pour partie depuis 1990 par l'augmentation de la population communale et par la diminution de la taille moyenne des ménages.

Nombres de ménages de...personnes			
	1999	1990	1982
1 personne	273	254	187
2 personnes	313	243	222
3 personnes	126	141	140
4 personnes	134	124	104
5 personnes	64	73	63
6 personnes et plus	11	24	64

Source : INSEE – RGP 1999

Actuellement la taille moyenne d'un foyer sur la commune est de 2,39 personnes (2,32 en moyenne dans le département). En 1982, cette taille moyenne sur la commune était de 2,84.

62 % des ménages sont composés de 2 à 4 personnes (61 % en moyenne dans le département).

30 % des ménages sont composés d'une personne seule (32 % en moyenne dans le département).

Tout comme au niveau national, les grandes familles disparaissent progressivement de la commune.

En conclusion :

- ✓ Ces données constituent un excellent indicateur indirect sur la demande en logements.
- ✓ Les choix d'urbanisation, à réaliser pour les années à venir, devront prendre en considération cette évolution structurelle des ménages.

Le PLU dans son dessin doit favoriser le maintien et l'accueil de jeunes couples sur le territoire communal et participer ainsi indirectement à soutenir la dynamique locale et contrer le phénomène de vieillissement de la population qui s'étend à l'ensemble du Pays.

L'accueil maîtrisé doit cependant s'effectuer dans un souci de développement équilibré et durable de l'ensemble de la commune. Le développement économique, la mise en adéquation de certains équipements, la préservation du territoire agricole et des structures d'exploitations,... sont autant d'éléments à prendre en considération dans le cadre de l'aménagement, de l'organisation et du développement du territoire communal.

III- SITUATION DU LOGEMENT

1. UN PARC DE LOGEMENTS EN CONSTANTE PROGRESSION DEPUIS 1975

Entre 1975 et 1999, le parc de logements a constamment progressé sur le territoire communal. En moyenne, Plénée Jugon comptabilisait 10 logements supplémentaires chaque année sur cette période. Soit une croissance de l'ordre 1,2 % par an. La croissance la plus importante est enregistrée après 1990, elle est à corréliser avec le réamorçage de la croissance de population. Pour la période antérieure, mais aussi pour la période post 1990, la croissance des logements, en proportion plus conséquente que l'évolution de population, trouve également pour partie une explication dans le desserrement démographique.

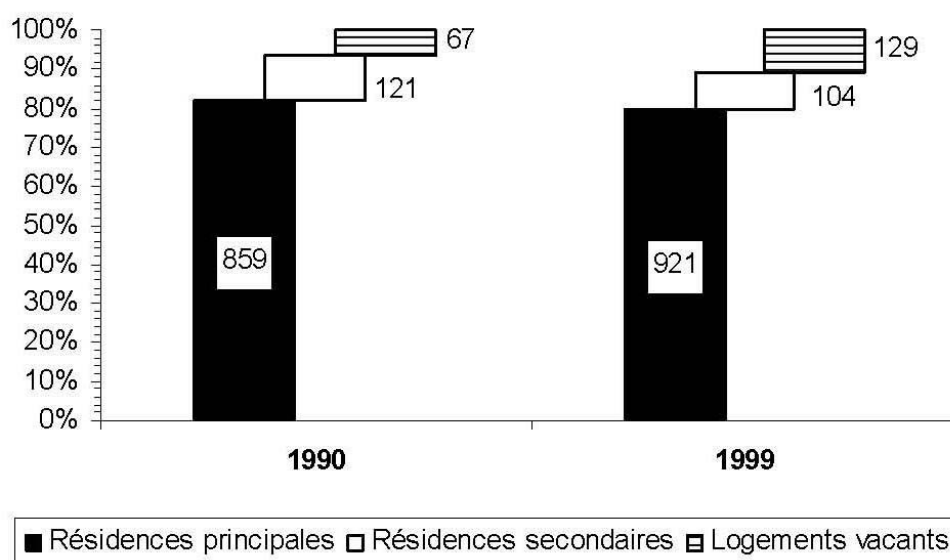
Evolution du nombre total des logements depuis 1975

	Nombre total de logements	Croissance	Croissance annuelle (%)	Nbre de logements annuel (en moyenne)
1975	894	/	/	/
1982	898	4	0,06	0,5
1990	1047	149	2	18
1999	1157	107	1,14	12

Source : Données Insee – RGP 1999

2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Evolution des logements par catégorie entre 1990 et 1999



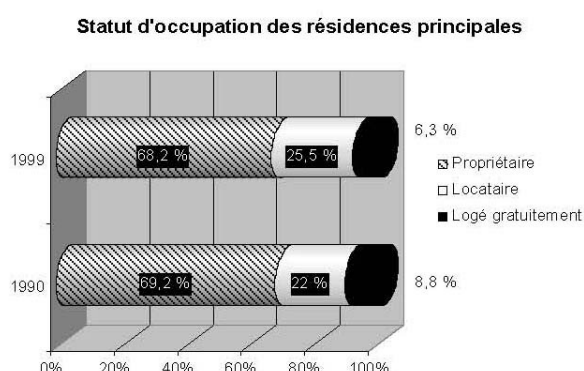
Source : INSEE – RGP 99

- ✓ Une grande majorité des logements sont des résidences principales (80 %, part en diminution de 2 points depuis 1990 mais conséquente), ce qui assure une sédentarisation sur le territoire communal, et est favorable au maintien de la dynamique locale. En 1999, la part des résidences principales était équivalente au sein du territoire communautaire. Elle est restée stable entre les deux derniers recensements.
- ✓ La part des logements vacants ainsi que leur nombre étaient en très nette augmentation depuis 1990 (+ 5 points et + 62 logements - taux de vacance de 11 % en 1999). Le taux de vacance à Plénée Jugon était en 1999 largement supérieur à la moyenne communautaire. Actuellement au vue du potentiel de réhabilitations encore réalisables (Voir chapitre relatif à l'analyse urbaine : une trentaine de constructions), on pourrait supposer que la vacance réelle du parc a diminué considérablement ces 5 dernières années. Le nombre de rénovations, au travers de l'analyse des permis de construire, confirme cet état de fait (9 permis de construire en moyenne par an depuis 1994 étaient accordés pour de la rénovation).
- ✓ Les résidences secondaires et logements occasionnels, non négligeables sur le territoire communal (9 % du parc en 1999), sont en très légère diminution depuis 1990 (17 unités de moins). Bien qu'étant relativement proche du littoral (une trentaine de minutes), la commune ne subit pas la pression urbaine de la côte.

Nombre de résidences principales selon le type d'immeuble		
	1999	1990
Maison individuelle	823	780
Immeuble collectif	41	29
Autre	57	5

Source : Données INSEE

- ✓ Les logements de la commune sont majoritairement de type individuel (89 % du parc). Le parc collectif est non négligeable (4,5 % du parc)
- ✓ Le parc locatif est assez important sur le territoire communal. On comptabilise 15 logements HLM, 15 locatifs communaux ; le reste est composé de logements privés.



Source : INSEE – RGP 1990 et 1999

Les demandes en locatifs sont assez conséquentes à Plénée Jugon (près d'une par jour). Elles sont orientées principalement vers de la maison individuelle.

De nouveaux logements locatifs HLM sont en prévision.

Source : Données Mairie

- ✓ La tendance à l'accession à la propriété reste dominante et stable sur le territoire communal (près de 69 % des logements sont occupés par des propriétaires en 1999, 67,7% en moyenne dans le département et 69,6 % au niveau communautaire).

De manière générale, le parc locatif est indispensable à la dynamique économique et sociale existante. Il favorise la rotation démographique et la mixité de population.

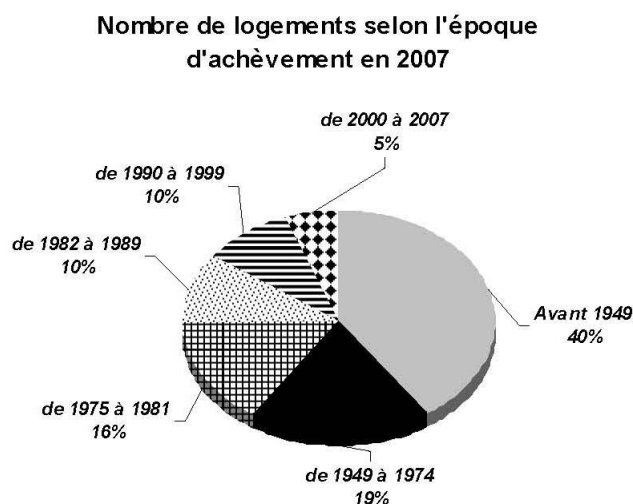
Le PLU devra veiller à favoriser les initiatives privées et publiques de mise en place de logements locatifs. Il apportera de ce fait une réponse à des demandes insatisfaites.

- ✓ La taille des logements est importante sur Plénée Jugon, 66 % des résidences principales ont au moins 4 pièces (54 % en moyenne sur le territoire communautaire en 1999).

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces		
	1999	1990
<u>1 pièce</u>	57	75
<u>2 pièces</u>	88	73
<u>3 pièces</u>	165	184
<u>4 pièces</u>	220	183
<u>5 pièces ou plus</u>	391	344

Source : Données INSEE – RGP 1999

3. UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT ANCIEN



Source : Données INSEE – RGP 1999 et Données Mairie

Plénée Jugon dispose d'un parc de logements relativement équilibré : en 2007, 41 % des constructions ont moins d'une trentaine d'année - 5 % moins de 10 ans.

Le patrimoine ancien est intéressant quantitativement et qualitativement. Cette dernière donnée laisse dès lors supposer un potentiel de réhabilitations intéressant.

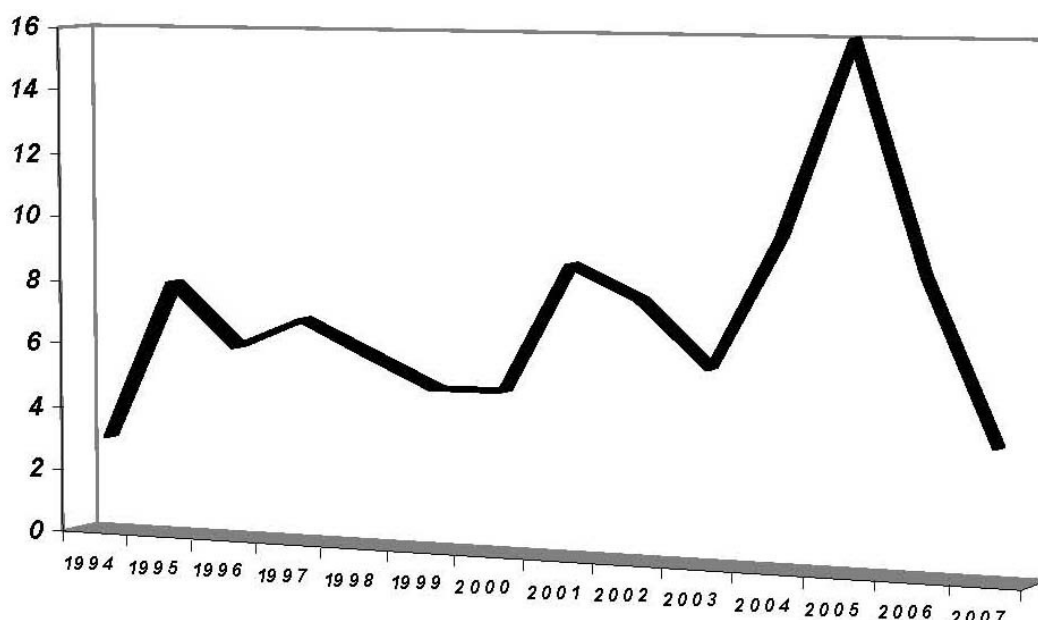
Les travaux de terrain ont permis de confirmer cet état de fait (*Voir localisation des réhabilitations potentielles au chapitre m : « Analyse Urbaine »*). De même, on note le dépôt, en moyenne, d'une dizaine de permis de construire par an pour effectuer des rénovations (*Source: données Mairie*).

Le PLU doit favoriser la reprise du patrimoine ancien dans le strict respect :

- ***Des composantes architecturales locales,***
- ***Des possibilités d'assainissement,***
- ***Des exploitations agricoles présentes et de leur évolution.***

4. LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION : UNE CROISSANCE IRRÉGULIÈRE

Nombre de permis de construire (constructions individuelles)



Source : Mairie de Plénée Jugon

- ✓ De 1994 à 1999, le rythme de la construction sur la commune était de 5 à 6 constructions en moyenne chaque année,
- ✓ Sur la période 1999-2004 le rythme s'est considérablement accéléré : 7 à 8 constructions nouvelles en moyenne chaque année),
- ✓ La période 2005-2007 est marquée par un pic de forte urbanisation en 2005 puis une décroissance régulière des constructions neuves jusqu'en 2007.

Globalement depuis une décennie, il est réalisé en moyenne 7 à 8 constructions nouvelles sur le territoire de Plénée Jugon, ce qui correspond à une consommation d'espaces naturels de l'ordre de 0,8 à 1 ha.

Couplée aux demandes en locatifs insatisfaites, cette pression est encourageante et souligne une certaine attractivité résidentielle la commune. Elle confirme la tendance au regain d'attractivité observée à l'échelle communautaire.

Le PLU devra :

- Favoriser un développement garant d'une mixité urbaine et sociale,***
- Proposer une croissance urbaine en cohérence avec les niveaux d'équipements existants et projetés,***
- Ne pas négliger l'évolution et la reprise de l'habitat épars.***

Données complémentaires :

La commune n'est pas concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

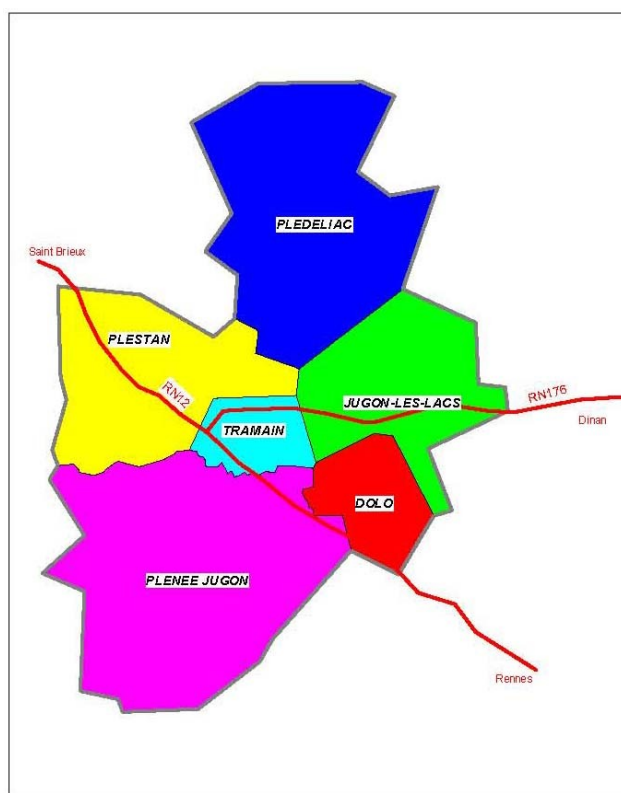
Le prix du terrain à bâtir viabilisé au m² est actuellement en moyenne de 20 €, il est légèrement inférieur à celui pratiqué sur les communes environnantes (24-28 €) ; de ce fait il stimule la croissance.

Les demandes en accession sont orientées principalement sur de la maison individuelle. En règle générale les futurs accédants souhaitent disposer de 450 à 800 m². Les demandes en dehors du bourg ne sont pas négligeables.

IV- LA COORDINATION INTERCOMMUNALE

1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARGUENON HUNAUDAYE

- **Nombre des communes participantes : 6**



Source : SESAER

- **Quelques compétences et quelques projets de la Communauté de communes**

1. Le développement économique :

«L'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, ... et des équipements qui leur sont nécessaires (ZA des Vallées à Plénée Jugon, ZI des Landes à Plestan, la ZI des 4 routes à Jugon les lacs, »

«Aides à l'acquisition de terrains et à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal,»,

Il est notamment prévu :

- de finir l'aménagement de la zone d'activités des Vallées à Plénée Jugon,
- de développer d'une manière importante le site économique de la commune de Plestan, une quarantaine d'hectares pourraient être commercialisés,
- de ne pas négliger le site économique de Jugon les lacs relativement bien positionné. 10 ha serait potentiellement utilisables, un projet de déchetterie est en cours de réflexion,

Cette stratégie communautaire n'exclue pas le développement des sites communaux telle la zone artisanale de Plénée Jugon (ZA du Plessix).

2. L'Environnement, la gestion des ordures ménagères, le cadre de vie, les paysages :

Gérer les ordures ménagères et les déchetteries,
Mettre en œuvre des actions de reconstitution du bocage, désenvaser le lac de Jugon,
Gérer le SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif.,
....

3. L'éducation, la culture, l'enfance et la jeunesse en partenariat avec la caisse d'allocations familiales :

La gestion et l'animation du relais assistantes maternelles et des centres de loisirs
L'organisation de spectacles et le soutien de la vie associative

2. LE PAYS DE DINAN

Il comptabilise 79 communes pour une population 94839 habitants au recensement de 1999. Il fédère 9 communautés des communes dont celles de l'Arguenon Hunaudaye,



Les orientations fondamentales de la charte de développement

- Renforcer l'aménagement du territoire.
- Dynamiser le développement économique et assurer le plein emploi.
- Stimuler, organiser et transformer économiquement l'afflux touristique.
- Agir pour améliorer le solde démographique migratoire.
- Reconquérir la qualité de l'eau ; réhabiliter, protéger et gérer l'environnement de manière durable.
- Assurer un cadre de vie harmonieux, renforcer le sentiment d'appartenance au pays et développer les services au public et la solidarité.
- Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine.
- Développer l'implantation de l'enseignement supérieur : favoriser la formation initiale, l'orientation et la formation continue.
- Développer et soutenir les actions en faveur des femmes, des jeunes et des enfants.
- Accompagner spécifiquement les jeunes.
- Soutenir le développement culturel et artistique.

Source : site Internet- www.region-bretagne.fr

Un contrat de Pays avec l'Etat et le Conseil Régional a été signé en 2003.

Les choix communaux d'aménagement et de développement doivent :

***Intégrer les réflexions et opérations en cours ou réalisées à l'échelles de la Communauté de Communes, du Pays.
Etre en cohérence avec l'évolution et l'organisation de ces territoires.***

3. LES PRINCIPALES AUTRES COLLABORATIONS

- SDAEP 22 : alimentation en eau potable,
- Le SDE : électricité,
- Le Syndicat Mixte Arguenon Penthièvre
- ...

CHAPITRE II

**ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET
PATRIMOINE**

I- CONTEXTE PHYSIQUE

1. TOPOGRAPHIE

(Voir cartographie ci après)

La commune présente un relief relativement vallonné. Le plateau accidenté est marqué par la présence de nombreuses vallées (l'Arguenon, le Coiscard, le Guéloury, la Folletière,...).

Les altitudes varient de 38 m en fond de vallée de l'Arguenon à 170 m environ au niveau de la Forêt de Boquen (Sud de la commune). Les points les plus hauts se situent dans le quart Nord Ouest de la commune et au Sud.

Le bourg en léger promontoire de la vallée de l'Arguenon culmine entre 56 et 94 m d'altitude (point le plus haut enregistré au niveau du site d'activités économiques du Plessix). On notera que cette position du site d'activités le rend perceptible depuis de nombreux points du territoire.

L'évolution du bourg et son expansion future sont fortement conditionnées par le contexte topographique environnant. En effet, au Sud du bourg, on retrouve la vallée inondable de l'Arguenon, au Nord celle du Quiloury ou Guéloury.

Le PLU devra intégrer ce contexte topographique tant dans la définition de la forme et de l'organisation urbaine que dans la réflexion relative à la mise en place des réseaux. L'impact des choix d'urbanisation (sites, formes, types, ...) devra être anticipé.

2. CONTEXTE GEOLOGIQUE – HYDROGEOLOGIQUE *(Etude d'assainissement BCEOM)*

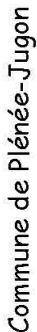
La commune se trouve au cœur du massif sédimentaire (briovérien) connu sous le nom de phyllade de Saint-Lô. Il s'agit schématiquement de schistes et grès, affectés par plusieurs phases orogéniques majeures et ayant par conséquent été fortement déformés et métamorphosés.

Ce degré de métamorphisme est particulièrement important à Plénée Jugon du fait de la mise en place au carbonifère du massif granitique de Dinan dont une apophyse se trouve au Nord de l'agglomération.

Les ressources en eaux souterraines du massif armoricain sont extrêmement variables. On se trouve en effet dans un milieu de socle fissuré où l'aptitude du sous sol au stockage d'eau est étroitement liée à l'altération du bassin (arène granitique par exemple). La capacité avec laquelle cette ressource est mobilisable (pour les usages humains ou le soutien d'étiage des cours d'eaux par les nappes) dépendant quant à elle de l'importance des anisotropies (failles diaclases, variations lithologiques) affectant le substratum.

Les zones situées dans les schistes, grauweekes et grès briovériens, n'échappent pas à cette règle. Ainsi le caractère argileux des produits d'altération de cette formation confère souvent au sous-sol un caractère peu perméable.

Carte du relief

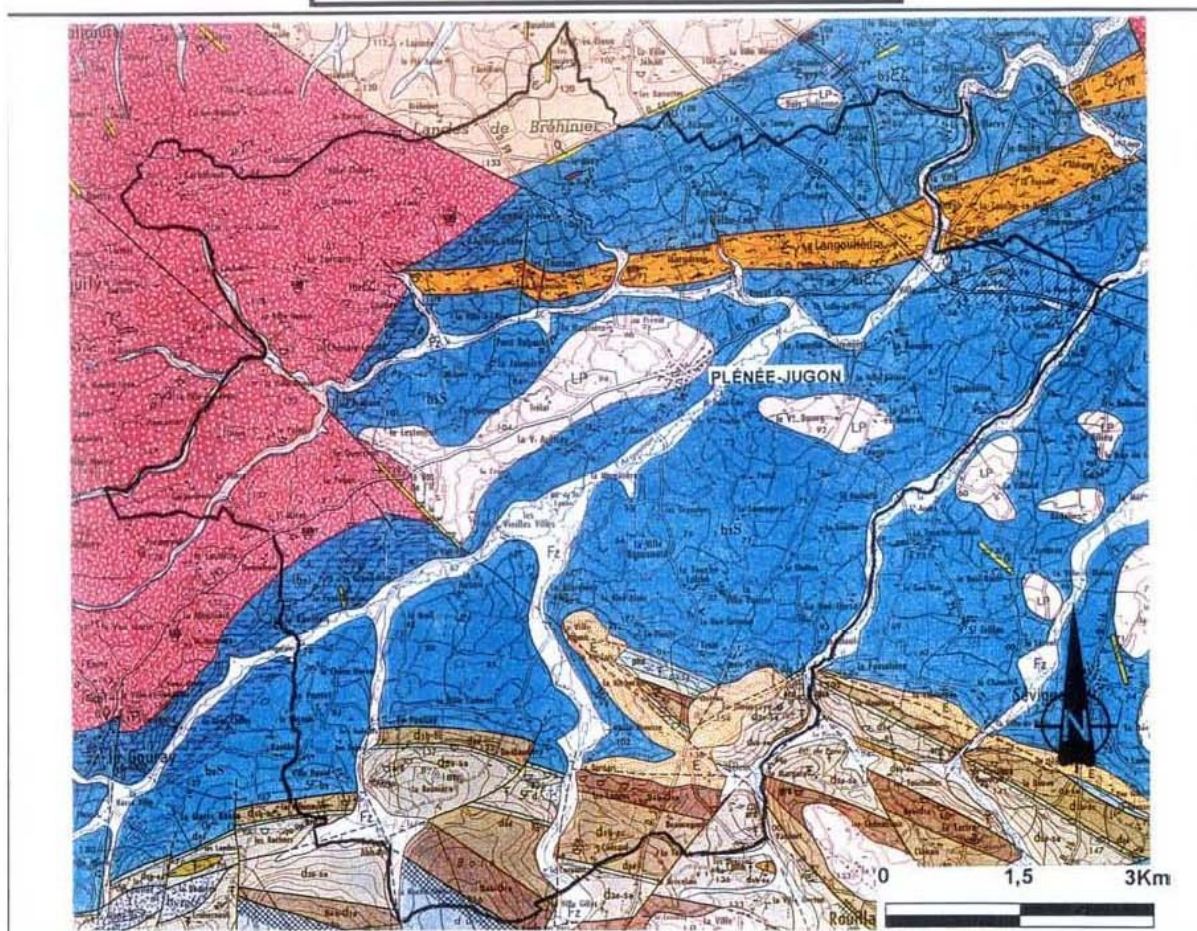


LEGENDE :

	20 à 40 m d'altitude		120 à 140 m d'altitude
	40 à 60 m d'altitude		140 à 160 m d'altitude
	60 à 80 m d'altitude		160 à 180 m d'altitude
	80 à 100 m d'altitude		180 m d'altitude
	100 à 120 m d'altitude		

Source : Cartographie Sesaer - Août 2008
d'après carte IGN 1/25 000ème

Commune de PLÉNÉE-JUGON GÉOLOGIE



LÉGENDE

FORMATIONS QUATÉRAIRES

E	Eboulis de ponts Blocs et argiles
Fz	Alluvions actuelles et subactuelles Sables et argiles
LP	"Limons des plateaux" (Pleistocène)

FORMATION DU PROTÉROZOÏQUE SUPÉRIEUR

b1S	"Schistes de Saint-Lé" (Brogemien moyen) Schistes argileux, grés micacés, schistes ampelites 1 - grés feldspathiques et micacés 2 - schistes ampelites 3 - facies arkosiques
-----	--

ROCHES MÉTAMORPHIQUES

b1EC	Micaschistes et gneiss Gneiss - micaschistes propylites
ΣγM	Complexe granitique de Languedoc - Saint-Carné
ΣM	Gneiss et migmatites

ROCHES ÉRUPTIVES

d1a	Granite porphyroïde de Montcontour, à hostie 1 - zone à forte densité de pléonocristaux de feldspaths
-----	--

FORMATIONS PALEOZOÏQUES

h1-2	Groupe d'Évrec (Dunantien) h1-1 - Facies sédimentaires Schistes à chert, quartzites h1-2 - Volcanites acides (pyroclastiques s.l.) et volcanoclastiques ("tufs" s.l.)
d1a-1a	Formation de la Rabine (Frasnien supérieur - base du Famennien) Schistes noirs à nodules
d1a-1b	Formation de Bolepin (Emsien supérieur - haut du Frasnien) Schistes, quartzites, schistes à Platan, schistes ardoisiers, schistes et calcaire argileux décolorés, schistes à nodules, grés micacés fossilifères
d1a-1c	Formation de Rochereuil (Emsien inférieur ?) Quartzites massifs
d1a-1d	Formation de Touera (Gohemien supérieur - Emsien inférieur) Schistes et grés calcareux décolorés, schistes et quartzites
d1a-1e	Série compréhensive groupant les Formations de Touera, Rochereuil et Bolepin
d1a-1f	Formation de Gahart (Prélobien - Gohemien inférieur) Grés quartziteux et schistes, grés ferrugineux
d1a-1g	Groupe de Cléven-Florent (Ashgillien ? - Prédubien) Schistes fins, ardoisiers, quartzites sombres, schistes micacés et petits bancs griseux
d1a-1h	Formation de Saint-Germain-sur-Ille (Caradocien - Ashgillien) Grés, grés psammiteux
d1a-1i	Formation du Grès armoricain (Arenigien) Grés feldspathiques grossiers, conglomérats
d1a-1j	ROCHES CATACLASÉES Bastomysites

Source : carte géologique BRGM au 1/50000e - N° 280

Extrait du Schéma d'assainissement du BCEOM 2001

Ceci se traduit par un faible soutien du débit des cours d'eau par des nappes en période d'étiage, ainsi que par la faiblesse des ressources en eau souterraine exploitée par l'homme.

D'une manière générale, les sols et le sous-sol sont globalement peu favorables pour la mise en place d'assainissements individuels.

Pour les secteurs :

- ✓ ***dépourvus d'assainissement collectif,***
- ✓ ***non destinés à être équipés,***
- ✓ ***présentant une aptitude peu favorable à l'assainissement autonome,***

il conviendra de limiter, autant que faire se peut, les développements urbains, et de veiller à ce que les projets envisagés puissent disposer de systèmes épuratoires conformes à la nature des sols et à la réglementation en vigueur.

3. HYDROGRAPHIE, QUALITE DES EAUX ET RESSOURCE EN EAU (Sources : BCEOM Schéma d'assainissement)

Le réseau hydrographique :

La commune se situe sur le bassin versant du fleuve côtier « l'Arguenon ». Plusieurs rivières délimitent des sous bassins versants dont les principaux sont :

- Le sous bassin versant du ruisseau « La Rieule »,
- Le sous bassin versant du ruisseau « Le Coiscard »,
- Le sous bassin versant du ruisseau du « Quiloury »

Complètent ce réseau dense qui participe à la diversité paysagère et environnementale, à définir le contexte topographique, quelques plans d'eaux, étangs et mares (secteur de Saint-Meleuc, ...).

La vallée de l'Arguenon est pour partie inondable. Un atlas des zones inondables a été réalisé. Il identifie notamment les secteurs inondés et les différents niveaux d'aléas rencontrés (*Voir cartographie des principaux éléments à prendre en considération dans le cadre du PLU au chapitre VI*)

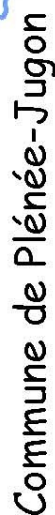
Le PLU devra intégrer cet état défait et veiller à préserver ces sites sensibles (également au niveau environnemental : faune et flore caractéristiques des zones inondées) de toutes formes d'urbanisation.

La ressource en eau :

Le territoire ne possède pas de forage servant à l'adduction d'eau potable.

La ressource en eau est assurée par le barrage de la Ville Hatte sur la commune Pleven.

Ce dernier dispose d'un périmètre de protection en cours de révision. Il ne déborde pas sur le territoire communal.



0 1000 m

La qualité des eaux : (Source : Dossier Loi sur l'eau BCEOM – 2001)

L'Arguenon fait partie d'un plan d'action renforcé dans le cadre de « Bretagne eau Pure n°2 ».

C'est une rivière de première catégorie, elle alimente la retenue de la Ville Hatte. Sa préservation et sa valorisation au niveau qualitatif sont indispensables d'autant que le territoire communal se trouve en zone d'excédents structurels (azote organique).

Le peuplement piscicole de l'Arguenon est dominé par le cortège des salmonidés, truites Fario, anguilles, loches Franche, vairons, chabots, goujons, lamproies de Planer.

La rivière reste classée à saumon bien qu'il soit disparu depuis longtemps.

La Rieule, le Quiloury, sont également classées en première catégorie.

L'objectif de qualité global fixé par l'arrêté préfectoral du 9 décembre 1987 est 1 B (bonne qualité) sur l'ensemble de l'Arguenon. La teneur en nitrates est très mauvaise sur l'ensemble du cours d'eau. La qualité en phytoplancton et en matières phosphorées était globalement bonne.

La commune fait partie du SDAGE du bassin Loire Bretagne qui fixe notamment les objectifs suivants :

Amélioration de l'alimentation en eau potable, amélioration de la qualité des eaux de surface, meilleure gestion des rivières, sauvegarde des zones humides, réduction des dommages causés par les crues.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Arguenon est en cours de création. Le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral en date du 25 Janvier 2007.

Le PLU doit tenir compte de ces objectifs et proposer un projet en cohérence avec ces derniers. Il devra favoriser une amélioration qualitative des eaux notamment par une bonne prise en considération des problématiques relatives à l'assainissement et aux eaux de ruissellement.

Il devra également engager une protection stricte des zones humides.

Les zones humides : (Voir cartographie relative au réseau hydrographique)

Le territoire communal relativement vallonné présente un nombre de zones humides non négligeable qu'il conviendra de préserver et de valoriser au travers du PLU.

Les principales sont constituées par les vallées de l'Arguenon, du Quiloury, de la Rieule, du Coiscard, du Beau Robert ou encore celle de la Foltière.

Ces vallées présentent des fonds humides, plus ou moins inondés suivant les secteurs ayant des intérêts environnementaux non négligeables. Elles sont également marquées par une végétation rivulaire intéressante (frênes, saules, ..).

Affluent sur ces dernières, des vallées « sèches », véritables collecteurs des eaux de ruissellement. Ces dernières doivent également faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLU.



La vallée de l'Arguenon (extrême Nord Est de la commune)



Le Coiscard au Sud de la Rousse

Complètent ces vallées humides, des plans d'eaux naturels et ou artificiels (St Meleuc, Au Nord du Quily : extrême Nord de la commune), mais aussi un grand nombre de mares ou petites retenues d'eaux disséminées sur l'ensemble du territoire (mare à la sortie du bourg, le long de la D 59, le long du Coiscard, ..)
-Voir cartographie sur le réseau hydrographique.

4. LES RISQUES MAJEURS

La commune de Plénée Jugon est concernée par des risques majeurs qu'il convient de prendre en compte au niveau du PLU :

Les risques liés :

- *Au transport de matières dangereuses sur la RN 12 et la voie ferrée Paris-Brest,*
- *A l'entreprise Armor Silo, située dans la zone artisanale et industrielle des Vallées : cet établissement industriel, soumis à autorisation, présente un risque industriel. L'établissement doit déposer une étude de danger en 2008. Elle précisera l'étendue des terrains exposés à ce risque.*



1. DONNEES DE CADRAGE

En toile de fond sur un point haut, la forêt de Boquen (au Sud du territoire) constitue le massif boisé le plus important de la commune. Il est complété par des boisements moins conséquents mais tout aussi importants sur le plan environnemental et paysagé :

- ◆ Les bois de la Moussaye,
- ◆ Les bois de la Sauvagère,
- ◆ Les boisements rivulaires des fonds de vallées ou encore ceux de certains versants (vallée entre la Vieille Houé et la Gerbière, ou encore entre le Lorrain et le ruisseau du Quiloury, ...).

Les boisements sont composés principalement de chênes, hêtres, de saules, peupliers, aulnes, frênes en bordures des cours d'eaux.

Certains sujets isolés sont même remarquables (par exemple le chêne de la Ville Hervy).

Au total, la commune comptabilise 688 hectares de boisements. La forêt de Boquen représente près de la moitié de ces derniers.

Les boisements de Boquen font partis d'un vaste ensemble forestier de 1069 hectares (l'un des plus importants des Côtes d'Armor) présentant des qualités environnementales et paysagères qui ne sont plus à démontrer. L'ensemble du site est classé en Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique Faunistique et Floristique de type II.

Il présente une diversité végétale des plus intéressantes et des plantes assez rares à l'échelle régionale (*Lycopodiella inundata*, ...), un intérêt ornithologique : lieu de nidification du Roitelet triple Bandeau, des buses en abondance, ..).

Lycopodiella inundata



Source : www.les-snats.com

Le Roitelet triple Bandeau



Source : www.oiseaux.net



La forêt de Boquen (Source : IGN)



*Chêne remarquable
La Ville Hervy
Nord Est de la Commune*



*Le boisements en bordure
de vallée (secteur Sud de
La Rotouée)*

Ces boisements (linéaires ou sous formes de massifs, bosquets), ont de multiples intérêts (hydrologique, faunistique, floristique, paysagé : ils participent à la diversité paysagère, à l'intégration des formes d'urbanisation dans certains cas).

Le PLU devra veiller à les préserver et les mettre en valeur en tenant compte de l'environnement agricole général.

En conclusion, Plénée Jugon, n'est pas concernée par :

- Un site Natura 2000,
- Des ZICO : Zones d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux,
- Des ZPS : Zones de Protection Spéciale,
- Des réserves naturelles,
- Des sites classés et inscrits,
- Des arrêtés de Biotope,
- Et des sites Ramsar.

La forêt de Boquen, tout comme les zones humides doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la définition du PLU. Une protection stricte, garante des qualités environnementales et paysagères de ces lieux devra être définie.

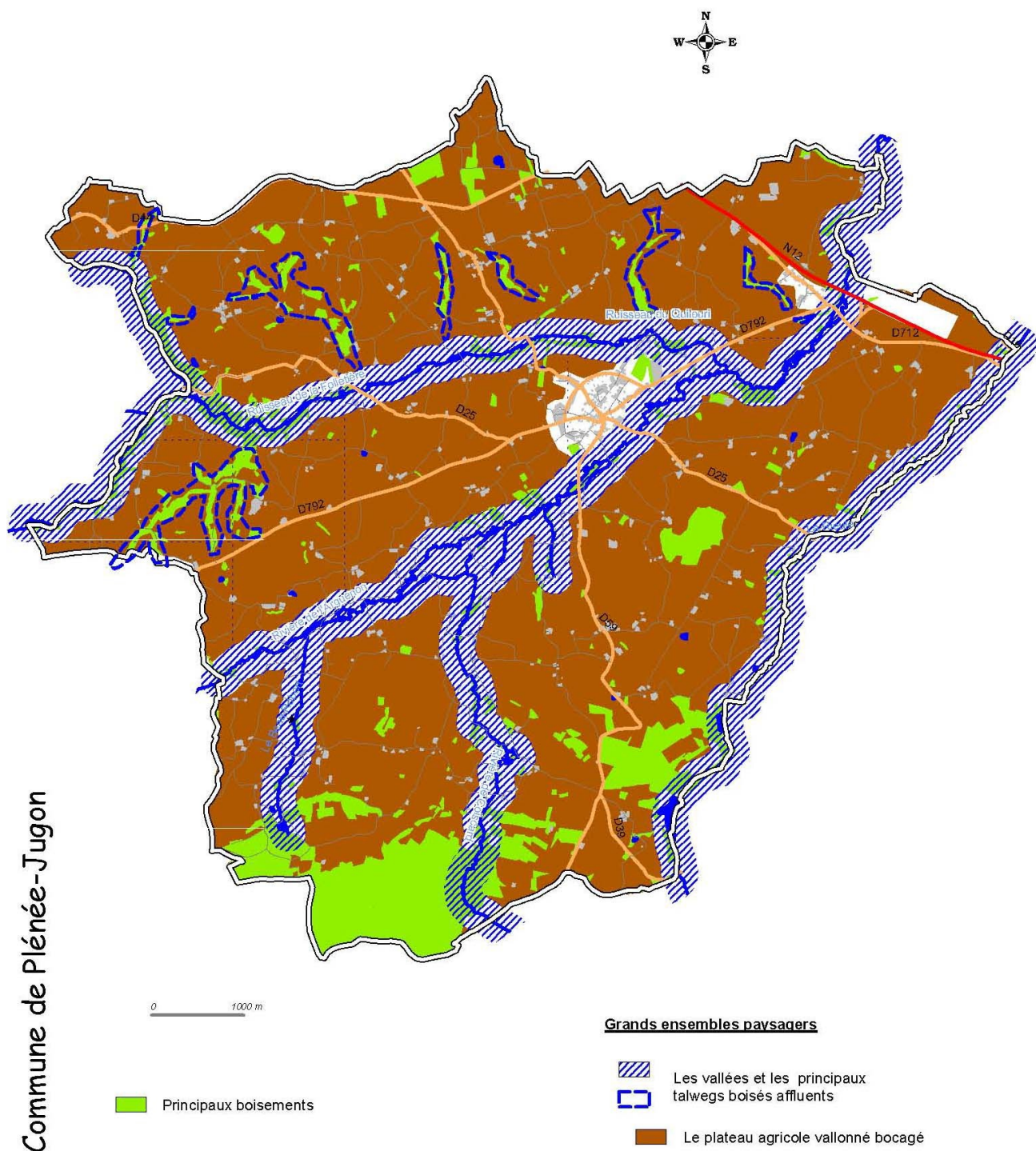
2. ANALYSE PAYSAGERE : LES ENSEMBLE PAYSAGERS

(Voir carte page suivante)

Sur le territoire communal, on peut distinguer deux grandes unités paysagères

- Le plateau agricole vallonné bocager,
- Les vallées boisées et les talwegs boisés affluents.

Les Grands ensembles paysagers



Source : Cartographie Sesaer - Août 2008

Le plateau agricole bocager vallonné – voir
carte page précédente

Caractéristiques principales

- Il occupe une grande partie du territoire en dehors des vallées et ensembles boisés.
- Il offre un paysage relativement ouvert dans lequel alternent les cultures céréalières, fourragères, du maïs, du colza quelques prairies naturelles et artificielles.
- La trame bocagère encore présente y est peu conséquente. L'ouverture paysagère est consécutive au remembrement et aux pratiques agricoles modernes.
- La topographie relativement accidentée permet de dégager un certain nombre de panoramas, entre autre sur le bourg. Dans un tel paysage certains bâtiments deviennent très vite des points d'appel visuel (cas de la coopérative dans la ZA du Plessis par exemple).
- Au Nord du territoire, la présence d'un bon nombre de talweg boisés orientés Nord/Sud donnent l'image d'un paysage plus fermé
- La rythmique du paysage est donnée par les vallonnements et ruptures paysagères formées par les vallées.

Valeur environnementale et menaces :

- Intérêt agricole de ce plateau vallonné faiblement bocager,
- Intérêt paysager : rythmique du paysage donnée par la topographie mouvementée, par la trame verte et les ruptures formées par les vallées boisées (on notera que la forêt de Boquen fournit une toile de fond à cet ensemble). Le bocage contribue à définir l'identité communale,
- Intérêts faunistique et floristique notamment des haies bocagères (lieux de nidification, d'habitat, d'alimentation, ... pour une faune et une avifaune diversifiée),
- Intérêt hydraulique des haies bocagères (captent les eaux de ruissellement, limitent le lessivage des sols, ..),
-



Le plateau agricole au Nord de la Commune (secteur au Sud des Landes de Bréhénier)



*Secteur de la Mingatière
(le silo un point d'accroche visuel)*



Le plateau agricole vallonné au Nord de Penhay



Le plateau agricole au Nord de la Beunnière

- ✓ L'ouverture paysagère par la disparition des haies bocagères,
- ✓ La non insertion de certains bâtiments d'activités,
- ✓ La dégradation du milieu par des pollutions diverses.

Occupation urbaine :

- Un habitat éparé très conséquent, composé majoritairement de lieux dits isolés correspondant souvent à des structures d'exploitations,
- Quelques villages constitués (Langouhède, le Lorrain, la Ville es Fray),
- Un grand nombre d'élevage hors sols en Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.



Les haies bocagères à la Noé Hersa

Principaux enjeux :

- **Préserver ces espaces notamment en raison de leur usage agricole, mais aussi parce qu'ils sont indispensables au paysage communal, au cadre de vie et jouent un rôle essentiel quant à la diversité faunistique, floristique locale et quant à l'équilibre hydraulique, ...,**
- **La recherche de la meilleure intégration possible des formes d'urbanisation,**
- **Favoriser la préservation et la mise en valeur des haies bocagères. Participer, lorsque cela est possible, directement ou indirectement à une reconstitution du bocage cohérente avec les pratiques agricoles d'aujourd'hui.**

Les vallées humides boisées et talwegs boisés affluents

Caractéristiques principales :

- Les principales parcourent le territoire d'Est en Ouest et du Nord-Est au Sud- Ouest (l'Arguenon, le Quiloury, la Folletière et la Rieule). Deux vallées affluentes s'étirent du Nord au Sud (le Beau Robert et le Coiscard).
- Au Nord et au Sud de la Folletière et du Quiloury un certain nombre de talwegs boisés orientés principalement Nord-Sud affluent sur le réseau primaire. Ils constituent des collecteurs d'eaux pluviales et donnent une image boisée intéressante à la partie Nord du territoire.
- Le réseau primaire de vallées est faiblement encaissé. Les fonds relativement plats distinguent des zones humides riches au niveau environnemental et inondables (cas de la vallée de l'Arguenon, ...). Ils sont marqués par la présence notamment de joncs et par une végétation rivulaire conséquente avec des Aulnes, des Saules,
- Les talwegs boisés sont plus fortement encaissés et marqués par un couvert boisé des versants en lien avec des milieux plus secs.
- L'ensemble du réseau est essentiel sur le plan environnemental mais aussi pour la dynamique paysagère et la qualité du cadre de vie. C'est un milieu très sensible aux pollutions qu'elles soient d'origines agricoles, domestiques ou autres.

Valeur environnementale et principales menaces :

- - Diversité importante des milieux (fonds de vallées humides, ...),
 - Intérêts hydraulique, faunistique botanique, ... mais aussi paysager,
 - Environnement naturel conséquent et intéressant dans le cadre de la préservation de la ressource en eau,
 -



Les vallées humides au Sud de la Ville Houé



Les vallées humides entre le Palois et le Quercron



La vallée de l'Arguenon en sortie de bourg



Les talwegs boisés affluents aux vallées humides

- ✓ Pollution de tous ordres,
- ✓ Suppression des lisières boisées, ou la mise en culture de certains secteurs
- ✓ ...

Occupation urbaine :

- Quasi absence d'urbanisation

Principaux enjeux

- ***Protéger d'une manière stricte et mettre en valeur ces vallées, leurs abords et versants,***
- ***Protéger autant que faire ce peut les lisières boisées, et talwegs affluents,***
- ***Limiter, voir interdire les développements urbains dans les sites les plus sensibles,***

3. LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

(Voir cartographie au chapitre VI : « éléments à prendre en considération dans le cadre du PLU »)

Le patrimoine bénéficiant de protections particulières

Seuls, une partie de l'Abbaye de Boquen, l'Allée Couverte de la Roche au Fées et le groupe de menhirs à Saint-Mirel sont classés Monuments Historiques. (Servitude AC1)

Un périmètre de protection de 500 m est distingué autour des ces ensembles. Il n'empêche pas la réalisation d'opérations d'urbanisation, mais les soumet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut notamment imposer des contraintes.

L'allée couverte a été classée en 1970, les menhirs en 1963 et la partie de l'abbaye de Boquen (église, salle capitulaire) en 1938.

Sur les communes limitrophes aucun monument protégé au titre des monuments historiques n'a son périmètre qui déborde sur le territoire communal.

Actuellement se sont les sœurs de Bethlehem qui occupent cette abbaye fondée en 1137 par des moines cisterciens. Des demandes d'urbanisation existent sur le site notamment pour réaliser des logements pour les sieurs de la communauté. Le PLU devra intégrer cet état défait.

Le patrimoine significatif non protégé

Complètent ce patrimoine protégé un très grand nombre de monuments, édifices remarquables et représentatifs de l'architecture et de l'histoire locale, des éléments du petit patrimoine ou encore un patrimoine rural plus traditionnel :

- Les châteaux notamment de Saint-Riveul, de la Moussaye, de Villeneuve Sainte-Odile,
- L'église Saint Pierre et l'ensemble du patrimoine ancien du bourg,
- Le patrimoine bâti épars (fermes et manoirs remarquables) : La Noé Grignon, le Lorrain, ...marqué par des détails architecturaux d'une grande qualité : les entourages de portes cintrés, ...,
- Les moulins de la Lande et de l'Arguenon,
- Les fours à pains en très grand nombre et bien conservés,
- Les calvaires.

Le patrimoine plus monumental se distingue souvent par son architecture (volume, hauteur, ornementation ...) et parfois par certains détails paysagés (massifs boisés pour le château de la Moussaye ou allées boisées pour les châteaux de Saint-Riveul ou Villeneuve Sainte-Odile).



Château de Saint Riveul en sortie du bourg



Allée couverte de la Roche aux Fées



Four à pain à la Ville Auffray



Château de la Moussaye



Abbaye de Boquen



Patrimoine épars (les Touches : porte avec un fronton triangulaire)



Château de Villeneuve Sainte Odile



L'église de Plénée Jugon



Le patrimoine bâti du bourg



Four à pain à la Ville Josse



Patrimoine bâti épars secteur de Lesteneuf



Le patrimoine bâti du bourg



Patrimoine bâti épars secteur de la Noé Grignon



Calvaire à la Croix es Nogues



Patrimoine épars : un bel exemple de réhabilitation au Lorrain

L'ensemble de ce patrimoine architectural, doit faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLU.

Sa valorisation et sa préservation doivent être assurées.

Une bonne prise en considération des principaux traits architecturaux et de l'organisation urbaine dans l'approche réglementaire du PLU doit en garantir les caractéristiques.

Parallèlement, des actions complémentaires sont envisageables :

- ***La protection stricte de leur environnement naturel lorsque cela est envisageable et nécessaire,***
- ***Le développement de cheminements permettant leur découverte,***
- ***La reprise des bâtiments à l'abandon et la réalisation de réhabilitations dans le respect des composantes architecturales, de l'environnement et de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement, de l'organisation et du développement de structures d'exploitations agricoles.***
- ***L'instauration du permis de démolir.***

Les vestiges archéologiques :

(Voir cartographie au chapitre VI : « éléments à prendre en considération dans le cadre du PLU »)

47 sites archéologiques ont été distingués sur le territoire communal (source : Service Régional de l'Archéologie Préventive). Ils n'empêchent pas d'urbaniser. ***Cependant dans les zones naturelles, il serait intéressant de les protéger.***

Rappel des textes : depuis le 20 février 2004, les dispositions des grandes lois culturelles figurent sous une forme commune disposant de livres thématiques dans le code du patrimoine qui devient la référence.

L'article L. 522-4 du code du patrimoine permet, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même code, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée. Les articles 10 à 12 du décret n°2004-490 viennent préciser la procédure

En l'application de l'Article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du Décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

CHAPITRE III ANALYSE URBAINE
--

I- ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE

(Voir carte page suivante)

Historiquement l'urbanisation de la commune est établie de la manière suivante :

- ✓ Un bourg important, groupé autour de l'église et le long des grands axes de communication (routes du Gouray, de Rouillac, de Lamballe). L'évolution urbaine se faisait en « étoile »,
- ✓ Un habitat éparé très conséquent sous forme le plus souvent de lieux dits très dispersés qui correspondaient et correspondent encore souvent à des exploitations agricoles accompagnées régulièrement de bâtiments d'élevage en Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- ✓ Un village significatif : « Langouhède », le long de l'ancienne RN 12.

Les constructions réalisées dans les années 60-70-80 (dites « extensions anciennes ») se sont implantées :

Principalement dans le bourg :

- Sous forme de rubans urbains très étirés le long des grands axes structurants le bourg (la D 792, D 59, ..),
- Sous forme de petites opérations groupées installées à l'extrémité de l'enveloppe urbaine mais toujours en lien direct avec les principales voies de communication (D 792),
- Ponctuellement à l'intérieure de l'enceinte urbaine formée par le contournement Nord du bourg (D 792) et la vallée de l'Arguenon au Sud.

En dehors du bourg, ponctuellement, a pris place un certain nombre d'extensions anciennes à proximité immédiate des exploitations. Elles correspondent souvent à l'habitation de l'exploitant.

A Langouhède et la Ville es Fray, l'accueil de constructions de cette époque a été un peu plus important (5-6 constructions par village environ).

Au total, cette évolution n'a pas véritablement conduit à un mitage du territoire.

Dans le bourg, l'expansion urbaine de cette période reste relativement radio concentrique. La création progressive du contournement Nord a largement participé à la réalisation de cette organisation urbaine.

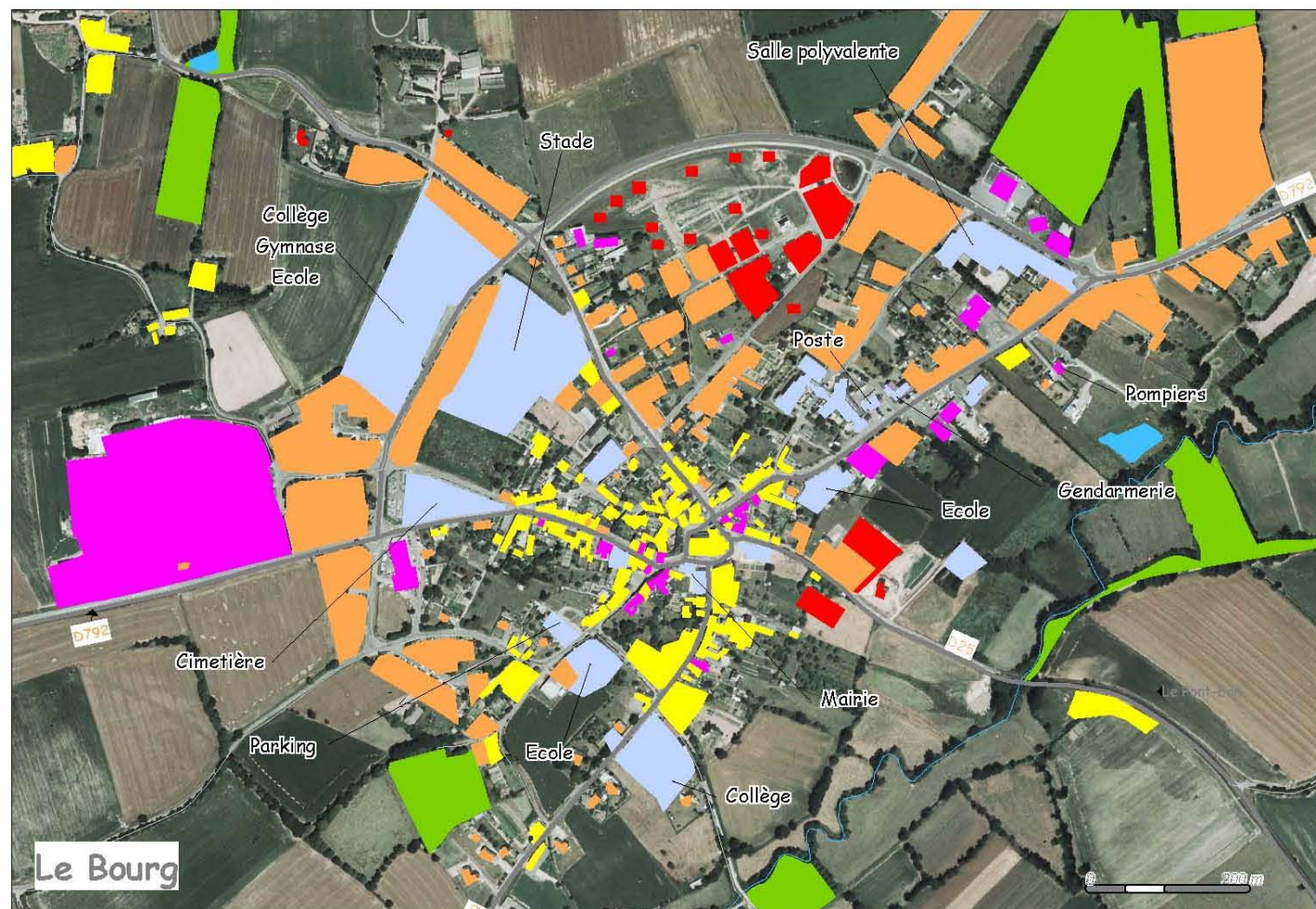
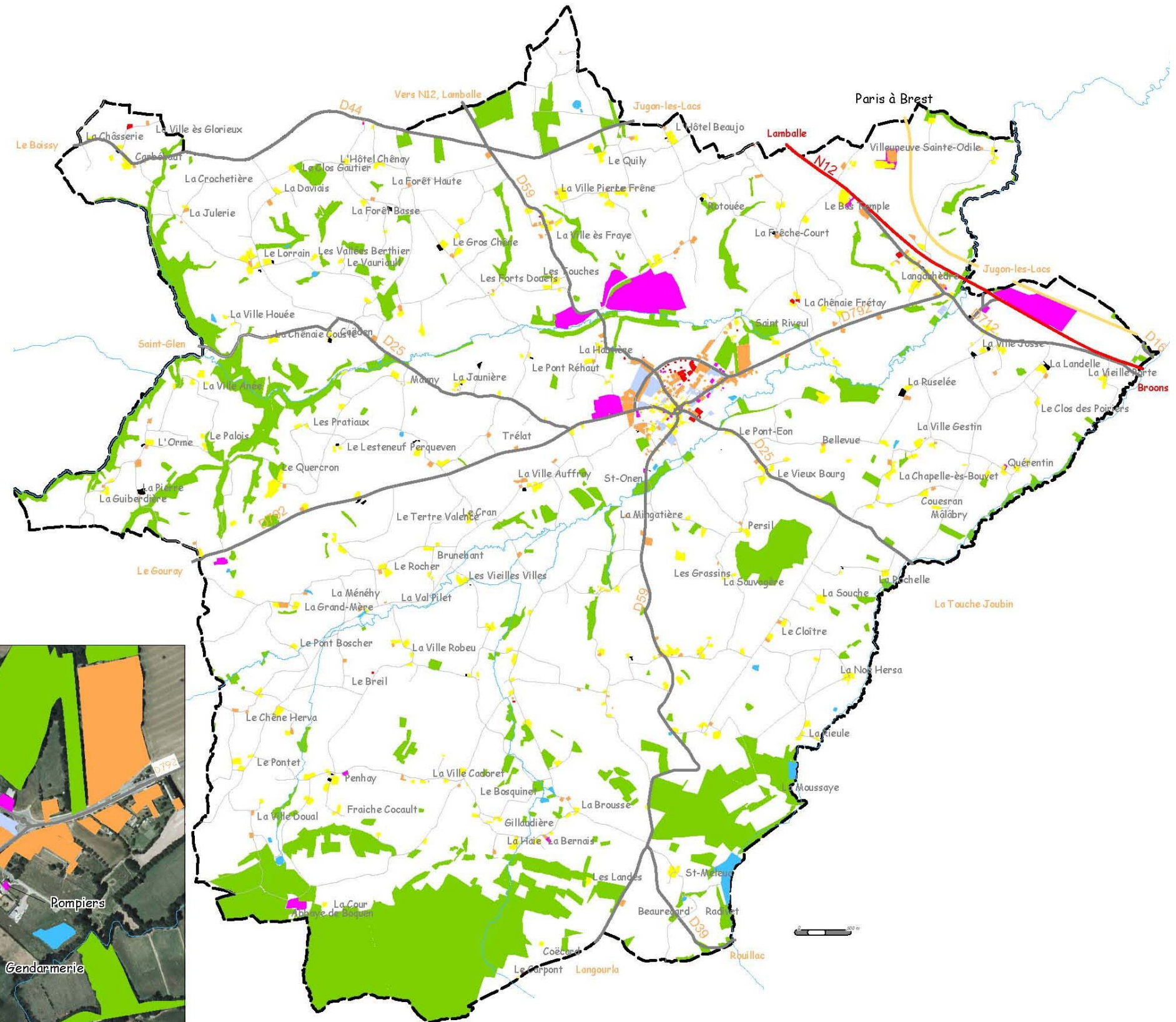
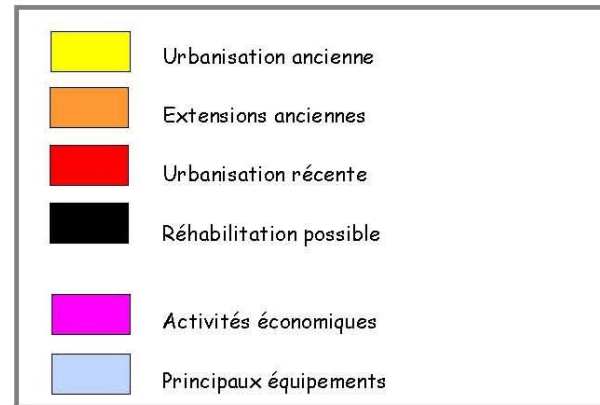
L'évolution urbaine a conduit cependant à un léger glissement de l'enveloppe urbaine en partie Est de l'agglomération.

L'urbanisation récente (des années 90-2000), en comblant principalement une enclave naturelle coincée entre le contournement Nord et le bourg, referme l'espace urbain et met un terme à l'étirement de l'urbanisation.

Ponctuellement dans quelques petites enclaves encore naturelles du bourg ont également pris place quelques pavillons modernes.

Dans les lieux dits et quelques écarts isolés très peu de constructions récentes ont été réalisées.

Commune de Plénée-Jugon



Le nouveau quartier recentre l'espace urbain. Il se trouve interconnecté avec les centres de vies et d'intérêts de la commune via des liaisons douces sécurisées (centralité d'équipements sportifs et scolaires, centralité commerciale et de services). Il est conçu dans esprit de développement durable et permet de soutenir indirectement la dynamique économique et sociale locale.



La liaison douce entre le nouveau lotissement et le plateau sportif

Dans les prochaines années, il serait intéressant de proroger ce développement radioconcentrique recentré.

Le contournement Nord de l'agglomération pourrait être prolongé jusqu'à la D 59 et servir de support d'urbanisation. Le quartier récemment implanté au Nord du bourg pourrait aisément trouver son pendant de l'autre côté du contournement (entre le secteur du collège et les quelques constructions avant Saint-Riveul).

D'une manière générale on peut souligner un très faible mitage récent du territoire communal et une expansion urbaine en relative cohérence avec une logique de développement durable.

En limitant les constructions récentes dans les écarts et lieux dits isolés à dominante agricole et notamment d'élevage on limitera d'autant les conflits inhérents à la cohabitation de zones ayant des vocations très distinctes.

Soulignons également dans le bourg la présence de 7-8 poches potentiellement constructibles. Dans les lieux dits et écarts isolés, le potentiel est minoré par la présence d'exploitations agricoles. Notons, cependant, que quelques poches urbanisables subsistent sur les secteurs de Langouhède, de la Ville es Fray ou encore du Lorrain.

Au niveau des réhabilitations, un potentiel non négligeable existe sur le territoire.

36 constructions ont été recensées comme potentiellement réhabilitables sur l'ensemble de la commune. *(Voir identification sur la carte de l'urbanisation)*

Ces dernières se trouvent principalement localisées dans les écarts et lieux dits.

Le PLU dès lors qu'aucune contrainte particulière ne s'applique à ce patrimoine (exploitations agricoles, insuffisance des équipements, problématique liée à l'assainissement, ...) devra veiller à favoriser sa reprise et sa mise en valeur. Il devra également veiller, par l'introduction de dispositions réglementaires propres, à en préserver les principaux particularismes architecturaux.



Un patrimoine réhabilitable (La Ville Hervy à gauche, les Touches à droite)

L'évolution urbaine de Plénée Jugon

- ***N'a pas conduit au mitage du territoire,***
- ***Favorise dans son dessin et son organisation le maintien et le développement d'un bourg dynamique***

- ***S'est faite sans dégradation irréversible du paysage,***
- ***N'a pas porté préjudice aux espaces naturels intéressants sur le plan environnemental et paysager (vallées humides,...).***

Le PLU devra veiller à :

Proposer une évolution de l'urbanisation compatible avec le mode d'urbanisation historique et avec les activités agricoles et notamment d'élevage en place. On veillera à ne pas développer des constructions sur les terres à valeur agronomique et aux abords des exploitations agricoles avec élevages.

Pérenniser le développement radioconcentrique de l'agglomération, la politique d'interconnexion des quartiers favorables à la vie sociale et économique de la commune et indispensable au développement durable.

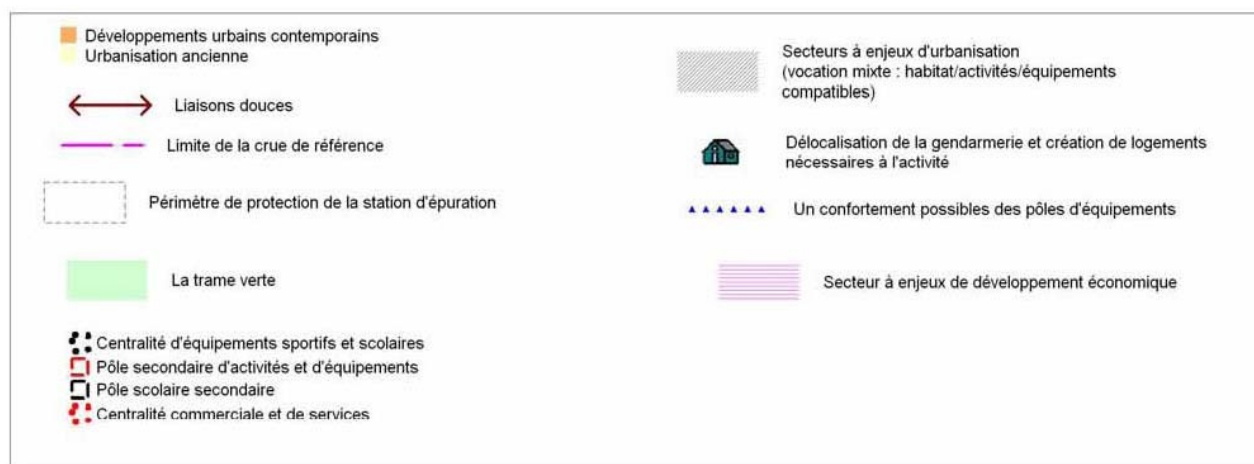
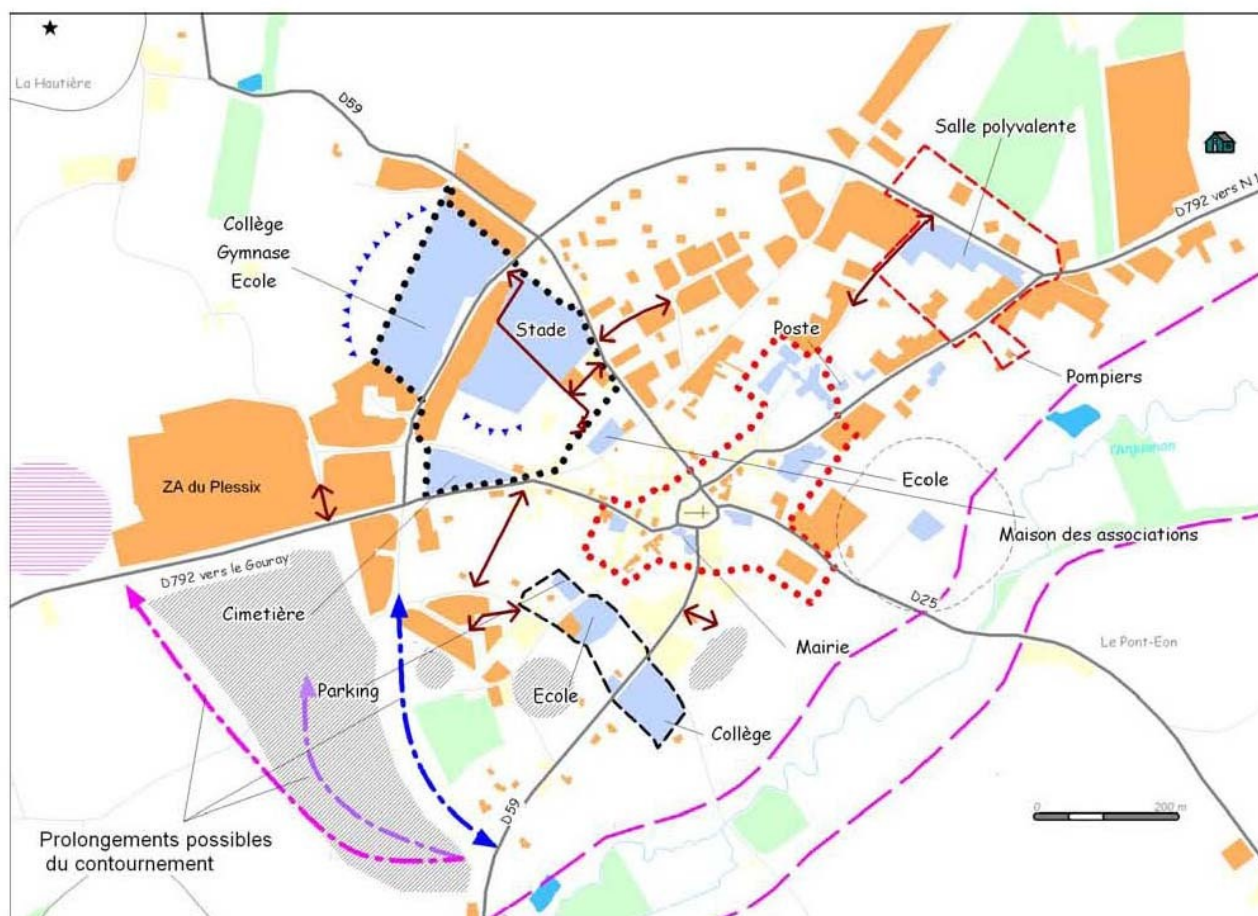
Intégrer dans la réflexion l'idée de prolonger le contournement Nord du bourg en direction de la D 59.

Proposer une expansion urbaine parfaitement maîtrisée quantitativement, qualitativement, spatialement et dans le temps.

Ne pas négliger l'évolution et la reprise du bâti épars ou le confortement de certains secteurs non soumis à des contraintes particulières et dans le respect des exploitations pérennes en place.

II- PERCEPTION ET FONCTIONNEMENT DE L'AGGLOMERATION

PAYSAGE URBAIN ET FONCTIONNEMENT DE L'AGGLOMERATION : ELEMENTS DE SYNTHESE



Source : SESAER 2005

III- MORPHOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

1. Le bâti ancien du bourg



Extrait du cadastre du bourg



Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects particuliers matériaux
Parcellaire de tailles, de formes très irrégulières, parfois en profondeur (lanière), Implantation à l'alignement, en retrait pour certaines constructions plus bourgeoises, Densité importante, Fronts réguliers dans l'hyper centre	Mitoyenneté fréquente des murs pignons, Façades sur rue le plus fréquemment ou pignons très rarement, Constructions le plus souvent à R+1 ou à R+2, Présence de lucarnes éclairant des combles aménagés Ordonnancement fréquent des ouvertures suivant un axe horizontal ou vertical médian	Façades en pierres apparentes, plus rarement enduites ; Chaînages, ouvertures surlignées parfois en briques ou pierres de taille, Usage de la pierre de pays pour les constructions Toitures en ardoises, faîtage avec tuile en terre cuite.

2. Les extensions anciennes et opérations contemporaines



Les extensions anciennes



Les opérations contemporaines

Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects particuliers matériaux
Constructions sous forme d'opérations groupées (type lotissement) parfois ponctuellement (dans les écarts ou le long des grands axes de communication), Parcellaire de taille moyenne et de forme assez régulière, Densité en générale moins importante que dans le bâti ancien,	Façades sur rue, Constructions à un ou 2 niveaux (combles aménagés) parfois sur sous sol semi enterré, Discontinuité urbaine fréquente, pas ou peu de mitoyenneté des murs pignons, Présence de portes fenêtres, baies vitrées, lucarnes et velux.	Façades enduites, Toitures souvent à deux pans en ardoises, Espaces privatifs à l'avant et à l'arrière des constructions, Clôtures assez hétérogènes, Matériaux utilisés (parpaings, béton, ardoises), parfois pierres de taille en ornementation,
Implantation en retrait	Volumes assez simples et ornementation limitée. Pour les constructions des années 60-80, l'ornementation était plus conséquente (chaînages entourages d'ouvertures, ..., étaient surlignés parfois par de la pierre de taille).	Clôtures en murets ou haies vives

3. Le bâti ancien dans les hameaux et lieux dits

Voir photos page suivantes

Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects particuliers matériaux
Hétérogénéité de la forme et de l'organisation urbaine, Parcellaire de taille, de forme irrégulières et assez diverses, Implantation en retrait, parfois à l'alignement (à Langouhède), Parfois groupes de constructions mitoyennes légèrement en retrait de la voie.	Constructions à un, deux ou trois niveaux (combles aménagés). Volume assez simple (sauf pour les châteaux). Ornementation plus ou moins importante suivant la nature des bâtiments.	Façades en pierres apparentes, Chaînages, ouvertures surlignées en pierres de taille, Parfois présence de portes jumelées, Portes très souvent avec plein cintres ou avec arcs brisés en tiers point, Matériaux utilisés (granit, schiste, pisé, ardoises), Toitures en ardoises, Présence fréquente de fours à pains.

Une bonne prise en considération de ces composantes de l'urbanisation doit permettre notamment :

- ***De valoriser les espaces urbains, et d'en conserver les caractéristiques architecturales,***
- ***De promouvoir un développement urbain en cohérence et intégré avec l'existant,***
- ***De préserver l'identité locale et d'améliorer le cadre de vie en général.***



CHAPITRE IV

ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE

Sur le plan de la dynamique locale et économique on peut noter les éléments suivants :

1. Plénée Jugon, comme une bonne partie du territoire communautaire, dispose d'une desserte routière favorable à un développement économique (les 2x2 voies : Rennes/Saint-Brieuc et la RN 176 qui permet de relier rapidement Dinan et l'autoroute des estuaires, la D 792 qui relie Collinée).

S'appuyant sur le regain d'attractivité du territoire communautaire depuis plus d'une décennie maintenant, la communauté de communes entend bien soutenir et développer les sites économiques préexistants. Plénée Jugon dispose de deux zones d'activités (la Za des Vallées en bordure de la RN 12 et celle du Plessis en sortie ouest de l'agglomération).

L'éloignement relatif de gros nœuds économiques et d'emplois (Rennes, Saint-Brieuc) permettent d'escompter un développement à l'échelon communautaire.

2. La commune à une vocation agricole fortement marquée. 98 exploitations subsistent sur le territoire communal. Les pratiques agricoles sont tournées principalement vers l'élevage (hors-sol), les cultures inhérentes à ce type d'activité (cultures fourragères, ...), la céréaliculture. La présence agricole massive va fortement conditionner l'expansion de l'urbanisation.

3. L'appareillage commercial, de services et d'équipements est fortement développé à l'échelle communale. Sa relative concentration favorise sa fréquentation, son dynamisme et son maintien. Ce dernier participe à l'attractivité communale et constitue un atout considérable qu'il convient de ne pas négliger.

4. Une bonne partie des actifs locaux exercent dans les zones d'activités de la commune et environnantes, mais également à Lamballe et à Collinée (importantes entreprises agro alimentaires). Certains actifs exercent sur l'agglomération de Saint-Brieuc.

5. Au total une cinquantaine d'entreprises sont présentes sur le territoire communal pour un effectif total de 200 salariés environ (Source : CC1 22). 75 % des entreprises ont de 0 à 4 salariés. Aucune entreprise ne compte plus de 35 salariés. Il existe également une carrière d'extraction de matériaux au Nord du bourg.

6. Bien que disposant de certains atouts patrimoniaux (abbaye de Boquen, les châteaux, l'allée couverte de la Roche aux Fées, ...), paysagé (vallées, massifs boisés, ...), d'un gîte, ..., la commune n'a pas une vocation touristique marquée. L'environnement communautaire, quant à lui est porteur d'une certaine dynamique touristique (cité de caractère de Jugon les Lacs, château de la Hunaudaye, ...).

Quelques données complémentaires de 1999 (INSEE) :

Nbre d'actifs : 844 actifs avait un emploi en 1999 (contre 907 en 1990) soit 37 % de la population communale - 37 % également en moyenne dans le département.

Nbre de Chômeurs : 74 (taux de chômage : 8 %).

Les catégories socio professionnelles : 58 % des actifs sont employés ou ouvriers, 11 % agriculteurs, 13 % professions intermédiaires, 7 % commerçants et artisans, 2 % des cadres et professions intellectuelles.

Comme en moyenne au niveau communautaire, les ouvriers et employés sont fortement représentés - leur part dans les actifs est en constante progression.

Etablissements : les établissements de services sont dominants, suivent de très près les établissements industriels et artisanaux.

Principal lieu d'emplois des actifs de la commune : Au dernier recensement 50 % des actifs de la commune exerçaient sur le territoire communal.

I- UNE AGRICULTURE TRES DEVELOPPEE SUR LE TERRITOIRE :

(Voir carte ci-après)

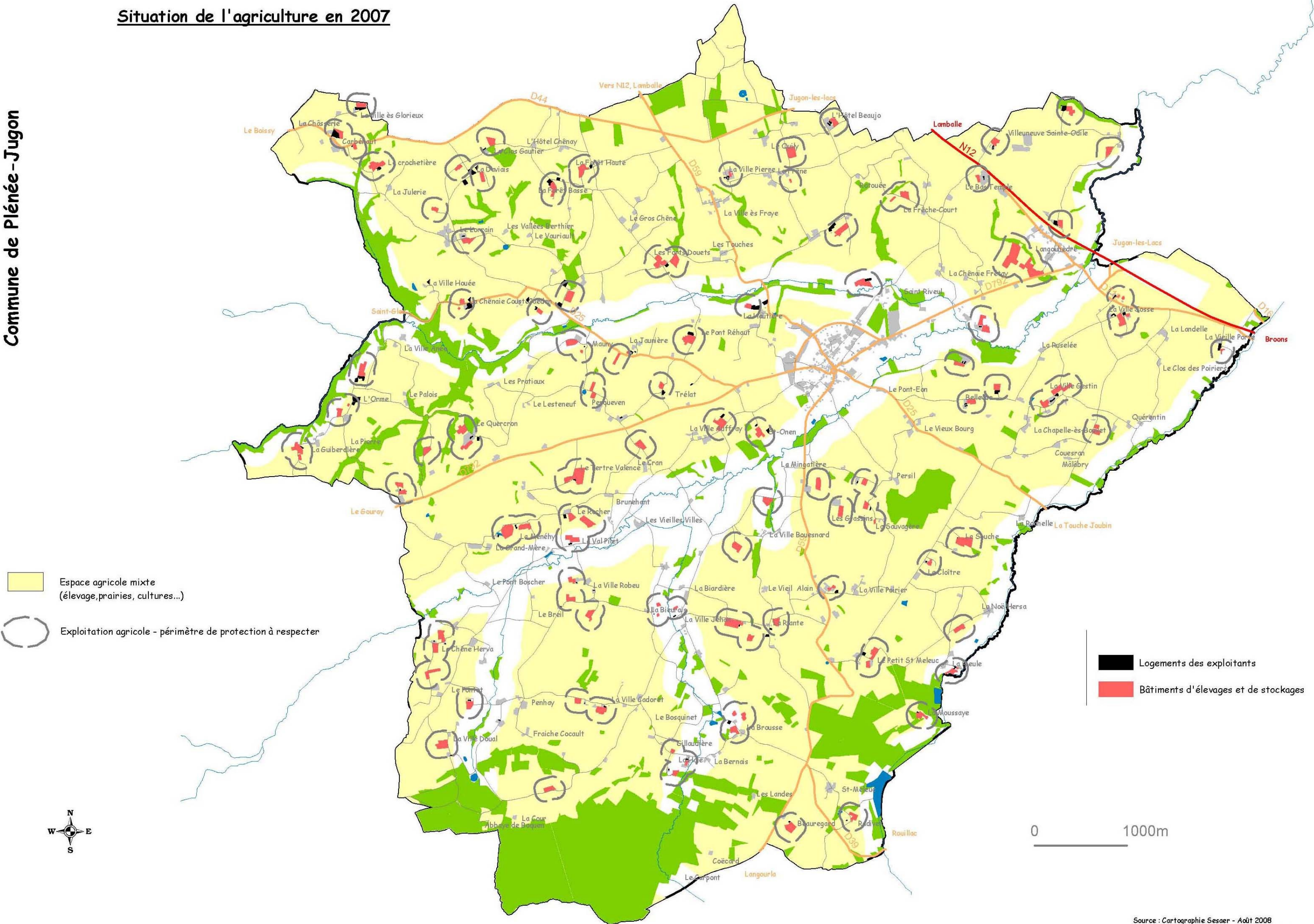
Les recensements agricoles 1979-1988-2000 et l'état des lieux de l'agriculture fait par la commune en permettent de souligner les éléments suivants :

- La Surface Agricole Utilisée était en 2000 de 4585 Ha environ (soit 75 % de la superficie communale - superficie en légère diminution depuis 1988 : 78 %). La SAU des exploitants de la commune était en 2005 de 4248 ha.
- 98 exploitations agricoles sont disséminées sur l'ensemble du territoire. 34 d'entre elles sont en GAEC et EARL. 56 % d'entre elles sont en ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (à déclaration ou à autorisation).
- Parmi les agriculteurs interrogés, ayant répondu et ayant plus de 50 ans, 19 ont souligné que leur succession était non assurée.
- L'espace agricole couvre la quasi totalité du territoire communal, exception faite des fonds de vallées et des grands ensembles boisés (forêt de Boquen, bois de la Sauvagère, de la Moussaye notamment).
- Les activités sont essentiellement tournées vers l'élevage, la céréaliculture, les cultures fourragères et les cultures d'oléagineux, du maïs. Quasiment 100 % des exploitations pratiquent l'élevage. Les productions sont majoritairement tournées vers l'élevage porcin, la volaille, les productions bovines.
- Les superficies fourragères représentaient, en 2000, 41 % de la SAU. Elles sont en net recul et remplacées progressivement par des cultures céréalières.
- Les exploitations sont fréquemment isolées dans des lieux dits.
- La taille moyenne des exploitations est de 45 ha en moyenne en 2005. Seules 4 exploitations comptabilisent plus de 80 ha.
- En 2000, 39 % des exploitants avaient moins de 40 ans, 47 % entre 40 et 55 ans. La moyenne d'âge des exploitants en 2005 est de 46 ans.
- Armor silo dispose, sur la zone d'activités des Vallées, d'un vaste silo de stockage de farine animal (13500 m² en ICPE).

Soulignons par ailleurs que la commune fait partie du bassin versant de l'Arguenon qui se trouve être en zone d'excédents structurels (secteur de sur production d'azotes organiques lié à une très forte concentration d'élevage).

Situation de l'agriculture en 2007

Commune de Plénée-Jugon



Source : Cartographie Sesaer - Août 2008
D'après le recensement de la mairie de Plénée-Jugon

Au regard de ces données il apparaît indispensable :

- ***De préserver l'espace agricole et les structures d'exploitations pérennes actuelles et d'éviter la cohabitation de secteurs à vocation plus résidentielle avec des activités d'élevage afin de se prémunir des risques de conflits de voisinage.***
- ***De définir un projet communal :***
 - ◆ ***peu consommateur d'espaces à vocation agricole,***
 - ◆ ***ne bloquant pas l'évolution ou ne conduisant pas à l'enclavement des structures d'exploitations.***
- ***D'inviter les exploitants, par des mesures spécifiques, à respecter au mieux leur environnement (paysage de bocage ...) et à rechercher la meilleure intégration possible de leurs structures d'exploitations.***

II-UN TISSU ECONOMIQUE SIGNIFICATIF ET CONCENTRE

(Voir carte sur l'environnement «économique et les équipements)

1. LES ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES

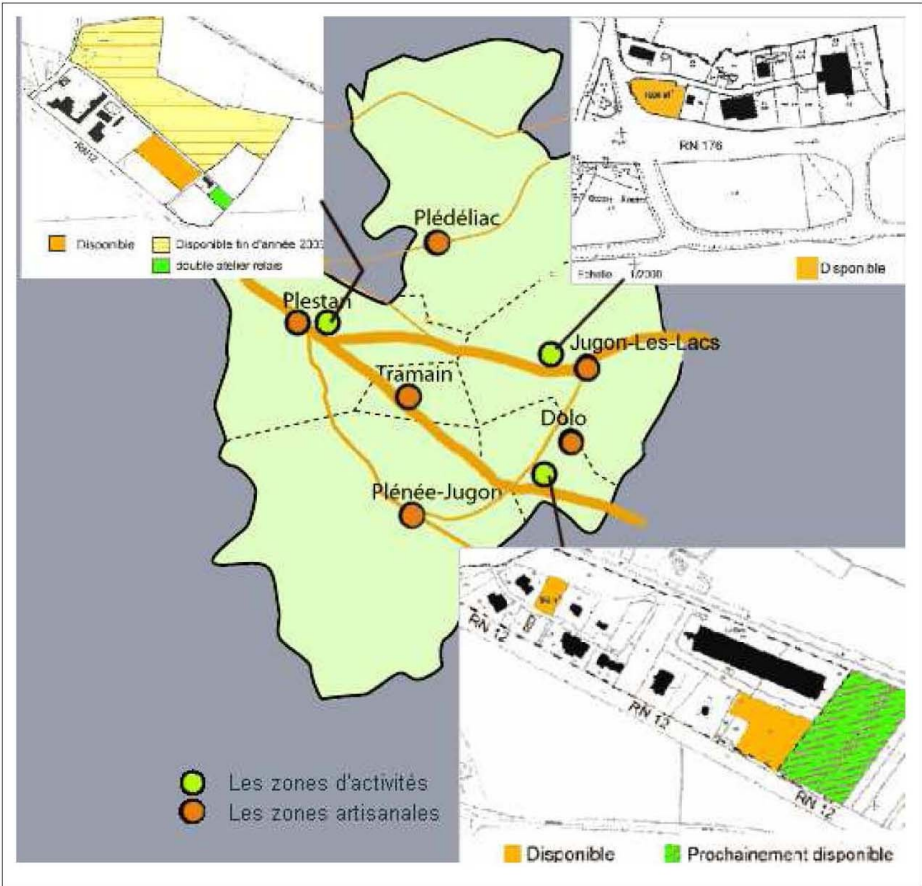
D'une manière générale, les activités artisanales et industrielles sont relativement concentrées dans les zones d'activités et dans le bourg.

Actuellement, les deux sites d'activités (la ZA des Vallées le long de la RN 12 et la ZA du Plessix en sortie Ouest du bourg, route de Collinée-Le Gouray) sont quasiment totalement occupés. Dans le POS en vigueur elles ont une capacité d'évolution de l'ordre de 2 ha pour celle des Vallées et 4 ha pour celle du Plessis.

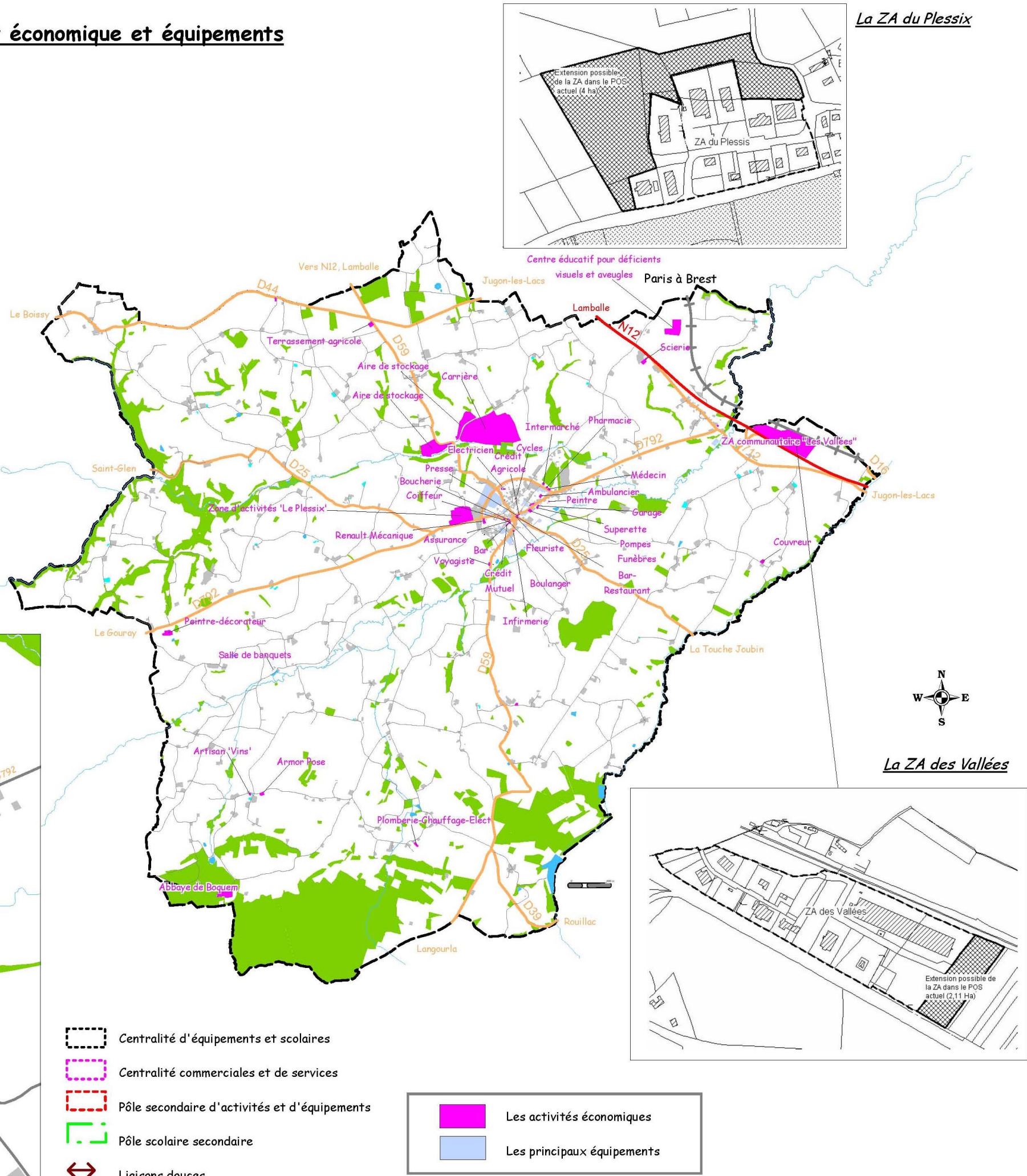
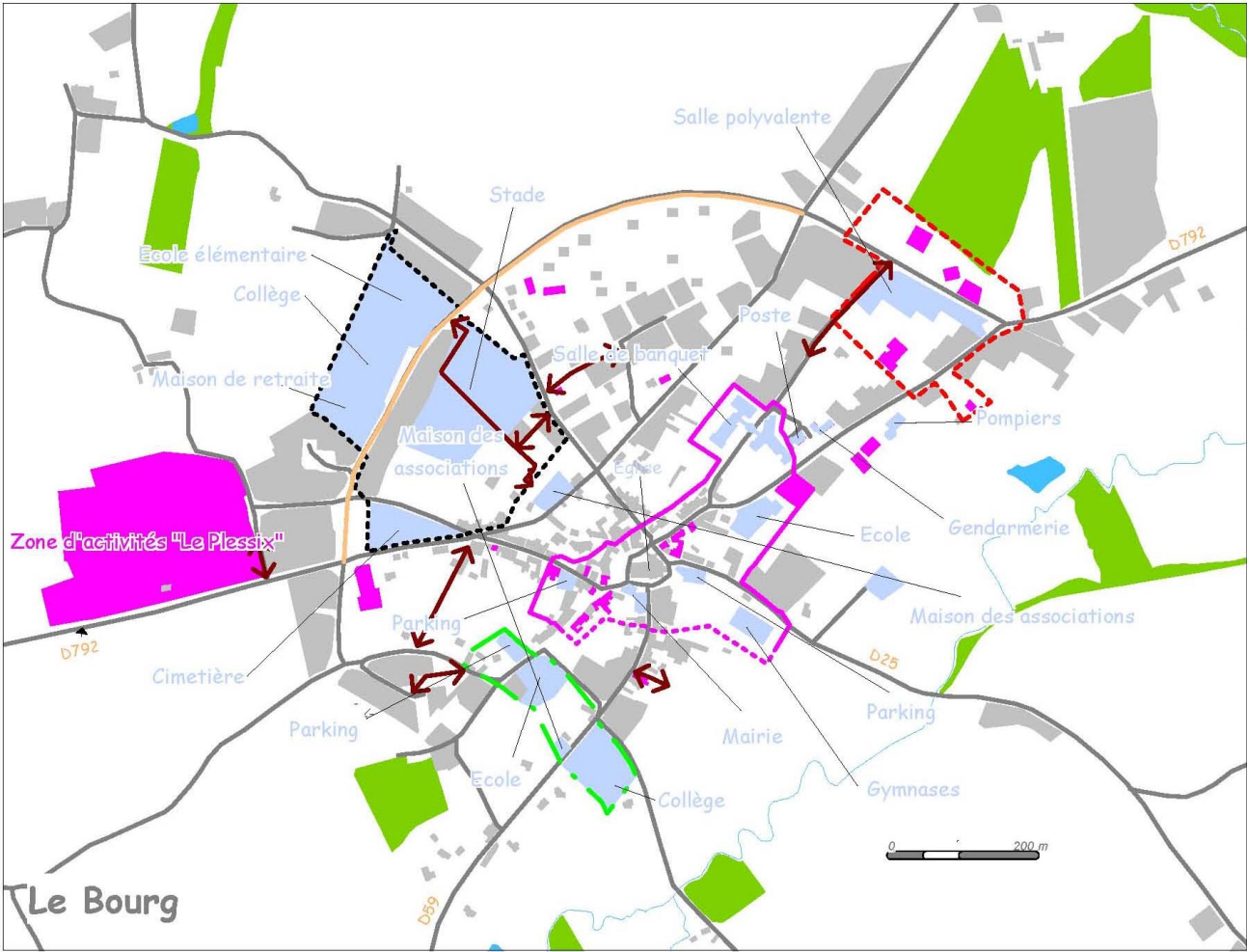
La politique communautaire, bien que concentrant ses efforts de développement économique sur le site de Plestan et celui de Jugon les Lacs, n'exclue pas un développement des zones artisanales de la commune. La proximité des grands axes de communication rend notamment la zone des Vallées attractive. Celle du Plessix répondrait plus à une demande locale.

Un bon nombre d'activités artisanales sont isolées dans la campagne (un centre éducatif pour mal voyants et aveugles, l'abbaye et sa production de céramiques, les artisans : peintre, couvreur, plombier, ...). On notera également la présence d'une carrière d'extraction au Nord du bourg à proximité de la D 59. Cette dernière en plein développement génère notamment des nuisances sonores, de la poussière et un trafic poids lourds significatif.

L'organisation du site d'extraction a conduit également à la création de lieux stockage de l'autre côté de la D 59 (à l'Ouest), au Nord. Les va et vient des engins, la position de la chaussée en fond de vallée génèrent des problèmes de sécurité routière (chaussée parfois humide). Un projet de déviation plus au Nord de la route est à l'étude ; il devra être intégré à la réflexion du PLU.



Source : Site Communauté de Communes de L'Arguenon-Hunaudaye



La ZA du Plessix

La ZA des Vallées



La ZA du Plessix



La ZA des Vallées

Le PLU doit favoriser le maintien et l'évolution l'ensemble de ce tissu d'activités économiques. Il doit anticiper les demandes potentielles d'installation, d'extensions, de délocalisation, quelles soient purement locales ou non.

Il doit intégrer la problématique liée à la carrière.

Il se doit également d'être en cohérence et complémentaire avec la politique économique communautaire.

2. L'AGGLOMERATION : UNE CENTRALITE COMMERCIALE, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES ARTISANALES IMPORTANTE POUR LA COMMUNE A CONFORTER

L'agglomération concentre à elle seule une grande partie de l'appareillage commercial, de services et artisanal.

Elle est marquée par la présence de presque tous les commerces de proximité nécessaires à la vie locale (supérette, supermarché, bars, coiffeurs, boulangerie, restaurants, presse, pharmacie,) et de services en nombre significatif : poste, mairie, assurance, banques, pompes funèbres garantissant une certaine autonomie locale.

L'éloignement relatif des centres commerciaux plus importants (Broons, Lamballe ou encore Dinan) favorise l'existence et le développement de l'appareillage commercial et de services local.

Egalement la dimension de l'agglomération et le potentiel de clientèle qu'elle représente, la relative concentration des activités le long ou à proximité des voies structurantes, l'existence d'un grand nombre de parcs de stationnements à proximité des centres d'intérêts et de vie sont favorables à la dynamique commerciale locale.

Par ailleurs dans le centre bourg on peut souligner la présence :

- d'une centralité forte (commerciale, de services et d'équipements autour et à proximité de 1 église) - *Voir cartographie relative à l'environnement économique.*
- d'un pôle secondaire d'activités et d'équipements en entrée Est de l'agglomération.

La mise en relation de ces 2 ensembles via des liaisons douces sécurisées existe (par la maison de retraite).

En conclusion sur ces activités, le PLU doit :

- Favoriser le maintien, et l'évolution des activités de l'agglomération,
- Favoriser l'installation de nouvelles structures dans le tissu d'habitat existant, sous réserve qu'elles soient compatibles avec ce dernier,
- Proroger un développement recentré du bourg et renforcer les liaisons inter quartiers et les liaisons avec les centres de vie et d'activités,
- Veiller à mettre en cohérence certains équipements avec le développement économique et commercial (parcs de stationnements par exemple),
- Veiller à ne pas multiplier les polarités.

3. LES ACTIVITES TOURISTIQUES

La commune dispose d'un environnement touristique porteur (la cité de caractère de Jugon les Lacs, le château de la Hunaudaye, le plan d'eau de Jugon les lacs avec sa base nautique, ...), et d'une vocation touristique faiblement marquée. Quelques éléments patrimoniaux complètent les curiosités touristiques locales et notamment :

- Divers châteaux : Saint-Riveul, La Moussaye, Villeneuve Sainte-Odile,...
- L'abbaye de Boquen,
- Le moulin de la Lande,
- L'allée couverte de la Roches aux fées
- La Chapelle Sainte-Apolline de Bel air,
- L'église,
- Un grand nombre de fermes anciennes ou petits manoirs pour certains datés du 16ème siècle (manoir de Saint-Mirel),
- Le petit patrimoine (les fours pains, les calvaires),
- La forêt de Boquen, les vallées de l'Arguenon,....

Sur la commune les structures d'accueil sont peu nombreuses. Seul un gîte existe au Sud de la commune (secteur de la Ville Jéhan).

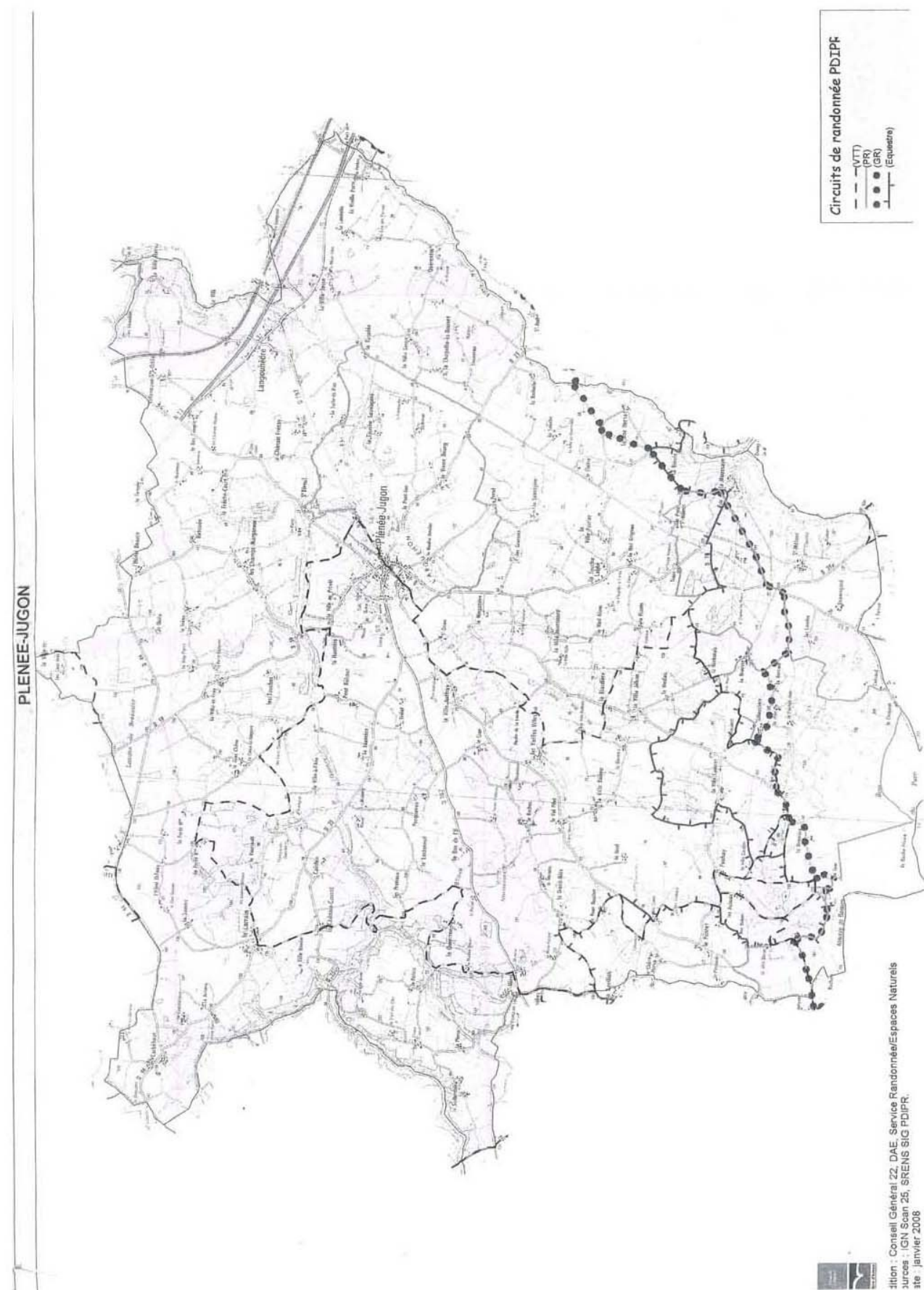


Principales curiosités et équipements touristiques au niveau communautaire (Source : site internet : <http://www.jugon-les-lacs.com>)

On peut noter également la présence d'un sentier de grande randonnée (circuit "Tour du Pays Gallo") traversant le Sud du territoire communal, desservant notamment l'abbaye de Boquen. Plusieurs sentiers de randonnée pédestre, équestre et VTT irrigue l'ensemble de la commune. - Voir cartographie relative aux sentiers de randonnée

Au regard de ce contexte, il serait intéressant notamment au travers de PLU :

- ***De favoriser la mise en place de nouvelles structures d'accueil (type gîtes, ...), mais aussi la diversification de l'agriculture vers l'agri tourisme,***
- ***De préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti support essentiel du tourisme vert sur le territoire,***
- ***De faciliter la création de nouveaux sentiers découverte du territoire et de les interconnecter avec le centre bourg,***
- ***De faciliter la mise en place d'équipements touristiques.***



III- DES EQUIPEMENTS EN NOMBRE ET CONCENTRES

(Voir carte sur l'environnement économique)

D'une manière générale :

- Le niveau d'équipements est très satisfaisant au regard de la dimension communale et des attentes locales (2 terrains de foot, un de boules, une maison des associations, un dojo, une structure d'escalade, un cimetière, 3 gymnases, deux collèges, trois écoles, un foyer de vie pour l'accueil d'handicapés, un centre éducatif pour aveugles et mal voyants, une maison de retraite, un foyer logements, une garderie, une gendarmerie, un centre de secours, une salles polyvalente, une salle de banquets, deux stations de traitements des eaux usées, des parcs de stationnements en grand nombre, un square,...),
- La quasi totalité des équipements de la commune est concentrée dans le bourg :
 - Sur la centralité d'équipements au Nord du bourg, le long de la rue Jules Ferry (sorte de contournement du bourg),
 - Au niveau du pôle secondaire d'équipements formé par l'école maternelle publique, le collège de la Croix de Pierre et la garderie,
 - Dans la centralité commerciale de services et d'équipement aux abords de l'église et de la D 792.

Seul le centre éducatif pour aveugles et mal voyants (40 pensionnaires actuellement) et la salle de banquets se trouvent à l'écart du bourg.

Les équipements scolaires en grand nombre accueillent au total près de 800 enfants (450 en collèges). La poursuite des études (universités et lycées) s'effectue sur Lamballe, Saint-Brieuc, Rennes et Dinan.

Les établissements scolaires publics de la commune ont tous fait l'objet d'extensions plus ou moins récentes (2006 pour le collège public, 1997 pour l'école primaire et 1994 pour l'école maternelle).

Des circuits de ramassage scolaire permettent d'acheminer les enfants scolarisés.

Les équipements actuels de la commune apparaissent globalement largement satisfaisants au regard de la dimension communale actuelle.

Soulignons également que le bourg est équipé d'une station d'épuration à boues activées réhabilitée en 1993. Elle a une capacité épuratoire de 1500 équivalents habitants. En 2006, 1184 Equivalents Habitants étaient raccordés. Le village de Langouhède dispose également d'un lagunage d'une capacité épuratoire de 300 équivalents habitants. Le nombre de raccordés était de 98 en 2006 (Source : SATESE).

Plénée Jugon dispose aussi d'un centre de secours et d'une gendarmerie. Cette dernière doit être transférée le long de la D 792 en sortie Est de l'agglomération. Son transfert sera accompagné par la mise en place de 17 pavillons locatifs et d'appartements.



Salle polyvalente



La Mairie



L'école publique



Collège et gymnase



*Centre éducatif pour les mal voyants
et aveugles*



Le stade

En conclusion, le PLU devra veiller :

- ***A proroger la mise en relation des quartiers avec les équipements via des liaisons douces paysagées et sécurisées,***
- ***A assurer une mise en adéquation parfaite entre le niveau d'équipements et les évolutions projetées,***
- ***A maintenir ces centralités d'équipements favorables à leur fréquentation et importante dans le cadre d'une accessibilité sécurisée.***

CHAPITRE V LES RESEAUX
--

I- LE RESEAU ROUTIER ET FERROVIAIRE : FONCTIONNEMENT ET DYSFONCTIONNEMENTS

(Voir cartographie ci après)

1. DONNEES DE CADRAGE

- La commune dispose d'un réseau routier hiérarchisé et bénéficie d'une desserte intéressante via la 2 x 2 voies Rennes / Saint Brieuc : RN 12. Un échangeur au niveau de la ZA des Vallées et une bretelle d'accès directe en provenance de Saint Brieuc et à destination de Rennes existent sur le territoire.
- Cet axe moteur pour le développement économique et résidentiel de la commune est complété par un réseau important de routes départementales convergeant pratiquement toutes vers le centre bourg. Cette organisation en étoile des départementales, bien que générant en certains lieux des dysfonctionnements ou problèmes de sécurité, influent indirectement sur la dynamique locale (apport de fréquentation non négligeable pour le bourg de Plénée Jugon).
- La D 792 est le second axe porteur à l'échelle purement communale (desserte de la ZA du Plessix, de l'agglomération, ..). Elle constitue le lien direct avec la RN 12. Dans la partie urbaine, elle dessine une voie de contournement Nord de l'agglomération qui est le support d'un certain nombre d'activités économiques et d'équipements. Ce contournement pourrait être bouclé, au moins pour la partie Nord de la Vallée de l'Arguenon, par un prolongement reliant la D 59 à destination de Langourla. Cet axe est également le support d'une partie de l'urbanisation de demain. Ce « périphérique Nord » peut difficilement trouver son pendant au Sud de l'agglomération. La vallée inondable de l'Arguenon nécessiterait qu'il soit déporté trop loin du bourg actuel. Un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation sur la base de ce contournement Sud serait délicat et coûteux mettre en place.
- Au niveau de l'échangeur des Vallées et du secteur de Langouhède un projet de déviation est à l'étude (*Voir sur la cartographie le tracé*).
- Une liaison ferroviaire traverse la frange Nord-Est de la commune (ligne TER Rennes Saint-Brieuc avec un arrêt au niveau de la ZA des Vallées (un arrêt le matin et un le soir)).
- La RN 12 est classée voie à grande circulation. Les dispositions de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme lui sont donc applicables. La RN 12, tout comme la voie de chemin de fer, est aussi considérée comme une infrastructure nuisante au niveau sonore. Il est donc nécessaire de prendre les dispositions d'isolement acoustique nécessaires et de limiter autant que faire ce peut l'urbanisation à vocation d'habitat, ..., aux abords.

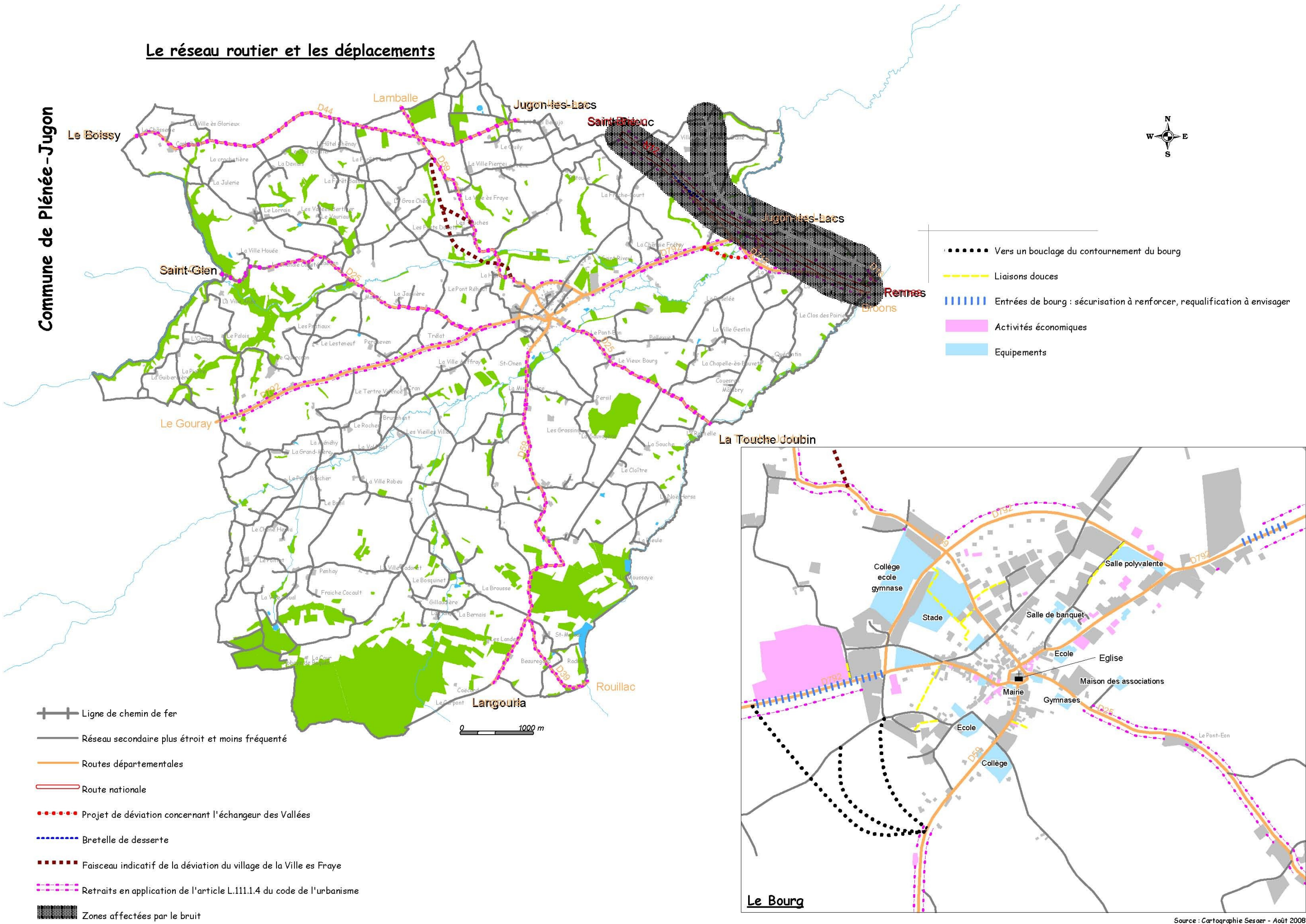
Rappel : Art L.111-1-4 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Le réseau routier et les déplacements



2. LE RESEAU ROUTIER : LES DYSFONCTIONNEMENTS ET BESOINS

L'entrée ouest de l'agglomération (D 792) mériterait d'être sécurisée.

La D 792 (entre Langouhède et le bourg) est un axe relativement rectiligne marqué fréquemment par des vitesses élevées. Une véritable problématique de sécurisation existe sur cet axe.

La mise en place de la gendarmerie en entrée Est de l'Agglomération va reculer l'entrée de ville. Des aménagements sécuritaires pourraient s'avérer nécessaires.

Une petite partie de la voirie du centre urbain et des espaces publics a fait l'objet d'une requalification affirmant ainsi indirectement cette centralité. Prochainement, la mise en place d'un nouveau plan de circulation devrait diminuer certains dysfonctionnements et permettre ainsi de redonner une réelle place aux piétons.

3. LES DEPLACEMENTS DOUX

Un certain nombre de liaisons douces (cheminements) existent au sein de l'agglomération de Plénée Jugon. Elles mettent en relation les équipements, les centralités et desservent les nouveaux quartiers.

De nouvelles pourraient être envisagées notamment une entre les rues de Penthièvre et des Frères Gauthier.

Dans le cadre du développement urbain, cette politique d'interconnexion sécurisée doit être pérennisée. En redonnant plus de place aux piétons et en mettant en relation les quartiers ayant une vocation plus résidentielle avec ceux accueillants l'appareillage commercial, de services et d'équipements, on soutiendra indirectement la dynamique locale.

Le PLU devra également veiller à interconnecter ces liaisons douces « plus urbaines » avec les cheminements de découverte du territoire qu'ils soient balisés ou non.

En conclusion, le projet communal (tout comme sa traduction en PLU) devra notamment :

- ***prendre appui sur la structure du réseau routier (ses avantages et dysfonctionnements) pour définir une évolution urbaine cohérente et durable,***
- ***veiller à organiser un développement urbain qui assure une répartition équilibrée du trafic,***
- ***intégrer les réflexions intercommunales d'aménagement et de développement (le confortement de la zone artisanale du Plessix peut par exemple, avoir un impact non négligeable sur le réseau routier de l'agglomération),***
- ***favoriser les déplacements « doux »,***
- ***garantir la sécurisation des déplacements piétonniers dans le centre urbain,***
- ***anticiper autant que faire ce peut l'impact de la mise en place des nouveaux quartiers sur le réseau routier.***

II-LA PROBLEMATIQUE DE L'ASSAINISSEMENT

(Voir carte ci après)

La situation existante de l'assainissement (répartition collectif/autonome - aptitude des sols à accueillir des systèmes d'assainissement individuels - état des réseaux et dysfonctionnements, les choix d'assainissement effectués au travers du zonage d'assainissement) reste un élément essentiel à prendre en considération dans la définition du projet d'aménagement et de développement durable de Plénée Jugon.

1. LA SITUATION ACTUELLE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (Source : Etude d'assainissement – BCEOM 2001 – SATESE – Diagnostic réseaux Saunier Techna 1997)

(Voir cartographie ci après)

Actuellement, seul le bourg de Plénée Jugon et le village de Langouhède (à proximité de la 4 voies) sont équipés de réseaux d'assainissement collectif.

Dans le bourg, le réseau est unitaire (dans le centre ancien) et séparatif (dans les lotissements plus récents et une partie du centre ancien). Le diamètre des conduites en séparatif varie de 150 à 200 mm. Pour le réseau unitaire, le diamètre est compris entre 200 et 250mm. 2 postes de refoulement sont présent (Saint-Riveul et au niveau de la station d'épuration). La conduite de refoulement depuis Saint-Riveul est de type PVC et de diamètre 90. Des travaux, réalisés sur le réseau depuis 2002, ont permis de supprimer une partie du réseau unitaire au profit d'un réseau séparatif.



Commune de Plénée Jugon, le réseau d'assainissement : document mis à jour d'après Le Zonage des Techniques d'Assainissement - SESAER Juin 2008 – Le réseau est séparatif et unitaire

Les eaux collectées sont dirigées vers une station à boues activées datée de 1983 et réhabilitée en 1993, dont la capacité épuratoire est de 1500 Equivalents Habitants. En 2006, 1184 Equivalents Habitants étaient raccordés.

C'est l'Arguenon qui constitue le récepteur des eaux traitées et des eaux pluviales. Les boues sont destinées à l'épandage agricole.

Le rapport annuel du SATESE de 2004 précise que le silo de stockage est de capacité insuffisante et ne permet de stocker que 3 à 4 mois de production. La création d'un nouveau silo est en cours afin d'atteindre les 9 mois de stockage.

Le rapport du SATESE de 2006 précise que la station est entretenue de manière satisfaisante. Les organes de prétraitement situés en tête de station fonctionnent correctement mais deviennent obsolètes. Ce rapport précise que la station n'a pas fonctionné de manière satisfaisante tout au long de l'année. Depuis la mise en place du nouveau pont brosse en juin 2006, la station a retrouvé un régime de fonctionnement optimal. La qualité des rejets est généralement excellente par temps sec et situation hydraulique normale ; cependant, les surcharges hydrauliques en période pluvieuse et de nappe haute peuvent parfois dégrader sensiblement la qualité du rejet.

A Langouhède, le réseau est 100 % séparatif. Les canalisations ont un diamètre de 150 ou 200 mm. Les eaux usées collectées sont dirigées vers des lagunes datant de 1991 et ayant une capacité épuratoire de 300 Equivalents Habitants. Le rapport du SATESE de 2006 indique que 98 Equivalents Habitants étaient raccordés. Le milieu récepteur des eaux traitées est également l'Arguenon.

La charge hydraulique reçue par la station est faible (environ 25 %) et est cohérente avec le nombre de raccordés. Le peu de débit arrivant sur la station, conjugué à une perte de volume liée à l'évapotranspiration au niveau des lagunes et à un défaut d'étanchéité du second bassin, ne permet généralement pas de mesurer les rejets vers le milieu naturel, ceux-ci étant inexistantes une grande partie de l'année et très faibles en période hivernale.

(Source : Rapport SATESE– 2006).

2. LA PROBLÉMATIQUE DE L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

(Source : Etude d'assainissement BCEOM 2001 – 2002)

L'étude de zonage d'assainissement fait valoir notamment les éléments suivants sur les secteurs étudiés :

- Dans 57 % des secteurs étudiés, l'aptitude des sols est défavorable à la mise en place de dispositifs de type « épandage ». Pour ces derniers, il est nécessaire de réaliser de systèmes de type filtre à sable drainé. L'aptitude est favorable sur les secteurs suivants :

- Le Nord Ouest de la Ville Hervy,
- Le secteur du Champs au Lièvre,
- Le Sud de la Souche,
- Le Lorrain.

- Les insuffisances sur les filières d'assainissement non collectif sont dues :

- à l'absence de prétraitements et de traitements (38 % des foyers évacue directement leurs eaux ménagères dans le milieu naturel sans prétraitements ; 64 % des habitations ne dispose d'aucun système d'épuration),
- à un manque d'entretien,
- à l'emploi de filières non adaptées à la nature du sol.

L'étude conclue à un taux de conformité sur l'ensemble du périmètre d'étude de 23 %.

L'intégration de ces problématiques d'assainissement autonome est indispensable dans la réflexion du PLU. On évitera notamment la mise en place d'urbanisation sur des secteurs délicats en matière d'assainissement individuel et non destinés à être assainis collectivement

3. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

(Source : Etude de zonage des techniques d'assainissement – SESAER – juin 2008)

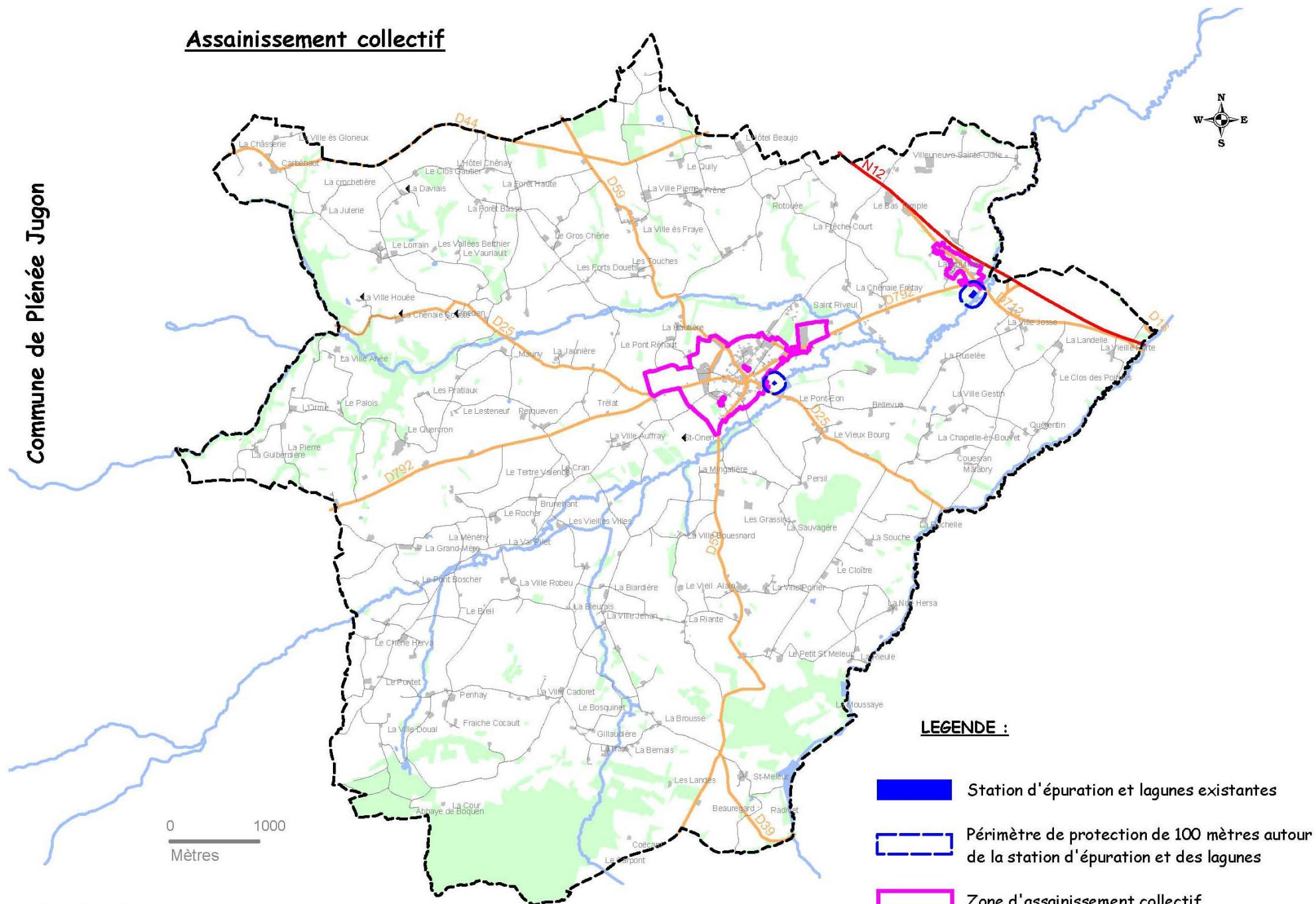
Parallèlement à la réalisation du PLU, la commune a engagé la révision de son zonage d'assainissement.

Le zonage, défini en 2008, retient l'agglomération et le secteur de Langouhède comme relevant de l'assainissement collectif. Le reste du territoire communal conservera la technique de l'assainissement non collectif. Les zones, ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU, et situées à proximité de l'agglomération, seront desservies par l'assainissement collectif.

(Voir cartographie page suivante)

Assainissement collectif

Commune de Plénée Jugon



III- AUTRES RESEAUX TECHNIQUES

1. LE RESEAU EAUX PLUVIALES *(Source : Diagnostic réseau de Saunier Techna et Mairie)*

Seuls le bourg et le village de Langouhède sont équipés de réseaux séparatifs permettant à la fois la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

En contre bas du bourg, à proximité de la station d'épuration a été réalisé en 2004 un bassin d'orage.

Dans les hameaux ou lieux dits, le réseau de collecte est composé d'un réseau de fossés.

Le PLU devra veiller à anticiper la problématique des eaux pluviales dans le cadre de l'évolution de l'urbanisation.

2. EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE :

Eau potable :

La commune adhère au Syndicat Mixte Arguenon Penthievre (créé en 1972) qui assure actuellement l'alimentation en eau potable des 117 communes adhérentes. Les eaux proviennent du barrage de la Ville Hatte (rivière Arguenon) à Pleven qui stocke 11 millions de m³ d'eaux.

Les eaux sont également traitées à l'usine de Pleven.

Les eaux traitées sont ensuite acheminées vers les différents châteaux d'eaux des communes. Un château d'eau est présent sur la commune au lieu dit la Beunière, réservoir d'eau qui permet la distribution du Sud du territoire (il est en propriété communale). La partie Nord du territoire est alimentée à partir du château d'eau de l'Epine situé sur Tramaïn.

La qualité de l'eau distribuée est bonne *(Source: Syndicat mixte Arguenon Penthievre)*.

Un périmètre de protection du barrage de la Ville Hatte existe.

La commune achète les eaux au Syndicat Mixte.

La STGS d'Avranches a un contrat d'affermage avec la commune. Elle s'occupe de l'alimentation du territoire à partir des châteaux d'eaux et de la gestion des réseaux locaux.

Sur la commune, les eaux sont distribuées via des conduites PVC dont le diamètre varie de 32 à 160 mm.

Aucun dysfonctionnement ne nous a été signalé.

DEFENSE INCENDIE :

Sur le plan de la défense incendie, il est à noter la présence de poteaux incendie sur le bourg et sur une bonne partie du territoire.

En 2004, un état des lieux de la défense incendie fait valoir que 11 poteaux incendie sont non-conformes (au total 23 existants). Ils sont localisés derrière la poste, rue Pasteur, rue Victor Hugo, aux lieux dits : la Saudraie, Le Pont Réhaut, la Cran, La Chapelle Agand, aux carrefours le Cloître/ la Ville Poirier, à celui pour aller au Cloître, ZA près des meubles Hingand, château de Ville Neuve. (Source : SAUR France)

La défense incendie peut être assurée par des poteaux incendie mais aussi par d'autres systèmes (points d'eau, bâches, ..). En tout état de cause **le PLU devra veiller à ce que tout développement urbain soit accompagné d'une défense incendie aux normes.**

3. RESEU ELECTRIQUE :

Le territoire est couvert par un réseau électrique.
Aucun dysfonctionnement n'est actuellement connu.

Pour conclure sur ce point, nous soulignerons qu'actuellement se développe la production d'électricité par éoliennes. Ces dernières, compatibles avec une logique de développement durable du territoire, peuvent cependant porter préjudice à des environnements paysagers ou architecturaux de qualité. Le PLU permet d'éviter cela.

Depuis 2004, un projet éolien sur la commune est en cours. La demande de permis de construire a été déposée en mairie en Décembre 2006. Ce projet porte sur l'implantation de deux éoliennes au lieu-dit « Les Landes de Bréhinier », au Nord de la commune. (Source: site Internet de la Communauté de Communes Arguenon-Hunaudaye)

4. RESEAU TELECOMMUNICATION

L'ensemble du territoire est couvert par un réseau et des installations téléphoniques.

La couverture en téléphonie mobile apparaît assez satisfaisante sur l'ensemble du territoire.

Actuellement, un relais de téléphonie mobile existe en sortie Ouest du bourg. (Source: site de l'Agence Nationale des Fréquences — www.anfr.fr)

IV- COLLECTE DES ORDURES MENAGERS

La gestion et la collecte des ordures ménagères reviennent à la Communauté de communes de l'Arguenon Hunaudaye.

Depuis Octobre 2006, la collecte des ordures ménagères est organisée sous la forme d'une régie communautaire.

L'incinération des déchets ménagers s'effectue à l'usine d'incinération de Planguenoual. Les déchets recyclables sont traités quant à eux à Ploufragan.

La Communauté de communes adhère au SMICTOM Penthièvre / Menée qui avec d'autres SMICTOM gère l'usine de traitement de Ploufragan.

La collecte sur la commune s'effectue au porte à porte une fois par semaine (déchets ménagers et recyclables conditionnées dans des sacs spécialisés : le lundi à Plénée Jugon).

3 points d'apports volontaires existent également sur le territoire pour les verres, papiers et bouteilles plastiques (Langouhède, le stade et la ZA du Plessis).

Les habitants disposent d'une déchetterie intercommunale sur la commune de Jugon les Lacs (au lieu-dit « Les 4 routes »). Elle est ouverte les lundis et vendredis après-midi, et les mercredis et samedis toute la journée. *(Source: Communauté de communes de l'Arguenon Hunaudaye)*

V-LES RESEAUX DE TRANSPORTS

Les enfants scolarisés localement sont acheminés quotidiennement via le transporteur local (Le Vacon de Plénée Jugon).

C'est le Conseil Général qui assure le ramassage et l'acheminement quotidien des enfants scolarisés dans les lycées.

Les habitants disposent également, sur Dolo, en limite communale avec Plénée Jugon (ZA des vallées), d'un arrêt du TER (matin et soir) qui assure les liaisons Rennes / Saint-Brieuc.

CHAPITRE VI

SYNTHESE DES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DU PLU

Commune de Plénée-Jugon



COMMUNE DE PLENEE JUGON

RAPPORT DE PRESENTATION

2^{EME} PARTIE :

Justifications et explications des choix retenus - Incidences
des orientations sur l'environnement

CHAPITRE I

**JUSTIFICATIONS
DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

**** Accueillir une population en cohérence avec la dynamique locale, les évolutions démographiques récentes et la nécessité de soutenir la rotation démographique. 150 à 300 habitants pourraient s'installer sur le territoire dans les quinze années à venir,***

**** Favoriser la mise en place d'une évolution urbaine de l'agglomération concentrique, structurée, maîtrisée et recentrée sur les centres de vie, en intégrant la nécessité d'assurer la revitalisation du cœur historique,***

**** Ne pas négliger l'habitat éparé, en confortant certains écarts suffisamment constitués et ne présentant pas de contraintes particulières en matière de développement, en autorisant son évolution,***

**** Soutenir la dynamique économique locale en associant le développement des sites économiques et le confortement du tissu d'activités de «proximité»,***

**** Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé,***

**** Protéger les espaces agricoles et les structures d'exploitations,***

****Gérer, sécuriser et améliorer les déplacements au sein de la commune et de l'agglomération. Renforcer l'interconnexion des quartiers.***

****Gérer les risques d'inondations,***

****Anticiper la mise en place nécessaire de nouveaux équipements.***

I- ACCUEILLIR UNE POPULATION EN COHERENCE AVEC LA DYNAMIQUE LOCALE, LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES RECENTES ET LA NECESSITE DE SOUTENIR LA ROTATION DEMOGRAPHIQUE. 150 A 130 HABITANTS POURRAIENT S'INSTALLER SUR LE TERRITOIRE DANS LES QUINZE ANNEES A VENIR – ANTICIPER LA MISE EN PLACE NECESSAIRE DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS

Justifications :

- Concernant l'augmentation de population projetée (150 à 300 habitants de plus à l'horizon 2015 - 2020, une centaine de logements).

...elle est inférieure à celle enregistrée au début des années 2000 pour relativiser le caractère exceptionnel et inattendu de cette dernière,

... elle est cohérente et adaptée à la dimension communale et doit permettre de maintenir la relance démographique et l'équilibre social,

...elle est cohérente avec l'attractivité en général du territoire, avec son contexte géographique relativement porteur (RN 12 avec échangeur, proximité relative de Lamballe ou Saint Briec, RN 176 à destination de Dinan, ..),

.. elle est en adéquation avec le niveau d'équipements actuel et les développements projetés,

...elle n'est pas démesurée et permet à la collectivité d'engager d'autres actions complémentaires (développement économique, création d'équipements, préservation et mise en valeur du patrimoine et des paysages, ..),

- Concernant le caractère maîtrisé spatialement et dans le temps de l'accueil (développement important et recentré de l'agglomération - ouverture progressive des quartiers à l'urbanisation - confortement très limité de six villages).

...il est compatible avec une logique de développement durable et reste cohérent avec l'organisation urbaine préexistante (une grosse agglomération, un gros hameau : Langouhède et quelques villages),

...il permet de maîtriser l'évolution et de garantir la mise en place progressive des réseaux, d'approfondir les projets urbains sur certains quartiers,

...il va permettre de rééquilibrer l'agglomération en partie Ouest et va éviter que cette dernière ne s'étire vers la RN 12. Les futurs quartiers Ouest auront un impact direct sur la vie économique et sociale de l'agglomération, sur le fonctionnement des équipements, ..,

...il va dans le sens de la moindre consommation d'espace naturel et de culture et évite le mitage,

...le confortement limité de certains villages permet de diversifier l'offre en accession sans conduire à l'étalement urbain et au mitage du territoire.

...il permet de répondre à une éventuelle inversion de la tendance actuelle (stabilisation ou décroissance de la population) sans déstructurer le territoire,

...il permet de limiter les dysfonctionnements issus de la cohabitation de lieux ayant des vocations très distinctes (habitats/activités agricoles),

... il favorise les déplacements piétonniers, les échanges, la vie économique et sociale,
... il permet :

- ◆ d'échelonner et de limiter les dépenses publiques,
 - ◆ de favoriser un meilleur fonctionnement et meilleure rentabilisation des équipements.
- Concernant la mixité d'habitat et de population

Le projet introduit la volonté communale de favoriser la mixité d'habitat et de population.

Cette mixité est cohérente avec une logique de développement durable. Elle va s'exprimer ou être impulsée dans les choix de planification en mixant les possibilités d'accueil (l'agglomération/les villages, la reprise de l'habitat épars) mais également dans la construction des projets (la mixité des logements : locatif, accession, individuel, collectifs, maisons mitoyennes pavillons sur des parcelles plus importantes, ... - la mixité de l'accueil : habitat/activités et équipements compatibles).

Anticiper la mise en place nécessaire de nouveaux équipements :

Justifications

...cela permet de pouvoir apporter une réponse aisée et rapide à des demandes pouvant être issues des nouveaux habitants à venir.

...cela permet de maintenir la centralité d'équipements en place et d'anticiper sa meilleure articulation avec les quartiers à dominante résidentielle (qu'ils soient existants ou à créer), avec le centre ancien.

Le choix du site à l'arrière du collège et de l'école primaire permet d'assurer une certaine continuité dans la centralité d'équipements qui démarre de l'autre côté de la rue Jules Ferry avec le stade et la maison des associations.

On notera qu'il était déjà identifié pour cet usage dans le POS en vigueur.

L'étendue du site (4,9 ha) permet de répondre à l'accueil de structures assez consommatrices d'espace. Elle reste cependant limitée dans la mesure où d'autres structures vont prendre place ou être étendues dans les espaces à urbaniser ou déjà urbanisés (la garderie par exemple va être créée dans une zone à urbaniser en limite de l'école au Sud Ouest de l'agglomération, ...),

II- FAVORISER LA MISE EN PLACE D'UNE EVOLUTION URBAINE DE L'AGGLOMERATION CONCENTRIQUE, STRUCTUREE, MAÎTRISEE ET RECENTREE SUR LES CENTRES DE VIE, EN INTEGRANT LA NECESSITE D'ASSURER LA REVITALISATION DU CŒUR HISTORIQUE

La priorité est donnée au développement, au renforcement de l'agglomération et à son rééquilibrage vers l'Ouest. Seuls six villages seront confortés d'une manière limitée (au total environ 25 constructions pourront être réalisées dans les écarts, dont une petite dizaine à long terme : zone 2AU de la Ville es Fraye).

Justifications :

- Concernant le choix de développer fortement l'agglomération et de recentrer l'espace urbain sur les centres de vie et d'intérêts de l'agglomération (le développement massif des quartiers Ouest) :

...il est cohérent avec une logique de développement durable, avec l'organisation urbaine préexistante,

... il est nécessaire pour mettre un terme à l'étirement de l'agglomération (on notera que la légère extension en partie Est de l'agglomération permet de donner une certaine cohérence à l'ensemble formé par l'ancien lotissement, la gendarmerie à venir et ses logements et le futur quartier, et de réaliser une gestion des eaux pluviales commune).

...à l'inverse d'un étirement urbain, il évite le mitage, certains dysfonctionnements (problèmes de réseaux, de sécurité, ..),

...il garantit une meilleure fréquentation de l'appareillage commercial, de services, des équipements en place, et stimule indirectement leur développement ou leur maintien.

...il est moins coûteux pour la collectivité et permet d'optimiser la desserte en réseaux,

...il favorise les déplacements piétonniers, les sécurise et soutient donc indirectement la dynamique sociale et urbaine.

.. il est logique avec la nécessité :

- de préserver les espaces naturels et de production (zone agricole),
- de ne pas faire cohabiter des ensembles à vocation trop distinct (zone d'élevage, zone d'extraction de matériaux /zones habitat).

Les secteurs de développement de l'urbanisation prévus

- La frange Ouest
- Les enclaves de l'espace urbain,
- Les deux petits secteurs à l'Est,
- Le secteur Sud Est.

- Concernant l'emprise prévue pour le développement :

...elle doit permettre de répondre aux objectifs démographiques tout en prenant en considération la volonté de mettre en place de véritables quartiers paysagés,

... elle intègre des projets d'équipements en cours comme la garderie devant se faire dans une

des zones AU (enclave naturelle),

...elle vise une certaine cohérence dans la gestion du foncier, et intègre la mise en place de

quartier en cours (cas de l'ouverture d'une zone à l'urbanisation du POS : Zone 8 NAs en cours),

...elle intègre la réflexion de gestion des eaux pluviales à l'échelle du versant pour les quartiers Ouest et le projet de réaliser une voie de jonction entre les D 792 et D 59,

...elle intègre le fait que le contexte particulier des enclaves naturelles préexistantes limite d'autant leur capacité d'accueil.

- Concernant le choix des sites :

...Il permet de combler des enclaves naturelles dans l'espace urbain,
...Il reconduit une partie des zones AU du POS en vigueur,
...Il affirme le rééquilibrage souhaité par l'équipe municipale.
...Ils ceinturent l'agglomération et permettent d'assurer un développement concentrique et restructurant,
...Une bonne partie d'entre eux se trouve dans la continuité du centre historique ou à proximité immédiate, ce qui facilite d'autant les échanges inter quartiers et doit participer à soutenir ou ré impulser la dynamique locale et sociale,
...Ils visent à limiter, autant que faire se peut, la consommation d'espaces à forte valeur ajoutée (agricoles) et d'espaces naturels.

Nota : le petit site entre Saint Riveul et l'agglomération doit permettre l'extension à long terme des activités en place (écomarché, pharmacie). Le site le plus à l'Est, doit permettre de redonner une certaine cohérence à cette frange de l'agglomération.

- Concernant l'étendue des espaces de développement urbain :

Les futurs quartiers Ouest

... Ils intègrent les besoins en fonciers du court au long terme,
... Ils s'appuient sur les RD au Nord et Au Sud,
...Ils intègrent la problématique de la voie de liaison entre les RD 792 et 59 et celle relative à la mise en place d'un équipement de gestion du pluvial pour l'ensemble du versant.
...Egalement, pour des questions de cohérence urbaine, ces quartiers vont s'étirer jusqu'à l'entrée de l'actuel site économique.

En conclusion sur ces derniers, l'étendue de ces sites intègre également la proximité de la ferme de Saint Onen.

Les enclaves dans l'agglomération

...elles s'appuient sur le tissu urbain existant et permettent une gestion rentable et économe de l'espace,

Le site au Sud Est

... Il prend appui sur l'espace urbain,

... il est limité vers l'Est/Sud Est pour ne pas se rapprocher des zones humides et inondables.

Les deux secteurs à L'Est

...Celui derrière l'éco marché intègre les besoins réels des activités en place mais également le caractère humides de terrains situés après.

...Celui en sortie Est de l'agglomération prend appui sur un chemin de desserte d'un lieu dit sur la RD 792 et assure une certaine continuité avec la gendarmerie et le quartier ancien de Saint Riveul.

Justifications de la programmation des secteurs d'urbanisation potentielle

La programmation de l'urbanisation, indispensable à la maîtrise et à l'organisation du développement, est fondée sur l'analyse et l'association des critères suivants :

- la situation de la desserte en réseaux à proximité,
- la volonté d'opérer un développement concentrique du centre vers la périphérie et de rééquilibrer en priorité l'espace urbain vers l'Ouest,
- les besoins estimés en terme d'accueil de population du court au long terme,
- la disponibilité foncière du court au long terme des secteurs étudiés,
- la pertinence urbaine et sociale de ces secteurs.

Ainsi sont classées en 1 AU (ouverture immédiate à l'urbanisation), les enclaves naturelles de l'espace urbain et toute la partie Sud Ouest et Sud Est (une petite partie devant être déjà ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification de POS en cours)

Le reste des zones est identifié en 2AU :

- les besoins en fonciers à court terme ne nécessitent pas leur ouverture,
- la logique de rééquilibrage conforte ce choix,
- les réseaux devront être retravaillés.

La petite zone 2AU de la Ville es Fraye quant à elle ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque la problématique de gestion des flux poids lourds sera réglée.

III- NE PAS NEGLIGER L'HABITAT EPARS, EN CONFORTANT CERTAINS ECARTS SUFFISAMMENT CONSTITUES ET NE PRESENTANT PAS DE CONTRAINTES PARTICULIERES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT, EN AUTORISANT SON EVOLUTION

III - a *Renforcer ponctuellement l'urbanisation de quelques écarts :*

Justifications

Ce choix :

...est compatible et complémentaire du projet urbain identifié sur l'agglomération,

...participe à renforcer la mixité de population,
...permet de densifier d'une manière limitée 6 villages, de les restructurer.
...permet une optimisation et une meilleure rentabilisation de certains équipements (cas des équipements épuratoires du hameau de Langouhède)

- Concernant le choix des villages

...ils ne sont plus concernés directement par des problématiques agricoles,
...le niveau d'équipements et la desserte en réseaux permettent un accueil plus ou moins important et adapté en conséquence.

- Concernant les disponibilités foncières proposées (25 constructions environ au total)

...Elles sont limitées pour rester complémentaires de la priorité fixée par la municipalité de rééquilibrer l'agglomération en partie Ouest.

III - b *Favoriser une évolution de l'habitat épars :*

Justifications

Ce choix de favoriser l'évolution de l'habitat épars :

...est indispensable au maintien de l'habitat et de la vie sociale en général,
... évite la déprise du patrimoine ancien,
...n'est pas incompatible avec l'environnement naturel (pas de nouvelles constructions) avec la nécessité et la volonté de préserver certains sites sensibles,
...est compatible et complémentaire du projet urbain identifié sur l'agglomération,
...participe à renforcer la mixité de population,
...n'est pas incompatible avec l'environnement agricole dans la mesure où des dispositions réglementaires spécifiques permettent d'éviter des conflits inhérents à la cohabitation de sites ayant des fonctions trop distinctes (habitat/élevage par exemple),
...permet sa mise en valeur.

IV- SOUTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE EN ASSOCIANT LE DEVELOPPEMENT DES SITES ECONOMIQUES ET LE CONFORTEMENT DU TISSU D'ACTIVITES DE «PROXIMITE»- PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES ET LES STRUCTURES D'EXPLOITATIONS

IV-a Protéger l'activité agricole et les structures d'exploitations

Justifications

...les activités agricoles sont encore fortement représentées à Plénée Jugon (98 exploitations au total) et les espaces dédiés à la culture représentent plus de 75% de la superficie communale,

...la présence d'élevages en grand nombre invite à éviter toute cohabitation notamment avec sites résidentiels,

...la protection stricte des exploitations pérennes, des terres exploitées par un classement adapté et exclusif (« A ») garantit la préservation de l'agriculture en général et le maintien d'activités économiques.

IV - b Soutenir la dynamique économique locale en associant le développement des sites économiques et le confortement du tissu d'activités de «proximité »

Le développement de la zone économique du Plessix

Justifications

....c'est une zone à vocation artisanale destinée à répondre aux demandes locales et à la décohabitation de certaines activités de la commune.

...le site actuel est presque complètement occupé et il ne permet pas de répondre à court et moyen terme aux demandes locales. Aussi, les demandeurs devraient se tourner vers les autres zones communautaires et sortir du contexte local (on notera que les capacités résiduelles dans la zone des Vallées sont également peu importantes.

...des entreprises pourraient s'installer prochainement.

Concernant le choix du site, son étendue et son emprise :

...il prolonge la ZA du Plessix existante et s'éloigne des ensembles urbains à dominante d'habitat,

... il n'est pas négligeable en terme de surface (8,6 ha) :

- Le site doit faire l'objet d'aménagements paysagés conséquents, valorisant et intégrant la zone mais également le site existant,
- Pour intégrer une problématique de gestion des eaux pluviales (voir étude SESAER automne 2007 - Communauté de Communes Arguenon Hunaudaye)

Ses limites intègrent également :

- La nécessité d'entrevoir un accès au niveau du carrefour de la route de Saint Carreuc pouvant être retraité à très long terme dans le cadre de la mise en place de la très grande rocade,
- Au Nord, elles prennent appui sur un chemin existant.

Son ouverture à l'urbanisation à court terme doit permettre d'apporter une réponse rapide à des demandes locales.

Le développement à long terme de la zone économique des Vallées

Justifications

...Tout comme pour la zone du Plessix, il est cohérent et compatible avec la politique de développement économique de la Communauté de communes.

.. Il a vocation à finaliser ce site économique étriqué entre la voie de chemin de fer et la RN 12,

...Son classement en zone à long terme résulte de la non nécessité d'avoir des réserves foncières à court terme, mais également du fait que la proximité de la RN 12, la sensibilité paysagère des lieux imposent une étude de composition urbaine approfondie avant son ouverture à l'urbanisation.

L'étendue du site et sa dimension s'appuient une problématique topographique en partie Est, sur la voie de Chemin de fer et la RN 12 en partie Nord et Sud et sur la zone existante en partie Ouest.

Soutenir les activités en place dans le tissu à dominante d'habitat et favoriser l'installation de nouvelles compatibles avec la vocation dominante de ces ensembles. Favoriser l'évolution des activités éparses :

Justifications

Ces choix :

...sont indispensables pour soutenir et renforcer la dynamique économique locale, ...participent à la mise en place de la mixité dans les espaces urbanisés et à urbaniser,

...sont compatibles et cohérents avec une logique de développement durable,

On notera également que le Padd, tout comme le PLU vont dans le sens du maintien et du développement des activités d'extraction.

Pour limiter les nuisances en règle général, le PLU, veut contenir cette activité au delà de la Vallée du Quiloury. D'autres dispositions dans le PLU (comme l'éloignement des futurs quartiers à vocation résidentielle, la préservation de la vallée du Quiloury et ses boisements, la déviation probable de la Ville Es Fraye, ...) vont dans le sens d'une meilleure cohabitation entre la « ville » et cet espace de production générant des nuisances.

V- GERER, SECURISER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE ET L'AGGLOMERATION. RENFORCER L'INTERCONNEXION DES QUARTIERS

V- a La mise en valeur et la sécurisation des approches de l'agglomération

Justifications :

...elle est complémentaire du projet urbain et nécessaire dans le cadre de la mise en place des nouveaux quartiers qu'ils aient une vocation économique ou plus résidentielle,
...elle participe à la qualité du cadre de vie, à l'amélioration de l'attractivité communale, à la valorisation de la ville.

V- b Le renforcement des liaisons inter quartiers, internes aux quartiers

Justifications :

...Il est complémentaire des projets d'aménagement en cours et futurs sur l'agglomération et va participer à renforcer la dynamique économique et sociale du bourg.
...Il va dans le sens du développement durable.

V- c la réalisation d'une grande rocade à très long terme

... elle va permettre de mieux répartir les flux de circulation et extraire certains trafics poids lourds de l'agglomération
... elle est complémentaire de la future déviation de la Ville Es Fraye

VI- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE, LES SITES SENSIBLES AUX NIVEAUX ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGE - GERER LES RISQUES D'INONDATIONS

VI - a La protection stricte des grands ensembles sensibles aux niveaux paysagé et environnemental

Justifications

La protection de ces sites en général :

... est cohérente avec le SDAGE, et la nécessité de protéger la ressource en eau,
...permet de maintenir des perspectives intéressantes sur certains monuments ou de préserver leurs abords (château de Saint Riveul, de la Moussaye),
...est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysagé,
...garantit l'identité communale et permet à la commune de conserver une image verte et un caractère rural,
...renforce la qualité du cadre de vie de l'agglomération, de l'ensemble du territoire,
...n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture,

La protection des boisements (massifs, haies, petits bois et talus) :

... permet de relayer l'identification en zone sensible de certains secteurs (ZNIEFF de Boquen).
...participe indirectement à la qualité de l'eau,
... est importante pour la biodiversité,
...garantit une certaine rythmique du paysage,
...participe directement ou indirectement à l'insertion paysagère des formes urbaines en général,

VI - b La protection du patrimoine bâti (préservation et mise en valeur)

...elle est indispensable pour maintenir les particularismes architecturaux locaux,
...elle participe à la qualité du cadre de vie en général et permet à la commune de préserver son identité,

VI - c Gérer les risques d'inondation

...c'est indispensable pour assurer une bonne sécurité des personnes et des biens.

En conclusion, le PADD est compatible, cohérent avec les projets et documents supra communaux, mais également avec la logique de développement durable :

- **Bien qu'aucun Scot n'intègre la commune, Plénée Jugon a recherché, au travers de son PADD et de son PLU en général, à définir une planification raisonnée, maîtrisée et garante de la préservation et de la mise en valeur de son environnement au sens large. Sa politique adaptée au contexte local, respectueuse des enjeux supra communaux pourra sans aucun doute s'inscrire dans un schéma d'aménagement et de développement à plus grande échelle,**
- **En préservant les vallées, les fonds humides, les zones inondables, ..., le PLU va également dans le sens de la protection de la ressource en eau, respecte le SDAGE et va de le sens de la protection qui devrait être mise en œuvre dans le cadre du futur SAGE**
- ...

CHAPITRE II JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMERATION

... Elles se veulent à la fois souples pour ne pas ne pas bloquer ou dissuader les futurs opérateurs, et précises pour affirmer un développement durable et non irréversible de l'agglomération.

... Elles permettent d'imposer aux aménageurs des principes d'aménagement garants :

- d'une cohérence urbaine,
- du respect des grandes lignes directrices du PADD (création par exemple d'une voie entre la D 792 et la D 59 dans le cadre du programme d'urbanisation des quartiers Ouest, ...)
- du développement de liaisons douces et de la politique d'interconnexion des quartiers, ...,
- de l'intégration des contextes topographiques et paysagés.
- du verdissement de l'agglomération,

...Elles permettent d'anticiper les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales (pour les quartiers Ouest, un équipement unique de gestion du versant sera identifié aux sud du Secteur - Pour l'extension de la ZA du Plessix, une étude de composition urbaine affinée à permis de proposer une combinaison bassin tampon et noues paysagères, ..),

...Elles permettent d'imposer un schéma général de desserte routière cohérent et intégré au réseau de l'agglomération et compatible avec certain grand projet de long terme (contournement Nord, ...),

...Elles garantissent le maintien de certains éléments intéressants du paysage (talus, arbres intéressants, ..) et permettent le maintien de certaines perspectives sur des éléments du paysage et du patrimoine (église).

CHAPITRE III

MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES - REGLEMENT)

I. DELIMITATION DES ZONES ET CARACTERISTIQUES

1. LISTE DES DIFFERENTES ZONES CREEES

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones sont établis. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- Les zones « urbaines »

- La zone UA
- La zone UC
- La zone UY
- La zone UL

- Les zones à urbaniser

- Les zones 1 AU, 2 AU et les secteurs 1 AUy, 1 AUL et 2AUy

- La zone agricole : A, et les secteurs Ap et Ai

- Les zones naturelles

- La zone N et les secteurs Np, Npm, Nh, Nhi et Nc

2. CARACTERISTIQUES DES ZONES (LOCALISATION, FORME URBAINE, FONCTION.)

2.1. Les zones urbaines

- La zone UA

Elle correspond au centre historique de Plénée Jugon.

- ✓ Centre ancien marqué par un bâti relativement dense et des fronts urbanisés réguliers,
- ✓ Constructions souvent à un ou deux niveaux, rarement à trois, implantées à l'alignement, rarement en retrait,
- ✓ Patrimoine bâti ancien de qualité dont certains éléments nécessitent une protection particulière,
- ✓ Accessibilité et desserte relativement aisées.

Sont intercalées dans le tissu à dominante d'habitat, quelques structures publiques (Eglise, Mairie, écoles, ...), des commerces et services de proximité (boulangerie, boucherie, bars, restaurants, banques, coiffeur, fleuriste...). Ce site marque la centralité première de l'agglomération.

La zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, électricité, ...). Le réseau d'assainissement collectif dessert également en très grande partie cette zone (quelques constructions ne semblent cependant pas raccordées).

Cette zone marque également la volonté de préserver, la forme et l'organisation urbaines, certaines caractéristiques architecturales de ce centre ancien (implantation, ...).

Sa vocation première (mixité d'usage : habitations, commerces, services, équipements, ..), tout comme ses particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

● La zone UC

Elle rassemble :

- Les extensions contemporaines, aux abords du centre ancien (les lotissements à dominante pavillonnaire « le Champs Fleuri, Saint Riveul, ...) et les rubans, urbains qui se sont étirés le long des grands axes de communication (Rue des Ajoncs, rue Jules Ferry, rue du Général de Gaulle...),
- Des gros villages comme le hameau de Langouhède et les quelques écarts pouvant faire l'objet de confortements limités (la Chênaie Fretay, la Ville Jehan, la Ville Poirier, ...)

Dans les zones UC de l'agglomération, mais également dans les villages, cohabitent quelques bâtisses anciennes et du bâti plus contemporain.

A l'habitat, sont associés des équipements (salle des fêtes, cimetière...) quelques activités économiques (garages automobile, pharmacie, écomarché, ...).

Le tissu urbanisé est plus aéré que dans le centre ancien et parfois moins haut (notamment pour le bâti contemporain). La forme et l'organisation urbaines sont assez diversifiées (implantation en retrait, à l'alignement, petits rubans pavillonnaires, opérations groupées, quelques fronts bâtis lorsqu'il s'agit de bâti ancien comme à Langouhède..).

Elle est également équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, électricité, ...). Quelques secteurs et certains villages à conforter ne disposent pas de l'assainissement collectif. On notera que le hameau de Langouhède est équipé de l'assainissement collectif.

A ce jour, dans cette zone les enclaves naturelles urbanisables sont en nombre limité.

La vocation de la zone est la même que celle de la zone UA. La mise en place d'urbanisation y est aussi immédiate.

● La zone UY

Cette zone correspond aux zones d'activités économiques de la commune (celle du Plessix en sortie Ouest de l'agglomération et celle des Vallées le long de la RN 12). Elle intègre également le site des transports le Vacon au Sud de l'agglomération.

Elles sont équipées des réseaux de viabilité. L'assainissement collectif ne dessert que la zone d'activités du Plessix en sortie d'agglomération.

Leur vocation première reste l'accueil d'activités artisanales ou industrielles difficilement insérables dans un tissu à dominante d'habitat. Les capacités résiduelles des sites sont très faibles.

La forme urbaine est assez classique des zones d'activités (tissu aéré, bâtiments plus ou moins volumineux, plus ou moins hauts, implantation en retrait, ..). Pour la zone des Vallées, une étude de composition urbaine (conformément aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme) a été réalisée et a permis de diminuer les marges de recul par rapport à l'axe de la RN 12.

- La zone UL

Elle rassemble une bonne partie des équipements sportifs, de loisirs et scolaires installés en partie Ouest de l'agglomération, rue Jules Ferry, et également le centre éducatif de Villeneuve Saint Odile situé au Nord Est du territoire.

Exception faite de l'assainissement collectif pour le site de Villeneuve Sainte Odile, elle dispose de tous les réseaux de viabilité.

Sa vocation première reste l'accueil d'activités, sportives, de loisirs, culturelles, scolaires et éducatifs. Les sites sont en très grande partie occupés.

2.2. Les zones à urbaniser

- Les zones 1 AU, 2 AU et les secteurs 1 AUy, 1 AUL et 2AUy

Ces zones sont actuellement des zones naturelles non équipées ou très partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme.

Toutes, à l'exception du site prévu pour l'extension de la zone d'activités des Vallées (2AUy) et de la petite zone 2AU de la Ville Es Fraye, prolongent l'agglomération.

Leur localisation vise notamment à :

- Rééquilibrer et recentrer la ville sur son hypercentre et ses équipements, favoriser la fréquentation du centre commerçant et de services et le
- développement indirect de la dynamique économique et sociale préexistante,
- Eviter la « fuite directe » des futurs accédants vers la RN 12,
- Assurer une continuité urbaine et fonctionnelle et à intégrer certains projets en cours de réalisation (Nota la zone en sortie Est de l'agglomération a été identifiée en étroite corrélation avec la future gendarmerie et l'équipement de gestion du pluvial devant être réalisé de l'autre côté de la D 792).
- A garantir la mise en place d'une voie de liaison entre les D 792 et D 59.

- éviter la dispersion des espaces urbains sur les espaces naturels ayant souvent une forte valeur agronomique et le mitage du territoire mais aussi l'étalement urbain.

On notera qu'une grande partie de ces zones à urbaniser préexistait dans le POS en vigueur.

Le site d'extension de la zone des Vallées prolonge le site existant. Son classement en zone 2AUy doit permettre de réfléchir à une étude de composition urbaine. Il est cohérent avec les besoins en fonciers à long terme.

Le site d'extension de la zone du Plessix (1AUy), quant à lui, est relativement important (8,6 hectares) pour les raisons suivantes :

- L'emprise doit permettre la réalisation d'un site économique de qualité, intégré sur le plan paysager et valorisant cette porte d'agglomération,
- L'emprise du site intègre la gestion complexe du pluvial sur la zone (voir l'avant projet d'aménagement réalisé par le Bureau d'études Sesaer - automne 2007 : mise en place de noues et d'un bassin tampon, ..)
- Une possible connexion de la zone avec le projet de grande rocade de l'agglomération identifié dans le PADD.

Le site du Plessix va permettre à court terme de répondre à des demandes locales d'installation, de décohabitation ou de développement. Il a une vocation plus artisanale, distincte de la vocation plus industrielle des grands autres sites communautaire ayant un rayonnement au minimum départemental.

Ces zones seront urbanisées sous forme d'un aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement.

Pourvues d'une mixité urbaine, les zones 1 AU et 2 AU doivent accueillir divers types de fonctions (habitat, activités commerciales, services de proximité,...) compatibles entre elles.

En termes de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité mais également de favoriser la moindre consommation d'espaces naturels et d'ouvrir la porte à des projets très contemporains et/ou plus respectueux de l'environnement intégrant des démarches de gestion du pluvial, de diminution de la consommation énergétique,

Une composition urbaine respectueuse du contexte géographique et physique (topographie, ...) inscrite dans un cadre paysager de qualité, sera recherchée dans ces futurs quartiers.

On notera également, notamment pour les quartiers Ouest et le quartier Est que, la gestion du pluvial a été étudiée soit à l'échelle de l'ensemble du versant soit en mixant 2 projets de court et long terme (la gendarmerie et le futur quartier d'habitat).

Le secteur 1 AUL est destiné au développement des équipements de sports, de loisirs, culturels et scolaires. Il prolonge les équipements en place et permet de garantir une mise en adéquation des équipements pouvant s'avérer nécessaire avec les évolutions de population projetées. La localisation des sites permet de maintenir cette centralité d'équipements et de faciliter et sécuriser les échanges entre des équipements scolaires et sportifs.

Les zones 1 AU et 2 AU se distinguent par l'échelonnement de l'urbanisation qui leur est appliquée. Les zones 2 AU ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

L'échelonnement des sites résulte notamment de la combinaison des éléments suivants :

- des besoins en foncier du court au long terme,
- de la volonté de rééquilibrer l'agglomération vers l'ouest et d'affirmer le recentrage de cette dernière sur la centralité première que constitue le centre ancien,
- de la suffisance ou de l'insuffisance des réseaux à proximité et de l'importance des aménagements à réaliser sur ces derniers pour mettre en place l'opération d'aménagement,

L'explication plus détaillée du choix des sites ainsi que de l'échelonnement adopté est donnée au chapitre I.

L'ensemble des zones AU de l'agglomération devrait être équipé progressivement de l'assainissement collectif.

Le mode épuratoire du site d'extension des zones économiques des Vallées n'est pas précisé.

Pour conclure sur ces zones AU, on soulignera qu'une petite zone a été identifiée au niveau du village de la Ville es Fraye au nord du territoire. Elle doit permettre à terme de conforter ce village en le restructurant. Son ouverture à l'urbanisation ne sera réalisée que lorsque sera géré la problématique de gestion des flux poids lourds issus de la carrière située plus au sud (zone Nc) - contournement du village envisagé et matérialisé par le fuseau indicatif au plan de zonage.

On précisera également que dans ces zones à urbaniser aucune zone humide n'a été identifiée.

2.3.La zone agricole « A »

Cette zone regroupe les terres à forte valeur agronomique (une grande partie du territoire communal en dehors notamment des vallées souvent humides parfois inondables, des abords de certains monuments : château de la Moussaye, de Saint Riveul, ...). Elle inclue également toutes les structures d'exploitations au dimensionnement économique suffisant et considérées comme « pérennes » à ce jour.

Elle est réservée uniquement aux activités agricoles, à l'agri tourisme. Les constructions et installations nécessaires aux divers réseaux y sont également acceptées.

Le tissu urbain potentiellement implantable (bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, ..) est en règle générale peu dense, et plus ou moins haut.

Elle comprend deux secteurs :

- « Ai » qui permet d'identifier les parties insondables de la zone agricole et de leur appliquer des dispositions réglementaires adaptées au caractère des lieux,
- « Ap » agricole préservé : il marque l'usage agricole mais y interdit toute forme d'urbanisation notamment à caractère agricole. Il permet de ménager un véritable espace tampon entre la zone agricole et l'agglomération.

Au sein de ce vaste espace agricole seuls six secteurs pourront faire l'objet de confortements limités dont un à long terme.

Exception faite de l'important hameau de Langouhède, au sein duquel les possibilités sont un peu plus nombreuses (l'assainissement collectif existe et n'est pas à pleine capacité, ...), pour les autres écarts les confortements sont très limités et n'empiètent pas sur le territoire agricole.

Ces choix visent notamment à limiter les dysfonctionnements liés à la cohabitation d'espaces à vocation distincte (habitat/élevage notamment).

2.4. Les zones naturelles : N

- Le secteur Np

Cette zone naturelle de protection stricte englobe les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé ou présentant des risques d'inondations, les zones humides (en bonne partie dans les vallées, ..), les abords de certains monuments, certains boisements).

Il couvre :

- L'ensemble des vallées (le Quiloury, la Rieule, l'Arguenon, ...) et les zones humides qui les ponctuent.
- Les abords des châteaux de Saint Riveul et de la Moussaye,
- La forêt de Boquen et les abords de l'abbaye,

Dans cette zone dépourvue de toute forme d'urbanisation, une protection stricte est édictée.

Les possibilités d'urbaniser ou d'aménager se limiteront aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) et aux

affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la restauration ou la création de zones humides.

- Le secteur Nc

Il couvre le site des carrières de Gouviard (site d'extraction actuel et à venir).

Au sein de ce dernier, seules les constructions et installations en lien avec cette activité seront autorisées.

- Le secteur Npm

Il couvre l'abbaye de Boquen et doit permettre à cette dernière d'évoluer dans le strict respect du site et de son environnement. Son identification doit notamment permettre la réalisation de conditions d'hébergement (ermitages) satisfaisantes et adaptées au monde moderne.

- Les secteurs Nh et Nhi

Ils couvrent les sites d'habitat diffus, petits villages et petits lieux dits constitués de logements, d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation et d'activités isolées.

Ce sont des secteurs en partie équipés, conservant un caractère assez naturel au sein desquels il n'est pas envisagé la création de nouvelles constructions.

Seule l'évolution de l'existant est envisagée (changements de destination, réalisation d'annexes, extensions) sous contraintes particulières (respect des distances par rapport aux exploitations agricoles, mise en place d'assainissements individuels conformes à la réglementation en vigueur, ...).

Les limites de ces zones intègrent un certain nombre de paramètres (le site géographique initial, la nécessité de réserver des espaces suffisants pour l'évolution du tissu bâti ou d'activités, ...).

Le sous secteur Nh « i » répond aux mêmes caractéristiques que les secteurs Nh. L'indice « i » permet de préciser le caractère inondable des lieux et d'appliquer une réglementation plus stricte au regard de ce dernier. Seules les annexes y seront acceptées pour ne pas augmenter le risque.

II. MOTIVATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES ET DE LEURS LIMITATIONS

1. OBJECTIFS GENERAUX DU REGLEMENT

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions.

Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

1.1.L'ensemble des zones

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions et installations plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	En préambule de chaque zone et 2 (éoliennes), 4, 6, 10, 11
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires.	4
Garantir une desserte et des accès, mais aussi la mise en place de stationnements : - sécurisés, - adaptés aux opérations projetées.	3, 12
Respecter les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ..).	3
Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	4 (3ème paragraphe)
Respecter la situation actuelle de l'assainissement, la réglementation en vigueur et l'environnement en général. Mettre en cohérence le PLU et le zonage d'assainissement.	4, 5
Respecter les retraits imposés par le Conseil Général aux abords de certaines départementales - Imposer des retraits suffisants et adaptés (espaces urbains/ milieux naturels et agricoles), aux abords des voies en général.	6
Offrir une certaine souplesse dans les retraits d'implantation dans les nouveaux quartiers ou suivant certains contextes urbanistiques, pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels.	6, 7
Améliorer les services publics - en facilitant la mise en place des installations et constructions qui leurs sont nécessaires ou qui sont utiles à la collectivité.	2
Garantir une cohérence et une continuité réglementaire globale.	1 à 14
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	11
Préserver le patrimoine architectural de qualité de toute démolition anarchique, dans les zones les plus sensibles.	2

1 .2.Espaces habités existants en zone agglomérée : UA, UC

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement.	1, 2
Garantir une desserte adaptée et sécurisée des voies en impasse Imposer un traitement uniforme pour ces dernières.	3
Préserver le patrimoine sensible du centre historique par un l'introduction du permis de démolir	2
Respecter, préserver et valoriser la composition urbaine, le cadre de vie. Mettre en cohérence et intégrer les nouvelles constructions avec l'existant, favoriser l'évolution du bâti. Favoriser la mise en place d'une urbanisation plus durable, plus soucieuse des économies d'énergie, d'espaces naturels, des problématiques de qualité et de gestion des eaux,	4, 6, 7, 10, 11 et 13
Favoriser la mise en place d'un cadre paysager, urbain agréable, cohérent avec le contexte local et préserver, valoriser le cadre de vie. Eviter la mise en place de projets architecturaux discordants.	10, 11, 13

1.3. Les espaces économiques, de loisirs, sportifs, ...existants : UL-UY

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Limitier l'occupation et l'utilisation du sol à certaines activités, installations et équipements compatibles entre eux en cohérence avec la destination projetée. Respecter les sites et leurs caractéristiques.	1, 2
Rendre possible l'implantation de maisons à caractère d'habitation en évitant des dysfonctionnements ou conflits d'usage ultérieurs.	2
Respecter la situation actuelle et projetée de l'assainissement et rappeler la nécessité d'un pré traitement des eaux industrielles avant leur rejet aux réseaux collecteurs.	4, 5
Respecter les retraits imposés par le Conseil Général aux abords des RD - Conserver les retraits existants pour la zone d'activités des Vallées par rapport à la RN 12	6
Garantir une certaine aération de ces sites destinés à accueillir des constructions relativement volumineuses - Eviter que certaines constructions ou installations ne portent préjudice à l'environnement urbain proche (zone d'habitat par rapport aux zones de sport, de loisirs, ...)	6, 7
Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant - Eviter certaines compositions architecturales pouvant avoir un impact négatif sur le paysage naturel et urbain. Ouvrir la porte au bardage pour limiter les coûts de construction tout en garantissant une insertion à l'environnement.	6, 7, 11
Assurer une certaine continuité réglementaire pour l'habitat. Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des constructions et installations à vocation économique, sportives, ... pour faciliter leur mise en place	10
Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations.	11, 13

1.4. Les futurs espaces habités AU : 1 AU, 2 AU, les espaces réservés au développement des activités sportives, de loisirs, culturelles, et scolaires : 1 AUL, les espaces à vocation économique : 1 Auy

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées dans le respect de la destination des sites.	1 à 14
Favoriser uniquement la mise en place des constructions et installations liées aux divers réseaux dans les zones fermées à l'urbanisation (2 AU) sans compromettre l'aménagement et le caractère des sites.	1
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	2
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements...).	1, 2
Favoriser la mise en place d'une composition urbaine intégrée à l'environnement et garante de la mise en valeur du cadre de vie et du cadre paysager.	6, 7, 10, 11, 13
Intégrer les retraits d'implantation requis par le Conseil Général. Favoriser une gestion plus économe des espaces naturels.	6
Préserver et mettre en valeur le cadre de vie.	11
Ne pas faire obstacle, autant que faire ce peut, aux projets novateurs et soucieux d'une gestion durable de notre environnement.	1 à 14

1.5.L'espace agricole A et les secteurs Ai et Ap

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1
En secteur Ai, limiter fortement l'occupation et l'utilisation du sol possibles (annexes) pour assurer une bonne protection des personnes et des biens.	2
En secteur Ap, limiter l'occupation et l'utilisation du sol aux services publics ou d'intérêt collectif pour traduire concrètement à la volonté de ménager un espace tampon entre l'agglomération et les espaces agricoles,	2
Eviter le mitage et l'étalement en imposant la proximité entre les bâtiments formant le siège d'exploitation et le logement de l'exploitant.	1
Protéger les haies d'une manière souple.	2
Favoriser l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable sous réserve du respect de l'environnement.	2
Rechercher la meilleure intégration de certaines installations liées aux activités agricoles (affouillements,...).	2
Respecter les dispositions de la loi SRU en limitant l'occupation et l'utilisation du sol à la vocation réelle de la zone.	1, 2
Offrir de la souplesse dans l'alimentation en eau potable pour éviter une mise en place coûteuse de réseau.	4
Prendre en considération les dispositions du L. 111.1.4. du code de l'urbanisme. Respecter les distances de recul requises par le Conseil Général aux abords des départementales - Favoriser une certaine aération de l'espace et du bâti.	6, 7
Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones. Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.	10
Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existant dans les autres zones. Préserver et valoriser le cadre de vie.	6, 7, 10, 11, 13
Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat.	11

1.6. Les espaces naturels : Np, Npm, Nc, Nh et Nhi

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<u>En secteurs Np, Nh, Nhi, Npm</u>	
Protéger les haies d'une manière souple.	2
<u>En secteur Np</u>	
Protéger d'une manière stricte la zone en limitant très fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.	1, 2
<u>En secteur Nc</u>	
Limitier l'occupation et l'utilisation du sol à la vocation réelle et actuelle du lieu (extraction de matériaux).	1, 2
<u>En secteur Npm</u>	
Limitier l'occupation et l'utilisation du sol à la vocation réelle et actuelle du lieu (activité religieuse).	1, 2
<u>En secteurs Nh et Nhi</u>	
Garantir simplement l'évolution et la reprise du patrimoine bâti en respectant l'environnement, le caractère naturel du site, les principaux traits de l'architecture locale. Permettre sous conditions l'évolution des activités en place. Limiter la taille des annexes et des extensions pour éviter le mitage, sans compromettre l'habitat et les activités existantes.	2
<u>En secteur Nhi,</u>	
limiter fortement l'occupation et l'utilisation du sol possibles (annexes) pour assurer une bonne protection des personnes et des biens.	2
Prendre en considération les dispositions du L. 111.1.4. du code de l'urbanisme. Respecter les distances de recul requises par le Conseil Général aux abords des départementales.	6
Limitier la hauteur des annexes pour assurer la continuité réglementaire.	10
S'assurer de la sauvegarde et de la préservation des particularismes architecturaux et de l'organisation urbaine historique.	6, 7, 11

2. CREATION DE SECTEURS SPECIFIQUES ET MISE EN PLACE DE DISPOSITIONS PARTICULIERES (EBC, ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123.1.7EME ALINEAS DU CODE DE L'URBANISME)

2.1. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme :

Sur la commune, 648 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés (11 % de la surface communale et 94 % des boisements). Ils correspondent :

- aux boisements existants :

- forêt de Boquen,
- bois de Persil et de la Sauvagère,
- bois de la Moussaye,
- aux boisements qui jalonnent les vallées ou couvrent leurs versants,
- à des petits boisements situés sur le plateau agricole bocager.

Ce classement EBC permet notamment :

- De préserver le couvert boisé, le cadre de vie,
- De protéger les richesses écologiques de la commune (cas de la ZNIEFF sur la Forêt de Boquen, ...)
- D'aller dans le sens de la mise en valeur du territoire dans son ensemble.
- Participe indirectement à la préservation de la qualité de l'eau.
-

Rappels des effets des Espaces Boisés Classés

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

2.2 Les éléments du paysage protégés en application de l'article L. 123.1 7ème alinéa du code de l'urbanisme.

Une partie de la trame bocagère de la commune (73 km environ) a fait l'objet d'une préservation en application des dispositions de l'article L.123.1.7ème alinéa du code de l'urbanisme. Il s'agit de haies sur talus ou non, intéressantes tant au niveau écologique, hydrologique que paysagé. Leur identification reste cohérente avec les pratiques agricoles modernes (leur identification a été réalisée avec des partenaires du monde agricole).

Pour ces haies :

« Toute suppression totale ou partielle ou toute intervention sur ces dernières est soumise à autorisation préalable de la commune ».

2.3. Les constructions soumis au permis de démolir en application de l'article L. 123.1 7ème alinéa du code de l'urbanisme.

Dans un souci de préservation et de sauvegarde du patrimoine historique du centre ancien (UA), est institué un permis de démolir.

Rappels des effets

(Extrait de l'article L.430-2 du code de l'urbanisme)

« ...quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereux. ».

1- EVOLUTION DES REGLES

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération de la Loi induisent une modification de fait du fond réglementaire.

- Les dispositions réglementaires doivent notamment être cohérentes avec les principes énoncés à l'article L. 121.1 du Code de l'urbanisme,
- Les articles 1 « Occupations et utilisations du sol admises » deviennent dans le règlement du PLU : « **Occupations et utilisations du sol interdites** »,
- Les articles 2 « Occupations et utilisations du sol interdites » deviennent dans le règlement du PLU « **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** »,
- Les articles 5 ne permettent d'imposer une surface minimale des terrains constructibles que lorsqu'elle est justifiée notamment par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- Les articles 15 relatifs au dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols **sont supprimés**,
- La zone « A » est réservée strictement à l'agriculture et à ses dérivés.

3.1. Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (fond et forme des zones sont assez différents).

Aussi, seules sont rappelées et justifiées les quelques évolutions suivantes :

Objectifs communaux	Evolutions réglementaires réalisées notamment dans les articles
Se conformer notamment à la loi SRU, à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement,	1 à 14
Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	En préambule de chaque zone et notamment aux articles 2,4,6,10,11

Assouplir la distance de retrait tout en conservant certains particularismes de la forme urbaine pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels.	6,7
Inviter à une gestion en amont des eaux pluviales dans une logique de développement durable.	4
Ouvrir la porte à des projets novateurs intégrant parfaitement la notion de développement durable (économie d'énergie, gestion des eaux pluviales, ..).	4,6, 10, 11
Assurer : - Une meilleure mixité des fonctions urbaines, de population, - Un bon respect du site, de l'environnement et de l'organisation urbaine en général.	1 à 14
Respecter la situation de l'assainissement, son évolution et les projets à venir.	4,5
Simplifier certaines dispositions réglementaires pour rendre le document le plus lisible possible, plus accessible et faciliter son application.	1 à 14

En conclusion :

Le zonage fait apparaître aussi 10 emplacements réservés. Ils sont destinés :

- A améliorer et à sécuriser les déplacements (création de liaisons douces piétonnes, de passage..),
- A améliorer les équipements existants et à favoriser leur évolution (équipements de gestion des eaux pluviales, extensions ou création d'équipements publics : garderie, équipements sportifs de loisirs...),

CHAPITRE IV

INCIDENCES DES ORIENTATINS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I- EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

Incidences du projet sur la topographie

✓ *Sur les vallées :*

Aucun développement urbain n'est envisagé dans ces dernières.

Leur protection stricte est assurée au travers du projet.

Les constructions et utilisations du sol autorisées sont extrêmement limitées : « installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) ». Le contexte topographique ne sera donc pas modifié ni visuellement, ni physiquement.

Dans ces zones sont également autorisés uniquement les affouillements et exhaussements du sol liés à la restauration ou la création de zones humides. Au travers de cette disposition l'impact sur la topographie peut être significatif. Il sera largement compensé par un impact environnemental des plus positifs.

✓ *Dans l'agglomération :*

La topographie sera physiquement peu modifiée :

- Il n'est pas prévu de bouleversements intempestifs des terrains lors de la mise en place des projets d'urbanisation.

Pour l'ensemble des sites de développement, qu'ils soient en surplomb (comme l'extension de la zones d'activités du Plessix) ou non, les compositions urbaines dans leur organisation ont été étudiées en intégrant le contexte topographique (les points les plus hauts peuvent être exempts d'urbanisation, certaines perspectives peuvent être conservées qu'elles soient sur du patrimoine naturel ou architectural, ...)

Lorsque cela a été nécessaire, les limites des sites ont été appuyées sur des contextes topographiques particuliers pour limiter les investissements à réaliser en réseaux notamment (les limites de la zone du Plessix intègrent par exemple la possible mise en place d'un bassin tampon en partie Nord Ouest de la zone - les quartiers de la frange Ouest permettent la mise en place d'un unique équipement de régulation du pluvial en partie basse vers l'Arguenon, ...)

Si la topographie ne sera que très peu modifiée physiquement dans le cadre de la mise en place des quartiers ou sites d'activités, elle sera visuellement perturbée (occupation urbaine plus ou moins dense, moins haute, ..).

Certaines dispositions ont été prises pour limiter les impacts visuels :

- Définition d'orientations d'aménagement appuyées sur le contexte topographique pour insérer les formes d'urbanisation,
- Préservation au maximum des trames vertes préexistantes (haies, talus, ..),
- Création d'aménagements paysagers pour limiter l'impact du tissu urbain ou pour créer des points d'appel visuel déviant les perceptions,
- Des dispositions réglementaires particulières notamment aux articles 10, 11, 13
- visent également à limiter les impacts,
- ...

✓ *Sur le reste du territoire :*

Exception faite de l'extension programmée du site des vallées et de la carrière d'extraction, aucun nouveau projet de grande envergure ne va être développé.

Pour la Carrière de Gouviard (zone « Nc » au Nord de l'agglomération) la topographie sera physiquement et visuellement modifiée). On notera qu'une remise en état du site est imposée normalement à l'issue de l'exploitation.

Pour l'extension de la zone d'activités des Vallées, le long de la RN 12 : aucun bouleversement de terrain intempestif n'est à ce jour programmé. Le contexte topographique est le même que celui du site actuel (point haut plan).

Un travail sur l'insertion des formes d'urbanisation sera réalisé avant l'ouverture à l'urbanisation du site.

En dehors de ces secteurs, en limitant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol (simple évolution du bâti existant, constructions à usage agricole, confortement limité de 6 villages), le PLU limite d'autant les incidences sur la topographie tant au niveau visuel que physique.

2- CONTEXTE HYDROLOGIQUE

2.1. L'imperméabilisation des sols

La modification des caractéristiques hydrologiques de la commune sera essentiellement engendrée par l'imperméabilisation et la minéralisation de terrains actuellement naturels ou cultivés.

Ainsi, la réalisation des opérations sur les futurs secteurs urbanisés (nouveaux bâtiments, voiries et zones de stationnements revêtues,...) entraînera une augmentation des apports en eau dans les écoulements superficiels

Ces apports :

Sur l'agglomération et dans les lieux dits :

- Seront dirigés vers le réseau de fossés existant ou dans le réseau pluvial lorsqu'il existe, dirigés vers des équipements de gestion des eaux pluviales existants ou mis en place dans le cadre du développement des quartiers (bassins tampons prévus pour la zone d'extension de la ZA du Plessix, pour les quartiers Ouest ou encore pour le site de la gendarmerie et le quartier le jouxtant, noues paysagères (ZA Plessix), équipements de gestion individualisés pour chaque construction).

● Seront « tamponnés » :

- par les espaces devant rester libres de toute construction (espaces privatifs ou
- publics, paysagers, restant naturels, à créer ou existants),
- par certains boisements linéaires préservés.
- par des aménagements verts absorbants.

Sur l'ensemble du territoire, les projets de développement sont limités, ce qui diminue d'autant les impacts sur l'hydrologie en général. Le mode de gestion du pluvial pour l'extension du site économique des Vallées, compte tenu de l'échéance à long terme de la zone n'a pas été précisé.

Les choix de protection (des vallées, des boisements linéaires ou sous formes de massifs bosquets,...) participent également au maintien de l'équilibre hydrologique existant.

2.2. Qualité des eaux

Les pollutions susceptibles d'altérer la qualité des eaux auront pour principale origine l'augmentation quantitative et qualitative des eaux usées émanant des zones urbaines.

Dans l'agglomération, le système de traitement des eaux usées ne fonctionne qu'à environ 79 % de sa capacité épuratoire. La capacité résiduelle du système est de 300 équivalents habitants environ. Aussi les équipements actuels apparaissent suffisants pour absorber les développements urbains projetés à court et moyen termes. Un nouveau silo de stockage des boues doit être également créé dans les mois à venir.

Au niveau du hameau de Langouhèdre les développements urbains projetés (confortement limité du village), ne conduiront pas à atteindre la pleine capacité du système épuratoire existant (il ne fonctionne actuellement qu'à 33% de sa capacité).

Le reste du territoire conservera un mode d'assainissement individuel. Des systèmes autonomes adaptés à la nature du sol et à la réglementation en vigueur sont imposés (dispositions traduites dans les articles 4 et 5 du règlement).

D'une manière générale, il convient également de souligner que les choix de protection strictes des vallées et fonds humides ont un impact positif direct et indirect sur la qualité de l'eau.

Egalement, en limitant fortement les développements urbains en dehors de l'agglomération, on limite d'autant les dysfonctionnements pouvant émaner de la gestion des eaux usées.

II-EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

1. LES IMPACTS ECOLOGIQUES, FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES GÉNÉRAUX

Sur le plan, écologique, faunistique et floristique, des zones présentent un très grand intérêt sur le territoire communal (les zones humides et inondables, les vallées en général, les boisements qu'ils soient linéaires ou sous forme de massifs bosquets,.). L'une d'entre elle se trouve même inventoriée en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF - Forêt de Boquen).

Elles sont incluses dans des zones de protection stricte (Np), garantissant leur protection au sens large et interdisant notamment quasiment toute forme d'urbanisation. Les boisements sont quant à eux pour une très grande majorité protégés en Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L.123.1.7ème alinéas du code de l'urbanisme.

Rappel :

Dans les zones « Np », le PLU ne prévoit d'autoriser que « les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) et les affouillements ou exhaussements du sol liés à la restauration des zones humides ou à leur création ».

Lorsqu'elles renferment de l'habitat ou des activités, des « fenêtres » (« Nh, Nhi.... » adaptées au contexte urbain, à la nature et aux enjeux du site ont été distinguées permettant ainsi leur évolution.

Concernant les opérations de développement programmées, elles ont un impact minimum :

- Elles n'empiètent pas sur les grands espaces à forte valeur environnementale, et vise à limiter autant que faire se peut la consommation d'espaces agricoles à forte valeur agronomique,
- Elles ne s'accompagnent pas de défrichements ou de suppression de boisements linéaires, mais au contraire conduisent à leur préservation et leur valorisation,
- Elles n'incluent pas de zones humides,
- Elles s'accompagnent de programmes paysagés, de mesures de préservation de certains boisements (linéaires) allant dans le sens d'une diminution des impacts.

L'identification de presque 96 % du territoire en zones naturelle et agricole garantit indirectement une certaine protection des richesses faunistiques et floristiques.

Les impacts négatifs induits par le PLU seront très limités et non irréversibles.

2. LA PRESERVATION DES BOISEMENTS

Dans ce domaine, le projet du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidences négatives.

Le classement EBC des boisements intéressants (la quasi-totalité de ceux de la commune), garantit une protection complémentaire (au total 648 ha).

Cette disposition est indispensable dans la mesure où :

- ils participent fortement à la richesse faunistique et floristique locale, à la qualité du paysage,
- ils jouent un rôle essentiel quant à l'équilibre hydraulique quant aux problématiques d'érosion,,
- ils participent indirectement à la qualité de l'eau.

La protection de certaines haies sur talus ou non en application de l'article L.123.1.7^{ème} alinéas du code de l'urbanisme permet également de limiter l'érosion et de préserver les richesses faunistiques et floristiques.

L'ensemble de ces boisements, par ailleurs, sont autant d'éléments qui participent à la qualité du cadre de vie communal à la définition de l'identité communale.

III- INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

1. LES IMPACTS VISUELS

Le développement de toute forme d'urbanisation, qu'elle soit ponctuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble a de fait un impact visuel et paysager plus ou moins important.

Concernant le développement urbain dans l'agglomération, les impacts visuels de l'urbanisation à mettre en place seront non négligeables :

Le choix des sites vise à limiter les impacts.

Les compositions urbaines, les projets dans leur ensemble et leurs traductions réglementaires et graphiques (orientations d'aménagements, ...), les mesures prises pour la préservation de certaines haies, boisements, pour la préservation des perspectives intéressantes, ..., ont été définis de telle manière qu'ils soient compensés.

Concernant le développement de la Zone économique des Vallées :

Pour limiter des impacts :

Des dispositions particulières seront étudiées au préalable de l'ouverture à l'urbanisation du site

Sur le reste du territoire :

Sur les espaces naturels et agricoles, l'impact visuel de l'urbanisation sera limité (peu de constructions nouvelles y seront autorisées) et en partie compensé par la réglementation mise en place.

Concernant la carrière, une remise en état du site est imposée à la fin de l'exploitation

2. LES AMBIANCES PAYSAGERES ET URBAINES

Les ambiances paysagères de la commune seront peu perturbées au regard des choix communaux de développement (concentration des extensions urbaines sur l'agglomération, protection des sites sensibles, des bois, développement limité et recentré, ..).

Concernant l'ambiance urbaine, les incidences du projet communal seront conséquentes sur l'agglomération et positives :

- rééquilibrage de l'espace urbain,
- sécurisation des déplacements,
- valorisation de l'entrée d'agglomération Ouest au travers du projet d'extension de la zone économique des vallées,
- ...

3. LES NUISANCES AU REGARD DES HABITATIONS ET DU CADRE DE VIE GENERAL

Le développement, la mise en place d'activités économiques génèrent parfois des nuisances directes ou indirectes significatives (sonores, olfactives, visuelles, ...), et portant préjudice à des ensembles habités situés à proximité.

Dans les espaces urbanisés, seules les activités compatibles sont autorisées.

Pour la carrière, il est prévu de contenir son évolution au delà vallée du Quiloury afin de limiter les impacts sur l'agglomération. Aucun développement urbain se rapprochant de la carrière n'est envisagé. La préservation des boisements de la vallée du Quiloury doit également permettre de limiter les impacts. Les flux de circulation issus de l'activité d'extraction (générant des nuisances notamment au niveau du village de la Ville Es Fraye et en fond de vallée du Quiloury : chaussée glissante), devraient également être déviés pour réduire les impacts (voir fuseau indicatif de tracé de la déviation sur le document graphique).

Concernant le site d'extension de la zone d'activités du Plessix :

- Il s'éloigne des espaces à dominante d'habitat,
- Il est censé n'accueillir que des activités artisanales à nuisances limitées,
- Un certain nombre d'aménagements paysagés vont être mis en place pour renforcer son insertion, améliorer l'image de l'entrée de l'agglomération et limiter les nuisances

Les choix des sites d'urbanisation également (éloignés des équipements épuratoires, des structures d'exploitations notamment) visent à limiter les nuisances.

4. LES INCIDENCES AU REGARD DE LA SECURITE ROUTIERE ET DE LA CIRCULATION URBAINE

Les impacts du projet de développement en matière de déplacements urbains sont non négligeables (nouveaux flux de circulation issus de la création des quartiers, déplacements piétonniers, ...).

D'une manière général, les deux projets de déviation (Langouhèdre avec l'échangeur, et la Ville es Fraye) vont avoir une incidence positive sur les déplacements et vont limiter les impacts notamment pour les résidents concernés. A très long terme un contournement nord de l'agglomération pourrait être également réalisé et avoir également un impact positif.

Dans l'agglomération, l'ensemble du projet aura un impact non négligeable sur les déplacements et pouvant être qualifié de positif :

- Les déplacements doux vont être renforcés et parfaitement sécurisés,
- L'interconnexion entre les centres d'intérêt et de vie et les quartiers ayant une dominante plus résidentielle va être également accentuée,
- Les futurs quartiers vont permettre une répartition plus équilibrée des flux de circulation et une fréquentation plus accrue de l'agglomération ce qui devrait permettre de stimuler l'appareillage commercial et de services.

Des aménagements sécuritaires à certaines portes d'agglomération devraient également permettre d'améliorer les conditions de déplacement.

La liaison piétonne et ou cycliste envisagée entre Langouhèdre et l'agglomération aura également un impact positif sur les déplacements.

IV- EFFETS SUR L'AGRICULTURE ET LE PATRIMOINE CULTUREL

1. L'ACTIVITE AGRICOLE

Les impacts sur l'agriculture se manifestent, pour partie, par l'emprise des projets d'urbanisation sur des espaces actuellement cultivés, ou par des mesures de protection très strictes (zones protégées, ..).

Les projets (limités spatialement et quantitativement) sont concentrés et recentrés en très grande partie sur l'agglomération pour limiter la déstructuration du territoire agricole (des enclaves naturelles vont être réutilisées au cœur du tissu aggloméré). Le PLU a recherché à limiter au maximum la consommation d'espace naturel qu'il soit utilisé à des fins agricoles ou non

Le site de développement économique de la zone des Vallées s'étend sur des espaces agricoles mais prolonge l'existant. Son classement en zone à long terme permet de réfléchir à une politique de compensation foncière.

Les secteurs protégés (Np), quant à eux, ne portent pas préjudice à l'agriculture et à son évolution :

- L'usage agricole des terres est possible. Une grande partie des sites correspond à des vallées aux fonds humides parfois inondables, à des versants de vallées, à des boisements,
- La protection des sites des abords des châteaux de Saint Riveul et de la Moussaye porte peu atteinte à des espaces de culture.
- **Comparativement aux zones ND du POS, les zones Np du PLU sont légèrement inférieures. Elles calquent mieux la réalité du terrain.**

Enfin, le PLU réserve un site exclusivement à l'agriculture et à ses dérivés : la zone A (81 % de la superficie communale).

2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL

Le patrimoine « officiel » est constitué notamment par la présence de sites archéologiques (47) et de 3 édifices classés monuments historiques (l'allée couverte de la Roche aux Fées, une partie de l'abbaye de Boquen et le groupe de Menhirs de Saint Mirel). Ces derniers ne sont concernés par aucun grand projet susceptible de leur porter atteinte.

On notera cependant que l'abbaye est concernée par un projet de création d'ermitages (petits logements pour les sœurs). La localisation de ce dernier vise à limiter l'impact sur le site. La conception du projet et sa mise en œuvre devraient être étudiés et réalisés en étroite collaboration avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Les sites archéologiques sont intégrés en grande majorité dans la zone agricole ou pour une petite partie en zone Np. Ils ne sont pas concernés à ce jour par des projets susceptibles de leur porter atteinte.

Dans le centre ancien disposant d'un patrimoine intéressant, le PLU introduit le permis de démolir. L'incidence sur le patrimoine est donc positive.

Concernant les autres éléments patrimoniaux (petits châteaux comme Saint Riveul ou la Moussaye, le patrimoine plus traditionnel rural,...), le projet de PLU a plutôt une incidence positive :

- Les abords des châteaux sont inclus dans des zones de protection strictes Np. Les parties bâties sont incluses en zone Nh de telle manière que le patrimoine puisse évoluer,
- Leur identification en zone « Nh » pour une partie en garantit la reprise et l'évolution,
- Des dispositions réglementaires précises garantissent le maintien de la forme urbaine générale et de l'architecture traditionnelle locale,

Le PLU est attentif à la mise en valeur et à la protection du patrimoine en général.

TABLEAU DES SUPERFICIES

TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES				
	POS en vigueur		PLU 2008	
	ZONES	Surfaces	ZONES	Surfaces
<u>Zones Urbaines :</u>	UA	10,5 Ha	UA	11,30 Ha
	UC	60,58 Ha	UC	72,35 Ha
	UCa	5,60 Ha		
	UCc	5,15 Ha	UL	10,10 Ha
	UD	9,10 Ha		
	UF	8,40 Ha		
	UY	18,40 Ha	UY	26,19 Ha
<u>Zones Naturelles</u>	AUr	2,80 Ha		
	NAr	4,89 Ha	1AU	12,86 Ha
	NAyr	9,22 Ha	1AUy	8,60 Ha
			2AUy	13,00 Ha
	NAs	8,53 Ha	2AU	9,60 Ha
	NC	4 815,49 Ha	A	4 870,6 Ha
			Ai	1,60 Ha
	NCa	2,50 Ha	Ap	60,80 Ha
	NCe	20,80 Ha	Nc	61,10 Ha
	ND	1 134,65 Ha	Np	944,93 Ha
	NDc	13,45 Ha	1AUL	5,20 Ha
	NCc	5,00 Ha		
	NDm	1,10 Ha	Npm	2,70 Ha
			Nh	117,12 Ha
			Nhi	1,50 Ha
Total		6 018,43 Ha		6 018,43 Ha

Sur la commune, la surface des E.B.C., en 2007, est de 642,13 Ha.

73 Km de haies et talus ont été protégés au titre de l'article L.123.1.7 ème alinéas du code de l'urbanisme