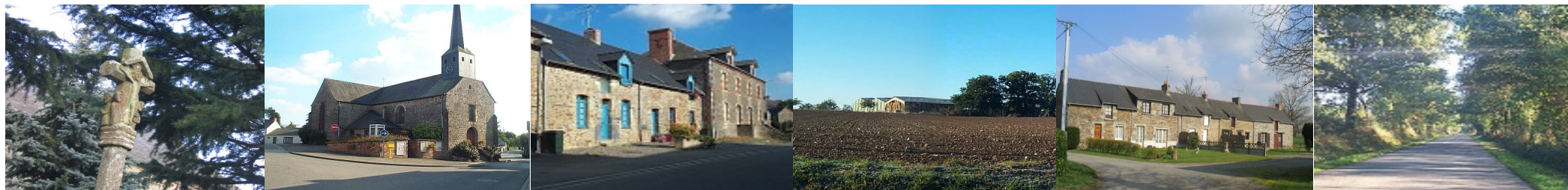


Commune de LIEURON

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRÉSENTATION



PRIGENT & Associés

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A rue Eugène Pottier - 35000 RENNES
Tel : 02 99 79 28 19 Fax : 02 99 78 37 17
rennes@prigent-associes.fr

JP MEIGNAN
Architecte-Urbaniste

Parc Monier

167, route de Lorient - 35 921 RENNES
Tél. 02.99.84.88.00. Fax. 02.99.84.88.01

Table des matières

PREMIÈRE PARTIE

LE CONTEXTE COMMUNAL **8**

CHAPITRE I - CADRE LÉGISLATIF ET RÈGLEMENTAIRE **10**

I- Le Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.) du Pays de Redon **10**

II- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (s.d.a.g.e.) **11**

CHAPITRE II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **12**

I- Histoire et patrimoine **12**

II- Le milieu physique **16**

III- Le milieu naturel **20**

IV- Les risques majeurs **25**

V- L'occupation de l'espace **26**

CHAPITRE III - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE **44**

I- La population **44**

II- Le logement **49**

III- Economie **53**

CHAPITRE IV - DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES **57**

I- Bilan de diagnostic et enjeux **57**

DEUXIÈME PARTIE

LE PROJET COMMUNAL **60**

CHAPITRE I - LES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME AU TRAVERS DU P.A.D.D. **61**

I- Un projet de territoire **61**

II- Le projet de bourg **66**

CHAPITRE II - ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS **69**

CHAPITRE III - LES DISPOSITIONS DU P.L.U. AU TRAVERS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT **71**

I- La division du territoire en zone **71**

II- Les autres dispositions graphiques **79**

III- La mise en place d'orientation d'aménagement **82**

IV- Des actions complémentaires à la mise en place du projet communal **83**

TROISIÈME PARTIE

INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT **84**

CHAPITRE I - L'URBANISATION PRÉVUE DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME **85**

I- Les zones ouvertes à l'urbanisation au P.L.U. **85**

II- Les hameaux rendus constructibles **85**

CHAPITRE II - LES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	88
I- Une augmentation des surfaces urbanisées	88
CHAPITRE III - LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	90
I- La protection des paysages, des milieux naturels et sensibles	90
III- La gestion de l'eau	91
IV- La loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement	90
IV- Le bruit	93
CHAPITRE IV - LA COMPATIBILITÉ AVEC LES GRANDES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'ORIENTATION	95
I- Compatibilité avec le Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Redon	95
CHAPITRE V - RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	96
Tableau de surface	97

PRÉAMBULE

LIEURON, jusqu'à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme ne disposait d'aucun document d'urbanisme et de ce fait le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) s'appliquait.

La municipalité a prescrit **l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme** par délibération du Conseil Municipal **le 12 février 2002**. Ce nouveau document d'urbanisme est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) de décembre 2000 qui a été complété par la loi Urbanisme et Habitat (U.H.) de juillet 2003.

La commune a ressenti la nécessité de :

- définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune,
- poursuivre la réflexion engagée dans le cadre du contrat d'objectif,
- protéger les activités agricoles et les zones d'intérêt paysager.

La délibération du **17 février 2003** a défini **les modalités de concertation** :

- les documents relatifs à l'élaboration du P.L.U. seront visibles à la mairie pendant les horaires d'ouverture au public,
- un registre sera mis à la disposition du public et sera destiné à recevoir les observations ou avis formulés par la population ou toute personne concernée,
- au moins deux réunions publiques au cours de laquelle la municipalité assistée du bureau d'études chargé de l'élaboration du document d'urbanisme exposeront l'avancement du projet,
- des informations seront régulièrement insérées dans le bulletin municipal.

La société PRIGENT & Associés a été retenue pour accompagner la municipalité dans la révision de son document d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le **Plan Local d'Urbanisme** défini par l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme :

Les P.L.U. exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les P.L.U. couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un Schéma de COhérence Territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un P.L.U. partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré

par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un P.L.U. et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des Plans d'Occupation des Sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du P.L.U. applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le P.L.U. ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les P.L.U. comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, ils peuvent (extrait de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° ... ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les documents graphiques du P.L.U. peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le P.L.U. doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de COhérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer et de la charte du Parc Naturel Régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un P.L.U., ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme précise que :

« le P.L.U. comprend un **rapport de présentation**, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune et un **règlement**, ainsi que leurs **documents graphiques**. Il peut comporter en outre des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'**annexes**.

«Le règlement et ses documents graphiques sont **opposables à toute personne publique ou privée** pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantation, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement...» art. L.123-5

Le rapport de présentation, définit dans l'article R.123-2 :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

PREMIÈRE PARTIE

LE CONTEXTE COMMUNAL

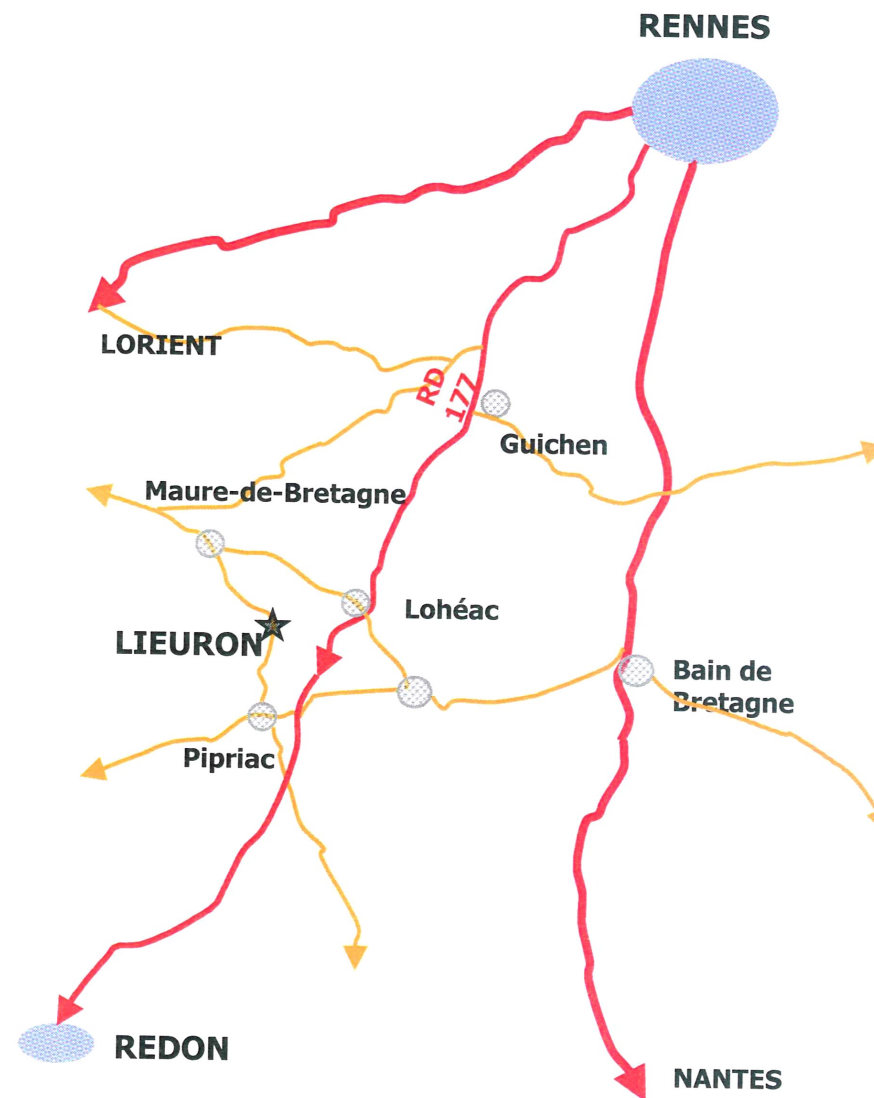
Au Sud-Ouest du département d'Ille et Vilaine, la commune de LIEURON est située à une quarantaine de kilomètres de Rennes et à une trentaine de kilomètres de Redon. D'une superficie de 1 672 ha, elle est bordée à l'Ouest par Maure-de-Bretagne, au Nord par Lohéac, à l'Est par Guipry et au Sud par Pipriac.

Elle est traversée par plusieurs routes départementales qui se rejoignent au coeur du bourg (RD50, RD65, RD352). La commune est également située sur l'axe Rennes-Redon, la RD 177, classée route à grande circulation. Cet axe important devrait passer à 2X2 voies, ne rendant LIEURON qu'à une trentaine de minutes de Rennes.

Administrativement, la commune de LIEURON appartient à l'arrondissement de Redon et du canton de Pipriac.

Elle est également membre de la Communauté de Communes du canton de Pipriac, et fait partie du Pays de Redon et Vilaine, qui a décidé d'élaborer un SCOT sur l'ensemble de son territoire. La communauté de communes du canton de Pipriac regroupe 9 communes dont LIEURON et comptait en 1999 11 730 habitants.

Le territoire de LIEURON est partagé entre une zone de plateau à l'Est et un secteur plus vallonné à l'Ouest. Il est parcouru par de nombreux cours d'eau et ruisseaux. Le bourg est installé au creux d'un talweg, au centre du territoire. Il est caractérisé par un bâti de qualité et son calvaire classé Monument Historique.



Source : carte Michelin 1/200 000, 2002

CHAPITRE I

CADRE LÉGISLATIF ET RÈGLEMENTAIRE

Les articles L.111-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme précisent les conditions de compatibilité du P.L.U. avec les documents supra-communaux.

Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.), du Plan des Déplacements Urbains (P.D.U.) et du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du P.L.U. sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant un délai de trois ans (art. L.123-1).

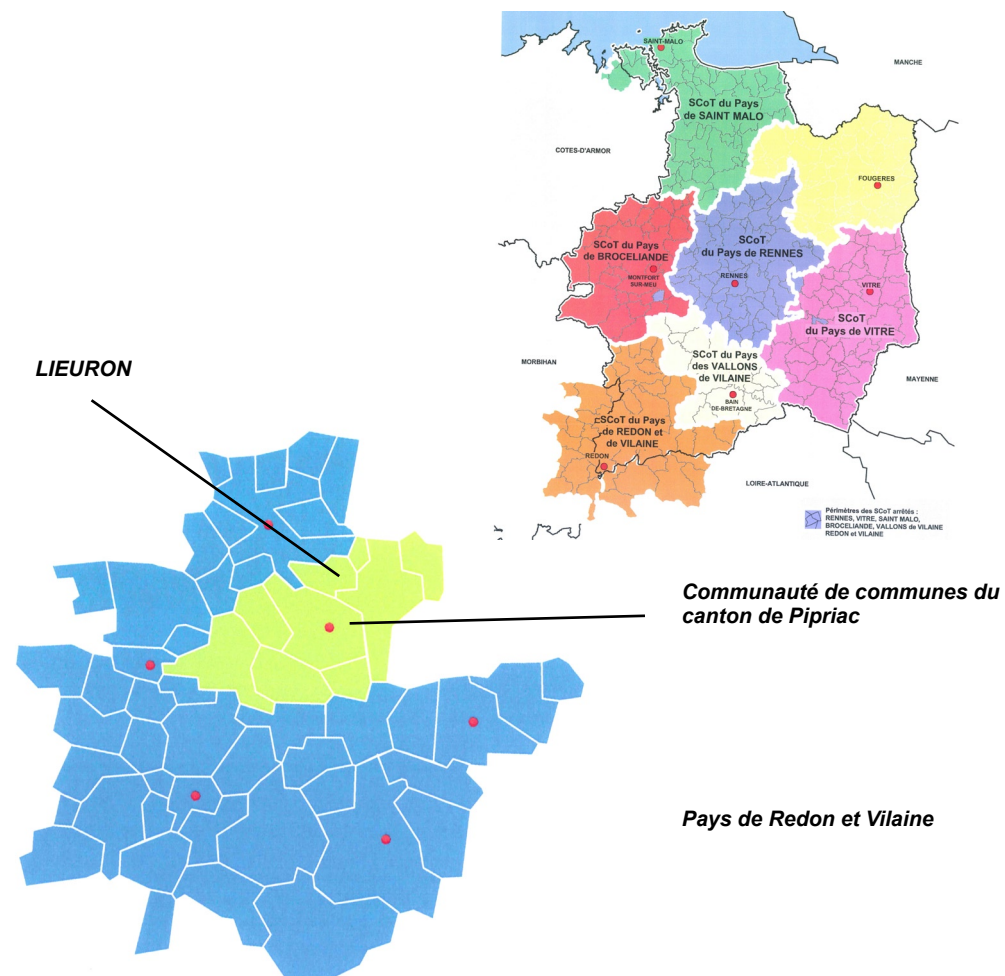
La commune de LIEURON est concernée par le S.CO.T du Pays de Redon.

I- LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.CO.T.) DU PAYS DE REDON

Le Pays de Redon et Vilaine regroupe 55 communes réparties en 5 communautés de communes : CC du pays de Redon, CC du canton de Grand Fougeray, CC du Pays de Maure de Bretagne, CC du canton de Pipriac, CC du pays de Guemené Penfao, et un SIVOM, le SIVOM du canton de la Gacilly. En 1999, le pays comptait un peu plus de 81 400 habitants.

Le périmètre du S.CO.T a été délimité par arrêté préfectoral pour l'Ille et Vilaine le 28 mai 2003 et un syndicat mixte a été créé le 22 novembre 2006 par arrêté préfectoral.

Une charte de territoire a déjà été réalisée à l'échelle du pays traduisant la vision du territoire, son évolution souhaitée sur 2006-2012 et les moyens à mettre en place. Elle a fixé trois finalités principales : organiser un espace harmonieux, proposer une offre de services de qualité et développer une économie dynamique et novatrice



II- LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (S.D.A.G.E.)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, il est entré en application fin 1996 par un arrêté du préfet coordonnateur de bassin (26 juillet 1996). Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les dix ou quinze prochaines années.

Sept objectifs vitaux ont été définis pour le bassin versant Loire-Bretagne :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et sauvegarder les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

Le P.L.U. doit ainsi prendre en compte également les orientations du SDAGE Loire-Bretagne, notamment pour ce qui concerne l'assainissement, l'alimentation en eau potable et la prise en compte des zones naturelles, et plus particulièrement les zones humides.

Le SAGE Vilaine

Le périmètre du SAGE Vilaine, ainsi que le demande le SDAGE Loire

Bretagne, est constitué de l'intégralité du bassin versant de la Vilaine, auquel sont adjointes des rivières côtières se déversant dans l'estuaire maritime de la Vilaine. La surface totale de ce périmètre est de 11 190 km². Le SAGE Vilaine, qui est le plus étendu des projets de SAGE en France, est désigné comme SAGE prioritaire par le SDAGE Loire Bretagne.

Le bassin de la Vilaine est situé à cheval sur deux régions, Bretagne et Pays de Loire, et six départements (Ille et Vilaine, Morbihan, Loire Atlantique, Côtes d'Armor, Mayenne et Maine et Loire). Ce périmètre, et la liste des communes qui la compose, sont fixés par l'arrêté interpréfectoral du 3 juillet 1995.

Le SAGE Vilaine prévoit un peu plus d'une vingtaine d'actions, notamment lutter contre les pollutions diffuses, protéger et sécuriser la distribution d'eau potable, mieux connaître et gérer les étiages, économiser l'eau potable, maîtriser le développement de l'urbanisation, connaître et prendre en compte les eaux souterraines, les zones humides, les ruisseaux et rivières, entretenir et valoriser les voies d'eau

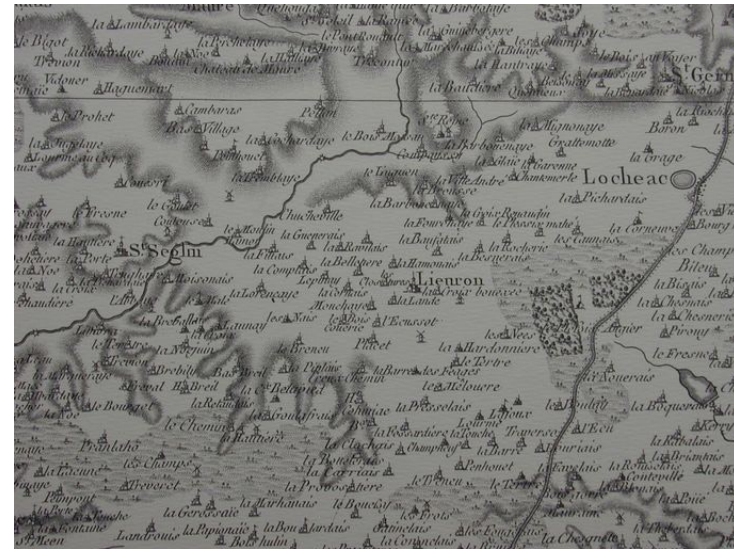


CHAPITRE II ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I- HISTOIRE ET PATRIMOINE

A. Historique de la commune

LIEURON est cité pour la première fois en 1338 à propos de son église, mais le nom du manoir de La Villeneuve permet de penser que le site est occupé à l'époque romaine. Les seigneurs du Plessis-Anger y ont un droit de litre. La haute justice de la seigneurie du Bois-au-Voyer en Maure s'exerce dans le bourg. Quatorze manoirs étaient autrefois répartis sur la commune. Le 4 mars 1790, la France est divisée en 83 départements et l'Ille et Vilaine en 9 districts. LIEURON devient alors commune et demande à ce que le district soit transféré à Lohéac. Pendant la Révolution, les réquisitions de froment, de seigle et de bétail, la constitution civile du clergé et la présence des troupes à Lohéac et à Redon laissent la population passive, voire hostile. Un chargement de blé venant de Pipriac est détourné au profit des chouans vers 1975. De nombreuses caches de prêtres réfractaires sont signalées dans la région.



Paroisse de Lieuron sur la carte de Cassini

B. Le patrimoine architectural

1) L'architecture remarquable

■ le manoir du Plessis-Mahé (XVI-XVII^{ème} siècle - le Plessis-Mahé)

Les Plesses désignent un endroit entouré de plesses ou de tiges quelques fois vivantes et entrelacées, qui sont reconstituées au musée de Cardiff. Le terme ne s'applique qu'à une maison noble avec ses systèmes de défense et ses douves, avant l'édification de murailles en maçonnerie. La porte et son ornementation avec fronton, ses fenêtres et sa tour arrière Nord abritant l'escalier datent du début du XVII^{ème} siècle. A l'intérieur, une cheminée à colonnettes en applique possède un manteau sans armes.

■ le manoir des Epinais (XVI-XIX^{ème} siècle - les Epinais)

Le bâtiment à étage est doté d'une porte en ogive adoucie ou en forme de mulon, fréquente dans la région, accompagnée au rez-de-chaussée de deux fenêtres dont l'une est devenue une porte. Au premier étage, une fenêtre conserve son imposte en pierre, et la deuxième ses piédroits d'origine.

■ **le manoir du Mélouer** (XVI-XX^{ème} siècle - le Mélouer)

Cette grande maison à étage comprend une cheminée en mur gouttereau.

■ **le manoir de la Mouraudaye** (XVII-XIX^{ème} siècle)

Près de la route, devant la cour, se trouve un chêne dont la base mesure 10 mètres de circonférence. A l'intérieur de ce manoir, une cheminée est ornée de corbelets en bois curieusement chantournés. Des pierres en réemploi se trouvent encore dans les nouveaux murs.

■ **le manoir de la Garenne** (XVIII-XIX^{ème} siècle - la Garenne)

La symétrie et la régularité des ouvertures font penser au XVIII^{ème} siècle, mais peu pentue est caractéristique du siècle suivant. La chapelle, restaurée en 1928, est détruite dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

■ **le château du Plessis-Anger** (XIX^{ème} siècle - le Plessis-Anger)

Le Château-Blanc, situé en éperon dans le lit de la rivière, est démoli au XIV^{ème} siècle. Ses matériaux servent à construire un second château, ruiné dès 1545. Il est remplacé par cette construction souvent désignée comme pavillon de chasse en raison des nombreux trophées et sculptures d'animaux figurant en pierre blanche dans les clefs des ouvertures. Dans le bois se trouvent les vestiges des anciennes douves et les bases des quatre tours d'angle. Le château, construit par les Anger, juveigneurs des seigneurs de Lohéac, possède un colombier et une chapelle. Une tour coiffée d'une poivrière, est ajoutée au XX^{ème} siècle.

2) Un patrimoine bâti rural de qualité

Le patrimoine bâti présent dans les hameaux et écarts est encore de grande qualité et sont progressivement réhabilités. Il est caractérisé par des longères, de grands alignements en schiste. Une description plus précise de



la morphologie des hameaux anciens est abordée dans la partie suivante sur l'organisation du territoire.

En parcourant le territoire, on peut également observer quelques éléments de petit patrimoine tels que d'anciens fours, d'anciens poulailliers comme à la Réhaudière



3) Le patrimoine religieux

Plusieurs éléments de patrimoine religieux ont été recensés sur le territoire communal.

L'**église Sainte-Melaine**, citée pour la première fois en 1338, est reconstruite au début du XIX^{ème} siècle. Elle est dotée d'un porche Sud à croupe dont les deux parois latérales sont en maçonnerie, et abrite un bénitier à macarons. Au XVII^{ème} siècle, les armes des seigneurs du Plessis-Anger sont représentées sur la maîtresse-vitre. Le portail est en plein cintre avec des claveaux disposés selon la manière locale. Les murs gouttereaux présentent des alternances de plaques de schiste anormalement longues et de moëllons.

la croix du placître

Cette croix, située au pied de l'église est **classée Monument Historique depuis 1908**. Le Christ est protégé par un toit en bâtière. Au verso, une vierge et quatre personnages encadrent un fût octogonal. Une inscription gothique, placée en spirale autour du fût, est séparée des personnages sculptés. L'exécution des saints, avec leurs lèvres minces, leurs yeux globuleux et leur attitude figée est une référence aux représentations du Moyen-Age.

la chapelle Notre-Dame-des-Sept-Douleurs

La Croix-Bouëxic, ou Croix Bouessée, désigne des endroits anciennement païens, et christianisés depuis. Le toponyme atteste de l'ancienneté de ce lieu de culte. Dans cette chapelle de pèlerinage de style néogothique se déroule tous les ans un pardon. Au dessus du porche Sud, une pierre de tuffeau en forme de blason porte au centre un coeur enflammé, symbole de charité, surmonté de l'inscription : "Mère des douleurs priez pour nous".

De nombreuses croix de chemin sont disséminées sur le territoire

communal. On les retrouve aux hameaux des Clôtures, de la Contais, de la Croix Moisan, de la Croix Renaudin, de la Guénerais, du Plessis-Mahé



4) Un patrimoine lié à l'ancienne voie ferrée

Une ligne de chemin de fer passait autrefois sur la commune de LIEURON. N'étant plus utilisée, elle a été transformée en chemin de randonnée. Tout un patrimoine lié à cette ancienne activité et infrastructure de transport est encore existant. On peut noter les maisons de garde-barrière à Courbouton ou au niveau du Parc de la Besnerais. Les anciens entrepôts et le quai de la gare, situés autrefois à Courbouton ont aujourd'hui disparu.



5) Le patrimoine du centre-bourg

Le centre-bourg de LIEURON présente un intérêt architectural de par la qualité et l'unité encore préservée de son bâti ancien. On y retrouve des fronts bâtis à l'alignement en schiste, organisé autour de l'église, d'une volumétrie homogène. Cette partie est davantage développée dans la partie traitant de l'organisation de l'espace et plus spécifiquement du bourg.

C. Le patrimoine archéologique

4 sites archéologiques ont été recensés sur la commune de LIEURON. Il s'agit pour deux d'entre eux de gisements de surface de l'époque gallo-romaine, pour un autre d'un ensemble d'enclos dont l'époque n'a pu être déterminée et le dernier de haches polies datant du néolithique. Ils sont situés au Plessy-Anger, à Courbouton, au hameau de la Filais et au Clos Chénoriot.

Ces quatre sites archéologiques répertoriés par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne sont d'un degré de protection 1.

Lieu dit	Période	Structure	Degré de protection
le Plessy-Anger	Gallo-romaine	Gisement de surface	1
Lande de Chamaufray	Indéterminée	Ensemble d'enclos	1
la Filais	Gallo-romaine	Gisement de surface	1
le Clos Chénoriot	Néolithique	Haches polies	1

II- LE MILIEU PHYSIQUE

Les composantes géographiques (géologie, relief, réseau hydrographique) sont les supports du paysage. Elles influencent souvent la nature et la localisation du paysage.

A. Un territoire au relief marqué

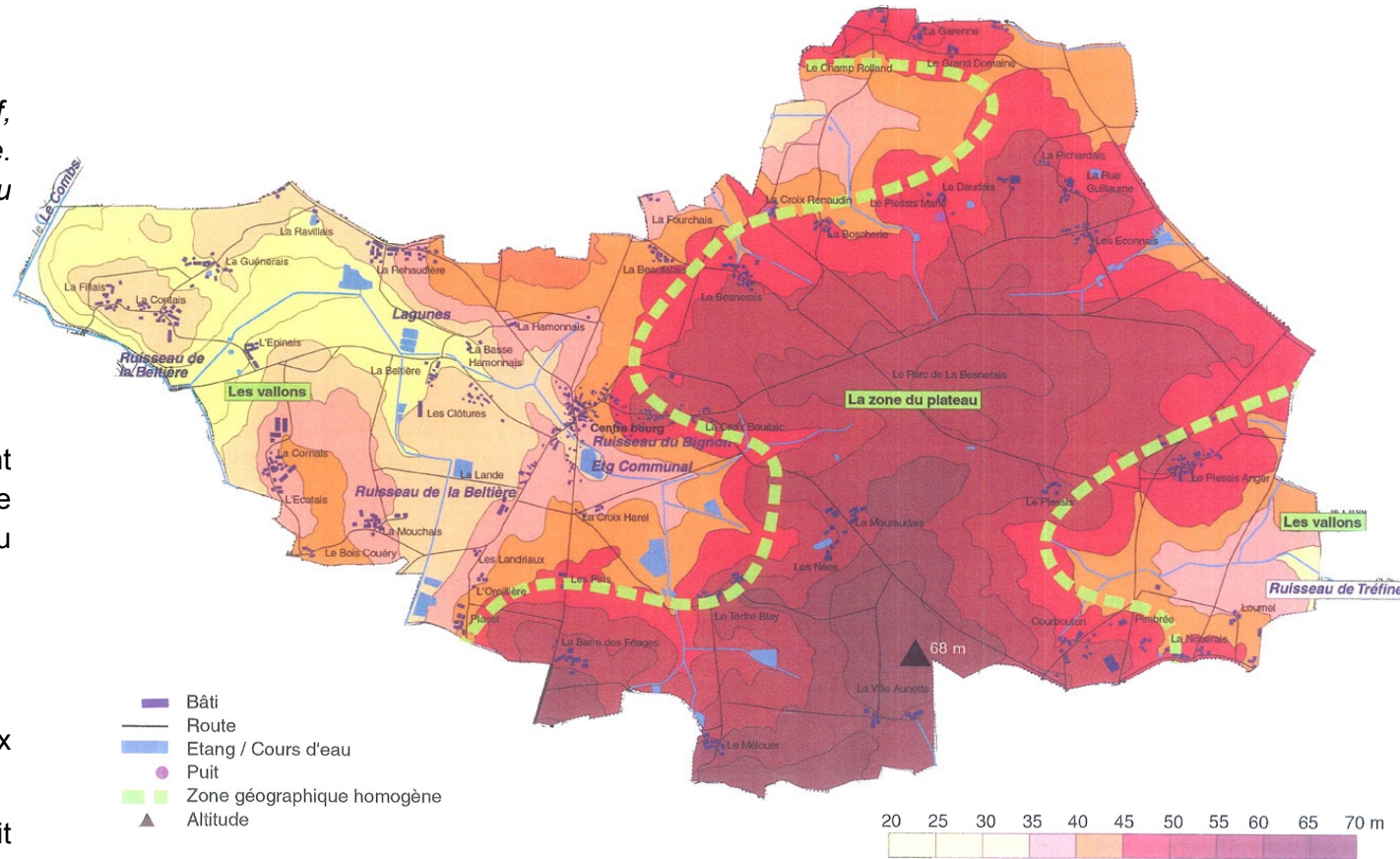
Les **1672 hectares** du territoire communal s'implantent sur un relief **légèrement vallonné** qui s'échelonne de 20 mètres au Sud lieu dit "La Filiats" à 68 mètres au Sud-Est du territoire au Nord de la "Ville Aunette".

Il est possible de dégager deux entités :

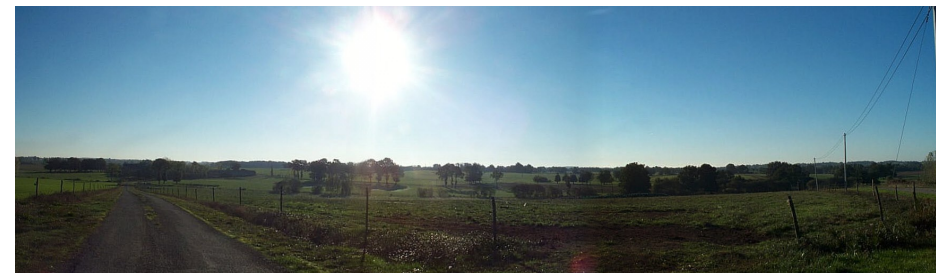
- **Une zone de plateau à l'Est** : De nombreux bois jalonnent cette zone.
- **Une zone plus vallonnée à l'Ouest** : Il s'agit d'un ensemble de dépressions, au fond desquelles coulent de petits ruisseaux. Le centre bourg est installé au creux d'un de ces talwegs ce qui atténue sa perception.

La diversité de ce relief est à l'origine de certaines entités paysagères et offre de larges vues sur le territoire communal et sur le paysage environnant.

Les générations passées ont su s'y adapter, en intégrant les constructions à la topographie des lieux. Il est important de perpétuer ces règles d'autant plus que les constructions contemporaines sont de plus en plus difficiles à intégrer (matériaux, coloris, volumétrie de certains bâtiments notamment



Un relief légèrement vallonné, plus marqué à l'Ouest



perception. Cette structure forme un élément important du paysage qui doit être protégé et valorisé.

Quelques petits étangs ponctuent le territoire. Le plus souvent, des haies de Thuyas ou de Lauriers ont été plantées en limite de propriété.

L'étang communal du centre bourg forme un atout non négligeable dans la valorisation du cadre de vie. Quelques plantations pourraient rendre ce lieu encore plus accueillant

ATOUPS :

- Un paysage légèrement vallonné qui offre quelques beaux panoramas en particulier dans la partie Ouest du territoire
- Présence de l'étang communal à proximité immédiate du centre bourg qui offre un lieu d'agrément aux habitants du village

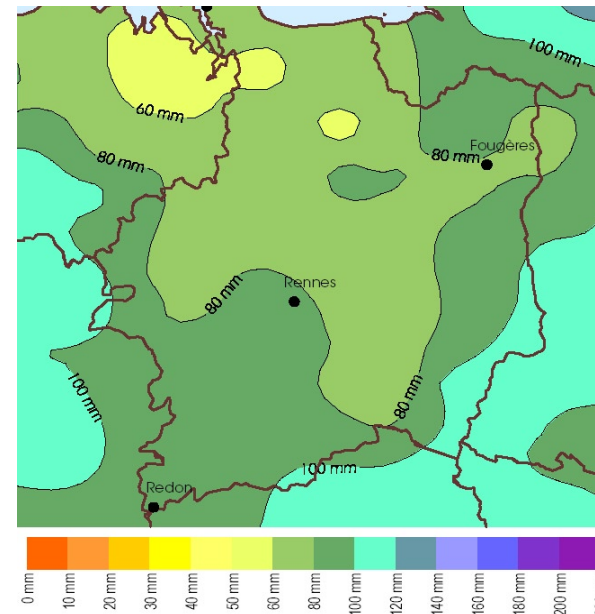
FAIBLESSES :

- En l'absence d'une trame végétale forte, la partie Ouest est exposée (bâtiment d'élevage implantés en ligne de crête)
- Aménagement trop urbain de certains étangs (haie de Thuyas)

D. Le climat

LIEURON, situé dans la partie Est de la Bretagne est soumis au climat océanique. Ce dernier est caractérisé par des pluies fines et fréquentes, et par une faiblesse des écarts de température. Toutefois, la position médiane, de faible altitude et protégée du bassin Rennais, protège le territoire des vents dans toutes les directions.

Ainsi, la disposition du relief armoricain protège la majeure partie du département des fortes pluies venant du Sud-Ouest et de l'Ouest. Les hauteurs annuelles de précipitations sont inférieures à 700 mm. Les hivers sont humides et doux, tandis que les étés sont relativement secs,

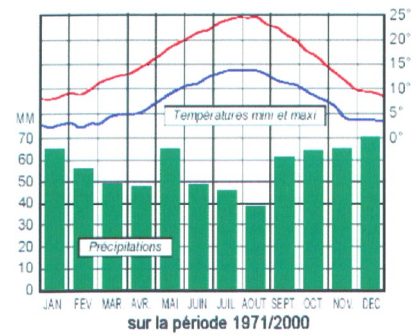


Précipitations en novembre 2006

modérément chauds et ensoleillés.

Dans ce contexte général de climat océanique dégradé, la localisation des régions par rapport aux vents dominants et la distance à la mer amènent des modifications climatiques locales. Ainsi, à la pointe Sud-Ouest comprenant la majeure partie du pays de Redon, les hauteurs annuelles de précipitations y sont comprises entre 750 et 800 mm, les hivers y sont plus doux et plus humides que dans la partie centrale du département, mais par contre les étés plus chauds et plus secs, cette zone étant bien abritée des vents des quadrants Nord-Ouest et Nord-Est alors dominants.

Normales de températures et de précipitations à Rennes



Quelques records depuis 1944 à Rennes

Température la plus basse	-14,7 °C
Jour le plus froid	19/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	38,4 °C
Jour le plus chaud	12/07/1949
Année la plus chaude	1990
Hauteur maximale de pluie en 24h	70,4 mm
Jour le plus pluvieux	19/01/1995
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	1951

III- LE MILIEU NATUREL

A. Les structures végétales

Les structures végétales contribuent à forger l'identité d'un paysage. Elles sont le reflet d'un milieu naturel (sol, climat...) mais également le fruit de pratiques culturelles et économiques (émondage des haies). Il est possible de distinguer différentes structures végétales, sur le territoire de LIEURON.

1) Les boisements : un cadre très boisé à l'Est

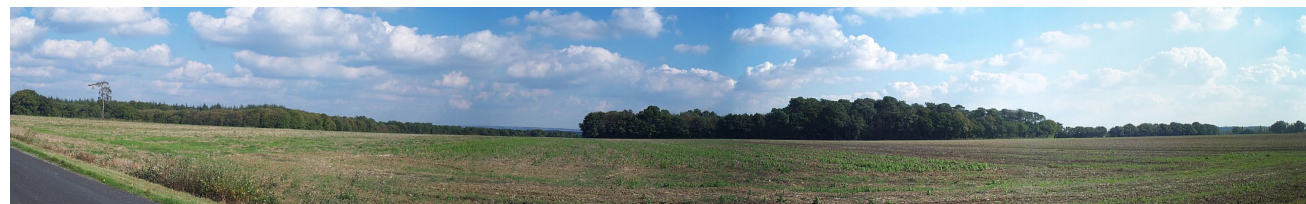
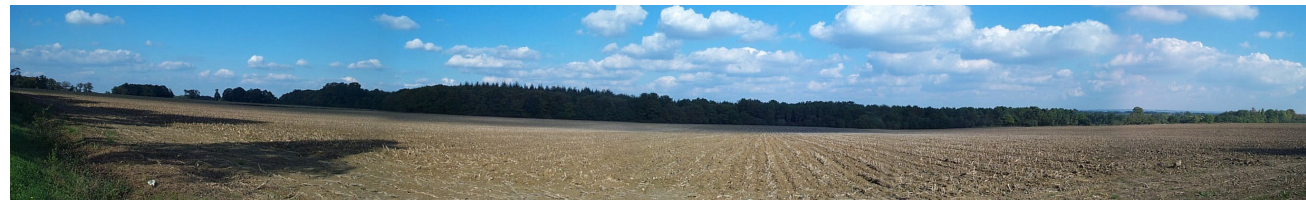
■ Les boisements de feuillus

Les surfaces boisées sont assez importantes. Principalement situées à l'Est du territoire aux abords des anciens châteaux et manoirs, on trouve les bois de la Garenne, du Plessis Anger et du Fruc. Plantés de Chênes (*Quercus robur*), de Châtaigniers (*Castanea sativa*) et de Pins (*Pinus pinaster*). Ils définissent des ambiances de sous-bois qui contrastent avec le paysage bocager ouvert que l'on observe sur le reste du territoire. Ces boisements se trouvent sur le domaine privé.

Il existe également de nombreux bosquets plus ou moins importants disséminés sur l'ensemble du territoire (abords de l'étang communal, le Clos de la Lande, le Plessis Anger...).



Les structures végétales : une trame bocagère qui disparaît progressivement



■ Autres boisements

Des petits boisements (haies, bosquets) de Peupliers d'Italie, se sont implantés sur les zones humides (La Hardonnière, à l'Ouest du bourg). De rendement rapide, ce type de plantations ne doit cependant pas être généralisé sur d'autres sites afin de ne pas banaliser le paysage. Cela est également vrai pour les haies de conifères.

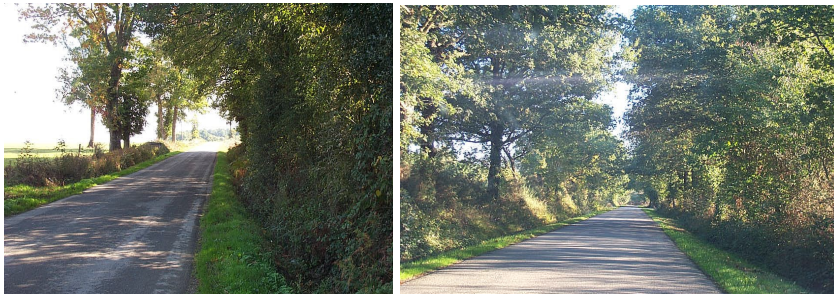
2) **Les haies bocagères : un élément qui participe à l'identité des paysages régionaux**

Les haies bocagères participent à l'identité des paysages régionaux. Ce sont **des structures construites et gérées par l'homme**. Elles répondaient à certaines réalités agricoles et remplissaient certains rôles : limite de propriété, brise vent, bois de chauffage ...

L'évolution et la modernisation de l'agriculture tend à faire disparaître les structures trop étroites. Il est important de trouver un équilibre entre la productivité nécessaire, la qualité et l'identité des paysages de la région.

Les haies rencontrées sont le plus souvent arborescentes. Elles sont constituées de ragosses, majoritairement composées par des Chênes (*Quercus robur*) et parfois de quelques Châtaigniers (*Castanea sativa*).

Les haies qui accompagnent la RD 50 vers Lohéac forment une voûte végétale remarquable qui contribue à la qualité des paysages de cette partie du territoire.



3) **Les formations de bord d'eau**

Les formations végétales de bords d'eau sont peu nombreuses malgré le nombre de ruisseaux présents sur le territoire. Ceci est sans doute lié à la petite taille de ces cours d'eau (parfois plus proches d'un fossé). Cependant quelques berges ont été colonisées au fil du temps (le long du Bignon). Ces structures végétales sont constituées par des Aulnes, des Frênes, des Saules, des Peupliers et des Chênes.

Cette végétation tient malgré tout un grand rôle dans le paysage. Elles permettent **d'en comprendre** ses composantes (le réseau hydrographique en particulier). Il est donc important de **préserver ces structures**, qui valorisent le paysage, d'autant plus qu'elles jouent un **grand rôle écologique** (réserve pour la faune et la flore) **et hydraulique** (maintien de la stabilité des berges).



4) **Les vergers : encore quelques arbres**

Peu nombreux, les vergers ponctuent les abords des hameaux. Ils rappellent les pratiques anciennes (l'Ille-et-Vilaine au début du siècle était le premier producteur national de cidre) et créent de petits événements dans le paysage (floraison, cueillette...). Ils peuvent être réutilisés dans les aménagements des jardins et les abords des sièges d'exploitation.

5) Les haies privées vers une banalisation

Un grand nombre de haies privées sont constituées de Thuyas et de Lauriers. Ces espèces **dénaturent la qualité des paysages communaux**, surtout à l'extérieur des zones urbanisées. Certaines haies utilisées aux abords des étangs dans des zones « naturelles » s'intègrent très mal au paysage de par leur structure opaque et leur utilisation systématique. Il sera préférable à l'avenir de **favoriser l'emploi d'arbustes qui correspondent à l'identité des lieux** (ex : haie de saules ou haie champêtre) en essayant de sensibiliser la population à l'importance du choix des arbustes utilisés en clôture.

ATOUPS :

- Un environnement de qualité à l'Est, composé de bois et d'une trame bocagère encore en place
- Une limite végétale au Nord et à l'Ouest du bourg qui permet d'intégrer la limite bâtie au paysage
- Une voûte arborée qui accompagne la RD 50 vers Lohéac et lui confère un caractère particulier
- Présence de beaux sujets isolés qui marquent le territoire

FAIBLESSES :

- Banalisation du paysage au travers de l'utilisation des haies de Thuyas et de Lauriers dans des sites non agglomérés (habitat isolé et étangs)
- Des haies bocagères qui se déstructurent peu à peu à l'Ouest

B. Les perceptions du paysage

Ce regard analytique permet de mettre en évidence la perception de ce territoire et de définir les caractéristiques du paysage.

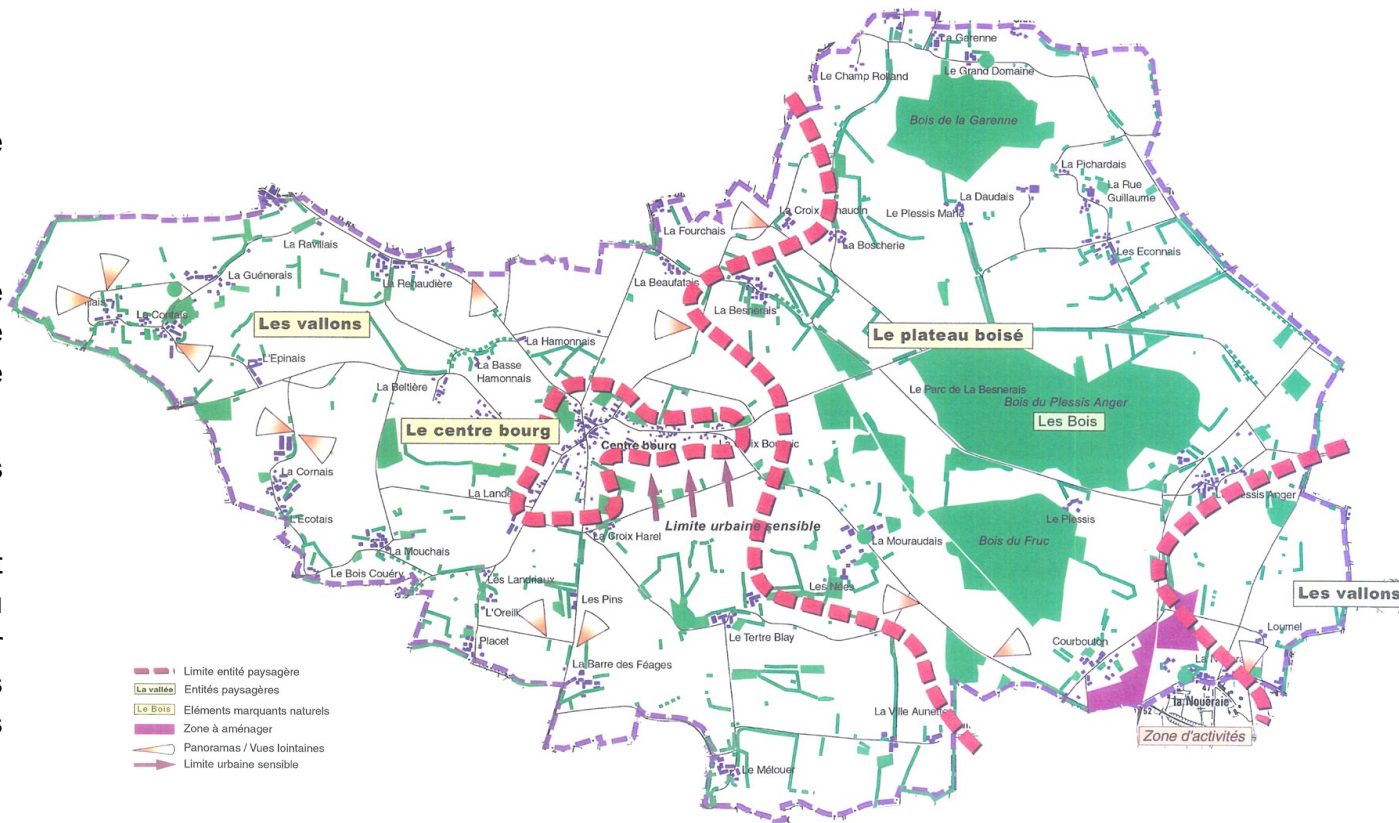


1) Les unités paysagères

La commune possède deux visages particuliers qui se trouvent de part et d'autre de son territoire :

Les zones boisées

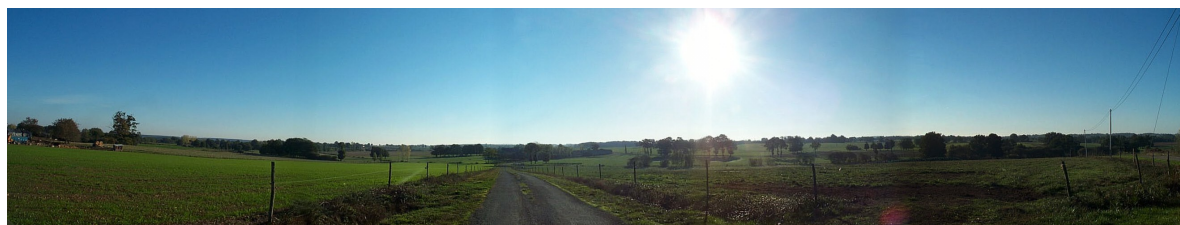
- La partie Est du territoire est occupée par de nombreux bois complétés par une trame bocagère encore en place. Cette zone est ponctuée de nombreux manoirs d'un grand intérêt patrimonial.
- Les vues sont cloisonnées et limitées par les masses boisées.
- La zone d'activités de Courbouton offre un aspect peu valorisant que ce soit pour les entreprises ou pour la commune. Un aménagement paysager simple, permettrait d'atténuer l'impact de certains bâtiments et des plates formes de manutentions situées aux abords.



Les perceptions du paysage : un paysage boisé et cloisonné à l'Ouest, un paysage ouvert et vallonné à l'Ouest

Les vallons ouverts

- A l'Ouest, le relief est légèrement plus vallonné. La trame bocagère tend à disparaître et laisse ainsi s'échapper les regards vers le lointain. Les vues sont nombreuses sur le paysage communal et les environs.
- Le bourg est implanté au creux d'un petit talweg. En position



basse, sa silhouette reste discrète et se fond dans le paysage (limite Nord et Ouest).

2) Les lignes de force du paysage

- L'environnement boisé à l'Est (bois et bocage),
- Un patrimoine architectural de qualité,
- Un habitat dispersé, avec de nombreux villages,
- Une zone verte au Sud du bourg (étang, ruisseau, boisements).



3) Les limites visuelles

- Les principales échappées visuelles se font en direction de l'Est (du Sud-Ouest au Nord-Ouest) avec également quelques vues au Sud-Est.
- Sur la zone des bois, les vues sont plus limitées.
- Au Sud, le relief s'élève et forme une barrière visuelle qui délimite l'horizon du terroire.
- Sur les franges Nord, il existe également quelques beaux panoramas.



ATOUPS :

- Un environnement boisé de qualité
- Un patrimoine architectural bien conservé
- De larges panoramas sur la commune et le territoire environnant

FAIBLESSES :

- Disparition progressive de la trame bocagère, élément identitaire du paysage régional
- La zone d'activités n'est pas valorisée. Elle offre sur une partie du site un aspect dégradé

V- L'OCCUPATION DE L'ESPACE

A. Les déplacements

Les routes et les chemins forment un réseau viaire qui permet de desservir le territoire et de le structurer. Il se compose d'axes principaux et secondaires qui établissent des hiérarchies dans les déplacements. Le réseau viaire est assez simple et bien hiérarchisé.

1) La RD 177 : Rennes pas si loin

La RD 177, axe Rennes-Redon forme **une des artères routières importantes du département**. Sa présence, facilite l'accès vers la capitale bretonne, même si le doublement à 2x2 voies n'est pas encore achevé, ce qui permettra à l'avenir de réduire considérablement les temps de déplacement.

2) Les voies principales s'articulent sur le centre-bourg

Trois voies principales, formées des routes départementales RD 50, RD 352 et RD 65, organisent le territoire. Ces voies forment un système en étoile qui est centré sur le cœur du bourg. La RD 65 qui traverse le territoire du Nord au Sud permet de relier Maure-de-Bretagne à Pipriac.

Avec environ 1000 véhicules par jour, c'est la voie la plus fréquentée. Ce trafic important pose des problèmes de sécurité, en particulier dans la traversée du bourg, où la vitesse des automobilistes est très importante.

La création d'un échangeur sur Courbouton dans le cadre de la mise à 2x2



Un réseau de voies centré sur le bourg



la RD 352, l'entrée dans le bourg



la RD 65

voies de l'axe Rennes-Redon et de la déviation de Loéhac va engendrer des usages et des pratiques différentes, avec notamment une augmentation du trafic routier sur la RD 352 qui relie le bourg au futur échangeur.

3) Les voies secondaires : Un réseau bien développé

Les voies que l'on appelle secondaires sont des voies d'emprise modeste qui correspondent à d'anciens chemins agricoles (voir cadastre 1843) et qui permettent de desservir les hameaux. Quelques unes d'entre elles forment des "chemins creux", la route est plus basse que le terrain naturel. Cette caractéristique qui participe à l'identité communale doit être préservée dans le cadre des aménagements ponctuels de voirie (élargissement, rectification de virage...).

4) Des chemins peu nombreux

Quelques chemins sont encore présents sur le territoire communal. Ils permettent d'accéder aux zones agricoles. Ils doivent être préservés dans

la mesure du possible, car ils sont les témoins d'une identité paysagère régionale.

5) Les sentiers : l'ancienne ligne de chemin de fer

L'ancienne ligne de chemin de fer s'est transformée en chemin de randonnée et permet ainsi de rejoindre Chateaubriant à Ploërmel. Malheureusement il n'existe aucune liaison avec le centre bourg et le fort potentiel des zones boisées de la partie Est du territoire n'est pas exploité.



l'ancienne voie ferrée

ATOUPS :

- Un réseau de voies assez développé qui permet une bonne desserte du territoire
- Des voies de caractère (voûte arborée de la route de Lohéac)
- La présence de l'ancienne voie ferrée transformée en chemin de randonnée départementale

FAIBLESSES :

- Une urbanisation qui s'étire le long des voies principales
- La zone d'activités de Courbouton le long de la RD 177 peu valorisante pour les entreprises et la commune
- Peu de chemins de randonnées (manque de liaison avec l'ancienne voie ferrée, boucle en forêt ?)

B. L'organisation du bâti : un pôle principal, le centre-bourg

Le bourg : le bourg est de taille modeste, son urbanisation s'est faite au carrefour de la RD 65 et de la RD 352. Son centre compact et facilement identifiable s'étire progressivement vers l'Est, quatre villages gravitent autour dont deux tendent à le rejoindre au fil des années.

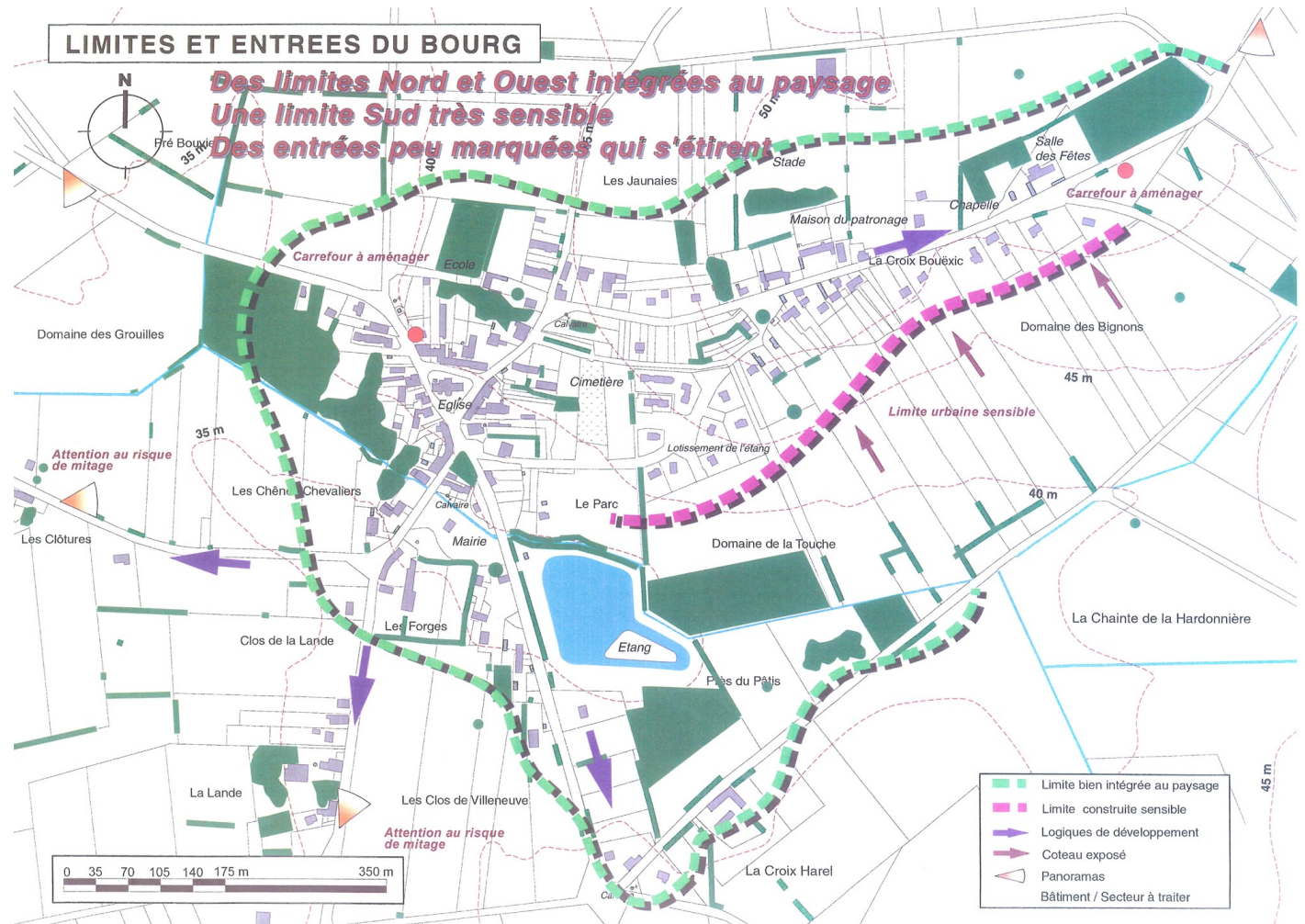
Les villages : l'une des particularités de l'urbanisation rurale de LIEURON est d'être constitué de très nombreux hameaux. La commune en compte plus de vingt qui se sont organisés pour beaucoup soit à la périphérie du territoire communal soit à la périphérie du bourg.

1) Les limites et entrées de bourg

Les limites et les entrées du bourg forment l'enveloppe de la partie agglomérée. La qualité de cette enveloppe va influencer la manière dont est perçu le centre-bourg.

a- les limites du tissu aggloméré

La majeure partie du bourg est implantée au creux d'un petit talweg. L'urbanisation s'étire le long des voies principales et en particulier le long de la route qui mène à Lohéac. Les perceptions lointaines du centre-bourg sont peu nombreuses. Le clocher de l'église, élément de repère et symbolique du bourg est également assez discret.



➤ Les limites bâties Sud sont particulièrement exposées de part :

- L'implantation en ligne de crête de l'urbanisation (secteur de la Croix Boüexic),
- Le développement d'une architecture récente moins bien intégrée que les secteurs anciens (coloris de matériaux de façade, végétation moins présente).

➤ Les limites Nord et Ouest

Les limites Nord et Ouest sont bien intégrées au paysage. Un équilibre s'est instauré entre le bâti et l'environnement végétal. Le vallon du ruisseau du Bignon offre un cadre végétal de qualité.

b- les entrées de bourg

La lecture des entrées répond à la cohérence des limites existantes.

➤ Entrée Est

L'entrée Est est marquée par la présence d'un carrefour qui articule deux routes départementales. Les nombreux délaissés de voirie offrent un spectacle sans qualité, que vient renforcer la plate-forme où sont déposés différents tas de matériaux. Un aménagement devra recomposer cette entrée et valoriser la présence de la chapelle et de la salle des fêtes.



les entrées Sud et Est

➤ Entrée Sud

L'entrée correspond bien au caractère rural de la commune. Elle offre quelques belles vue sur l'étang communal. Il s'agit ici, plus de résoudre des problèmes de sécurité. En effet la voie forme une grande ligne droite, qui favorise la prise de vitesse des automobilistes.

➤ Entrées Sud-Ouest

Il est difficile de situer l'entrée du bourg car l'urbanisation s'est développée le long des voies entre les bourg et les villages environnants (la Lande et les Clôtures). Cette entrée donne sur la Mairie, lieu important du centre bourg. Les espaces publics situés devant la Mairie devront être aménagés afin de mettre en valeur ce lieu.

➤ Entrée Nord

L'entrée du bourg située dans un virage est difficilement perceptible. De plus des problèmes de sécurité apparaissent aux abords de la boulangerie par le manque de visibilité.



l'entrée Nord

l'entrée Sud-Ouest

ATOUPS :

- Un environnement végétal qui permet aux limites Nord et Ouest d'être bien intégrées au paysage
- Présence de l'étang communal qui offre un environnement de qualité et marque l'entrée Sud

FAIBLESSES :

- Une limite d'urbanisation Sud sensible qui doit être traitée avec attention
- Des problèmes de sécurité routière
- Le carrefour de la salle des fêtes à réaménager

2) Le développement du bourg

Les modalités d'implantation et de croissance du centre-bourg sont à l'origine de sa structure et de son fonctionnement. Leur appréhension est un des outils pertinents pour imaginer un développement futur cohérent.

a- L'origine du centre-bourg : une implantation ancienne

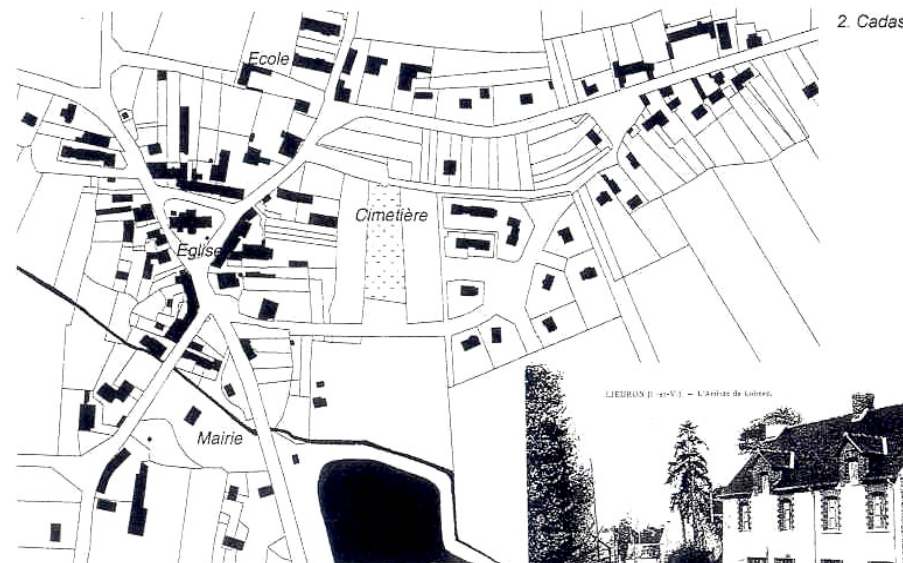
Tout laisse à penser que le site de Lieuron était occupé dès l'époque romaine. Il ne subsiste cependant aucune trace tangible de cette époque. C'est en 1338 qu'est citée pour la première fois l'église dont il ne subsiste que le porche Sud et un bénitier ancien à mascarons, l'édifice ayant été reconstruit au début du XIX^{ème} siècle. De cette période il nous reste peu de traces, la situation a semble t-il peu évoluée jusqu'au XIX^{ème} siècle. C'est à cette période que les éléments graphiques fiables sur la structure du bourg apparaissent grâce au cadastre napoléonien.



Cadaastre Napoléonien (1832)

b- Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, deux pôles se constituent

En 1831, le bourg est assez petit. Il est constitué de deux pôles, l'un s'organise autour de l'église, l'autre autour du presbytère. Les bâtiments assez long et bas (rez-de-chaussée) s'implantent souvent à l'alignement de l'espace public. L'implantation du bâti est relativement dense. Les puits, fours et autres dépendances servent d'interface entre la partie publique et privée et se localisent souvent sur le devant de la propriété (La Croix Bouëxic). Une retenue d'eau existait déjà au niveau du lieu-dit de la Forge.



Cadaastre actuel

c- Une urbanisation autour des pôles existants

Jusqu'à l'après-guerre, les constructions s'implantent autour des deux pôles existants (le Bourg, la Croix Bouëxic). Les bâtiments sont plus hauts (R+1), les ouvertures plus grandes, d'autre matériaux apparaissent comme la brique. Les deux écoles sont construites durant cette période, ainsi que la chapelle.

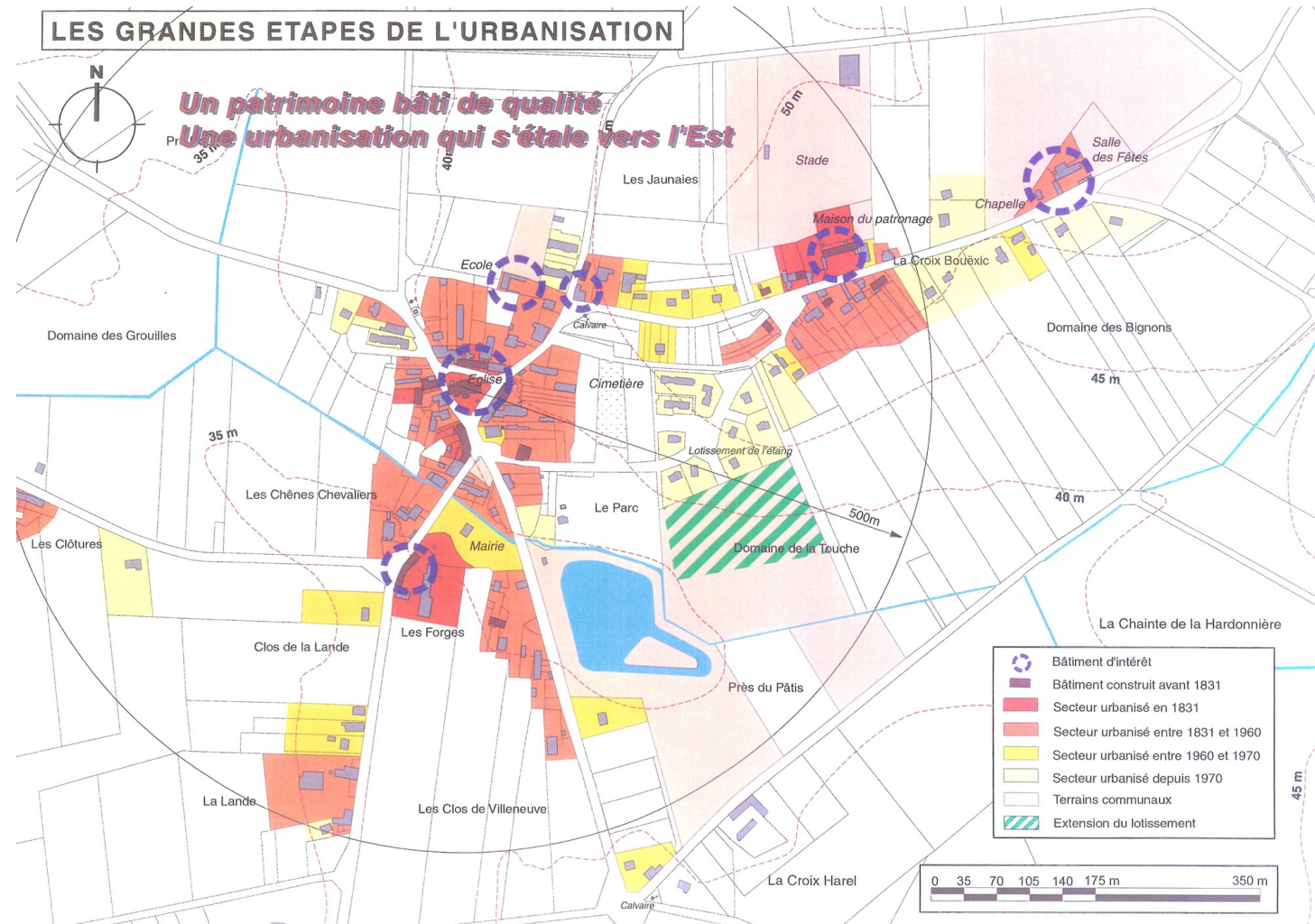
d- une union progressive du bourg et de la Croix Bouëxic

Dans l'après-guerre l'urbanisation s'opère au Nord de la route de Lohéac, entre le bourg et la Croix Bouëxic. Les deux entités sont enfin rattachées entre elles. L'architecture depuis cette époque vient en rupture face aux modèles anciens (volume, implantation par rapport à la parcelle, matériaux).

e- un déséquilibre vers Lohéac

Après les années 70, l'urbanisation s'est poursuivie le long de la route de Lohéac, entre l'ancien presbytère et la salle des fêtes. L'organisation du bourg s'est alors déséquilibrée vers l'Est en un tissu linéaire et sans épaisseur. Dans les années 80, la mairie est construite sur le secteur de la Forge.

Les constructions récentes qui se sont développées ces dernières années ont permis de recentrer l'urbanisation autour du cœur du bourg avec notamment les logements locatifs dans des bâtiments anciens du bourg et la création du lotissement de l'Étang.



3) La trame bâtie

La répartition sur le territoire des éléments construits a considérablement évolué dans le temps et généré des types d'occupation de l'espace assez différenciés.

a- Organisation du bourg : un déséquilibre vers l'Est

Le bourg s'articule autour des voies principales de manière linéaire et sans épaisseur (une seule rangée de maison, derrière, les champs). L'urbanisation s'est, au fil des années déséquilibrée vers l'Est. L'urbanisation n'est pas très dense et offre des respirations (zones non bâties) dans le tissu construit. Ces zones occupées par des jardins et des vergers affirment le caractère rural de la commune.

Du fait de son urbanisation particulière, les époques de construction se côtoient en alternance. Seul la partie autour de l'église se distingue par l'homogénéité de son architecture.

b- Typologie de l'architecture du bourg

Les différentes époques d'implantation des bâtiments ont laissé des typologies architecturales variées :

- Bâti ancien : Autour de l'église, les bâtiments se sont, la plupart du temps, collés les uns aux autres dans un souci d'économie du foncier. C'est la zone la plus dense du bourg. Les bâtiments assez long et bas (rez-de-chaussée) s'implantent souvent à l'alignement de l'espace public. La volumétrie homogène des bâtiments et l'usage du schiste permettent une grande unité d'ensemble.
- Bâti début de siècle : Les bâtiments sont plus hauts (R+1), les ouvertures plus grandes, d'autres matériaux apparaissent comme la brique. Les deux écoles sont construites durant cette période, ainsi que la chapelle.

- Bâti contemporain : La trame bâtie correspond à des implantations de maisons de petites tailles sur des parcelles réduites (500 à 800 m²). La densité est assez faible, le bâti n'est pas structurant mais il prend, par son implantation aléatoire une place dominante dans la lecture du bourg sans pour autant constituer un espace qualifié.



c- Perspective de développement : recentrer le bourg

L'urbanisation du centre-bourg tend à faire la jonction entre les villages environnants (la Lande, les Clôtures, le Clos Harel) et la partie agglomérée. La trame urbaine s'étale et s'accompagne d'un développement déséquilibré de l'agglomération.

Si ce type d'urbanisation est facile à mettre en œuvre pour des raisons d'assainissement, elle offre de nombreux inconvénients à savoir :

- Elle consomme beaucoup de place au détriment du monde agricole,
- Elle s'intègre moins bien au paysage (on augmente les limites du bourg dans des secteurs exposés),
- Elle va à l'encontre des principes de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (décembre 2000) qui préconise une rationalisation de l'espace et la mise en place d'une politique de développement durable.

Il est donc nécessaire de réfléchir à une croissance recentrée vers le cœur du bourg qui propose un tissu bâti en cohérence avec son fonctionnement et le paysage général du site.

ATOUS :

- Un patrimoine bâti de qualité (presbytère, église et ses abords) bien préservé
- Des «vides» dans le centre-bourg qui permettent des respirations dans le tissu construit

FAIBLESSES :

- Une urbanisation qui s'étire le long des voies principales et qui est déséquilibrée vers l'Est
- Risque d'étalement vers les villages voisins (le Clos Harel, la Lande, les Clôtures)

4) Les espaces publics

Les espaces publics, au-delà de leur rôle fonctionnel participent à l'identité d'une commune. Il est donc important de comprendre leur fonctionnement avant d'intervenir sur ces lieux.

a- Les principaux espaces publics : des lieux à valoriser

- la place de la Mairie

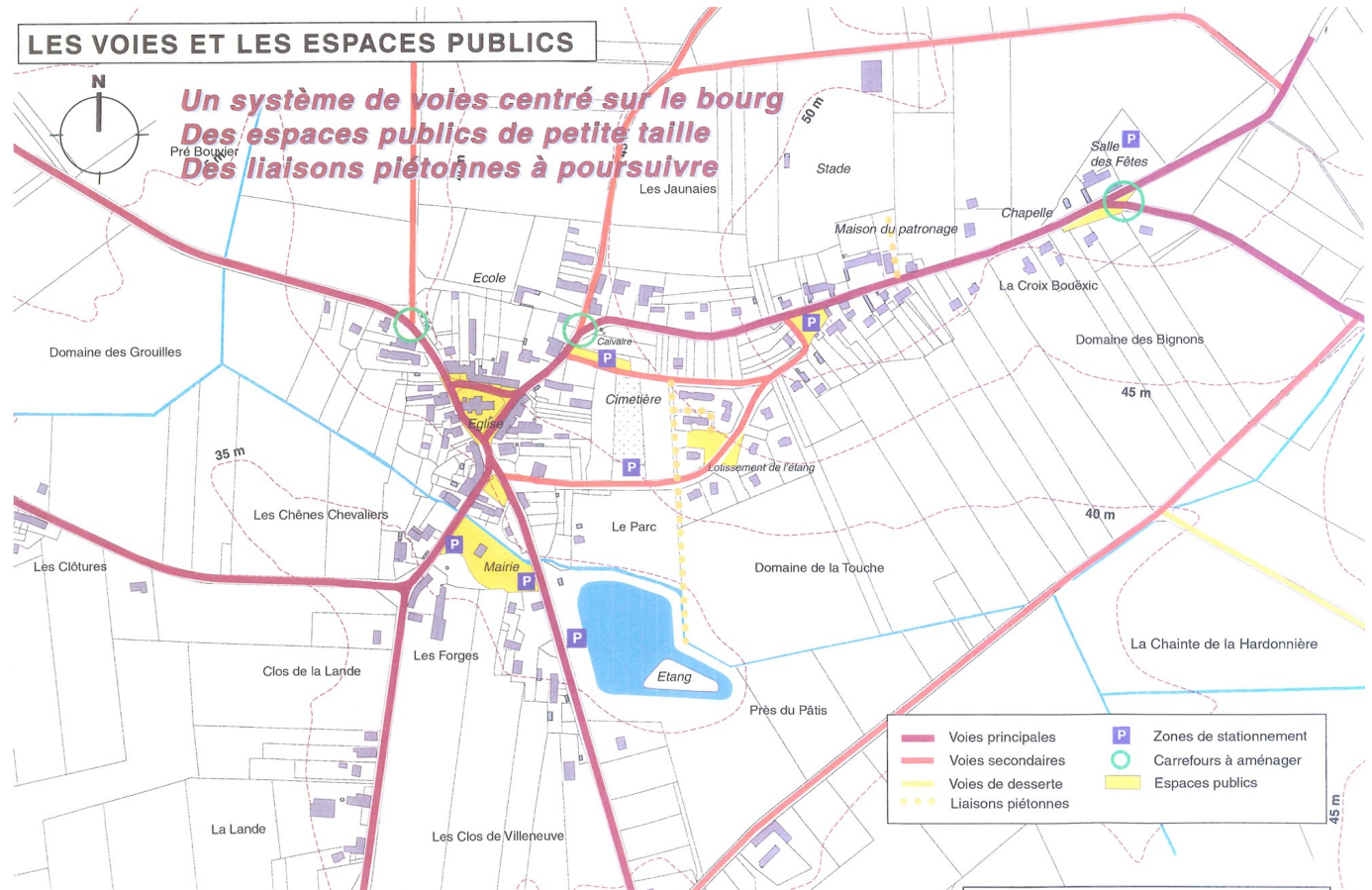
Les espaces qui accompagnent la mairie sont les plus importants par leur taille. Malheureusement la qualité des aménagements ne contribue pas à valoriser ce lieu. La présence du ruisseau du Bignon pourrait révéler un espace de qualité en supprimant la haute haie de Thuyas qui borde le Nord de la place.

- la place de l'église

La place est d'avantage un îlot routier qu'un lieu de vie agréable. Elle forme un petit îlot entouré de voies et sur lequel vient s'implanter différents éléments (croix du XVI^{ème} classée Monument Historique, source, grands conifères, panneaux routiers, parking, sanitaire). La place possède pourtant un environnement bâti de grande qualité, véritable cœur du village ancien. La mise en valeur de la source et une étude fine des flux et des stationnements permettrait peut être de valoriser ce lieu.

- la place du presbytère

Cette petite place triangulaire à beaucoup de charme. Un vieux Chêne trône sur un de ses côtés et en fait le point d'attrait.



la place de l'Eglise



b- Les voies : des espaces publics à part entière

Les voies font partie de l'espace public et à ce titre elles tiennent un grand rôle dans la perception de l'image du bourg.

- La route de Lohéac, principale voie du bourg mériterait d'être aménagée. Cela permettrait de sécuriser la traversée du bourg et de valoriser le cadre de vie.
- Les nouvelles voies qui accompagnent les opérations récentes sont peu intéressantes. Traitées de manière très urbaine ces voies ne reflètent par l'identité rurale de la commune.



un réseau viaire traité de façon encore routière



des nouvelles accompagnant les nouvelles extensions du bourg

c- Les liaisons piétonnes : un maillage à poursuivre

La réalisation du lotissement de l'Etang a permis la mise en place de liaisons piétonnes. Une grande liaison permet ainsi de rejoindre la zone verte située plus au Sud. Cette politique doit être poursuivie afin de mettre en place un maillage cohérent à l'échelle du bourg. Ce maillage devrait permettre de relier les zones d'habitat avec les principaux équipements (salle des fêtes, stade).

d- L'étang, un atout dans le centre-bourg

L'étang communal et ses abords forme un atout formidable pour le centre bourg. Il représente un espace public ouvert proche des habitations, où chacun peut venir se détendre dans un lieu agréable. La mise en valeur du ruisseau du Bignon pourrait renforcer ce lieu et permettre d'établir des connexions avec la partie Ouest du territoire.



l'étang dans le bourg

ATOUPS :

- Présence de l'étang communal qui offre un environnement de qualité

FAIBLESSES :

- Des espaces publics sans grande qualité et parfois trop urbains
- Manque de liaisons piétonnes avec les principaux équipements (salle des fêtes, stade)

5) Les équipements et commerces

Equipements publics et commerces sont des éléments déterminants dans la vie sociale du bourg.

a- Les équipements

Les équipements publics sont à l'échelle de la commune. Ils sont situés principalement dans le centre-bourg.

- *la Mairie*

Son architecture "pavillonnaire" en fait un bâtiment banal sans grand caractère. Elle possède néanmoins l'avantage d'être très accessible.

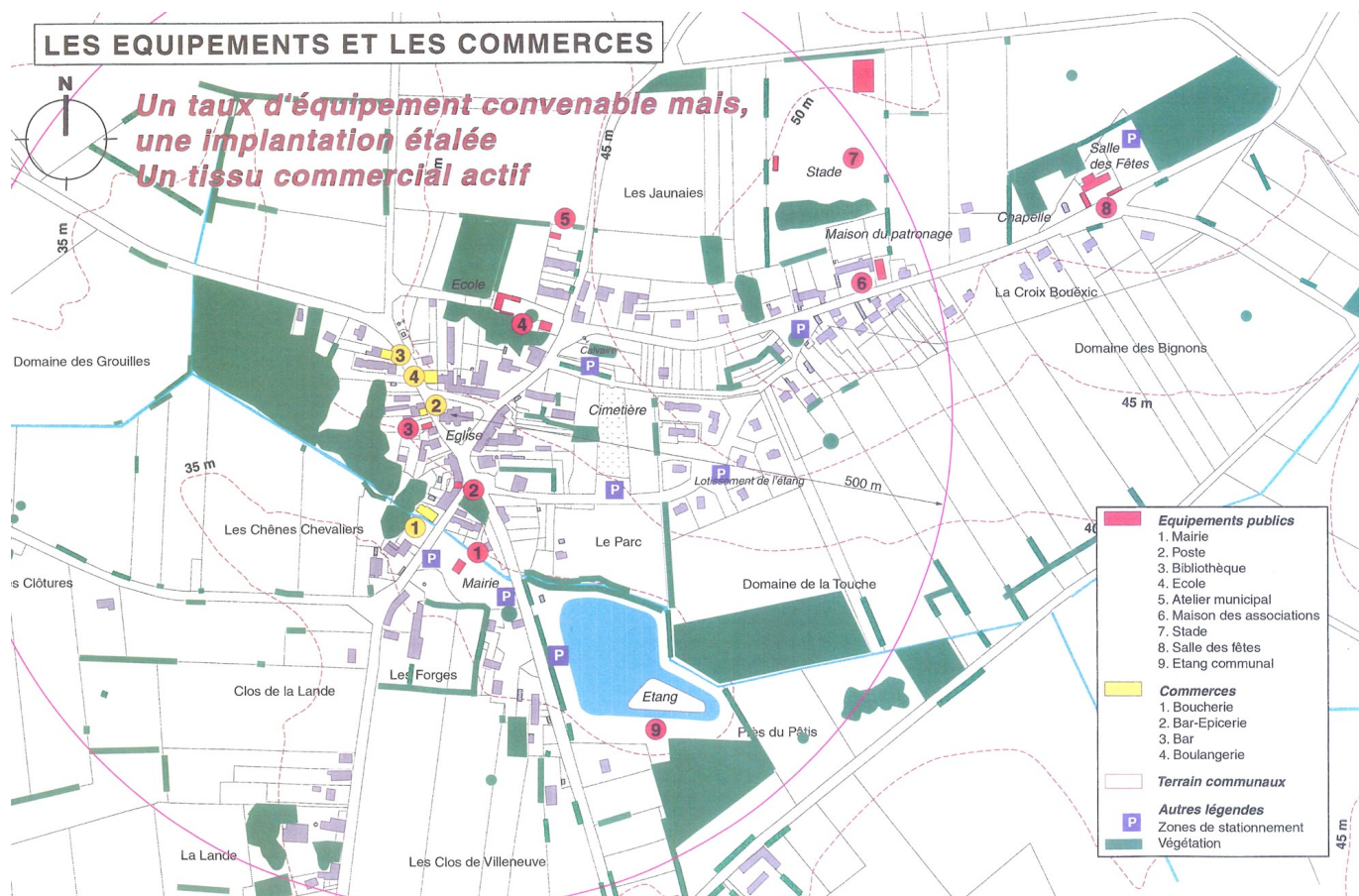
- *l'Ecole et la bibliothèque*

La commune est en Regroupement Pédagogique avec la commune de Bruc-sur-Aff. Elle accueille dans l'école les classes de CP à CE1. L'école est implantée à un carrefour ce qui rend son accès peu sûr. Une nouvelle cantine a été réalisée récemment permettant d'accueillir les nouveaux enfants et de pouvoir faire face à l'arrivée d'une nouvelle population.

La commune dispose d'une petite bibliothèque située à proximité de l'église.

- *la salle des fêtes*

La salle des fêtes semble être bien adaptée aux besoins immédiats. Elle bénéficie d'un environnement de qualité.



b- Les commerces

Le tissu commercial est encore présent, soutenu par la municipalité (boulangerie). Son implantation reste cependant éclatée sur le centre bourg (+100m entre la boulangerie et la boucherie). L'apport d'une nouvelle population permettrait sans doute de maintenir l'activités de ces commerces.

Un petit problème de sécurité se pose pour l'accès à la boulangerie. Située dans un virage aveugle, les manœuvres ne se font pas en toute sécurité.



les commerces du centre-bourg

ATOUPS :

- Présence de commerces qui dynamise la vie de cette petite commune rurale
- Un taux d'équipement correct

FAIBLESSES :

- Aménagement nécessaire des abords de la Mairie
- Un certain éclatement du tissu commercial
- Problèmes de sécurité aux abords de l'école et de la boulangerie

C. Les hameaux

Hameaux à la périphérie du territoire:

- A l'Ouest : la Rehaudière, la Guénerais, la Contais, la Filiais.
- Au Sud : le Placet, la Mouchais, la Cornais, les Ecotais et la Barre des Féages.
- A l'Est : Courbouton, le Plessis Anger et le Nouërais
- Au Nord : les Econnais, la Rue Guillaume, la Boscherie, Beaufatais et la Besnerais.

Hameaux à la périphérie du bourg :

- Au Sud : la Croix Harel, la Lande
- A l'Ouest : Les Clôtures, la Beltière
- A l'Est : la Croix Bouëxic

➤ **L'habitat dispersé** : l'habitat dispersé est peu présent sur la commune, cependant le patrimoine rural comprend de nombreux bâtiments remarquables dont 5 manoirs et un château :

- le manoir du Plessis Mahé (16^{ème}-17^{ème} siècle)
- le manoir de la Garenne (18^{ème}-19^{ème} siècle)
- le manoir de la Mouraudais (17^{ème}-19^{ème} siècle)
- le manoir de Mélouër (16^{ème}-20^{ème} siècle)
- le manoir de l'Epinois (16^{ème}-19^{ème} siècle)
- le château du Plessis-Anger (19^{ème} siècle)

1) La morphologie des hameaux : le hameau traditionnel se décompose peu à peu.

Les hameaux de LIEURON sont très caractéristiques du pays de REDON et de PIPRIAC, de part leur morphologie et leur architecture (un bâti de qualité).

Ils sont le reflet des modes d'occupation du territoire par l'homme, autrefois en relation directe avec le paysage (orientation, forme, nature des matériaux).

Les habitations s'organisent en se regroupant pour former des villages ou hameaux.

Le hameau traditionnel est constitué le plus souvent d'ensembles architecturaux continus appelés **Longères**.

Ces longères sont elles-même constituées de maisons généralement basses accolées (rez-de-chaussée + grenier). Elles ont été construites en tenant compte des données climatiques, du relief. Elles épousent les courbes de niveaux. Les bâtiments sont orientés le plus souvent sur un axe Est-Ouest, la façade Sud recevant toutes les ouvertures tandis que la façade Nord reste le plus souvent aveugle.

Les longères se sont développées de manière linéaire le long ou à la croisée des chemins. Les bâtiments sont implantés directement en bordure des chemins, comme par exemple les hameaux de la Réhaudière ou des Econnais, mais le plus souvent en retrait laissant ainsi des espaces intermédiaires plus ou moins profonds entre la façade et le chemin.

Ces espaces intermédiaires constituent des espaces privatifs ouverts sur des espaces à vocation semi-collective. Ils sont parfois structurés par de petits bâtiments annexes (granges, puits, fours, soues). Les granges sont construites en terre, à l'écart des longères et en bordure du chemin.

Des appentis sur l'arrière prolongent les maisons, ils abritent le cellier où sont stockés les tonneaux de cidre.

Plus rarement, de petits appentis adossés à la façade principale viennent rompre le rythme. Ils ont des fonctions utilitaires et parfois une volonté d'isolement par rapport aux autres habitations de la longère.

Sur l'arrière, les parcelles en lanières servent de potager.

2) L'évolution contemporaine : une rupture avec le patrimoine existant

Depuis les années 50 et plus particulièrement depuis les années 70, on assiste à l'éclatement de la limite des hameaux par la construction de maisons individuelles implantées sans respect des « règles du jeu » du hameau (morphologie, architecture traditionnelle, choix des matériaux utilisés), alors que dans le même temps certains corps de bâtiment tombent en ruine, comme à La Cornais ou au Placet.

Le bâti ancien subit également des transformations.

On observe des bâtiments métamorphosés qui ont perdu toute leur identité. Le rythme des percements et leurs dimensions, le choix des matériaux utilisés, les enduits ciment sur les maçonneries de pierre ou de terre et l'apparition de lucarnes type « capucine ».

On observe également sur une même longère l'utilisation de matériaux différents pour chaque propriétaire.

3) La typologie de l'habitat

Les longères constituées de maisons accolées à l'étable ont toutes un air de famille.

Les façades sont rythmées d'une part, par leur usage (habitat, étable, grange) et d'autre part, par leurs percements au rythme de trois (porte d'entrée, fenêtre, gerbière).

La topographie de la commune étant relativement plate, les longères sont construites sur les mêmes courbes de niveaux, aussi les faitages s'accordent aux lignes horizontales du paysage.

Les maisons sont généralement basses, le rez-de-chaussée est surmonté d'un grenier à fourrage.

➤ **Les murs**

Dans la commune de Lieuron, de nombreuses habitations sont entièrement en schiste et grés mais le plus souvent, les murs sont constitués de pierres de schiste associées au pisé. Le rez de chaussée est en schiste sur toute sa hauteur et le pisé dans la hauteur du dératellement du grenier.

Les bâtiments annexes sont le plus souvent en terre, toutefois, certaines dépendances sont réalisées en ossature bois avec un bardage bois (planches de chêne posées bord à bord et garnies d'un couvre-joints).

➤ **Les planchers**

Les planchers sont de trois types suivant les dimensions des habitations :

- Solives rapprochées tous les 0.50 portant de mur à mur, pour les longères de faible largeur,
- Solives avec une poutre centrale, pour les longères de 6.20 m à 6.50 m de large,
- Solives reposant sur deux poutres situées de part et d'autre de la cheminée pour les longères dont la largeur est supérieure à 6.50 m.

➤ **La charpente**

La charpente traditionnelle des longères est constituée d'arbalétriers cintrés, de fermes à entrain retroussé ou le plus souvent de fermes avec blochet et jambes de force.

➤ **La couverture**

La couverture est réalisée en ardoises de schiste, les tôles galvanisées ou les ardoises « éternit » parfois en losange, viennent remplacer les couvertures d'origine ; les couvertures sont raides et les coyaux disparaissent.

➤ **Les ouvertures**

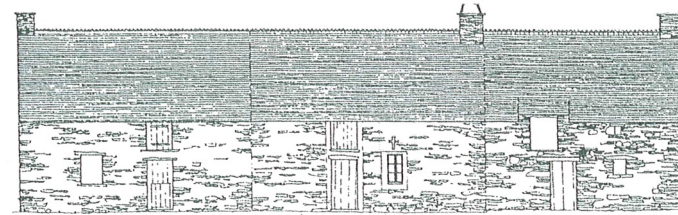
La façade du bâti ancien est caractérisée par le rythme de trois de ses ouvertures ; la porte d'entrée, la fenêtre et la gerbière.

■ La porte d'entrée est différente de la porte de l'étable ou de l'écurie, elles ont des proportions modestes, formées de deux parties ouvrantes superposées. La porte vitrée ou pleine fait office de fenêtre, celle du bas reste fermée pour retenir les enfants ou empêcher les animaux d'entrer ou de sortir. La porte de l'étable ou de l'écurie est d'un seul tenant constituée de planches jointives à lames verticales. La porte de la grange vient interrompre parfois le rythme de ces façades.

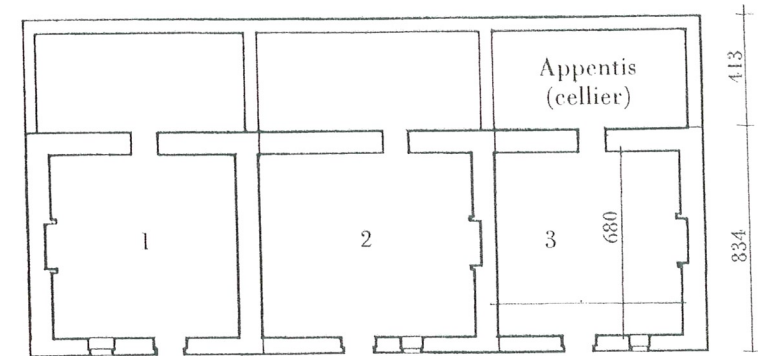
■ Les fenêtres : leurs dimensions varient beaucoup, les proportions sont conformes et en harmonie avec les gerbières. Les fenêtres des maisons d'habitations sont plus grandes et vitrées, elles sont constituées de deux vantaux à trois carreaux. Ces fenêtres sont équipées soit de volets extérieurs à lames verticales, soit de volets intérieurs et parfois de simples barreaux de défense. Les ouvertures des écuries ou étables sont plus petites et quelquefois même réduites à de simples fenestrelles (ouvertures type meurtrière).

■ Les gerbières : elles permettent l'accès au grenier, elles sont de trois types :

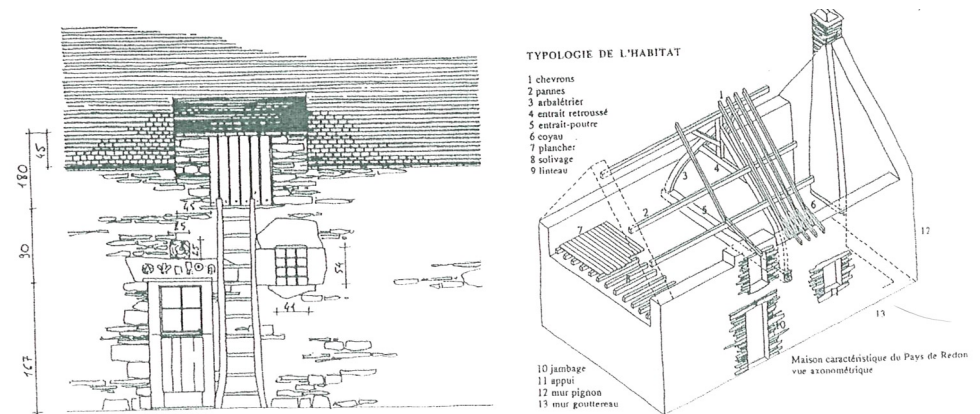
- La gerbière passante à fronton plat type chien assis, simple ou double, c'est la plus répandue dans la commune.
- La gerbière passante à fronton triangulaire.
- La gerbière située sous l'égoût du toit pour les constructions à étage ou ayant un dératellement important. Les portes des gerbières sont en bois à lames verticales en châtaignier.



Les longères sont basses et accolées, elles ont toutes un aire de famille



Les pièces principales sont orientées au Sud (salle commune, étables), le cellier est en appentis sur l'arrière



Façades : le rythme par trois

Maison caractéristique du Pays de Redon

D. Les réseaux

1) Les réseaux de distribution et de collecte

➤ L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Bruyères qui a confié la gestion du réseau à la société SAUR de Mordelles.

L'examen du plan du réseau montre que la commune bénéficie d'une bonne alimentation en eau potable. Le diamètre de la canalisation principale permet une augmentation du nombre de logements en centre-bourg et dans les hameaux traversés.

➤ Le réseau d'assainissement collectif

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en juillet 2000 par le bureau d'études ANTEA, société d'ingénierie et de conseil du groupe BRGM afin de déterminer les zones d'assainissement collectif (secteurs actuellement desservis ou se situant le long de la canalisation existante et les zones d'extension future de l'urbanisation autour de l'agglomération) et les zones d'assainissement autonome (reste du territoire communal).

Il existe un réseau collectif d'assainissement des eaux usées de type séparatif qui dessert la totalité de l'agglomération et des villages de la Lande, les Clôtures, la Beltière et la Réhaudière. La station d'épuration d'une capacité de 400 équivalents-habitants, construite à l'Ouest de l'agglomération, fonctionne selon le principe du lagunage naturel. La commune a la responsabilité du fonctionnement de cet ouvrage et de son entretien. Aujourd'hui, la station arrive à saturation. Par délibération du 5 février 2007, la commune a décidé d'agrandir la STEP. Ce projet d'extension de la lagune actuelle se fera sur des terrains communaux, situés en continuité Nord. L'objectif est d'obtenir une capacité de 650 équivalents-habitants.

Pour ce qui concerne de l'autorisation du rejet de la station d'épuration actuelle qui est échue, la commune a accepté une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour régulariser cette situation. Une étude diagnostic du système d'assainissement a été réalisé en décembre 2008 afin de faire un bilan de la campagne en nappe basse et de mener une réflexion sur le devenir de la station d'épuration.

La zone d'activités intercommunautaire de Courbouton est partiellement desservie par un réseau d'assainissement séparatif aboutissant à un lagunage naturel d'une capacité de 500 équivalents habitants, situé sur la commune de Guipry.

Le reste des hameaux ou écarts est assainit par des dispositifs d'assainissement autonome.

➤ Le réseau d'électrification et de gaz naturel

L'ensemble du territoire communal est couvert par un réseau de distribution d'énergie électrique en moyenne et basse tension. Des renforcements sont effectués en fonction des besoins en énergie.

➤ Le traitement des déchets

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 6 mars 2003.

La collecte, le traitement des **ordures ménagères** et la collecte sélective sont assurés par le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Nord de l'Arrondissement de Redon à Guichen (SMICTOM du NAR) auquel la commune de LIEURON adhère.

Ces deux collectes sont assurées simultanément une fois par semaine sur toute la commune le jeudi après-midi :

- par des conteneurs individuels pour les ordures ménagères,
- et par sacs de tri pour le tri sélectif (bouteilles et flacons plastiques, cartonnettes et briques alimentaires, boîtes et barquettes métalliques).

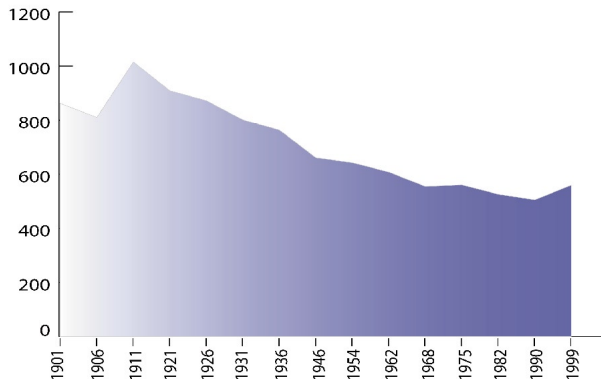
Les **journaux, magazines et les verres** sont déposés dans des conteneurs spéciaux par apport volontaire au point recyclage situé près de l'étang du Pâtis. La fréquence de collecte des conteneurs de ce point recyclage est fonction du remplissage.

Concernant les **déchets verts**, les gravats, les encombrants ferrailles ..., la population est invitée à les déposer aux trois déchetteries existantes sur le territoire de la Communauté de Communes et situées à Pipriac, Guipry et Sixt-sur-Aff.

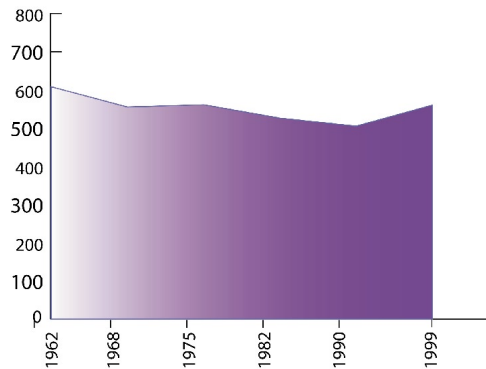
En ce qui concerne **les grosses ferrailles** (épaves de voitures, vieux matériels agricoles, vieux appareils ménagers ...), la population peut s'inscrire en Mairie qui fait ensuite intervenir une entreprise spécialisée dans cette collecte.

Les agriculteurs peuvent apporter les emballages et les produits sur le lieu de vente (coopératives agricoles). Ces produits sont triés et dirigés vers des organismes spécialisés qui assurent le recyclage ou la destruction des déchets, dans le respect des normes environnementales.

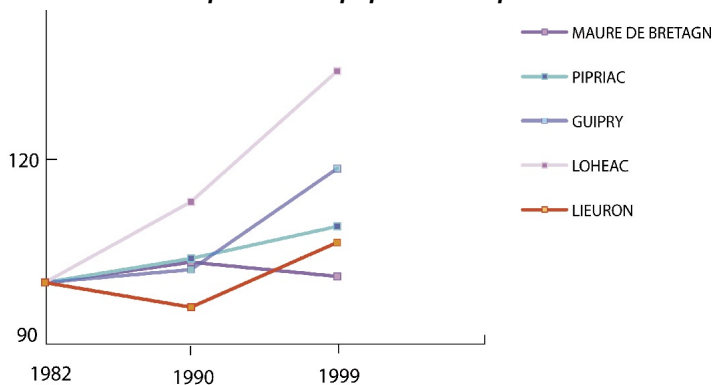
Evolution de la population de LIEURON depuis le début du XX^{ème}



Evolution de la population de LIEURON depuis les années 1960



Evolution comparée de la population depuis 1982



CHAPITRE III ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données utilisées dans le cadre de l'analyse démographique sont celles du recensement de 1999, les données du dernier recensement n'étant pas encore disponibles.

I- LA POPULATION

A. L'évolution de la population

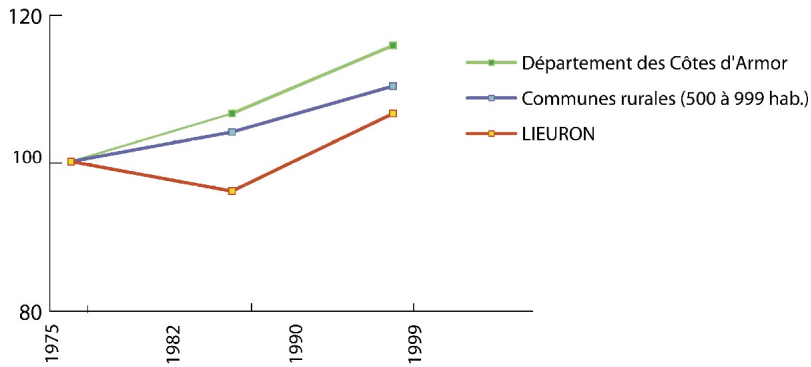
Hormis une hausse notable entre 1906 et 1911 (+25.3%), la population de LIEURON a connu une baisse progressive de sa population du début du XX^{ème} siècle jusqu'au début des années 1990.

Ce n'est que depuis le début des années 1990 que la croissance de la population a véritablement redémarré. Le nombre d'habitants est ainsi passé de 505 habitants en 1990 à 643 en 1999, soit +11%. Ceci représente une relativement forte progression de la population pour la commune de LIEURON. En 2006, elle avait encore augmenté avec 83 habitants supplémentaires.

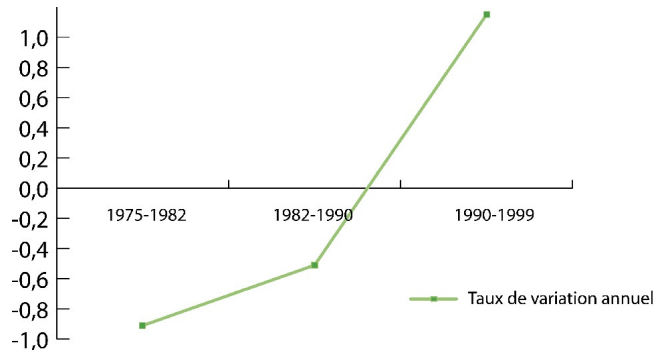
ANNÉE	1975	1982	1990	1999	2006
POPULATION	561	526	505	560	643

LIEURON connaît une croissance démographique plus lente que la plupart de ses communes voisines, notamment Lohéac, qui sur la période 1990-

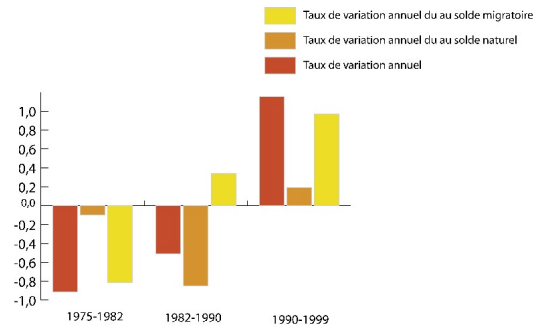
Evolution comparée de la population de LIEURON, des communes de même taille et du département



Evolution du taux de variation annuel depuis 1975



Evolution des différents taux de variation annuels depuis 1975



1999, a connu une croissance d'environ 21%.

Contrairement à l'évolution démographique du département et des communes rurales de 500 à 999 habitants d'Ille et Vilaine, la commune de LIEURON a perdu de la population entre 1982 et 1990 (-4% sur cette période). Aujourd'hui, elle rattrape cette diminution de population par un nouveau dynamisme démographique (+10.9% entre 1990 et 1999). Cette croissance est plus forte que les taux observés sur le département et les communes de même taille (respectivement 9.2% et 6.2% sur cette période).

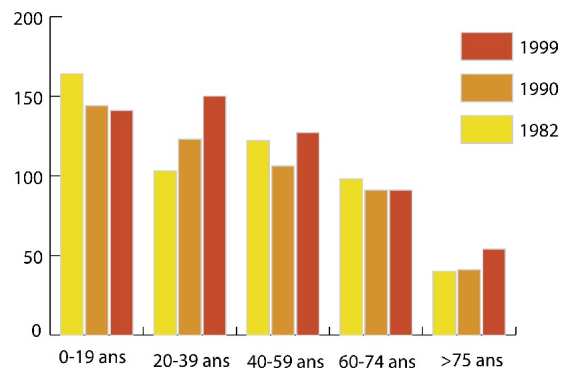
Les effets de la mise à 2X2 voies de la RD177 sont déjà perceptibles sur le développement de l'aire d'influence de l'agglomération rennaise. Il est prévu que le Sud de l'agglomération se développe davantage avec un accès facilité à l'agglomération rennaise, des temps de trajets raccourcis et donc une aire d'influence d'un pôle d'emploi important élargie. Il est très probable que LIEURON bénéficie à terme de cet effet de la 2X2 voies et voit une demande accrue en logement et une augmentation de sa population

B. Une nouvelle croissance démographique assurée par l'arrivée d'une nouvelle population

Depuis les années 1970, le taux de variation annuel augmente de façon continue. Il est passé de -0.91% /an en 1975 à 1.15% /an en 1999. Ce taux est le résultat de l'association de plusieurs facteurs : le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui sont rentrés sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année) et le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période).

De 1975 à 1982, la commune de LIEURON a vu sa population diminuer (-0.91% /an), ceci en raison principalement d'un solde migratoire négatif (-0.81% /an) qui est accentué par un solde naturel également négatif. La

Evolution de la population de LIEURON par tranches d'âge



commune, sur cette période, a assisté au départ de plusieurs habitants. Et les naissances ont été moins nombreuses que les décès, ne permettant pas un renouvellement de population.

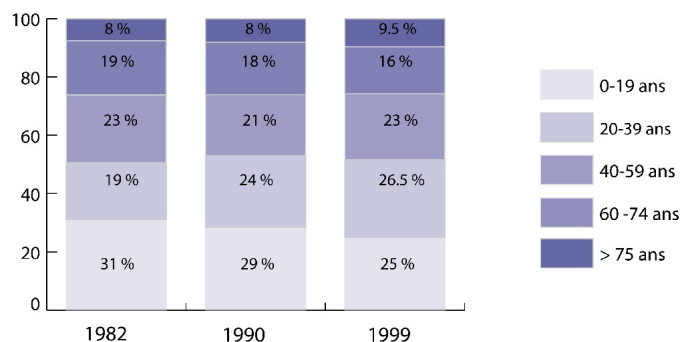
Sur la période 1982-1990, une nouvelle baisse de la population est observée (-0.51% /an). Elle s'explique cette fois par un mouvement naturel négatif (-0.85% /an). Et bien que le solde migratoire soit positif, il est insuffisant pour compenser le mouvement naturel.

Dernière période : 1990-1999. C'est une période de reprise démographique pour LIEURON avec un taux de variation annuel positif : 1.15% /an. Ce gain de population est le résultat conjugué de l'arrivée d'une nouvelle population et d'un solde naturel positif (plus de naissance que de décès).

C. Une augmentation des 20-39 ans : une évolution encourageante

Depuis les années 1980, on constate, au sein de la population de la commune de LIEURON, une diminution constante de la classe d'âge des moins de 20 ans (-14 % entre 1982 et 1999 en terme d'effectifs). Leur part est passée de 31% à 25% sur cette même période.

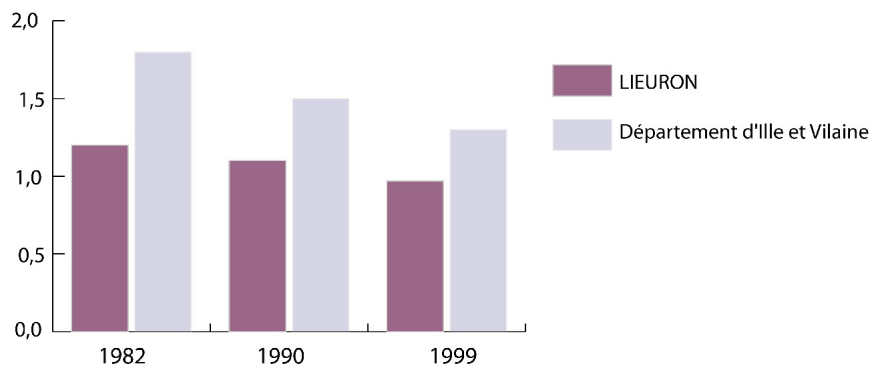
Evolution de la population de LIEURON par tranches d'âge



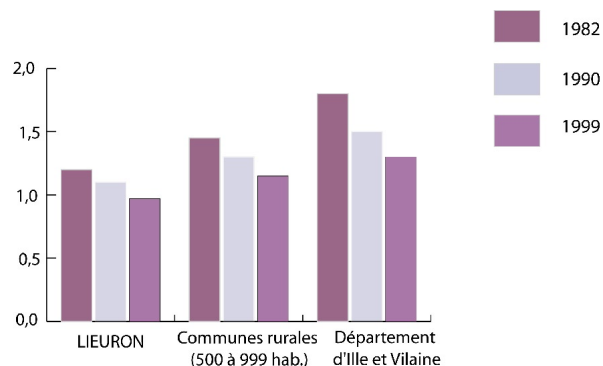
Fait notable : le nombre et la part des 20-39 ans est en constante augmentation depuis 1982 : +45.6% entre 1982 et 1999 et leur part est passée de 19% à 26.5%. Cette évolution est encourageante pour l'avenir. Elle est très probablement le résultat de l'installation de nouveaux ménages sur la commune (ceci est à mettre en parallèle du solde migratoire qui est positif depuis les années 1980). L'arrivée de ces nouveaux ménages sur la commune est aussi le moyen de redynamiser le solde naturel qui commence tout juste à être positif.

Dernière classe d'âge marquante : les plus de 60 ans. Leur effectif et leur part ont légèrement augmenté (+5% entre 1982 et 1999). Ce sont les plus de 75 ans qui contribue le plus à cette légère augmentation : +35% entre 1982 et

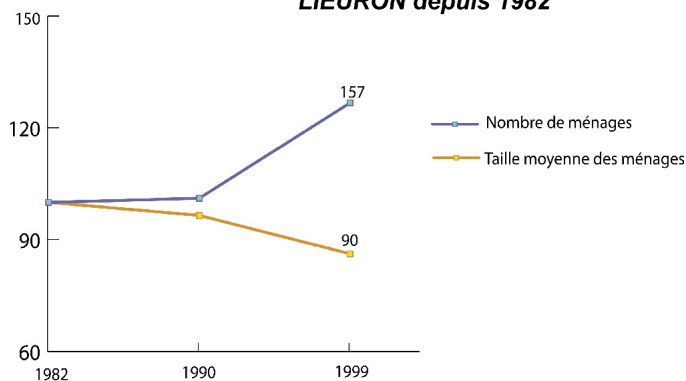
Evolution de l'indice de jeunesse depuis 1982



Comparaison de l'indice de jeunesse



Evolution du nombre et de la taille des ménages sur LIEURON depuis 1982



1999.

La répartition de la population de LIEURON par classe d'âge est comparable à celle observés sur le département et les communes rurales de même taille (500 à 999 habitants).

D. Un indice de jeunesse en diminution

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de jeunes de 0 à 19 ans et celui des personnes de 60 ans et plus.

Sur LIEURON, cet indice de jeunesse est en diminution constante depuis 1982 : il est passé de 1.2 à 0.97. Il y avait ainsi en 1999 plus de personnes de plus de 60 ans que de moins de 20 ans. Au fil des années, le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans s'est inversé.

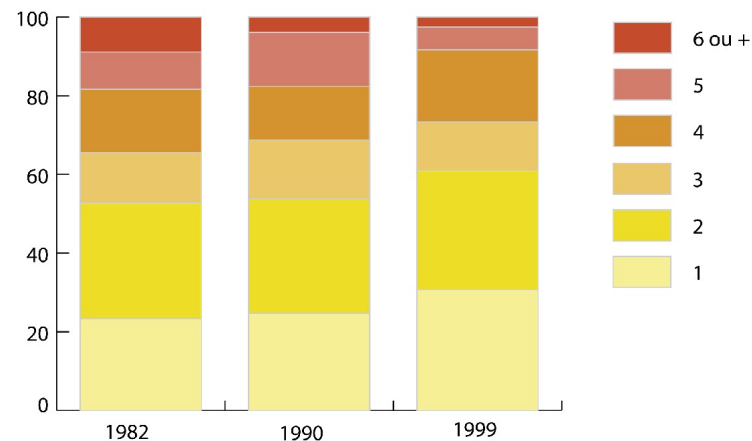
Cette tendance à la baisse pour l'indice de jeunesse est d'autant plus préoccupante qu'il est plus faible que ceux des communes de 500 à 999 hab. et du département qui sont également en baisse.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
LIEURON	1.2	1.1	0.97
Communes de 500 à 999 hab.	1.45	1.3	1.15
Département d'Ille et Vilaine	1.8	1.5	1.3

E. Vers une réduction de la taille des ménages

En 1999, la commune de LIEURON comptait 228 ménages pour une population totale de 563 habitants. A dernier recensement, la taille des ménages était de 2.5 personnes par ménage.

Evolution de la taille des ménages sur LIEURON depuis 1982



Depuis les années 1980, le nombre de ménages augmente progressivement sur LIEURON (+27% entre 1982 et 1999), et plus rapidement sur la période 1990-1999. Ceci est à mettre en adéquation avec la nouvelle croissance démographique depuis 1990.

Cette croissance des ménages s'accompagne cependant d'une baisse de la taille moyenne des ménages. En 1982, la taille moyenne d'un ménage était de 2.9 personnes par ménage, en 1999, elle est descendue à 2.5 personnes par ménage.

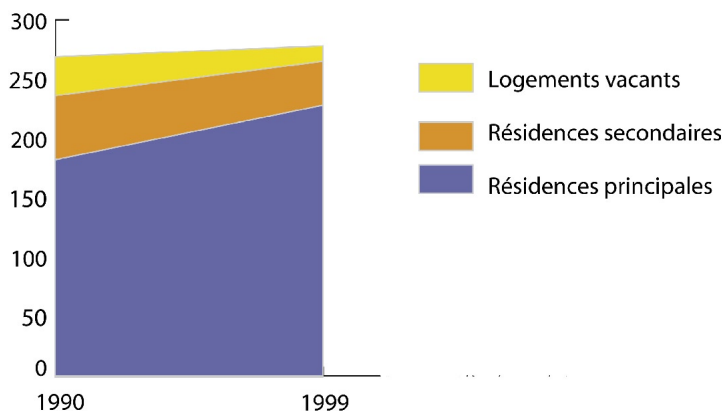
La structure des ménages en elle-même a évolué depuis les années 1980. Les ménages de 6 personnes ou plus sont de moins en moins nombreux. En 1999, ils représentaient seulement 2.6% des ménages contre près de 9% entre 1982.

Les ménages de 1 à 3 personnes ont fortement augmenté. En 1982, on en comptait 118, et en 1999, 167, soit une augmentation de 41%. En 1999, ils représentaient plus des 2/3 des ménages.

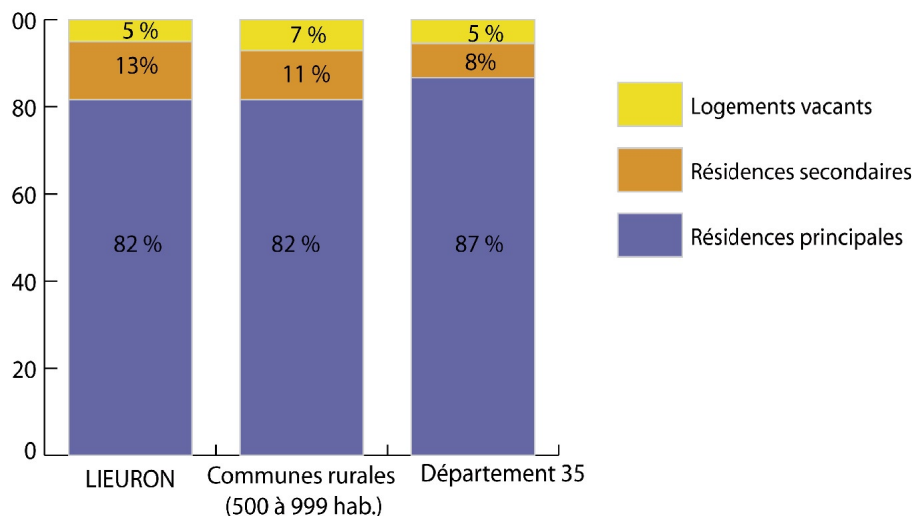
Parmi cette catégorie, le nombre de ménages d'une personne a connu la plus forte progression (+67% entre 1982 et 1999). Suivent ensuite les ménages de 3 personnes qui ont vu leur nombre s'accroître de 30%.

Cette évolution de la structure des ménages a des répercussions sur le logement car les besoins évoluent et sont différents. Il convient donc aujourd'hui d'offrir de nouvelles formes de logements (petits collectifs, intermédiaires, mitoyen) pour s'adapter aux évolutions socio-démographiques.

Evolution du parc de logement de LIEURON



Comparaison du parc de logement de LIEURON



II- LE LOGEMENT

A. Un parc de logements en légère augmentation

Le parc de logements est resté stable depuis les années 1990 : +3.3% entre 1990 et 1999. Cette évolution du parc de logements est relativement faible en comparaison de l'évolution démographique sur cette même période qui a été nettement plus forte : +11.5%.

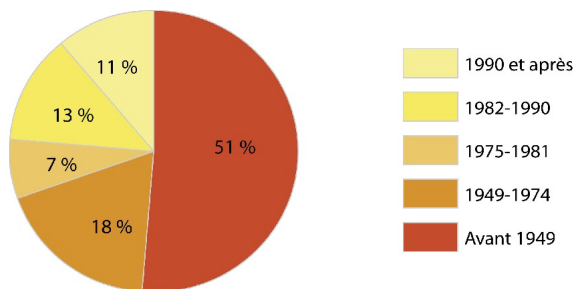
Malgré un faible nombre de logements nouveaux entre 1990 et 1999, on peut constater une évolution dans la répartition des logements sur la commune : le nombre de résidences principales a augmenté (+46 logements entre 1990 et 1999, soit +25%) tandis que le nombre de résidences secondaires a diminué. De plus, le nombre de logements vacants a baissé de près de 60% (- 20 logements). On peut supposer que des résidences secondaires ont été transformées en résidences principales et que de nombreux logements vacants aient été restaurés pour accueillir de nouveaux habitants. Ceci expliquerait au final le faible nombre de nouvelles constructions sur la commune.

Cependant, depuis 1999, de nouvelles constructions ont vu le jour et sont aujourd'hui en projet sur le bourg.

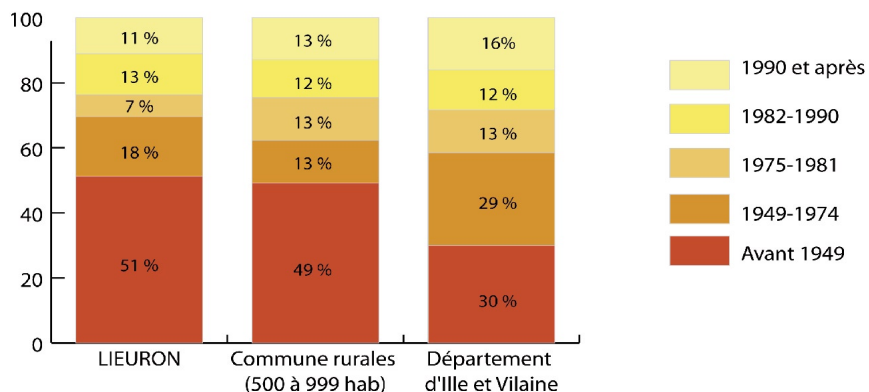
	1990	1999
Résidences principales	182	228
Résidences secondaires	54	37
Logements vacants	34	14
Nombre de logements	270	279

Les logements sont en majorité des résidences principales (près de 82%). Cette part est inférieure à celle du département d'Ille et Vilaine qui est de 87%. La répartition des logements sur LIEURON se rapproche sensiblement de

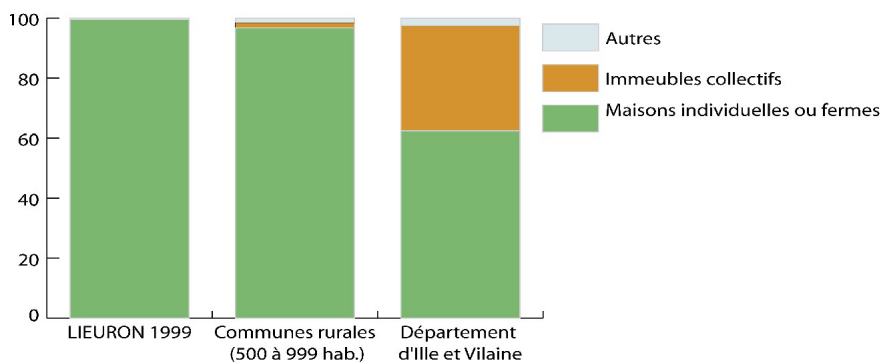
Répartition des logements par année d'achèvement



Comparaison de la répartition des logements par année d'achèvement



Evolution des logements par type



celle constatée sur les communes rurales de même taille en Ille et Vilaine.

B. Un parc de logement ancien

Un peu plus de 50% du parc de logements de la commune de LIEURON a été construit avant 1949. Ce taux est bien supérieur à la moyenne départementale qui n'est que de 30%. Il dépasse légèrement le taux observé sur les communes de même taille du département (500 à 999 hab.). En effet, les hameaux de LIEURON sont encore constitués principalement d'anciennes longères.

Le parc de logements se renouvelle petit à petit, au fur et à mesure des période. Le rythme reste relativement stable évoluant autour des 10 à 20%.

1975-1981 est la période où le nombre de logements construits a été le moins important : 7% du parc. Le taux est double pour le département et les communes de même taille. Ceci correspond à une période de baisse démographique pour la commune.

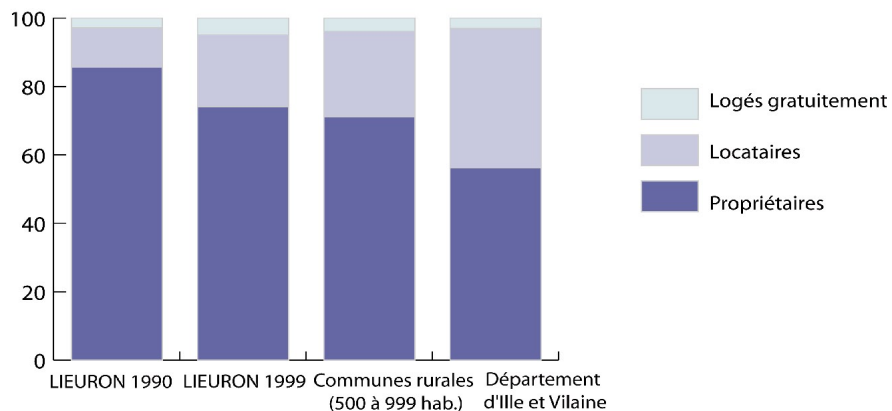
C. Type et statut d'occupation du parc de logements

Le parc de logements est constitué exclusivement de maisons individuelles. Leur nombre entre 1990 et 1999 a augmenté de près de 25% passant de 182 à 227 maisons individuelles ou fermes.

	1990	1999
Maisons individuelles- fermes	182	227
Immeubles collectifs	0	0
Autres	0	1

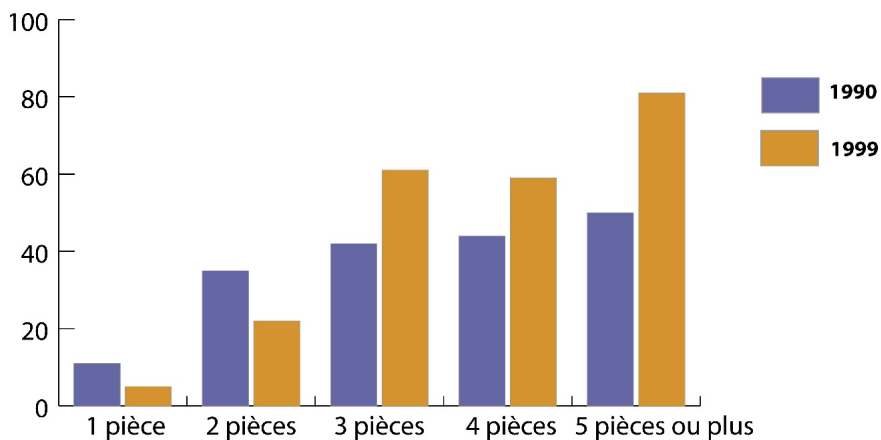
Cette part des maisons individuelles au sein du parc de logements est

Evolution du nombre de logements par statut d'occupation



	1990	1999
Propriétaire	156	169
Locataire ou sous-locataire	21	48
Logé gratuitement	5	11

Evolution du nombre de pièces par logement sur LIEURON



nettement plus forte que celles observées sur le département d'Ille et Vilaine en 1999 (62%).

En 1999, plus de 70% des résidences principales sur la commune de LIEURON étaient occupées par leur propriétaires. Cette part est en baisse, elle était de 85.7% en 1990.

En contrepartie, le nombre de logements locatifs augmente : il a plus que doublé entre 1990 et 1999, passant de 21 à 48 logements. Ceci est le signe de l'évolution que connaît le parc de logement et de l'évolution de la demande et des besoins de personnes désireuses de s'installer sur la commune.

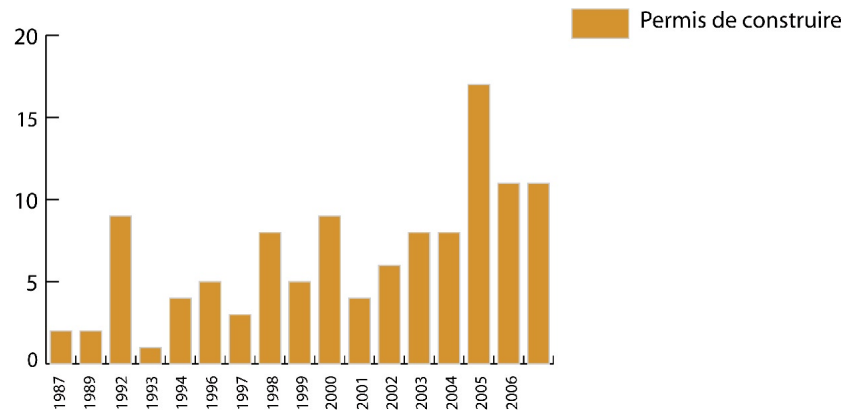
La répartition des logements par statut d'occupation sur LIEURON est comparable aux communes de même taille sur le département où la part des propriétaires restent la plus importante (aux environs des 70%). L'offre en logement à l'échelle du département est plus variée, la part des propriétaires ne représentant qu'un peu plus de la moitié du parc.

Diversifier son parc de logements est un enjeu important pour LIEURON si elle veut répondre de façon cohérente à une demande en logements en évolution (taille, statut, type de logements).

D. Des logements de plus en plus grands

Le fait remarqué sur LIEURON mais de manière générale à l'échelle départementale comme nationale est que la taille des logements augmente. Le nombre de logements de 1 et 2 pièces est en baisse (-41%) au profit des logements de 3, 4 et 5 pièces ou plus qui augmentent (+48%).

Rythme de construction de logements sur LIEURON depuis 1987

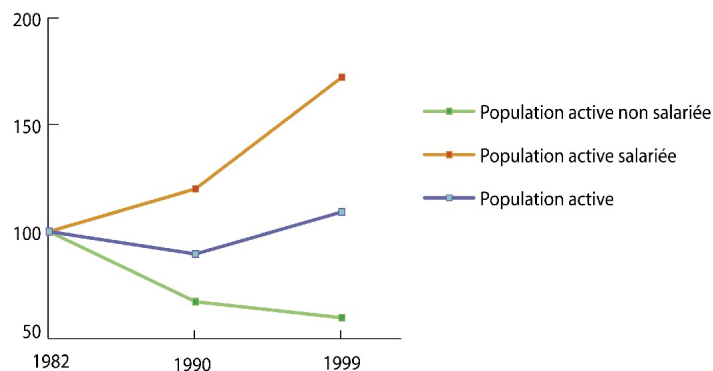


E. Rythme de construction de logements

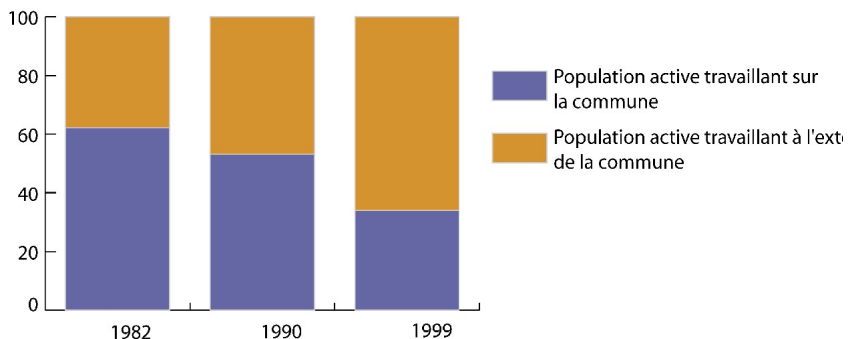
46 résidences principales ont été construites entre 1990 et 1999. Le rythme de construction est estimée à 4-5 logements par an. Pour la totalité, ce sont des logements individuels (purs et groupés) qui ont été construits.

La situation de LIEURON à mi-chemin entre Redon et Rennes est un atout que la commune commence à ressentir. La proximité de deux villes importantes et de deux bassins d'emplois, ainsi que la qualité de vie qu'offre LIEURON, commune encore rurale, sont des facteurs qui incitent de nouveaux ménages à venir s'installer. C'est pourquoi la commune fait face à une demande en logements à laquelle elle doit répondre si elle veut continuer à se développer et maintenir une dynamique locale.

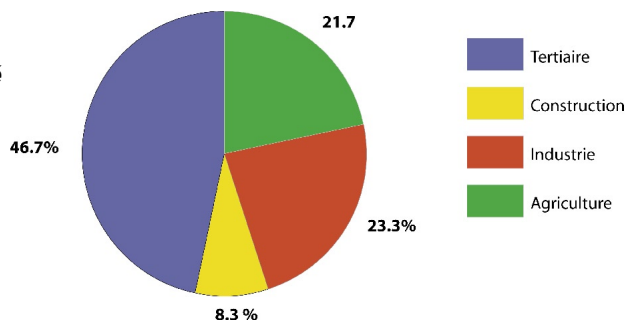
Evolution de la population active depuis 1982



Evolution de la population active travaillant sur la commune



Population active selon l'activité économique en 1999



III- ECONOMIE

A. Une population active travaillant de moins en moins sur la commune

La population active de LIEURON augmente progressivement depuis 1982 (+9.2%). Elle est passée de 228 personnes actives en 1982 à 249 en 1999 avec une petite baisse entre 1982 et 1990. Cette diminution de la population active est liée à la perte de population sur cette même période. Sa composition a aujourd'hui évolué.

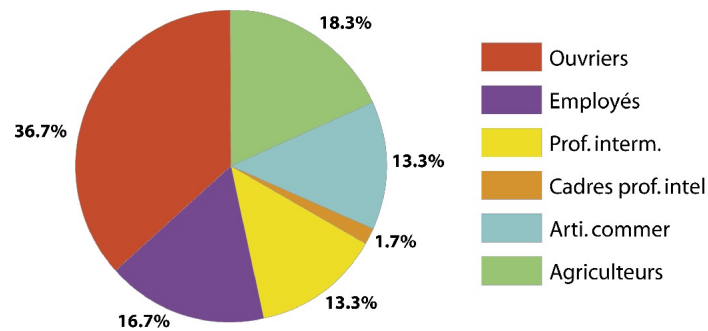
La population active salariée est celle qui a le plus progressé (+72% entre 1982 et 1999) au détriment d'une population active non salariée en baisse (-40%).

Le taux de chômage en 1999 était de 9.2%. Il a légèrement augmenté depuis 1982 où il était de 8.3%. Cependant, ce taux est comparable, quoique légèrement inférieur, à celui observé sur le département (9.5% en 1999) et sur le canton de Pipriac (9.6%).

De moins en moins d'actifs travaillent sur la commune (-41% entre 1982 et 1999). Alors que 62 % des personnes active travaillaient sur la commune en 1982 (ce qui était très important), ils ne sont plus que 34% en 1999 à travailler sur LIEURON. Ce taux reste élevé en comparaison du taux observé sur les communes de même taille à l'échelle du département (27%).

Cette tendance peut s'expliquer par l'influence croissante des pôles d'emplois de Rennes et de Redon.

On observe au sein de la population active une forte proportion de personnes travaillant dans le secteur tertiaire, près de la moitié (46.7%). Les secteurs

Population active selon l'activité économique en 1999

industriel et agricole sont représentés de manière équivalente au sein de la population active (23.3% pour le secteur industriel et 21.7% pour le secteur agricole).

Le secteur agricole est encore ainsi largement représenté au sein de la population active. 33 chefs d'exploitation étaient encore en activité au recensement agricole de 2000. En 2006, il n'y aurait plus que 18 agriculteurs sur la commune.

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées au sein de la population active (en 1999) sont les ouvriers (36.7%) et les agriculteurs (18.3%). Comme on le verra par la suite, LIEURON est encore une commune très agricole avec de nombreuses exploitations encore en activité et avec a RD177 qui passera dans quelques temps à 2X2 voies, le pôle d'emploi rennais «se rapproche».

B. Les activités économiques sur LIEURON

1) Constitution du tissu économique de LIEURON

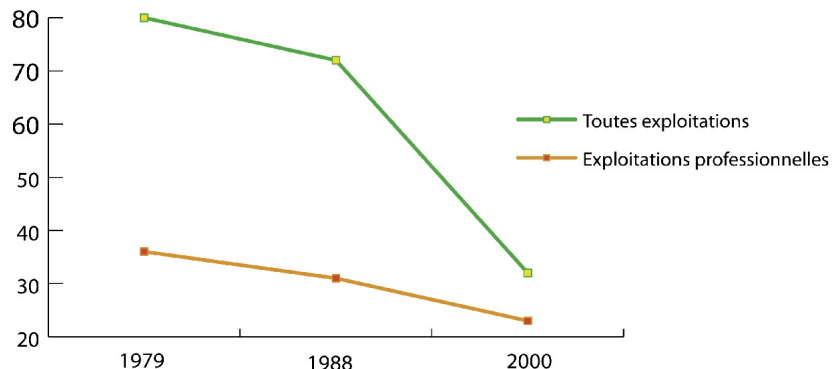
Le tissu économique de LIEURON est constitué de quelques petits commerces situés dans le bourg : boulangerie, boucherie, bar, bar-épicerie. L'offre commerciale reste cependant réduite.

L'arrivée de nouveaux habitants et l'émergence de besoins plus nombreux et nouveaux pourraient être à terme à l'origine d'une dynamique pour le développement de nouveaux services et commerces.

On compte également quelques entreprises artisanales répartis sur le territoire: maçon, boucher de campagne, entreprise de «battage et bottelage»

.....

Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur LA MEAUGON



Face une demande de petits artisans pour venir s'installer, la commune envisage la création d'une petite zone artisanale au Sud du bourg.

La Z.A. de Courbouton est le pôle économique principal situé au Sud de la commune. C'est un parc intercommunal à vocation industrielle implanté sur les communes de LIEURON et Guipry, à proximité de la future 2X2 voies Rennes-Redon (RD177). D'une superficie de 33 ha, elle est occupée (selon le schéma de développement des zones d'activités) à 58%. Elle accueille plusieurs grosses entreprises industrielles : LEAR et NOWAK (sous-traitance automobile), les transports HAMON, une coopérative, un restaurant ... Il reste aujourd'hui un important travail paysager à réaliser.

2) L'agriculture

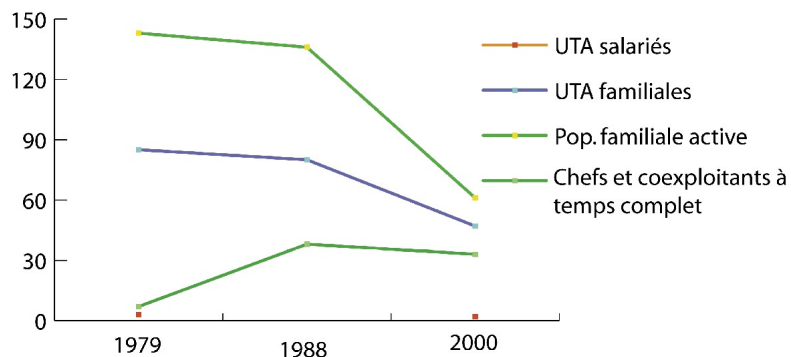
La commune de LIEURON est une commune à l'identité rurale forte qui marque ses paysages. Cependant l'activité agricole décline depuis une vingtaine d'année.

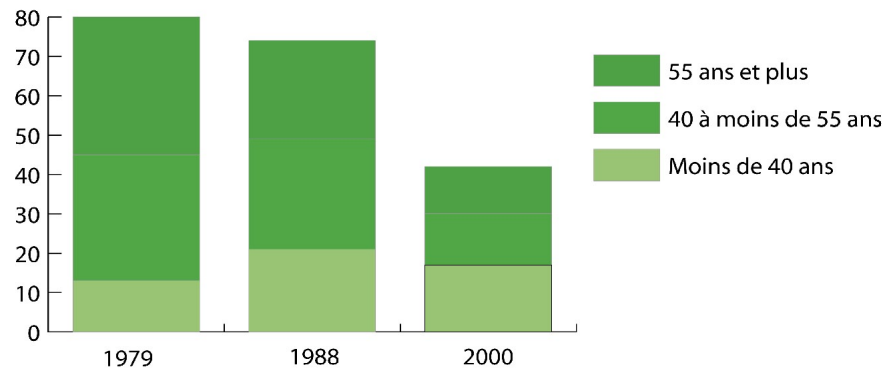
La superficie de LIEURON est de 1 672 ha. En 2000, le recensement général de l'agriculture dénombrait seulement 1 375 ha de superficie agricole utilisée communale. En 1979, la superficie agricole utilisée représentait 1 428 ha (-4%).

La superficie des terres labourables a connu l'évolution inverse, elle a augmenté. Sa part au sein de la SAU est passée de 80.9% en 1979 à 96.4% en 2000. Cela se fait au dépend des superficies en herbe qui diminuent (-81%).

Le nombre d'exploitations a également fortement diminué depuis les années 1980. En 1979, on dénombrait 36 exploitations professionnelles contre seulement 23 en 2000, soit une baisse de 36%.

Evolution de la population agricole



Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

Les chiffres du recensement agricole révèlent également des mutations internes, notamment un phénomène de concentration des exploitations. Les exploitations de petite taille disparaissent au profit d'exploitations plus importantes. Le nombre d'exploitations de 35 ha et plus est passé de 9 à 19, doublant entre 1979 et 2000. La superficie moyenne de ces exploitations a nettement augmenté, passant de 46 à 68 ha en moyenne.

La population agricole connaît une forte baisse de ses effectifs au profit d'une population plus «urbaine» travaillant dans les secteurs tertiaire ou secondaire. Le nombre des chefs d'exploitation et des coexploitants a diminué de 47% entre 1979 et 2000 (80 à 42 personnes), et la population familiale active a été divisé par deux en un peu plus de 20 ans.

En parallèle de cette baisse des effectifs, on assiste à un rajeunissement relatif de la population agricole. Au sein des chefs d'exploitation et des coexploitants, la classe d'âge des moins de 40 ans est la seule à avoir vu ses effectifs augmenter (+31% entre 1979 et 2000). Leur part est passée de 16 à 41%.

L'agriculture apparaît aujourd'hui comme une activité importante sur le territoire de LIEURON à la fois pour son rôle économique (un employeur essentiel, de jeunes agriculteurs sur la commune ...) mais aussi pour son rôle d'entretien du paysage.

CHAPITRE IV

DIAGNOSTIC ET PERSPECTIVES

I- BILAN DE DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Patrimoine, milieux physique et naturel

- un patrimoine de qualité dans le bourg comme dans les hameaux et écarts : patrimoine bâti, petit patrimoine ...
- un territoire au relief légèrement vallonné
- un réseau hydrographique constitué de plusieurs petits ruisseaux (le Combs, le Bignon)
- les unités paysagères : un cadre très boisé à l'Est (bois du Fruc, de la Garennes, du Plessis-Anger), un paysage vallonné et ouvert à l'Ouest
- un centre-bourg et de nombreux hameaux présentant un patrimoine bâti de qualité



- **Conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages**
- **Protéger le patrimoine bâti de qualité dans le centre-bourg et les hameaux**

Occupation du sol

Déplacements

- la RD 177 : une artère routière importante du département qui facilite l'accès à Rennes ; les travaux de la mise à 2X2 voies prévus
- un réseau de voies assez développé : 3 routes départementales (RD 50, RD 352 et RD65) qui organisent le territoire et forment un système d'étoiles centré sur le coeur du bourg
- la présence de l'ancienne voie ferrée transformée en chemin de randonnée départementale

Le bourg

- un bourg de taille modeste, au carrefour des RD65 et RD352 et donc l'urbanisation ces dernières années s'est étirée vers l'Est
- un patrimoine bâti de qualité (ancien presbytère, l'église et toute l'urbanisation proche caractérisée par la présence du schiste rouge)
- des espaces publics à valoriser
- un maillage piéton à poursuivre
- présence de petits commerces qui dynamisent la vie du centre-bourg, des équipements en nombre et en capacité suffisants
- la coulée verte autour du ruisseau du Bignon valorisée en partie par la présence de l'étang communal, un espace de loisirs au sein du bourg
- une exploitation agricole située au niveau de la Lande, à proximité du bourg : une activité à prendre en compte et à protéger

Les hameaux et écarts

- de nombreux hameaux et d'écarts (un peu plus d'une cinquantaine) répartis sur l'ensemble du territoire
- un bâti de qualité au travers des nombreuses longères et des manoirs que l'on retrouve dans les hameaux et écarts
- des réhabilitations de plus en plus nombreuses qui viennent revaloriser les constructions anciennes traditionnelles, mais aussi existence d'un phénomène «d'éclatement» de la limite des hameaux par la construction de maisons individuelles sans respect des typologies bâties traditionnelles



- **Urbaniser en épaisseur et de façon concentrique tout en prenant en compte l'exploitation agricole à proximité du bourg**
- **Orienter l'urbanisation autour d'un nouvel élément, la coulée verte**
 - Travailler les entrées de bourg
 - Aménager les espaces publics
 - Développer le maillage piétonnier

Démographie et logement**Population**

- une diminution continue de la population jusqu'en 1990 suivie d'une reprise depuis 1999

- une nouvelle croissance démographique assurée ces dernières années par l'arrivée d'une nouvelle population
- un indice de jeunesse en baisse
- une augmentation de la classe d'âge des 20-39 ans qui contrebalance la baisse des moins de 20 ans
- une réduction de la taille des ménages

Logement

- un parc de logements en légère augmentation, ancien et constitué essentiellement de résidences principales
- un parc constitué essentiellement de maisons individuelles et occupé majoritairement par leur propriétaire, des logements locatifs en augmentation
- un rythme de construction oscillant en moyenne entre 4 et 5 logements/an et qui augmente



- **Accueillir une nouvelle population pour maintenir une dynamique démographique**
- **Offrir de nouveaux logements et diversifier les tailles, les statuts et les types de logement**

Economie

- une augmentation de la population active, travaillant de moins en moins sur la commune

- quelques petits commerces en centre-bourg, mais une offre commerciale réduite
- la Z.A. de Courbouton, un pôle d'activités majeur sur LIEURON
- une activité agricole encore très présente



- **Soutenir et valoriser les activités artisanales existantes**
- **Maintenir et développer les commerces et services**
- **Soutenir l'activité agricole**

DEUXIÈME PARTIE

LE PROJET COMMUNAL

CHAPITRE I

LES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME AU TRAVERS DU P.A.D.D.

La commune de LIEURON a organisé son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) autour d'un objectif principal qui est de poursuivre **et d'accompagner le développement que connaît la commune actuellement tout en veillant à préserver son territoire et son identité.**

La commune souhaite en effet continuer à se développer, de façon équilibrée en respectant au mieux ses paysages et son patrimoine.

Les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire communal tiennent compte :

- du patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- du cadre de vie ;
- de la croissance démographique et urbaine ;
- et du développement économique.

Le P.A.D.D. s'articule ainsi autour :

- d'un **projet de territoire** avec comme principes ceux de préserver, de développer et d'aménager ;
- et un **projet de bourg** où les objectifs sont d'endiguer l'étalement

urbain et de s'appuyer sur la présence du vallon humide, d'identifier, de dynamiser et de densifier le bourg, et enfin de connecter les différents pôles du bourg.

I- UN PROJET DE TERRITOIRE

A. Préserver

- Le territoire de LIEURON est doté d'**éléments naturels et de paysages nombreux et variés qu'il convient de sauvegarder.** Le territoire est marqué par plusieurs boisements d'importance (bois de la Garenne, du Plessis et du Fruc) et d'une trame bocagère encore bien présente (par exemple, la haie bordant la RD50 vers Lohéac formant une voûte végétale remarquable) qu'il est nécessaire de préserver pour leurs rôles écologique, faunistique mais aussi d'intégration du bâti au paysage.

Des zones humides jalonnent les différents petits cours d'eau qui parcourent la commune (le Bignon, la Beltière, le Combs ...). En plus de leur rôle écologique, faunistique et floristique, elles représentent aussi des infrastructures naturelles de la maîtrise des eaux pluviales. Ces milieux sont ainsi à identifier précisément et **à protéger.**

Le développement et l'urbanisation de LIEURON aura sans doute des incidences sur la qualité des cours d'eau. Etant reconnu patrimoine national, il s'agit dès maintenant au travers du P.L.U. de faire en sorte **reconquérir la qualité des cours d'eau**, ceci en réponse au S.D.A.G.E. du Bassin Loire Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). et du S.A.G.E. Vilaine.

- Commune du Sud de l'Ille et Vilaine, LIEURON détient un patrimoine bâti d'intérêt qu'il soit situé en milieu urbain comme en milieu rural. Le centre-bourg comme on l'a vu précédemment est constitué d'un bâti en

schiste pourpre implanté à l’alignement de la voie et relativement haut (R+1+C), à cela s’ajoute le bâti de caractère sous forme de longère avec ses dépendances que l’on retrouve dans de nombreux hameaux et écarts. **Tous ces éléments bâtis** qui sont le témoin d’une histoire, mémoire d’une architecture rurale traditionnelle et aujourd’hui le vecteur d’une identité sont **à mettre en valeur et à protéger**.

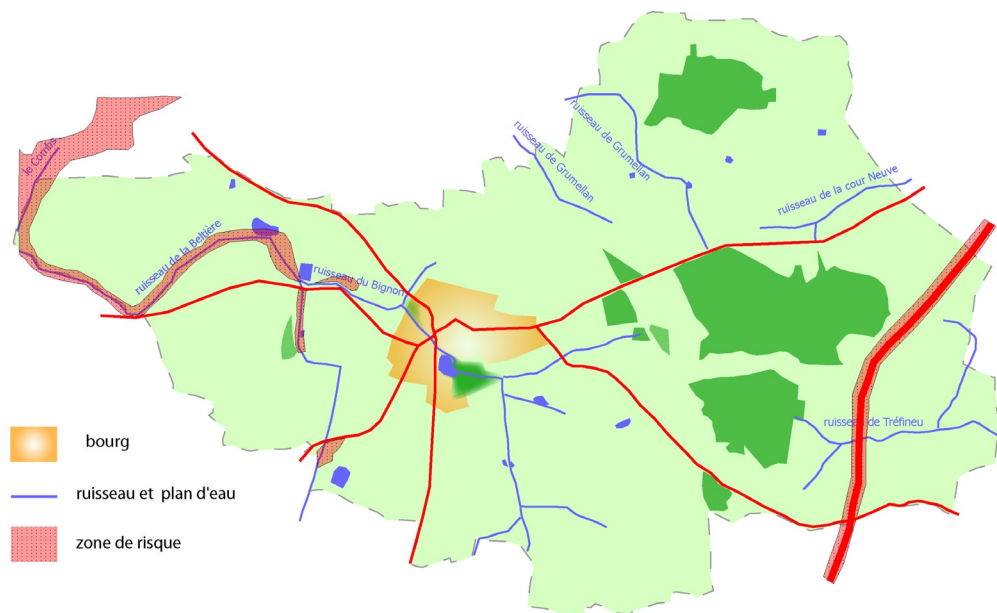
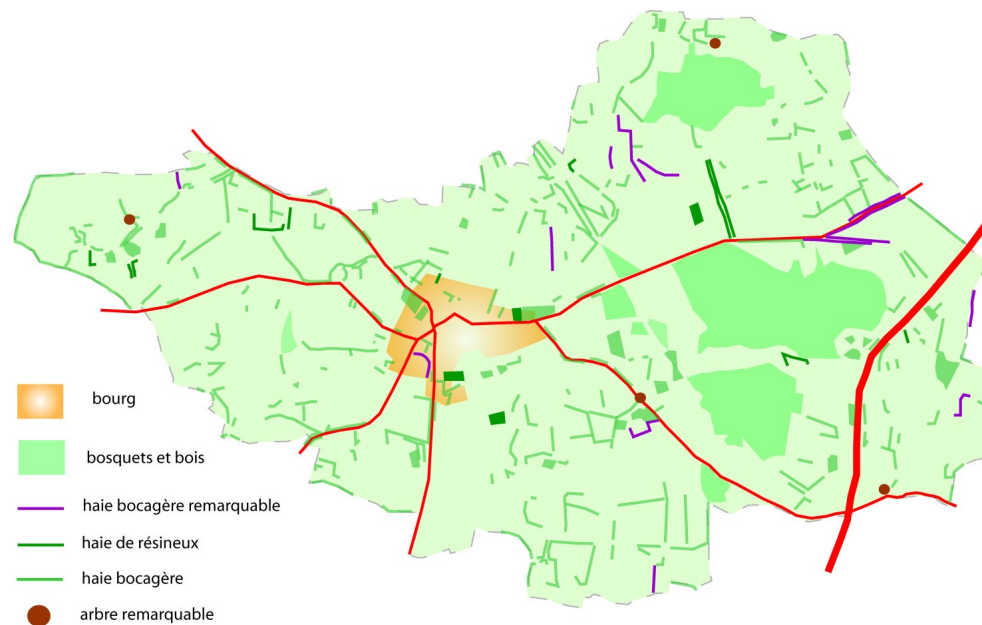
Pour cela, il s’agit de **maîtriser l’urbanisation dans les hameaux de caractère** (manoirs de la Garennes, le Plessis-Mahé, le Melouer ...) et de favoriser l’intégration des nouvelles constructions dans les hameaux destinés à accueillir une urbanisation nouvelle au travers de l’implantation, de la volumétries du bâti, des couleurs ou bien des essences végétales.

Enfin, **la sauvegarde et la restauration du patrimoine rural** peut être un facteur de dynamique du milieu rural en permettant le changement de destination en habitation pour certains bâtiment, leur évitant ainsi de disparaître et la désertification de certains hameaux.

■ Des risques ont été recensés sur le territoire communal, en particulier le risque d’inondation autour du ruisseau de la Beltière et le risque lié au transport de matières dangereuses. Il s’agit donc dans le cadre du P.L.U. **d’identifier et de prévenir les risques**. Ce principe résulte de la volonté d’offrir un cadre de vie sûr à la population.

B. Développer

LIEURON connaît depuis les années 1990 un redémarrage de son développement démographique et urbain. Ceci est essentiellement le résultat d’une croissance de l’aire d’influence de Rennes qui s’étend progressivement vers le Sud. Cela s’est traduit pour une partie par un habitat pavillonnaire présentant une architecture qui tend à se banaliser et en rupture avec l’habitat ancien.



- A travers ce nouveau document d'urbanisme, la commune souhaite accueillir de façon maîtrisée dans le temps et sur son territoire une population nouvelle afin de répondre de manière cohérente aux besoins de nouveaux résidents (habitats, équipements ...).

Elle s'est ainsi fixée l'objectif d'**accueillir d'ici 10 à 15 ans environ 300 nouveaux résidents**, ce qui représente une croissance d'environ 3%/an.

Cette estimation en matière de nouvelle population s'inscrit dans une tendance de croissance démographique soutenue et régulière depuis les années 1990.

- Cette croissance démographique prévue dans les années à venir doit trouver une réponse en terme de logement, et en conséquence en terme d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

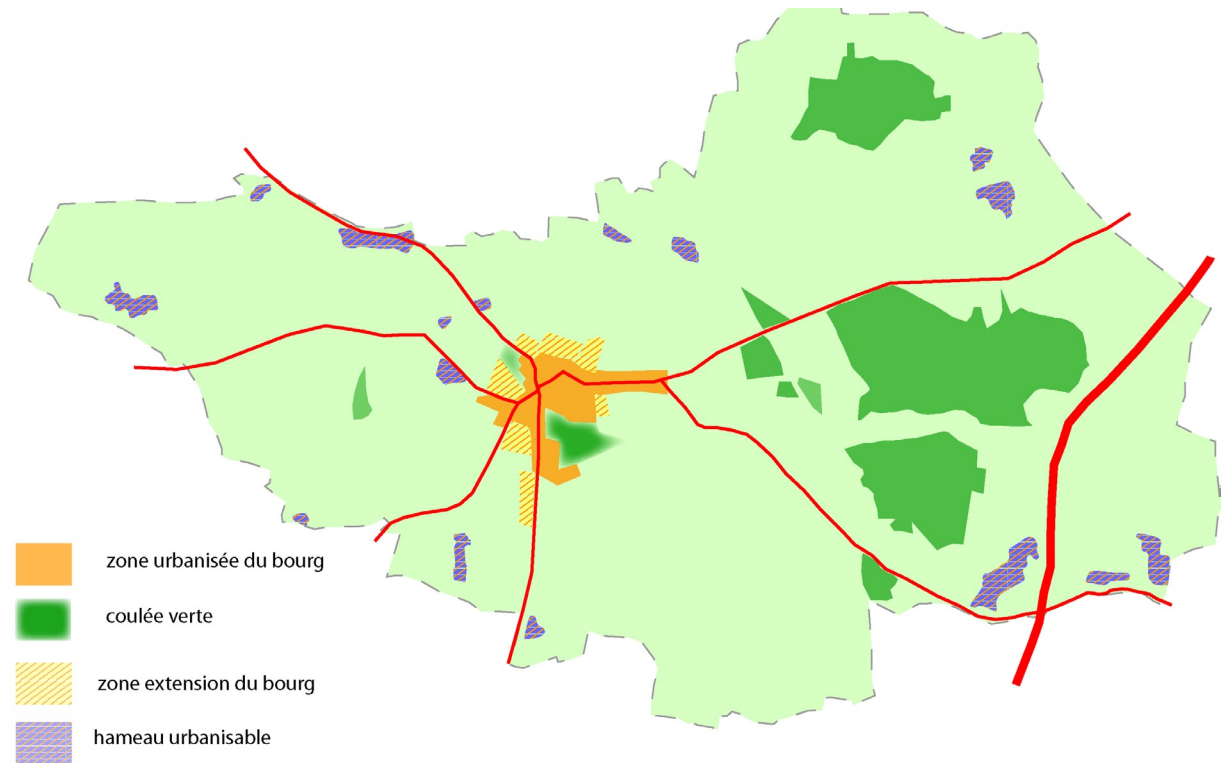
Environ 14.25 hectares sont rendus constructibles sur l'ensemble le bourg.

Le développement de l'urbanisation est ainsi envisagé **dans le bourg**, le principe étant de densifier et de développer dans la continuité de l'existant de la zone agglomérée en définissant des limites à l'existant, et d'échelonner l'urbanisation dans le temps. Le diagnostic a mis en avant un développement urbain marqué principalement par un étalement le long des voies. L'objectif est aujourd'hui de développer de nouvelles zones à l'urbanisation dans des secteurs encore proches du centre-bourg.

Des hameaux accueilleront de nouvelles constructions.

Ces hameaux répondent à un certain nombre de critères: préserver l'activité agricole, avoir une armature urbaine preexistante, avoir des terrains desservis par les réseaux, respecter au mieux la patrimoine paysager, naturel et bâti.

- La commune affiche également la volonté d'**adapter l'habitat aux profils démographiques** et d'engager une diversification des logements tant au niveau de la taille, des statuts d'occupation et des types de logements.



En effet, l'urbanisation ces dernières années a été essentiellement de type pavillonnaire, répondant essentiellement aux besoins des mêmes classes d'âge et classes sociales.

Dans un objectif également d'**adapter l'urbanisation aux différents secteurs d'extension**, il est envisagé dans le bourg de développer un habitat plus dense au travers d'habitat groupé, de petits collectifs ... dans le centre-bourg et un parcellaire un peu moins dense en périphérie du bourg.

■ La commune de LIEURON dispose d'une zone d'activités, la Z.A. de Courbouton, à cheval également sur la commune de Guipry. Elle regroupe quelques entreprises et est un pôle d'activités intercommunal sur le secteur. La commune souhaite donc aujourd'hui **soutenir et valoriser les activités existantes** sur cette zone d'activités. Mais aucun développement proprement dit de la Z.A. n'est envisagé sur la commune de LIEURON.

La commune veut permettre à l'avenir d'**accueillir de petits artisans dans le cadre d'une nouvelle petite zone artisanale située au Sud du bourg**, au niveau de la Croix Harel, route de Pipriac.

A cette zone d'activités, s'ajoutent quelques petits commerces et services qui animent le centre-bourg (boulangerie, boucherie, bar ...), la commune souhaite avec l'arrivée d'une nouvelle population dans les années à venir **maintenir et développer ces activités afin de conserver une vie dans le bourg**.

L'agriculture est une activité encore très présente sur la commune avec de nombreuses exploitations encore en activité. Mais comme pour beaucoup de communes de Bretagne et d'ailleurs, l'agriculture est en perte de vitesse sur LIEURON avec une disparition progressive des exploitations. Il s'agit aujourd'hui d'une part, de **soutenir cette activité agricole** en lui permettant de se maintenir et de se développer. Pour cela, toute urbanisation trop proche des exploitations est évitée pour ne pas constituer à terme un frein à leur développement. D'autre part, l'objectif du P.L.U. est aussi de **préserver les terres agricoles**.

La commune s'interroge sur le développement de nouvelles activités liées au tourisme et aux loisirs. Située à proximité des circuits automobiles de Lohéac en particulier, LIEURON pourrait bénéficier de leur attrait et pour cela, souhaite laisser l'opportunité à de nouvelles activités de se développer.

C. Aménager

LIEURON veut garantir un cadre de vie de qualité pour ses habitants et répondre à leurs besoins en terme de déplacements, d'équipements, d'espaces et d'aménagements publics.

■ Pour cela l'un de ses premiers objectifs est de **sécuriser et diversifier les modes de déplacement en favorisant les cheminements piétons** à l'échelle du territoire comme du bourg en développant le réseau de chemins de randonnée existants et un réseau de cheminements piétons permettant de liaisonner les différents secteurs du bourg. L'idée est de faciliter les déplacements vers les commerces du centre-bourg ou vers les équipements comme les terrains de sport.

De nouvelles voies de desserte seront créées au sein des zones d'extension pour une irrigation cohérente des nouvelles zones urbanisées en limitant les impasses.

Les entrées de bourg seront aménagées. Le diagnostic avait montré des entrées de bourg encore routières avec des espaces publics peu aménagés.

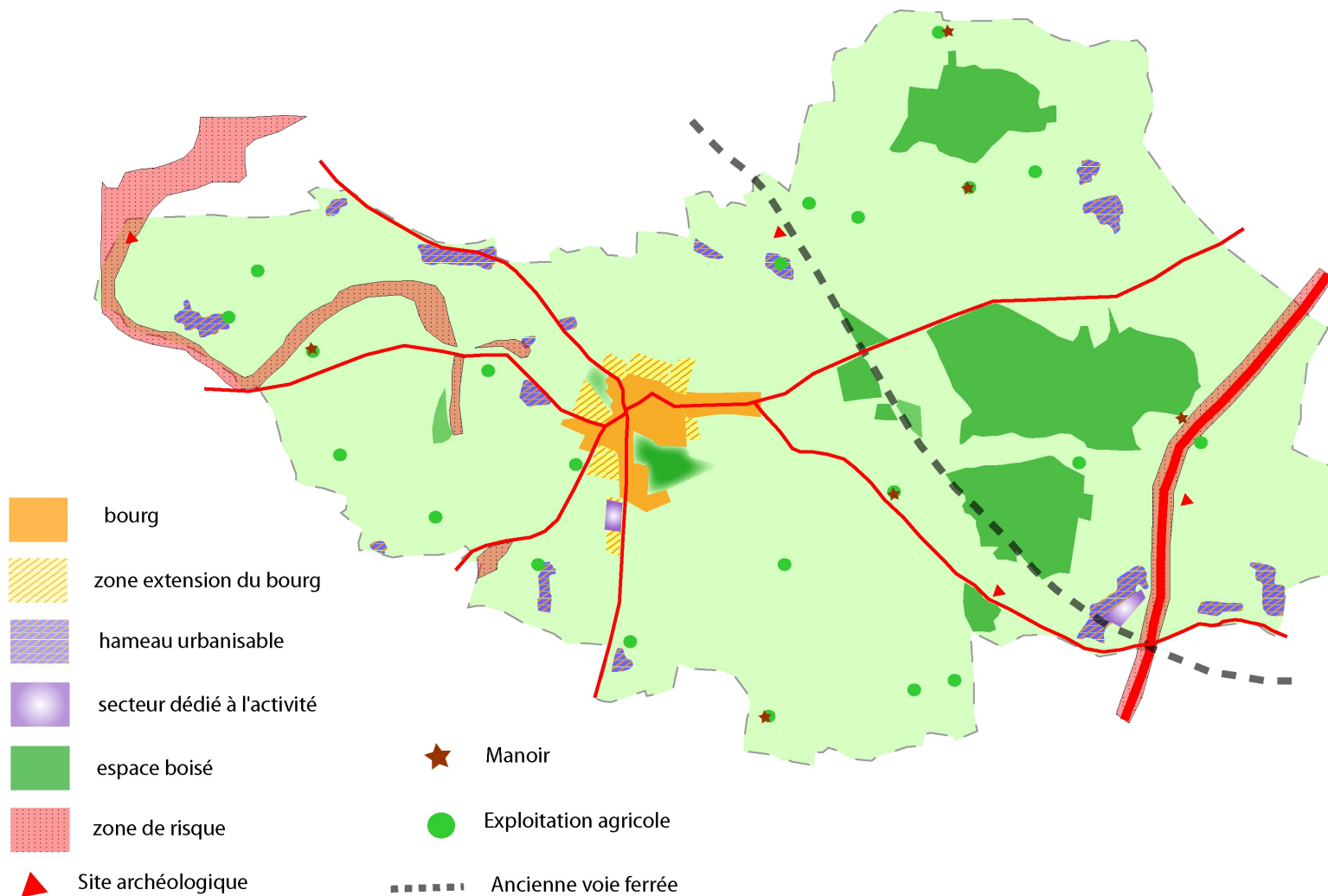
■ L'objectif d'accueillir environ 300 nouveaux habitants implique d'anticiper un besoin en équipement à la fois de loisirs, de service

L'objectif communal est bien de **répondre à ces nouveaux besoins grâce à des équipements scolaires, sportifs, culturels ou sociaux** Certains

ont d'ailleurs été réalisés il y a peu de temps comme la cantine.

■ Le diagnostic a relevé que les principaux espaces publics du bourg (place de l'Église et la mairie) sont des lieux aujourd'hui à valoriser. LIEURON a la volonté de **requalifier ses espaces publics** comme point d'accroche et d'image du bourg.

■ Face à l'urbanisation future projetée sur le bourg et les hameaux, la commune doit **assurer la conformité du réseau d'assainissement collectif et la desserte des zones d'extension**. Aujourd'hui, pour faire face à son développement et en vue de pouvoir accueillir ses nouveaux habitants, la commune a décidé d'agrandir sa station d'épuration.



II- LE PROJET DE BOURG

Au projet de territoire, s'ajoute un projet de bourg. Il s'appuie sur les principes et objectifs du projet de territoire tout en précisant leur traduction à l'échelle du bourg.

A. Endiguer l'étalement urbain et s'appuyer sur la présence du vallon humide

L'urbanisation s'est développée le long de la route de Lohéac, entre l'ancien presbytère et la salle des fêtes. L'organisation du bourg s'est alors déséquilibrée vers l'Est en un tissu linéaire et sans épaisseur. Cependant, les dernières opérations qui ont vu le jour il y a quelques années ont permis de recentrer l'urbanisation autour du cœur de bourg.

La définition des zones d'urbanisation future s'est basée sur un principe important qu'est celui d'**endiguer l'étalement urbain**.

La commune a opté pour **une urbanisation concentrique** avec pour centre de gravité le centre-bourg et **une logique d'urbanisation en épaisseur**, et non plus en linéaire le long des voies afin de rééquilibrer le développement du bourg et de renforcer le noyau existant.

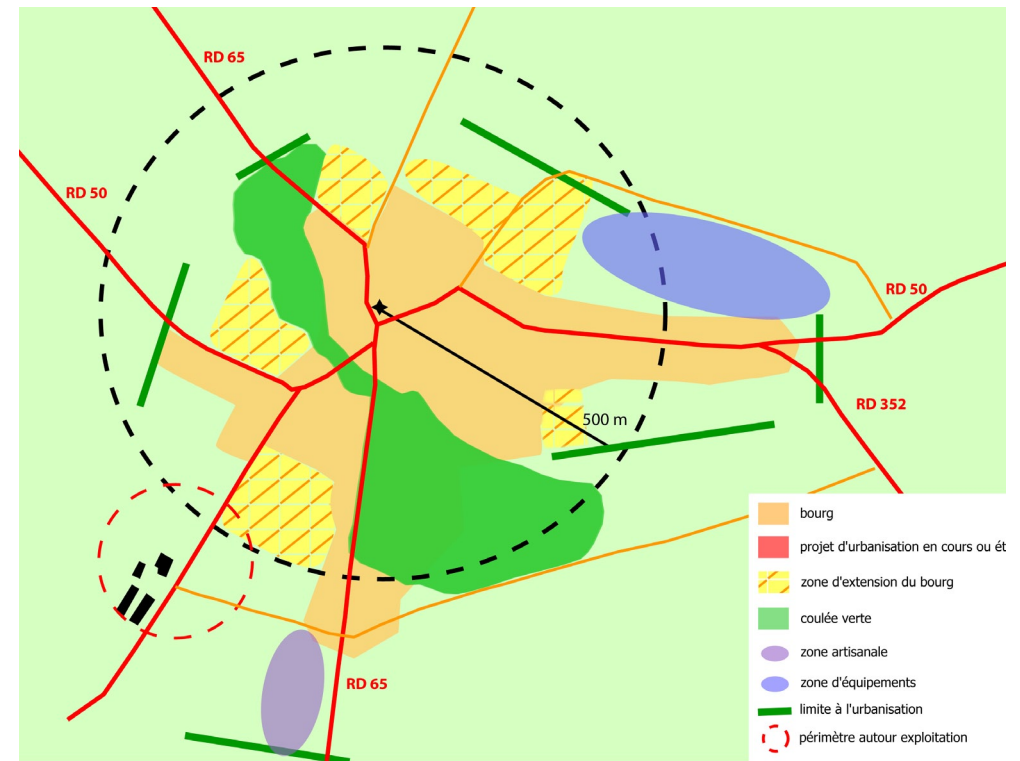
Un autre élément a été très important dans l'élaboration du projet de bourg : **la coulée verte** liée à la présence du ruisseau du Bignon. Il s'agit d'**orienter l'urbanisation nouvelle autour de cet élément végétal**. Pour cela, il est envisagé de le valoriser au travers de cheminements piétons par exemple.

L'urbanisation sera échelonnée dans le temps afin que la commune puisse maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants et gérer ses implications en terme de logements, d'équipements ...

La définition des nouvelles zones à l'urbanisation s'est **appuyée sur des limites à l'urbanisation**, notamment l'existence de haies bocagères qui

seront préservées. Ces limites à l'urbanisation sont d'autant plus importantes qu'elles permettent une intégration plus harmonieuse du bourg dans le paysage.

Enfin, dernier point : **la présence de l'exploitation du hameau de la Lande**. Afin de la préserver, l'urbanisation future est prévue au-delà de son périmètre de protection.



B. Identifier, dynamiser, densifier le centre-bourg

LIEURON connaît depuis ces dernières années un développement urbain essentiellement pavillonnaire dont l'architecture se banalise et est en rupture avec l'ancien. Face à ce constat, il est important pour la commune de travailler son identité par l'aménagement de ses espaces publics, de ses opérations d'aménagement dans les nouveaux quartiers.

Les nouvelles opérations de construction jouent un rôle important quant à l'image et l'identité que dégage la commune de LIEURON. Pour cela, la commune veut essayer de **diversifier l'offre en logement et établir de nouveaux modes d'urbanisation en cohérence avec l'architecture et l'organisation du bourg**. L'objectif est de renforcer le bourg en terme de centralité et de s'inscrire dans la typologie bâtie du bourg. Pour cela, elle souhaite, au travers des futures opérations, privilégier un habitat plus dense dans le centre ancien par le biais, par exemple de maisons mitoyennes, et en périphérie du centre, un habitat moins dense. Ceci a été mis en application dans le cadre du projet de lotissement des Chênes Chevaliers à l'Est du bourg.

L'entrée d'un bourg est un espace important car elle marque, dessine déjà l'image du bourg. Aujourd'hui, les entrées dans le bourg sont traitées de façon encore routière. Aucune place n'est laissée aux piétons par exemple. C'est pourquoi la commune souhaite aujourd'hui **travailler ses entrées de bourg**, en faire de véritable rue, aménagée de manière à favoriser les déplacements piétons, à réduire la vitesse.

Le contrat d'objectifs réalisé en 2002, en préalable du P.L.U., avait mis en lumière le fait que **les espaces publics**, au-delà de leur rôle fonctionnel participent à l'identité d'une commune. Aujourd'hui, les principaux espaces publics du bourg de LIEURON (la mairie, la place de l'Eglise) restent à **valoriser et aménager**.

Pour dynamiser le centre-bourg par l'accueil de nouvelles activités, la commune projette de **créer une petite zone artisanale à la Croix Harel** pour de petits artisans, au Sud du bourg, route de Pipriac.

Un élément fort du paysage du bourg : le vallon du ruisseau du Bignon. Ce vallon a déjà été aménagé avec l'étang communal qui est un lieu de loisirs, de détente au sein du bourg. Il reste encore à **aménager la partie la plus au Nord du vallon** avec des cheminements piétons par exemple. Cette valorisation a été intégrée aux orientations d'aménagement et au projet de lotissement des Chênes Chevaliers qui est en cours.

Le réseau **des haies bocagères** est encore présent aux alentours du bourg. Pour éviter que celles-ci ne disparaissent au fur et à mesure des années, il est important de **les préserver** dès aujourd'hui car elles contribuent aussi à l'identité du bourg et de la commune.

La délimitation des zones futures d'urbanisation s'est faite en partie sur la base des limites végétales existantes, plus particulièrement les haies bocagères. Il faut **se servir de ces éléments naturels pour affirmer les limites du tissu aggloméré et une transition «douce» entre le bourg et la campagne**. La présence d'un écran végétal rend moins «brutale» la perception des nouvelles constructions dans le paysage.

S'intégrer à l'existant passe également par un respect particulier de la trame végétale existante. Il s'agira de **préserver et d'utiliser des essences végétales locales** dans le cadre des nouveaux projets.



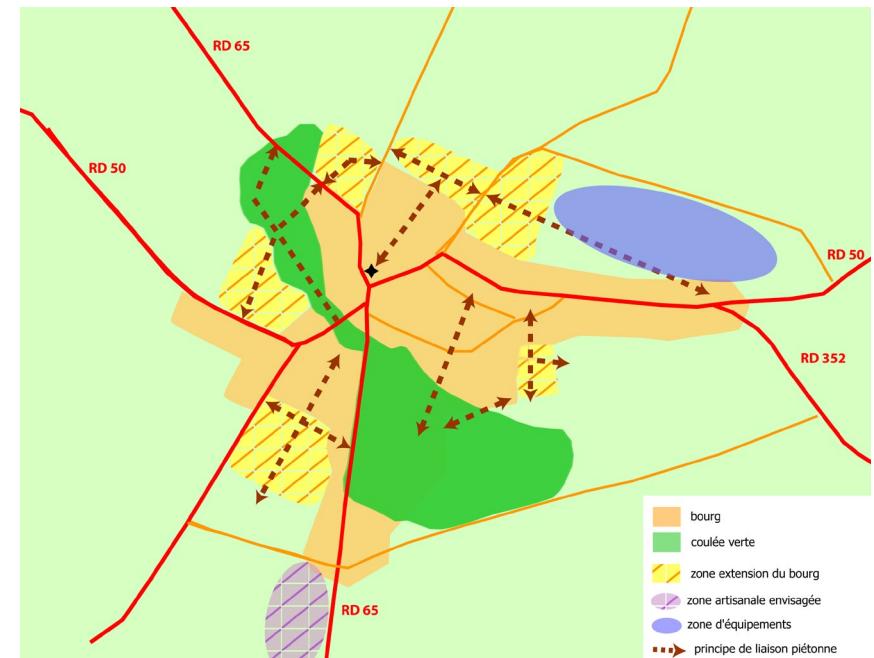
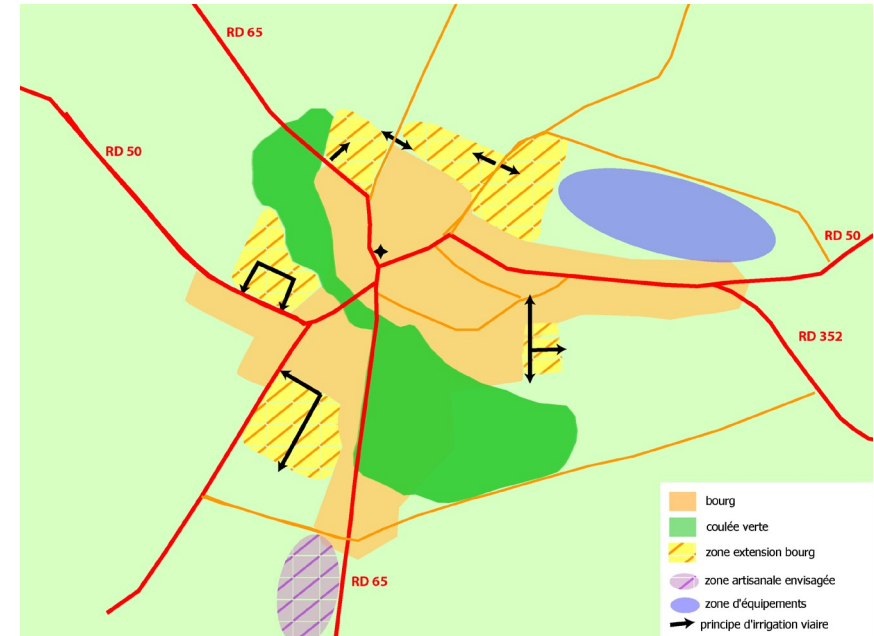
C. Connecter les différents pôles du bourg

Dans le cadre des nouvelles zones d'extension, la volonté est d'**aménager un réseau viaire cohérent intégrant les nouveaux quartiers et privilégiant l'accès au centre-bourg.**

La connection des quartiers entre eux se fera par **le développement d'un réseau piétonnier**. L'objectif est donc d'intégrer les cheminements piétons dans les opérations d'aménagement afin de :

- connecter les quartiers entre eux, ainsi qu'aux équipements, commerces et services du bourg ;
- les connecter au vallon humide et à l'étang, et qu'ils deviennent de véritables espaces publics pratiqués par tous ;
- faciliter l'accès au centre-bourg depuis les nouveaux secteurs d'extension.

Ces différents projets sont traduits au niveau du P.L.U. au travers des emplacements réservés et des orientations d'aménagement qui sont mises en place sur les zones d'extension.



CHAPITRE II

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS

L'un des rôles de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est d'anticiper les besoins de LIEURON pour les dix à 15 ans qui viennent afin de répondre aux différentes problématiques que connaît la commune aujourd'hui.

Comme on pu le voir précédemment, la commune voit sa population augmenter progressivement depuis plusieurs années. Pour les années à venir, la commune souhaite ainsi poursuivre l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir cette dynamique démographique. Elle devrait profiter de la mise à 2X2 voies de l'axe Rennes-Redon, qui diminue les temps de transport vers Rennes, principal pôle économique.

Accueillir de nouveaux ménages suppose d'avoir en amont réfléchi à ses besoins en logements comme en équipements.

➤ En 2006, la commune de LIEURON comptait 643 habitants. L'objectif du P.L.U. est d'accueillir sur une échéance de 10 à 15 ans **environ 300 nouveaux habitants**. La population serait donc estimée aux alentours de 950 habitants en 2017-2022. Ceci représente une croissance annuelle de 4%/an sur 10 ans (2007-2017) et 2.63%/an sur 15 ans (2007-2022).

Le nombre de personnes par ménages est actuellement de 2.5 pers./mén.. Il tend à diminuer rapidement. On peut retenir l'hypothèse qu'il se rapprochera de 2 pers./mén.. Avec 300 nouveaux habitants, **environ 150 logements supplémentaires sont à prévoir**.

Avec une densité moyenne de 12 logt/ha (soit ~835 m²/logt), ce sont **12.5 ha**

à ouvrir à l'urbanisation.

Ce calcul «brut» du besoin en logements ne tient pas compte de 2 phénomènes importants à prendre en compte, l'un social, le desserrement des ménages, et l'autre foncier, la rétention foncière.

Le desserrement des ménages est une évolution démographique naturelle (issu de départ des enfants au sein d'un ménage, du nombre croissant de divorces ...). Ainsi, même si la population communale n'augmente pas, il peut être nécessaire de créer de nouveaux logements.

Sur la commune de LIEURON, on peut estimer que le **phénomène de desserrement des ménages*** représente **un besoin de 32 nouveaux logements supplémentaires, soit 2.7 ha** avec une moyenne de 12 logt/ha.

15.2 hectares (12.5+2.7) sont évalués pour répondre aux besoins en logements compte-tenu de son évolution et de son objectif démographiques.

A cela, s'ajoute le **phénomène de rétention foncière**. Il est estimé à environ 20% en Ille et Vilaine, soit **environ 3 ha**.

Au total, ce sont entre 18 et 19 hectares qui sont estimées pour répondre au besoin de la commune afin que celle-ci puisse assurer son développement.

** Méthode de calcul utilisée pour le calcul du desserrement des ménages : pop 2006/nb pers par ménage en 2022 - pop 2006/nb pers par ménage en 2006 (source : observatoire Habitat Audelor).*

➤ Les dernières opérations d'habitat qui se sont faites sur LIEURON sont essentiellement des opérations d'habitat individuel, plutôt monospécifiques. L'objectif du P.L.U. est de diversifier les typologies tant d'un point de vue de la taille, que des statuts et des types de logements. L'aménagement du secteur des Chênes Chevaliers en ait un exemple car différentes densités sont

prévues ainsi que différentes typologies d'habitat. La taille des parcelles va de 450 m² à 850 m², une opération plus dense que le lotissement de l'Étang dont la taille moyenne des parcelles est de 1000 m². De plus, sont envisagés à la fois de l'individuel groupé comme de l'individuel pur.

- En terme d'équipements scolaires, culturels, de loisirs, la commune de LIEURON est dotée de nombreux équipements et de quelques commerces qui lui permettront de satisfaire aux besoins de nouveaux habitants :
- en équipements sportifs, des terrains de sports (foot, tennis), une salle de sport, une zone de loisirs autour de l'étang communal ;
 - en équipements scolaires et culturels, une école avec une cantine municipale ne fonctionnant qu'à la moitié de son effectif (40 enfants actuellement pour un potentiel de 80 enfants), un service de ramassage scolaire intercommunal sur les hameaux pour les enfants à partir de 3 ans, une bibliothèque, une salle pour les associations, une salle polyvalente ; La commune compte également plusieurs associations sportives et culturelles qui animent la vie communale.
 - en commerces, une boulangerie-pâtisserie, une boucherie, une petite alimentation, deux cafés dans le bourg et un bar-restaurant au hameau de Courbouton.

La commune de LIEURON prévoit néanmoins l'extension ou l'évolution à plus ou moins long terme de certains équipements, notamment son école pour laquelle elle met en place un emplacement réservé afin de pouvoir l'étendre lorsque cela sera nécessaire. Pour les équipements sportifs, le secteur UI (cf. page 76) dédié aux équipements, est dimensionné de façon à permettre à la commune de réaliser d'autres terrains de sport qui sont en projet.

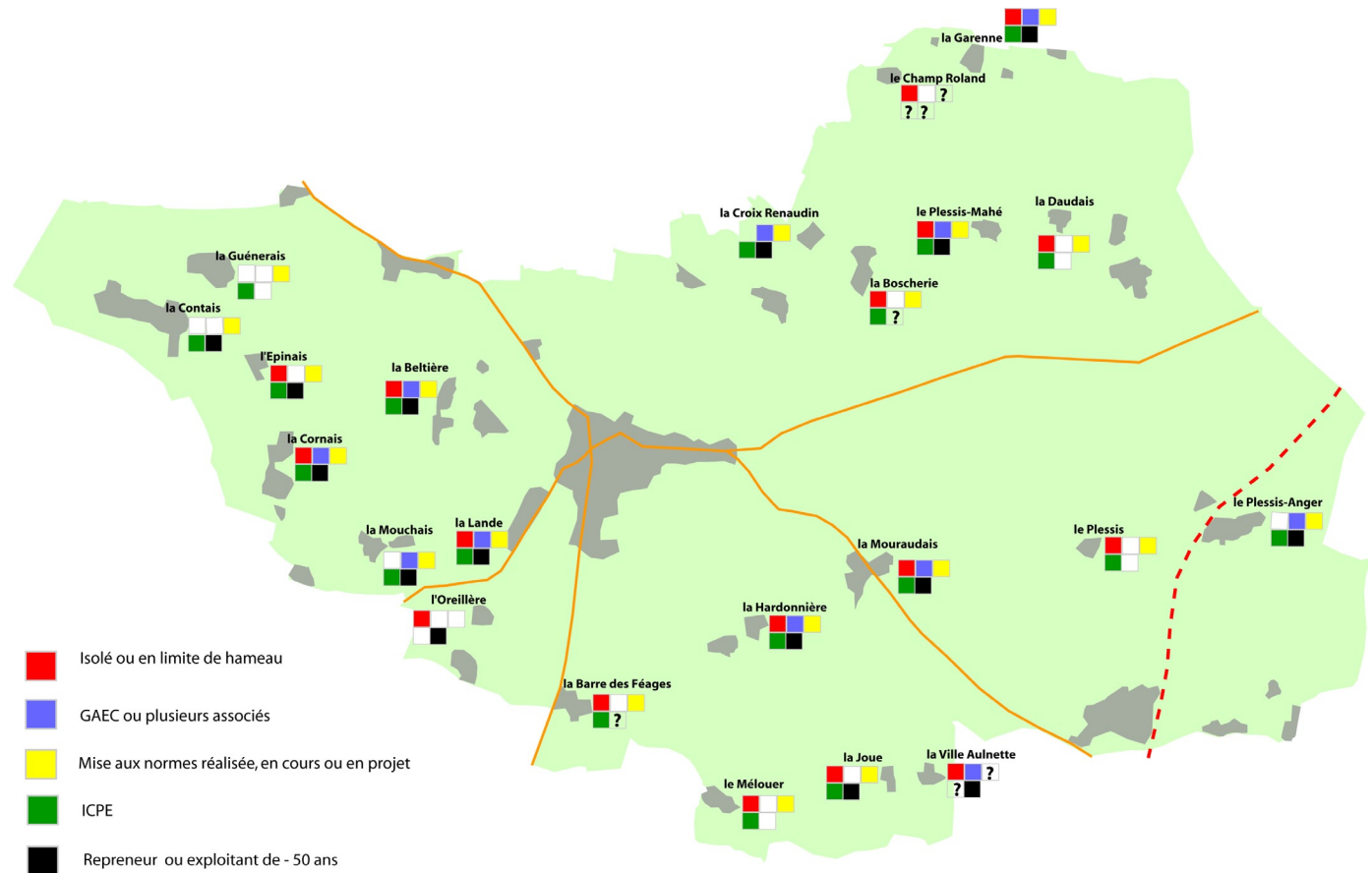
Enfin, pour ce qui concerne la lagune, un projet d'extension est cours, ce qui devrait augmenter sa capacité de 250 équivalents-habitants, soit un total

projeté de 650 équivalents-habitants pour le bourg et les hameaux proches. Une première étude diagnostic du système d'assainissement a été réalisé en décembre 2008 afin de faire un bilan de la campagne en nappe basse et de mener une réflexion sur le devenir de la station d'épuration.

Une étude précise pour l'ensemble des exploitations agricoles a été effectuée avec l'analyse de différentes données afin de connaître la situation de chaque exploitation : éloignement par rapport au tiers (+ de 100m), mise aux normes de l'exploitation réalisée ou en cours de réalisation, classement en ICPE, regroupement économique (GAEC), existence d'un repreneur.

Pour la classification des bâtiments agricoles, la question se pose d'un classement en A ou Na ? Dans ce cadre, le critère exclusif de classification en zone A ou Na des bâtiments agricoles est l'inclusion ou non dans un hameau des dits logements.

Ainsi, un bâtiment agricole (logement de fonction comme les bâtiments d'exploitation) situé à l'extrémité d'un hameau, pouvant être dissocié du reste du hameau est classé en A. Dès lors que le bâtiment agricole, par contre, fait partie d'un hameau et est entouré de logements appartenant à des tiers, celui-ci est classé en zone Na.



Analyse des hameaux agricoles selon les différents critères

B. La zone naturelle

Cette zone correspond aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, de ses milieux naturels, de ses paysages, de la fragilité des milieux écologiques qui la composent, de l'existence d'exploitations forestières, ainsi qu'en raison des risques et nuisances (inondations ...).

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

■ **le secteur Nr**

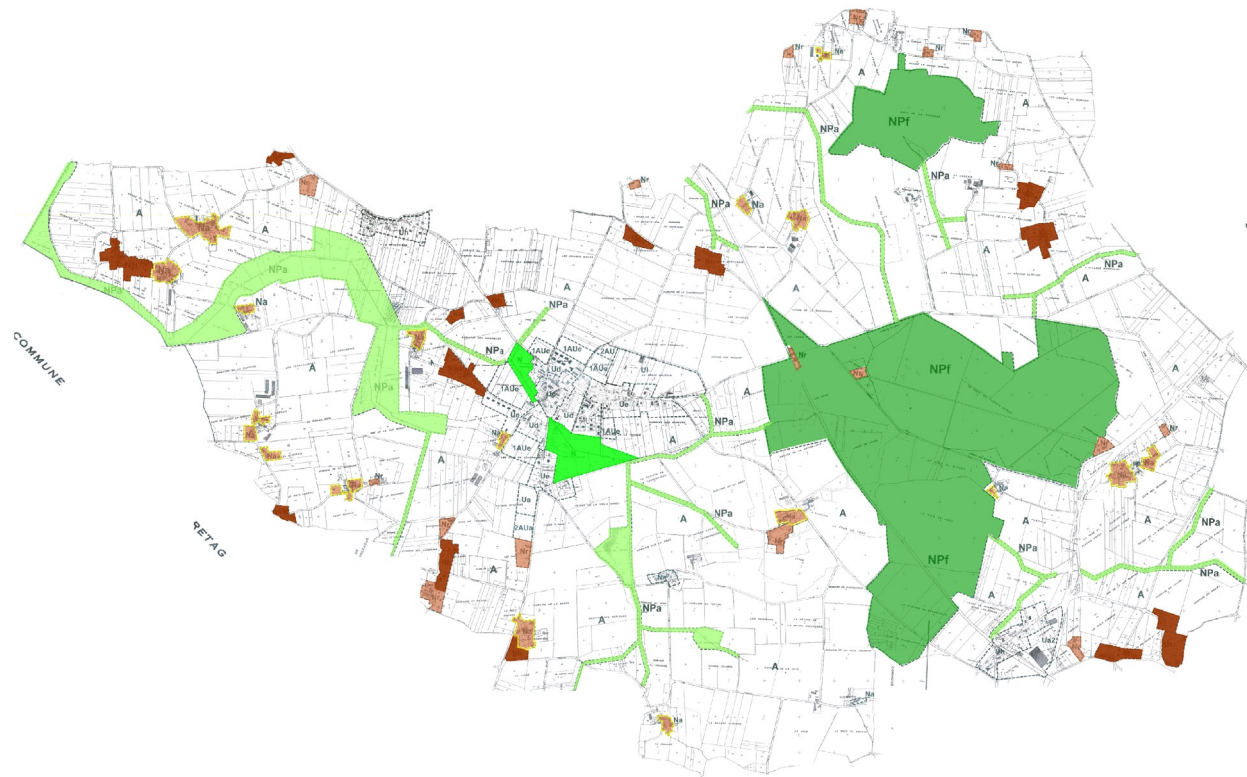
Ce secteur correspond aux hameaux, écarts et bâtiments isolés repérés sur la commune n'ayant pas une vocation agricole.

Le changement de destination, la réhabilitation, et l'extension modérée des constructions existantes peuvent être autorisés. Toutefois, ces sites constituant un patrimoine d'intérêt général, ne doivent pas être dénaturés. Il convient de les gérer avec prudence, toute nouvelle construction y est interdite.

Ce zonage concerne des hameaux ou écarts tels que Lénée, le Plessis-Anger, la Fourchais, les Landriaux, la Pichardais, Grattemotte

■ **le secteur Na**

Ce secteur est une zone naturelle ayant une vocation essentiellement agricole ou ayant une activité agricole dans un périmètre de moins de 100 m. Ce secteur permet de concilier le développement de l'activité agricole et



La zone naturelle

la présence de tiers. Certains sièges d'exploitation sont intégrés dans ce secteur pour certains critères : proximité de tiers, fin d'activité agricole ...

Toute extension, dépendance ou changement de destination non liés à une activité agricole réduisant les interdistances existantes entre des bâtiments ou installations agricoles en activité et les tiers les plus proches est interdite.

Ce zonage concerne les hameaux de la Contais, de la Guenerais, des Ecottais, de la Lande, de la Mouraudais, du Plessis-Anger, la Boscherie ...

■ **le secteur Nh**

C'est un secteur naturel d'habitat pouvant recevoir de nouvelles constructions à la condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité ...).

Les secteurs Nh correspondent aux hameaux suivants : la Filais, Sucheville, la Hamonnais et la Basse-Hamonnais, les Clôtures, le Bois Couery, la Guittais-Loumel et la Nouerais, la Beaufatais, la Besnerais, la Rue Guillaume, les Econnais, l'Oreillère, la Barre des Féages.

■ **le secteur Npa**

Ce secteur constitue un espace naturel, équipé ou non, qu'il convient de protéger strictement contre toute construction, toute utilisation, modification des sols ou tout travaux contraires à cette protection en raison de la qualité du paysage, de la présence d'éléments écologiques reconnus et des éléments naturels qui la composent. Le développement des activités agricoles existantes y restent possible.

Toute construction, extension, remblais de toute nature y sont interdits.

Ce zonage concerne essentiellement les abords des ruisseaux du Combs et de la Beltière, ainsi que les zones inondables qui y sont liés. Il concerne aussi tous les abords des petits cours d'eau ainsi que les zones humides repérés

sur le territoire.

■ **le secteur Npf**

Ce secteur correspond aux espaces qu'il convient de protéger en raison de leur vocation forestière.

Ce zonage concerne les bois de la Garenne, du Fruc et du Plessis-Anger.

■ **le secteur N**

Ce secteur correspond à la coulée verte identifiée dans le diagnostic. Elle regroupe le petit vallon humide à préserver et à aménager le long du ruisseau du Bignon ainsi que le plan d'eau et la zone humide plus au Sud.

Sur ce secteur, sont interdites toute construction ou autorisation du sol hormis celles liées aux constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces, les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les installations légères de loisirs

C. La zone urbaine

Cette zone correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ le secteur Uc

Ce secteur correspond au centre ancien traditionnel du bourg de LIEURON. Il est caractérisé par une forte densité du bâti, une implantation à l'alignement en ordre continu, une hauteur des constructions à R+1+C, plus haute que sur les quartiers les plus récents.

Les fonctions centrales doivent y être confortées, voire étendues, en accueillant, outre l'habitat qui doit non seulement être maintenu mais développé, les activités, services et équipements qui structurent et animent ce rôle de centralité.

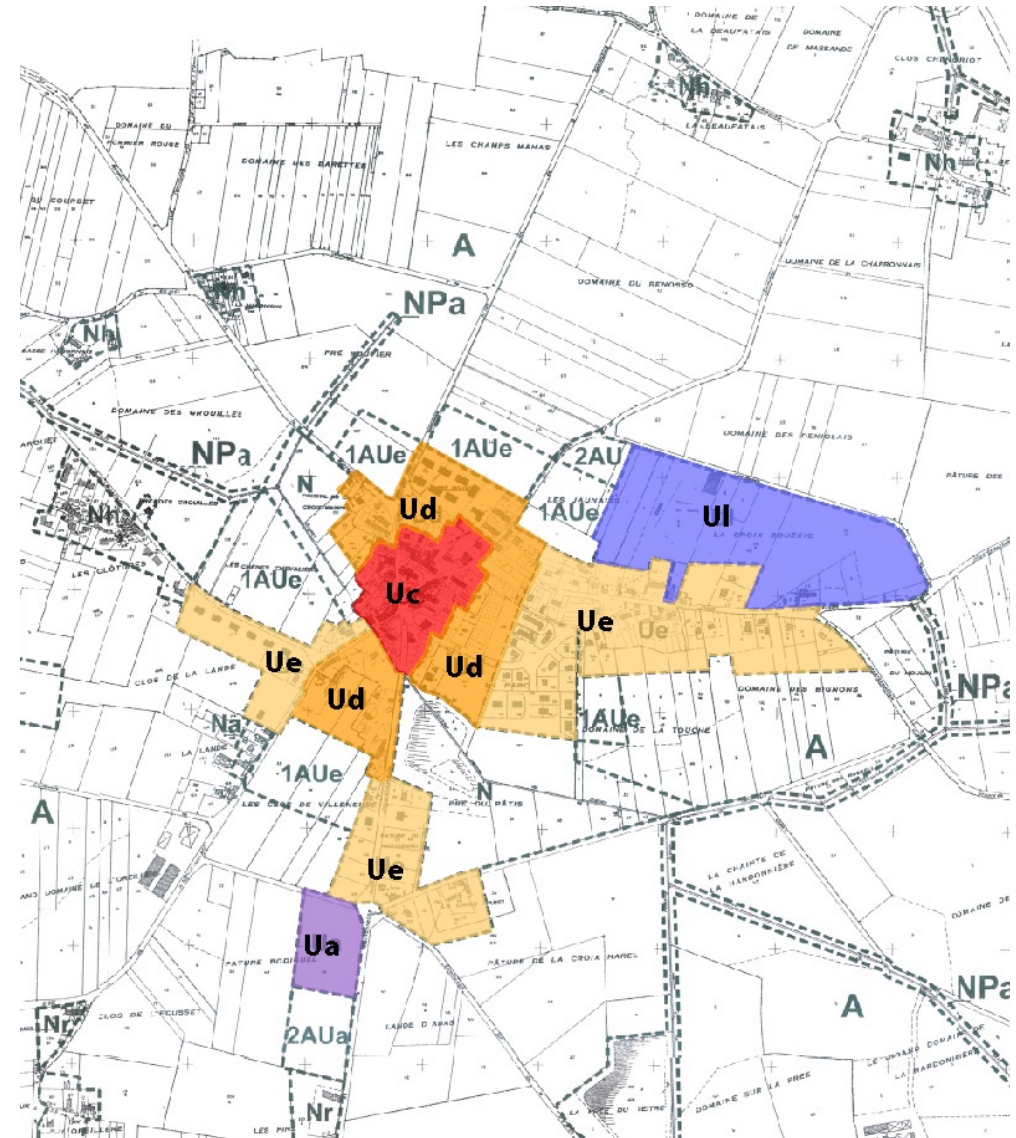
■ le secteur Ud

Il correspond aux extensions récentes du bourg mais de densité «intermédiaire», en continuité du centre-bourg.

Il s'agit généralement des secteurs les plus proches du centre-bourg où l'on retrouve des constructions individuelles groupées et où il est souhaitable de densifier le bourg.

■ le secteur Ue

Ce secteur correspond aux extensions récentes du bourg de densité moyenne, caractérisée essentiellement par de l'habitat individuel, en milieu de parcelle, en recul par rapport à la voie et présentant une architecture en rupture du centre ancien (enduit plus clair, hauteur plus faible ...).



La zone urbaine

Ce secteur, sur le bourg, correspond à l'urbanisation qui s'est développée le long de la route de Lohéac, ainsi qu'au lotissement de l'Etang, et aux nouvelles constructions le long de la route de Maure-de-Bretagne.

d'activités de Courbouton, à l'Est du territoire en limite avec la commune de Guipry. Des éléments du règlement du lotissement ont été intégrés dans le règlement du secteur.

■ **le secteur Uh**

Ce secteur correspond aux hameaux de Courbouton et de la Réhaudière, hameaux importants ayant connu un développement ces dernières années et desservis par l'assainissement collectif. Ces secteurs sont amenés à recevoir de nouvelles constructions dans le cadre du P.L.U..

■ **le secteur U1**

Ce secteur regroupe les différents équipements d'intérêt général implantés sur le bourg (équipements sportifs, de loisirs, culturels ...). Il est destiné à accueillir les différents équipements sportifs, de loisirs, culturels ou éducatifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités. L'habitat n'y est donc pas autorisé.

Ce secteur est situé en limite Nord du bourg regroupant déjà le stade, les terrains de sports, la salle des fêtes, la salle des associations. Il est projeté également sur ce secteur de réaliser à terme d'autres terrains de sports, ou d'autres équipements.

■ **le secteur Ua**

Le secteur Ua correspond à une zone urbaine destinée à recevoir des activités artisanales ou commerciales ainsi que des dépôts ou installations publics ou privées dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Ce secteur correspond à la petite zone artisanale que souhaite créer la commune au Sud du bourg.

Un sous-secteur appelé Ua2 a été créé spécifiquement pour la zone

D. La zone à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites zones AU sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La **zone 1AU** est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, dont la desserte par les réseaux existe à la périphérie immédiate de la zone et est de capacité suffisante. Toute opération de construction ou d'aménagement décidée dans un secteur concerné par une Orientation d'aménagement devra être compatible avec cette dernière.

Les constructions y sont autorisées :

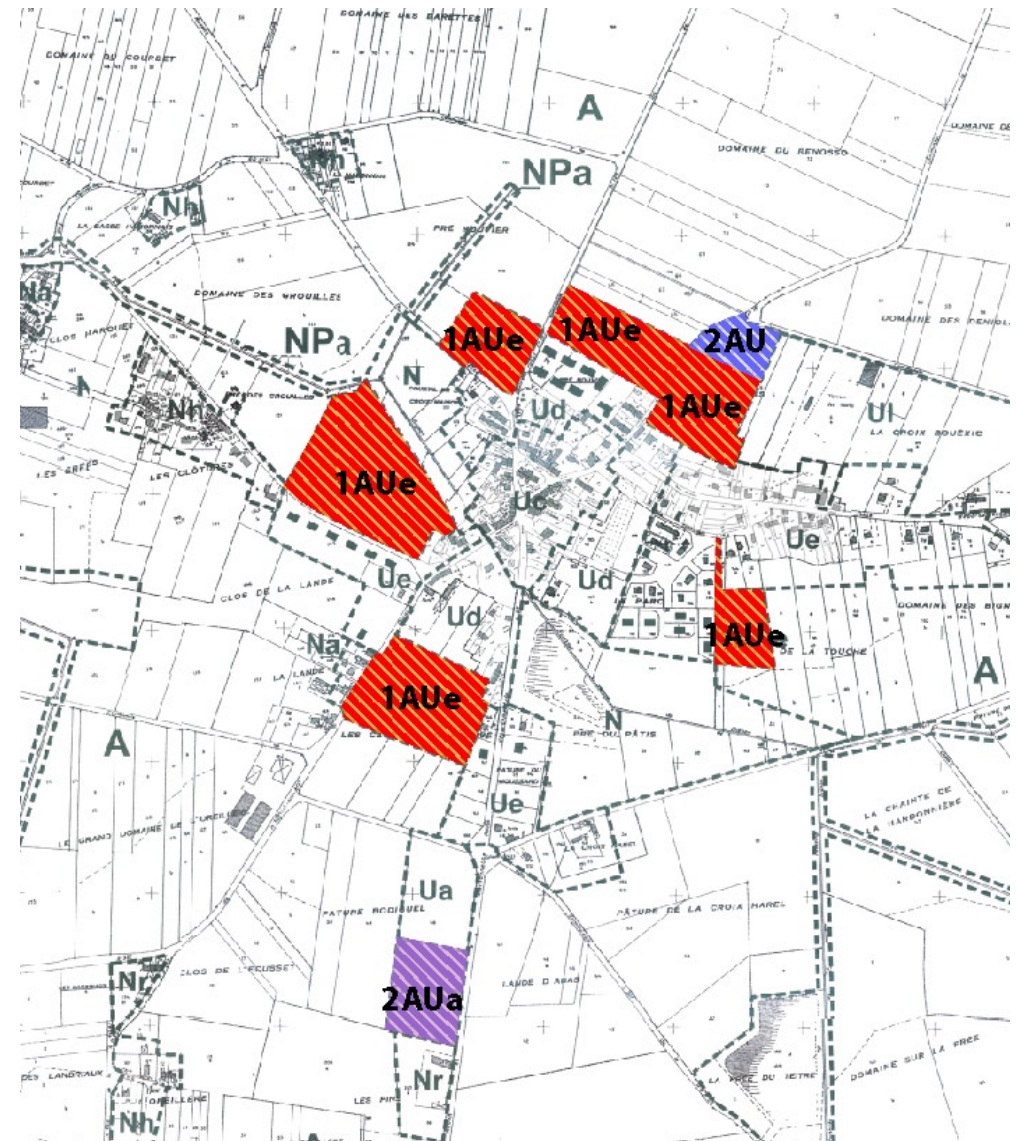
- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les différents secteurs 1AU couvrent des sites qui ont vocation à accueillir à court terme de nouveaux quartiers, en extension de l'agglomération, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux comprenant les équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'entre elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par les orientations d'aménagement et le règlement.

La vocation de chaque secteur de la zone 1AU est définie par les lettres et chiffres qui suivent la mention «1AU». Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux



La zone à urbaniser

différents secteurs délimités au plan sont celles des zones et secteurs urbains (U) affectés des mêmes lettres et chiffres (ex : 1AUc = Uc ...).

■ **le secteur 1AUe (12 ha)**

Ce secteur correspond aux zones d'extension du bourg de densité moyenne à vocation d'habitat.

6 secteurs 1AUe ont été délimités sur le bourg :

- deux secteurs 1AUe au niveau des Jaunais en continuité Nord du bourg, à proximité des terrains de sports,
- le secteur du Pré Bouvier en entrée Nord-Ouest,
- le secteur des Chênes Chevaliers au Sud du ruisseau du Bignon (secteur sur lequel un projet est en cours de réflexion),
- le secteur du Clos de la Lande au Sud-Ouest du bourg,
- et un petit secteur au Domaine de la Touche, en continuité du lotissement de l'Etang.

La **zone 2AU** est une zone naturelle où l'urbanisation est prévue à terme mais qui ne bénéficie pas d'un équipement existant en périphérie immédiate suffisant, ou bénéficie d'un équipement qui n'a pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone (en matière de voies publiques, de réseaux d'eau et d'électricité, et le cas échéant d'assainissement).

La zone 2AU nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du P.L.U.) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les activités agricoles y sont maintenues, et les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes. Les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les lettres qui suivent la mention 2AU indiquent la vocation future du site.

■ **les secteurs 2AU (2.25 ha)**

2 secteurs 2AU ont été délimités sur l'ensemble du territoire :

- un petit secteur en continuité Nord du secteur des Jaunais,
- un secteur 2AU au Sud du bourg sur la route de Maure-de-Bretagne qui aura vocation à accueillir des activités artisanales à long terme (secteur 2AUa).

Ces secteurs AU représentent au total 14.25 hectares.

II- LES AUTRES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

Il faut mentionner diverses dispositions graphiques qui se superposent aux précédents zonages, et notamment :

■ Les **emplacements réservés** pour les équipements publics définis qui, en contrepartie de l'interdiction de construire, autorisent les propriétaires à mettre les bénéficiaires en demeure de procéder à l'acquisition des biens concernés.

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

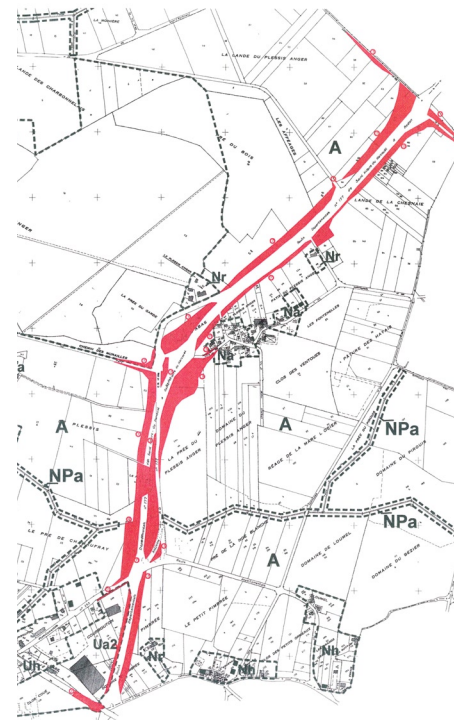
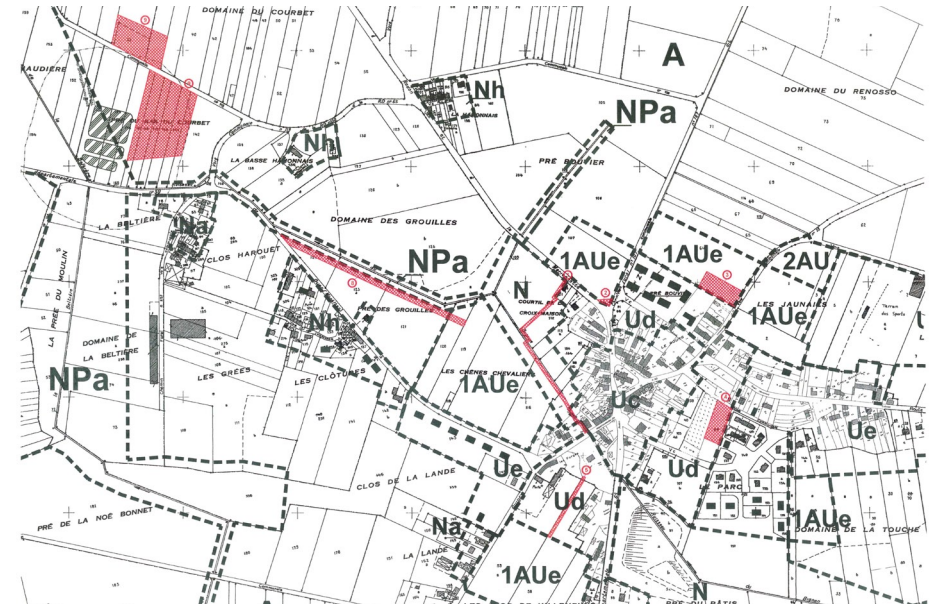
9 emplacements réservés ont été définis sur l'ensemble du territoire. Ils sont prévus pour les aménagements suivants :

- des cheminements piétons,
- l'extension du groupe scolaire,
- la mise à 2X2 voies de la RD 177,
- l'extension du cimetière,
- l'aménagement d'un carrefour,
- l'extension de la station d'épuration.

Ces emplacements réservés correspondent aux objectifs du P.A.D.D. d'AMENAGER, CONNECTER, EQUIPER en sécurisant et diversifiant les modes de déplacements (piétons, viaires ou cyclables), en aménageant les entrées de bourg et en prévoyant des équipements futurs.

Les plans de zonage donnent toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité, le service ou l'organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles



Les Emplacements réservés

L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

■ Les **Espaces Boisés Classés (EBC)**, à conserver, à protéger ou à créer, figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé 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. Il interdit non seulement toute constructibilité, mais également tout autre usage, y compris le défrichement. La suppression du classement exige une révision simplifiée du P.L.U..

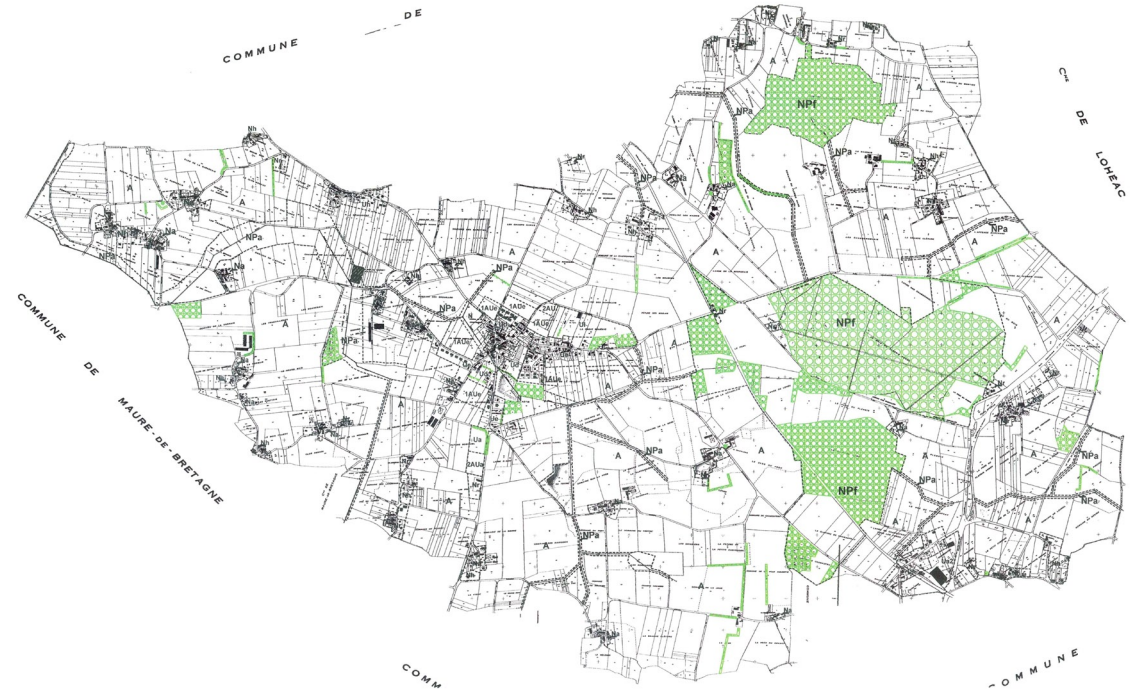
C'est en réponse à un principe important du P.A.D.D. que ces EBC sont mis en place : **«sauvegarder la qualité et la variété des milieux naturels et des paysages»**.

Ces Espaces Boisés Classés comprennent les espaces boisés les plus significatifs de LIEURON, les espaces boisés de plus de 1 hectare, et des linéaires de haies. La protection des haies permet de préserver la faune et la flore qu'abritent les haies, le rôle hydraulique mais également le cadre des chemins de randonnées.

Ils sont mis en place :

- sur les bois importants , c'est à dire les bois de la Garenne, du Plessis-Anger et le bois du Fruc, ainsi que quelques boisements plus modestes mais qui de par leur situation ou leur rôle par exemple sont nécessaires de préserver,
- et sur un certain nombre de haies en limite du bourg, mais aussi sur le territoire quand elles sont de grande qualité comme sur la route de Lohéac,

- quelques arbres isolés ont été également repérés .



Les Espaces Boisés Classés

■ **Les éléments de paysage à protéger** au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de deux boisements situés au Sud du bourg que la commune souhaite maintenir sans toutefois ne permettre aucune évolution. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

■ **Les éléments bâtis à protéger** au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. A partir de l'inventaire réalisé par la DRAC et d'un repérage sur le terrain, le bâti antérieur au XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle a été répertorié. Il s'agit essentiellement de longères, généralement basses. Les murs sont en schiste et en grès le plus souvent. Les bâtiments annexes, qui sont pour beaucoup en terre, le petit patrimoine (puit, four ...) sont également protégés au titre du L.123-1 7° (cf. page 40 pour les caractéristiques du bâti traditionnel).

Les 5 manoirs ont été répertoriés également au titre de l'article L.123-1 7° : la Garenne, l'Epinois, le Mélouer, la Mouraudais et le Plessis-Anger.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

■ **Les zones humides à protéger** au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, sont interdits. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

■ **Les sites archéologiques.** 4 sites archéologiques ont été repérés sur le territoire communal : au Plessy-Anger, à Courbouton, au hameau de la Filais et au Clos Chénoriot. Les 4 sites sont localisés sur les plans de zonage et sont représentés par une trame de petites croix marrons. Ils sont d'un degré de protection 1 et sont situés dans la zone A ou NPf.



Bâti protégé : la Besnerais, refuge à porcs aux Econnais, la Filais



Manoirs : le Plessis-Mahé, le Mélouer, l'Epinois

III- LA MISE EN PLACE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

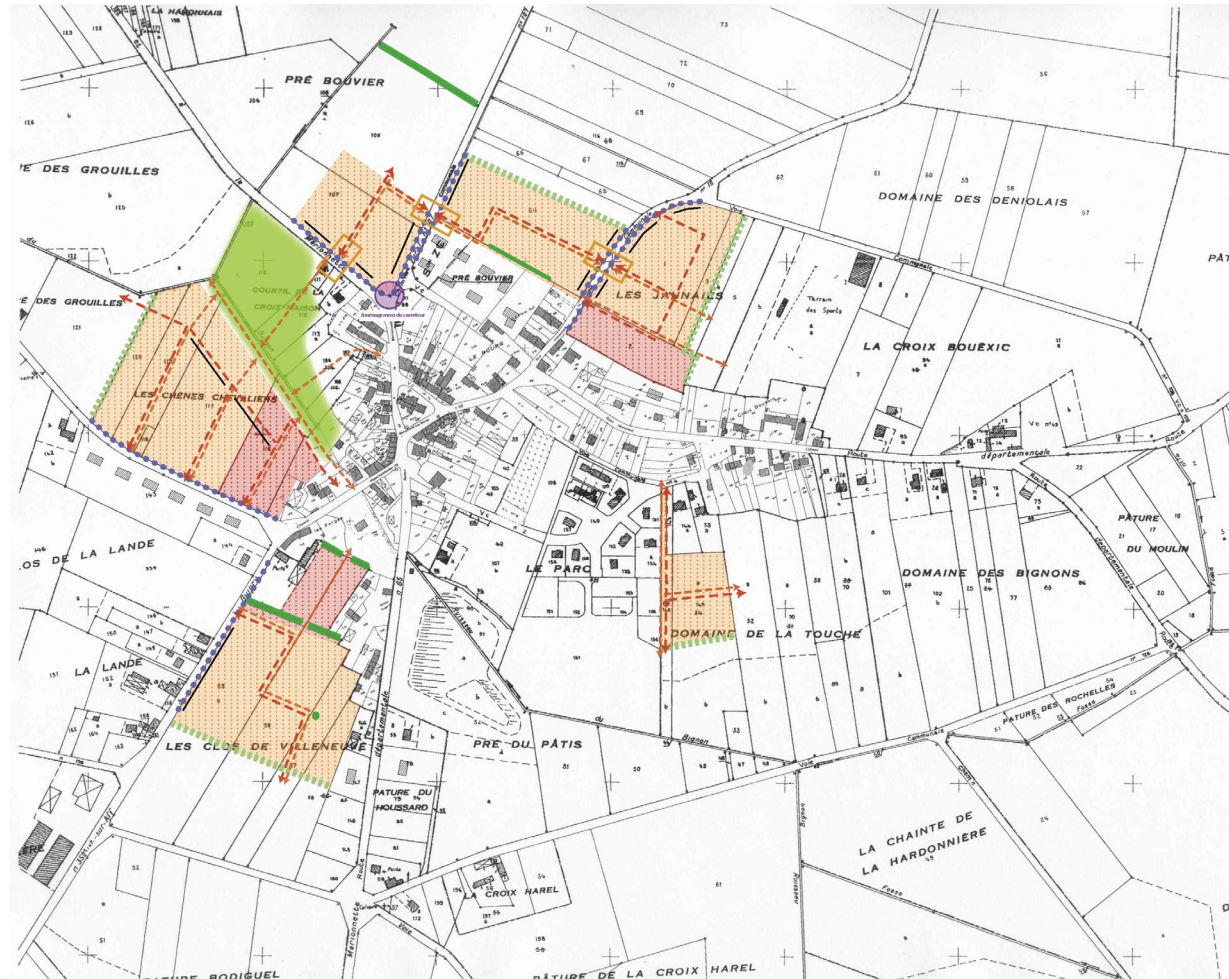
Les orientations d'aménagement concernent les zones d'extension du bourg.

Objectifs des orientations d'aménagement :

Proposer des aménagements spécifiques à chaque site afin d'accompagner les aménagements futurs

➤ Proposer des densités bâties adaptées à chaque site

- Privilégier un habitat dense sur les zones situées à proximité du centre ancien
- Intégrer les futures constructions au paysage



Les orientations d'aménagement

➤ **Favoriser une fluidité des déplacements**

- Créer des liaisons permettant de desservir les futures zones d'habitat et les relier avec les pôles de vie et d'équipement
- Assurer la continuité des liaisons piétonnes en préservant les chemins existants

➤ **Favoriser la mise en valeur des éléments naturels et patrimoniaux**

- Intégrer les espaces boisés, les haies ainsi que les zones humides aux futurs projet d'aménagement
- Valoriser des points de vue sur la vallée du Gouët, prolonger des fronts bâtis dans le centre

Un nombre minimum de logements est indiqué par secteur dans chaque orientation d'aménagement afin d'inciter à une certaine densité. La densité moyenne pour chaque secteur est de 12 logt/ha, hormis pour le secteur du domaine de la Touche où la densité moyenne de 10 logt/ha. Un peu plus éloignée du centre-bourg, la commune a souhaité avoir une densité identique à celle du lotissement de l'Etang.

IV- DES ACTIONS COMPLÉMENTAIRES À LA MISE EN PLACE DU PROJET COMMUNAL

Le droit de préemption urbain

Il permet à une commune d'acheter avant toute autre personne intéressée un immeuble venant à être mis en vente. Il a pour but de mettre en oeuvre des opérations d'aménagement, mais aussi de contrôler les mutations immobilières effectués dans une commune.

Il est institué par délibération du Conseil Municipal (L.211-1 du Code de l'Urbanisme) dans les zones U et AU du P.L.U..

TROISIÈME PARTIE

INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I

L'URBANISATION PRÉVUE DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U. délimite les zones à urbaniser (1AU-2AU) pour notamment prendre en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures de la commune.

Leur localisation dans le bourg répond aux objectifs de densifier, de conforter le pôle de vie principal de la commune.

I- LES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION AU P.L.U.

Environ **14.25 hectares** sont rendus constructibles sur le bourg. Ils se répartissent entre 12 hectares classés en secteur 1AUe et 2.25 hectares en secteur 2AU.

Leur ouverture s'échelonnera ainsi dans le temps. L'indicatif temporel est placé en préfixe (1AU, 2AU).

6 secteurs 1AUe ont été délimités sur le bourg :

- deux secteurs 1AUe au niveau des Jaunais en continuité Nord du bourg, à proximité des terrains de sports,
- le secteur du Pré Bouvier en entrée Nord-Ouest,
- le secteur des Chênes Chevaliers au Sud du ruisseau du Bignon (secteur sur lequel un projet est en cours de réflexion),
- le secteur du Clos de la Lande au Sud-Ouest du bourg,

- et un petit secteur au Domaine de la Touche, en continuité du lotissement de l'Etang.

2 secteurs 2AU ont été délimités sur l'ensemble du territoire :

- un petit secteur en continuité Nord du secteur des Jaunais,
- un secteur 2AU au Sud du bourg sur la route de Maure-de-Bretagne qui aura vocation à accueillir des activités artisanales à long terme (secteur 2AUa).

Zones	Surface (ha)
1AUe	12
2AU	2.25
Total	14.25

L'urbanisation de ces différents secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement mises en place sur ces secteurs.

II- LES HAMEAUX RENDUS CONSTRUCTIBLES

La commune a choisi de rendre constructible plusieurs hameaux répartis sur l'ensemble du territoire. Ce choix répond à un double objectif :

- permettre aux natifs de LIEURON de construire, de venir s'installer et de participer ainsi au renouvellement démographique,
- répondre à une demande de plus en plus forte en terrains à bâtir en campagne, d'autant que le positionnement de la commune de LIEURON par rapport au bassin d'emploi rennais et la mise à 2X2 voie de la RD 177 est un avantage indéniable.

15 hameaux pourront recevoir une urbanisation nouvelle :

- la Filais : il s'agit d'une structure importante. L'urbanisation prévue n'est autorisée qu'en dent creuse, dans les limites de l'existant et en dehors des périmètres de protection de l'exploitation située à proximité à la Contais. Ce hameau comme tous les autres est desservi par le ramassage scolaire. L'assainissement sur ce secteur est favorable à l'assainissement individuel.
- Sucheville : l'urbanisation sur cette structure se limite à une construction et donc ne viendra pas étendre de façon importante le hameau. Le bâti ancien est également préservé.
- les Clôtures : ce hameau est situé à proximité du bourg, il est desservi par l'assainissement collectif. L'urbanisation qui est permise se limite à combler les dents creuses, dans les limites de l'existant. Le bâti ancien est protégé au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- la Hamonnais et la Basse-Hamonnais : ces deux structures accueilleront une urbanisation limitée. Il est envisageable qu'à terme ces deux hameaux puissent être raccordés un jour à l'assainissement collectif.
- le Bois Couery : l'urbanisation qui est permise est limitée (environ 1 à 2 constructions). Le bâti ancien est préservé au titre de l'article L.123-1 7°. L'exploitation qui est implantée sur la commune de Maure-de-Bretagne est distante de plus de 300 m.
- l'Oreillère : ce hameau a vu une urbanisation se développer ces dernières années (2 constructions pavillonnaires existantes et un lotissement de 3 lots en projet). L'urbanisation proposée vise à rejoindre le hameau d'origine de l'Oreillère afin de constituer une structure complète.
- la Beaufatais et la Besnerais : il s'agit sur ces deux hameaux de limiter l'urbanisation aux limites actuelles des hameaux, en n'autorisant qu'une densification en dent creuse, d'autant que ces hameaux ont vu des constructions récentes s'implanter. Sur ces structures, le bâti ancien est protégé.
- la Rue Guillaume et les Econnais : là aussi, il s'agit de deux hameaux où

l'urbanisation est limitée aux limites actuelles des hameaux, en n'autorisant qu'une densification en dent creuse, d'autant que ces hameaux ont vu des constructions récentes s'implanter. Sur le hameau de la Rue Guillaume, un projet d'une nouvelle construction au Nord-Est est en cours.

- la Barre des Féages : un secteur Nh est délimité pour permettre à un artisan de développer son activité. Le secteur Nh est situé en dehors de tout périmètre de protection de l'exploitation agricole.
- la Guittais-Loumel et la Nouerais: situé à proximité du futur échangeur, la commune souhaite étoffer cette structure qui accueille depuis plusieurs années de nouvelles habitations (environ 5 constructions récentes et un projet de 4 lots en cours). Elle souhaite profiter de la proximité de l'axe Rennes-Redon. De plus, le hameau est aussi construit sur la commune de Guipry et il y est prévu une extension. Le bâti existant sur ce secteur est protégé au titre de l'article L.123-1 7°.

La commune souhaite par contre développer de façon un peu plus importante deux hameaux en particulier (classés en Uh) :

- la Réhaudière : cette structure est importante et est desservie par l'assainissement collectif. La commune souhaite développer ce hameau au Sud. Classée en zone Uh, une orientation d'aménagement est mise en place. Le bâti ancien, qui est important sur ce hameau, est protégé au titre de l'article L.123-1 7°;
- Courbouton : cette structure est également importante, en limite de la Z.A. de Courbouton, le long de la RD177, axe Rennes-Redon. Le hameau compte un bar-restaurant, une ancienne gare. Des constructions récentes se sont implantées de façon relativement éparées. Il est raccordé à l'assainissement collectif et desservi par les réseaux. Il est classé en secteur Uh et l'objectif est de densifier ce secteur qui est à proximité de l'échangeur.

L'ensemble des hameaux cités est concerné par le ramassage scolaire. Le bâti ancien a été protégé de façon générale.

La délimitation des secteurs rendus constructibles ont tenu compte de la proximité de certaines exploitations. Aucune urbanisation n'est autorisée à moins de 100 m des exploitations agricoles proches. Le but n'est pas d'accroître les contraintes pour les exploitations agricoles en place.

Les possibilités de constructibilité sont évaluées à environ 5 hectares dans les hameaux classés en Nh et Uh. A cela, s'ajoutent 12.7 hectares de zones AU dans le bourg (*à vocation d'habitat car 1.5 ha en secteur 2AUa sont destinés à l'extension de la zone artisanale*). En tout, la **surface prévue pour l'urbanisation sur le bourg et les hameaux** est donc d'**environ 17.7 hectares**.

L'ensemble des secteurs pouvant recevoir de nouvelles constructions répond aux besoins en logements estimés précédemment (cf. page 69).

CHAPITRE II

LES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

I- UNE AUGMENTATION DES SURFACES URBANISÉES

Le plan Local d'Urbanisme prévoit l'urbanisation de **14.25 hectares** (zones AU) répartis autour du bourg et de certains hameaux pouvant recevoir une urbanisation nouvelle. De ce fait, cette extension urbaine a plusieurs incidences.

A. Une augmentation des surfaces imperméables

De cette augmentation des surfaces imperméables découle une amplification du ruissellement des eaux pluviales et un lessivage des sols.

Le ruissellement des eaux pluviales pourra occasionner des apports de pollution chronique liée au lessivage des nouvelles surfaces imperméabilisées sur lesquelles s'accumulent les pollutions atmosphériques et les pollutions liées au trafic automobile. Les principaux paramètres de pollution sont généralement les matières en suspension, les hydrocarbures et certains métaux lourds.

Compte-tenu du caractère résidentiel des zones et des densités encore relativement faibles, les pollutions resteront cependant limitées.

B. Une augmentation du nombre de véhicules automobiles

Cette augmentation des surfaces urbanisées induira une augmentation du nombre de véhicules automobiles à circuler sur la commune et de ce fait une aggravation de la pollution de l'air. Le P.A.D.D. affirme le principe de prendre en compte cette problématique avec le principe de «connecter les différents pôles» dans le thème AMENAGER du projet de territoire.

Ces nouveaux déplacements seront tout de même limités puisque les futures zones à urbaniser sont situées pour la plupart autour du bourg, et cela d'autant plus que le réseau de cheminements piétonniers sera développé. Des mesures favorisant les déplacements doux sont prévues dans le projet communal avec notamment la volonté de faciliter l'accès aux équipements, aux commerces du centre-bourg par les cheminements piétons. Dans le cadre des orientations d'aménagement, de nouvelles voies de desserte, viaires comme piétonnes ont été créées afin de relier les quartiers entre eux et avec le centre-bourg.

Cette urbanisation ne devrait pas avoir d'incidence notable sur la pollution atmosphérique. Toutefois, la pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des effets peuvent être sensibles au niveau de l'agglomération.

C. Une transformation des paysages

L'urbanisation dans le bourg à des fins résidentielles et dans certains hameaux va modifier le paysage, qui reste encore aujourd'hui à dominante naturelle et bocagère. C'est pourquoi la préservation d'éléments paysagers et naturels est une préoccupation importante et a été intégrée en amont dans la démarche du Plan Local d'Urbanisme à travers son P.A.D.D., son zonage, ses orientations d'aménagement et son règlement.

Le développement urbain en zone AU dont la superficie est d'environ **14.25 hectares** est prévu autour du bourg sur des zones encore aujourd'hui agricole. Cette urbanisation va entraîner une réduction des espaces agricoles au profit des constructions à vocation d'habitat. Les espaces concernés par l'urbanisation sont des espaces de prairies ou de cultures.

Le bocage est protégé par deux types de mesures : les Espaces Boisés Classés en limite de ces zones et sa préservation au sein des orientations d'aménagement.

L'urbanisation de ces futures zones d'extension entraînera une modification physique du milieu du fait des constructions, des réseaux, des déblais, remblais ...

D. Des incidences pour la faune et la flore

La création de nouvelles zones urbaines et les aménagements de voiries nécessaires à leur desserte auront des conséquences sur les milieux naturels et les liaisons biologiques, notamment :

- en restreignant les zones d'alimentation et les territoires de chasse des espèces animales (terres cultivées) ainsi que les sites de reproduction de certaines espèces,
- en resserrant ou en coupant les corridors biologiques nécessaires à leurs déplacements.

Toutefois, les secteurs concernés par cette nouvelle urbanisation ne présentent pas de sensibilité écologique remarquable.

CHAPITRE III

LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Depuis la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'environnement constitue une préoccupation essentielle de l'urbanisme.

Cette protection a été renforcée par la loi du 2 février 1995. La loi S.R.U. impose aux documents d'urbanisme la prise en compte des préoccupations d'environnement en particulier les risques naturels prévisibles, les risques technologiques, les pollutions et les nuisances, les milieux, les sites et paysages naturels, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes et des espaces verts, la réduction des nuisances sonores.

I- LA PROTECTION DES PAYSAGES, DES MILIEUX NATURELS ET SENSIBLES

Afin de pérenniser l'image d'un territoire riche de son histoire et de ses paysages et milieux naturels, la commune de LIEURON a pour **objectif de sauvegarder la qualité et la variété des milieux naturels et des paysages.**

La commune sera vigilante quant :

- à la protection des vues remarquables et des sites caractérisés par leur intérêt environnemental ou paysager (préservation des cônes de vues, des zones boisées ou humides de qualité par un classement protecteur) ;

- à la préservation de la trame bocagère et des ripisylves le long des ruisseaux ou cours d'eau.

Afin de protéger les milieux naturels sensibles et les paysages, le Plan Local d'Urbanisme, au travers de son P.A.D.D., de son zonage et de son règlement a prévu :

- Les bois du Fruc, de la Garenne et du Plessis-Anger sont classés en secteur NPf afin de les préserver. Dans le règlement du secteur, sont interdites toutes nouvelles constructions et installations en dehors de celles liées et nécessaires à l'activité forestière et à la sécurité, la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces ;
- Les boisements de plus de 1 hectare, les haies les plus intéressantes sur le territoire et autour du bourg, et les arbres remarquables sont classés en Espace Boisé Classé ;
- Un boisement situé au Sud du bourg a été repéré au titre du L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme afin de concilier aménagement de ces espaces et protection ;
- Dans les orientations d'aménagement, des haies ou boisements sont indiqués comme à conserver et à protéger ;
- Le vallon du Bignon qui traverse le bourg ainsi que l'étang sont classés en secteur N afin de le protéger au mieux du fait de sa situation dans le bourg et afin de la valoriser. Sur ce secteur, sont interdits tous remblais, ainsi que toutes constructions et installations en dehors de celles liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, les aires naturelles de stationnement intégrées à l'environnement ;
- Dans le cadre du SAGE Vilaine, les zones humides ont été repérées ainsi que les cours d'eau. Les cours d'eau ont été protégés en étant classés en secteur NPa (une bande de 10 mètres autour de chaque ruisseau), secteur où aucune construction n'est autorisée et où tout remblai est interdit. De plus, les zones humides ont été classées en secteur N pour

les zones humides du bourg et en A pour celle située à Placet. Elles sont de plus repérées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, impliquant l'interdiction de tout drainage, remblaiement ou comblement ;

- Les éléments bâtis antérieurs au XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle sont protégés au titre du L.123-1 7° et soumis au permis de démolir.

II- LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'AGRICULTURE

L'agriculture intéresse directement l'urbanisme en ce sens qu'elle bénéficie d'une protection particulière et de règles dérogatoires d'occupation et d'utilisation des sols.

Le maintien de l'activité agricole est pris en compte dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme avec notamment la délimitation des zones agricoles :

- **la zone A** : il s'agit d'un espace à fort potentiel agronomique, biologique et économique réservé uniquement à l'activité agricole. Il y en a encore sur LIEURON 22 exploitations en activité.

Les bâtiments agricoles (stabulations, hangars, silos) ont tous été classés en zone A. Pour le logement de fonction, une étude a été faite notamment lorsqu'il y a des tiers à proximité, à moins de 100m. Le critère de classification en zone A ou Na du logement de fonction est l'inclusion ou non dans un hameau. Si le logement de fonction est situé à l'extrémité du hameau ou est à plus de 100m de tiers, il est classé en zone A. Si par contre, le logement de fonction de l'exploitant est entouré de tiers et faisant partie intégrante du hameau, il est classé en Na (exemple de l'exploitation de la Contais).

L'exploitation de la Lande est située à proximité du bourg, au Sud-Ouest. Celle-ci a été prise en compte dans la définition des secteurs à urbaniser. La zone 2AU au Clos de Villeneuve a été délimitée en prenant soin de ne pas réduire le périmètre de protection pour les bâtiments agricoles existants (au

moins 100 m).

La zone A est prioritairement réservée aux activités agricoles, mais rien n'interdit que ces activités s'exercent dans d'autres zones naturelles, voire dans les zones U et AU.

Le secteur NPa : ce sont également des espaces qui peuvent avoir un usage agricole. Au niveau de la zone inondable et le long des vallons et des ruisseaux, l'espace agricole est en secteur NPa pour des raisons de maîtrise du paysage et de l'environnement.

III- LA GESTION DE L'EAU

La **Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992** introduit des exigences en matière de gestion de la ressource et des rejets. Ces exigences se traduisent en terme de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau :

- respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique,
- adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines,
- implication des collectivités dans la gestion de l'eau.

Il en découle ainsi des obligations pour les communes :

- prise en charge des dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif (stations d'épuration des eaux usées et élimination des boues produites),
- prise en charge des dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif,

- éventuellement (décision du Conseil Municipal), prise en charge des dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

L'urbanisation de surface importante reste soumise à déclaration (rubrique 5.3 : «rejet d'eaux pluviales ou d'eaux superficielles dans un bassin d'infiltration, la superficie totale étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha»). L'impact de l'imperméabilisation de ces zones pourra être détaillé dans ce document spécifique.

Les exutoires (fossés) situés en aval des zones concernées seront si nécessaires reprofilés pour répondre aux nouvelles caractéristiques des écoulements pluviaux. Les fossés busés situés dans la zone en aval seront court-circuités, ce qui améliorera l'assainissement du secteur.

Sur le reste de la commune, d'une manière générale, l'enjeu majeur en maîtrise du ruissellement se situe dans l'aménagement de l'espace rural :

- préservation des cours d'eau existants et de leur lit majeur,
- préservation des zones humides.

■ Le Plan Local d'Urbanisme instaure des mesures compensatoires dans son règlement :

Article 4 (pour les eaux pluviales) :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

Article 13 :

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou

remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptées à l'environnement.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements devront obligatoirement comprendre au moins 15% d'espaces verts (hors voirie et stationnement) en secteurs 1AUe.

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

■ Par ailleurs, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne approuvé par le Préfet coordonnateur du Bassin Loire Bretagne le 26 juillet 1996 a fixé comme objectifs :

- l'amélioration de la ressource pour l'alimentation et de la qualité des eaux superficielles,
- la réhabilitation des cours d'eau,
- la restauration des zones humides,
- la préservation et la restauration des écosystèmes littoraux,
- la maîtrise des rejets agricoles et de l'urbanisation dans les zones inondables.

La commune de LIEURON est située dans le périmètre du SAGE Vilaine. Parmi ses objectifs, il prévoit de prendre en compte et de protéger les zones humides.

Ainsi pour répondre à ces objectifs, le Plan Local d'Urbanisme repère les zones humides en les protégeant au titre de l'article L.123-1-7°. Tout drainage, remblaiement ou comblement de zones humides est interdit. Une bande d'environ 10 m de chaque côté des cours d'eau ou ruisseaux

a été classée en NPa. Sont également interdits sur ce secteur le drainage, remblaiement ou comblement des zones humides, les remblais ainsi que toutes les constructions.

La zone où le risque d'inondation a été repéré est classée en secteur NPa afin qu'aucune construction ne vienne aggraver cet aléa. Ne sont autorisés dans ce secteur notamment que les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues).

IV- LA LOI RELATIVE À L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS AINSI QU'ÀUX INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement modifie la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux. Les principales dispositions de la loi ont pour objet :

- d'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume,
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie.

Elle stipule, en outre, qu'au-delà d'un délai maximal de 10 ans après sa promulgation, seuls les déchets ultimes pourront être stockés dans des centres d'enfouissement techniques agréés, ce qui suppose l'abandon des décharges actuelles non conformes.

Elle prévoit, par ailleurs, que chaque département doit être couvert par

un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, et que des plans régionaux ou interrégionaux seront établis pour les autres catégories de déchets (industriels, hospitaliers ...).

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 6 mars 2003.

- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume,
- valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie,
- ne plus accueillir en décharge, à compter du 1^{er} juillet 2002, que des déchets ultimes,
- assurer l'information du public.

IV- LE BRUIT

Les dispositions de la **Loi sur le Bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992** ont pour objet dans les domaines où il n'y est pas pourvu, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou vibrations pouvant présenter des dangers, causer un trouble excessif, nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement.

La loi prévoit de nombreuses dispositions pour prévenir ou limiter le bruit notamment pour les activités bruyantes, le trafic d'hélicoptères, les infrastructures de transports terrestres et les transports aériens.

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 a classé **la RD 177 en voie bruyante de type 3**. Elle est concernée par la loi «Bruit» et la loi «Barnier» (article L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme). Les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignement, les logements et les bureaux doivent respecter des normes d'isolement.

Hormis la zone d'activités de Courbouton classée en secteur Ua2, le P.L.U. ne prévoit pas de secteur pouvant recevoir de nouvelles constructions directement en bordure de la RD 177.

CHAPITRE IV

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES GRANDES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'ORIENTATION

la procédure d'élaboration du S.CO.T. et de délibérer sur les objectifs poursuivis ainsi que sur les modalités de concertation.

I- COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE REDON

Pour réussir à faire émerger une plus forte cohérence urbaine, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains a remplacé les schémas directeurs nés de la Loi d'Orientation Foncière de 1967 par un nouvel outil appelé Schéma de COhérence Territoriale (S.C.O.T.).

Le Schéma de COhérence Territoriale est destiné à être le lieu où les communes pourront mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacement urbain et d'implantations commerciales.

Cet outil devrait permettre d'harmoniser et coordonner les projets des différentes communes ou groupements de communes d'une même aire urbaine ou d'un même pays en zone rurale.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale dans un délai de 3 ans suivant l'entrée en vigueur du Schéma de COhérence Territoriale.

Le périmètre du S.CO.T a été délimité par arrêté préfectoral pour l'Ille et Vilaine le 28 mai 2003 et un syndicat mixte a été créé le 22 novembre 2006 par arrêté préfectoral. Le syndicat mixte est chargé d'engager

CHAPITRE V

RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

■ **Les Servitudes d'Utilité Publique** sont instituées dans un but d'utilité publique selon les règles propres à chacune des législations en cause.

Une S.U.P. met en oeuvre la protection des personnes et des biens, d'un lieu, d'un bâtiment, d'un ouvrage. Elle est issue d'une loi de protection, et lorsqu'elle ne découle pas directement de cette loi, elle est généralement instituée localement par arrêté préfectoral après enquête publique.

Certaines de ces servitudes peuvent affecter directement l'utilisation du sol, d'autres étant sans incidence immédiate de ce point de vue.

Les servitudes instaurées sur le territoire de LIEURON apparaissent sur les documents graphiques. Elles sont également listées avec leur nom, les textes législatifs référents qui permettent de les instaurer et le service responsable de la servitude en annexe.

Le territoire de LIEURON est concernée par 7 servitudes d'utilité publique

- A 4 : servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux
- A 5 : servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- I 4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- EL 7 : servitude d'alignement
- AC1 : servitude de protection des monuments historiques
- PT 3 : servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et

dispositifs souterrains de télécommunications

- T 7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement

■ Constitue un **Projet d'Intérêt Général**, au titre du R. 121-3 du Code de l'Urbanisme, tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

- être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil des populations défavorisées, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural,
- avoir fait l'objet :
 - soit d'une délibération ou d'une décision d'un des intervenants, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public,
 - soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

La mise à 2X2 voies de la route départementale Rennes-Redon (RD 177) a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 8 février 2006.

TABLEAU DE SURFACE

Plan Local d'Urbanisme

- Superficie des boisements classés en EBC : 176 ha
- Linéaire de haies classées en EBC : 6 895 m
- 3 arbres isolés classés en EBC

Zones	Superficie (ha)
<u>Zones urbaines</u>	
- secteur Uc	3.7
- secteur Ud	9
- secteur Ue	17.4
- secteur Uh	10.7
- secteur Ua	1.7
- secteur Ua2	6.9
- secteur UI	8.9
Total des zones Urbaines	58.3
<u>Zones A Urbaniser</u>	
- secteur 1AUe	12
- secteur 2AU	2.25
Total des zones A Urbaniser	14.25
<u>Zone Agricole</u>	1 224.8
<u>Zones Naturelles</u>	
- secteur N	10.9
- secteur NPa	77.2
- secteur NPf	236.7
- secteur Nr	9.5
- secteur Nh	23
- secteur Na	17.3
Total des zones Naturelles	374.6