
Département des Côtes-d'Armor
Commune de **Saint-Denoual**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°1

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du 23/08/04

Le Maire,

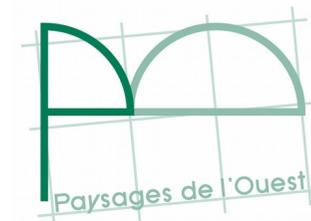
DOSSIER D'APPROBATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	le 27.02.84	le 12.05.87	le 03.12.90
Révision n°1 / Élaboration du PLU	le 05.07.01	le 22.01.04	le 23.08.04

Paysages de l'Ouest
33 boulevard Einstein
44300 NANTES

Tél: 02.40.76.56.56
Fax: 02.40.76.01.23

E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr



Sommaire

Chapitre 1 : Le territoire de Saint-Denoual.....	4
I. Le contexte local.....	5
A. Une commune située à 11 km au nord-est de Lamballe.....	5
B. Les structures supracommunales.....	6
C. Une histoire, un patrimoine.....	7
II. Le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme.....	10
A. Historique du Plan d'Occupation des Sols de Saint-Denoual.....	10
B. Le porter à connaissance du préfet.....	11
III. L'environnement communal.....	15
A. Topographie et hydrographie.....	15
B. Occupation générale des sols.....	16
C. Milieux et paysages naturels.....	17
D. Le bourg et les espaces urbanisés.....	18
Chapitre 2 : Quelles orientations de développement pour la commune ?.....	23
I. Démographie.....	24
A. Évolution de la population.....	24
B. Évolution des structures de la population.....	26
II. Économie.....	31
A. Population active.....	31
B. Les activités économiques.....	32
III. Logement.....	35
A. Structure et évolution du parc de logements.....	35
B. Caractéristiques du parc de logements en 1999.....	36

C.Évolution de la construction et de la rénovation.....	37
IV. Perspectives d'évolution.....	41
A. Les perspectives d'évolution de la population.....	41
B. Perspectives d'évolution du logement.....	43
Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus.....	46
I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter.....	47
A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme.....	47
B. Le respect des réglementations particulières.....	53
II. Objectifs de la révision et projet de développement.....	63
A. Les motivations de la révision du PLU.....	63
B. Un projet de développement pour Saint-Denoual.....	63
III. Modifications des règles d'utilisation des sols.....	64
A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU.....	64
B. Changements de règles par rapport au POS de 1990.....	65
Chapitre 4 : Incidences du PLU sur l'environnement.....	70
I. Protection de l'activité agricole.....	72
II. Protection du milieu naturel et des paysages.....	73
A. Les espaces naturels protégés.....	73
B. Boisements classés.....	73
III. Protection du patrimoine bâti.....	74
A. Les vestiges archéologiques.....	74
B. La préservation du patrimoine bâti.....	74

Chapitre 1 : Le territoire de Saint-Denoual

I. Le contexte local

Saint-Denoual est situé à l'est du département des Côtes-d'Armor.

Le territoire de la commune couvre une superficie de 8,61 km² et rassemble 354 habitants (population sans doubles comptes, source : INSEE, 1999).

A. Une commune située à 11 km au nord-est de Lamballe

Saint-Denoual est situé à 30 kilomètres à l'est de Saint-Brieuc, le chef-lieu du département. La commune se trouve à mi-chemin entre deux chefs-lieux de canton : à 11 km au nord-est de Lamballe et à 13 km au sud-ouest de Matignon. La commune se trouve dans un espace à dominante rurale même si l'influence de Lamballe est sensible.

Saint-Denoual est assez proche de la mer ; la station balnéaire de Saint-Cast-le-Guildo se situe à une vingtaine de kilomètres.

La commune est traversée d'est en ouest par une route départementale classée à grande circulation, la RD 768 Dinard – Lamballe. Cette route permet de rejoindre facilement à Lamballe la RN 12, axe à 2×2 voies Rennes – Brest.

La RD 768 marque fortement le territoire de Saint-Denoual. Cette route est en effet empruntée par 3 300 véhicules par jour (moyenne 2000, source : DDE 22). Elle permet de desservir toute une partie du littoral du département à partir de Saint-Brieuc ou de Saint-Malo. Or, le bourg de Saint-Denoual s'est implanté le long de cet axe.

Le contournement de Saint-Denoual fait actuellement l'objet d'études de la part du Conseil général des Côtes-d'Armor.

B. Les structures supracommunales

1. Une commune intégrée à la Communauté de communes du pays de Matignon

La Communauté de communes du pays de Matignon comprend huit communes ; Saint-Cast-le-Guildo est le pôle de population le plus important (3 187 habitants), c'est la seule commune urbaine. Les autres communes sont Fréhel (2 047 hab.), Matignon (1 537 hab.), Hénanbihen (1 294 hab.), Saint-Pôtan (735 hab.), Pléboulle (662 hab.), Ruca (504 hab.) et **Saint-Denoual** (354 hab.). Au total, la Communauté de communes rassemble 9 816 habitants répartis sur une surface de 156,2 km².

La structure intercommunale s'est attribué les compétences suivantes :

- En matière d'aménagement de l'espace : élaboration d'un schéma directeur d'aménagement ; charte intercommunale de développement et d'aménagement ; étude d'une charte paysagère.
- En matière de développement économique : aménagement, gestion et promotion des zones d'activités économiques communautaires ; soutien à l'installation ou au développement d'entreprises d'intérêt communautaire.
- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- Actions en matière de logement et de cadre de vie.
- Soutien aux actions sportives, culturelles et d'enseignement d'intérêt communautaire.
- Soutien aux actions sociales d'intérêt communautaire.

2. Le Pays de Dinan

La loi Pasqua du 4 février 1995, précisée par la loi Voynet du 25 juin 1999, a abouti à la structuration de la région Bretagne en 21 pays. Comme pour la plupart de ses semblables, le découpage du Pays de Dinan est basé sur les EPCI à fiscalité propre existants. Ainsi, il regroupe la CODI (Communauté de communes de Dinan), la Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye, la Communauté de communes Plancoët-Val d'Arguenon, la Communauté de communes Rance-Frémur, la Communauté de communes du pays de Caulnes, la Communauté de communes du pays de Duguesclin, la Communauté de communes du pays de Matignon, la Communauté de communes du pays de Plélan-le-Petit et une commune isolée (Plouasne).

La charte du Pays a été rédigée. Elle permet de dégager dix orientations fondamentales pour assurer le développement du Pays :

- renforcer l'aménagement du territoire,

- dynamiser le développement économique et assurer le plein emploi,
- stimuler, organiser et transformer économiquement l'afflux touristique,
- agir pour améliorer le solde démographique migratoire,
- reconquérir la qualité de l'eau ; réhabiliter, protéger et gérer l'environnement de manière durable,
- assurer un cadre de vie harmonieux, renforcer le sentiment d'appartenance au pays et développer les services au public et la solidarité,
- protéger, restaurer et valoriser le patrimoine,
- développer l'implantation de l'enseignement supérieur : favoriser la formation initiale, l'orientation et la formation continue,
- développer et soutenir les actions en faveur des femmes, des jeunes et des enfants ; accompagner spécifiquement les jeunes,
- soutenir le développement culturel et artistique.

Le PLU de Saint-Denoual se doit de respecter ces orientations même si elles n'ont pas débouché à ce jour sur un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

C. Une histoire, un patrimoine

Source : Le patrimoine des communes des Côtes-d'Armor, éd. Flohic, 1998

La paroisse de Saint-Denoual s'est constituée aux dépens de l'ancienne paroisse de Hénan, partagée vers la fin du 12^e siècle entre Hénansal et Hénanbihen. La seigneurie de Saint-Denoual, devenue ultérieurement vicomté, a son siège au lieu-dit Le Châtel. De ce château, détruit au 16^e siècle, ne subsistent au début du 20^e siècle que des vestiges de douves et une motte féodale.

Le château de la Guyomarais est un élément majeur du patrimoine historique de la commune. Au 18^e siècle, ce manoir appartenait à M. de La Motte-Vauvert. Pendant la Révolution, le marquis de La Rouerie s'y réfugie et c'est là qu'il trouvera la mort et y est enterré. Le marquis de la rouerie est une personnalité marquante de l'Histoire de France. Il a en effet dirigé des commandos aux États-Unis lors de la guerre d'Indépendance. Une stèle en granit a été érigée en face du château par l'ambassade des États-Unis ; elle rappelle en trois langues (anglais, breton et français) le rôle important que joua le marquis pour l'indépendance américaine en tant que général. Auréolé par ses faits d'armes outre-Atlantique, il se voit confier l'organisation de la chouannerie par les princes. Le 30 janvier 1793, à l'annonce de la mort de Louis XVI, il est emporté par une congestion. Sur sa tombe, située aux abords du château, la plaque indique : « le mal qui l'emporta fut sa fidélité. »

Près de la grille du château, le long de la RD 68, se dresse la croix de la Chapelle. Ce calvaire, érigé en 1440, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1926.

Synthèse

Saint-Denoual, une commune de 354 habitants intégrée à la Communauté de communes du pays de Matignon, au sein du Pays de Dinan.

Une commune située à proximité de Lamballe, à une dizaine de minutes au nord-est de cette ville.

A 30 km de Saint-Brieuc, le chef-lieu du département, dont l'influence se fait assez nettement sentir à Saint-Denoual.

A proximité de la Manche (20 km) et des stations touristiques de la Côte d'Émeraude.

Un bourg traversé par la RD 768, une route à grande circulation reliant Lamballe à l'agglomération Dinard – Saint-Malo.

Une histoire marquée par la période révolutionnaire.

II. Le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document d'urbanisme qui présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu par la commune. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Le PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, accompagné de documents graphiques
- un règlement et le plan de zonage,
- des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- des annexes. (Articles L. 123-1 et R. 123-1 du code de l'urbanisme).

A. Historique du Plan d'Occupation des Sols de Saint-Denoual

La commune dispose d'un POS approuvé le 3 décembre 1990. il a été modifié par une délibération du conseil municipal du 14 décembre 1992. Cette modification portait sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 7NAYs (zone d'activités du Beau Pommier).

Par délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2001, la commune a décidé la révision de son POS, ayant valeur de PLU à compter du 1^{er} avril 2001.

B. Le porter à connaissance du préfet

Le préfet des Côtes-d'Armor a porté à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de l'élaboration du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau.

Les porters à connaissance sont tenus à la disposition du public. (Art. L. 121-2 et R. 123-1)

1. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

a. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

La commune a établi son zonage d'assainissement dans les conditions prévues à l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. La carte des zones délimitées est annexée au Plan Local d'Urbanisme en application de l'article R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

Le SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 impose une protection efficace des abords des cours d'eau et des zones humides. Par conséquent, le nouveau PLU devra identifier les sites et zones humides et prévoir des dispositions de nature à assurer leur sauvegarde, notamment en y interdisant tout affouillement et exhaussement du sol et toute nouvelle construction.

b. La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992

Les conditions de la prise en compte dans les documents d'urbanisme des nuisances dues au bruit sont fixées dans un cadre juridique qui :

- crée des devoirs nouveaux pour les aménageurs, constructeurs et promoteurs,
- élargit la protection des riverains et occupants des logements,
- ouvre aux collectivités locales un champ d'application étendu.

Un arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre de la commune de Saint-Denoual a été pris le 17 juin 2003 en application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Aux termes de cet arrêté, la RD 768 est classée comme voie bruyante entre la limite communale d'Hénansal et la RD 68 comme suit :

Nom de l'infrastructure	Type de l'infrastructure	Délimitation du tronçon		Type de tissu	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
		débutant	finissant			
RD 768	Route départementale	Limite communale de Hénansal	Limite agglomération	ouvert	3	100 mètres
RD 768	Route départementale	Limite agglomération	Limite agglomération	ouvert	4	30 mètres
RD 768	Route départementale	Limite agglomération	RD 68	ouvert	3	100 mètres

c. La loi Paysage du 8 janvier 1993

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le Code de l'Urbanisme, notamment dans les articles R. 123-2, R. 123-3, L. 123-1, L. 130-1 et L. 442-2.

Le PLU pourra permettre la protection des bois et forêts non protégés par le Code Forestier par leur classement en « espaces boisés classés ». ce classement peut également s'appliquer aux haies, arbres isolés et alignement d'arbres (Art. L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

d. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

La loi Barnier interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, sauf si les règles s'appliquant aux zones riveraines sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité urbaine et des paysages (Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En ce qui concerne Saint-Denoual, ce texte s'applique le long de la RD 768.

2. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

La commune n'est, à l'heure actuelle, concernée par aucun schéma directeur ou schéma de secteur approuvé. En revanche le P.L.U. doit être révisé pour être mis en compatibilité, s'il y a lieu, avec le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) dans un délai de trois ans après la publication de ce dernier.

Saint-Denoual n'est pas actuellement couvert par un SCOT et est situé à moins de 15 km du rivage. Les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme lui sont donc applicables. Cela signifie que les ouvertures à l'urbanisation prévues par le PLU révisé doivent recevoir l'accord du préfet; cet accord est donné après avis de la Commission Départementale des Sites et de la Chambre d'Agriculture.

Dans un courrier daté du 19 novembre 2003, Madame le Préfet des Côtes-d'Armor a donné son accord pour procéder aux ouvertures à l'urbanisation prévues dans le projet de PLU, suite à la réunion du 4 novembre 2003 de la Commission Départementale des Sites.

3. Projets d'intérêt général

La révision du PLU doit prendre en compte les projets d'intérêt général. Il n'y en aucun sur la commune.

Un projet de déviation de la RD 768 est cependant à l'étude actuellement sur la commune.

4. Servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes applicables au territoire communal est la suivante:

- **Servitudes de type AC1** relatives aux monuments historiques. Elle concerne la croix du XVI^e siècle de la Guyomarais (Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 24 avril 1926).
- **Servitude de type A6** concernant l'écoulement des eaux nuisibles,
- **Servitude de type I4** « Établissement des canalisations électriques » concernant la ligne électrique à 225 kV Rance-Poste – Z Doberie, la ligne électrique à 63 kV Erquy – Plancoët, le réseau de distribution publique HTA et le réseau basse tension (BTs ou BTa).
- **Servitude de type PT3** relative au câble de communication FO 216-2,
- **Servitude de type PT4** d'élagage relative aux lignes de télécommunication empruntant le domaine public.

III. L'environnement communal

A. Topographie et hydrographie

Le relief de Saint-Denoual est majoritairement constitué d'un plateau de 60 à 100 m d'altitude. Dans la partie ouest de la commune, au niveau du bourg, un coteau assez net marque la limite de la vallée du Frémur.

Les points hauts du territoire sont situés au sud, en bordure de la forêt de la Hunaudaye.

Saint-Denoual est traversé par deux cours d'eau qui prennent leur source dans la partie sud de la commune.

Le Guinguenoual prend sa source à proximité du château de la Guyomarais et se dirige vers le nord-est. Il traverse la commune d'Hénanbihen avant de se jeter dans le Frémur au niveau de la limite entre cette commune et celle de Matignon.

Le Frémur est un petit fleuve côtier qui prend sa source à l'orée de la forêt de la Hunaudaye, au niveau de la limite communale entre Quintenic et Saint-Denoual. Son cours forme une boucle sur Saint-Denoual ; il vient flirter le bourg avant de se diriger vers l'ouest et la commune d'Hénansal. Il se jette dans la Manche, au fond de la baie de la Fresnaye, au pied du Cap Fréhel.

B. Occupation générale des sols

Occupation des sols à Saint-Denoual		
<i>Source : Direction Générale des Impôts 2001</i>		
	Surface (ha)	Part
Zones non urbaines	811	94,2%
<i>dont terres cultivables</i>	545	63,3%
<i>dont prés</i>	118	13,7%
<i>dont landes</i>	27	3,1%
<i>dont bois</i>	111	12,9%
<i>dont jardins</i>	8	0,9%
<i>dont terrains d'agrément</i>	2	0,2%
Voie et chemins	12	1,4%
Zones urbaines	38	4,4%
<i>dont bâties</i>	23	3,3%
<i>dont non bâties</i>	10	1,2%
Superficie totale de la commune	861	100%

Les surfaces agricoles (prés et terres cultivables) représentent un peu plus de 75% du territoire communal.

Les bois occupent une part notable de la surface de la commune (près de 13%).

Les surfaces bâties ne représentent que 3,3% de la surface communale mais sont majoritairement regroupées dans le bourg.

C. Milieux et paysages naturels

Le territoire de Saint-Denoual est essentiellement occupé par l'agriculture qui concerne près des trois-quarts de sa surface (terres cultivées et prés). Ces parcelles se situent surtout dans la moitié ouest de la commune.

Les milieux naturels sont principalement constitués de bois. Ils se situent essentiellement dans l'est du territoire communal (bois de Saint-Denoual). A l'extrême sud du territoire, une petite partie de la forêt de la Hunaudaye déborde sur Saint-Denoual.

1. Les vallons humides

Les deux ruisseaux qui traversent la commune présentent une richesse naturelle et paysagère particulièrement importante.

Le plus souvent, une ripisylve dense borde les ruisseaux. Cette formation végétale qui regroupe frênes, saules, aulnes... joue un rôle essentiel pour la régulation hydraulique et la tenue des berges du cours d'eau. Elle abrite par ailleurs une faune riche et ces espaces sont à protéger.

Contrairement au reste du territoire communal, la trame bocagère est bien préservée et assez dense à leurs abords. La qualité paysagère du vallon du Guinguenoual est particulièrement bonne.

Les haies sont moins présentes le long du Frémur mais certains espaces boisés ont un intérêt certain, tant au point de vue de l'équilibre naturel qu'au niveau paysager (site de la source de l'Edam...).

2. Les boisements

Saint-Denoual compte une part notable de massifs boisés (13% du territoire). Leur importance dans l'environnement communal est renforcée par le voisinage de la forêt de la Hunaudaye, une des plus importantes du département. Sa lisière marque le plus souvent la limite sud de Saint-Denoual; seule une petite partie du massif déborde sur la commune.

Le bois de Saint-Denoual est le plus important ensemble boisé de la commune ; il occupe une partie importante de l'est du territoire et forme l'extrémité nord de la forêt.

D'autres massifs boisés sont à relever:

- les bois autour du château de la Guyomarais, dans lesquels le Guinguenoual prend sa source,

- le bois de Gohier, au milieu d'un vaste espace agricole,
- le bois de Beau Séjour domine le vallon du Frémur ; il se situe dans la continuité du massif boisé entourant le château de la Vallée, en Quintenic.

3. Les espaces agricoles

Le bocage est la forme traditionnelle de mise en valeur des espaces agricoles bretons. A Saint-Denoual , il a été fortement déstructuré par le remembrement réalisé en 1968 et en 1969. Aujourd'hui l'espace agricole de la commune présente un paysage ouvert où ne subsistent que quelques haies qu'il est important de protéger.

Le paysage est particulièrement ouvert dans le plateau qui domine le vallon du Frémur. Ainsi, toute implantation de bâtiment important a des conséquences sur la qualité de l'environnement paysager de la commune mais aussi des communes avoisinantes.

D. Le bourg et les espaces urbanisés

Le bourg est très excentré dans le territoire de la commune ; il est localisé dans sa partie nord-ouest.

L'urbanisation de Saint-Denoual s'est aussi dispersée dans la campagne.

4. Les formes urbaines

a. Le centre-bourg

Implanté le long de la RD 768, le bourg de Saint-Denoual est un village-rue caractéristique. L'axe de la route est le lieu majeur d'animation de la vie locale.

Les maisons en pierre, implantées à l'alignement, marquent le cœur ancien du bourg. Elles sont en général de type R+1+C (un étage plus des combles) ou de type R+C (maison de plain-pied avec combles).

L'ensemble présente une cohérence architecturale certaine, mais la taille réduite du bourg ne permet de créer un réel sentiment urbain.

En plein cœur du bourg, la route fait un brusque virage en déclivité. En raison du fort trafic observé (3 300 véhicules/jour en moyenne en 2000), la traversé du bourg est particulièrement dangereuse à cet endroit. Il en résulte un certain manque d'unité entre la partie nord, où sont localisés les services et commerces, et la partie sud.

b. Les extensions de l'urbanisation

Les extensions du bourg se sont effectuées de part et d'autre de la route départementale en continuité avec le bâti existant.

D'une part, de nouvelles maisons se sont implantées le long de la départementale ou, comme le lotissement du Bignon, en prise directe sur celle-ci.

D'autre part, plus récemment, la construction neuve s'est réalisée en arrière du bourg. Ainsi, la nouvelle mairie a été construite le long de la voie communale n°3, à une centaine de mètres en retrait par rapport à la RD 768. Cette extension de la partie urbanisée a conduit à inclure dans le bourg des hameaux tels que le Champ Huet ou le Pont Besnard.

c. Les hameaux

Selon les estimations de la mairie, la population de Saint-Denoual se répartit quasiment à parts égales entre le bourg (185 habitants) et le reste de la commune (173 hab.). La population regroupée dans les différents hameaux représente ainsi un poids notable.

Trois d'entre eux accueillent principalement de l'habitat pavillonnaire : les Granges, le Haut Boulay et la Pâquerie. Ces hameaux sont desservis par les réseaux électriques et alimentés en eau potable. La présence d'exploitations agricoles actives peut cependant bloquer leur développement.

d. La zone d'activités du Beau Pommier

Implantée le long de la RD 768, la zone d'activités du Beau Pommier marque l'entrée est du bourg.

Les bâtiments actuels forment en effet un front bâti, dans la continuité du tissu pavillonnaire existant. L'installation en cours de nouvelles entreprises va accentuer cet effet de diffusion urbaine.

5. Les équipements de superstructure

a. Le tissu économique communal

La commune de Saint-Denoual dispose de deux commerces de proximité :

- un bar tabac – grill,
- un bar – épicerie.

Ces deux commerces sont situés de part et d'autre de la route départementale.

D'autre part, Saint-Denoual dispose d'une agence postale ouverte 2 heures par jour ; elle est située à proximité de la mairie.

Le niveau des équipements essentiels est considéré comme insuffisant (niveau C selon l'Inventaire Communal de 1998).

La commune ne compte aucun professionnel de la santé.

Pour les autres commerces et services courants, les Guinguenoualais doivent se rendre à Lamballe. Cette commune, la plus fréquentée par les habitants, est située à 12 kilomètres de Saint-Denoual, soit à environ un quart d'heure. C'est là que se rendent habituellement les habitants pour profiter des services, équipements ou loisirs qu'ils ne trouvent pas dans leur propre commune (source : inventaire communal de 1998, INSEE). Pour les équipements et services spécialisés, ils se rendent à Saint-Brieuc.

L'activité économique de Saint-Denoual est cependant assez dynamique grâce aux entreprises implantées sur la zone d'activités du Beau Pommier : l'entreprise Noret (industrie textile) qui emploie 50 personnes et trois autres entreprises plus modestes (moins de 10 salariés).

b. Les équipements scolaires, sportifs et de loisirs

En terme d'équipements sportifs et de loisirs, la commune dispose d'un terrain de football (désaffecté), d'un jeu de boules et d'une salle polyvalente. Le jeu de boules et la salle polyvalente sont situés à proximité de la mairie alors que le terrain de football est complètement excentré ; il est situé à 1,5 km du bourg, le long de la RD 768.

En terme d'équipements scolaires, la commune dispose d'une école privée, l'école Notre-Dame des Champs. Les parents qui souhaitent scolariser leurs enfants dans l'enseignement public les envoient à Hénanbihen ou à Hénansal.

Ensuite, la scolarité se poursuit dans les collèges publics et privés de Matignon et Lamballe puis dans les lycées publics et privés de Lamballe.

c. Le réseau d'assainissement

Actuellement, la commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée sur le bourg et les principaux villages. Les modalités de réalisation d'un réseau d'assainissement collectif sont actuellement étudiées par la commune, en collaboration avec les services de l'État.

Synthèse

Saint-Denoual est caractérisé par un vaste espace agricole ouvert où subsistent quelques haies bocagères. Ce paysage est particulièrement sensible.

Les boisements sont relativement importants ; ils contribuent à la richesse paysagère et écologique de la commune. Ils se situent dans la continuité de la vaste forêt de la Hunaudaye, au sud.

Le bourg s'est implanté le long de la RD 768, une route particulièrement passante, source de dangers et de désorganisation urbaine.

Les services et commerces sont insuffisants, ce qui oblige les habitants à se rendre dans des communes voisines pour effectuer leurs achats courants

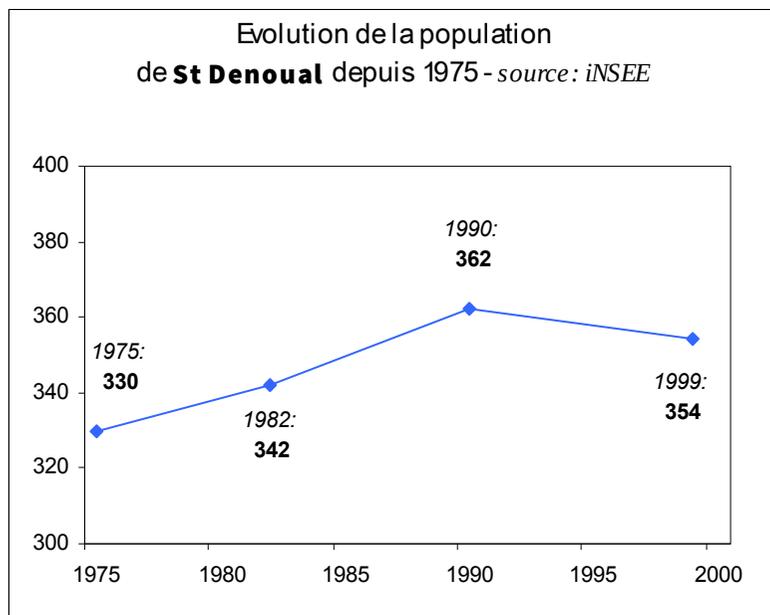
Chapitre 2 : Quelles orientations de développement pour la commune ?

I. Démographie

Sauf indication contraire, les données concernant la population exposées ci-après sont basées sur la **population sans double compte** calculée par l'INSEE suite au recensement de 1999 : **354 habitants**. En raison des faibles effectifs, les évolutions sont à considérer avec prudence.

A. Évolution de la population

1. Un fléchissement après un essor jusqu'en 1990



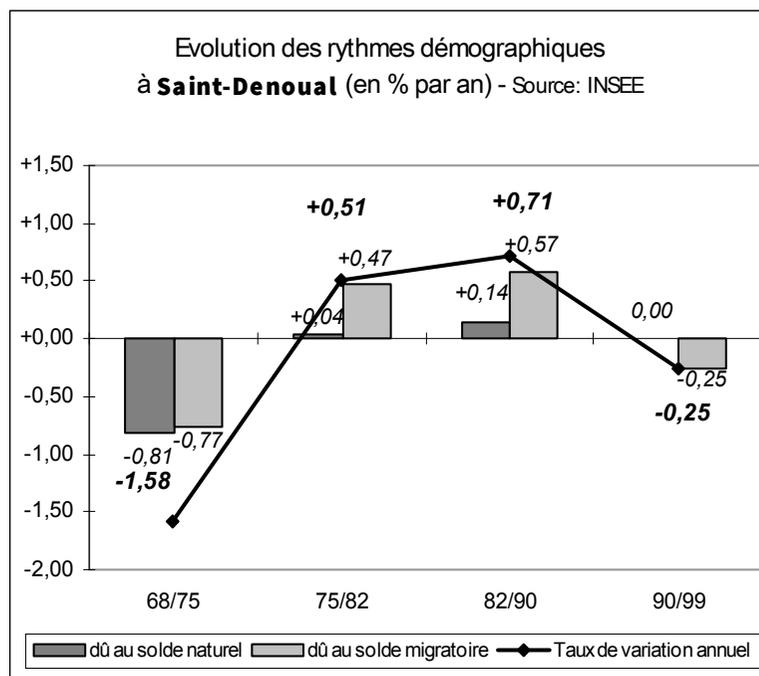
La population de Saint-Denoual a légèrement augmenté au cours des années 1970 et 1980. Elle est passée de 330 personnes à 362 en 15 ans, soit une croissance globale d'environ 10%.

L'évolution de la population de Saint-Denoual est nettement meilleure que celle des communes du même type qui connaissent une baisse continue depuis 1975. De même, la population du canton a connu une évolution moins dynamique.

	Taux de variation en %/an		
	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Saint-Denoual	+0,51%	+0,71%	-0,25%
Canton de Matignon	+0,15%	-0,35%	-0,18%
Côtes-d'Armor	+0,36%	-0,01%	+0,08%
dont communes rurales de 200 à 499 hab.	-0,82%	-0,64%	-0,29%

Depuis 1990, on observe un tassement de la population. Entre les deux derniers recensements, la population a légèrement baissé (-0,25% par an). Cette baisse est comparable à celle de la population cantonale (-0,18% par an) alors que le département connaissait un rythme de croissance légèrement positif (+0,08% par an, le plus faible taux de Bretagne).

2. Une évolution due aux mouvements de population



La croissance de population observée au cours des années 70 et 80 est avant tout due à un solde migratoire positif. C'est grâce à l'arrivée de nouvelles familles que la population a fortement augmenté au cours de ces décennies. Même si l'on ne se situe pas réellement dans l'aire périurbaine de Lamballe, on observe ici un phénomène assez semblable.

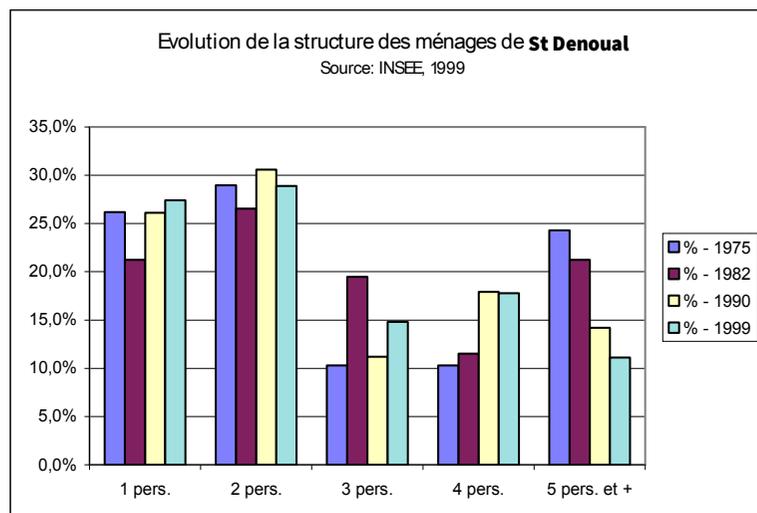
Quelques familles sont venues à la campagne pour pouvoir bénéficier d'une maison seule tout en étant assez près de la ville (Lamballe) et de leur lieu de travail. La proximité du lieu de travail a été un élément encore plus déterminant dans le cas de Saint-Denoual où l'entreprise Noret emploie une cinquantaine personnes.

Le fait de n'ouvrir aucun lotissement au cours des années 90 a eu pour conséquence de limiter l'apport de population. En parallèle, les enfants issus des familles arrivées dans les années 70 ont quitté le foyer familial (études supérieures, premier emploi...).

B. Évolution des structures de la population

1. Des ménages qui restent relativement grands

Selon l'INSEE, on appelle ménage l'ensemble de la population d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui unissent ces personnes. Il peut se réduire à une seule personne. En 1999, comme lors tous les recensements depuis 1968, le nombre de ménage est égal au nombre de résidences principales.

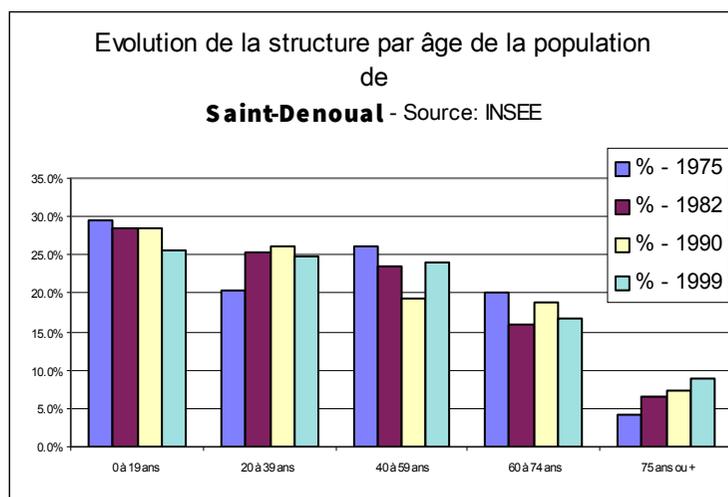


À l'image de ce que l'on peut observer ailleurs, on constate à Saint-Denoual une baisse de la taille des ménages. La taille moyenne des ménages est passé de 3,03 à 2,59 entre 1975 et 1999 et la part des ménages de 5 personnes et plus s'est effondrée depuis les années 70.

Cependant, entre 1990 et 1999, la part des ménages de 3 et 4 personnes s'est maintenue à un niveau élevé, nettement supérieur à la moyenne départementale. Et, contrairement à ce que l'on observe généralement, la part des petits ménages (1 ou 2 personnes) a peu augmenté.

Composition des ménages en 1999 – source : INSEE							
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +	Total	Moyenne
Commune	27,4%	28,9%	14,8%	17,8%	11,1%	100,0%	2,59
Côtes-d'Armor	32,2%	33,2%	14,2%	13,1%	7,2%	100,0%	2,31
dont com. rurales de 200 à 499 hab.	29,7%	33,5%	14,7%	13,9%	8,1%	100,0%	2,39

2. Une population de moins en moins jeune



Au niveau national, comme à toutes les échelles d'analyse, on observe un vieillissement de la population depuis la fin du baby-boom, à la fin des années 70.

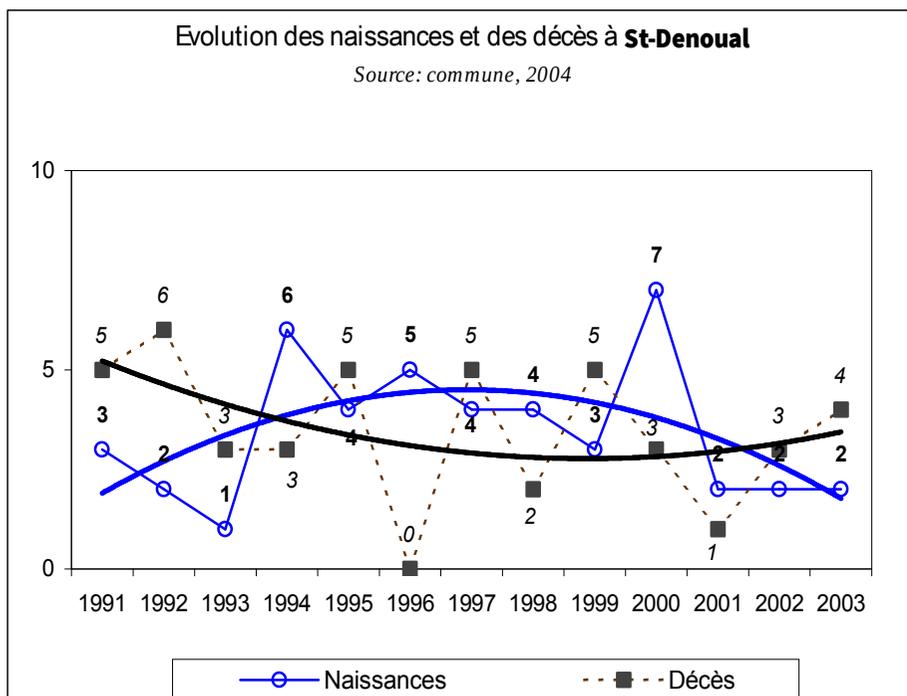
Cette tendance s'observe à Saint-Denoual avec une baisse relative de la part des jeunes (moins de 20 ans) dans la population entre 1975 et 1999 : de 29,4% en 1975 leur part est passée à 25,5% en 1999. En parallèle, la part des plus de 75 ans a sensiblement augmenté (4,2% en 1975 contre 8,8% en 1999).

La comparaison avec les chiffres du département et, surtout, du canton permet de constater que Saint-Denoual est une commune relativement jeune. En effet la part des jeunes est nettement plus élevée et celle des personnes âgées, nettement plus faible.

Répartition par tranche d'âge en 1999 – source : INSEE						
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Indice de jeunesse*
Commune	25,5%	24,9%	24,1%	16,7%	8,8%	1,0
Canton	20,8%	20,6%	24,3%	22,2%	12,1%	0,6
Côtes-d'Armor	22,9%	23,7%	25,7%	17,6%	10,1%	0,8

*Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

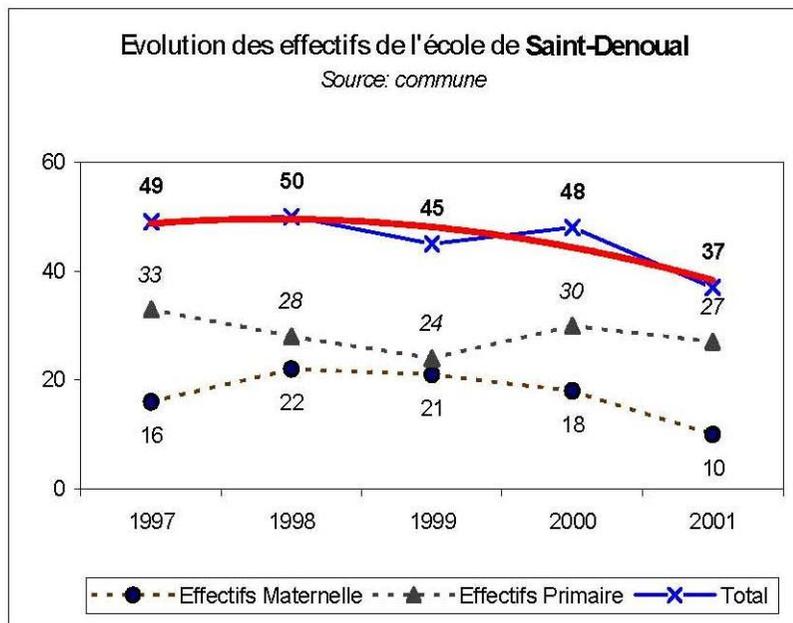
3. Un solde naturel positif au cours des dix dernières années



En se référant aux données de l'état civil, on observe que le solde naturel (naissances-décès) est positif au cours des dix dernières années : celui-ci est de +8.

Au-delà des variations importantes d'une année sur l'autre, on peut dégager une tendance. Actuellement, celle-ci est assez préoccupante pour la commune car on observe que le nombre des naissances semble fléchir et risque de rattraper le nombre de décès. Ceci est avant tout dû au vieillissement global de la population évoqué plus haut.

4. Des effectifs scolaires en baisse



Alors que, globalement, les effectifs scolaires de Saint-Denoual étaient stables depuis plusieurs rentrées, la rentrée 2001 marque une baisse sensible, à la fois en primaire et en maternelle.

Cette baisse est d'autant plus inquiétante pour la pérennité de cet équipement que l'on observe une baisse continue des effectifs des classes de maternelle depuis la rentrée de 1998.

Synthèse

Après avoir connu un certain essor démographique dans les années 70/80, la commune de Saint-Denoual a enregistré une légère baisse au cours des années 90 et comptait 354 habitants au recensement de mars 1999.

L'augmentation démographique observée entre 1975 et 1990 a été due à une arrivée de population (une trentaine de personnes supplémentaires en 15 ans).

Malgré cette baisse, la population reste relativement jeune (en comparaison à la moyenne départementale) mais les effectifs scolaires tendent à baisser.

La commune de Saint-Denoual doit cependant envisager de relancer sa politique d'accueil afin d'assurer le renouvellement de la population et la pérennisation des équipements d'intérêt public.

II. Économie

A. Population active

1. Caractéristiques de la population active

En 1999, la commune de Saint-Denoual compte 152 actifs pour 354 habitants, le taux d'activité des 15-60 ans (nombre d'actifs par rapport à la population totale de cette classe d'âge) est de 75,0%, taux légèrement supérieur à la moyenne du département (73,3%) mais comparable à celui des communes de même type (75,9%).

Parmi ces 152 actifs, on compte 11 chômeurs (hommes et femmes confondus), soit un taux de chômage de 7,2%, un taux nettement inférieur à celui du département (10,8%) et à celui des communes de même type (9,8%).

2. Relations domicile - travail

Le solde entre le nombre d'emplois présents sur la commune et le nombre d'actifs résidents est légèrement négatif (-16) ; il y a donc plus de personnes à quitter la commune pour travailler qu'à venir y travailler.

Il y a quand même 125 emplois offerts sur la commune. Ceci permet à 51 habitants de Saint-Denoual de travailler dans leur commune et 74 personnes résidant hors de la commune viennent travailler à Saint-Denoual.

Parmi les 141 Guinguenoualais ayant un emploi, 90 travaillent donc à l'extérieur (soit 63,8%). Cette part est supérieure au taux départemental (60%) mais inférieure à celle des communes de même type (64,3% des actifs des communes rurales costarmoricaïnes de 200 à 499 habitants travaillent en dehors). En comparaison, en 1990, seulement 41,9% des actifs de Saint-Denoual travaillaient à l'extérieur du territoire communal.

Les migrations alternantes permettent de bien appréhender les logiques territoriales. Dans le cas de Saint-Denoual, la dépendance de la commune vis-à-vis de Lamballe et Saint-Brieuc est patente puisque 44% des Guinguenoualais travaillant hors de la commune y ont leur emploi. Le secteur d'Hénanbien et du littoral joue aussi un rôle important ; il accueille 34% des actifs de la commune ayant un emploi à l'extérieur.

Dans l'autre sens, les 74 personnes venant travailler à Saint-Denoual proviennent à parts égales des secteurs de Dinan/Jugon, de Lamballe et du littoral.

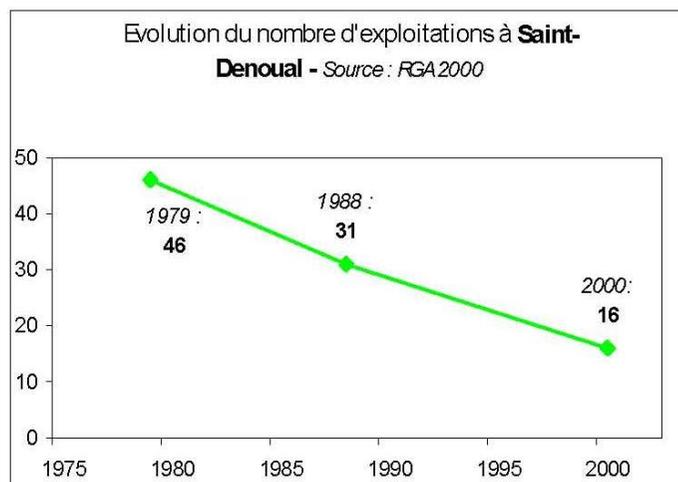
B. Les activités économiques

3. Les activités industrielles et commerciales

L'économie de la commune est fortement dominée par la présence de l'entreprise Noret. Cette industrie textile emploie 50 personnes, ce qui représente 40% des emplois de Saint-Denoual. L'entreprise s'est implantée en 1973 sur la seule zone d'activités de la commune, la ZA du Beau Pommier, située dans le prolongement du bourg, le long de la RD 768. On y trouve trois autres entreprises plus modestes (moins de 10 salariés). L'influence de cette zone d'activités est donc majeure au niveau communal (TP, apport de nouveaux habitants...). Le nouveau PLU doit donc permettre le maintien et, si nécessaire, le développement de ces entreprises sur leur site actuel.

Les autres activités sont beaucoup plus modestes. Il s'agit essentiellement de toutes petites entreprises commerciales et artisanales.

4. Un secteur agricole encore très présent



L'agriculture joue un rôle majeur dans l'organisation territoriale de Saint-Denoual : 77% du territoire communal est constitué par des terres cultivées ou par des prés.

À Saint-Denoual, comme partout ailleurs dans le département, la population agricole et le nombre d'exploitations ont fortement diminué depuis 1979. Entre les RGA de 1988 et de 2000, cette diminution s'est accentuée : la baisse du nombre d'exploitations est de 48% (en comparaison, -48% pour le canton et -43% pour le département).

Parallèlement, la surface moyenne des exploitations a fortement augmenté. A Saint-Denoual, elle a plus que doublé en 21 ans, passant de 15,8 ha en 1979 à 35,6 ha en 2000. En moyenne, les exploitations agricoles de Saint-Denoual sont plus grandes que celles du département (33,8 ha) mais plus petites que celles du canton (39,2 ha).

Au niveau spatial, les sièges d'exploitations agricoles sont répartis sur tout le territoire, à l'exception, bien sûr des zones boisées de l'est. Il faut noter que certains sont localisés à proximité des zones d'habitat (Pont-Besnard, les Granges...).

Synthèse

Avec ses nombreux emplois, la zone d'activités du Beau Pommier joue un rôle majeur pour l'économie de la commune. Le nouveau PLU doit donc permettre son développement.

De nombreux actifs viennent travailler à Saint-Denoual. Le nombre d'actifs venant de l'extérieur est cependant inférieur au nombre de Guinguenoualais travaillant hors de la commune.

La plus grosse part des habitants travaillant hors de la commune travaillent dans le secteur de Lamballe et de Saint-Brieuc.

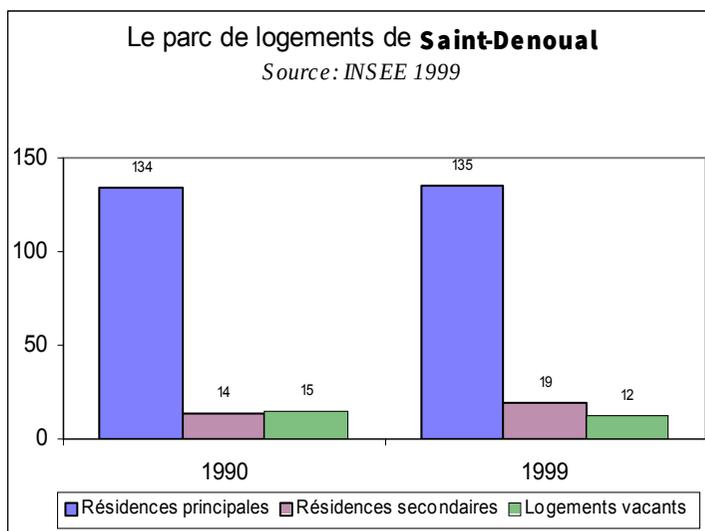
Les actifs ayant leur emploi dans la commune proviennent avant tout des communes voisines.

Malgré une baisse considérable du nombre d'exploitations, le secteur agricole reste très présent à Saint-Denoual. La présence de sièges d'exploitation à proximité des zones d'habitat risque de nuire au développement de celles-ci.

III. Logement

A. Structure et évolution du parc de logements

La commune de Saint-Denoual compte 166 logements (au recensement de 1999).



Entre 1990 et 1999, malgré la baisse de la population, le parc de logements a légèrement crû (+3).

En 1999, les résidences principales représentent 81,3% du parc total de logements. Entre 1990 et 1999, leur part et leur nombre a peu varié.

Le nombre et la part des résidences secondaires a augmenté entre 1990 et 1999, passant de 8,6% à 11,4%. Ceci s'explique en partie par la position rétro-littorale de la commune même si l'on est ici loin d'atteindre les pourcentages des communes littorales du département.

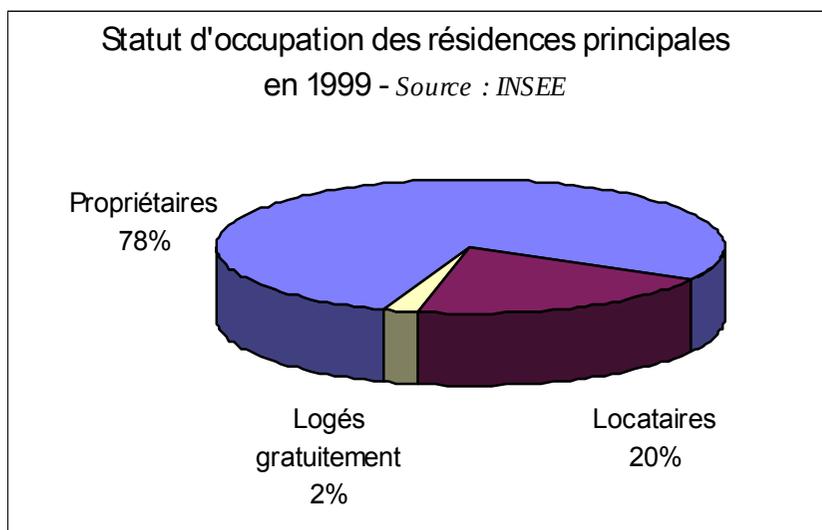
La part des logements vacants a sensiblement baissé ; ils représentent 7,2% du parc de logements en 1999 contre 9,2% en 1990. Elle est plus élevée qu'aux niveaux cantonal (4,5%) et départemental (6,4%)

Structure du parc de Saint-Denoual en 1999 (166 logements)	Structure du parc du département des Côtes-d'Armor en 1999.
81,3% de résidences principales	77,9% de résidences principales
11,4% de résidences secondaires	15,8% de résidences secondaires
7,2% de logements vacants	6,4% de logements vacants

La structure du parc de Saint-Denoual est assez semblable à celle du département avec cependant un taux de vacance supérieur, ce qui permet d'offrir des possibilités de réhabilitation des logements existants pour accueillir de nouveaux ménages ou même des nouvelles résidences secondaires.

B. Caractéristiques du parc de logements en 1999

1. Des habitants majoritairement propriétaires de leurs résidences



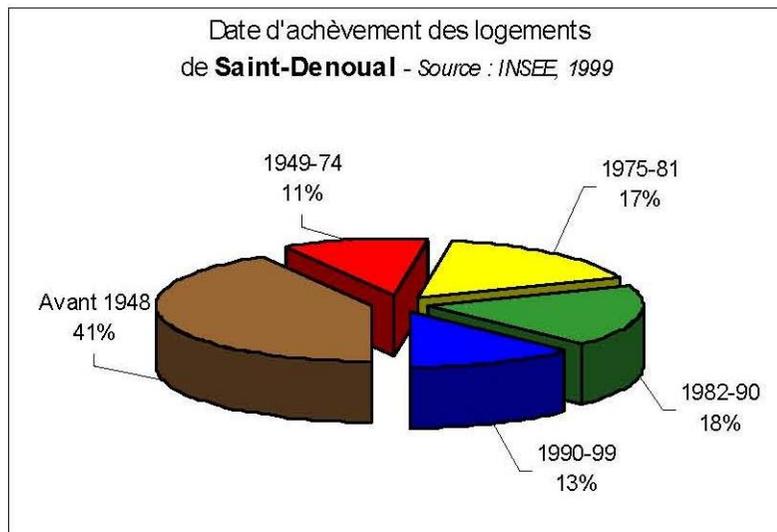
En 1999, 78% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Dans les communes de même type, ce taux est légèrement inférieur (76%), alors que la moyenne départementale est nettement inférieure (68%).

Par contre, la part des locataires à Saint-Denoual (20%) est sensiblement supérieure à celle constatée dans les communes de même type (18,7%). Sur l'ensemble des Côtes-d'Armor, la part de locataires est de 28,7%.

Sur les 27 logements locatifs recensés par l'INSEE en 1999, 6 étaient gérés par la commune. Depuis, la municipalité a poursuivi son effort puisqu'on comptait 8 locatifs communaux en 2001.

La commune doit continuer à favoriser la création de logements locatifs privés et sociaux afin d'assurer un bon équilibre du parc de logements favorisant le renouvellement de la population et générant une structure équilibrée de la population (accueil de jeunes aux moyens financiers plus modestes).

2. Ancienneté et confort des logements



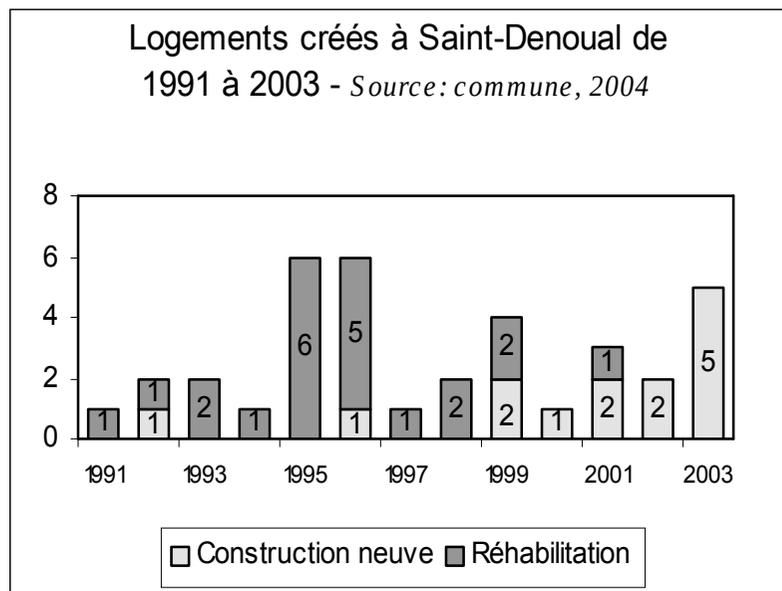
Le confort des logements, tel que calculé par l'INSEE, est généralement conforme aux normes actuelles bien qu'inférieur à la moyenne : 5,9% ne disposent pas de WC intérieurs (moyenne départementale : 3,6%) et 8,1% n'ont ni baignoire ni douche (3,3% des logements des Côtes-d'Armor).

C. Évolution de la construction et de la rénovation

1. Une création de logements grâce à la rénovation dans les années 1990

En 1999, 42% du parc de logements a plus de 50 ans et 31% a moins de 18 ans. La part des logements très anciens (achevés avant 1949) est légèrement supérieure à celle que l'on peut observer au niveau cantonal (38,7%) ou départemental (36,4%). Par contre la part des logements récents (achevés depuis 1982) est supérieure aux moyennes cantonale (21,4%) et départementale (21,3%).

Cela transcrit à la fois la volonté de préservation du patrimoine ancien et le dynamisme récent de la construction à Saint-Denoual.



Au cours des dix dernières années, 31 logements ont été créés à Saint-Denoual. La construction neuve a été faible jusqu'au début du siècle : pas plus d'un ou deux logements par an, le plus souvent aucun.

Dans les années 1990, la création de logements s'est donc réalisée avant tout par la réhabilitation. Sur cette période, 21 logements sont apparus grâce à la rénovation complète de bâtiments existants. Les logements vacants ont constitué en effet une réserve de bâtiments pouvant être mis en valeur.

Ces trois dernières années marquent un tournant avec une nette croissance de la construction neuve : le potentiel de bâtiments pouvant être réhabilités est devenu faible et la croissance du parc de logements se réalise désormais par la construction de logements neufs.

Comme le montre la baisse de population observée entre 1990 et 1999, la production de logements a cependant été insuffisante pour maintenir le niveau de population de 1990. Pour connaître à nouveau la croissance, il sera donc nécessaire de favoriser la construction neuve

2. Les lotissements

La commune de Saint-Denoual compte deux lotissements communaux : les lotissements du Bignon (créé en 1972) et de la Vigne (1983). Ils comportent respectivement de 7 et 4 lots ; plus aucun n'est disponible.

On compte également un lotissement privé. Créé en 1978, le lotissement du Pont-Besnard comporte 7 lots.

Synthèse

En 1999, le parc de logements de Saint-Denoual (166 logements) est composé à plus de 80% de résidences principales et possède un taux de vacance assez important (7,2%).

Les résidences principales sont occupées à 78% par leur propriétaire. Le parc locatif de Saint-Denoual est à la fois privé et composé de logements locatifs sociaux (8 logements communaux et HLM en 2001). La commune se doit de poursuivre son effort en faveur du logement social et permettre ainsi d'assurer un bon équilibre du parc et une diversification de la population.

La création de logements au cours des dix dernières années s'est surtout réalisée grâce à la rénovation complète de logements vacants ; mais depuis le début du siècle, la construction neuve connaît une forte expansion.

IV. Perspectives d'évolution

A. Les perspectives d'évolution de la population

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée précédemment, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune et les besoins en terrains urbanisables pour les prochaines années.

1. Trois hypothèses d'évolution de la population

Les données ci-après sont basées sur les résultats des trois derniers recensements de l'INSEE. En effet, nous avons utilisé le taux de variation annuel et l'avons appliqué à la population actuelle. Nous avons ainsi pu établir trois hypothèses d'évolution de la démographie pour la commune :

- **une hypothèse basse** : basée sur la période intercensitaire **1990-1999** (période de légère baisse),
- **une hypothèse moyenne** : moyenne entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute,
- **une hypothèse haute** : basée sur la période intercensitaire **1982-1990** (la période de plus forte croissance).

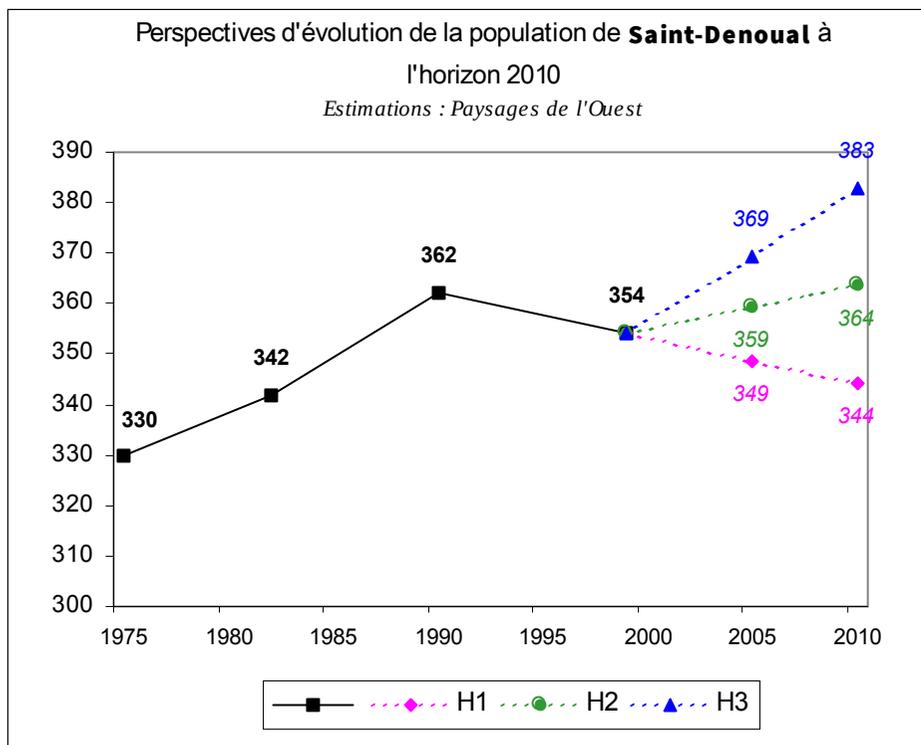
Le tableau suivant récapitule les taux de variation annuels avec la répartition entre le solde naturel et le solde migratoire :

	Tx de variation / an	Dû au Solde Naturel	Dû au Solde Migratoire
H1 : Hypothèse Basse	-0,25%	0%	-0.25%
H2 : Hypothèse Moyenne	+0,25%	/	/
H3 : Hypothèse Haute	+0,71%	+0,14%	+0,57%

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée lors du dernier recensement de mars 1999, soit 354 habitants (population sans double compte).

2. Les perspectives d'évolution de la population à horizon 2010

	H1	H2	H3
Population 1999	354	354	354
Taux de variation annuel	-0,25%	+0,25%	+0,71%
Population 2005	349	359	369
Population 2010	344	364	383
Variation 1999/2010	-10	+10	+29



Les hypothèses, ci-contre, engendrent pour la période 1999-2010, des taux de croissance de :

- -2,7% dans le cadre de l'hypothèse H1,
- +2,8% dans le cadre de l'hypothèse H2,
- +8,1% dans le cadre de l'hypothèse H3,

B. Perspectives d'évolution du logement

3. Estimation du nombre de résidences principales

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales. En projetant l'évolution de ce taux au cours des prochaines années, on aboutit à taux moyen d'occupation de 2,4 pour la période 1999-2010. Cela conduit aux trois hypothèses suivantes :

Estimation du nombre de résidences principales en 2010			
Hypothèses	H1	H2	H3
Population 2010	344	364	383
Taux d'occupation	2,4	2,4	2,4
Résidences principales 2010	145	153	161

Afin d'ajuster ce résultat, il faut tenir compte du renouvellement du parc. En effet, la construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages ; mais elle rend également possible le renouvellement du parc de logements. Un certain nombre de logements perdent leur vocation de logements et sont remplacés par la construction neuve. Dans le cas de la commune de Saint-Denoual, le renouvellement du parc est de 0,1 logement par an.

Le nombre de résidences principales estimé à l'horizon 2010 est donc :

	H1	H2	H3
Renouvellement à l'horizon 2010	1,2	1,2	1,2
TOTAL du nombre de résidences principales en 2010	145	153	161

4. Estimation du nombre de résidences secondaires

Au cours des 20 dernières années, la proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales a légèrement augmenté. Le taux de 14% (taux de 1999) peut être retenu pour estimer le nombre de résidences secondaires à l'horizon 2010, en fonction des trois hypothèses d'évolution de la population :

	H1	H2	H3
Résidences principales	145	153	161
Estimation du nombre de résidences secondaires à l'horizon 2010	20	22	23

5. Estimation du nombre total de logements à construire

Les trois hypothèses d'évolution de la population ont conduit à trois hypothèses de rythme de construction pour les dix prochaines années :

	1999	2010		
		H1	H2	H3
Résidences principales	135	145	153	161
Différentiel		+10	+18	+26
Résidences secondaires	19	20	22	23
Différentiel		+1	+3	+4
Total à construire		+11	+20	+29

Hypothèse 1 : Cette hypothèse, basée sur le taux de variation annuel 1990-1999, correspond à une légère baisse de la population (-2,7% en 11 ans). En 2010, la commune compterait donc 344 habitants et le rythme de construction serait de 1 logement par an.

Hypothèse 2 : Cette hypothèse intermédiaire induit une croissance plus importante en terme de population et de construction. Elle correspond à une augmentation de population de 2,8%. La commune compterait 364 habitants, ce qui correspondrait à un rythme de construction de l'ordre de 2 logements par an.

Hypothèse 3 : Cette hypothèse, basée sur la variation de population 1982-90, induirait une croissance démographique de 8,1%. La commune compterait alors plus de 380 habitants et le rythme de construction serait de l'ordre de 3 logements par an.

Au vu du rythme de construction des cinq dernières années (2,4 constructions neuves par an), c'est **l'hypothèse 2** qui semble la plus vraisemblable, mais **l'hypothèse 3** peut être retenue pour donner un véritable essor à la commune.

Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus

I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter

A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

1. L'article L. 110

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. "

Le projet de PLU de Saint-Denoual, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

2. L'article L. 121-1

« 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 ;*

- 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° *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.»*

a. Un développement urbain maîtrisé

Que ce soit pour l'habitat ou les activités, les extensions envisagées sont proposées en continuité de l'espace urbanisé. Dans la plupart des cas, les extensions de l'urbanisation se feront en continuité des zones urbanisées du bourg. Quelques possibilités de construction sont également offertes dans certains villages en vue d'en favoriser leur cohésion.

Des secteurs directement urbanisables à vocation principale d'habitat U et AUr, ainsi que des réserves foncières AUs (à vocation principale d'habitat) et AUys (destinée aux activités économiques), ont été définis afin de gérer l'urbanisation dans le temps.

b. La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Conformément au principe de réciprocité, un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage en activité est réservé à l'activité agricole. Les sièges d'exploitation et les terrains agricoles environnants ont été classés en zone A afin de permettre leur pérennité.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

c. La protection des espaces naturels et des paysages

La commune est caractérisée par d'importants massifs boisés au sud et à l'est (forêt de la Hunaudaye, bois de Saint-Denoual). Ces espaces boisés importants tant d'un point de vue paysager qu'écologique sont protégés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Leur délimitation a été revue par rapport au POS modifié en 1992 pour prendre en compte l'évolution des surfaces boisées depuis cette date.

Des petits massifs boisés et des bosquets, jouant également un rôle important pour la qualité écologique et paysagère de la commune, ont eux aussi été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des espaces boisés dans le projet de PLU a été examiné et validé par la Commission Départementale des Sites lors de sa séance du 4 novembre 2003.

Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides, notamment les abords des cours d'eau, sont classées en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise.

d. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU vise à développer une offre diversifiée en logements en veillant au développement du parc locatif dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

e. La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de Saint-Denoual en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif d'évolution de population a été défini : 380 habitants vers 2010 (soit une trentaine d'habitants supplémentaires en dix ans). Cet objectif

répond à un souci de renforcement de la commune tout en préservant la qualité du cadre de vie et en permettant le développement harmonieux des différentes activités, notamment agricole.

▪ **Besoins en logement :**

Cet objectif implique de construire une trentaine de nouveaux logements au cours des dix prochaines années, soit une consommation d'espace d'environ 3 à 5 hectares en dix ans. Le rythme de construction prévu est sensiblement plus soutenu que celui observé au cours des années passées ; ce développement est cependant maîtrisé pour ne pas déséquilibrer le territoire communal.

Le PLU révisé prévoit la création de zones d'urbanisation future où la création de logements se fera par le biais d'opérations d'ensemble. L'implantation de ces zones AU permet de densifier le tissu urbain en permettant l'aménagement d'ensemble de terrains inoccupés situés en continuité, voire au cœur même du tissu urbain.

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat (secteurs AUr) prévues dans le règlement représente une superficie totale de 9 hectares. En proposant une superficie urbanisable légèrement supérieure aux besoins identifiés, il s'agit d'anticiper le phénomène de rétention foncière, particulièrement sensible sur la commune.

Dans trois villages, l'offre de terrains à bâtir est maintenue, voire légèrement augmentée par rapport au POS modifié en 1992. Il s'agit des villages des Granges et du Haut Boulay, déjà constructibles dans le POS précédent et du village de la Pâquerie où les quelques possibilités de construction neuve permettront de renforcer un village à restructurer.

Les terrains proposés à l'urbanisation disposent des équipements nécessaires pour les rendre constructibles (adduction d'eau potable, raccordement au réseau électrique domestique, possibilité d'assainissement autonome). A moins de 100 m d'un siège d'exploitation en activité ou d'une installation classée pour l'environnement, conformément aux dispositions de la loi d'orientation agricole, aucun terrain n'est rendu constructible à l'exception d'une parcelle située au Haut Boulay. Cette dernière est classée en zone U afin de permettre la démolition d'un hangar implanté en limite de voie et la reconstruction d'un bâtiment en fond de parcelle. Cela conduira à améliorer nettement la visibilité dans le virage et donc la sécurité.

Quelques ajustements de la zone U permettent d'offrir quelques terrains directement constructibles au cœur du bourg en tirant parti de la cessation des exploitations agricoles depuis l'approbation du précédent POS et en bénéficiant des réseaux existants.

Enfin, la création de secteurs Nh, en permettant le changement de destination d'anciens bâtiments à vocation agricole, concourt à la diversification de l'offre en logements.

▪ **Besoins en activités économiques :**

Les entreprises implantées dans la zone d'activités du Beau Pommier participent à l'attractivité économique de la commune. À travers le nouveau PLU, il s'agit de maintenir le potentiel économique de la zone en classant le secteur actuellement équipé en secteur Uy.

Un secteur AUys, destiné à la future implantation d'une zone d'activités intercommunale, est proposé dans le prolongement de la zone d'activités actuelle. Ce site de 7,3 ha bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à la présence de la RD 768, que la future déviation améliorera encore en facilitant les relations avec Lamballe. Afin de limiter les nuisances pour les habitations situées au Sud, une zone tampon est implantée en limite Sud de la zone AUys. La réalisation de cette zone d'activités nécessitera des études complémentaires de la part de la Communauté de communes d'où son classement en secteur AU fermé.

▪ **Besoins en équipements publics :**

Les équipements publics de la commune ont fait l'objet d'adaptations au cours des années passées ; ils ne nécessitent donc pas d'évolution dans un proche avenir. Une évolution future du site de l'ancien terrain de sports est rendue possible par son classement en secteur naturel de loisirs.

f. La sauvegarde du patrimoine bâti

En milieu agricole, les bâtiments occupés par des tiers ont été extraits de la zone A pour être intégrés dans des secteurs Nh, permettant le changement de destination des bâtiments de bonne qualité architecturale dès lors qu'ils ne se situent pas dans le périmètre de protection sanitaire des exploitations agricoles.

3. L'article L. 123-1

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

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. [...].

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. »

Le PLU de Saint-Denoual répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Enfin, il définit les principes d'aménagement que devront respecter les opérations d'ensemble prévues dans les secteurs AUr.

B. Le respect des réglementations particulières

Le PLU se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

4. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU de Saint-Denoual se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I -Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;*
- 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;*
- 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;*
- 4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;*
- 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.*

II -La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;*
- 2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;*
- 3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;*
- 4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »*

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau à travers d'actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

La commune ne dispose de réseau d'assainissement collectif. Cependant, une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en septembre 1998 ; elle prévoit la création d'un réseau d'assainissement collectif sur le bourg et sur les secteurs destinés à l'urbanisation future.

Dans le respect des orientations du SDAGE Loire-Bretagne, les abords des cours d'eau et des zones humides sont protégés par un classement en zone N.

5. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L.571-1 et suivants. Le PLU révisé de Saint-Denoual se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :

« Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les [plans locaux d'urbanisme] des communes concernées. »

Un arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre de la commune de Saint-Denoual a été pris le 17 juin 2003. Aux termes de cet arrêté, la RD 768 est classée comme voie bruyante entre la limite communale d'Hénansal et la RD 68 comme suit :

Nom de l'infrastructure	Type de l'infrastructure	Délimitation du tronçon		Type de tissu	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
		Débutant :	Finissant :			
RD 768	Route départementale	Limite communale de Hénansal	Limite agglomération	ouvert	3	100 mètres
RD 768	Route départementale	Limite agglomération	Limite agglomération	ouvert	4	30 mètres
RD 768	Route départementale	Limite agglomération	RD 68	ouvert	3	100 mètres

6. La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'article L. 132-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...] 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 ;»

Les massifs boisés les plus importants ainsi que des petits massifs boisés et des bosquets, jouant un rôle important pour la qualité écologique et paysagère de la commune, ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Le PLU identifie des secteurs paysagers sensibles à protéger ; ils sont identifiés dans le PADD et font l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle dans le règlement.

7. La loi du 2 février 1995 (loi Barnier)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU révisé de Saint-Denoual se doit de respecter ces dispositions :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent 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 soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, 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. [...] »

À Saint-Denoual, cette règle concerne la RD 768, voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, la marge de recul à respecter de part et d'autre de cette voie est de 75 m.

Le PLU révisé réduit à 35 m la marge de recul applicable le long de la RD 768 pour les constructions autorisées dans les secteurs 1AUr, 4AUr et Uy ainsi que sur le secteur U situé en entrée ouest du bourg. En dehors des espaces urbanisés, la marge de recul de 75 m est applicable sur le reste de cet axe.

a. Secteur 1AUr

▪ Prise en compte des nuisances

Les règles applicables au secteur 1AUr prennent en compte les nuisances induites par le trafic sur la RD 768 à travers les dispositions suivantes :

- les arbres existants devront être maintenus et une bande plantée devra être aménagée sur une bande de 35 m par rapport à l'axe des routes bordant le secteur ; ces plantations permettront de réduire les nuisances engendrées par le trafic routier,
- conformément à l'arrêté préfectoral du 17 juin 2003, les constructions implantées dans le secteur affecté par le bruit de la RD768 devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux dispositions du Code de la construction.

▪ Prise en compte de la sécurité

Aucun accès individuel direct ne sera autorisé sur la RD 768. La desserte de l'ensemble des habitations implantées dans le secteur s'effectuera par une voie dont l'entrée sera située sur la RD 768, après le panneau d'entrée d'agglomération ; les risques seront donc limités.

La sécurité sera renforcée par l'aménagement d'un accès réservé aux cycles et aux piétons permettant un accès direct à l'école et aux équipements publics, sans transit par la route départementale.

▪ **Une qualité architecturale**

Les dispositions du règlement du PLU n'autorisent que des constructions dont l'aspect extérieur respecte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. À travers ces dispositions, la cohésion architecturale de l'ensemble du bourg sera favorisée.

▪ **Une qualité urbaine**

Le secteur 1AUr, marqué par une implantation de maisons d'habitation sur ses limites nord et sud, constitue une porte d'entrée du bourg de Saint-Denoual. Ce secteur doit donc assurer une transition harmonieuse entre la campagne et le bâti dense du bourg. Pour marquer cette entrée d'agglomération, un recul des bâtiments de 35 m est imposé par rapport à l'axe de la voie départementale.

▪ **Une qualité paysagère**

L'aspect verdoyant du site doit être préservé par le maintien et la mise en valeur des éléments naturels. Ce souci se traduit par :

- l'obligation de préserver au maximum les haies et plantations existant dans le secteur, notamment le bois de peupliers situé sur la bordure ouest du secteur,
- la réalisation d'un espace planté le long de la route départementale, dans la bande inconstructible, permettra d'assurer une entrée de bourg de qualité en favorisant une transition de qualité entre la campagne et l'agglomération.

b. Secteur 4AUr

▪ **Prise en compte des nuisances**

Les règles applicables au secteur 4AUr prennent en compte les nuisances induites par le trafic sur la RD 768 à travers les dispositions suivantes :

- une haie devra être plantée le long de la RD 768, en limite du secteur ; ces plantations permettront de réduire les nuisances engendrées par le trafic routier,
- conformément à l'arrêté préfectoral du 17 juin 2003, les constructions implantées dans le secteur affecté par le bruit de la RD 768 devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux dispositions du Code de la construction.

- ***Prise en compte de la sécurité***

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 768. La desserte de l'ensemble des habitations implantées dans le secteur s'effectuera par un réseau de voies dont les entrées seront situées sur les voies communales n^{os} 5 et 16. L'aménagement du secteur 4AUr ne conduira donc pas à la création d'accès nouveau sur la route départementale.

- ***Une qualité architecturale***

Les dispositions du règlement du PLU n'autorisent que des constructions dont l'aspect extérieur respecte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. À travers ces dispositions, la cohésion architecturale de l'ensemble du bourg sera favorisée.

- ***Une qualité urbaine***

Le secteur 4AUr constitue une dent creuse en entrée du bourg de Saint-Denoual, entre la zone d'activités du Beau Pommier et le lotissement de la Vigne. Ce secteur doit donc assurer une continuité urbaine entre ces deux secteurs urbanisés. Pour marquer la continuité avec le recul imposé aux bâtiments de la zone d'activités, un recul des bâtiments de 35 m est imposé par rapport à l'axe de la voie départementale.

- ***Une qualité paysagère***

La qualité paysagère de l'entrée du bourg est préservée par la création d'une haie plantée le long de la route départementale et le maintien d'une bande inconstructible. Ces mesures permettront d'assurer une continuité entre la zone d'activités, marquée par d'importants espaces verts, et le bourg tout en offrant un cadre de vie de qualité aux futurs habitants du secteur.

c. Zone d'activités du Beau Pommier (secteur Uy)**▪ Prise en compte des nuisances**

Les règles applicables au secteur Uy prennent en compte les nuisances induites par le trafic sur la RD 768 à travers les dispositions suivantes :

- ce secteur n'est pas destiné à accueillir des habitations,
- conformément à l'arrêté préfectoral du 17 juin 2003, les constructions implantées dans le secteur affecté par le bruit de la RD 768 devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux dispositions du Code de la construction.

▪ Prise en compte de la sécurité

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 768. La desserte des nouvelles constructions implantées dans le secteur s'effectuera par la voie existante dont l'entrée est située sur la voie communale n°16. La poursuite de l'aménagement de la zone d'activités du Beau Pommier ne conduira donc pas à la création d'accès nouveau sur la route départementale.

▪ Une qualité architecturale

Les dispositions du règlement du PLU n'autorisent que des constructions dont l'aspect extérieur respecte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants en imposant notamment une harmonie entre les couleurs des revêtements des différentes constructions. À travers ces dispositions, la cohésion architecturale de l'ensemble de la zone d'activités, ainsi que sa bonne insertion dans son environnement, sont assurées.

▪ Une qualité urbaine

La zone d'activités du Beau Pommier compte à ce jour deux bâtiments implantés au bord de la route départementale. Pour marquer la continuité urbaine sur les parcelles inoccupées entre ces deux entreprises, un recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie départementale est imposé aux nouveaux bâtiments construits dans la zone. Ce recul correspond au recul observé par les bâtiments actuels par rapport à l'axe de la voie.

▪ Une qualité paysagère

Le maintien d'un espace vert dans la bande inconstructible permettra d'assurer une entrée de bourg de qualité en favorisant une transition de qualité entre la campagne et l'agglomération.

d. Entrée ouest du bourg (secteur U, anciennement 2NAr)

Le secteur classé 2NAr dans le POS précédent est intégré dans la zone urbaine car il n'apparaît pas nécessaire de recourir à une opération d'aménagement d'ensemble pour y autoriser des constructions. Les dispositions particulières à ce secteur sont cependant maintenues (interdiction d'accès direct sur la RD 768 et recul obligatoire des constructions de 35 m par rapport à l'axe de la RD 768).

▪ Prise en compte des nuisances

Les règles applicables à ce secteur prennent en compte les nuisances induites par le trafic sur la RD 768 à travers les dispositions suivantes :

- obligation de maintenir les plantations existantes ; le maintien de la haie existant le long de la RD permettra de réduire les nuisances engendrées par le trafic routier,
- conformément à l'arrêté préfectoral du 17 juin 2003, les constructions implantées dans le secteur affecté par le bruit de la RD 768 devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux dispositions du Code de la construction.

▪ Prise en compte de la sécurité

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 768. La desserte des habitations implantées dans le secteur s'effectuera par le chemin d'exploitation n°38. L'aménagement de ce secteur ne conduira donc pas à la création d'accès nouveau sur la route départementale.

▪ Une qualité architecturale

Les dispositions du règlement du PLU n'autorisent que des constructions dont l'aspect extérieur respecte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. À travers ces dispositions, la cohésion architecturale de l'ensemble du bourg sera favorisée.

▪ Une qualité urbaine

Ce secteur est constitué de terrains en friche en entrée du bourg de Saint-Denoual, dans le prolongement de bâtiments implantés le long de la route départementale. L'intégration de ce secteur dans la zone urbaine s'inscrit dans la continuité du précédent POS qui en avait déjà affiché la vocation urbaine.

▪ Une qualité paysagère

La qualité paysagère de l'entrée du bourg est préservée par le maintien d'une haie plantée le long de la route départementale et le maintien d'une bande inconstructible. Ces mesures permettront d'assurer une continuité entre la campagne environnante et le bourg tout en offrant un cadre de vie de qualité aux futurs habitants du secteur.

II. Objectifs de la révision et projet de développement

A. Les motivations de la révision du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été décidée par le conseil municipal le 5 juillet 2001 pour les raisons suivantes :

- extension de la zone U ;
- développement de l'urbanisation en centre bourg ;
- réflexion sur l'urbanisation des hameaux ;
- réflexion sur un projet urbain (zone artisanale, loi Barnier...) ;
- réflexion sur la possible déviation de Saint-Denoual ;
- intégration de l'étude de zonage d'assainissement ;
- réflexion sur les secteurs à protéger.

B. Un projet de développement pour Saint-Denoual

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposés plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des trois axes suivants :

- **Orienter le développement démographique et urbain**
- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**
- **Préserver la qualité des milieux et des paysages.**

(cf. pièce n°2 « Projet d'Aménagement et de Développement Durable »)

III. Modifications des règles d'utilisation des sols

A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU

Le POS de 1990 distinguait deux types de zones :

- les zones urbaines (zones U)
- les zones naturelles (zones NA, NC et ND).

L'application de la loi SRU conduit à en distinguer quatre :

- les zones urbaines (zones U),
- les zones à urbaniser (zones AU),
- les zones agricoles (zones A),
- les zones naturelles et forestières (zones N).

Le contexte législatif nouveau ne se résume pas à un simple changement d'appellation (NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N). En effet, en zone agricole (zone A), seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont désormais autorisées (Art. R. 123-7). Il en résulte la création de **secteurs Nh** permettant d'extraire de la zone agricole les bâtiments dont l'usage actuel ou futur n'est pas lié à l'agriculture. Il s'agit de permettre l'amélioration des logements existants et la sauvegarde de bâtiments présentant une belle qualité architecturale pour lesquels le changement de destination est autorisé.

D'autre part, le contenu du règlement écrit est modifié. Dans les deux premiers articles de chaque chapitre, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sol autorisées. Le contenu des articles 3 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

Les règles d'occupation des sols du POS de 1990 (articles 3 à 13) ont été généralement conservées.

B. Changements de règles par rapport au POS de 1990

1. Les changements en zone urbaine

Dans la zone U, les modifications les plus notables concernent les points suivants :

- l'intégration du secteur 2NAr dans la zone U,
- une redéfinition des secteurs urbanisables dans les villages,
- des modifications du tracé dans le bourg.

a. Intégration du secteur 2NAr dans la zone U

Le secteur classé 2NAr dans le POS précédent est intégré dans la zone urbaine car il n'apparaît pas nécessaire de recourir à une opération d'aménagement d'ensemble pour y autoriser des constructions. Les dispositions particulières à ce secteur sont cependant maintenues.

b. Une redéfinition des secteurs urbanisables dans les villages

Dans le POS de 1990, deux villages étaient en partie constructibles : les Granges et le Haut Boulay. La cessation d'activité des exploitations agricoles présentes dans ces villages conduit à modifier le périmètre de la zone U pour y intégrer ces bâtiments désormais à usage d'habitation.

Le projet de PLU révisé crée de plus une petite zone urbaine dans le village de la Pâquerie en vue d'en renforcer la vocation d'habitat par l'implantation de quelques nouvelles constructions.

La délimitation des secteurs constructibles dans le projet de PLU tient compte de l'activité agricole existante en ne proposant aucun terrain constructible dans le périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'élevage et en ne proposant de nouvelles parcelles constructibles que dans le périmètre bâti existant. Il s'agit ainsi de maintenir les possibilités de développement de l'activité agricole, tant au niveau de l'implantation des bâtiments de production qu'à celui des possibilités d'épandage.

c. Des modifications du tracé dans le bourg

Deux exploitations agricoles situées dans le bourg (au Champ Huet et au Châtel) et classées en zone NC dans le POS de 1990 ont cessé toute activité depuis cette date. Le développement urbain de Saint-Denoual était fortement entravé par la présence de ces activités. En conséquence, le PLU révisé intègre dans la zone urbaine des terrains voisins de ces anciennes exploitations et bénéficiant de l'ensemble des réseaux et voies leur permettant d'accueillir de nouvelles constructions.

Quelques autres possibilités de construction directe sont ouvertes par le PLU révisé le long de voies équipées au sein de l'enveloppe urbaine : voies communales n^{os}5 et 4. Ces bandes constructibles ont été délimitées face à des secteurs actuellement urbanisés ou destinés à l'urbanisation future. Le secteur U délimité le long de la voie communale n°4 a été limité au nord de façon à permettre le passage de la future voie de contournement.

2. Les zones à urbaniser

Le POS de 1990 définissait quatre zones d'extensions urbaines à long terme, nécessitant de recourir à chaque fois à une procédure de modification. En définissant quatre secteurs à urbaniser « ouverts », le PLU révisé permet d'offrir une marge de manœuvre à la collectivité pour initier des opérations d'aménagement d'ensemble sur des secteurs stratégiques pour assurer un développement urbain cohérent.

Le PLU révisé définit des zones AU à vocation principale d'habitat (secteurs AUr) qui représentent une superficie totale de 9 hectares. En proposant une superficie urbanisable légèrement supérieure aux besoins identifiés, il s'agit d'anticiper le phénomène de rétention foncière, particulièrement sensible sur la commune.

Les zones AU sont de deux types selon l'échéance de leur ouverture à l'urbanisation :

- Les secteurs AUr peuvent être urbanisés à court ou moyen terme. L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé lors d'opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement exposées dans le présent Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'elles ont été fixées.
- Les secteurs AUu et AUys sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Les secteurs AUr, à vocation principale d'habitat, sont tous situés au sein de l'enveloppe urbaine :

- Le secteur 1AUr permet d'affirmer la vocation urbaine d'un secteur entouré de constructions, en entrée du bourg. La vocation à accueillir de l'habitat sur ce secteur était déjà inscrite dans le POS de 1990 puisqu'il était classé en zone NAs. Un projet urbain a été défini, conformément aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.
- Le secteur 2AUr était inscrit comme secteur 3NAs dans le POS de 1990. Sa vocation urbaine est affirmée dans le PLU révisé, d'autant plus que son aménagement permettra la réalisation d'une voie de liaison permettant de favoriser les liaisons au sein du bourg. Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement urbain de Saint-Denoual en raison de la proximité immédiate du centre-bourg.
- Le secteur 3AUr, situé en continuité du secteur 2AUr, permet d'envisager un développement organisé du bourg vers le nord, dans un secteur à proximité immédiate du centre-bourg en tirant parti de la cessation d'activité de l'ancienne exploitation agricole du Châtel. L'aménagement de ce secteur sera structuré par la création d'une voie nouvelle reliant la mairie à la voie communale n°4.
- Le secteur 4AUr était inscrit comme secteur 5NAs dans le POS de 1990. La vocation urbaine de ce secteur situé entre la zone d'activités du Beau Pommier et le lotissement de la Vigne est affirmée dans le PLU révisé. Un projet urbain a été défini, conformément aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Deux secteurs AUs sont également définis dans le PLU révisé. Ils permettent de fixer les limites urbaines de la commune à longue échéance. Ces secteurs sont tous deux concernés par le projet de déviation de la RD 768, la réalisation de cette route est donc un préalable à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Enfin, un secteur AUys, destiné à accueillir des entreprises à long terme, a également été défini. Il permet de réserver des terres pour une future implantation d'une zone d'activités intercommunale sur des terrains situés en continuité de l'actuelle zone d'activités du Beau Pommier.

3. Les zones agricoles

Du fait de la création de zones d'urbanisation future et de l'extension limitée de la zone urbaine sur quelques parcelles, la zone agricole a été légèrement réduite par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Les terres agricoles représentent cependant encore une grande part de la surface de la commune. Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

La création de secteurs Nh est sans incidence sur l'espace agricole puisqu'ils ne permettent que l'extension limitée de bâtiments **existants** et le changement de destination sous conditions (notamment par rapport aux bâtiments abritant des animaux) et n'ayant pas de lien avec l'activité agricole. Ainsi, en prenant en compte l'existant, les secteurs Nh ne réduisent pas l'espace agricole.

4. Les zones naturelles

a. La préservation des paysages et des sites sensibles

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un objectif majeur de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par la protection des milieux à travers le classement en zone naturelle. Ainsi, le souci de protection se traduit par la création de zones naturelles dans les secteurs les plus sensibles de la commune :

- le bois de Saint-Denoual et les lisières de la forêt de la Hunaudaye ;
- le site du château de la Guyomarais ;
- le long des ruisseaux et dans les zones humides qui constituent des milieux à protéger tant pour la qualité des paysages que pour assurer la protection des écosystèmes. Par rapport au POS de 1990, la protection par un classement en zone naturelle a été étendue sur toute la longueur de ces cours d'eau.

b. La création de secteurs Nh

L'application des règles du Code de l'urbanisme impose d'extraire de la zone A les bâtiments non agricoles sous peine de ne pouvoir les aménager. En effet, il ne s'agit pas de laisser ces bâtiments présentant souvent une belle qualité architecturale tomber en ruine dès lors qu'ils ne sont plus liés à l'activité agricole.

Les bâtiments à usage non agricole sont classés en secteur Nh. De même, il a été procédé à une analyse détaillée des perspectives d'évolution de l'activité agricole. Les bâtiments dont la vocation agricole disparaîtra au cours des prochaines années en raison notamment de l'inadaptation des structures de production aux normes actuelles ont été classés en secteur Nh afin de permettre l'évolution du bâtiment d'habitation dès lors que celui-ci ne sera plus occupé par un agriculteur en activité.

Les secteurs Nh ont été délimités pour intégrer les bâtiments de tiers et les terrains attenants. Dans le cas de limites imprécises sur le cadastre, la limite du secteur Nh a été définie à une distance de 20 m des bâtiments existants.

En secteur Nh, le changement de destination est autorisé à condition d'aller dans le sens d'une mise en valeur du bâti traditionnel.

La création d'annexes et dépendances est autorisée sous conditions.

Chapitre 4 : Incidences du PLU sur l'environnement

L'élaboration du PLU de Saint-Denoual induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection du milieu naturel et des paysages,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

I. Protection de l'activité agricole

Le PLU maintient en zone agricole une grande partie du territoire communal.

La zone agricole est légèrement réduite par rapport au POS de 1990. Ceci est dû à :

- la création de secteurs d'urbanisation future sur des secteurs agricoles situés en limite de l'urbanisation ;
- la création de secteurs Nh pour prendre en compte l'habitat isolé en zone agricole.

Grâce à la définition de zones strictement réservées à l'activité agricole, le PLU permet cependant une protection accrue de l'activité agricole par rapport aux règles d'occupation des sols précédentes. L'ensemble des modifications représente une diminution modérée de la zone agricole en regard de l'importance de l'ensemble de la zone agricole. De plus, les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

II. Protection du milieu naturel et des paysages

Le PLU de Saint-Denoual s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages.

A. Les espaces naturels protégés

Des espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites :

- le bois de Saint-Denoual et les lisières de la forêt de la Hunaudaye ;
- le site du château de la Guyomarais ;
- le long des ruisseaux et dans les zones humides qui constituent des milieux à protéger tant pour la qualité des paysages que pour assurer la protection des écosystèmes.

B. Boisements classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ont fait l'objet d'un examen attentif pour prendre en compte l'évolution des surfaces boisées dans la commune depuis l'élaboration du précédent document d'urbanisme. Ainsi, des petits massifs boisés et des bosquets, jouant un rôle important pour la qualité écologique et paysagère de la commune, ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des espaces boisés dans le projet de PLU a été examiné et validé par la Commission Départementale des Sites lors de sa séance du 4 novembre 2003.

III. Protection du patrimoine bâti

A. Les vestiges archéologiques

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique. ». De plus, il est important de rappeler que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclarée conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941.

La commune dispose d'un site d'intérêt archéologique à la Guyomarais. Conformément aux directives des services de l'État, ce site est repéré dans le document graphique du règlement mais ne fait pas l'objet d'un classement en zone naturelle spécifique.

Il est prévu, depuis le 1^{er} février 2002, la saisine systématique des services de la DRAC pour la création de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3 1^o alinéa du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques.

B. La préservation du patrimoine bâti

Le patrimoine rural est protégé par un classement en secteur Nh des bâtiments non utilisés par l'activité agricole permettant une restauration complète du bâti de qualité.

La commune souhaite préserver son petit patrimoine bâti. Pour cela, les éléments du patrimoine bâti qui méritent d'être préservés et mis en valeur sont indiqués dans le document graphique du PADD. Un soin particulier devra être apporté à l'instruction des permis de construire les concernant.