

Département de Loire-Atlantique



Commune de Juigné-des-Moutiers

Carte Communale Rapport de présentation



Délibération du Conseil Municipal

Approuvé

12/02/14

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral

17/04/14

SOMMAIRE

Introduction	5
I. DIAGNOSTIC :	7
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
1 – Présentation de la commune	8
1.1 - Localisation géographique	8
1.2- Localisation administrative	8
2 – L'histoire et l'identité générale de la commune	10
3 – Le milieu physique de la commune.....	12
3.1 – Le relief et l'hydrographie	12
3.2 – La géologie	12
3.3 – Le climat	14
4 – L'environnement naturel de la commune	15
4.1 – Les paysages naturels et agricoles de la commune	15
4.2 – Le patrimoine naturel	15
4.3 – Les zones humides sur la commune	18
5 – Le contexte socio-économique	21
5.1 – L'évolution démographique (Sources : Recensement INSEE de Juin 2010)	21
5.2 – Le logement	23
5.3 – Le contexte économique	24
7	25
5.4 – Documents d'urbanisme	25
6 – Le milieu urbain et son fonctionnement général	26
6.1 – Les unités paysagères de la commune	26
6.2 – Le réseau viaire et les déplacements sur la commune	28
6.3 – Le paysage urbain	30
6.4 – Le patrimoine urbain et architectural	35
6.5 – Les équipements et services	37
6.6 – L'alimentation en eau potable	37
6.7 – L'assainissement	37
6.8 – Le cimetière	38
6.9 – Les déchets ménagers	38
7 – Le milieu urbain : analyse par village	39

7.1 - Le bourg : un village perché	39
7.2 - La Croix Jarry : le « village » de la lisière	43
7.3 - La Teillais : le « village » de la clairière	45
7.4 - Ruigné : le « village » du vallon	47
7.5 - La Primaudière : le domaine à l'Orée du Bois	48
7.6 - La Richardais : le « village » des grands champs	48
II. DEFINITION DES GRANDS PRINCIPES ET ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL.....	49
1- Les contraintes réglementaires.....	51
1.1 – Les servitudes d'utilité publique	51
1.2 – Rappel des différentes contraintes et risques sur la commune	52
2 – Les principaux enjeux de la commune dans le cadre de la carte communale	54
2.1 – Grandir sans perdre son identité rurale...	54
2.2 – Les secteurs à urbaniser – 32 450 m ² soit environ 3.24 ha	56
2.3 – Droit de préemption	62
III. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS PRISES POUR LE PROTEGER ET LE METTRE EN VALEUR.....	63
1- Incidence du projet sur le paysage et l'espace agricole	63
1.1 – Incidences	63
1.2 – Mesures compensatoires	63
2- Incidence du projet sur les milieux naturels	63
2.1 – Incidences	63
2.2 – Mesures compensatoires	64
3- Incidence du projet sur les eaux pluviales et les eaux usées	64
3.1 – Incidences	64
3.2 – Mesures compensatoires	64
4- Incidence du projet sur le réseau viaire et les liaisons douces	65
4.1 – Incidences	65
4.2 – Mesures compensatoires	65
5- Incidence du projet sur les équipements communaux.....	65
5.1 – Incidences	65
5.2 – Mesures compensatoires	65

INTRODUCTION

- **Objectifs de la carte communale**

Les objectifs de la Carte Communale sont définis par les articles L.124-1 à L.124-4 du Code de l'Urbanisme.

Selon l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme : Les Cartes Communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1. Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'exception des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont à la disposition du public. Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territorial, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'attribution d'un Droit de Préemption aux communes dotées d'une Carte Communale, selon l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme : « Les Conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

- **Le rapport de présentation**

Selon l'article R124-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

- 1 : analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- 2 : explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
- 3 : évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- **Les documents graphiques**

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme.

I. DIAGNOSTIC :

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 – Présentation de la commune

1.1 - Localisation géographique

La commune de Juigné-des-Moutiers est située au Nord-Est du département de la Loire Atlantique, en limite avec le Maine-et-Loire (figure 1 et 2).

Elle est située entre plusieurs pôles urbains de l'Ouest de la France (figure 1) :

- à 73 km au nord-ouest d'Angers,
- à 70 km au nord-est de Nantes
- à 70 km au sud-est de Rennes.

Et plus précisément (figure 2) :

- à 15 km au sud-est de Châteaubriant,
- à 7 km de Pouancé (département du Maine-et-Loire)
- à 21 et 26 km de Segré et Candé (département du Maine-et-Loire)

Cette **localisation géographique proche de Châteaubriant**, augmentera probablement le nombre des ménages dans les années à venir. En effet, **l'arrivée en 2013 du Tram-Train** entre la ville de Châteaubriant et de Nantes fera de Juigné-des-Moutiers une **commune rurale proche d'une grande métropole**.

Cette proximité et cette facilité de transport ouvrent de nouvelles perspectives. Elles positionnent Juigné comme une commune particulièrement attractive pour personnes à la recherche d'un cadre de vie attractif.

1.2- Localisation administrative

La commune appartient administrativement au canton de Saint-Julien-de-Vouvantes et à l'arrondissement de Châteaubriant. Elle fait partie de la Communauté de communes du Castelbriantais et intégrée dans l'aire du Scot (Schéma de Cohérence Territorial) de Châteaubriant (en cours d'élaboration).



Figure 1 : Carte de situation de la commune dans le Grand Ouest

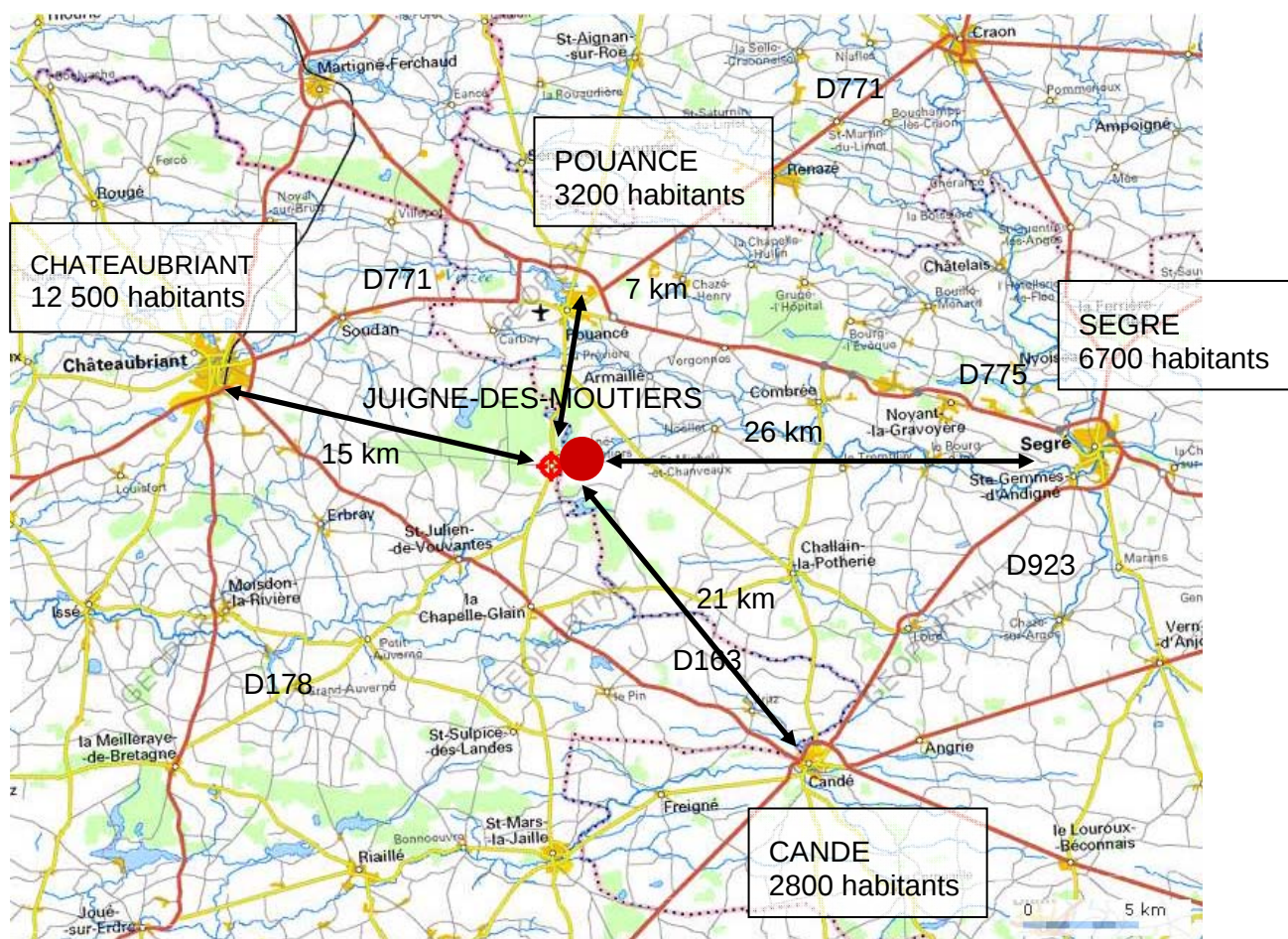


Figure 2 : Carte de situation de la commune dans son contexte proche (D'après source Géoportail)

2 – L'histoire et l'identité générale de la commune

Le nom de la commune porte l'adjonction de 'Moutiers' au pluriel qui correspondrait vraisemblablement à l'existence de deux prieurés sur la «Paroisse».

L'histoire de la commune remonte au XI^{ème} siècle à la création du premier moutier. La commune **s'est développée grâce à ces ressources géologiques**. Le fer a été exploité et à l'époque féodale, les Seigneurs de Châteaubriant et de Pouancé avaient installé **des forges** en forêt et proximité de l'étang de la Blisière. Le schiste a également donné lieu à une importante production d'ardoise.

Le schiste dur du Fertais fournissait la pierre dite de Juigné, plus dur et plus grise que le schiste ardoisier (figure 8). Cette pierre était destinée à la maçonnerie, on l'utilisait pour fabriquer des auges, margelles, linteaux, monuments funéraires, pierres d'angles... (figure 4). Cette carrière fut fermée avec l'introduction du béton mais elle fut le berceau d'une **entreprise de maçonnerie qui se développa au XX^{ème} siècle** qui se transforma peu à peu en entreprise de travaux publics.



Figure 7 et 8 : L'ancienne cité minière au Nord du hameau de Ruigné et le schiste dur du Fertais. Une exploitation du sous-sol qui a fortement marqué la commune.

La forêt a toujours eu une place importante dans l'histoire de la commune notamment pour l'installation de fourneaux pour la transformation du minerai (figure 6). Elle était exploitée rationnellement par des bûcherons et des «charbonniers» qui produisaient du charbon de bois. Le massif forestier attira également nombre d'ermes, réfractaires et hors-la-loi. Des pèlerinages ont lieu au prieuré de la Primaudière.

Le village de la Teillais fut le siège d'une fervente communauté protestante, on y éleva un lieu de culte, la chapelle de la Huguenotière, qui figure encore au cadastre. Au cours de la révolution, la forêt fut le repaire des Chouans qui établirent leur quartier général à la Jonchère.

Subissant, déclin démographique depuis le milieu du XIX^e siècle, enrayé au début du XX^e siècle, Juigné est une commune rurale riche de sa forêt marquant le cœur de son territoire, de ses étangs et de son agriculture.

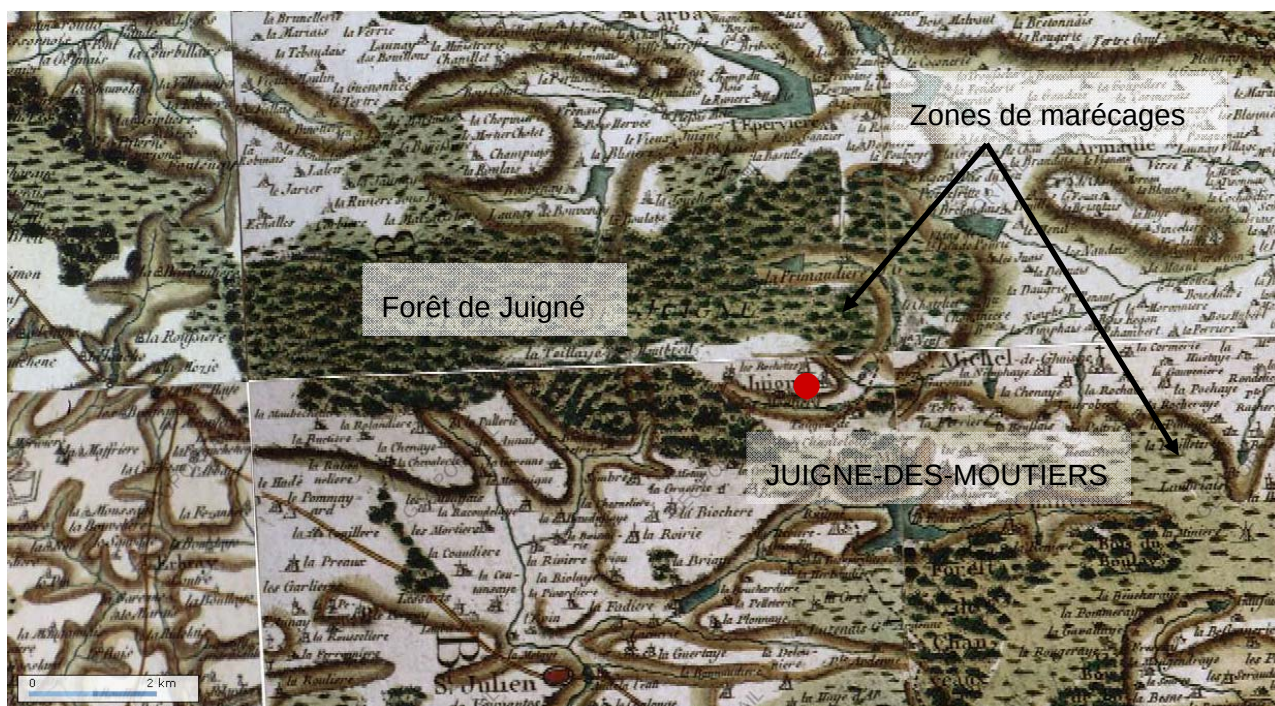


Figure 3 : Carte de Cassigny montrant l'identité boisée et très humide de la commune à la fin du 18^e siècle (Source : Géoportail).



Figure 4 et 5 : La pierre de Juigné, très présente dans le bourg, et la chapelle de la Primaudière, lieu de culte de la commune.



Figure 6 : La forêt de Juigné, qui a été à l'origine de l'exploitation du charbon.

3 – Le milieu physique de la commune

3.1 – Le relief et l'hydrographie

Juigné-des-Moutiers présente un **paysage de plateau légèrement vallonné** allant de 52 m à 102 m d'altitude. Il culmine à 102 m d'altitude au Sud de la forêt, l'espace forestier marquant nettement la zone de replat du plateau. Cette zone indique le changement de bassin versant avec au Nord le bassin versant de la Verzée et au Sud celui du Don. On peut noter la présence **d'affleurements rocheux au Sud du Bourg**, indiquant une faible épaisseur de sol.

Les limites de la commune sont créées par des vallées marquant les points bas de la commune :

- au Nord avec le ruisseau de la retenue,
- à l'Est du bourg, avec le ruisseau des nymphes,
- au Sud avec le ruisseau de la Gravelle et du marais bourgine.



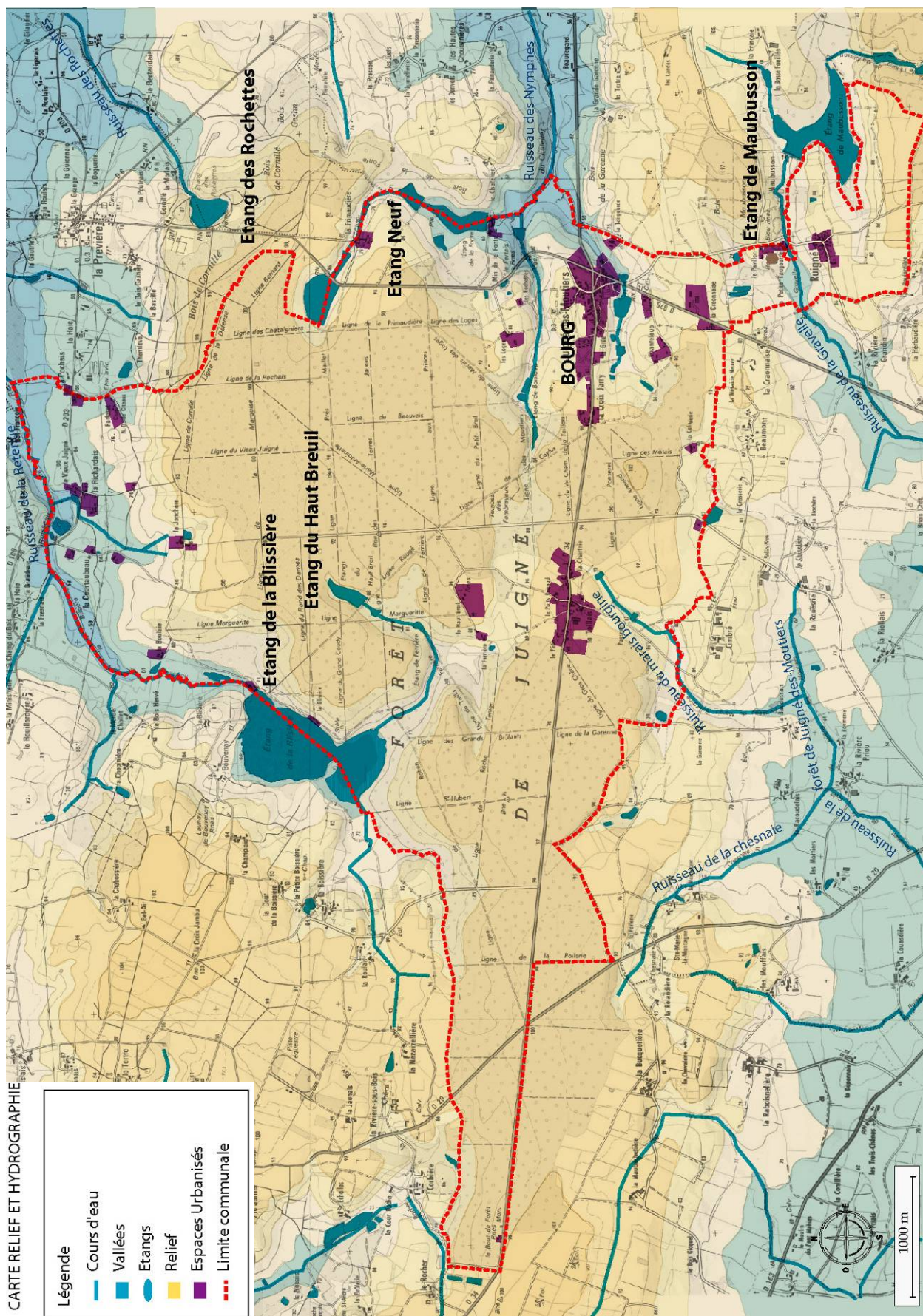
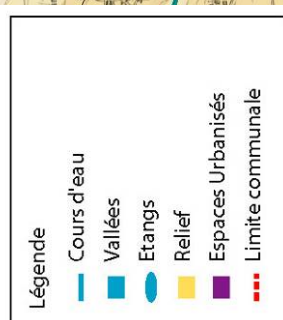
Un bourg positionné en bord d'étang, sur le haut du plateau.

De **nombreuses dépressions** existent, ayant permis la **formation d'étangs** (étang de la Blissière, du Haut Breuil, de Maubusson, Etang neug, étang des Rochettes).

Le bourg et les différents hameaux de la commune se sont construits sur les rebords du plateau, à proximité des rivières et de certains plans d'eau. Ils créent des espaces de clairière accompagnés de prairies fourragères ou de cultures.

3.2 – La géologie

Le territoire de la commune est situé dans le massif armoricain, plus exactement dans la zone centre-armoricaine. La commune se trouve sur un **terrain schisteux** avec des affleurements rocheux visibles par endroit (Sud du bourg). On trouve d'ailleurs des **carrières d'ardoises dans la commune et les communes voisines** de Renazé et Congrier en Mayenne, Combrée, Noyant-la-Gravoyère, Chazé-Henry en Maine-et-Loire. Ce schiste ordovicien est entouré de grès armoricain, riche en minerais de fer



3.3 – Le climat

La région est caractéristique de la « douceur angevine ». Le climat étant un climat de transition entre le climat océanique de la côte atlantique et le climat continental de la Touraine, les hivers y sont doux et les étés tempérés. Le nombre de jours de précipitation y oscille entre 140 et 150 par an.

Juigné-des-Moutiers se caractérise par un paysage de plateau principalement boisé et légèrement vallonné. De nombreuses dépressions s'y sont formées agrémentant la commune de plusieurs étangs. Le socle schisteux est à l'origine du développement de l'activité d'extraction d'ardoise, ayant marqué l'histoire et les paysages de la commune.

4 – L'environnement naturel de la commune

4.1 – Les paysages naturels et agricoles de la commune

L'espace forestier prédomine sur les paysages de la commune. Il est l'identité paysagère majeure de Juigné. La forêt de 1 520 ha occupe **près de 60% de la surface du territoire**.



Figure 9 et 10 : Le paysage forestier omniprésent sur la commune et les étangs (étang de la Blissière).

Le **paysage bocager** agricole offre une deuxième identité. Des paysages de prairies pâturées prédominent à l'Est, autour du bourg, au Nord du village de la Teillais et du village de Ruigné. Des paysages de grande culture avec un bocage plus lâche marquent le sud du hameau de la Teillais, l'orée du bois autour de la Primaudière et le Nord de la commune, autour du village de la Richardais. La commune est concernée par 4 ZNIEFF de type 1 et 2 de type 2.

La **présence de l'eau et de zones humides** constitue le dernier trait majeur de la commune : prés humides, étangs, mares sont des espaces riches, avec une végétation spécifique (joncs, laïches). Ils créent un attrait visuel intéressant depuis les voies de circulation principales (D34, D878) ou les espaces habités du bourg.

4.2 – Le patrimoine naturel

• Le patrimoine forestier

La forêt est mixte : des feuillus (hêtres, chênes, châtaigniers...), ainsi que de résineux, notamment les pins. Ils sont exploités en taillis sous futaie avec divers types de landes et plusieurs étangs de superficie variable.

Ce sont des espaces privés répertoriés à l'inventaire des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique :

- Forêt de Juigné, bois et étangs attenants (ZNIEFF 2-10580000)
- Forêt de Chanveaux, en limite communale (ZNIEFF 2-20460000)

La forêt de Juigné est aussi zone de préemption espaces naturels sensibles. C'est une zone à l'intérieure de laquelle le département dispose d'un droit de préemption lui permettant d'acquérir un bien en se substituant à l'acquéreur potentiel, en vue de mettre en œuvre une

politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles. La forêt présente une intéressante diversité de végétation et un intérêt écologique certain : futaies accompagnées d'une riche flore en sous bois, intéressantes ceintures de végétation en périphérie des étangs, avec en particulier des zones tourbeuses abritant une flore rare, plusieurs espèces végétales protégées sur le plan régional ou national (figure 11).



Figure 11 : Les plantations de résineux gérés en futaie et l'osmonde royale, une des espèces végétale protégées sur la commune.

• **Le patrimoine bocager**

De **belles haies bocagères structurent le paysage** de la commune et des hameaux (figure 12). Elles sont riches et diversifiées : chênes têtards, châtaigniers, robiniers, noisetiers, houx, sureaux noirs.... Elles constituent un patrimoine paysager identitaire et écologique important. Le réseau reste moins dense autour de La Richardais et au sud de la Teillais, au niveau des espaces de plateau cultivés.

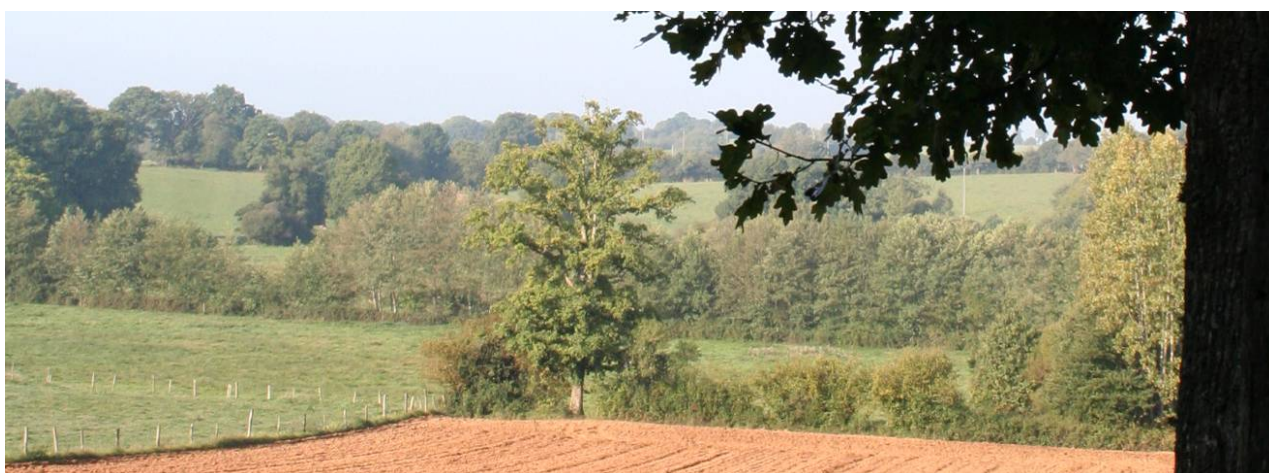


Figure 12 : Des haies bocagères à plusieurs strates végétales marquant le paysage près de l'étang de la Blissière.

• **Le patrimoine naturel lié à l'eau**

Plusieurs étangs existent sur la commune ou en limite communale. **Trois ZNIEFF** sont recensées au niveau d'étangs limitrophes :

- l'étang de la Blissière (figure 13) et du Haut Breuil et leurs abords (ZNIEFF 1-10580001),

- l'étang Neuf et l'étang de la Fonte (ZNIEFF 1-10580002)
- étang de Maubusson (ZNIEFF 1-20460001)

Une flore et une faune particulièrement intéressantes s'y sont installés, dont plusieurs espèces végétales et animales rares, certaines protégées sur le plan régional ou national (sérotine commune, muguet, châtaigne d'eau figure 14). De belles étendues de chênaies-hêtraies aux abords des étangs abritent une flore originale.

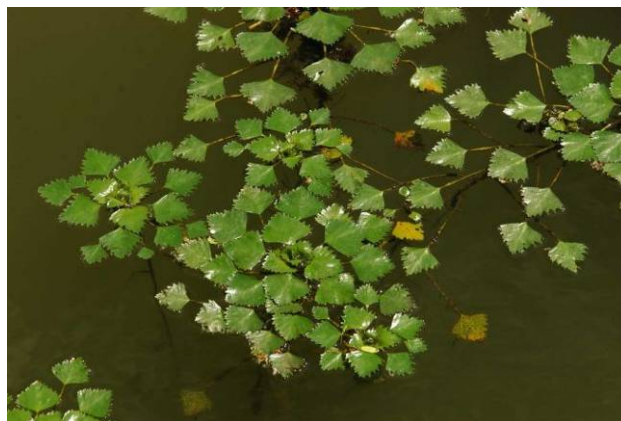


Figure 13 et 14 : L'étang de la Blissière et une des espèces végétales protégées présente sur la commune : la châtaigne d'eau.

La commune se définit par ses paysages champêtres assez diversifiés. Le patrimoine naturel de la commune est essentiellement issu de sa forêt et de ses étangs. Le bocage encore présent reste une identité forte et de qualité au sein d'une agriculture entre élevage et grands cultures. Ces éléments devront être pris en compte dans la définition des zones à urbaniser afin de respecter ce patrimoine.

4.3 – Les zones humides sur la commune

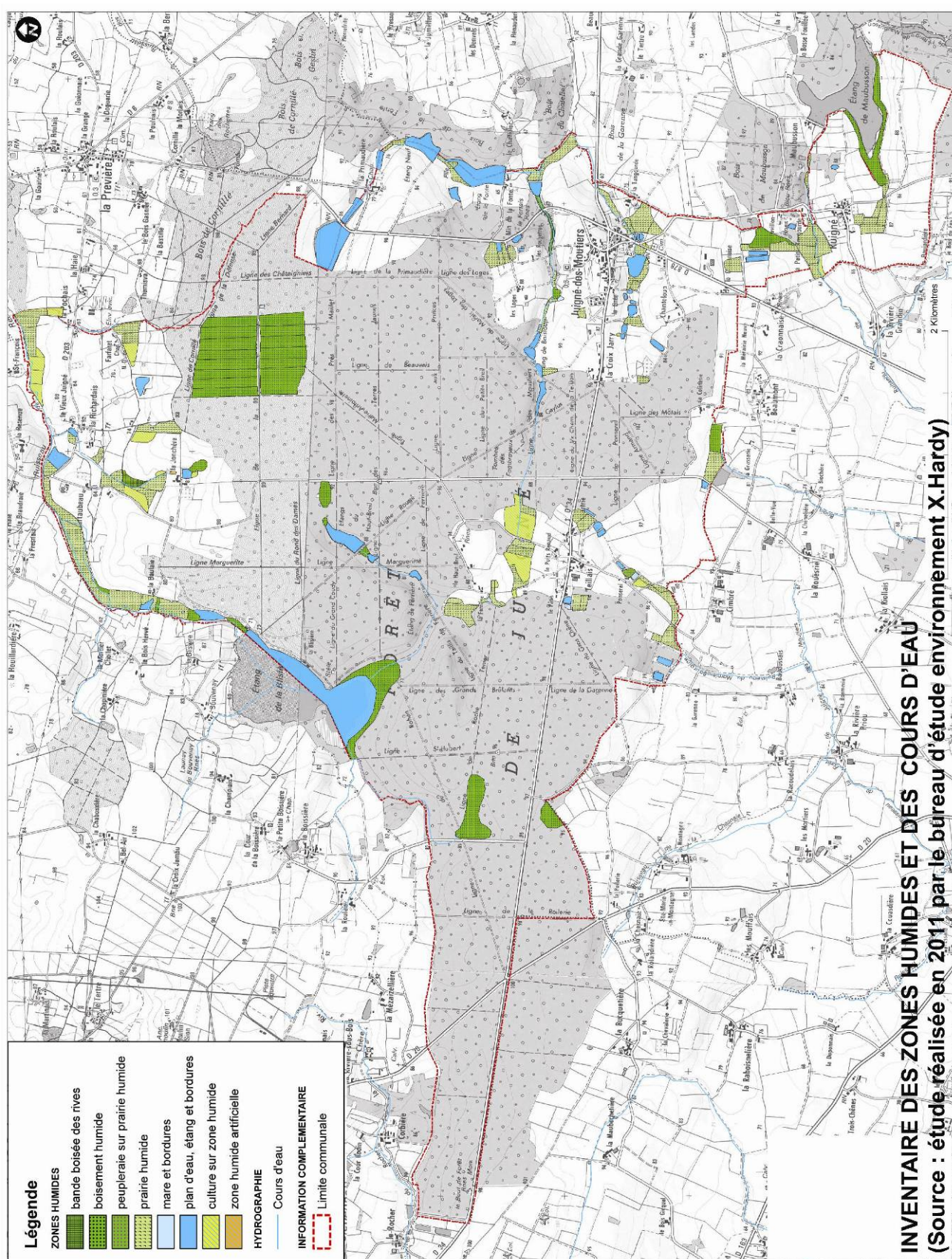
Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. A cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides. Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. La cartographie fine des zones humides est aussi nécessaire en matière d'application de la réglementation (application de la rubrique 3310 sur l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et le remblai en zone humide).

Une étude sur les zones humides et cours d'eau est en cours de réalisation sur la commune.

Au vu du fasciès de la commune, de nombreuses zones humides existent. Elles sont principalement présentes autour des ruisseaux et étangs. Les principales zones sont :

Autour du bourg, au nord, à l'Est et au Sud. Ce sont des prairies humides pour leur majorité présentes à la naissance du bassin versant des ruisseaux, le long des étangs et des cours d'eau.

Aux limites de la forêt de La Teillais, sous forme de prairies humides, et au Nord du hameau, au niveau de parcelles cultivées.



En limite communale Nord, en fond de vallée le long du ruisseau de la retenue, avec des prairies humides et sur la zone de plateau au niveau de parcelles cultivées.

En cœur de forêt, et le long de l'étang de la Blissière, avec des boisements humides.

La détermination des futures zones à urbaniser devra tenir compte de ces zones et limiter l'impact sur ces milieux. Une zone inondable existe au Sud de la commune, aux abords du ruisseau de Maubusson.

5 – Le contexte socio-économique

5.1 – L'évolution démographique (Sources : Recensement INSEE de Juin 2010)

- **L'évolution du nombre d'habitants sur la commune**

La commune compte **347 habitants** début 2012. Elle a connu un pic de population au début du siècle avec 1103 habitants en 1901, du en particulier à l'activité industrielle présente à cette époque.

Depuis, la population a baissé de façon constante avec la diminution des activités d'exploitation. **De 1946 à 2004, la population a baissé de 40%**. Cependant, on peut voir un maintien de population depuis 20 ans. Une **augmentation de 6.3% de 2004 à 2009** avec une population passant de 320 à 340 habitants montre une nouvelle dynamique depuis quelques années (figure 52).

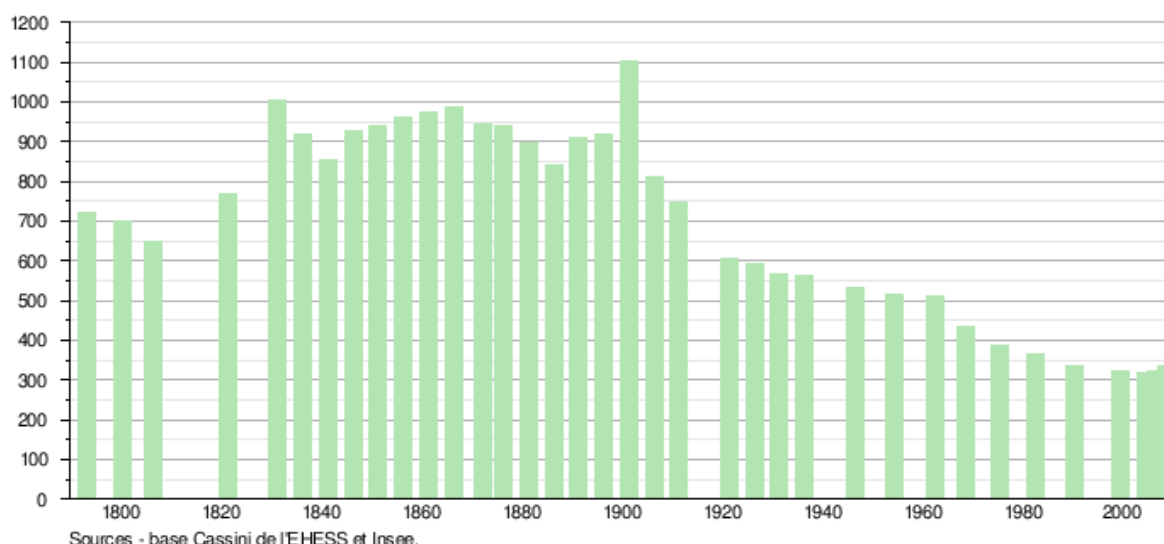


Figure 52 : Evolution de la population sur la commune de Juigné-des-Moutiers de 1793 à 2008.

Aujourd'hui, **l'arrivée de nouveaux habitants montre l'attrait progressif de la commune**. Elle entre de plus en plus dans l'aire d'influence de Châteaubriant, alliant proximité, foncier moins onéreux et calme du milieu rural. Le projet de transport en commun à venir entre Châteaubriant et Nantes ne fera que renforcer cet attrait.

La commune doit donc anticiper aujourd'hui cette demande de venir habiter sur son territoire tout en respectant son identité rurale très forte, son patrimoine et son échelle intimiste. Ce qui crée son identité actuellement doit être maintenu pour garder à terme un territoire attractif et l'envie d'y habiter.

- **Les tranches d'âge**

La population jeune et la dynamique des naissances sur la commune tend à renouveler la population, avec un solde naturel positif de 1999 à 2007 (+0.3). Près d'1/4 de la population a moins de 19 ans.

Les habitants entre 20 et 64 ans représentent 56.9 % de la population, mais 18.2% ont plus de 65 ans. Une partie de la population est vieillissante. Ce vieillissement a des conséquences sur l'évolution du bourg, engendrant peu de renouvellement urbain jusqu'à présent.

- **La population active**

Elle présente un taux élevé sur la commune. 66.7 % des habitants sont actifs en 2007, avec une proportion plus importante d'hommes que de femmes dans toutes les tranches d'âge. 1.9 % de chômeurs sont recensés sur la commune en 2007. La part des chômeurs a fortement baissé depuis 1999. Elle était de 6.3%.

- **Les lieux de travail**

Les habitants travaillent pour la plupart sur la commune (activité agricole, ou industrielle avec l'entreprise Hervé, figure 53) ou sur Châteaubriant.

30.3% des habitants travaillent sur la commune, 43.7% dans d'autres communes du département et 19% dans un autre département (Juigné étant limitrophe du département du Maine-et-Loire).



Figure 53 : L'entreprise Hervé, un des employeurs principaux de la communauté de communes du Castelbriantais, proposant 218 emplois au 1er janvier 2011 sur la commune.

Juigné-des-Moutiers est une ville proposant de l'emploi ou à proximité d'un bassin d'emploi qu'est Châteaubriant, ce qui la rend attractive. Sa population possède une importante proportion de jeunes de moins de 19 ans et près de 20% de sa population à plus de 65 ans. Elle doit par conséquent adapter son offre de services à leurs besoins et à l'évolution de cette population dans les années à venir.

5.2 – Le logement

Sur **182 logements en 2009**, on dénombrait 149 résidences principales, 14 secondaires ou occasionnelles et 19 logements vacants. **10.4% des logements sont vacants**. Cette moyenne reste plus ou moins constante depuis 1968 avec 15 à 18 logements en permanence vacants, très visibles dans la rue principale de Ruigné et ponctuellement à la Teillais et en sortie de bourg (figure 54 et 55).



Figure 54 et 55 : Des logements vacants dans le hameau de Ruigné.

La commune présente **une typologie de maisons variées mais peu de petits logements et pas d'habitat collectif**. Dans les constructions datant d'avant 1945, l'offre propose uniquement des maisons, avec un nombre moyen de pièces de 4.3. En 1999, 2 offres d'appartement apparaissaient. Cette offre n'existe plus aujourd'hui.

Les habitants sont principalement propriétaires de leur logement (72.5%). On peut noter un HLM sur la commune.

Le parc de logement est ancien pour sa majorité. 69.2% des habitations ont été construites avant 1949. On peut cependant noter un afflux progressif de population depuis une dizaine d'année, avec une opération récente à proximité du centre bourg d'une vingtaine d'habitations ainsi que de nouvelles constructions diffuses dans le tissu urbain du bourg et des différents hameaux. Ces nouvelles constructions sont toutes des constructions type pavillon.

La commune possède une offre de logement principalement ancienne, mais le parc s'étend avec quelques opérations récentes depuis 10 ans. Les typologies d'habitat sont relativement uniformes, surtout dans les constructions récentes composées de constructions pavillonnaires. Une importante proposition de logements vacants existe. Elle sera à intégrer dans la politique de l'habitat de la commune pour renforcer les zones d'habitation existantes.

5.3 – Le contexte économique

Le canton de Saint-Julien-de-Vouvantes, dont fait partie Juigné, bénéficie du classement Zone de revitalisation rurale, ce qui permet aux entreprises qui y sont installées de bénéficier d'avantages fiscaux.



Figure 56 : La zone artisanale de la Craonnaise où se situe l'entreprise Hervé TP, au Sud du Bourg.

En 2011, La Mairie recense 24 établissements actifs : quatre industries, deux entreprises de construction, deux commerces (figure 57 et 58) et seize entreprises de services.

La zone à vocation artisanale de la Grée, classée Zone de revitalisation rurale, s'entend sur 5,6 hectares. L'entreprise de travaux publics Hervé TP (figure 56) , un des dix plus gros employeurs de la communauté de communes du Castelbriantais, est basée à Juigné-des-Moutiers. Le siège de l'entreprise, à l'origine dans le bourg et aujourd'hui désaffecté, s'est établis plus au Sud, dans la zone artisanale de la Craonnaise.



Figure 57 et 58 : Le commerce multiservices et le bar offrant des services en centre bourg.

7 sièges d'exploitations agricoles viennent compléter cette activité économique. Les cultures sont principalement des prairies pour l'élevage et des céréales. Trois exploitations sont implantées au cœur du bourg, une au niveau du village de la Teillais et une à La Richardière.

Année de recensement	Exploitations agricoles	Surface agricole utilisée (ha)	Surface agricole utilisée moyenne (ha)
1988	27	633	23.5
2000	14	479	34.2
2010	7	437	62.5

source : <http://agreste.agriculture.gouv.fr>, site du Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche

La commune reste très liée à l'attractivité et au développement économique de deux villes proches : Châteaubriant et Pouancé.



Commune de Juigné-des-Moutiers – Carte Communale –Rapport de présentation
- 25 -

6 – Le milieu urbain et son fonctionnement général

6.1 – Les unités paysagères de la commune

Le paysage de la commune est défini par des entités urbaines distinctes, séparées par la forêt ou des vallées :

- L'entité forestière (1), au centre de la commune.

- **L'entité du bourg perché (2)**, à l'Est (figure 15). Terminant l'effet de plateau forestier, le bourg et le village de la Croix Jarry se sont implantés sur un promontoire où le paysage s'ouvre sur un bocage lâche et des prairies. Quelques points de vue de qualité sur le bourg sont à conserver depuis les chemins ruraux entre La Croix Jarry et Chanteloup ou sur la forêt et l'étang depuis le bourg.



Figure 15 : Une vue intéressante sur le bourg depuis Chanteloup

- **L'entité de la clairière (3)**, avec le village de la Teillais, zone habitée au cœur de la forêt. Une ouverture visuelle sur l'étendue agricole au sud du village est un élément à intégrer dans l'évolution future du hameau.

- **L'entité du vallon de la Gravelle (4)**, noyau urbain en limite de ruisseau, avec des vues intéressantes sur le paysage agricole et naturel alentour.

- **L'entité de l'Orée du bois (5)**, définie par l'implantation de l'ancien Prieuré et une absence de bocage.

- **L'entité des grands champs (6)**, un espace cultivé très ouvert où quelques vues de qualité se dégagent au Sud et à l'Est, avec un village de taille réduite au cœur du plateau (figure 16).



Figure 16 : Une vue panoramique sur le paysage agricole depuis La Richardière.

6.2 – Le réseau viaire et les déplacements sur la commune

• *La structure viaire*

Juigné-Des-Moutiers ne possède pas de voie classée à « grande circulation ». La commune étant occupée par une forêt pour sa majorité, les axes de liaison majeurs se font en périphérie ou traversent de façon rectiligne le massif. Selon le schéma routier départemental révisé le 25 juin 2012, la commune possède ainsi **trois axes de circulation principaux** :

- la **D848**, axe Nord/Sud qui traverse l'Est de la commune, et en particulier le bourg et la zone artisanale de la Craonnais. Cette route est classée route principale de catégorie 2. Pour rappel, les règles relatives à ce classement préconisent de ne pas avoir d'extension linéaire le long de la voie ni de création d'accès hors agglomération. Le recul des constructions est de 35m minimum.

- la **D 34** qui traverse la commune d'Est en Ouest, passant par le bourg, La Croix Jarry et le village de la Teillais.

- la **D6**, au Nord, qui alimente le hameau de la Richardais, mais présente une configuration moins passante.

Ces deux dernières voies sont classées réseau de desserte locale, tout comme la D20 et la D109. Les règles relatives à ce classement préconisent de ne pas avoir d'extension linéaire le long de la voie ni de création d'accès hors agglomération sous réserve de sécurité. Le recul des constructions est de 25m minimum.

Les deux premiers axes sont **particulièrement dangereux au vu de la circulation véhicules et poids lourds et de leur configuration en ligne droite**. Aucun aménagement de sécurité n'est encore aménagé pour les entrées de bourg, la sortie de l'école au sein du bourg et le carrefour entre les deux départementales.

Une voie secondaire permet de traverser la forêt du Nord au Sud pour avec vers le village de la Richardais. De nombreux chemins forestiers s'y raccordent.

Au niveau des clairières habitées, on **entre rapidement dans un réseau secondaire et tertiaire de ruelles intimistes, étroites**. Dans les villages, **l'image est très rurale**, avec une voie peu large (4-5m) et des bas côtés enherbés, avec ou sans fossé.

Une démarche de Plan de Mise en accessibilité de la voirie et des Espaces Publics a été initiée en 2010, avec un premier diagnostic dont les éléments sont en cours de validation. La carte communale devra se conformer à la réglementation en vigueur conformément à la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

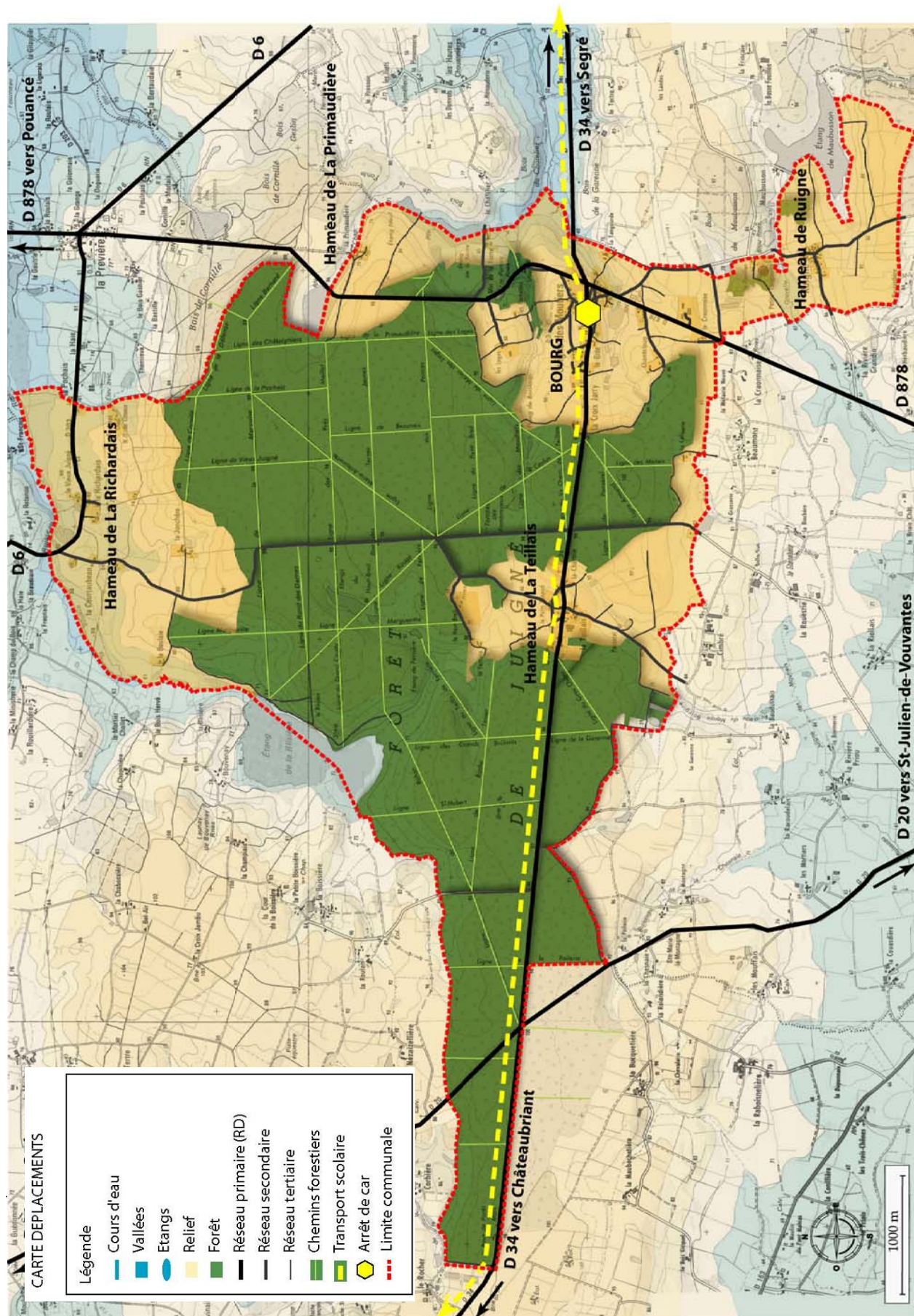
• *Les liaisons douces*

La commune est marquée par un **réseau de chemins ruraux intéressants et nombreux**, mais ne permettant pas de relier l'ensemble des villages entre eux de façon sécurisée. Les **liaisons inter-villages sont difficiles et non aménagées**, en particulier entre La Teillais, La Croix Jarry et le bourg.

Les circulations douces au sein du bourg et des villages du Teillais et La Croix Jarry sont aussi difficiles, le piéton devant longer parfois la D34 directement sur la chaussée ou sur le bas-côté enherbé. Hormis dans le bourg le long de la D878 et de la D34, il n'existe pas de trottoir.

- **Les transports en commun**

Il existe **une ligne de transport scolaire** (R4) géré par le Syndicat Intercommunal des Transports en commun desservant Châteaubriant/Nozay/Derval. A cela vient s'ajouter un **service à la demande**, le réseau Lila. Juigné étant une commune rurale et n'étant pas sur de grands axes de circulation principaux, il n'existe que peu de transports collectifs.



6.3 – Le paysage urbain

- **Les formes urbaines : une succession de villages-rue continuant leur extension**

La commune de Juigné-des-Moutiers est caractérisée par **un bourg et des hameaux ou «villages»** distants les uns des autres de plusieurs kilomètres. Seul le village de la Croix-Jarry est sur le point d'être rejoint par l'urbanisation de nouvelles parcelles en extension du bourg.

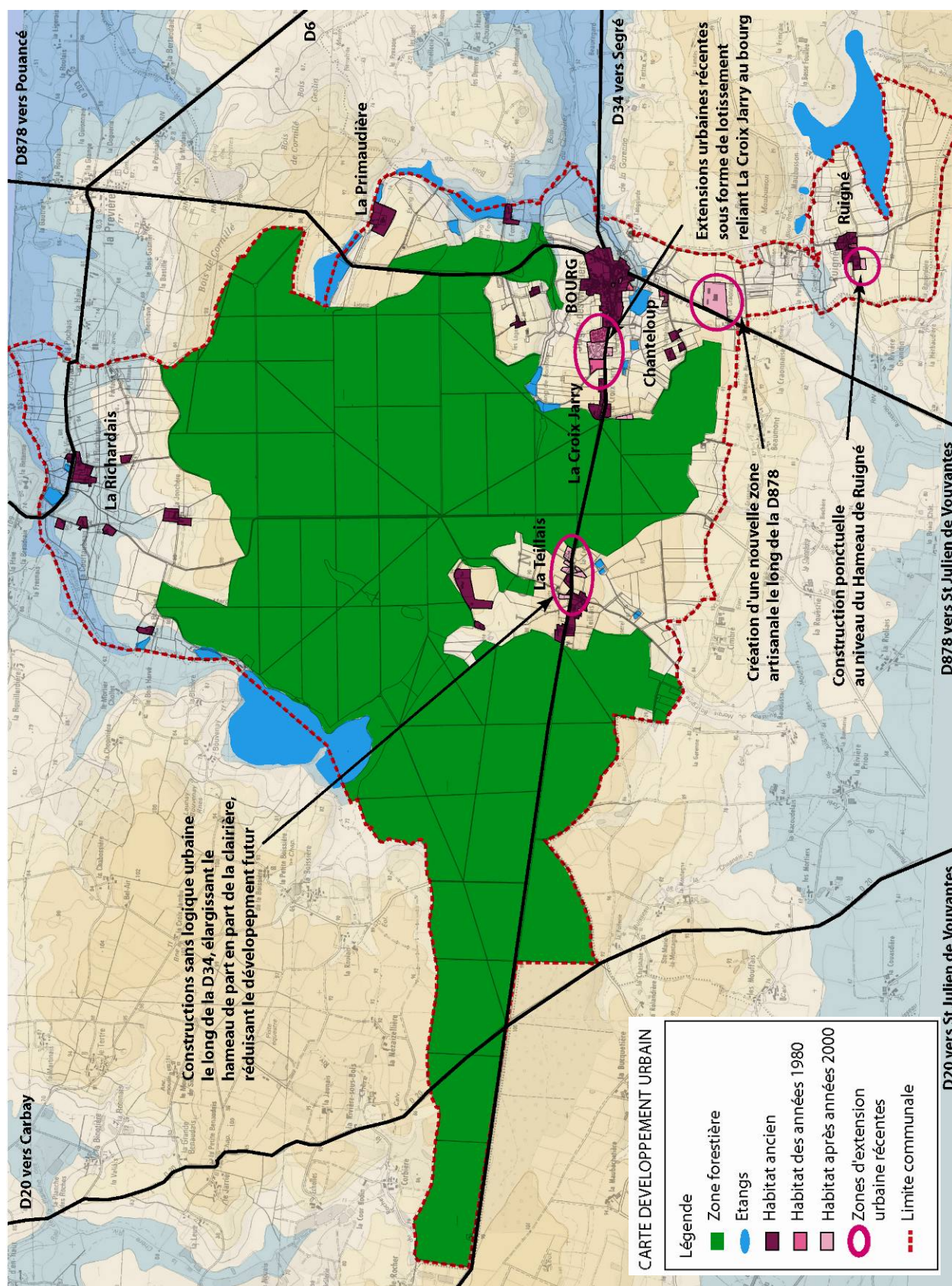


Figure 17 et 18 : La rue principale du bourg et le village-rue de La Croix Jarry le long de la D34.

- La Teillais : 1700 m (dont 1050 m en forêt)
- Ruigné : 1750 m
- La Croix Jarry : 400 m
- La Richardais : 6550 m (2000 m de la Prévière). Ce hameau loin du bourg, situé de l'autre côté du massif forestier, est par la force des choses, plus lié à la commune de la Prévière, qu'à celle de Juigné-des-Moutiers.



Figure 19 et 20 : L'habitat linéaire le long des voies des villages de Ruigné et de La Teillais.



Chaque village s'est formé le long d'axes de communication, créant des villages-rue :

- Le long de la D 34 et de la D878 pour le bourg (figure 17),
- Le long de la D34 pour La Croix Jarry et La Teillais (figure 18 et 20).
- Le long d'une voie communale pour Ruigné (figure 19)

Ces voies sont linéaires et dangereuses, principalement à la sortie de l'école, dans le centre bourg et au niveau de la D878, très utilisée en particulier par les poids lourds.

• *L'évolution de l'urbanisation et sa dynamique générale*

L'urbanisation est **hétérogène et non planifiée**. Elle se traduit par :

- Une imbrication entre activités, habitat ancien, habitat récent, exploitations agricoles (figure 21) et équipements au centre même du bourg.
- Des dimensions de parcelles et des volumétries différentes.
- Une absence d'espaces publics contribuant fortement à la difficulté de s'approprier le paysage du bourg.



Figure 21 et 22 : Une exploitation en plein cœur du hameau de La Teillais et une urbanisation s'étendant le long de la forêt au niveau du village de La Croix Jarry.

- Les extensions urbaines récentes du bourg renforcent par endroit cet effet de linéarité en urbanisant les zones libres entre le bourg et La Croix Jarry.
- D'autres constructions récentes dénotent un **urbanisme d'opportunité**, remplissant peu à peu les zones creuses le long des voies de chaque village ou légèrement distants des zones habitées existantes, en particulier à la Teillais, à La Croix Jarry et dans le bourg.
- Ces nouvelles extensions apportent de **nouvelles formes urbaines, plus lâches** (parcelles de plus de 1000m², figure 22), avec souvent une construction en retrait des voies et non en limite comme le bâti ancien.

L'urbanisation de la commune présente une identité forte de petites unités urbaines entourées de forêt et d'espaces cultivés plus ou moins bocagers. Le développement urbain linéaire ou d'opportunité modifie aujourd'hui cette logique urbaine, faisant perdre peu à peu la logique d'implantation initiale en village et favorisant un étalement urbain plus ou moins lâche, déstructurant les villages initiaux.

- **L'architecture de la commune**

Le bourg de Juigné-les-Moutiers et ses villages environnants présentent une **architecture ancienne bien préservée** (murs en pierre, enceinte en pierre marquant la propriété, toit en ardoise...), ou les matériaux se mêlent à la végétation.



Figure 23 : Un bâti ancien en rez-de-chaussée marqué par la pierre de Juigné et la brique (La Croix Jarry). Une tonalité de couleur identitaire.

Les maisons des villages sont implantées **en alignement le long des voies ou en léger retrait avec un mur de pierre en limite parcellaire (figure 23)**. La juxtaposition de maisons en rez-de-chaussée, avec parfois un étage, et de murets crée cet effet de rue (figure 24). Les façades des maisons forment ainsi un espace plus urbain.



Figure 24 : Des murets en pierre prolongeant l'effet de rue et cadrant les voies dans le bourg. Un élément d'identité fort.

De façon générale, **l'architecture est modeste**, avec un bâti ancien en longueur, alliant souvent pierre de Pays enduite ou non et encadrement en brique ou en bois.

Les toits sont en ardoise, marquant l'identité du territoire.



Figure 25 : Un bâti des années 1970-1980 à étage (Chanteloup).

Les constructions des années 1970-1980 marquent une évolution du bâti. Les constructions sont souvent à étage, avec une toiture à 4 pans (Chanteloup, Sud et ouest du bourg, figure 25).

Les constructions récentes présentent des aspects assez variables. Globalement, **l'architecture est de type pavillonnaire, de plein pied** et de taille plus ou moins modeste (lotissement du bourg figure 26, constructions à La Teillais).



Figure 26 et 27 : Des constructions récentes classiques, de type pavillonnaire (lotissement du bourg) et quelques maisons contemporaines montrant une évolution architecturale, mais restant à la marge (Ruigné).

Cependant, **quelques constructions montrent l'arrivée d'une architecture plus contemporaine** dans ses formes et dans les matériaux utilisés : maison en bois à Chanteloup, maison contemporaine à toiture plate à Ruigné (figure 27).

6.4 – Le patrimoine urbain et architectural

• *Le patrimoine bâti*

Le bâti ancien est en général **de qualité**. Il forme des unités urbaines identitaires à chaque village.

A ce patrimoine urbain quotidien vient s'ajouter **quelques monuments de caractère** :

- L'ancien prieuré de la Primaudière aujourd'hui transformée en habitation domestique est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.
- Le manoir de la Jonchère actuellement en restauration (figure 29).
- L'église, déplacée, est intégrée au centre de la commune (figure 28). Elle en constitue le bâtiment phare.
- Les corps de ferme à l'intérieur même du bourg.
- Les bâtisses en ruines témoignant de l'histoire de la commune : cité minière à proximité de Ruigné, bâtiments de carrière (figure 30).



Figure 28, 29 et 30 : L'église, le manoir de la Jonchère en restauration et l'ancienne cité minière, un patrimoine à valoriser.

• *Le petit patrimoine*

Le petit patrimoine est **particulièrement riche**. Ce sont des murets en pierres, des calvaires, des puits répartis sur l'ensemble du bourg et des villages (voir carte du patrimoine).

Figures 31, 32 et 33 : Calvaire, puits et vierge :



6.5 – Les équipements et services

Un commerce multi services, une boulangerie et un bar offrent des services de proximité dans le centre bourg (figure 35).

Une bibliothèque, une salle polyvalente (groupant salle des fêtes, accueil périscolaire, cantine) et une école primaire apportent **des équipements de base** pour les habitants.

Pour les autres services, les habitants se déplacent sur les communes voisines.



Figure 34 et 35 : L'école et la boulangerie de la commune apportant des équipements et commerces essentiels pour la vie du bourg et son attractivité.

Concernant l'enseignement, la commune dépend de l'académie de Nantes. Elle possède une école privée (Notre-Dame-de-Lourdes, figure 34) qui s'est agrandie du à l'évolution de la population. Après avoir failli fermée en 2001, elle dénombrait 28 élèves en 2011. Pour l'enseignement secondaire, les élèves sont dirigés vers les établissements castelbriantais.

Pour une commune de 347 habitants, les équipements proposés et la proximité d'équipements sur les communes voisines **favorisent une réelle attractivité**.

6.6 – L'alimentation en eau potable

La commune fait partie d'un syndicat pour son alimentation en eau : SIAEP de la vallée du DON, distribuant l'eau provenant de la nappe de SAFFRE. Il n'existe pas de point de captage sur la commune.

L'eau est de bonne qualité bactériologique et chimique, répondant aux limites de qualité de la réglementation.

6.7 – L'assainissement

La commune possède un assainissement collectif avec 3 Stations de traitement des eaux polluées pour 410 EH :

- STEP de Juigné-les-Moutiers - La Teillais - 80 EH (filtre à sable)

- STEP de Juigné-les-Moutiers - .Rue de la Chapelle Glain - 300 EH (lagune naturelle)
- STEP de Juigné-les-Moutiers - Ruigné - 30 EH (filtre à sable)

Il est à noter que la charge maximale entrante de la station « Rue de la Chapelle Glain » atteint 57% de sa capacité nominale théorique (300 équivalents-habitants) et que le renouvellement de la station est inscrit dans le contrat de territoire entre le Conseil Général et la communauté de communes du Castelbriantais, pour une mise ne service projetée entre 2013 et 2015.

Le village de la Richardière, isolé au Nord de la commune, ne possède pas de station d'épuration. Le développement de cette partie du bourg n'est donc pas prioritaire, son développement impliquant la création d'infrastructures supplémentaires importantes.

La population actuelle est de 347 habitants. Elle est vouée à se développer au vu de la demande. L'accroissement de la population doit être pris en compte dans le dimensionnement de l'assainissement collectif.

6.8 – Le cimetière

Une extension du cimetière est à prévoir.

6.9 – Les déchets ménagers

Dans le cadre de la gestion de Communauté de Commune du Castelbriantais, le Service Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM) assure leur ramassage une fois par semaine. Il achemine les déchets vers le centre traitement de Barbazanges Tri Ouest à châteaubriant (20 km environ).

Les déchets dits « encombrants » sont déposables à la déchèterie de la pidaie à 7km, du Petit Auverné ou de Soudan.

Il n'existe pas sur la commune de décharges sauvages.

La commune possède des atouts en termes d'équipements et de services de proximité dont l'afflux de population ne sera que bénéfique. Cependant, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser augmentera les besoins en termes d'assainissement. Le réseau ne sera plus adapté à la demande si la commune passe le seuil des 410 habitants. Des travaux seront à réaliser en amont sur les réseaux et les stations d'épuration afin de répondre à un afflux de population.

7 – Le milieu urbain : analyse par village

7.1 - Le bourg : un village perché

Le bourg constitue une entité paysagère à part entière. Il offre de nombreux points de vue sur le bocage et les horizons boisés alentours (figure 37). Au cœur du bourg, on retrouve des ruelles en balcons (figure 36), des affleurements rocheux aux pieds des murets en pierre mais également des fermes imbriquées dans le tissu urbain. On y retrouve une architecture ancienne bien préservée avec une richesse dans l'usage et la mise en œuvre des matériaux locaux. Le tissu urbain est par contre assez hétérogène mêlant à la fois de l'activité de l'habitat ancien et récent, des fermes, des commerces et des équipements.

Les points forts du bourg à préserver et à valoriser sont :



Figure 36 et 37 : Des ruelles de charme avec un bâti de qualité bien préservé, et une vue attractive sur l'étang et les paysages depuis le bourg à valoriser.

- **Une identité paysagère forte** avec comme points marquants :

- Une situation en belvédère avec des ouvertures visuelles sur le paysage environnant de qualité (trame bocagère, étang, horizons boisés).
- Une architecture intéressante, des affleurements rocheux, une richesse des matériaux qui se mêlent à la végétation.
- La présence d'un étang et de points d'eau à proximité immédiate du centre-bourg.

- **Un vrai statut de bourg :**

- Par l'activité qu'il génère et par les équipements présents (notamment l'école). Le bourg reste le point fort central de la commune. Il conserve de ce fait un potentiel attractif pour de nouveaux habitants. C'est donc une zone urbaine à renforcer en terme de développement.

Les points faibles du bourg à améliorer sont :

- Une urbanisation hétérogène non planifiée :



Figure 38 et 39 : Le nouveau lotissement aux espaces urbains très lâches le long de la D34 et une nouvelle habitation reliant peu à peu le bourg à La Croix Jarry.

- Un tissu urbain hétérogène dans la nature des constructions où s'imbriquent activité, habitat ancien, habitat récent, exploitation agricoles, équipements (figure 40 et 41).
- Un tissu urbain hétérogène dans les dimensions du parcellaire et la volumétrie des édifices (figure 38 et 39), se développant de façon linéaire le long de la D34.
- Pas ou très peu de renouvellement urbain dans le cœur de bourg (vieillesse de la population du centre bourg).



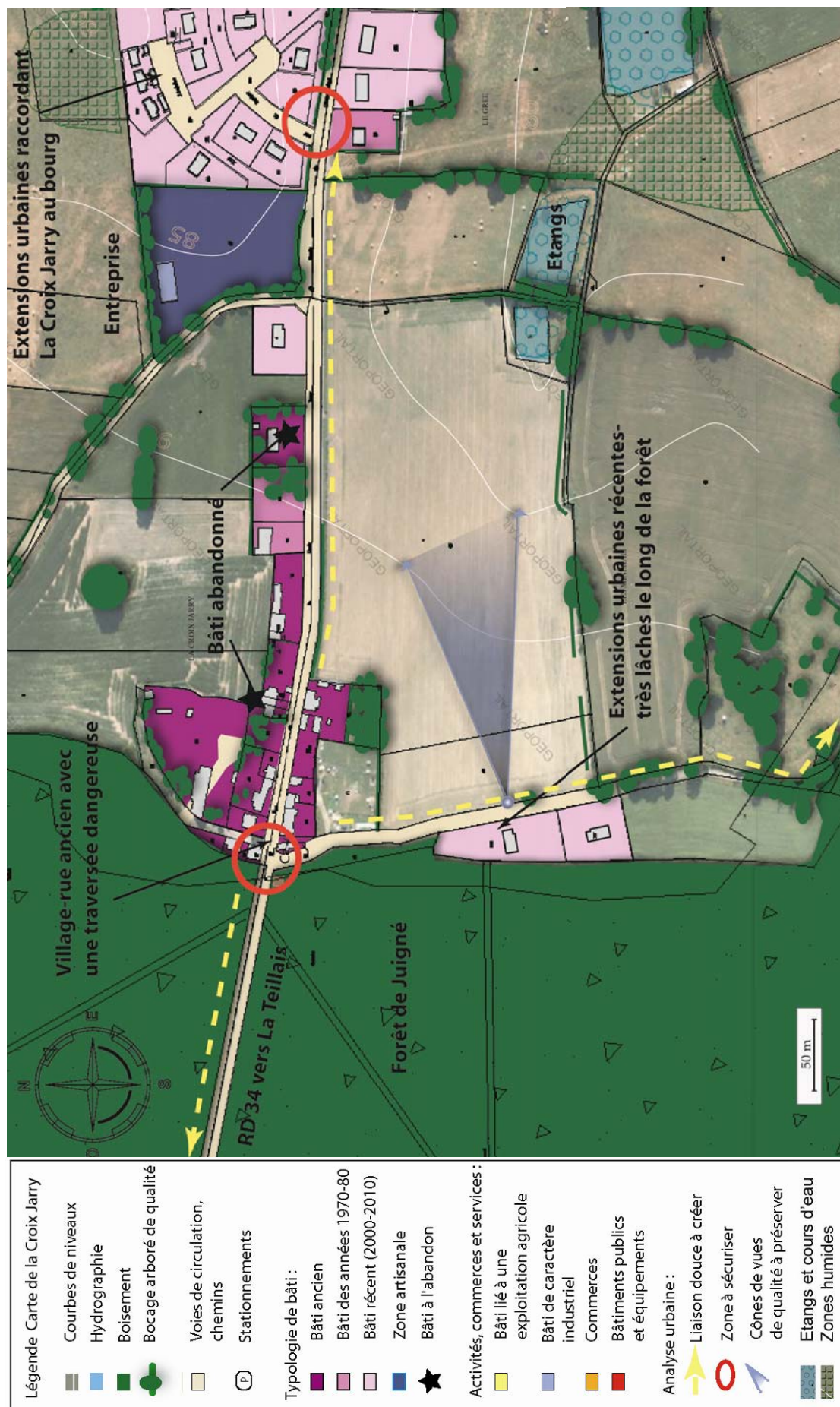
Figure 40 et 41 : Des sièges d'exploitation ou d'anciens bâtiments de l'entreprise Hervé mélangés dans les zones d'habitat du bourg. Une relation entre habitat et activité à gérer aujourd'hui, mais aussi demain à travers les futures zones à urbaniser.

- Peu d'espaces publics :

- L'absence d'espaces publics contribuant fortement à la difficulté de s'approprier le paysage du bourg.
- Des éléments paysagers particulièrement attractifs rendus difficilement valorisables de part leur statut privé (l'étang par exemple...).

- Des problèmes de sécurité dans la traversée :

- Pas d'éléments de ralentissement du flux de circulation sur la RD 34 au tracé particulièrement rectiligne.
- La RD 878 constituant un axe très passager avec une absence de dispositifs de ralentissement pour sécuriser la traversée.



7.2 - La Croix Jarry : le « village » de la lisière

La Croix Jarry est bordée d'un côté par la forêt de Juigné et de l'autre par le bourg. La séparation visuelle entre ces deux entités est de moins en moins perçue en raison de l'étalement de constructions récentes le long de la RD 34. Ce hameau présentait à l'origine une identité très forte, puisque le noyau ancien au cachet préservé de petites maisons est intimement lié à la forêt. Le «village» en épouse le contour en s'adossant à sa lisière. Deux constructions récentes implantées en bordure de forêt poursuivent cet esprit mais sur des parcelles démesurées.

Les points forts du village à préserver et à valoriser sont :

- Une présence très forte et très marquée de la forêt.
- Une architecture diverse et intéressante, avec d'anciennes maisons en pierres et des bâtiments plus modernes.
- Une lisière très présente avec des points de vue dégagés.

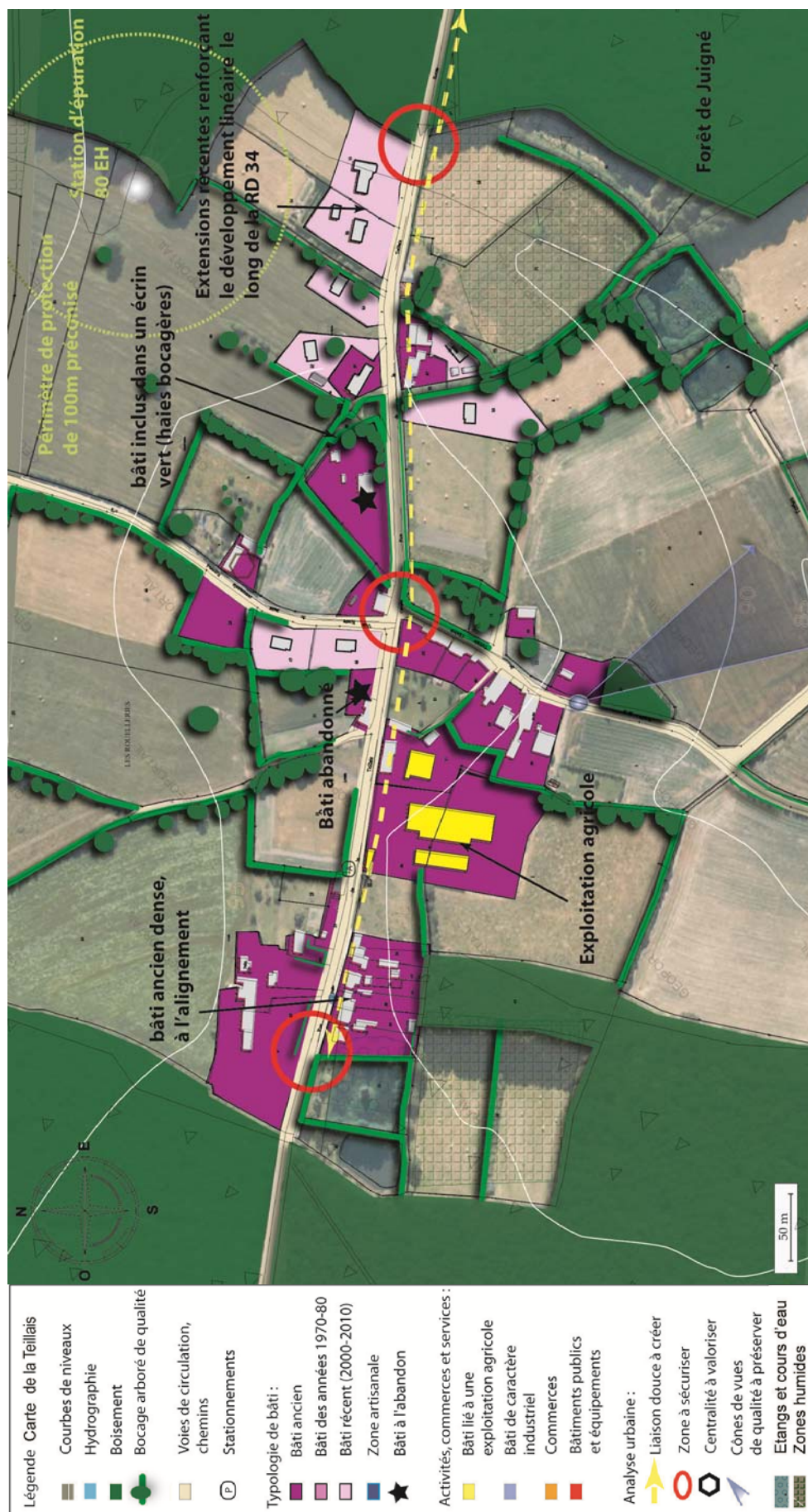
Les points faibles du village à améliorer sont :

- Une urbanisation hétérogène non planifiée :
 - Un tissu urbain hétérogène dans les dimensions du parcellaire et la volumétrie des édifices, notamment entre l'ancien bâti et le nouveau (figure 43).
 - Un étalement urbain de deux types : de nouvelles constructions qui prennent place le long de la voie en direction du bourg mettant en péril l'entité de village, mais aussi de nouvelles constructions adossées à la lisière. C'est une entité urbaine à limiter en terme de développement urbain afin de renforcer le bourg.
 - Peu d'harmonie entre la forêt et les nouvelles constructions que ce soit dans la forme architecturale ou dans les matériaux utilisés pour les nouvelles constructions.



Figure 42 et 43 : Une traversée très dangereuse et de nouvelles constructions au parcellaire très lâche en lisière de forêt.

- Peu d'espaces publics :
 - L'absence d'espaces publics et de cheminements pédestre contribuant fortement à la difficulté de s'approprier le paysage de la Croix-Jarry.
 - Une forêt du domaine privée, difficilement valorisable dans l'état actuel des choses.
- Problèmes de sécurité dans les traversées :
 - Pas d'éléments de ralentissement du flux de circulation sur la RD 34 (figure 42).
 - Des liaisons douces inexistantes pour gagner le bourg et ses équipements.



7.3 - La Teillais : le « village » de la clairière

Ce village est nettement délimité par la forêt de part et d'autre. Construit au cœur du boisement, ce hameau présente une identité très forte. La forêt est présente dans tous les dégagements visuels. On note quelques belles restaurations de l'ancien bâti (Puits Renaud par exemple). La présence d'un réseau d'assainissement a permis la construction de nouvelles maisons ces dernières années sur la partie Est du village.

Les points forts du village à préserver et à valoriser sont :

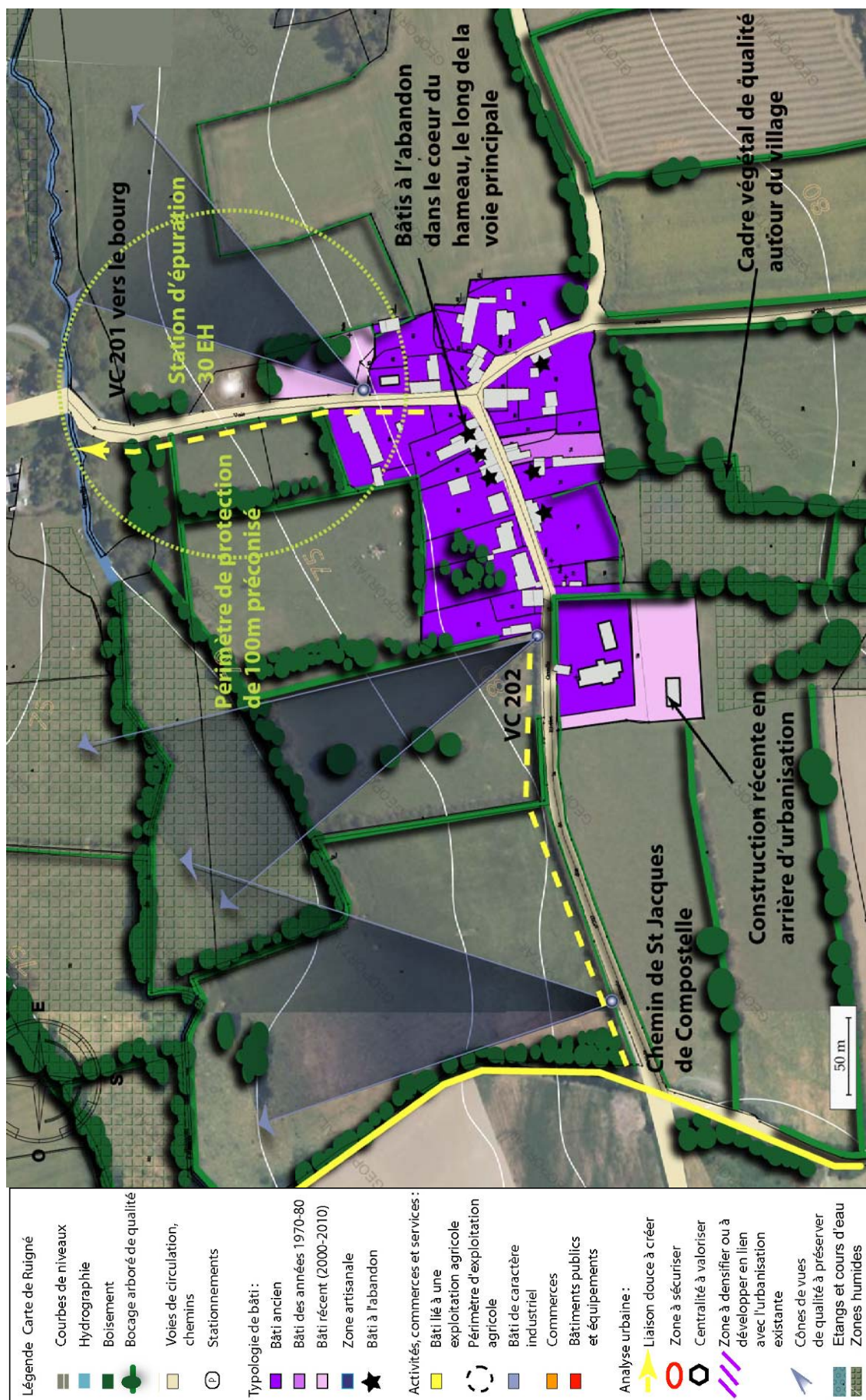
- Un village cerné par la forêt offrant un paysage de clairière
- Des points de vue vers l'extérieur du village
- Un bâti bien rénové (exemple le Puits Renaud)
- Un paysage bocager délimitant toutes les parcelles, un horizon boisé présent dans toutes les perceptions.
- Un assainissement collectif permettant le développement du village. La construction des dents creuses redonnerait une logique globale à l'ensemble du village aujourd'hui morcelé



Figure 44 et 45 : Un village en clairière traversée par une voie très passante à sécuriser et de nouvelles constructions pavillonnaires remplissant peu à peu les espaces interstitiels du village le long de la D34.

Les points faibles du village à améliorer sont :

- Une urbanisation hétérogène non planifiée :
 - Un tissu urbain hétérogène dans les dimensions du parcellaire et la volumétrie des édifices, notamment entre l'ancien bâti et le nouveau. Quelques bâtiments à l'abandon.
 - Un étalement urbain créé par les nouvelles constructions qui prennent place le long des voies de communication notamment vers l'Est du hameau (figure 45).
- Peu d'espaces publics :
 - L'absence d'espaces publics et de cheminement contribue fortement à la difficulté de s'approprier le paysage du «village».
- Problèmes de sécurité dans les traversées :
 - Pas d'élément de ralentissement du flux de circulation sur la RD 34 dans la traversée.
 - Des liaisons douces inexistantes pour circuler dans le «village» et vers le «village» voisin (figure 44).



7.4 - Ruigné : le « village » du vallon

Ruigné présente un noyau ancien bien groupé, fait de nombreuses maisons en pierres de pays. Par sa situation en sommet de butte, le «village» révèle de belles ouvertures visuelles sur le bocage et les boisements alentours. On note quelques belles rénovations qui participent au cachet du hameau. Les dernières constructions réalisées présentent, sans transition, un style beaucoup plus contemporain.

Les points forts du village à préserver et à valoriser sont :

- Un cœur de «village» bien groupé.
- Des ouvertures visuelles sur la campagne environnante vallonnée.
- Un bâti et un cœur de hameau soigné (utilisation de matériaux locaux), figure 46, mais plusieurs bâtiments à l'abandon.
- Un axe routier peu fréquenté et la présence du chemin de St-Jacques à proximité.
- Un paysage bocager délimitant toutes les parcelles.
- Un d'assainissement collectif permettant le développement du village.



Figure 46 et 47 : Un village de charme organisé autour d'une rue principale, accueillant de nouvelles maisons mais ponctué de plusieurs maisons à l'abandon... Un équilibre est à trouver dans l'évolution du village.

Les points faibles du village à améliorer sont :

- Une urbanisation hétérogène non planifiée :
 - Un tissu urbain hétérogène dans les dimensions du parcellaire et la volumétrie des édifices, notamment pour les dernières parcelles construites.
 - Présence de plusieurs bâtiments à l'abandon (figure 47).
- **Pas de liaison pédestre balisée** permettant de relier le hameau et le chemin de St-Jacques au cœur de bourg.
- Un cours d'eau existant au Nord et une zone humide recensée par l'étude environnementale limitant son développement au Sud.

7.5 - La Primaudière : le domaine à l'Orée du Bois

Il constitue une entité paysagère à part. Le paysage est fortement marqué par la forêt mais par l'eau également, avec plusieurs étangs. Le domaine fait partie du patrimoine de la commune et l'ancien prieuré (Inscrit aux Monuments Historiques, figure 48 et 49) constituait l'un des moutiers.



Figure 48 et 49 : L'allée de platanes menant au Prieuré et le bâtiment classé aux Monuments historiques. Un patrimoine à valoriser.

7.6 - La Richardais : le « village » des grands champs

La Richardais est un hameau de dimension très réduite (figure 51) qui se concentre autour d'une ferme (figure 50). Le paysage est marqué par les grandes parcelles cultivées et l'absence de bocage. Les perceptions visuelles portent très loin et l'on peut même percevoir le château de Pouancé. Son éloignement géographique du bourg de Juigné et l'absence de réseau d'assainissement limitent fortement les possibilités d'extension urbaine.



Figure 50 et 51 : Une ferme et quelques habitations anciennes bien rénovées forment le hameau. Il reste très distant du bourg et de sa logique d'évolution.

L'identité de village est à renforcer. L'urbanisation linéaire doit être stoppée pour retrouver une logique urbaine et renforcer les différentes polarités existantes. Le bourg et le Teillais peuvent en particulier se développer en épaisseur, ce qui permettrait de redonner une cohérence au tissu urbain actuel.

II. DEFINITION DES GRANDS PRINCIPES ET ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

1- Les contraintes réglementaires

1.1 – Les servitudes d'utilité publique

- ***Le transport de matières dangereuses par canalisation***

Une canalisation de gaz Nozay-Neuville sur Sarthe DN 900 traverse la commune.

La présence de cette canalisation implique :

- de consulter « GTRgaz Région Centre Atlantique – Travaux Tiers et Urbanisme - 10 Quai Emile Cormerais, CS 10 002 – 44801 SAINT HERBLAIN CEDEX », dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone des dangers significatifs, et ce dès le stade avant-projet sommaire.
- que dans le cadre du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, GRTgaz Région Centre Atlantique soit consulté au niveau DR et DICT pour tous travaux situés à moins de 100mètres des ouvrages. Tout type de travaux doit être déclaré en domaine public comme en domaine privé.
- qu'ils soient associés aux réunions dès qu'il s'agit de projets de lotissements, de création de ZAC, etc, afin d'étudier en amont les interactions entre ces futurs projets et leurs ouvrages.

- ***Les servitudes de protection des monuments historiques***

L'ancien prieuré Grandmontain de la Primaudière est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

- ***Les servitudes relatives aux lignes de transport d'énergie électrique***

Une ligne 90 000 Volts Louisfert-Segré traverse le territoire communal. « RTE Réseau de Transport Electrique » souhaite d'une manière générale être consulté sur toute demande de permis de construire, lotir ou certificat d'urbanisme, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, par référence aux règles de l'arrêté interministériel du 17 mai 2001.

- ***Projet de servitude relative à la protection des centres de réception radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles***

Un décret est en cours pour une liaison hertzienne Janzé-Tramblay. Par ailleurs, France Télécom signale aussi l'existence d'un bâtiment et d'un câble du réseau régional sur le territoire communal.

1.2 – Rappel des différentes contraintes et risques sur la commune

- ***La présence de bâtiments d'exploitation agricole***

Sept bâtiments d'élevage sont présents sur la commune, dont deux dans le bourg, un au Teillais et un à la Richardais. La présence d'un bâtiment soumis à la Réglementation des Installations Classées ou à la Réglementation Sanitaire Départementale impose un périmètre inconstructible entre les nouvelles constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage allant de 50 à 100 mètres. C'est l'article L111-3 du Code rural qui applique cette règle de réciprocité. (Source DDAF)

- ***La présence de stations d'épuration***

Etant donné la présence de 3 stations d'épuration sur le ban communal, la carte communale définira les limites de l'urbanisation autour de ces ouvrages « de manière à préserver les habitations et les établissements recevant du public des nuisances du voisinage » (odeur, bruit, vibration). cf article 16 de l'arrêté du 22/12/1996 relatif aux systèmes d'assainissement de moins de 2000 équivalents-habitants.

- ***Les contraintes liées aux zones humides et les risques d'inondations par débordement de cours d'eau***

Les SAGE de l'Oudon et de la Vilaine dont dépend la commune demande à ce que les inventaires des zones humides soient intégrés aux documents d'urbanisme (en zone naturelle ou agricole) afin de les protéger de toute destruction : **pas de remblais, pas de nouveaux drainages, pas d'affouillements** ; sauf exceptions motivées (projets d'intérêt général tels que des routes ou des stations d'épuration).

En cas de destruction de zone humide, une autre zone humide de la même superficie soit restaurée. Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne approuvé en novembre 2009, prévoit la restauration à hauteur de 200% de la superficie détruite.

De plus, la partie sud du territoire (Ruigné) est concernée par les zones inondables du Don.

La carte communale définira les limites d'urbanisation en intégrant ces différentes zones humides et zones inondables et en orientant son développement hors des périmètres déterminés.

- ***Les dispositions relatives à la gestion de l'espace rural***

L'article 27 de la loi d'orientation forestière n° 2001-602 du 9 juillet 2001 précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumise aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier, et ce avant toute autorisation administrative, exceptée celle relative aux installations classées.

Sur le territoire communal, 1483 ha de boisements (massif forestier) sont soumis à un plan simple de gestion. Les propriétaires de ces espaces boisés gérés selon un plan simple de gestion agréé doivent se conformer au schéma régional de gestion sylvicole.

- ***Les risques de feux de forêt***

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs recense la commune au titre du risque de feux de forêt. Cependant, la commune ne conjuguant pas habitat et boisement, le risque est défini comme limité. La carte communale définira les limites d'urbanisation intégrant ce risque avec des zones urbaines conservées hors espace forestier.

- ***Les risques sismiques***

La commune de Juigné-des-Moutiers est située en zone de sismicité 2 (faible) selon le zonage sismique départemental de Loire-Atlantique. Elle est donc soumise aux règles parasismiques correspondant à ce classement.

Pour rappel :

- Structure de catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3, habitations collectives et bureaux d'une hauteur supérieure à 28m, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centres de production collective d'énergie, établissements scolaires (règles forfaitaires simplifiées pour les bâtiments scolaires simples),
- Structures de catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public, bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie, bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, établissement de santé nécessaires à la gestion de crise, centres météorologiques.

- ***Les risques liés au retrait et gonflement des sols argileux***

Les risques sont faibles au nord et au Sud de la commune, à nul sur le reste du territoire communal.

- ***Les dispositions relatives au patrimoine archéologique***

En ce qui concerne le patrimoine archéologique, 17 entités sont recensées sur le territoire communal par la Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie (carte de localisation annexée au document ci-joint).

La commune est donc soumise à la législation relative à l'archéologie (article L. 531-14 du code du patrimoine notamment), les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme, ainsi que les dispositions sanctionnant le non-respect de ces textes, dont celles de l'article 322-2 du code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens.

Rappel des aspects règlementaires et législatifs :

Les dispositions des grandes lois culturelles figurent sous une forme commune disposant de livres thématiques dans le code du patrimoine qui regroupe sous le même intitulé l'ensemble du patrimoine identifié à l'article L 1 de ce même code.

L'article L. 522-4 du code du patrimoine permet, hors des zones archéologiques définies ci-dessus, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée selon la procédure décrite aux articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

Ce décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 (livre V, titre II du code du patrimoine) prévoit une consultation systématique des services de la direction régionale des affaires culturelles pour

- les créations de ZAC,
- les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

En outre, l'article L. 524-2 du code du patrimoine institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat

2 – Les principaux enjeux de la commune dans le cadre de la carte communale

2.1 – Grandir sans perdre son identité rurale...

Juigné-des-Moutiers est une commune rurale. Ce qui crée son attraction réside dans :

- ses paysages ruraux et naturels de qualité, avec une relation privilégiée entre les habitations et le paysage (limitation des covisibilités, conformément aux préconisations de l'Atlas des paysages de Loire Atlantique) ;
- des noyaux urbains à échelle humaine, intimistes ;

- une vie de bourg créée par des commerces de proximité et une école ;
- une proximité de Châteaubriant.

L'objectif de la carte communale est de permettre à la commune de continuer à se développer tout en renforçant l'identité de son territoire.

La stratégie urbaine adoptée consiste à s'appuyer sur les deux noyaux urbains principaux et de les conforter, en tenant compte des contraintes existantes (zones de boisements, zones humides, périmètres de protection...). Le projet proposé respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages dans l'esprit des objectifs du développement durable.

En effet, la carte communale prévoit d'une part suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de développement économique et d'autre part elle préserve l'ensemble des espaces naturels dans la mesure où ils sont tous classés dans le secteur inconstructible.

Le secteur constructible ne représente que 1.55 % du territoire communal, dont 0.13% d'espace ouvert à l'urbanisation. Il ne réduit pas l'espace forestier, conformément à l'Atlas des paysages de Loire Atlantique et concerne des espaces à densifier ou des terres agricoles de faible valeur.

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine.

De plus, elle intègre au niveau de son zonage les dispositions réglementaires relatives aux distances d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux zones d'habitat (issues du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées).

Deux zones ont été retenues pour répondre à ce projet :

- le bourg, unité urbaine principale. Renforcer son urbanisation permettra de faire vivre ses commerces, diversifier sa population (mixité sociale et rajeunissement de population) et de favoriser les déplacements doux au sein de la commune.
- le village de la Teillais, offrant une identité forte d'habitat dans une clairière. C'est un espace attractif desservi par les réseaux et en cours de développement. L'objectif est de favoriser un développement dans l'épaisseur afin de renforcer le noyau urbain et de déporter la vie aux arrières de la RD.

Le hameau de Ruigné est classé en zone U mais ne prévoit pas de zone d'expansion. L'objectif est de favoriser la réhabilitation des habitations vacantes et de permettre une éventuelle densification du grand parcellaire.

Le hameau de la Richardais est classé en zone N afin de concentrer l'urbanisation sur les noyaux urbains principaux de la commune.

L'ouverture de ces zones urbaines devra s'accompagner d'une mise en conformité des différents équipements de la commune :

- Assainissement : EP et EU,
- Equipements publics,
- Sécurisation des traversées du bourg, de La Teillais et de Ruigné,
- Création de liaisons douces inter-villages vers le bourg.

Elle devra aussi s'accompagner d'une politique de réhabilitation du bâti ancien afin de se réapproprier les bâtiments abandonnés en cœur de villages.

2.2 – Les secteurs à urbaniser – 32 450 m² soit environ 3.24 ha

- ***Le bourg – 10 030 m² soit environ 1 ha***

La stratégie urbaine adoptée est de densifier des zones urbaines existantes et de construire dans la continuité des nouveaux quartiers à une échelle raisonnable. Cela limitera le développement linéaire et renforcera la proximité avec les équipements du centre.

Certaines contraintes définissent des limites d'urbanisation à conserver. La zone des étangs au Sud du bourg, accompagnée d'une zone humide, crée une limite naturelle à l'urbanisation. A l'Est, la RD 878 crée une limite physique claire terminant le bourg.

Le développement urbain peut donc s'effectuer dans les dents creuses et à l'Ouest, dans l'épaisseur des quartiers existants. Le quartier de Chanteloup faisant écho au bourg, peut aussi être renforcé pour formaliser un village.

Cependant, le bourg a une activité agricole existante, avec deux implantations de bâtiments agricoles en son centre et une au Nord Est, induisant des périmètres de réciprocité vis-à-vis de l'implantation de nouvelles constructions.

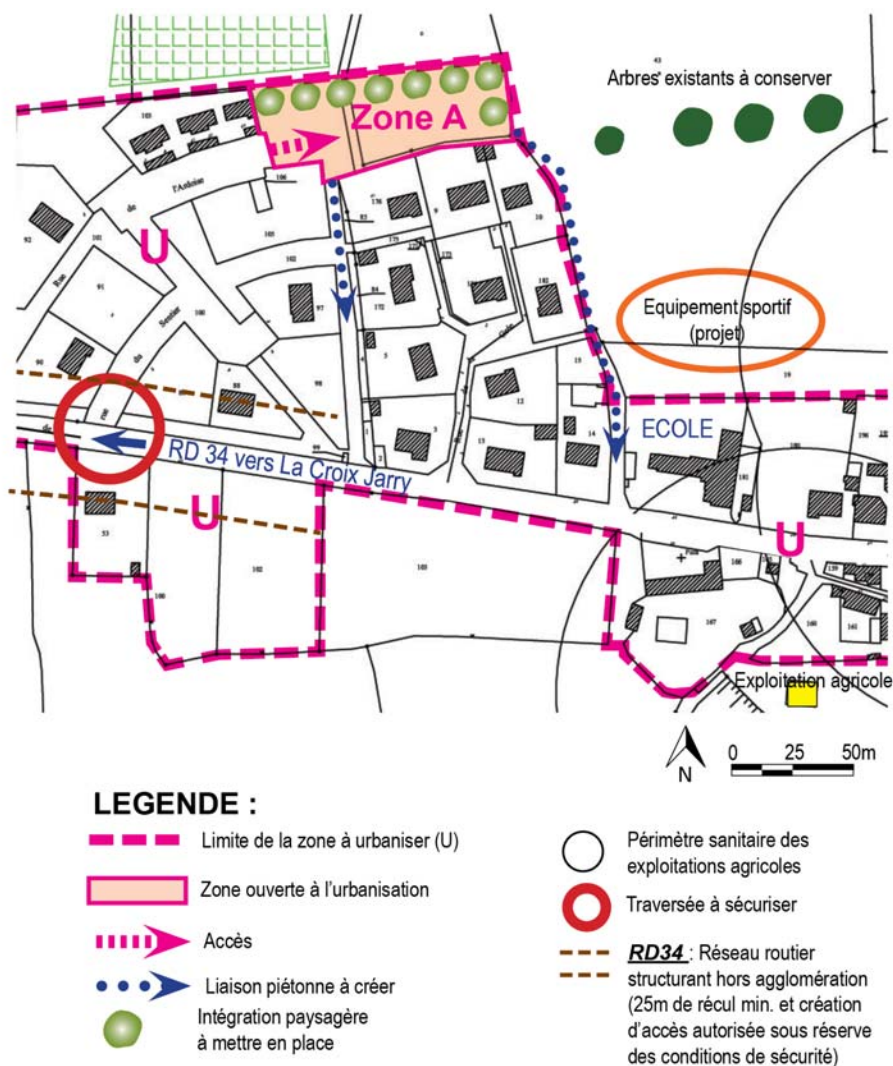
En fonction des contraintes des bâtiments agricoles et de cette stratégie, 3 zones ont été déterminé :

Zone A : Extension au Nord du lotissement de la Grée (parcelle 43c et 102) – environ 3 700 m²

Cette extension permettra de finir la limite urbaine dans le prolongement du lotissement du sentier de l'Ardoise. La desserte de cette parcelle se fera par une extension de la rue de l'ardoise.

Préconisations d'aménagement :

- Des liaisons douces seront à créer pour relier la parcelle au centre bourg, à l'école et aux quartiers voisins.
- Les nouvelles constructions seront à intégrer dans le paysage rural alentour (mise en place d'une frange végétale aux abords de la zone par exemple).
- L'aménagement de la sortie du lotissement du sentier des Ardoises sera à sécuriser.

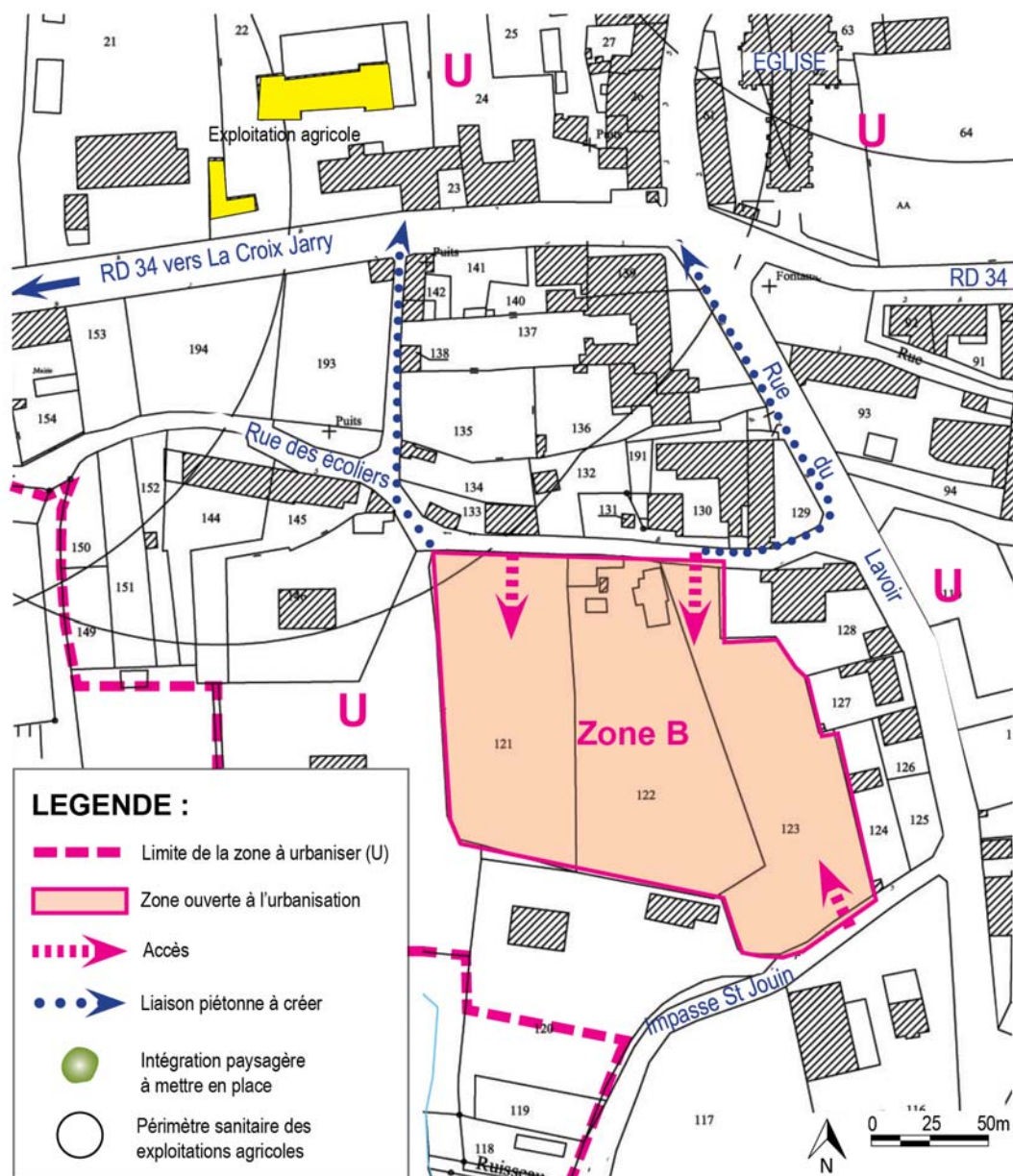


Zone B : Extension d'une dent creuse entre le chemin des écoliers et l'impasse Saint Jouin (parcelles 121 à 123) – environ 6 330 m²

De grandes parcelles non construites ou partiellement construites peuvent être densifiées sur la partie Sud Est du bourg. Ces 3 parcelles positionnées à proximité du cœur de bourg et desservies par deux voies viendraient renforcer la centralité existante. La desserte de cette parcelle se fera sur la Rue des écoliers et l'impasse Saint Jouin.

Préconisations d'aménagement :

Le parcellaire en bande est à reprendre pour créer une cohérence entre les nouvelles constructions et les parcelles voisines.



- **Chanteloup (2 750 m² environ, soit 0.3 ha)**

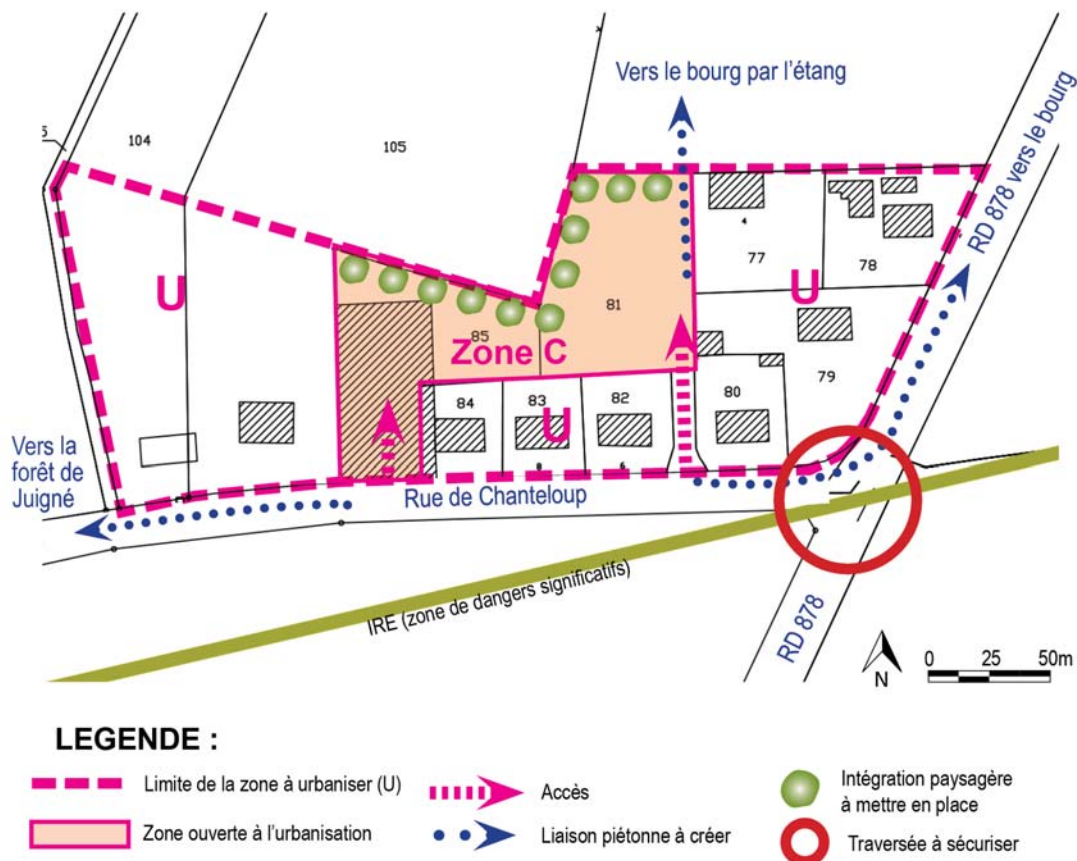
L'objectif est de densifier et de terminer ce quartier pour optimiser les aménagements réalisés et rendre cohérent cet espace construit se développant par à-coup.

Zone C : Densification du quartier de Chanteloup (parcelles 81 et 85) – environ 2 750 m²

La desserte de cette parcelle se fera depuis la desserte interne des habitations actuelles.

Préconisations d'aménagement :

- Une placette est à aménager pour desservir les habitations existantes et futures.
- Une liaison douce vers le bourg est à aménager pour créer un cheminement sécurisé évitant les circulations le long de la RD 878.
- Des liaisons douces sont à aménager et à sécuriser vers le cimetière, le village de Ruigné et La Croix Jarry via les chemins ruraux.
- Le carrefour entre la rue de Chanteloup et la RD 878 est à réaménager pour sécuriser la sortie des habitants du quartier sur cette voie très circulée.



• Le village de la Teillais (6 870m² environ, soit 0.7 ha)

L'objectif est de créer un village cohérent dans son développement futur tout en intégrant les contraintes du bâtiment agricole présent à l'ouest.

Les zones d'extension futures viennent renforcer la centralité matérialisée par la place verte et relier les zones éparses d'urbanisation au nord pour créer un village cohérent. Deux parcelles sont ouvertes à l'urbanisation pour répondre à cette intention :

Zone D : Extension au Nord du village de la Teillais (parcelle 16) – environ 5 660 m²

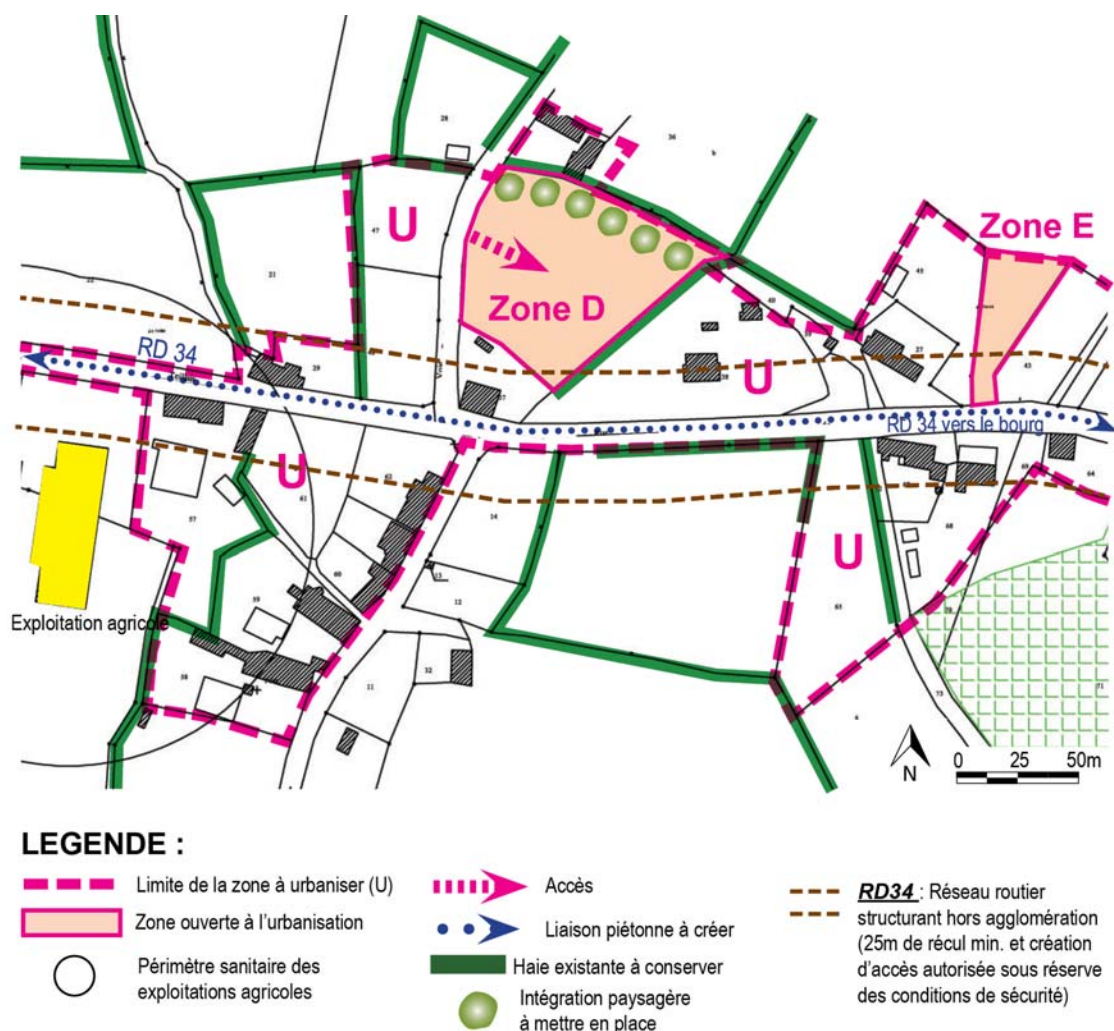
La desserte de cette parcelle se fera depuis la route du Puits Renaud (voie communale).

Préconisations d'aménagement :

- La trame bocagère est à utiliser pour définir les zones urbaines à construire. Elle est à renforcer dans le quartier futur pour s'intégrer à l'identité paysagère actuelle.
- Une voie d'accès courbe est à aménager, reprenant la trame végétale et faisant écho aux voies de desserte internes de certaines parties du hameau.

Zone E : Construction de la dent creuse à l'est du village (parcelle 44) – environ 1 200 m²

La desserte de cette parcelle se fera depuis la RD 34 avec un accès unique.



- **La zone artisanale de la Craonnaise (12 800 m² environ, soit 1.28 ha)**

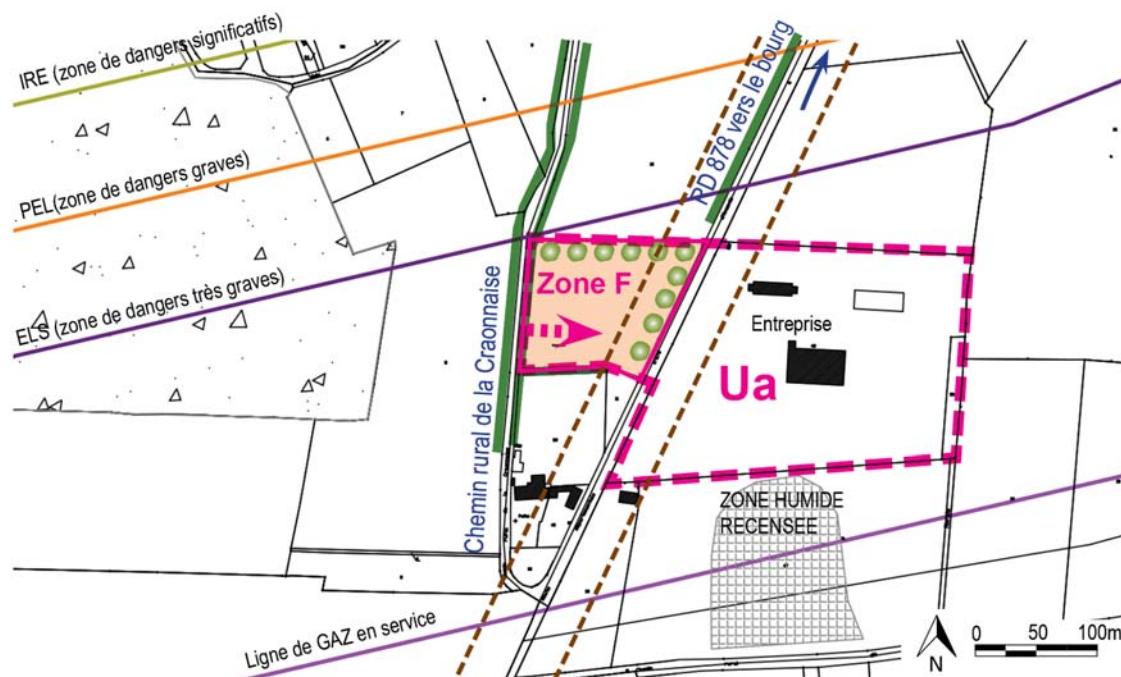
L'entreprise Hervé s'est développée au Sud du bourg, créant un espace d'activité séparé des habitants et en limitant les nuisances. Cette activité est voué à s'étendre. Une extension de la zone artisanale de la Craonnaise est donc à prévoir (Ua).

Zone F : Extension de la zone artisanale (parcelle 10) – environ 12 800 m²

La desserte de cette parcelle se fera depuis le chemin rural de la Craonnaise.

Préconisations d'aménagement :

- Les sorties de la zone seront à aménager et à sécuriser sur le chemin rural de la Craonnaise.
- La nouvelle zone sera à intégrer dans le paysage par la création d'écrans visuels arborés en fond de lots.



LEGENDE :

- | | | |
|---|--|---|
| Limite de la zone à urbaniser (Ua) | ➡ Accès | RD878 : Réseau routier structurant hors agglomération (35m de recul min. et création d'accès interdit) |
| Zone ouverte à l'urbanisation | ● Intégration paysagère à mettre en place | |
| Haie existante à conserver | | |

2.3 – Droit de préemption

La commune ne possède aucune réserve foncière à ce jour. L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation de la carte communale sont privées.

Dès que la carte communale sera approuvée, la commune de Juigné-des-Moutiers pourra appliquer son droit de préemption sur l'ensemble de son territoire, pour un projet bien précis.

III. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS PRISES POUR LE PROTEGER ET LE METTRE EN VALEUR

1- Incidence du projet sur le paysage et l'espace agricole

1.1 – Incidences

Le projet urbain a pour objectif de densifier l'existant et de renforcer les franges urbaines. Il ne crée pas de nouvelles zones perturbant globalement le fonctionnement des paysages ruraux.

Cependant, les nouvelles zones à urbaniser marquent une limite urbaine et seront donc perceptibles depuis l'espace rural et certaines voies de communication principales : les zones à urbaniser du bourg et de Chanteloup sont en promontoire. Elles seront donc visibles depuis les habitations et voies des alentours, le paysage étant relativement ouvert à cet endroit.

Les zones à urbaniser de la Teillais sont en arrière de voie, incluses dans un maillage bocager à préserver.

De plus, ces constructions auront un impact sur les surfaces agricoles de prairies qui seront réduites.

1.2 – Mesures compensatoires

La carte communale ne disposant pas de règlement, elle n'offre pas les moyens de limiter les incidences sur le paysage. Cependant, il est préconisé de maintenir la trame bocagère existante en périphérie et au sein des zones ouvertes à l'urbanisation afin de permettre le maintien de la qualité paysagère actuelle. De plus, des préconisations d'aménagement incluant l'intégration dans le paysage sont faites dans le chapitre II. 2.2. pour répondre à ces mesures.

2- Incidence du projet sur les milieux naturels

2.1 – Incidences

Aucune construction n'est prévue au cœur des espaces boisés de la commune, les espaces intéressants en terme faunistique ou floristique (ZNIEFF, Espace naturel sensible) ou sur les zones humides déterminées par l'étude environnementale des zones inondables et zones humides. Les nouvelles zones à urbaniser n'auront donc pas d'impact sur ces milieux.

2.2 – Mesures compensatoires

Les zones forestières et milieux naturels sensibles sont classés en secteur inconstructible (N).

3- Incidence du projet sur les eaux pluviales et les eaux usées

3.1 – Incidences

Tableau de bilan des surfaces classées en zone U, Ua et en zone N dans le projet de carte communale :

Zone	Surface totale Zone U	%	Surface ouverte à l'urbanisation	Surface d'espace agricole converti en zone U	Nombre d'habitants actuels	Total nombre d'habitants projetés
Zone U	32.3 ha	1.33%	1.94 ha	0.85 ha	335	432 (+ 97)
Le bourg	21.4 ha	0.87%	1.24 ha	0.15 ha		
La Teillais	6.9 ha	0.3%	0.7 ha	0.7 ha		
Autres villages	4 ha	0.16%	-	-		
Zone Ua	5.8 ha	0.24%	1.28 ha	1.3 ha		
Zone N	2 426.9 ha	98.45%				
TOTAL	2 465 ha	100%	3.22 ha			

Le projet augmentera la population de la commune d'environ 20 à 25 logements, soit environ 97 habitants supplémentaires dans les 10 à 15 ans à venir. L'augmentation à terme de la population passant de 335 à environ 432 aura un impact sur le dimensionnement des infrastructures de traitement des eaux, en particulier des stations d'épuration n'étant prévues sur la totalité de la commune que pour 410 EH.

Tableau d'incidence sur les ouvrages d'assainissement de la commune :

Zone ouverte à l'urbanisation	Nombre d'habitants actuels	Capacité de la station d'épuration	Nombre d'habitants supplémentaires projetés	Total nombre d'habitants projetés	Incidence
Le bourg : env 1.24 ha d'habitation et 1.28 ha d'activités		300 EH	63		Ouvrages à adapter à l'augmentation de la population
La Teillais : env 0.7 ha		80 EH	34		
Autres villages (dont Ruigné)		30 EH			
TOTAL : 3.22 ha	335	410 EH	97	432	

3.2 – Mesures compensatoires

La commune devra augmenter sa capacité de traitement des eaux et effectuer des travaux d'agrandissement de ses stations d'épuration et de son réseau d'assainissement, pour les zones d'habitation et l'extension de la zone d'activités de la Craonnaise.

4- Incidence du projet sur le réseau viaire et les liaisons douces

4.1 – Incidences

L'augmentation de population amènera des flux véhicules et piétons plus importants dans le bourg et les villages de la Teillais. Les traversées ne sont actuellement pas aménagées pour faire ralentir et sécuriser les sorties des quartiers existants et futurs. La traversée du bourg par la RD 34 et la RD 878, ainsi que celle du Teillais sont particulièrement dangereuses.

L'extension de la zone artisanales de la Craonnaise aura aussi une incidence sur le fonctionnement de la D 878, pouvant créer un ralentissement aux sorties d'entreprise. Elle induira aussi un aménagement du chemin rural de la Craonnaise pour la desserte de la future zone.

4.2 – Mesures compensatoires

Des travaux de sécurisation des traversées du bourg et du hameau du Teillais seront à réaliser afin de faire ralentir les véhicules en début d'agglomération et de sécuriser les sorties des riverains sur la RD 34 et la RD 878. Une mise en accessibilité des espaces publics est à réaliser. Un Plan de mise en accessibilité voirie est actuellement en cours sur la commune.

Un aménagement sécuritaire sera à prévoir au niveau de la zone artisanale de la Craonnaise.

De plus, des trajets alternatifs seront à mettre en place afin de sécuriser les piétons dans le bourg, les villages et au niveau des liaisons inter-villages :

- création et mise aux normes des trottoirs
- aménagement de venelles et de cheminements reliant les différents quartiers
- création de cheminements doux utilisant le réseau de chemins ruraux de la commune.

5- Incidence du projet sur les équipements communaux

5.1 – Incidences

Une augmentation de la population permettra le maintien des équipements existants, en particulier l'école.

5.2 – Mesures compensatoires

Les équipements actuels répondent à l'augmentation de population.