



PENGUILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION



Rapport de présentation :
Pièce écrite

Côtes d'Armor

Arrêté le : 20 juin 2007
Approuvé le : 14 février 2008
Rendu exécutoire le : 25 mars 2008

SOMMAIRE

<u>INTRODUCTION.....</u>	<u>5</u>
1- LE CONTEXTE	6
2. SITUATION ADMINISTRATIVE.....	9
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE	10
4. QUELQUES RAPPELS HISTORIQUES	10
<u>1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE</u>	<u>11</u>
1. 1. LA POPULATION	12
1.1.1. UNE POPULATION EN FORTE CROISSANCE.....	12
1.1.2. UNE POPULATION JEUNE MAIS DONT LA PART DE SENIORS EST IMPORTANTE	13
1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	16
1.2.1. UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE	16
1.2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE	17
1.2.3. UN SECTEUR PROFESSIONNEL DIVERSIFIE.....	18
1. 3. L'HABITAT	24
1.3.1. UN NOMBRE DE MENAGES EN FORTE CROISSANCE.....	24
1.3.2. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE	26
1.3.3. LE MARCHE IMMOBILIER	28
1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LA VIE ASSOCIATIVE.....	29
1.4.1. LES EQUIPEMENTS	29
1.4.2. LA VIE ASSOCIATIVE	30
1.4.3. LA VOIRIE	30
1.4.4. LES RESEAUX DIVERS	30
<u>2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	<u>33</u>
2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE	34
2.1.1. LE CLIMAT	34
2.1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS	34
2.1.3. L'HYDROLOGIE.....	34
2. 2. LES MILIEUX NATURELS	35
2.2.1. LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES	35
2.2.2. LES ESPACES NATURELS D'INTERET	35
2. 3. LE PATRIMOINE BATI.....	35
2.3.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	35
2.3.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	36
2. 4. LES PAYSAGES	41
2.4.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL	41

2.4.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES	43
2. 5. LES NUISANCES ET LES RISQUES	46
2.5.1. LES RISQUES NATURELS	46
2.5.2. LES RISQUES INDUSTRIELS	46
2.5.3. LA SECURITE ROUTIERE	46
<u>3. LE PROJET D'AMENAGEMENT.....</u>	<u>47</u>
3. 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	48
3. 2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	56
3.2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	56
3.2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)	58
3.2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER	61
3. 3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	70
3.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	70
3.3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)	70
3.3.3. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE	72
<u>4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES</u>	<u>73</u>
4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	74
4.1.1. LE PAYS DE SAINT BRIEUC ET L'ELABORATION DU SCOT	74
4.1.2. LE PLH.....	79
4.2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES	79
4.2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LAMBALLE : LAMBALLE COMMUNAUTE.....	79
4.2.2. LE PAYS DE SAINT BRIEUC	80
4.2.3. LE PAYS D'ACCUEIL TOURISTIQUE DE SAINT BRIEUC	81
<u>5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR</u>	<u>82</u>
5.1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE.....	83
5.2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE	83
5.3. LE PAYSAGE.....	84
5.4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI	85
5.4.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUES	85
5.4.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES	85
5.4.3. LES MONUMENTS HISTORIQUES	86
5.4.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	86
5.4.5. LES SITES INSCRITS ET CLASSES : SERVITUDES	87

5.5. L'EAU	87
5.5.1. LE SDAGE ET LE SAGE	87
5.5.2. L'ASSAINISSEMENT	88
5.6. LES ESPACES AGRICOLES	90
5.7. LES GRANDES INFRASTRUCTURES	91
5.7.1. LES NUISANCES SONORES.....	91
5.7.2. LES ENTREES DE VILLE	91
5.7.3. LES RECLS ET ACCES SUR VOIES DEPARTEMENTALES	92
5.8. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	93
5.8.1. LES RISQUES NATURELS	93
5.8.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	93
5.8.3. LA SECURITE ROUTIERE	93
5.9. LES DECHETS	94
5.10. LES ENERGIES RENOUVELABLES	94
5.11. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	95
<u>6. SUPERFICIE DES ZONES</u>	<u>96</u>

INTRODUCTION

1- LE CONTEXTE

Par délibération en date du 10 février 2005, le conseil municipal de Pengilly a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ou « PLU », sur l'ensemble du territoire communal.

Plusieurs motifs justifient cette décision :

- **La commune a connu une croissance démographique importante.**
- **Durant la période 1999-2005, l'urbanisation s'est développée très rapidement. Le PLU doit intégrer la notion de croissance équilibrée pour un développement harmonieux de Pengilly pour la décennie à venir.**
- **La commune rencontre des problématiques environnementales qui sont des enjeux pour le développement futur : présence des vallées du Quiloury et du Guessant, insertion des constructions dans leur environnement, gestion des déplacements, dont une partie des solutions peut être apportée par le Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est encadré par la loi solidarité et renouvellement urbains, dite loi SRU (promulguée le 13 décembre 2000).**

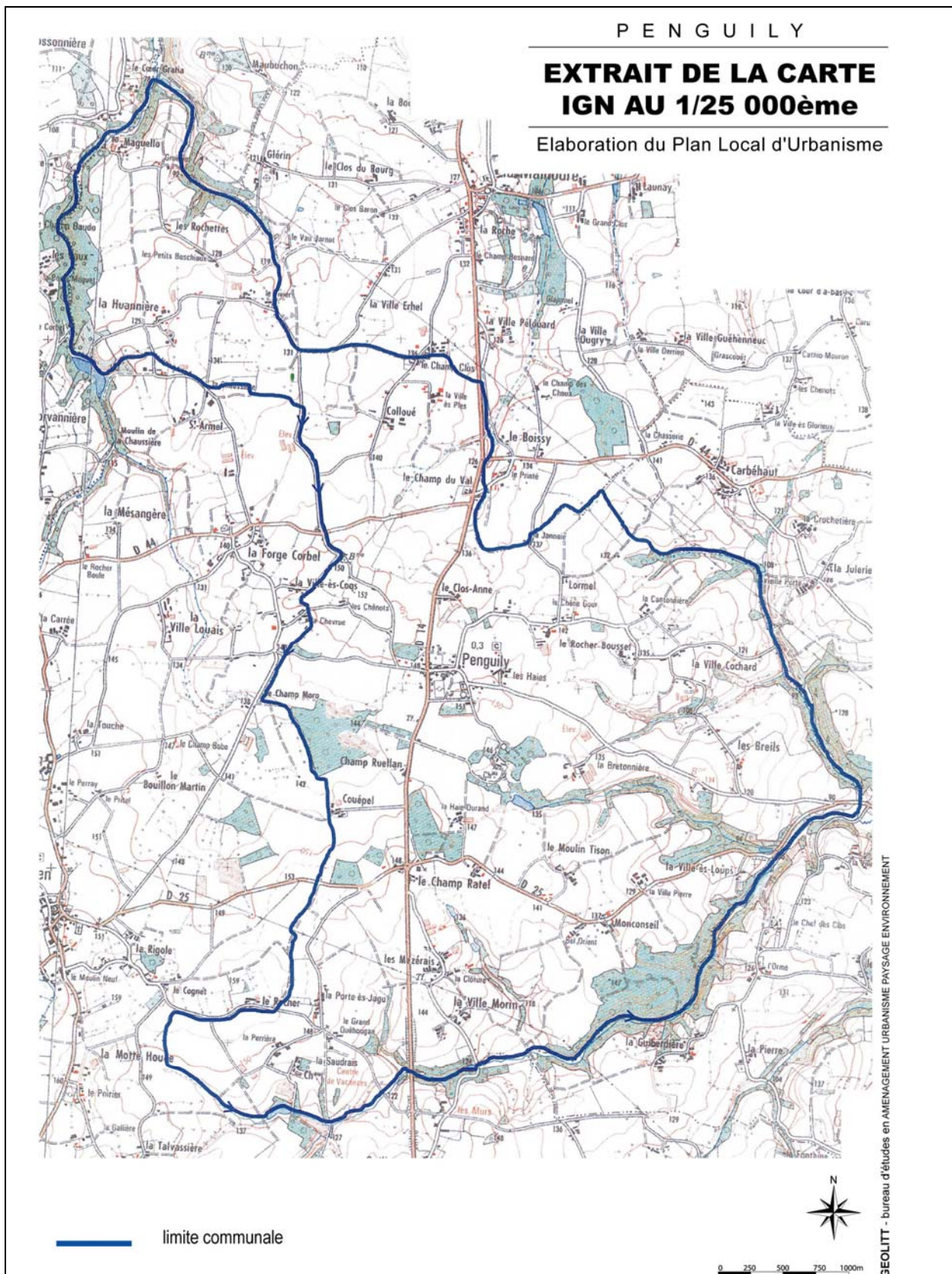
Article L-121-1 du code de l'urbanisme :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".





2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Penguily fait partie :

- du Pays de Saint-Brieuc

- du canton de Moncontour

- de l'arrondissement de Saint-Brieuc

- de la Communauté de Communes de Lamballe Communauté qui comptait près de 24250 habitants en 2003 et comprend 17 communes :

Andel, Bréhand, Coëtmieux, Hénansal, Lamballe, Landéhen, La Malhoure, Meslin, Morieux, Noyal, PENGUILY, Pommeret, Quintenic, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Trébry.

Les compétences de la Communauté de Communes sont :

- Développement économique :
 - création et aménagement des zones d'activités économiques communautaires (industrielles, artisanales ou commerciales) ;
 - aide à l'implantation des entreprises.
- Action emploi :
 - Info Emploi ;
 - Attribution de subventions.
- Aménagement de l'espace communautaire :
 - urbanisme, voirie ;
 - transport : mise en place d'un système de transport à la demande : le Distribus ;
 - eau et assainissement.
- Logement et cadre de vie :
 - logement : mise en place d'un Plan Local de l'Habitat ;
 - environnement : comprend, la collecte, la valorisation et l'élimination des déchets ménagers, la création d'un CTED, le traitement, des algues vertes, l'aménagement et l'entretien des plans et cours d'eau, l'entretien et l'aménagement des bassins versants, la création et le balisage de sentiers de randonnée, l'aménagement et l'entretien des espaces dédiés au sport, aux jeux et au tourisme, le suivi de l'anguille.
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Petite enfance, jeunesse
- Sport :
 - animation et création ;
 - gestion des équipements sports/loisirs communautaires.

- Equipements culturels
- Secours et incendie :
 - Participation à la gestion des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS).

PENGUILY fait de plus partie **du Pays de Saint-Brieuc**, qui regroupe 6 Communautés de Communes (la Centre Armor Puissance 4, Côte de Penthièvre, Lamballe Communauté, Pays de Moncontour, Pays de Quintin et Sud Goëlo) et la communauté d'agglomération briochine, soit un total de 64 communes.

Le Pays de Saint-Brieuc est en cours d'élaboration de Scot, avec une procédure entamée depuis 2002.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Penguily est d'une superficie de 1049 hectares.

Penguily est un plateau à 132 mètres d'altitude moyenne, bordé au nord par la vallée du Gouessant et au sud par celle du Quiloury. Le point culminant est à la Ville Neuve 152 m où se trouve une borne IGN.

La commune est traversé du nord au sud par la route Départementale N°14, dite de DAHOUEZ à ROHAN (Morbihan) ; à son passage au niveau du bourg, elle partage les eaux de la commune en deux : du côté ouest les eaux s'en vont vers le Gouessant et du côté est vers le Quiloury, affluent de l'Arguenon.

Les terrains sont, côté ouest, plutôt à tendance argileuse, côté est plutôt siliceux.

Deux autres routes départementales traversent Penguily, au sud, la RD 25 qui relie PLENEE-JUGON à MONCONTOUR ; au nord, la RD 44 qui relie MONCONTOUR à JUGON.

Ces routes ont été construites avant 1870 avec l'aide des « prestations ».

4. QUELQUES RAPPELS HISTORIQUES

- Origine du nom

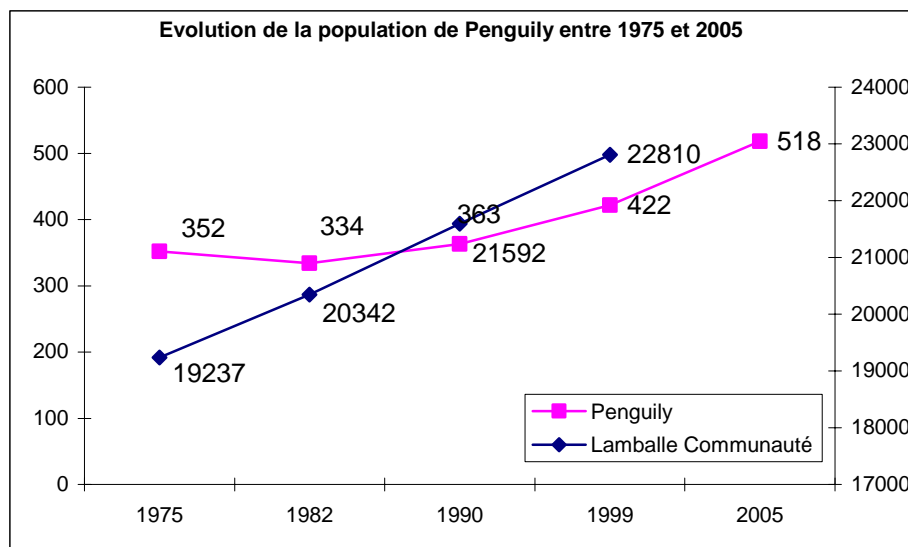
Penguily vient du breton « penn » (bout) et « killi » (bois). Une autre interprétation, donne au nom de Penguily, une origine celte (Pen signifie "Tête" et Guilly signifie "Lumière").

Penguily est, semble-t-il, un démembrement des anciennes paroisses primitives de Plénée (la partie Est de Penguily) et de Maroué (la partie nord de Penguily). Au XIII^{ème} siècle (après 1255), Guillaume de Penguily fait une donation à l'abbaye de Boquen. Le premier "Seigneur de Penguilly" connu est Bertrand Le Vicomte, il comparait à la réformation des nobles de la paroisse de Landéhen en 1423. Le territoire de Penguily s'appelle en 1424 « Lele des-Hays » (archives des Côtes d'Armor, 1E 276).

1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. 1. LA POPULATION

1.1.1. UNE POPULATION EN FORTE CROISSANCE



Source : INSEE

En 1999, la population de Penguily compte 422 habitants sur un territoire de 1049 hectares soit une densité de 40,2 habitants au km².

La population a fortement augmenté par rapport au recensement de 1990 : +16,2%. Cette tendance se confirme en 2003 avec 493 habitants et en 2005 avec un recensement complémentaire évaluant la population de Penguily à 524 habitants. En 6 ans la population s'est ainsi accrue de près de 25%.

La Communauté de Communes de Lamballe connaît également une forte croissance démographique depuis ces 30 dernières années (+ 15,7%).

La croissance démographique de Penguily entre 1982 et 1990 est liée à une arrivée importante de nouveaux habitants.

Entre 1990 et 1999, le solde migratoire s'est un peu ralenti mais les populations arrivées entre 1982 et 1990 ont permis d'accroître les naissances afin d'avoir un solde naturel positif pendant la période 1990-1999. Depuis 1975, le nombre de naissances ne cesse d'augmenter.

Taux d'évolution annuel global entre le solde migratoire et le solde naturel

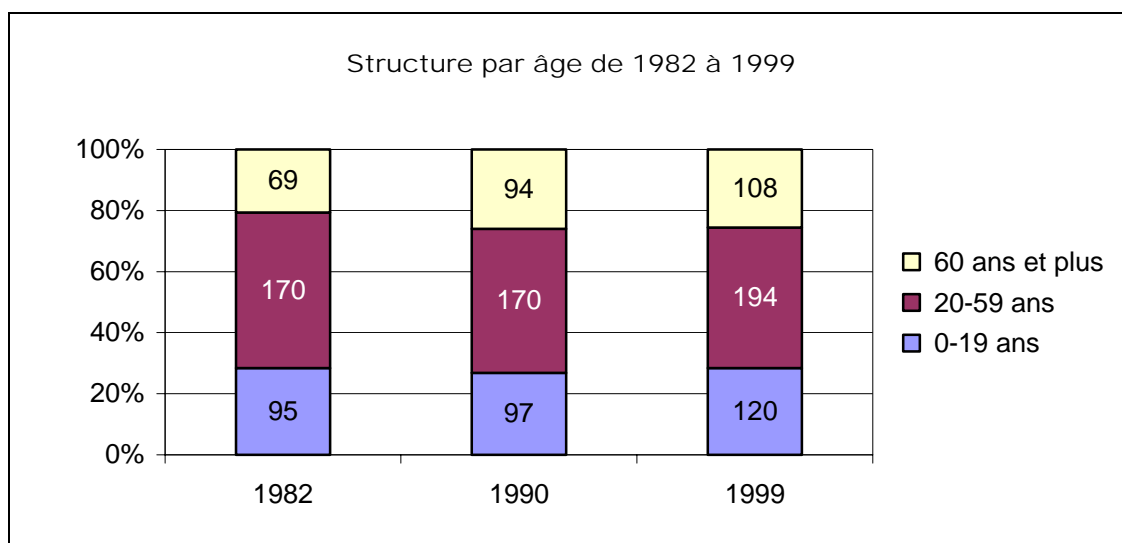
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution annuel global	-0,74%	1,05%	1,69%

Source : INSEE

Le solde naturel progresse continuellement sur la période étudiée, ce qui démontre un renouvellement important de la population de Penguily.

Les populations arrivées entre 1982 et 1990 ont participé au renouvellement des générations dans la commune.

1.1.2. UNE POPULATION JEUNE MAIS DONT LA PART DE SENIORS EST IMPORTANTE



Source : INSEE

Depuis 1982, l'effectif des moins de 20 ans ne cesse d'augmenter passant de 95 individus à 120. Mais la part des moins de 20 ans dans la population totale se stabilise par rapport à 1982 : 28,4% pour les deux périodes. Comparée à 1990, celle-ci a augmenté légèrement.

Le nombre des personnes de plus de 60 ans suit la même évolution que celui des moins de 20 ans. Toutefois, la part des plus de 60 ans dans la population totale a augmenté, passant de 20,6% en 1982 à 25,6% en 1999. Mais cette proportion stagne comparée à 1990.

Cette augmentation des seniors se fait au détriment des personnes âgées de 20 à 59 ans.

Ainsi la population de Penguily vieillie, mais la proportion de jeunes de moins de 20 ans reste importante. En effet, en 1999, la part des personnes de moins de 20 ans (28,4%) sur Penguily est légèrement

supérieure à la moyenne de la Communauté de communes de Lamballe (26%). Elle est supérieure à la moyenne départementale (22,9%)

En 1999, la part des seniors dans la commune de Penguily dépasse la part des seniors dans Lamballe communauté (22,8%) mais est encore inférieure à la moyenne départementale (27,6%).

Indice de jeunesse de 1975 à 1999

	1982	1990	1999
Penguily	1,38	1,03	1,11
Lamballe Communauté	1,56	1,3	1,14
Côtes d'Armor	1,31	1,01	0,83

Source : INSEE

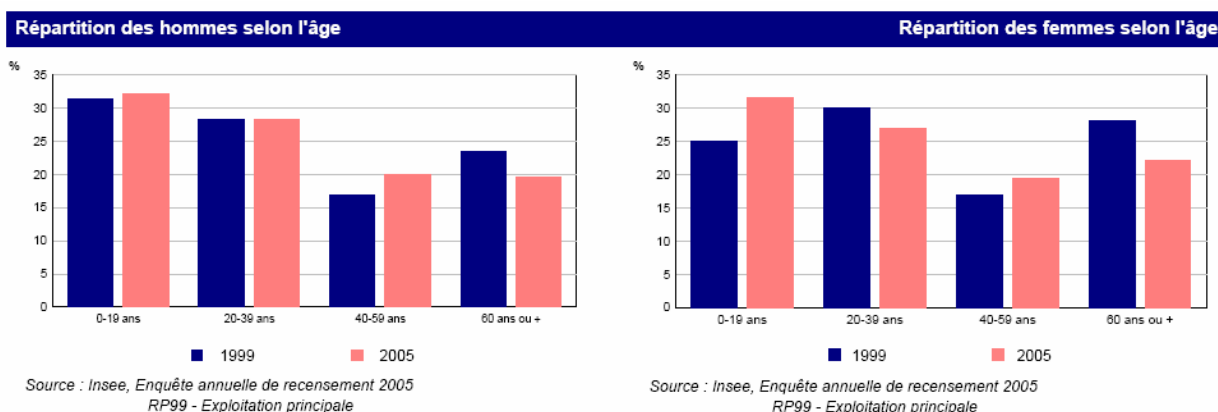
L'étude des indices de jeunesse confirme le fait que la population de Penguily reste jeune mais que leur proportion dans la population totale a diminué par rapport à 1982.

Alors que dans la Communauté de commune et dans le reste du territoire, la part des jeunes ne cesse de diminuer, il est intéressant de noter que pour Penguily, l'indice de jeunesse augmente entre 1990 et 1999 pour atteindre le niveau de la communauté de commune.

Enfin, la population de Penguily est beaucoup plus jeune que la population du reste du département : en 1999, l'indice de jeunesse départementale est de 0,83 et celui de Penguily de 1,11.

En 2005 le pourcentage des hommes dans la tranche d'âges 0-19 et 40-59 a augmenté de quelques pourcents par rapport à l'année 1999, tandis que pour les seniors on remarque une baisse des pourcentages (4%) en 2005 par rapport à 1999.

Le pourcentage des femmes dans la tranche d'âges 0-19 augmente assez considérablement (7%) en 2005 par rapport à 1999, par contre pour les seniors le pourcentage baisse énormément en 2005.

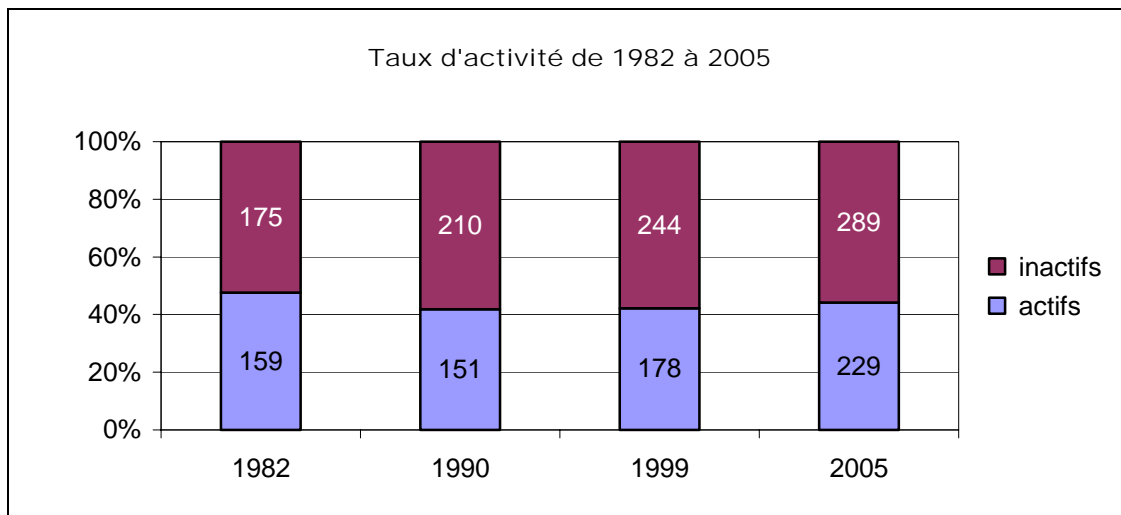


A RETENIR

- **La population de Penguily a considérablement augmenté depuis 1975. Cette croissance s'accélère depuis 1999 avec une augmentation de 25%.**
- **En 1999, la population est jeune comparée à la population départementale : L'indice de jeunesse augmente depuis 1990, et la part des seniors dans la population totale de Penguily se stabilise.**

1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

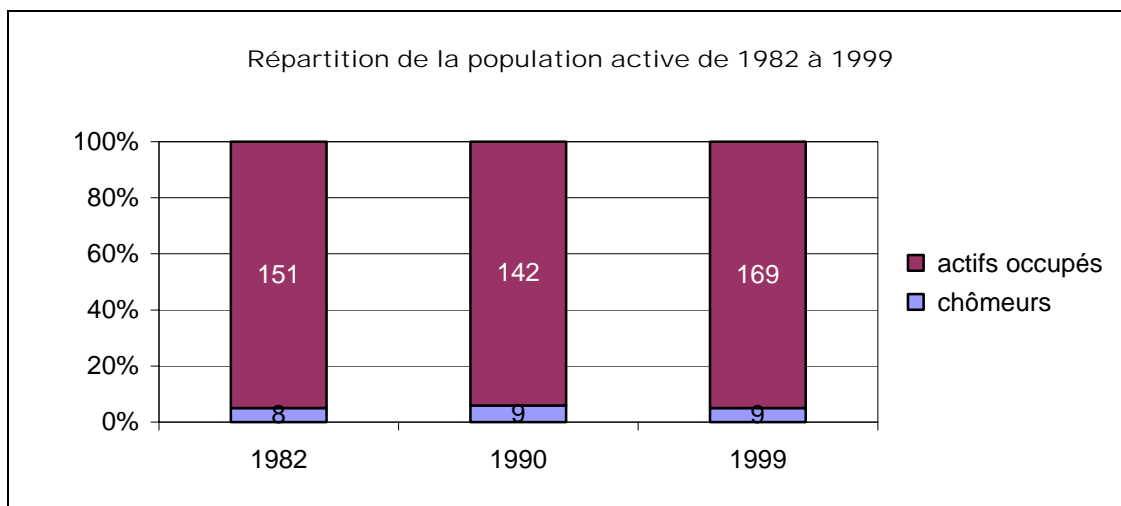
1.2.1. UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE



Source : INSEE

On constate une augmentation progressive des inactifs entre 1982 et 2005 qui peut s'expliquer par l'augmentation du pourcentage des jeunes (0-19) et des seniors.

Le pourcentage des actifs connaît aussi une augmentation progressive entre 1982 et 2005 exceptant l'année 1990.



Source : INSEE

Même si la part des actifs dans la commune de Pengilly diminue, la population active de Pengilly est très dynamique : la part des actifs occupée est stable depuis 1982 autour de 95%.

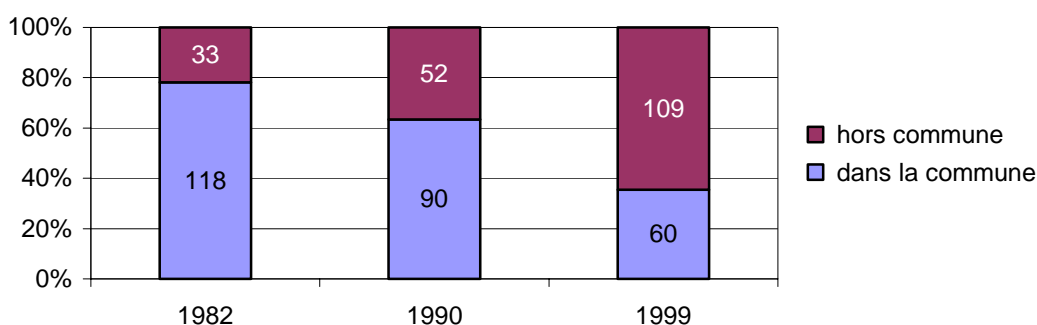
Le taux de chômage sur la commune demeure très faible. En 1999, il restait inférieur à celui des Côtes d'Armor (5 % contre 10,8 %).

¹Au dernier recensement de l'INSEE en 2005 le nombre de la population active occupé est de 220 ce qui représente une augmentation par rapport aux dernières années.

Pour les chômeurs le nombre reste assez constant au fil des années. Il varie entre 8 et 9. Pour 2005 il est à 8.

1.2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE

Lieu de travail des habitants de 1982 à 1999



Source : INSEE

Les actifs travaillant dans la commune sont en constante diminution :

En 1982 et 1990, les actifs travaillant dans leur commune étaient majoritaires ; mais la tendance s'est inversée en 1999

En 1999, 35,5% des actifs travaillent à Pengilly alors que la proportion était de 78,1% en 1982. Cette baisse considérable dépend de plusieurs facteurs, notamment le fait que :

- de plus en plus de jeunes font des études qui les mènent à des emplois plus spécialisés ne pouvant s'exercer en commune rurale,
- les activités du tertiaire se développent essentiellement aux alentours des grands centres urbains
- les nouveaux arrivants à Pengilly n'ont pas trouvé d'emploi sur la commune mais sont venus pour le cadre de vie
- l'attractivité des pôles d'emploi tels que Lamballe et Collinée.

A RETENIR

- **La part de la population active dans la population active de Pengilly diminue, suivant ainsi l'évolution démographique de Pengilly.**
- **Le taux de chômage est bas : 5% en 1999 contre 10,8% dans les Côtes d'Armor**
- **Une part croissante de la population active exerce un travail hors de la commune : 65% en 1999.**

¹ Les méthodes de calculs et d'analyses du nouveau recensement ayant été modifiées il est impossible de comparer les données de 2005 avec celles de 1999. Elles sont donc intégrées au présent rapport à titre indicatif.

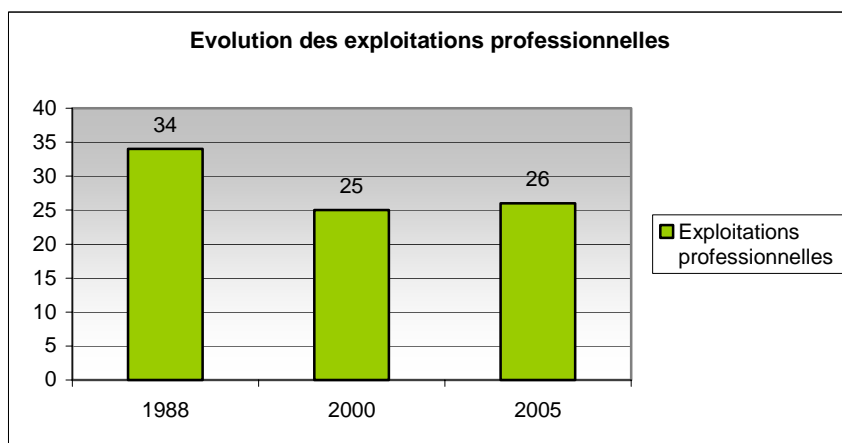
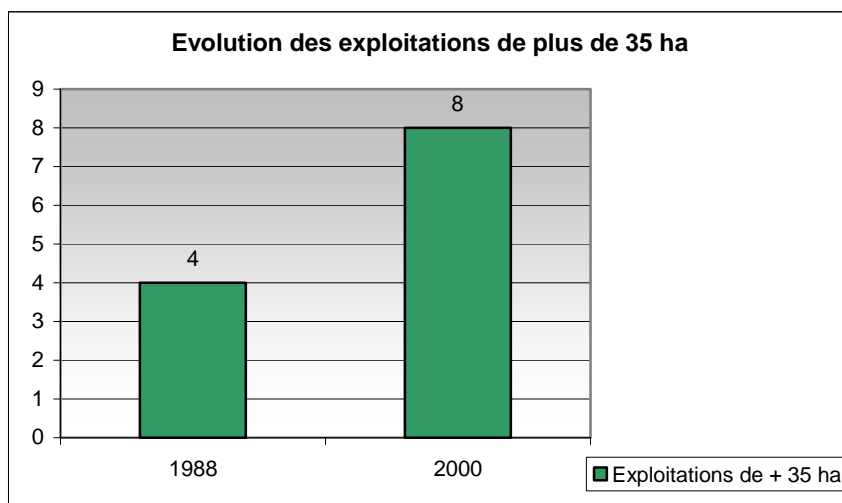
1.2.3. UN SECTEUR PROFESSIONNEL DIVERSIFIE

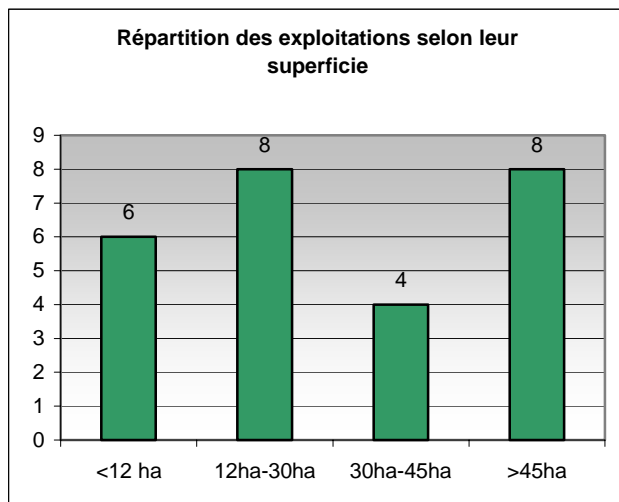
UNE ACTIVITE AGRICOLE IMPORTANTE MAIS EN DIMINUTION

En 2005, 26 exploitations agricoles ont leur siège d'exploitation sur la commune de Pengilly. La superficie agricole utilisée (SAU) sur la commune représente 73% de la superficie communale, soit 765 ha.

Une activité agricole orientée vers l'élevage

Evolution du nombre d'exploitations professionnelles et de leur taille





Source: Recensement agricole 2000 + diagnostic agricole 2006

Le secteur agricole de Pengilly connaît les mêmes phénomènes que ceux observés au plan national :

- baisse du nombre d'exploitations : diminution de 23,5% depuis 1988,
- augmentation de la superficie agricole utilisée moyenne : 54% des exploitations ont moins de 30 ha ; 31% des exploitations ont 46 ha et plus.

La Surface Agricole Utilisée des exploitations a augmenté de 38 ha depuis 1988: de 861 ha de SAU en 1988, elle est passée de 899 ha de SAU en 2000.

La superficie moyenne utilisée par les exploitations a augmenté de 38% en 12 ans pour atteindre 29 ha en 2000. Cette surface moyenne reste inférieure à celle du département : 34 ha.

Au nord, les terres sont de bonne qualité. Les exploitations sont de taille moyenne à grande, avec un parcellaire plutôt regroupé.

Au sud, les terres sont caillouteuses, séchantes mais plus ensoleillées. Les exploitations sont plus enclavées, morcelées et la pression foncière importante.

Le nombre d'exploitations reste à peu près égal au nord (12) et au sud (14).

L'agriculture de la commune est tournée principalement vers l'élevage ; on recense ainsi sur la commune (Source : diagnostic agricole 2006) :

- 7 élevages de porcs,
- 3 élevages porcs+ lait,
- 6 élevages laitiers
- 1 élevage lait + volailles
- 1 élevage lapins
- 3 élevages lait-porc-bovin viande
- 1 élevage bovin viande

Seulement deux exploitations sont orientées vers les céréales.

Les exploitations de bovins ont diminué de 57%, le cheptel a diminué passant de 1732 têtes en 1982 à 1029 têtes en 2000.

Alors que le nombre d'exploitation d'élevage de porc a diminué entre 1982 et 2000, le nombre de têtes a considérablement augmenté passant de 8234 à 13560.

Les surfaces consacrées aux fourrages et les prairies temporaires ont diminué, au profit de la culture du maïs fourrage et des cultures de céréales qui ont quasiment été multipliées par deux.

Aucune exploitation de maraîchage n'est recensée sur la commune, les sols de Penguily se prêtant peu à ce type de cultures.

Un tiers de jeunes exploitants

L'âge des exploitants est proche de la moyenne départementale: 35 % des exploitants de Penguily ont moins de 40 ans contre 32% dans les Côtes d'Armor.

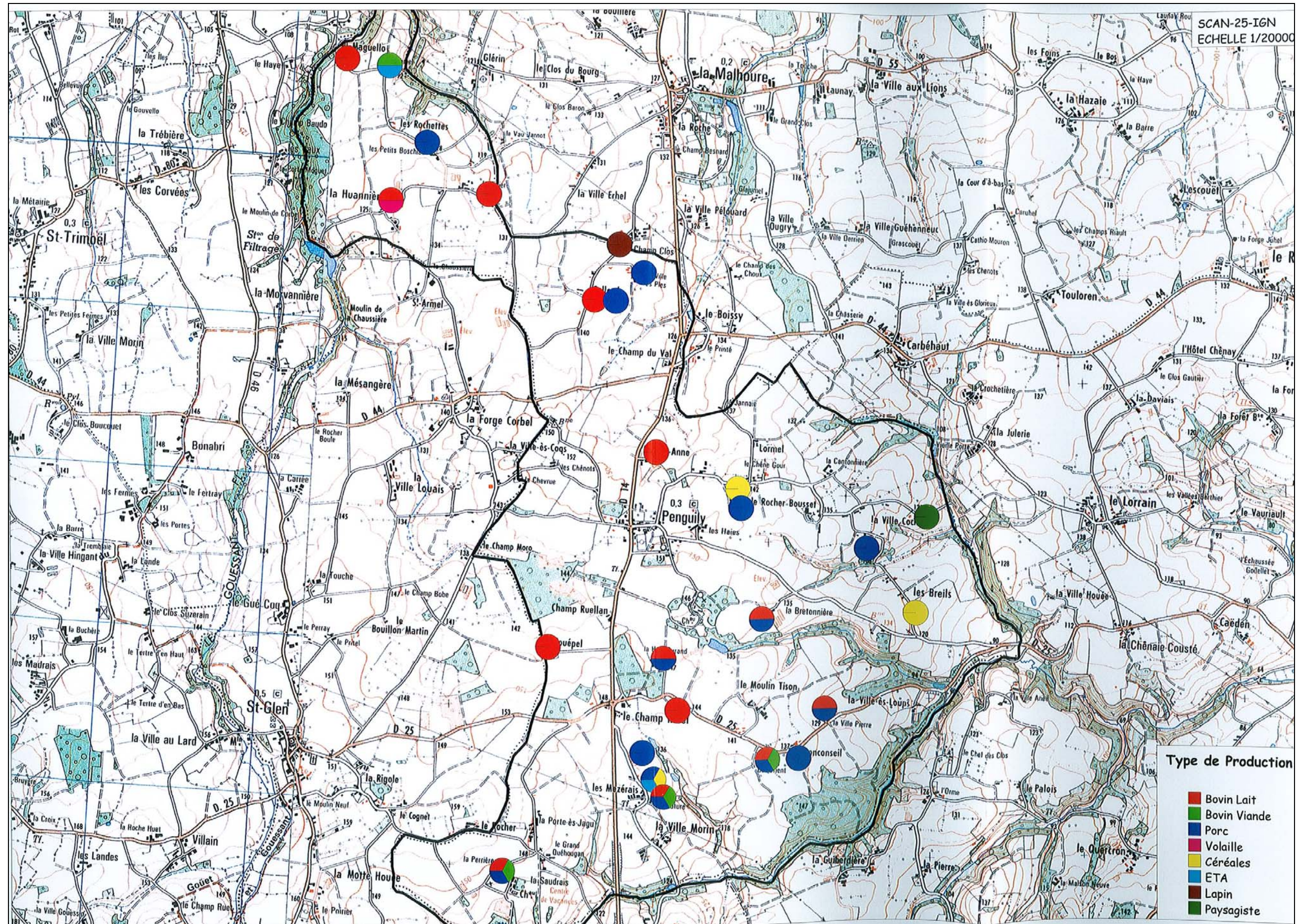
Très peu d'exploitants ont plus de 55 ans. Toutefois, le problème de la reprise des exploitations se fera ressentir d'ici dix ans.

L'activité agricole est majeure sur Penguily. Les surfaces destinées à l'agriculture représentent 86% de la surface communale avec une légère croissance comparée à 1988. Le nombre d'exploitation diminue mais SAU moyenne par exploitation, bien qu'en augmentation, reste inférieure à la moyenne départementale.

L'activité est essentiellement orientée vers l'élevage porcin : sur les 27 exploitations existantes, 15 élèvent des porcs.

Les surfaces occupées par les céréales augmentent au détriment des prairies.

L'évolution de l'activité agricole se remarque aussi bien dans les chiffres que dans les paysages : de moins en moins de hameaux possèdent encore une activité agricole, on note aussi une forte déprise agricole, surtout dans le sud de la commune.





QUELQUES ENTREPRISES ARTISANALES :

- 2 fabriques de crêpes et de galettes avec vente sur le marché
- 1 pâtisserie avec vente sur les marchés et sur commande
- 2 entreprises de transport
- 1 menuiserie
- 1 paysagiste
- 1 entreprise de travaux agricole
- 1 transporteur

Un dépôt d'une entreprise de carrelage se trouve sur la commune.

DES COMMERCES DE PROXIMITE :

- Un café-tabac-journaux-restaurant
- Une supérette avec dépôt de pain-alimentation-charcuterie
- Un point vert (matériel agricole, quincaillerie et jardinerie)

ABSENCE DE SERVICES DE PROXIMITE :

Mais ces services sont assurés au niveau du territoire de Lamballe Communauté.

UN TOURISME PEU DEVELOPPE

La commune dispose d'une offre touristique faible. Seul un centre de vacances est recensé au niveau du hameau de la Sauldraie.

Une maison d'accueil au lieu-dit de La Mare permet également à des familles défavorisées de prendre quelques jours de vacances.

Divers sentiers de randonnée sont ouverts sur la commune.

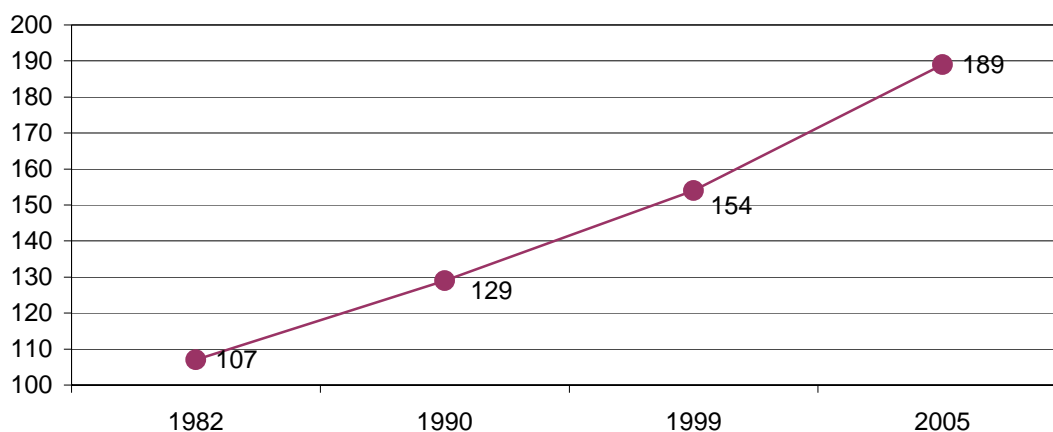
A RETENIR

- **L'agriculture est l'activité principale de la commune. La surface agricole utilisée est en légère augmentation mais le nombre d'exploitations et le nombre d'actifs agricoles diminuent.**
- **L'offre commerciale de Penguily permet de répondre aux besoins de première nécessité des habitants.**
- **La coopération intercommunale fonctionne comme le prouve le regroupement pédagogique.**
- **Le tourisme est très peu développé sur la commune.**

1. 3. L'HABITAT

1.3.1. UN NOMBRE DE MENAGES EN FORTE CROISSANCE

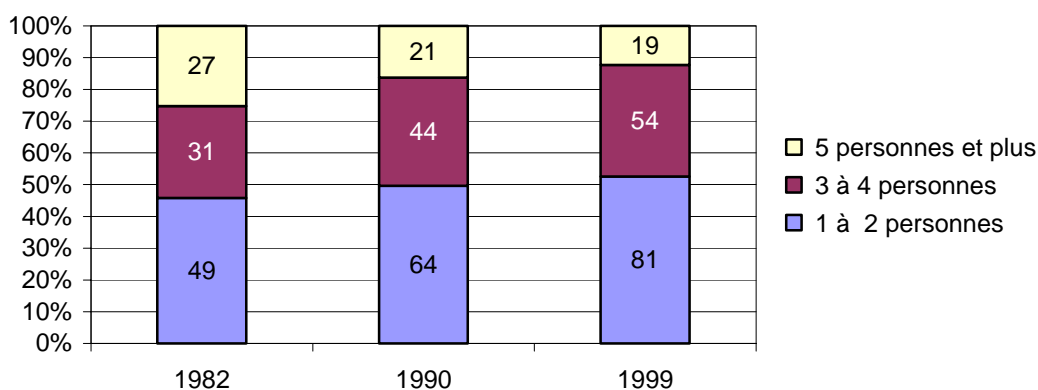
Nombre de ménages de 1982 à 2005



Source : INSEE

Depuis 1982, le nombre de ménages croît continuellement et fortement. Entre 1982 et 1999, cette croissance est de 44% ! En 2005 le nombre des ménages est de 189 avec une augmentation de 35 ménages par rapport à 1999. Entre 1999 et 2005, cette croissance est de 23%.

Evolution et taille moyenne des ménages de 1975 à 1999



Source : INSEE

Les ménages de Penguily sont majoritairement de petite taille. Cette tendance s'accroît depuis 1982. En effet, la part des ménages de 1 à 2 personnes passe de 45,8% en 1982 à 52,6% en 1999. Cette tendance est confirmée par l'évolution de la taille moyenne des ménages : elle était de 3,12 en 1982 et de 2,74 en 1999. La diminution est importante.

Toutefois, en 1999, la taille moyenne des ménages de Penguily est supérieure à celle de Lamballe communauté (2,54) et à celle du département des Côtes d'Armor (2,31).

Différents facteurs peuvent expliquer ce phénomène de la réduction de la taille des ménages :

- nombre de personnes âgées en augmentation,
- décohabitations juvéniles,
- les familles nombreuses ne sont plus «à la mode».

²En 2005 le nombre des ménages est de 189. Depuis 1999, la commune compte 35 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 22,7%.

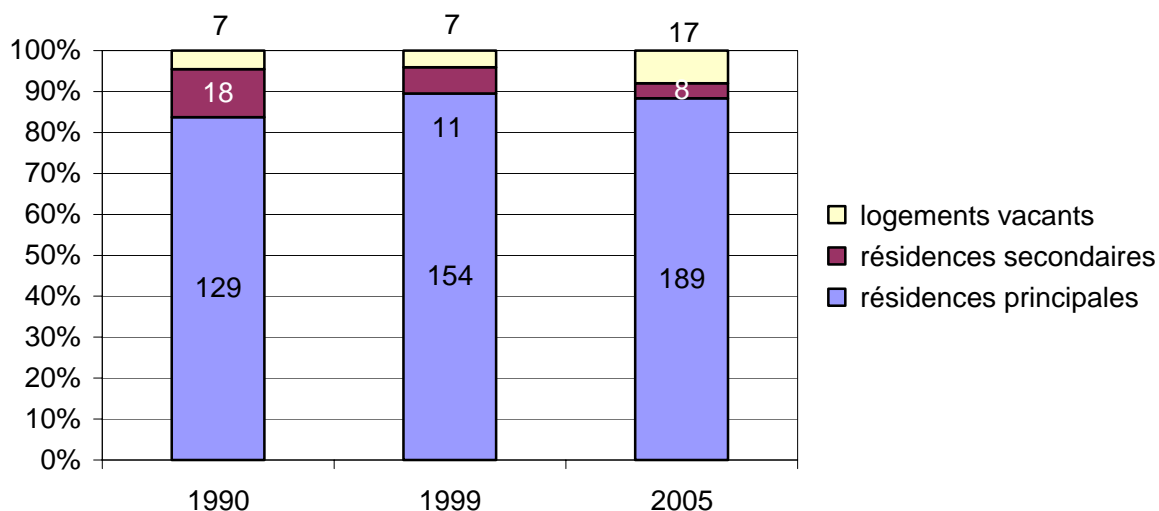
La part des ménages d'une personne en pourcentages est de 21,2, alors que la part des ménages dont la personne de référence est active est de 62,4%.

² Les méthodes de calculs et d'analyses du nouveau recensement ayant été modifiées il est impossible de comparer les données de 2005 avec celles de 1999. Elles sont donc intégrées au présent rapport à titre indicatif.

1.3.2. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE

UN PARC DE LOGEMENT EN EXTENSION

Evolution du parc de logements de 1990 à 2005



Source : INSEE

En 1999, Penguily compte 190 logements. Entre 1990 et 1999, la commune a gagné, en valeur absolue, 36 logements. C'est une croissance considérable qui ne cesse de s'accroître avec la construction de 29 logements neufs supplémentaires entre 1999 et 2003 et 13 logements neufs entre 2003 et 2005. (source INSEE). Ce chiffre ne tient pas compte des logements en construction en 2005.

En 2005 cette croissance continue de s'accroître avec au total un nombre de 214 logements.

Le parc de logement est essentiellement résidentiel : en 1999, 91% des logements constituent des résidences principales.

Le nombre de résidences secondaires diminue de 40% sur la période étudiée au profit des résidences principales.

Résidences principales par type d'immeuble en 1999

	maisons individuelles	logements collectifs	autres
Penguily	98,00%	0,00%	2,00%
Lamballe communauté	84,80%	12,30%	2,90%

Source : INSEE

Les résidences principales sont aujourd'hui représentées 98% sous forme de maisons individuelles.

Il n'existe pas de logements collectifs sur la commune de Penguily en 1999. Les recensements complémentaires de 2003 et 2005 montrent qu'aucun logement collectif n'a été construit. Le caractère rural de la commune explique qu'elle ne s'oriente pas vers l'habitat collectif même si 1 projet de logements collectif dans l'ancien presbytère est en cours d'études.

DES LOGEMENTS GRANDS ET CONFORTABLES

Le parc de résidences principales est de grande taille : 73% des résidences principales sont des 4 pièces et plus. Cette proportion est en augmentation par rapport au recensement de 1990 (64%).

Les logements de petite taille sont peu nombreux et leur part dans le total des résidences principales diminue de 10% en 1990 à 7% en 1999.

Seules 3,2% des résidences principales n'ont pas de confort sanitaire (sans baignoire ou douche et sans WC).

Les logements de Penguily sont récents (seulement 20% du parc immobilier de Penguily a été construit avant 1949) ce qui explique ce confort matériel.

UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS LOCATIFS POUR UNE COMMUNE RURALE

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 68% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

Les locations représentent environ 26% des résidences principales en 1999 (soit 40 logements), ce qui correspond au taux communautaire (26,3%) et s'approche du taux départemental (28,7%).

Cette proportion de location est importante pour une commune rurale d'autant plus qu'il n'existe pas de logements collectifs sur la commune. Les logements loués sont des maisons individuelles

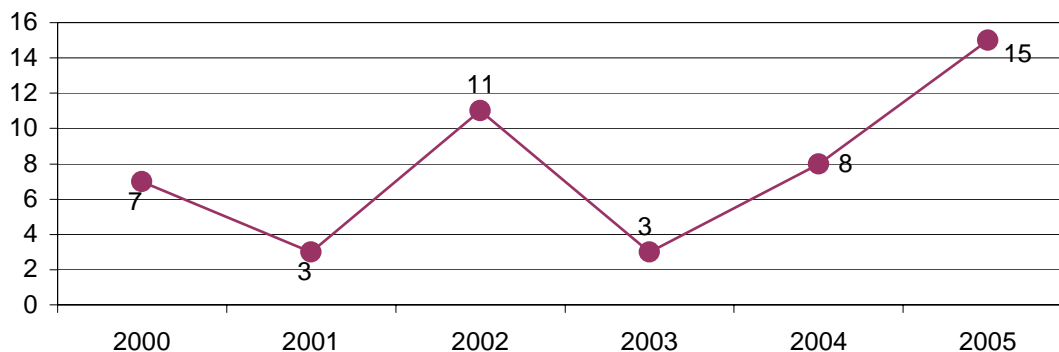
LES LOGEMENTS SOCIAUX

4 pavillons locatifs ont été réalisés en 2006/2007, aux « Blés d'Or ».

1.3.3. LE MARCHE IMMOBILIER

UNE CROISSANCE IMPORTANTE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les nouveaux logements sur Penguily depuis 2000



Source : mairie

Le nombre de logements ne cesse d'augmenter : 106 logements supplémentaires entre 1990 et 2005, et le nombre de construction neuve s'accélère depuis 2003.

En 2005, 15 nouveaux logements ont été construits alors que l'année n'est pas terminée.

Cette évolution est à mettre en parallèle avec la forte croissance de la population de Penguily.

LA POLITIQUE DE L'HABITAT :

Lamballe communauté met en œuvre sur son territoire :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) depuis automne 2005.
- Un Programme Local de l'Habitat (nouveau PLH en cours d'adoption pour 2008).

A RETENIR

- **Le parc immobilier de Penguily augmente considérablement. Ce parc est essentiellement constitué de résidence principale.**
- **Le taux de résidences secondaires est bas : 6%, et en diminution.**
- **La quasi-totalité des logements principaux (98%) est constituée de maisons individuelles.**
- **La situation du marché immobilier est tendue.**

1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LA VIE ASSOCIATIVE

1.4.1. LES EQUIPEMENTS

La commune de Penguily dispose de quelques d'équipements :

LES ADMINISTRATIONS

- 1 Mairie

L'ENSEIGNEMENT

Pour l'école, un Regroupement Pédagogique Intercommunal fonctionne avec la commune de la Malhoure.

Une navette gratuite assure la liaison entre les deux communes, ainsi qu'un transport scolaire.

Les classes maternelles sont regroupées à Penguily et les CE et CM sont sur le site de La Malhoure. Il s'agit d'une école privée. Une garderie est en place à La Malhoure.

Une cantine municipale sert les repas à Penguily.

LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

La commune dispose :

- d'une salle des fêtes
- d'une bibliothèque

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune compte :

- 1 terrain de football ;
- 1 aire stabilisée pluridisciplinaire.

LES EQUIPEMENTS POUR LA SANTE

- Aucun équipement pour la santé n'est recensé sur le territoire communal.

1.4.2. LA VIE ASSOCIATIVE

La commune a une vie associative dynamique, représentée notamment par :

- L'Etoile sportive, qui est le club de football de Penguily et dispose d'une section foot-loisirs,
- Une école de football intercommunale, « entente sportive », entre Penguily, St Glen, Trebry, Le Gouray et la Malhoure,
- Le Comité des fêtes, qui organise notamment les randonnées du 15 août,
- L'amicale des chasseurs, qui regroupe des adhérents des communes de Penguily, St Glen et Trebry,
- L'Union des anciens combattants de Penguily- St Glen- Trebry,
- Le Club des aînés ruraux de St Glen- Penguily,
- L'association « Les cavaliers du Gouessant », qui organise des randonnées équestres,
- L'OGEC Ecole privée, qui s'occupe du regroupement pédagogique entre Penguily et La Malhoure,
- L'Association Familiale Catholique,
- La CUMA de St Thiedou, qui regroupe différents agriculteurs de la commune.

1.4.3. LA VOIRIE

DES VOIES ARTERIELLES

La commune est traversée du sud vers le nord par la RD 14 reliant Dahouet à Rohan (Morbihan) et permettant de rejoindre Lamballe. Elle se situe sur une ligne de crête séparant deux bassins versants.

Deux autres voies départementales traversent le territoire d'ouest en est :

- au nord, la RD 44 relie Moncontour à Jugon
- au sud, la RD 25 relie Plénée-Jugon à Moncontour.

Le reste du territoire communal est irrigué par de nombreuses voies de desserte reliant les hameaux ruraux entre eux

LE RESEAU DEUX ROUES ET PIETONS

La commune ne possède pas de piste cyclable.

En revanche, elle dispose de nombreux sentiers piétonniers ; leurs itinéraires figurent sur le plan réglementaire des « Eléments à préserver au titre de la Loi Paysage ».

1.4.4. LES RESEAUX DIVERS

LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

L'eau potable distribuée sur la commune provient :

- d'une part, du château d'eau de Saint-Glen (500 m³), lui-même alimenté par l'usine « SAUR » de La Ville Hatte à Pleven ;
- d'autre part, par la source du « Bréhat », gérée par la commune de Saint-Glen.

(Source : Syndicat Eau & Assainissement du GOUESSANT)

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Parallèlement à l'élaboration du P.L.U., la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement. Lamballe Communauté, qui détient la compétence en la matière, est maître d'ouvrage de cette étude. L'enquête publique du PLU et celle du zonage d'assainissement ont été menées conjointement.

Cette étude fait notamment le point sur :

- l'état de l'assainissement collectif,
- l'état de l'assainissement individuel existant,
- l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Un réseau d'assainissement collectif existe au bourg.

Les zones d'urbanisation actuelle et future sont prévues pour être raccordées à l'assainissement collectif.

Les seules zones maintenues en assainissement autonome se situent au niveau du Champ Ratel, et sont réservées aux activités économiques, au Champ Duval.

Le reste du territoire est en assainissement autonome.

LES DECHETS

La gestion et la collecte des déchets sont assurées par la régie de Lamballe communauté à partir de containers, individuels au niveau du bourg et collectifs sur le reste du territoire communal.

Le tri sélectif est organisé sur le territoire intercommunautaire.

Les déchets ménagers font l'objet d'une valorisation énergétique à l'usine d'incinération de Planguenoual. Des containers pour apports collectifs sont localisés sur la commune de Penguily. Ils permettent aux habitants de faire le tri de leurs déchets verre – papier et carton – plastique et métaux. Ces déchets sont ensuite acheminés et triés à la déchetterie de La Vollée à Planguenoual, où les déchets verts, gravats, etc... peuvent être apportés par les habitants.

Un centre technique d'enfouissement des déchets de classe 3 vient d'être mis en place sur la zone de Lanjouan pour les déchets inertes de la communauté (gravats, déchets de construction, démolition et rénovation)

Depuis le 1er janvier 2001, Lamballe Communauté, compétente en matière de gestion et de traitement des déchets ménagers, a mis en place la redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM).

LE RESEAU D'ELECTRICITE

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau électrique. Le syndicat départemental d'électrification de des Côtes d'Armor est chargé de la gestion de ce réseau. Il est à noter qu'au niveau du bourg, les réseaux électriques ont été effacés.

LE RESEAU DE GAZ

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la commune.

LE RESEAU TELEPHONIQUE

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau téléphonique de France Télécom. Il est à noter qu'au niveau du bourg les réseaux téléphoniques ont été effacés.

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. LE CLIMAT

Le climat de la commune est de type océanique caractérisé par un hiver doux et de faibles amplitudes thermiques.

Les précipitations moyennes annuelles à Lamballe représentent 656mm. Les pluies sont réparties sur toutes l'année.

Les précipitations moyennes journalières décennales représentent 40,5mm par jour.

2.1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS

LE RELIEF

Penguily s'étend sur un plateau d'environ 130 mètres d'altitude moyenne.

Le point culminant est à la Ville Neuve situé 152 m où se trouve une borne IGN.

Du nord au sud, une ligne de partage des eaux est matérialisée par la route Départementale N°14, dite de DAHOQUET à ROHAN (Morbihan) : du côté ouest les eaux s'en vont vers le Gouessant, et du côté est vers le Quilloury, affluent de l'Arguenon.

Les terrains sont, côté ouest, plutôt à tendance argileuse, côté est plutôt siliceux.

2.1.3. L'HYDROLOGIE

INVENTAIRE PHYSIQUE

La commune de Penguily présente la particularité d'être à cheval sur deux bassins versants différents :

- le bassin versant du Gouessant appartenant à l'unité hydrographique de la Baie de Saint Brieuc ;
- le bassin versant de l'Arguenon.

La commune est encadré par deux rivières : la rivière du Gouessant qui constitue la limite nord-ouest de la commune, et le ruisseau du Quilloury qui constitue la limite est / sud-est.

2. 2. LES MILIEUX NATURELS

2.2.1. LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES

Il n'existe aucune zone de protection de type ZPS, ZSC ou réserve naturelle ni d'éléments de recensement tels que les ZNIEFF ou ZICO.

2.2.2. LES ESPACES NATURELS D'INTERET

La commune de Penguily possède des éléments naturels intéressants :

- les vallées boisées du Quilloury et de ses affluents
- la vallée encaissée du Gouessant
- de nombreux boisements notamment ceux associés au château de Penguily (Le bois de l'école ; Le bois de la rue de la Croix des portes ; Les bois au niveau du Champ Ruellan ; 3 boisements au niveau du Champ Ratel).

2. 3. LE PATRIMOINE BATI

2.3.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dix sites archéologiques sont recensés sur la commune Penguily. La moitié de sites ont un degré de protection 1 et l'autre moitié un degré « pour information » :

- LA VILLE MORIN (gisement de surface), qui date de la période gallo romain
- LES MEZERAIS II (enclos), dont la période est indéterminée
- LES MEZERAIS 1 (enclos), dont la période est indéterminée
- LE CHAMP (habitat), qui date de la période âge du fer-gallo romain
- LE CHESNAY (souterrain), qui date de la période âge du fer 2
- LE MOULIN TISON (enclos), dont la période est indéterminée
- LA VILLE ES LOUP (enclos), dont la période est indéterminée
- COLLOUE (groupement d'enclos), dont la période est indéterminée
- LA CANTONNIERE (enclos), dont la période est indéterminée

2.3.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine de la commune Penguily est riche et varié.

■ Le patrimoine architectural

Le Manoir de Maguello

La Maison du Clos Cadieu

Le corps de ferme situé dans le centre bourg

La Maison bourgeoise du centre bourg

Le Château de Penguily, son colombier, sa vigie.

Le Château de la Sauldraie

La Maison bourgeoise de la Ville Pierre

■ Le petit patrimoine bâti

Le four compris entre la Huannière et le vivier

Le four de la Ville Bernier et son fournil

Le four des Breils

Le four du Château de Penguily

Le four du Champ Ruellan

Le four du Moulin Tison

Le four de la Bretonnière

Le four de la Ville Cochard

■ Le patrimoine religieux

-Eglise Saint Théodule

Le Presbytère

Oratoire de Saint Thiédou

La Chapelle du Château de Penguily

La Croix de la Ville Gicquel

La Croix de la Mission

La grande Croix des Breils

La petite Croix des Breils

La Croix du Champ Ratel

La Croix du Quéhougan

La Croix de la Sauldraie

■ Le patrimoine lié à l'eau

Le vestige de l'ancien moulin sur la retenue d'eau de Saint Trimoël

Le Moulin Neuf (Le Moulin Rault)

Les 2 ponceaux maçonnés au niveau du Champ Duval

Le ponceau maçonné sur la RD 25 en limite avec Plénée-Jugon

Le ponceau maçonné au niveau de la Ville Morin

Le puits de la Mairie

Le puits de la Noë
Le puits du Presbytère
2 puits au niveau du Chênegourd
La pompe à eau du Chênegourd
Le puits des Courtus
Le puits des Breils
Le puits du Champ Ruellan
Le puits de Couépel
Le puits du Champ Ratel
Le puits de la Métairie
Le puits du Moulin Tison
Le puits de Bel Orient
Le lavoir du Château de Penguily
La Fontaine de Saint Thiédou

P E N G U I L Y

**PLANCHE PHOTO
PATRIMOINE NATUREL**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Les Boïsements

Chemin conservé

La Vallée de la Fontaine de St Thiédou

RD 25-Les Bréïls

La Ville Morin

La Ville Morin

Le Grand Quehougan

GÉOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT



Eglise de Saint Théodule



Le Château de la Sauldraie



Chapelle du Château de Penguily



Le Presbytère



La Métairie



Le Moulin Neuf

P E N G U I L Y


**PLANCHE PHOTO
PATRIMOINE BATI**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme


P E N G U I L Y

**PLANCHE PHOTO
PETIT PATRIMOINE**


Elaboration du Plan Local d'Urbanisme




Au Grand Quehougan




Le Vivier




Puit à la Métairie




Les Breïls



Muret en pierre à la ville Pierre



La Bretonnière



Fontaine du Chêne Gourd

GÉOLLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

2. 4. LES PAYSAGES

2.4.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL

Penguily est une commune rurale, dont la majorité la surface du territoire communal sont des espaces "naturels" : espaces agricoles ou milieux naturels.

La commune est encadrée par deux rivières : la rivière du Guessant qui constitue la limite nord-ouest de la commune et le ruisseau du Quilloury qui constitue la limite est / sud-est.

Les boisements, symbole de la commune, sont présents à la fois dans les vallées encaissées et sur le plateau agricole.

Les milieux naturels (étangs, prairies humides...) sont présents au niveau des sources et le long des cours d'eau.

Le maillage bocager est peu conservé sur le plateau mais la conservation des boisements permet une rupture visuelle dans un paysage agricole très ouvert.

Outre les éléments naturels, la RD 14 qui traverse la commune du nord vers le sud sur la ligne de crête du plateau constitue un point de repère dans le paysage.

Enfin, le bourg constitue le pôle d'urbanisation principal mais ne présente pas de structure urbaine dense.

Le territoire communal de Penguily est composé schématiquement de 5 grands types de paysages :

- 1 – La zone d'urbanisation récente moyennement dense : le bourg de Penguily**
- 2 – Le plateau agricole ouvert**
- 3 – Les vallées du Quilloury et des ses affluents**
- 4 – La vallée du Guessant**
- 5 – Les boisements**

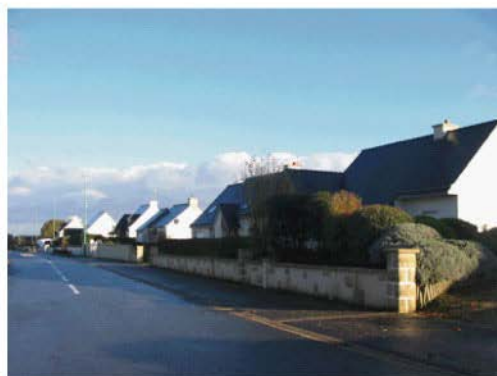
P E N G U I L Y

**PLANCHE PHOTO
UNITES PAYSAGERES**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Centre bourg aéré



Lotissements au nord du bourg



Paysage agricole ouvert, maillage bocager peu conservé



Espace agricole marqué par l'élevage et les cultures céréalières



Etangs et zones humides des vallées du Quilloury



Boisements de feuillus

GÉOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

2.4.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES

■ 1 – LA ZONE D'URBANISATION RECENTE MOYENNEMENT DENSE : LE BOURG DE PENGUILY

L'organisation spatiale du bourg de Penguily est liée à son caractère récent. Il n'existe pas de centre-bourg marqué par une architecture dense, à l'alignement des voies. Au contraire, le bourg de Penguily a été construit à partir du château de Penguily et d'un hameau rural.

Il est intéressant de noter la séparation visuelle entre le bourg et ses extensions et les éléments paroissiaux.

Le bourg aéré et éclaté s'est développé essentiellement à l'est de la RD 14 à la suite de la construction de lotissements. L'habitat y est dispersé et peu dense.

Quelques habitations ont été construites à l'ouest de la RD.

■ 2 – LE PLATEAU AGRICOLE

La commune de Penguily est orientée vers l'agriculture. Cette activité de polyculture élevage se ressent au niveau des paysages. Le plateau est constitué de grandes parcelles cultivées impliquant un paysage ouvert.

Le maillage bocager est peu conservé et de larges panoramas se dégagent, notamment depuis la RD 14 sur la vallée du Quilloury et ses affluents. Seuls les boisements permettent une rupture visuelle dans ce paysage agricole.

Le bâti est diffus sur l'ensemble du territoire. Il n'existe pas de villages avec une réelle organisation spatiale. L'habitat est plutôt diffus et la plupart du temps rattaché à une exploitation agricole.

■ 3 – LES VALLEES DU QUILLOURY ET SES AFFLUENTS

Les vallées au sud-est du territoire sont liées au cours d'eau du Quilloury et de ses affluents. Le réseau hydrique a creusé des vallées bien prononcées.

Ces vallées sont le plus souvent boisées. Ces boisements soulignent l'existence et le tracé des vallées depuis le plateau agricole. A l'intérieur, les boisements participent d'une ambiance fermée et intimiste.

Quelques prairies humides et plans d'eau ponctuent le cours des vallées participant ainsi à la diversité des milieux biologiques et des paysages qui y sont associés.

■ 4 – LA VALLEE DU GOUessant

La vallée du Gouessant constitue la limite nord-ouest du territoire communale.

Cette vallée très encaissée est peu perceptible du plateau. Seuls quelques boisements permettent de la distinguer du reste de son environnement.

Cette vallée très abrupte se caractérise par la présence d'affleurement rocheux sur lesquels se développe une végétation de landes.

L'ambiance de cette vallée donne un espace fermé avec comme seule perspective d'ouverture la retenue d'eau de Saint Trimoël.

■ 5 – LES BOISEMENTS

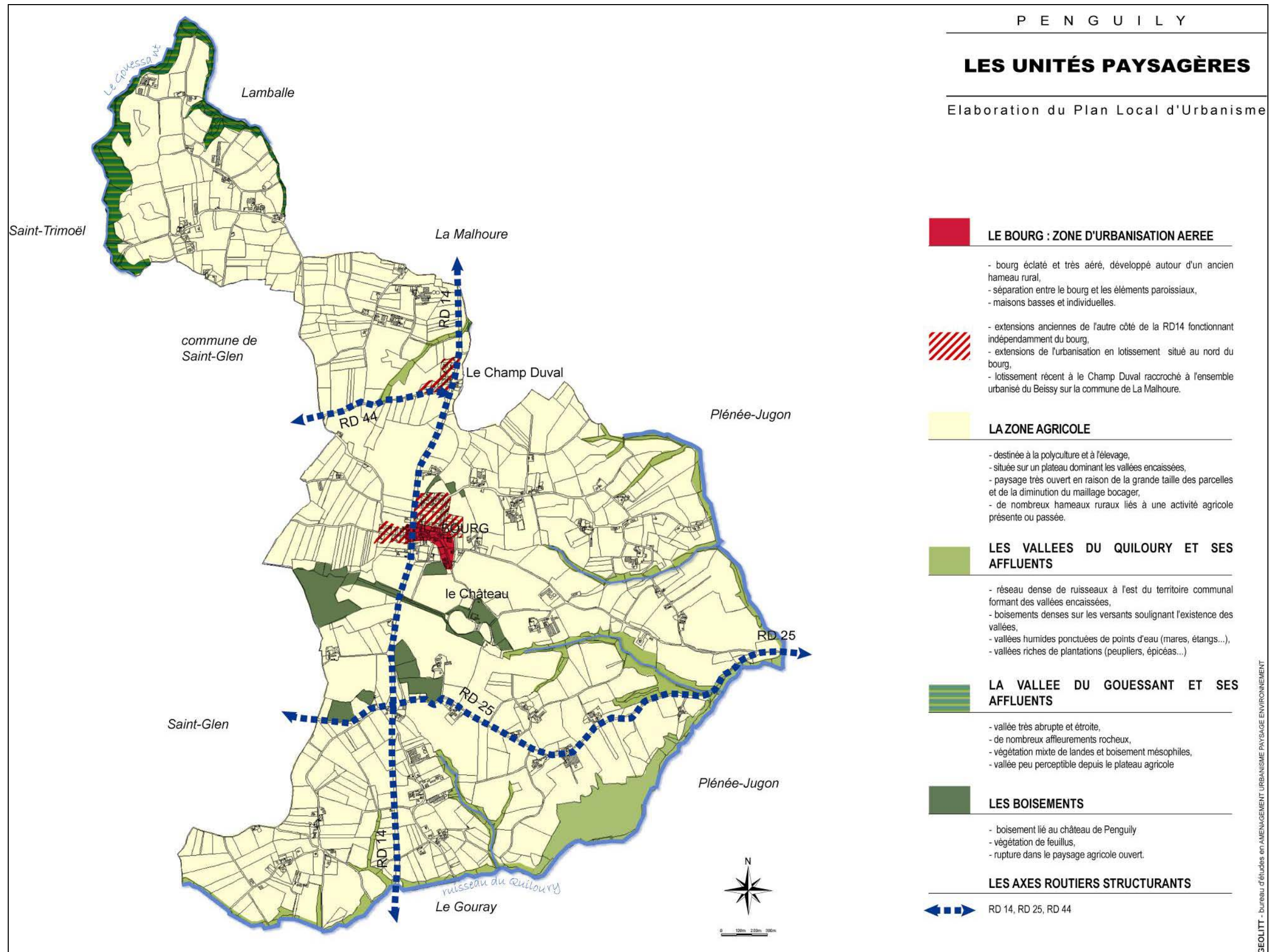
Les bois sont le symbole de Penguily. Ethymologiquement, Penguily vient du breton « pen » : bout et « kily » : bois.

Cette tradition de boisements se perdure jusqu'à aujourd'hui.

De nombreux boisements sont liés au domaine du château de Penguily

Ces boisements se situent essentiellement sur le plateau. D'un point de vue paysager, ils permettent une rupture visuelle dans un paysage agricole très ouvert.

Composés en grande majorité d'essences de feuillus, ces bois présentent un intérêt biologique certain renforçant leur intérêt paysager.



2. 5. LES NUISANCES ET LES RISQUES

2.5.1. LES RISQUES NATURELS

La commune n'est concernée par aucun risque naturel.

2.5.2. LES RISQUES INDUSTRIELS

La commune n'est concernée par aucun risque industriel.

2.5.3. LA SECURITE ROUTIERE

La commune ne compte pas de voie classée à grande circulation.

Toutefois, la RD 14 traversant le bourg de Penguily constitue un « axe de transit et de circulation majeur » pour les Côtes d'Armor.

3. LE PROJET D'AMENAGEMENT

3. 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ses atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	DIAGNOSTIC			ENJEUX	PROJETS ACTUELS ET A VENIR
	Constats	Points forts	Points faibles		
Les habitants	<ul style="list-style-type: none"> - La population de Penguin était de 422 personnes en 1999 et est de 524 habitants en 2005 (INSEE). - Augmentation forte de la population depuis 1982 : +26% entre 1982 et 1999 (INSEE). - Le rythme de croissance démographique s'accélére depuis 2003 : +25% depuis 1999 - Stabilisation de la structure démographique 	<ul style="list-style-type: none"> - Population jeune à l'image de la communauté de communes et plus jeune que celle du département : un peu plus d'1 jeune de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans - Solde naturel positif en 1999 <ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement des générations - Solde migratoire positif - la commune attire de nouveaux habitants. - Croissance continue de la population depuis 1982 	<ul style="list-style-type: none"> - Légère tendance au vieillissement 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la population actuelle et accueillir une nouvelle population en répondant à leurs besoins - Développement modéré de la commune afin de conserver le cadre de vie et les activités 	
L'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Commune à vocation résidentielle - Hausse constante du nombre de logements depuis 1975 : territoire attractif dû à la proximité des pôles d'emplois de Lamballe et St Brieuc via la RN 12. - Rythme moyen des constructions neuves s'accélére depuis 2000 : 8/ an - Taux d'occupation en baisse: 2,7 occupants par résidence principale contre 2,5 pour Lamballe communauté et 2,3 dans le département en 1999. Mais en 2005 : 2,4 personnes/ménage 	<ul style="list-style-type: none"> - Des surfaces constructibles restent disponibles à proximité du bourg - Programme de mise en valeur du bâti ancien en cours (OPAH), débuté en novembre 2005 (compétence de Lamballe-Communauté) - Un PLH est en cours depuis 2002 (compétence de Lamballe-Communauté) - Des logements grands et confortables 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution du taux d'occupation des logements - Absence de logement social - Absence de logements collectifs - Peu de logements vacants : 3,7% démontrant une pression foncière forte - Faiblesse du gisement de logement à rénover - Il n'y a plus de surfaces disponibles dans le lotissement 	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer des logements accessibles aux catégories sociales plus faibles - Permettre l'accueil au centre-bourg des seniors souhaitant quitter les hameaux - Permettre la réhabilitation de logements anciens - Maîtriser le développement de l'urbanisation : atteindre un rythme durable prenant en compte le souci d'économie d'espace, la nécessité d'un développement... 	<ul style="list-style-type: none"> - 4 pavillons locatifs ont été réalisés en 2006/2007, aux « Blés d'Or » - Les autres projets viendront lorsque le PLU sera réalisé

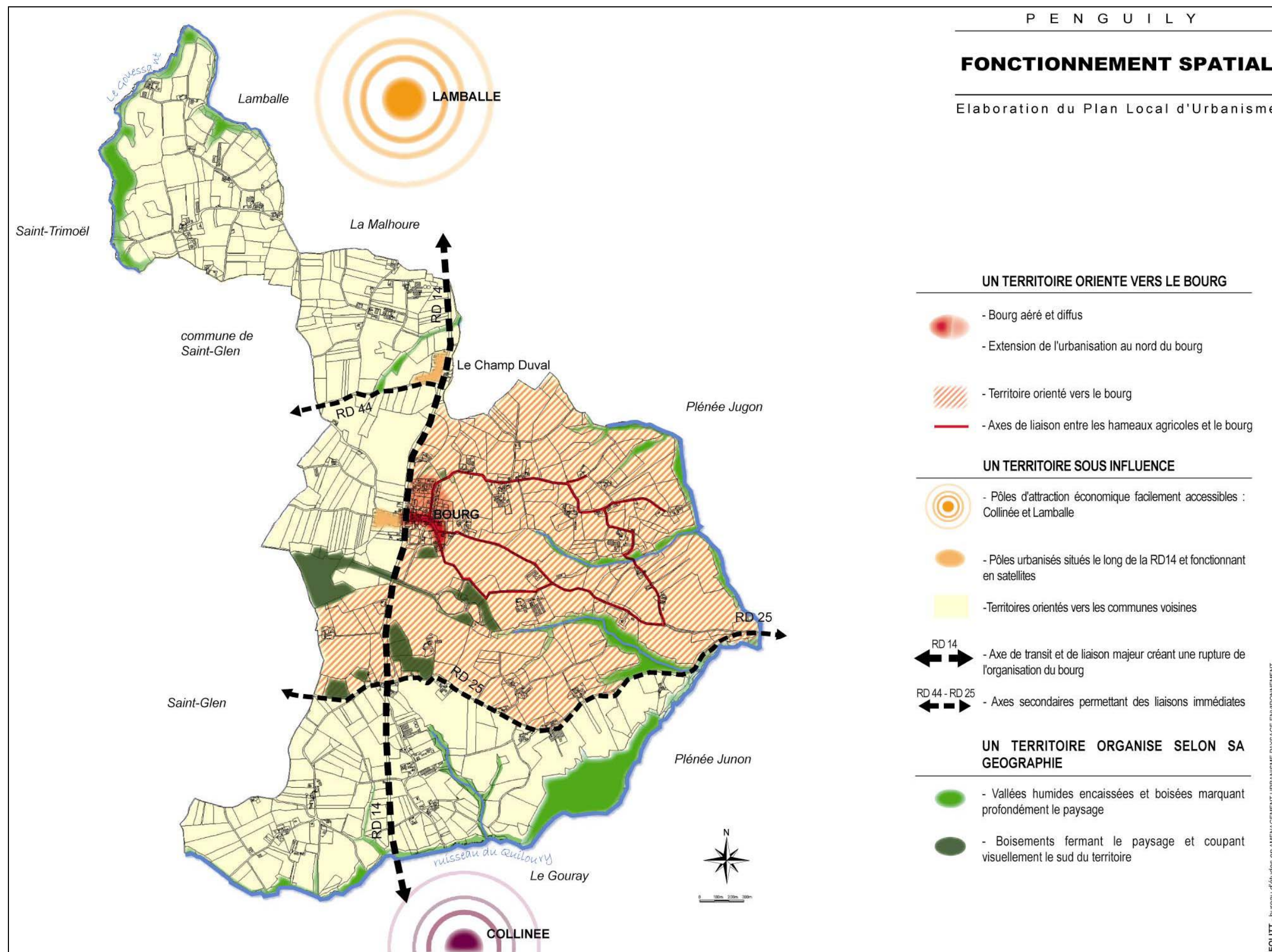
<p>Le secteur économique et les services</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Compétence communautaire Lamballe - Absence de zone artisanale communautaire - Activité agricole importante : 73% du territoire de la commune est réservé à l'agriculture - Baisse du nombre d'exploitations et d'exploitants agricoles - Stagnation de la part de la population active : 42% de la population depuis 1990 	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de chômage faible : 5% contre 10,8% dans le département - Commerces de proximité : besoins de première nécessité couverts - Quelques entreprises artisanales - Activité agricole dynamique et intensive : 27 exploitations agricoles. - des exploitants jeunes - Présence de la RD 14 qui facilite l'accès aux pôles économiques de Lamballe et de Collinée 	<ul style="list-style-type: none"> - Population active travaillant de moins en moins sur la commune - Secteur touristique absent - Absence de service de santé - Absence de poste et de banque 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger et pérenniser l'outil agricole - Maintenir les commerces et services de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> - Agriculture en mutation : un diagnostic agricole est en cours.
<p>L'éducation et les loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 regroupement scolaire avec la commune de La Malhoure - les maternelles et CP sont à Penguiny - 1 cantine scolaire municipale - 1 garderie enfants (sur La Malhoure) - 1 bibliothèque, - 1 salle des fêtes - 1 terrain de football - Quelques sentiers de randonnées 	<ul style="list-style-type: none"> - Des équipements scolaires et périscolaires : - Des équipements socioculturels et sportifs : - Vie associative très dynamique : 10 associations 	<ul style="list-style-type: none"> - pas de site spécifique pour les jeunes, type foyer mais pas de demande précise. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les effectifs scolaires, et continuer la coopération intercommunal - Améliorer le cadre de vie en favorisant les déplacements doux : piétonniers et cyclistes - Favoriser la découverte du patrimoine communal en le valorisant - Développer le tourisme vert et de découverte en s'appuyant sur les spécificités de la commune (chemins de randonnée, valorisation du petit patrimoine...) 	<ul style="list-style-type: none"> - La question d'un centre aéré est posé pour les mercredi et les petites vacances. Un questionnaire va être envoyé à la population pour évaluer les besoins et les demandes. - Concernant un foyer de jeune, la commune est prête à recevoir les demandes des jeunes.

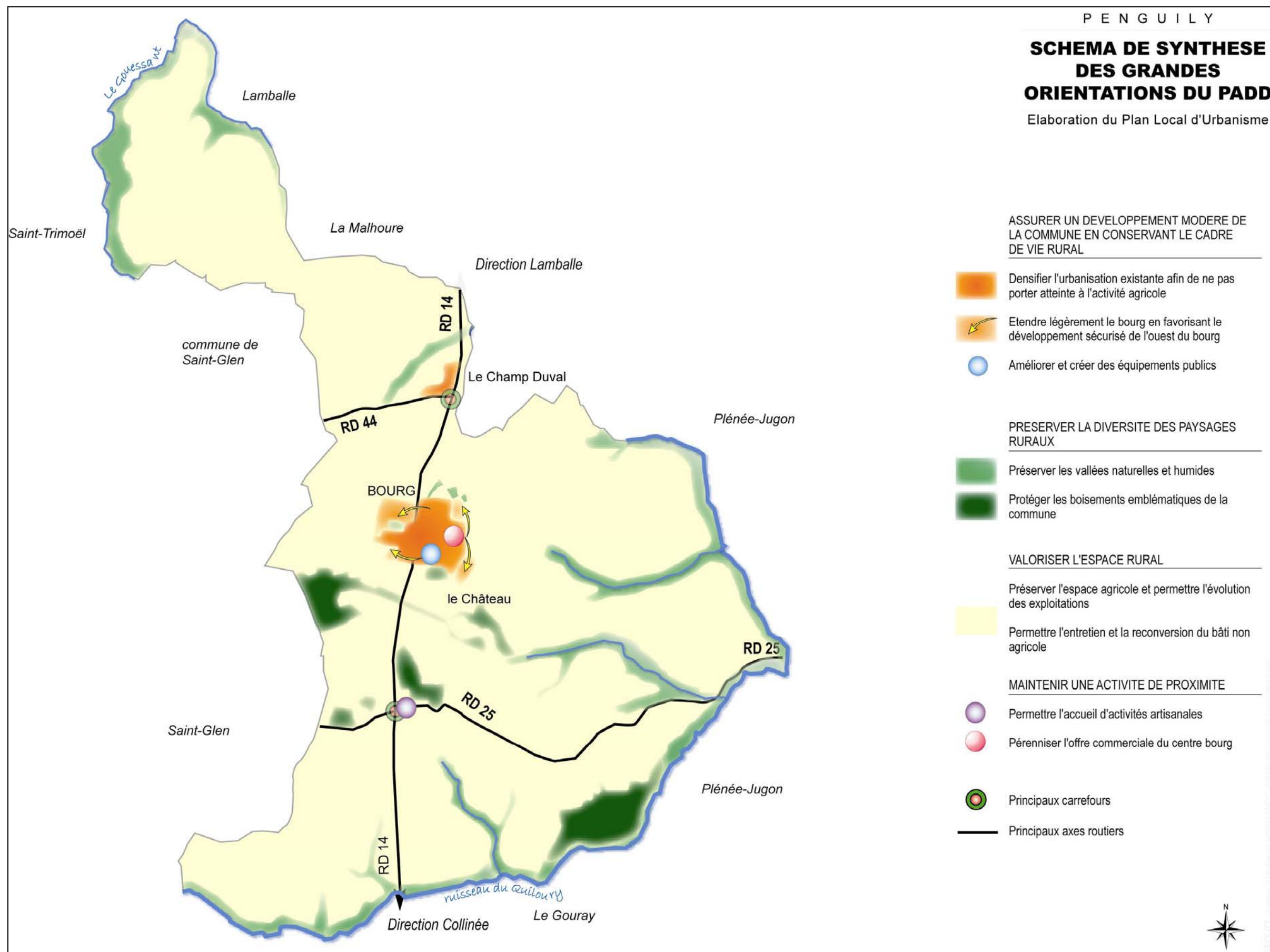
<p>Les équipements et réseaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La distribution de l'eau potable est gérée par le syndicat du Gouessant - Etude de zonage d'assainissement commencée en 2006. - Le bourg est desservi par un assainissement collectif et le reste du territoire est assaini individuellement. - Traitement des eaux résiduaires par lagunage d'une capacité de 300EH 	<ul style="list-style-type: none"> - Effacement des réseaux aériens uniquement dans le bourg - RD 14 desservant la commune et permettant un accès rapide à Lamballe - Gestion des déchets : compétence Communauté de Communes, mise en place du tri sélectif, 	<ul style="list-style-type: none"> - problèmes de sécurité pour la traversée de la RD 14 - la RD 14 sépare le bourg en deux entités distinctes 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer l'urbanisation sur des zones desservies par le réseau collectif ou sur les terrains aptes à l'assainissement individuel - Encourager le rapprochement de la partie ouest du bourg située de l'autre côté de la RD 14 - Ralentir la traversée de Penguiny sur la RD 14 	
-----------------------------------	---	--	--	--	--

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

	Diagnostic		Enjeux et Prospective / Opportunité et projets
	- ATOUS	- DYSFONCTIONNEMENTS	
<u>Le bourg</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Bourg aéré développé autour d'un ancien hameau rural. - Enfouissement des réseaux. - La transition bourg/ campagne est nette. - Présence de boisements et espaces verts proximité du bourg conférant une atmosphère de nature au bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> - Extension de l'urbanisation essentiellement au nord du bourg. - La partie urbanisée à l'ouest de la RD 14 fonctionne indépendamment du bourg. - Séparation nette entre les éléments paroissiaux et le bourg. - Problème de sécurité lié à la vitesse au niveau des entrées de bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> • Projet d'aménagement et de mise en sécurité du centre bourg : ralentissement des entrées de bourg. • Unifier le bourg de part et d'autre de la RD 14. • La grande parcelle libre dans le centre bourg pourrait accueillir un équipement communal.
<u>Le hameau du Champ Duval</u>	<ul style="list-style-type: none"> - accès direct à la RD 14 en direction de Lamballe 	<ul style="list-style-type: none"> - Hameau très éloigné du bourg, mais dont les habitants viennent préférentiellement à Pengilly. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'urbanisation existante sans forcément la développer
<u>Les hameaux de l'espace agricole</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de mitage de l'urbanisation dans la campagne. - Bâti et rénovations de qualité dans les hameaux essentiellement agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ponctuellement : matériaux et types de haies mal intégrés aux constructions et au paysage existant : haies de résineux... - existence de ruines. 	<ul style="list-style-type: none"> • Règles d'urbanisme des hameaux tenant compte de leurs spécificités : hauteurs limitées, implantation du bâti et des annexes, maintien de la structure bocagère. • Préconisations sur les matériaux utilisés en réhabilitation : éviter l'utilisation de matériaux bruts comme les parpaings, etc.
<u>L'espace agricole</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Outil agricole bien préservé : absence de déprise agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> - Paysage agricole très ouvert - grandes parcelles. - maillage bocager peu conservé. - présence d'anciens bâtiments agricoles abandonnés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les talus pour leur rôle dans la qualité de l'eau et dans l'agriculture (brise-vent, anti-érosif). • Favoriser la rénovation du bâti ancien et destruction des hangars non utilisés.

<p><u>Les Boissements</u></p>	<p>- Rupture visuelle dans un paysage agricole très ouvert - Intérêt patrimonial et biologique important - Intérêt historique en raison du lien avec le château</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Protection au titre des Espaces Boisés à Conserver ou à Créer à envisager. • Protection à affirmer, en appliquant sur les boisements un zonage N (Naturel).
<p><u>Les vallées du Quilloury</u></p>	<p>- Vallées protégées de l'urbanisation. - Nombreuses prairies humides bien entretenues par l'agriculture. - Mise en valeur des vallées du Quilloury par un circuit de randonnée.</p>	<p>- Présence de plantations de peupliers et d'épicéas asséchant les milieux humides et diminuant la biodiversité. - Absence de protection des éléments boisés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protection au titre des Espaces Boisés à Conserver ou à Créer à envisager. • Protection à affirmer, en appliquant sur les vallées un zonage N (Naturel). • Lutter contre la fermeture des ces vallons : cela provoquerait un assèchement des milieux entraînant un changement d'écosystème préjudiciable pour la diversité écologique et diminuant le rôle autoépurateur de ces milieux. • Entretien régulier à assurer (fauchage des fonds de vallées ou pâturage).
<p><u>La vallée du Gouessant</u></p>	<p>- Vallées protégées de l'urbanisation. - Nombreuses prairies humides bien entretenues par l'agriculture. - Diversité des milieux écologiques : landes, boisements mésophiles, ripisylve...</p>	<p>- Absence de protection des éléments boisés. - Difficultés d'accès à la vallée du Gouessant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protection au titre des Espaces Boisés à Conserver ou à Créer à envisager. • Protection à affirmer, en appliquant sur les vallées un zonage N (Naturel). • Développer des accès à partir de l'étang du Moulin Neuf. • Attention au risque de fermeture des ces vallons : cela provoquerait un assèchement des milieux entraînant un changement d'écosystème préjudiciable pour la diversité écologique et diminuant le rôle autoépurateur de ces milieux. • Entretien régulier à assurer (fauchage des fonds de vallées).
<p><u>La RD 14</u></p>	<p>- Accessibilité du bourg qui relie la commune à Lamballe et la RN 12 (11 km) et à Collinée (10 km) en peu de temps.</p>	<p>- Rupture dans l'organisation et le fonctionnement spatial du territoire. - problèmes de sécurité des entrées de bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagements pour ralentir les entrées de bourg.





3. 2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le conseil municipal de Penguily a eu pour souci d'intégrer les préoccupations agricoles et d'environnement dans la définition de la politique d'aménagement : la notion d'économie de l'espace a guidé l'élaboration du PLU.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

NB : les superficies du PLU ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques. Par rapport au fond de plan informatisé, la commune compte 1079 ha, contre 1049 ha donnés officiellement par l'INSEE. Il en résulte une différence de 30 hectares.

3.2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

3.2.1.1. PRESENTATION GENERALE DES ZONES NATURELLES

Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **un secteur N stricte**, qui correspond aux secteurs sensibles à protéger et notamment l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources et les boisements en y interdisant les constructions, ainsi que les affouillements et exhaussements ;
- **un secteur Npp**, correspondant au à la zone sensible du périmètre de protection du captage en eau potable de Saint Glen ;
- **un secteur Np**, correspondant au à la zone complémentaire du périmètre de protection du captage en eau potable de Saint Glen.

- **un secteur Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation, la réfection, les extensions mesurées, et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes ;

Les zones naturelles représentent :

- **150,71 ha** du territoire communal en N, soit 14% du territoire communal,
- **2,72 ha** en zone Np, soit **0,2%** du territoire communal,
- **18,15 ha** en zone Npp, soit **1,7%** du territoire communal,
- **22,43 ha** en zone Nh, soit **2%** du territoire communal.

Soit pour l'ensemble des zones naturelles un total de 194,01 hectares, soit 18% de la superficie communale.

Les zones A et N sont loin d'être incompatibles, les activités agricoles (hors construction de bâtiments) étant tout à fait autorisées en N.

À travers ces zones N, il s'agit :

- de préserver l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques,
- de protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les installations à nuisances.

3.2.1.2. LES SECTEURS NATURELS STRICTS : N

Les zones naturelles sont instituées pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique et / ou écologique que sont les cours d'eau, les vallées ainsi que les principaux boisements.

Sont ainsi classés en zone N les secteurs suivants :

- La vallée boisée du Gouessant au nord-ouest du territoire communale
- La vallée boisée du Quiloury et ses vallées affluentes.

Les fonds des vallées et vallons s'accompagnent de prairies humides, qui ont un rôle écologique du fait d'une végétation spécifique mais également un rôle important dans la régulation des crues.

La protection des éléments de patrimoine bâti lié à l'eau au titre de la loi Paysage, comme les fontaines et lavoirs participe à cette politique.

Il s'agit également de protéger les boisements importants, en y interdisant les constructions (zone N), et en renforçant cette protection au titre des Espaces boisés Classés.

Les boisements liés au château de Penguily sont ainsi préservés.

3.2.1.3. LES SECTEURS NATURELS LIES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DE LA PRISE D'EAU POTABLE : Npp ET Np.

Le secteur Npp recouvrant une surface de 18,15 ha correspond à un secteur naturel et forestier et situé dans la zone sensible du périmètre de protection de la prise d'eau.

Le secteur Np recouvrant une surface de 2,72 ha correspond à un secteur naturel et forestier et situé dans la zone complémentaire du périmètre de protection de la prise d'eau.

3.2.1.4. LES SECTEURS NATURELS, SITUES EN ZONE RURALE, AFFECTES A L'AMENAGEMENT, A L'EXTENSION LIMITEE ET AU CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Nh

La configuration de la commune est particulière : il n'existe pas à proprement parler de hameaux dans la zone agricole, le bâti est dispersé sur l'ensemble du territoire. Les non- agriculteurs posent des contraintes notamment pour les élevages soumis à la règle de réciprocité (article L.111-3 du code rural).

Souhaitant préserver l'activité agricole et empêcher que toute contrainte supplémentaire ne vienne limiter les possibilités d'évolution des structures agricoles, la commune de Penguily a cependant été attentive à la situation des « tiers » propriétaires d'une maison d'habitation en zone rurale. Pour cette raison elle a fait le choix d'instaurer un secteur spécifique « Nh », pour permettre l'amélioration de l'habitat existant, dans des proportions limitées et le changement de destination des constructions d'intérêt architectural dans le respect des règles de réciprocité visée à l'article L.111-3 du code rural. L'objectif de Penguily est de concilier la valorisation du patrimoine rural avec la protection de l'activité agricole.

L'ensemble de l'habitat dispersé dans l'espace rural est concerné par ce zonage.

En particulier, les bâtiments du « Château de la Sauldrais », qui servent de centre d'hébergement touristique et appartiennent à la commune de Saint Briec, ont été mis en Nh.

Ce zonage Nh permet au centre de vacances d'évoluer, avec notamment une extension limitée des bâtiments. Cela permet donc d'avoir un contrôle sur l'évolution du centre des vacances et d'éviter les conflits de voisinage avec l'agriculture.

3.2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi UH du 02 juillet 2003

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- **un secteur A stricte**, les secteurs de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles;
- **un secteur App**, correspondant au à la zone sensible du périmètre de protection du captage en eau potable de Saint Glen ;
- **un secteur Ap**, correspondant au à la zone complémentaire du périmètre de protection du captage en eau potable de Saint Glen.

3. 2. 2. 1. LES ZONES AGRICOLES STRICTES : A

Ainsi que l'a montré la partie précédente consacrée à l'évolution socio-économique de la commune, l'agriculture, bien que touchée par une forte diminution du nombre d'exploitations, demeure une activité importante que le PLU doit s'attacher à préserver.

D'après les recensements agricoles (RGA), près de 73% du territoire de Penguily est aujourd'hui toujours utilisé par l'agriculture (soit 765 ha de Surface Agricole Utilisée communale (S.A.U.) sur 1049 ha de surface communale).

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole de l'ensemble du territoire par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N).

La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. N'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Le règlement du PLU applicable aux zones A ne permet plus aux personnes n'ayant pas la qualité d'exploitants de rénover les constructions existantes ou de les étendre de manière limitée. Au niveau de des hameaux encore agricoles et ceux qui ne comptent plus de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage en activité, des opportunités pour rénover les anciennes maisons d'habitation, voire même de changer la destination des anciens bâtiments agricoles en habitation existent. De telles possibilités sont permises grâce à un zonage adapté (Nh) qui permet la mise en œuvre de la règle de réciprocité visée à l'article L.111-3 du code rural. L'objectif étant de valoriser le patrimoine ancien sans augmenter de façon trop importante la population de ces villages ruraux.

■ L'évolution du bâti en zone agricole

Comme cela a déjà été expliqué au paragraphe 3.2.1.4., bien que soucieuse de préserver l'activité agricole et d'empêcher que toute contrainte supplémentaire ne vienne limiter les possibilités d'évolution des structures agricoles, la commune de Pengilly a cependant été attentive à la situation des « tiers » propriétaires d'une maison d'habitation en zone rurale. Pour cette raison elle a fait le choix d'instaurer un secteur spécifique « Nh » permettant l'évolution du bâti de tiers non agricole, sous réserve de préserver l'agriculture.

■ L'extension de l'urbanisation vers la zone agricole

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), **aucune nouvelle zone constructible n'a été créée** à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs.

Les zones constructibles nouvelles se situent essentiellement en continuité de l'agglomération de Pengilly :

- au nord-ouest de l'agglomération, la zone constructible concerne des terres exploitées. Il n'existe pas d'exploitations agricoles à proximité. La transition entre l'espace rural et le secteur d'habitat sera assurée par la création du talus bocager ;
- au nord-est de l'agglomération, en continuité du lotissement des blés d'Or. Il existe trois exploitations agricoles pérennes au nord-est du centre-bourg mais à une distance très largement supérieure à 100 mètres (distance généralement utilisée pour l'application de la règle de réciprocité). Toutefois, afin de préserver l'avenir de ces exploitations, l'extension de l'urbanisation a été limitée quantitativement et des mesures préventives d'aménagement ont été prises notamment la constitution d'une zone tampon végétale entre la zone d'habitat et les exploitations, par la préservation au titre des Espaces boisés classés des bosquets et des complexes talus-haies existants. L'objectif est à la fois de limiter les nuisances sonores et olfactives pour le secteur d'habitat, et aussi de contenir un développement anarchique des zones habitées vers les exploitations agricoles.

3.2.2.2. LES SECTEURS AGRICOLES LIES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DE LA PRISE D'EAU POTABLE : APP ET AP.

Dans les secteurs App et Ap sont interdites toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau, mentionnées par arrêté préfectoral.

Les zones A sont très majoritaires sur la commune, et représentent au total 855,29 hectares, soit 79,3% de la superficie communale.

Il est à noter qu'en terme d'espaces utilisables pour l'agriculture (zones A, N) – les zonages totalisent près de 1000 ha, soit près de 93% de la surface totale du territoire communal.

En effet, le classement en zone naturelle des vallées n'empêche pas l'activité agricole, mais permet d'identifier les parcelles où il n'est pas souhaitable de voir de nouvelles constructions, y compris des bâtiments agricoles.

3.2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

PRESENTATION DES ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés ;
- Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont représentées sur Penguily par la zone U subdivisé en plusieurs secteurs :

- **Les secteurs Uh** sont destinés et aptes à accueillir les habitations ainsi que les occupations et utilisations du sol compatibles avec cette destination principale. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu. Il couvre les formes urbaines du centre-bourg et périphériques.
- **Le secteur UY** destinée à accueillir des activités à caractère artisanal, commercial, et tertiaire, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.
- **Le secteur UL** destiné à accueillir des équipements à vocation sportive ou de loisirs ou des équipements d'intérêt collectif.

PRESENTATION DES ZONES A URBANISER

Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- des secteurs 1AU réglementés, opérationnels immédiatement, pouvant s'urbaniser immédiatement conformément au règlement.

Ils comprennent trois sous-secteurs :

- **1AUh** : à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- **1AUy** : à vocation artisanale et de services,
- **1AUL** : à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements publics.

- des secteurs 2AU qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU. Dans l'attente, ces terrains sont inconstructibles.

LE RENFORCEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU BOURG

Une croissance maîtrisée permettra à Penguily de garder sa spécificité : commune rurale, qualité du cadre de vie, proximité des divers équipements publics, des services et commerces,...

La prospective de développement permet donc d'imaginer que la commune comptera environ 580 habitants à l'horizon 2015.

Ce rythme d'évolution démographique nécessite de réserver 6 hectares pour les seuls besoins des constructions individuelles, en prenant une superficie moyenne de 1 000 m² par lot.

Les nouvelles extensions de l'urbanisation sont prévues au nord-est de l'agglomération en continuité du lotissement des Blés d'Or et à l'ouest de l'autre côté de la RD 14.

Les zones réservées à l'urbanisation future se situent dans le tissu urbain ou en extension directe des zones actuellement urbanisées, ou en densification de celles-ci : le caractère concentré de l'urbanisation est ainsi affirmé afin de préserver les espaces agricoles environnant.

Les élus ont fait le choix de réserver 3,93 hectares pour le court terme (zones 1AU), et également de doter la commune de réserve foncière à plus longue échéance : c'est ainsi que 1,72 hectares sont classés en zone 2AU.

Les zones urbaines

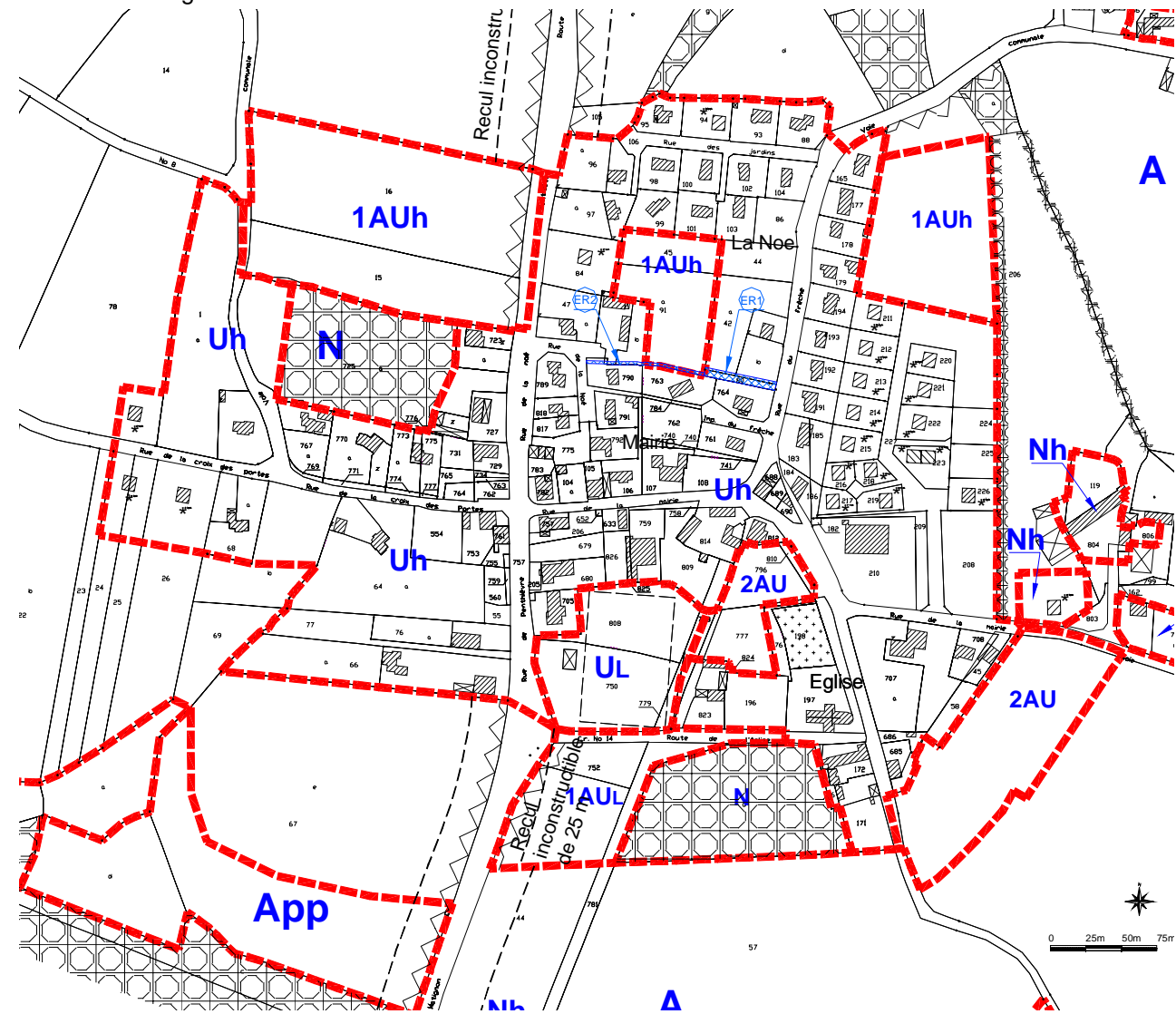
■ Le bourg de Penguily

Le bourg de Penguily constitue le principal pôle d'urbanisation du territoire. Le bourg de Penguily est récent et ne présente pas de structure urbaine dense tel un centre-bourg classique. Ainsi, le centre bourg accueillant notamment les services se distinguent peu des zones d'habitat récentes.

Ainsi un seul secteur Uh correspondant à une organisation moyennement dense en ordre continu ou discontinu.

Le règlement du secteur assurera néanmoins l'unité de cette forme urbaine en édictant notamment des règles quant à la continuité entre les volumes construits (constructions devant s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques ou bien dans le prolongement des constructions existantes, clôtures harmonisées avec l'existant, hauteur maximale au faitage de 11 mètres, etc...)

Extrait du zonage PLU



Extrait de la photo aérienne



■ Le lotissement du Champ Duval

Il s'agit d'un lotissement récent situé à l'embranchement entre la RD 14 et la RD 44. Les formes urbaines sont identiques à celles du bourg et de ses extensions.

■ La zone d'activités du Champ Ratel

Il s'agit d'un secteur à l'embranchement des RD 14 et 25 qui dispose d'une position stratégique pour le développement d'activités artisanales, commerciales et de services.

La zone UY se contente de matérialiser l'existant et est donc quasiment entièrement occupée.

■ Le secteur de loisirs en centre-bourg

Un secteur destiné à recevoir les activités de sports, de loisirs et les équipements publics a été matérialiser afin d'affirmer l'existence du terrain des sports.

Les zones d'urbanisation futures

Le choix de localisation des zones d'extension urbaines en continuité de l'agglomération (zones AU) a pris en compte différentes contraintes :

- la présence d'une activité agricole importante à proximité du bourg,
- la traversée du bourg par la RD 14 non classée à grande circulation mais qui n'en reste pas moins un axe important de communication,
- la présence de la coupure naturelle des boisements du château de Penguily.

Les zones d'urbanisation future ont été définies suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation :

- zones d'urbanisation à court et moyen terme : il s'agit des zones 1AUh, 1AUL et 1AUY,
- zones d'urbanisation à long terme (réserves foncières) : il s'agit des zones 2AU.

■ L'extension du lotissement des blés d'Or

Il s'agit de l'extension du lotissement existant des blés d'Or. Cette extension est conditionnée par plusieurs éléments :

- la proximité immédiate du lotissement des blés d'Or,
- la proximité de trois exploitations agricoles pérennes,
- l'existence de limite naturelle à son aménagement (haie, bois existant à conforter).

Cette extension de l'urbanisation résulte de la volonté du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de « diversifier l'offre en terrain constructibles sans apporter de contraintes complémentaires à l'activité agricole aux abords du centre-bourg ».

Il s'agit de terres encore exploitées mais situées en extension directe du bourg. Ces terres sont bordées de limites naturelles (haies et bosquets) qui assurent un rôle de tampon entre l'espace aggloméré de Penguily et l'espace agricole. Ces limites naturelles seront protégées et consolidées afin de limiter les nuisances réciproques entre exploitants et futurs habitants.

Ces éléments naturels jouent également un rôle paysager important.

C'est pourquoi le maintien des haies et bosquets (classement en E.B.C. ou identification au titre de la Loi Paysage) permettra de conserver le caractère rural du secteur, cher aux élus et aux habitants de Penguily.

Les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité, ...). L'accès à la zone se fera à partir du lotissement des Blés d'Or au niveau de la voie de desserte existante. Il est d'autre part prévu de relier ce secteur à l'assainissement collectif qui dessert déjà le lotissement existant.

Le règlement de la zone 1AUh correspond au règlement des zones construites voisines (Uh) et ne viendra pas bouleverser le tissu urbain (hauteur maxi : 12 m).

Enfin, l'intérêt agricole des ces terres, même si il est reconnu, est limité en raison de la proximité des secteurs d'habitat qui faisait déjà peser sur ces terres des contraintes importantes en terme d'exploitation.

■ La confortation du cœur d'agglomération

Il s'agit d'espaces libres situés dans le cœur de l'agglomération de Penguily qui présentent une position géographique intéressante pour densifier la structure urbaine du bourg

Cette densification de l'urbanisation résulte de la volonté du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de « diversifier l'offre en terrain constructibles sans apporter de contraintes complémentaires à l'activité agricole aux abords du centre-bourg ».

La zone 1AUh de La Noé

Il s'agit d'espaces libres non cultivés ou d'espaces à vocation de jardins situés entre le bourg qui peut être considéré comme plus ancien et le lotissement de la rue des jardins. L'impact sur l'agriculture est donc nul.

D'une superficie totale de 0,53 ha, ces espaces sont destinés à recevoir des maisons d'habitations dans le respect de l'environnement urbain immédiat. Les règles applicables correspondent au règlement des zones construites voisines (Uh) et ne viendront pas bouleverser le tissu urbain (hauteur maxi : 12 m).

Un seul accès viaire est prévu à partir de la rue du Frèche. Un emplacement réservé a été institué afin d'agrandir la voirie d'accès.

Afin de faciliter les liaisons interquartiers, un emplacement réservé a également été institué afin de créer une liaison douce entre la rue de La Noé et la rue du Frèche.

Les réseaux sont présents à proximité immédiate du secteur le long de la rue du Frèche (eau potable, électricité, assainissement...)

La zone 2AU de rue de la Mairie

Il s'agit d'espaces libres (pâtures), non cultivés ni jardinés situés en plein centre bourg de Penguily. Ils présentent la particularité d'être en transition entre les éléments publics de Penguily (Mairie, Salle des fêtes, commerce...) et les éléments liés à la religion (Eglise, cimetière, école privés).

D'une superficie de 0,43 ha, ces espaces bénéficient d'une position stratégique pour recevoir un équipement d'intérêt public. L'aménagement de ce secteur doit donc être réfléchi : un zonage 2AU a été instituée afin d'avoir un contrôle sur la destination de ce secteur alors même que les réseaux passent à proximité.

Ce secteur est perçu comme une liaison entre les deux parties du bourg, liaison matérialisée par un chemin piéton reliant le secteur de l'école à la Mairie par le stade.

D'un point de vue paysager, ce secteur permettra de densifier la structure urbaine du bourg de Pengilly et d'en faire un véritable centre-bourg.

Ces espaces ne présentent plus d'intérêt agricole aujourd'hui.

■ L'extension à l'ouest de la RD 14

Cette extension de l'urbanisation résulte de la volonté du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de « diversifier l'offre en terrain constructibles sans apporter de contraintes complémentaires à l'activité agricole en encourageant le rapprochement de la partie ouest du bourg - située de l'autre côté de la RD 14 - de façon sécurisée ».

La RD 14 constitue une limite artificielle au développement urbain de Pengilly. L'évolution successive de Pengilly a été privilégiée à l'est de la RD 14. L'objectif est donc de conforter la structure du bourg et d'en faire un ensemble homogène en équilibrant les extensions urbaines de l'autre côté de la RD 14 et de favoriser le rapprochement de ces secteurs.

La RD 14, bien que non classée axe à grande circulation au titre de l'article L.111-5 du code de l'urbanisme, n'en reste pas moins un axe de circulation important avec son cortège de nuisance en termes de bruit et de sécurité routière. L'aménagement de secteur 1AUh a donc été réfléchi à la façon d'un projet dérogatoire aux prescriptions de l'article L.111-5 du code de l'urbanisme.

D'un point de vue de la sécurité routière, aucun accès direct sur la RD 14 ne sera autorisé. L'accès au secteur se fera à partir de la voie communale n°14. Cet axe présente l'avantage de diluer la circulation soit vers le carrefour de la rue de la Croix des Portes ou soit vers Saint Glen (RD 14). L'urbanisation n'existe que d'un côté de la route, diluant ainsi le caractère aggloméré ressenti par l'automobiliste. Permettre l'urbanisation de l'autre côté de la RD a pour objectif de renforcer la lisibilité de l'entrée en agglomération pour l'automobiliste et donc de modifier son comportement.

D'un point de vue des nuisances, un recul inconstructible de 15 mètres à partir des bords de la chaussée (correspondant à un recul de 25 mètres à partir de l'axe) a été institué afin de constituer une zone tampon entre les habitations futures et la voie de circulation. Un aménagement paysager de ce recul sera effectué afin d'affirmer le rôle de tampon de ce recul inconstructible. Les arbres et les buissons plantés jouant le rôle d'isolant phonique et visuel.

Du point de vue du paysage, l'aménagement paysager du recul inconstructible permettra de consolider l'aspect rural et boisé du secteur. D'autre part, la séparation avec l'espace agricole environnant sera assurée via la plantation d'une haie au nord du secteur. Enfin, le bois existant a été préservé par un classement au titre des EBC afin de conserver l'aspect boisé du secteur, image forte de la commune de Pengilly.

D'un point de vue architectural, le caractère urbain du bâti (densité moyenne) indique l'entrée dans l'agglomération. Les règles de hauteur des constructions et leur implantation est identique à celles des secteurs urbanisés existants afin d'assurer une continuité du bourg.

D'un point de vue de l'urbanisme, l'objectif est de rééquilibrer le développement urbain en rapprochant les secteurs d'habitat situés à l'ouest de la RD 14, de faire du bourg de Pengilly un ensemble homogène et d'atténuer l'effet de rupture artificielle lié à l'axe de communication.

Les terres concernées sont encore cultivées mais il n'existe pas d'exploitation agricole à proximité. D'une superficie de 2,40 ha, la consommation de terres agricoles reste raisonnable.

Comme cela a été indiqué au niveau des perspectives d'aménagement de la commune, la mise en sécurité de la RD 14 à la traversée du centre bourg est vivement souhaitée par les élus (ralentissement des entrées de bourg).

■ L'extension sud-est du bourg

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme : 2AU ; elle été définie pour assurer une cohérence de l'urbanisation au niveau du bourg, d'informer les exploitants des terres agricoles de leur future urbanisation et de constituer une réserve foncière à long terme.

Situé en continuité immédiate du bourg de Penguily, ce secteur permettra de conforter la vocation résidentielle de secteurs situés à proximité de zones d'habitat et de l'école.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera suite à une modification du PLU, qui permettra de définir les conditions d'aménagement de ce secteur et notamment de prévoir l'extension des réseaux.

L'accès se fera à la fois à partir de la route de écoles et à partir de la rue et la rue de la Mairie.

ANTICIPER SUR LES BESOINS EN EQUIPEMENT COLLECTIFS

En cohérence avec les orientations d'urbanisme et d'aménagement définies dans le P.A.D.D., le Conseil Municipal a souhaité anticiper les besoins en matière d'équipements collectifs en destinant un secteur à l'accueil d'équipements de sports, de loisirs ou d'équipement d'intérêt collectif en continuité du terrain des sports existant.

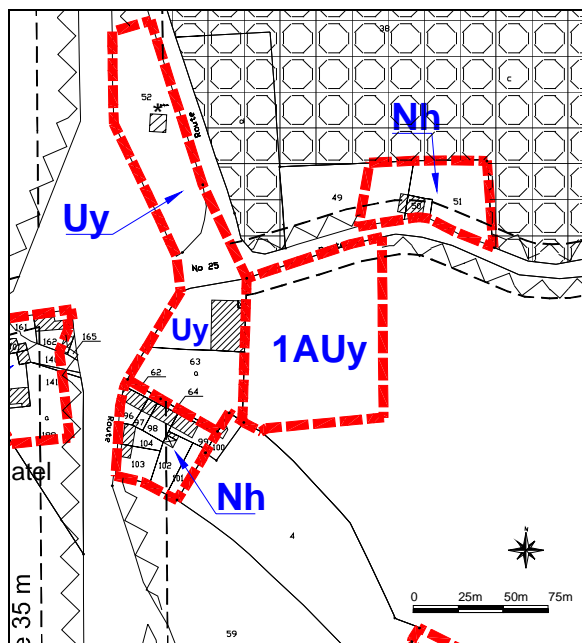
D'une superficie de 0,92 ha, la zone est aujourd'hui destinée à la culture. Toutefois, sa position à proximité du terrain des sports et en continuité du bois existant en fait un secteur privilégié pour l'accueil d'un équipement.

D'un point de vue paysager, le bois permettra d'assurer un arrière plan végétal intéressant pour l'intégration paysagère du (des) futurs(s) équipement(s).

Les réseaux arrivent à proximité du secteur au niveau de la route de l'église. L'accès se fera à partir de cette voie au niveau de l'accès à la parcelle agricole existant.

PERMETTRE L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Création d'une zone artisanale au niveau du Champ Ratel



Dans le respect de la délégation de la compétence économique à Lamballe communauté, Penguily souhaite prévoir un secteur destiné à accueillir des bâtiments d'activités artisanales.

Le secteur du Champ Ratel présente une position singulière :

- quelques activités économiques se sont installées en bordure de la RD 14,
- le champ ratel est au carrefour entre la RD 14 et la RD 25 et dispose donc d'un effet vitrine important.

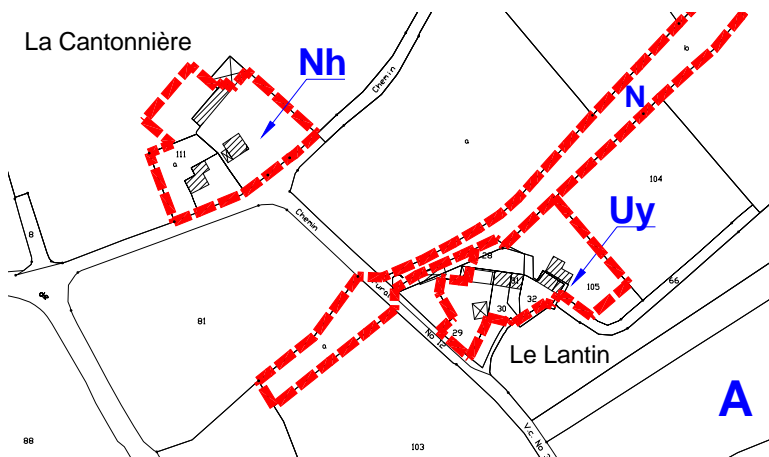
L'objectif est donc de proposer aux artisans un secteur dans lequel l'installation de bâtiments d'activités sera autorisée et bénéficiera d'un effet vitrine.

Les terres concernées sont aujourd'hui cultivées mais la superficie envisagée reste raisonnable à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les réseaux arrivent à proximité du secteur (eau potable, électricité...), mais, l'assainissement y sera autonome.

N.B. : Les terrains situés au Sud de la future zone d'activités, classés inaptes à l'assainissement autonome par le cabinet AETEQ en mai 2007, ont été mis en zone agricole A.

L'activité artisanale située au Lantin



Ce secteur est occupé par une entreprise artisanale, qui a été reprise en 2007.

Afin de lui permettre d'évoluer, et de construire si besoin de nouveaux locaux professionnels, un zonage UY a été appliqué.

CONCLUSION

Les secteurs 1AU (urbanisation à court ou moyen terme) se trouvent donc tous en continuité de l'urbanisation existante, dans des secteurs desservis par les réseaux.

Les secteurs 2AU (urbanisation à long terme) sont encore insuffisamment desservis en voirie et en réseaux, et/ou constituent des réserves foncières pour la commune. Ils compléteront l'urbanisation dans ses limites naturelles ou artificielles.

Le présent projet de Plan Local d'Urbanisme totalise 6,7 ha de surfaces réellement disponibles pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat :

- 2,73 ha libres en Uh ;
- 3,93 ha libres en 1AUh ;

ce qui est cohérent avec l'hypothèse de développement retenue par la commune pour établir le P.A.D.D.

En outre, 1,72 ha sont également prévus en 2AU ce qui permettra à la commune de pouvoir ouvrir à l'urbanisation quelques terrains supplémentaires lorsque la demande se fera ressentir, et sous réserve que ces zones soient desservies par l'ensemble des réseaux nécessaires le moment venu.

3. 3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Plusieurs emplacements ont été réservés pour un projet d'intérêt général :

Emplacement réservé n°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER 1	Elargissement de voirie pour desservir la future zone d'habitat de la Noe à partir de la rue du Frèche (accès unique)	304 m ²	commune
ER 2	Création d'une liaison douce interquartier entre la rue de La Noé et la rue du Frèche	168 m ²	commune

3.3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Rappels législatifs

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivants :

- *boisements de moins de 2,5 ha d'un seul tenant (délibération du conseil général),*
- *parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),*
- *jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier).*

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,

- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée...),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association...

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichage, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 ha.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

L'histoire de Penguily est fortement liée aux bois, l'étymologie même du nom de Penguily en est l'illustration. Les boisements font donc partie du patrimoine et de l'image de Penguily. Le classement de ces bois en EBC permettra d'assurer la pérennité de ce patrimoine naturel de grande valeur.

Les boisements

- Les nombreux boisements associés au château de Penguily ont été classés en EBC
- Les boisements du centre-bourg sont également concernés par cette protection afin de conserver le cadre de vie de la population
- Tous les boisements situés dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable du Haut Gouessant ont été également préservés afin d'assurer la protection des eaux contre les pollutions :
- Enfin, les boisements liés aux vallées du Quilloury et de ses affluents et les boisements de la vallée du Gouessant ont été préservés pour leur valeur paysagère et leur rôle écologique.

La surface totale des boisements classés en EBC représente 81,9 ha soit 7,6% du territoire communal

Les haies et talus boisés

Dans un souci d'intégration paysagère et de lutte contre les nuisances, les haies entourant le secteur d'habitat en continuité des Blés d'Or ont été classés en E.B.C.

Ces Espaces Boisés Classés existants, à conserver, représentent environ 580 mètres linéaires de haies et talus classés en E.B.C.

3.3.3. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Rappels législatifs

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7).

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Le territoire de Penguily possède des **éléments de patrimoine paysager, tant bâti que naturel** (se reporter au chapitre 2.5 du présent rapport).

La réflexion sur la prise en compte et la préservation des "éléments remarquables du paysage" a été faite :

- **Au travers de la définition des zonages** : par exemple, toutes les vallées (fonds humides + versants boisés) et les boisements ont été classées en zone N afin de préserver tant les paysages que la ressource en eau.
- **Au travers de nombreuses prescriptions traduites dans le règlement** du Plan Local d'Urbanisme (en particulier dans les articles 9, 11 et 13). Ainsi, des règles précises ont été définies pour l'aspect des bâtiments et des abris divers, pour les clôtures, les hauteurs... de façon à maintenir le caractère rural et verdoyant de la commune.
- **Par le repérage des éléments de patrimoine bâti** (hameaux, fontaines, lavoirs...) **ou naturel** (talus bocagers) et matérialisés sur le document graphique du règlement : « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Conformément à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable". Ces éléments du paysage seront donc soumis à une autorisation d'urbanisme avant toute destruction.

4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES

4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

4.1.1. LE PAYS DE SAINT BRIEUC ET L'ELABORATION DU SCOT

Art. L.122-2 du code de l'urbanisme

Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si **les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles** sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint Briec publié par le préfet sur ce territoire. Toutefois, la commune de Penguilly élabore un document d'urbanisme et n'est donc pas soumise à l'application des dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme.

De plus, les orientations du SCoT du Pays de Saint Briec sont toujours au stade de la rédaction.

Les orientations du SCoT telles qu'elles ressortent des documents de travail du SCOT en cours d'élaboration ont été prises en compte Le Plan Local d'Urbanisme de Penguilly.

ANALYSES DES INCIDENCES DU PLU DE PENGUILLY SUR L'ENVIRONNEMENT DU PAYS DE SAINT BRIEUC

■ L'extension de l'urbanisation et l'assainissement

Une étude de zonage d'assainissement est menée parallèlement au PLU ainsi qu'une étude sur la capacité du milieu récepteur à recevoir les effluents. Tous les secteurs urbanisés et les extensions d'urbanisation seront reliés à l'assainissement collectif.

■ Le paysage

Les éléments du patrimoine naturel et culturel façonnant les paysages de Penguily sont répertoriés sur les documents graphiques au titre des «éléments de patrimoine à préserver» en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement des secteurs d'urbanisation à court ou moyen termes insistent sur le maintien ou la création d'éléments du paysage tels que les haies afin de favoriser l'intégration du nouveau bâti dans son environnement rural. De plus, les règles de construction applicables sont identiques à celles des zones urbaines existantes afin de maintenir une cohérence dans la forme urbaine du bourg de Penguily.

■ La protection des éléments naturels

Dans le Pays de Saint-Brieuc, on compte de nombreuses zones naturelles sensibles notamment liées à la bordure littorale et au réseau hydrographique d'intérêt national et international.

Connaissance des milieux naturels

Sont inventoriés à ce jour sur le territoire du Pays de Saint-Brieuc :

- 33 ZNIEFF de type 1 pour une surface globale de près de 1290 ha, regroupant des milieux littoraux, estuariens et terrestres,
- 8 ZNIEFF de type 2, pour une surface de près de 6300 ha (grands ensembles forestiers et littoraux),
- 1 ZICO : la Baie de Saint-Brieuc (environ 3200 ha),
- 10 tourbières d'intérêt régional,
- 8 sites géologiques remarquables,
- des extensions remarquables d'herbiers à zostères en mer,
- 1 gisement de maërl (en Baie de Saint-Brieuc),
- 1 rivière classée à migrateurs et son estuaire : le Gouët.

Les sites protégés

Le Pays de Saint-Brieuc comprend une réserve naturelle en Baie de Saint-Brieuc (1250 ha), et un site soumis à un arrêté préfectoral de conservation des biotopes (Landes de la Poterie – 60 ha).

On dénombre 7 sites classés au titre de la loi de 1930, ponctuels pour l'essentiel hormis le Cap d'Erquy (350 ha) ainsi que 13 sites inscrits.

A noter enfin 2 ZPS : la Baie de Saint-Brieuc, et les îles du Grand Pourrier.

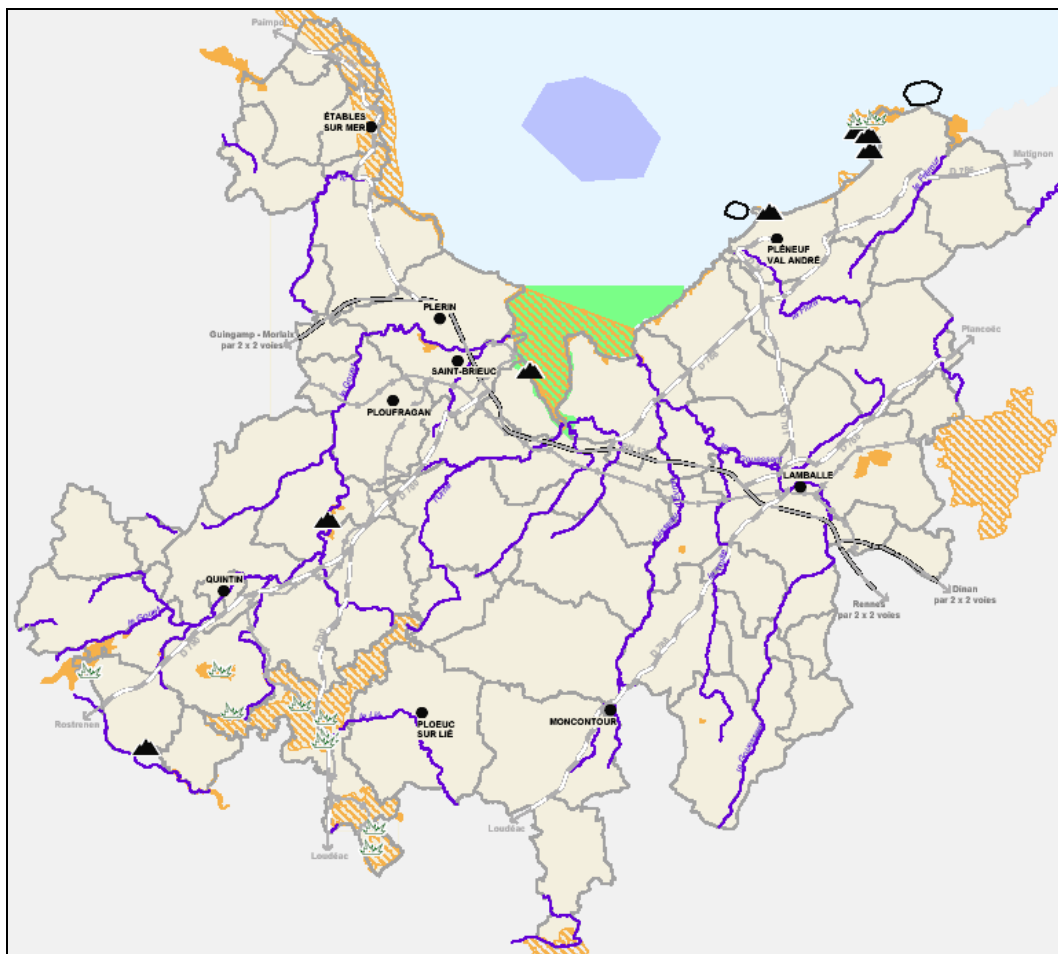
Les dispositifs de gestion

Le Pays de Saint-Brieuc accueille 4 sites d'intérêt communautaire du réseau Natura 2000 pour une surface globale de 5830 ha :

- 'Cime de Kerchouan, forêt de Lorge, landes de Lanfains'
- 'Baie d'Yffiniac, anse de Morieux'
- 'Cap d'Erquy-Cap Fréhel' en partie
- 'Landes de la Poterie'.

Source : profil environnemental du Pays de Saint-Brieuc

Biodiversité et milieux naturels – Eléments de connaissance des milieux

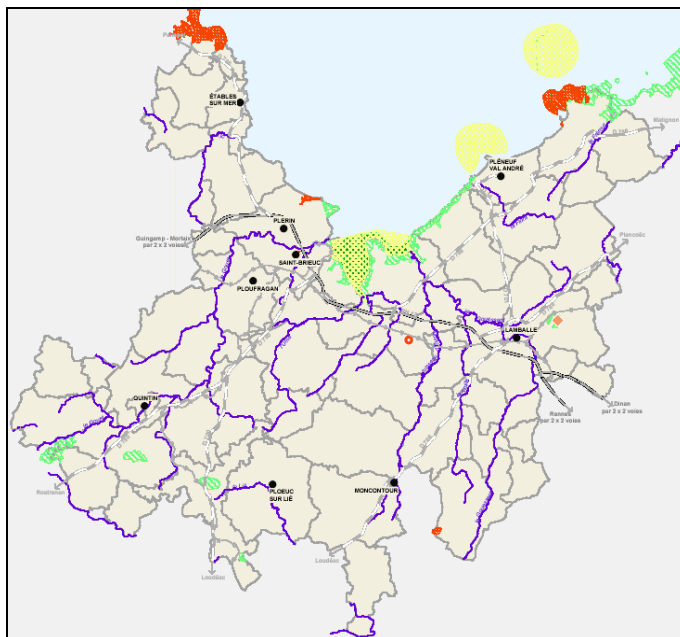


- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type 1
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type 2
- Site géologique remarquable
- Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux
- Gisement de maërl
- Herbiers à zostere
- Tourbière

- Légende du fond de plan**
- Limite communale
 - Cours d'eau
 - Axe 2 x 2 voies
 - Autre route principale
 - Voie ferrée

Source : CERESA

Biodiversité et milieux naturels – Éléments de protection et de gestion des milieux



ÉLÉMENTS DE PROTECTION DES MILIEUX	
	Arrêté de biotope
	Site naturel classé (loi du 2 mai 1930)
	Réserve naturelle
	Zone de Protection Spéciale
	Site désigné au titre de la convention de RAMSAR pour la conservation des zones marines peu profondes
ÉLÉMENTS DE GESTION DES MILIEUX	
	Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000)
	Parc Naturel Régional

Légende du fond de plan

	Limite communale
	Cours d'eau
	Axe 2 x 2 voies
	Autre route principale
	Voie ferrée

Source : CERESA

Le territoire du Pays possède donc un vaste et riche patrimoine naturel.

La commune de Penguilly n'est concernée par aucune zone de protection réglementaire nationale ou européenne (réserve naturelle, ZPS, ZSC), ni par aucune zone de recensement (ZNIEFF...)

Toutefois, le territoire de Penguilly est entaillé par de nombreuses vallées humides et boisées qui jouent un rôle important :

- dans l'écoulement des eaux de surface et l'équilibre des régimes hydriques,
- dans la régulation et la protection vis-à-vis des transferts des polluants vers les cours d'eaux,

- dans la protection de la biodiversité végétale et animale même si cette biodiversité peut –être taxée de banale et dans la circulation et les échanges en tant que corridor écologique,
- dans la lutte contre l'érosion,
- d'un point de vue paysager et récréatif en tant que support à des sentiers de randonnée...

Ces zones ont été préservées de toute nouvelle urbanisation par un zonage N (naturel). Elles ne sont donc pas affectées directement par le projet d'extension d'urbanisation de la commune de Penguily.

■ Les déplacements

Du point de vue de l'économie locale, la commune de Penguily se situant à moins de 10 minutes de Lamballe, cette dernière exerce une forte attractivité.

Les extensions d'urbanisation prévues sur la commune vont accentuer le phénomène de déplacements quotidiens. Néanmoins, il est indispensable pour une commune comme Penguily de maintenir des habitants, pour pérenniser ses équipements publics.

ANALYSES DES INCIDENCES DU PLU DE PENGUILY SUR L'AGRICULTURE DU PAYS DE SAINT BRIEUC

La commune de Penguily est une commune orientée vers l'activité agricole. Il existe encore de nombreuses exploitations dont la majeure partie est pérenne.

L'une des grandes orientations du P.A.D.D. de Penguily est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune sans apporter de contraintes complémentaires à l'activité agricole.

Il existe trois exploitations pérennes au nord-est du bourg à une distance supérieure à 100 mètres de toute habitation. Leur présence a été prise en compte par les orientations d'aménagement du secteur d'extension du lotissement des blés d'Or en prévoyant notamment la création de zone tampon naturelle pour limiter les nuisances sonores, olfactives et visuelles.

Les zones d'extension d'urbanisation concernent des terres aujourd'hui exploitées. Toutefois, située en continuité immédiate du bourg, ces terres sont pour partie contraintes en termes de plan d'épandage. Sur le reste du territoire, la commune de Penguily n'a proposé aucune extension d'urbanisation afin d'éviter d'apporter toute contrainte à l'activité agricole. Les extensions d'urbanisation sont cantonnées en continuité de l'existant.

La surface consommée sur des terres agricoles est de 5,60 ha sur une superficie agricole utile de 765 ha en 2000 soit 0,07%.

L'agriculture dispose donc encore de vastes espaces destinés à la culture.

4.1.2. LE PLH

Lamballe communauté a décidé par une délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2006 de poursuivre le P.L.H. pour une durée de 6 ans entre 2007 et 2012 et d'engager les discussions avec le Conseil Général des Côtes d'Armor, dès que celui-ci aura pris la compétence aide à la pierre pour la poursuite des actions en faveur de l'habitat sur le territoire de Lamballe Communauté.

Le PLH de Lamballe Communauté a été confirmé, après avis favorable des communes, lors du conseil communautaire du 12 septembre 2007 ; il a été transmis à l'Etat afin d'obtenir l'avis du Comité Régional de l'Habitat avec l'objectif d'une adoption définitive dans le premier trimestre 2008.

Les orientations de ce PLH sont :

- **Orientation 1** : Conforter le marché de l'accession à la propriété avec une expérimentation sur 10 logements en accession sociale « clé en main » de 2007 à 2012 et 2 logements par an en location-accession ;
- **Orientation 2** : Développer l'offre locative sociale avec la production de 60 logements locatifs sociaux par an réparti à parité entre Lamballe et les autres communes de Lamballe Communauté ;
- **Orientation 3** : Produire une offre de logements adaptés avec la production de 15 logements d'intégration et de 90 logements adaptés aux personnes âgées et handicapées de 2008 à 2012 ;
- **Orientation 4** : Améliorer les conditions d'habitat à travers une OPAH intercommunale ;
- **Orientation 5** : Organiser la maîtrise foncière par une optimisation des documents de planification (utilisation du DPU et des servitudes de mixité sociale dans les PLU) et la mise en œuvre d'outils comme la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et la Zone d'Aménagement Différée (ZAD).

Si aucun programme précis de logement n'est aujourd'hui prévu par le PLU de Penguily, la commune s'est toutefois engagé en faveur de la mixité sociale, notamment en prévoyant dans les orientations d'aménagement un nombre minimal de lots afin de garantir une taille raisonnable des parcelles.

De plus, la commune a institué le Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du P.L.U.

4.2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

4.2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LAMBALLE : LAMBALLE COMMUNAUTE

Penguily est membre de la Communauté de Communes de Lamballe Communauté qui comptait près de 24250 habitants en 2003 et comprend 17 communes.

La Communauté de Communes s'est dotée des compétences suivantes :

- **Développement économique** (création et aménagement des zones d'activités économiques communautaires (industrielles, artisanales ou commerciales - aide à l'implantation des entreprises)
- **Action emploi** (Info Emploi – Attribution de subventions)
- **Aménagement de l'espace communautaire** (urbanisme, voirie - transport : mise en place d'un système de transport à la demande : le Distribus).
- **Logement et cadre de vie** (logement : mise en place d'un Plan Local de l'Habitat - environnement : comprend, la collecte, la valorisation et l'élimination des déchets ménagers, la création d'un CTED, le traitement, des algues vertes, l'aménagement et l'entretien des plans et cours d'eau, l'entretien et l'aménagement des bassins versants, la création et le balisage de sentiers de randonnée, l'aménagement et l'entretien des espaces dédiés au sport, aux jeux et au tourisme, le suivi de l'anguille).
- **Petite enfance, jeunesse**
- **Sport** (animation, création, gestion des équipements sports/loisirs communautaires)
- **Culture**
- **Secours et incendie** (Participation à la gestion des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS)).
- **Eau et assainissement.**

Le Plan Local d'Urbanisme de Penguily a pris en compte les orientations intercommunales, qui n'ont que peu d'enjeux.

Concernant le Plan Local de l'Habitat, aucun programme précis de logement n'est aujourd'hui prévu par le PLU de Penguily, qui a cependant réalisé récemment 4 logements sociaux au niveau du lotissement des « Blés d'Or », et a un projet à l'étude au niveau du Presbytère.

La commune s'est engagée en faveur de la mixité sociale, notamment en prévoyant dans les orientations d'aménagement un nombre minimal de lots afin de garantir une taille raisonnable des parcelles.

4.2.2. LE PAYS DE SAINT BRIEUC

Approuvée en 2001, par les 7 Communautés de Communes constituant le Pays de Saint Briec, la charte de développement entend développer l'identité du territoire en faisant du « Pays de Saint Briec, le Pays du Vivant ».

La charte se donne pour ambition, à partir de cette identité, de renforcer l'attractivité du Pays de Saint Briec. Pour se donner les moyens de parvenir à cette ambition, 5 orientations stratégiques ont été déclinées :

- Vivre en intelligence : développer la fonction technopolitaine
- Vivre au pays : consolider une économie locale dynamique et diversifiée
- Vivre en harmonie : mettre l'environnement au service d'une vie de qualité
- Vivre ensemble : unir et mobiliser pour mieux s'ouvrir
- Vivre en cohérence : organiser et animer le Pays de Saint Briec.

La commune a intégré dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la notion d'accueil de population, notamment de jeunes, dans un cadre de vie préservé : promotion de la mixité sociale, de l'économie d'espace, de préservation de l'environnement et du maintien de l'activité agricole.

Ce projet est donc en adéquation avec la charte de développement du Pays de Saint Briec.

4.2.3. LE PAYS D'ACCUEIL TOURISTIQUE DE SAINT BRIEUC

Le pays touristique de Saint Briec a pour vocation de conforter et de développer durablement l'activité touristique du territoire.

La particularité sur notre secteur : il œuvre sur le même territoire que le Pays Loi Voynet (qui couvre 64 communes) et est intégré à la structure « syndicat mixte du pays de Saint-Briec ».

En résumé, il a des missions :

- d'animation et de coordination de la filière « tourisme »,
- de développement des activités touristiques,
- de structuration et de valorisation de l'offre touristique,
- de relais local des collectivités territoriales et de l'Etat,
- d'observation et de veille économique.

La commune a intégré dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la notion de développement touristique durable, en permettant un accueil touristique sur la commune dans un respect des sites et de l'environnement :

- par une réhabilitation du bâti de qualité (zones Nh) pour la création éventuelle d'hébergement touristique,
- par la protection des espaces sensibles, support possible pour des sentiers de randonnées,
- par la protection du patrimoine naturel et bâti (classement de zones Naturelles, EBC, loi Paysage)

5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR

5.1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Rappels législatifs

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

(...)

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Sur la commune de Penguily, le PLU s'est efforcé de trouver un équilibre entre le développement urbain, l'activité agricole et la protection des espaces naturels en :

- en limitant les quantités de terrains à urbaniser,
- limitant les extensions de l'urbanisation uniquement dans et à proximité immédiate du bourg, aucun hameau n'a été étendu afin de préserver les espaces agricoles
- réservant un territoire relativement vaste aux activités agricoles très présentes sur la commune,
- préservant néanmoins, les zones naturelles liées aux vallées humides.

5.2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

Rappels

La loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous ces documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la loi contre les exclusions du 29 juillet 1998, d'évaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins. L'évaluation doit être menée de préférence à une échelle intercommunale et en partenariat avec les organismes HLM et les travailleurs sociaux concernés.

La loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 fixe un objectif de mixité sociale affichée à 20% en 20 ans pour les communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50000 habitants au 1er janvier 2001.

Le Conseil général, en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés, a élaboré, conformément à la loi, un **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage**. Le schéma prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

Pour les aires d'accueil, le schéma prévoit 229 places réparties sur l'ensemble du département et se décomposant comme suit :

- Aires existantes : 41 places conformes ;
- Aires à réhabiliter : 40 places en rénovation (mise aux normes des blocs sanitaires...) ;
- Aires à créer : 148 nouvelles places (50 à Saint-Brieuc, 10 entre Plérin et Pordic, 25 sur Lannion, 10 sur Langueux, 10 sur Plédran, 15 sur le territoire de la Communauté de Communes de Paimpol – Goëlo et 28 places sur celle de Guingamp).

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune n'a pas d'obligation concernant la réalisation de 20% de logements sociaux car elle a moins de 3500 habitants.

La commune n'a pas d'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage car elle a moins de 5000 habitants mais elle n'est pas intégrée à un schéma communautaire d'accueil des gens du voyage.

Néanmoins, la commune s'est engagée d'ores et déjà dans une politique de mixité sociale dans ces zones réservées à l'habitat, demande formulée dans les orientations d'aménagement.

5.3. LE PAYSAGE

Rappels législatifs

L'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme précise en particulier que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut en outre 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.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : **les hauteurs et autres règles de construction ne transformeront donc pas le cadre actuel.**

Les orientations d'aménagement des secteurs d'urbanisation à court terme insistent sur la préservation et la consolidation des éléments du paysage existant afin de favoriser l'intégration paysagère des futures habitations.

En outre, les éléments paysagers d'importance ont été répertoriés sur les documents graphiques au titre des «éléments de patrimoine à préserver» en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Certains de ces éléments de végétation (haies et talus) participent en effet à l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et permettent de maintenir un cadre de vie agréable. Ils marquent l'espace, forment des frontières naturelles entre les zones rurales et urbaines, et donnent des limites physiques et visuelles au développement de l'urbanisation.

Le diagnostic paysage a également montré que le maillage bocager n'était pas très dense. Les talus et les haies les plus significatifs en terme de paysage ont donc été également protégés.

Le petit patrimoine bâti a également été préservé à ce titre : église, chapelles, croix, puits, fontaines et ponceaux maçonnés.

5.4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

5.4.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUES

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000...).

La commune de Pengilly n'est concernée par aucun recensement, ni aucune zone de protection réglementaire.

Par contre, les vallées humides et les boisements, même s'il ne présentent pas d'intérêt régional, national ou européen, ont un intérêt local non négligeable et sont donc préservés soit par un zonage N ou par un classement au titre des EBC pour les bois.

5.4.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Rappels

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU). Les sites archéologiques grevés d'un indice de protection 2 ne peuvent pas être classés en zone constructible.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune de Penguily compte de nombreux sites archéologiques de degré 1 mais aucun de degré 2. L'ensemble des sites est recensé sur le plan de zonage réglementaire par une trame horizontale.

5.4.3. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Rappels

La commune de Penguily n'est concernée par aucun monument historique.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucun moyen particulier n'a été mis en œuvre par le PLU.

5.4.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Rappels

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- *boisement de moins de 2,5 hectares d'un seul tenant,*
- *parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares (article L.311-2 du Code forestier),*
- *jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135 1 du Code forestier).*

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

L'histoire de Penguily est fortement liée aux bois, l'étymologie même du nom de Penguily en est l'illustration. Les boisements font donc partie du patrimoine et de l'image de Penguily. Le classement de ces bois en EBC permettra d'assurer la pérennité de ce patrimoine naturel de grande valeur.

Les boisements

- Les nombreux boisements associés au château de Penguily ont été classés en EBC
- Les boisements du centre-bourg sont également concernés par cette protection afin de conserver le cadre de vie de la population
- Tous les boisements situés dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable du Haut Gouessant ont été également été préservés afin d'assurer la protection des eaux contre les pollutions :
- Enfin, les boisements liés aux vallées du Quilloury et de ses affluents et les boisements de la vallée du Gouessant ont été préservés pour leur valeur paysagère et leur rôle écologique.

La surface totale des boisements classés en EBC représente 81,9 ha soit 7,6% du territoire communal

Les haies et talus boisés

Dans un souci d'intégration paysagère et de lutte contre les nuisances, les haies entourant le secteur d'habitat en continuité des Blés d'Or ont été classées en E.B.C.

Ces Espaces Boisés Classés existants, à conserver, représentent environ 590 mètres linéaires de haies et talus classés en EBC.

5.4.5. LES SITES INSCRITS ET CLASSES : SERVITUDES

Rappels

La commune de Penguily n'est concernée par aucun site inscrit ou classé.

- Incidences et mesures prises dans le PLU
Aucun moyen particulier n'a été mis en œuvre par le PLU.

5.5. L'EAU

5.5.1. LE SDAGE ET LE SAGE

5.5.1.1. LE SDAGE DU BASSIN LOIRE BRETAGNE

La loi affirme le principe selon lequel « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ». Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé. Cet intérêt collectif impose l'institution d'une police administrative unique et générale de contrôle de la qualité des eaux et du niveau de la ressource.

Les documents d'urbanisme doivent être établis en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement du bassin Loire Bretagne (SDAGE), définis à l'article 3 de la Loi sur l'Eau. Le SDAGE du bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996, fixe parmi ses objectifs et préconisations :

- l'amélioration de la qualité des eaux, notamment par une fiabilisation des systèmes d'assainissement. A ce titre, il conviendrait de délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif.
- La sauvegarde des zones humides. Il convient de protéger celles-ci en y interdisant tout affouillement et exhaussement du sol et toute nouvelle construction.
- La réduction des dommages causés par les crues en limitant, voire interdisant, la construction dans les zones inondables.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Pour être compatible avec les préconisations du SDAGE Loire Bretagne, aucune zone d'urbanisation future n'a été localisée sur une zone humide.

5.5.1.2. LE SAGE DE LA BAIE DE SAINT BRIEUC ET LE SAGE ARGUENON-BAIE DE LA FRESNAYE

La commune de Penguily présente la particularité d'être à cheval sur deux bassins versants différents :

- le bassin versant du Gouessant appartenant à l'unité hydrographique de la Baie de Saint Brieuc ;
- le bassin versant de l'Arguenon.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) concernant la commune sont :

- Le SAGE de la Baie de Saint Brieuc. Il regroupe 68 communes et couvre une superficie de 1 000 km². Le périmètre du SAGE a été défini par arrêté préfectoral du 4 mai 2006. La Commission Locale de l'Eau (CLE) a été constituée le 24 mai 2006 et modifiée le 20 juin 2006.
- Le SAGE Arguenon – Baie de la Fresnaye. Il regroupe 60 communes et couvre une superficie de 700 km². Si le périmètre du SAGE a été défini par arrêté préfectoral, aucun enjeu n'a encore été défini au moment de l'élaboration du présent P.L.U.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Les SAGE n'étant qu'en phase d'émergence ou d'élaboration, aucune préconisation n'a encore été établie.

Par anticipation, la commune de Penguily a préservé de l'urbanisation l'ensemble des vallées humides, et des secteurs en tête de bassin versant.

Une fois les SAGE approuvés, la commune mettra son document d'urbanisme en compatibilité dans un délai de trois ans conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

5.5.2. L'ASSAINISSEMENT

5.5.2.1. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet et ou la réutilisation de l'ensemble des eaux,
- les zones d'assainissement individuel où elles ne sont tenues qu'au contrôle des dispositifs d'assainissement et à la vérification de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement parallèlement à l'élaboration du PLU. Lamballe Communauté, qui détient la compétence en la matière, a été maître d'ouvrage de cette étude. L'enquête publique du PLU et celle du zonage d'assainissement ont été menées conjointement.

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été réalisée en 2 temps :

- Premiers sondages par le cabinet Ouest-Aménagement en 1994 ;
- Compléments par le cabinet AETEQ en 2006-2007.

Les cartographies figurent en annexes sanitaires du P.L.U.

Les zones d'urbanisation actuelle et future sont prévues pour être raccordées à l'assainissement collectif.

Les seules zones maintenues en assainissement autonome se situent au niveau du Champ Ratel, et sont réservées aux activités économiques, au Champ Duval et au niveau du Château de La Sauldraie.

Les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement sont présentées dans les Annexes du présent PLU.

5.5.2.2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- *les zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,*
- *des zones où il est nécessaire de prévoir des installations de stockage et de traitement (éventuelles) des eaux pluviales et de ruissellement.*

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Le réseau des eaux pluviales de Penguily existe au niveau du bourg ; les eaux sont prises en charge au niveau des voiries.

Le PLU a pris en compte la gestion des eaux pluviales en imposant une gestion à la parcelle dans l'article 4 du règlement des zones.

5.5.2.3. L'EAU POTABLE

Rappels

Le SDAGE Loire Bretagne demande de :

- *« gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,*
- *poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ».*

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU a pris en compte l'existence de la prise d'eau du Haut Guessant concernant le territoire communal.

La zone sensible du périmètre de protection du captage a été prise en compte par la mise en place d'un indice « pp » et la zone complémentaire par un indice « p ».

Le règlement applicable à ces zones fait directement référence aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Les boisements existants situés dans ces périmètres ont tous été classés en EBC pour limiter les ruissellements et favoriser l'épuration naturelle des eaux de surface.

Ces indications ont ainsi été rappelées au niveau du règlement graphique, du règlement écrit et des annexes servitudes d'utilité publique.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU autre que celles qui consistent :

- à vérifier que toutes les zones U ou AU sont pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable,
- que la capacité de production et d'alimentation était suffisante,
- et que la qualité de l'eau distribuée était bonne.

5.6. LES ESPACES AGRICOLES

Rappels législatifs

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. «

L'article L.111-3 du code rural dispose : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »(...).

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune de Penguilly souhaite préserver la pérennité des exploitations agricoles. Pour cela, les terres agricoles ont été classées en zone Agricole, ainsi que les bâtiments d'exploitation et les habitations des agriculteurs en activité.

Les zones d'extension d'urbanisation ont été réfléchies en fonction du moindre impact sur l'activité agricole. Aucune nouvelle zone constructible n'a été définie en zone agricole, elles se cantonnent en continuité immédiate du bourg.

Enfin, le changement de destination des bâtiments appartenant à des tiers, dans l'espace rural, ne sera autorisé qu'à la condition de ne pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.

5.7. LES GRANDES INFRASTRUCTURES

5.7.1. LES NUISANCES SONORES

Rappels

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune de Penguily n'est traversée par aucune route départementale ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral.

Elle n'est donc pas concernée par les dispositions de la loi du 31 décembre 1992.

5.7.2. LES ENTREES DE VILLE

Rappels

Dans son article 52, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune de Penguily n'est traversée par aucune route départementale classée à grande circulation. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

5.7.3. LES RECULS ET ACCES SUR VOIES DEPARTEMENTALES

Rappels des principes arrêtés dans la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général

En ce qui concerne les accès

Les nouveaux accès sur chemins départementaux hors agglomération telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois de possibilités d'utiliser les accès existants,
- aux équipements liés à l'exploitation de la route,
- à l'exploitation des parcelles riveraines,
- aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer,
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications des chemins départementaux,
- à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

En ce qui concerne les marges de recul

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD du réseau structurant (cette distance pouvant être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiment autres que ceux destinés à l'habitation),
- 15 m des autres RD.

- Incidences et mesures prises dans le PLU

En ce qui concerne les accès

Sur le règlement graphique du PLU, des figurés ont été reportés le long des RD, en dehors des zones U et AU, indiquant que tout nouvel accès direct est en principe interdit sauf dérogation du Conseil Général.

Dans le règlement écrit, le PLU a rappelé dans les articles A.6, N.6, Nh.6 et Nr.6 que à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

En ce qui concerne les marges de recul

Sur le règlement graphique du PLU, des marges de reculs ont été reportées en fonction des catégories de classement des routes départementales, en dehors des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) :

- 15m de l'axe des RD 44 et 25,
- 35m de l'axe de la RD 14 ramené à 25m pour les constructions autres que les habitations.

Concernant la zone d'urbanisation à court terme à l'ouest de la RD 14, un recul de 15 mètres à partir du bord de la chaussée a été institué correspondant à un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voirie. Ce recul inconstructible sera aménagé afin de limiter les nuisances visuelles et sonores pour les riverains.

5.8. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.8.1. LES RISQUES NATURELS

Rappels

Les risques naturels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation.

Le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) n'a recensé sur la commune l'existence d'aucun risque.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune mesure spécifique n'a été mise en œuvre dans le PLU.

5.8.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Rappels

Les risques industriels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

La commune de Penguily n'est exposée à aucun risque industriel.

La zone d'activité créée est à vocation artisanale et n'accueillera donc pas d'activités nuisantes.

5.8.3. LA SECURITE ROUTIERE

La sécurité routière est à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

- **Elle a été prise en compte pour toutes les routes départementales en interdisant notamment les accès nouveaux et directs sur celles-ci principalement sur la zone 1AU à l'ouest de la RD 14.**
- **Les accès groupés sont privilégiés dans le cadre de l'aménagement des zones A Urbaniser (au niveau du règlement et des orientations d'aménagement).**
- **Conscient de sa dangerosité lors des traversées Est/Ouest, la mise en sécurité de la RD 14 au niveau du centre bourg (aménagement et ralentissement des entrées de bourg) est également une priorité communale.**

5.9. LES DECHETS

Rappels

La politique menée par le Conseil général dans le domaine des déchets s'effectue dans le cadre du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers. Le Département a pris la responsabilité de sa révision en 2004. La révision est toujours en cours.

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU en matière de gestion des déchets.

5.10. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Rappels

L'article L123-1 du CU indique dans le paragraphe 14 que les PLU peuvent : « 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 guide départemental des éoliennes en Côtes d'Armor (validée en juillet 2003 et mis à jour en septembre 2005) identifie des zones qu'il qualifie du point de vue de leur sensibilité et comporte un ensemble de recommandations et de préconisations utiles au bon aboutissement de projets de qualité ainsi que le rappel des procédures à engager.

Il définit :

des secteurs incompatibles dans lesquels aucun parc éolien ne doit pas être implanté

des secteurs sensibles dans lesquels un parc éolien est susceptible du fait de ses caractéristiques, d'avoir un impact environnemental fort. Tout projet y sera étudié avec beaucoup d'attention

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune de Penguily n'est concernée par aucun site incompatible ni aucun site sensible. Le paysage de Penguily n'en reste pas moins de qualité et tout projet éolien devra faire, dans le respect de la réglementation existante, d'une insertion paysagère.

Le PLU a pris en compte l'intérêt de son paysage en n'autorisant pas dans son règlement écrit l'implantation des éoliennes dans la zone naturelle.

Par contre, l'article A.2 du règlement écrit de la zone agricole autorise sous conditions l'implantation des installations et équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

5.11. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappels législatifs

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme indique que font l'objet d'une évaluation environnementale « les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme fait obligation d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement (site Natura 2000) ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;

b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

L'article L.414-4 du code de l'environnement dispose que : « Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent. »

■ Incidences et mesures prises dans le PLU

Considérant que la commune de Penguily :

- ne se situe pas dans un SCOT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale,
- n'est pas commune littorale,
- ne fait pas plus de 5000 ha, et n'accueille pas plus de 10 000 habitants,
- ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation de plus de 200 ha et n'est concerné par aucun site Natura 2000.

Il n'y a donc pas lieu de mener une évaluation environnementale.

6. SUPERFICIE DES ZONES

Plan Local d'Urbanisme approuvé	
Zones	Surface totale (ha)
Uh	20,20
UL	0,95
UY	1,27
TOTAL zones U	22,42
1AUh	3,93
1AUL	0,92
1AUY	0,71
2AU	1,72
TOTAL zones AU	7,28
A	841,61
Ap	5,92
App	7,76
TOTAL zones A	855,29
N	150,71
Nh	22,43
Np	2,72
Npp	18,15
TOTAL zones N	194,01
TOTAL ZONES*	1 079

*** NB : Il est rappelé que les superficies du PLU ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques.** Par rapport au fond de plan informatisé, la commune compte 1079 ha, contre 1049 ha donnés officiellement par l'INSEE. Il en résulte une différence de 30 hectares.