

PLAN LOCAL D'URBANISME

LONGAULNAY

Rapport de présentation

ARIA

Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement
Rue Robert Schuman - CS 56861 - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex



URBA2C

Conseil aux Collectivités
6 rue des ateliers – 35260 CANCALE



Arrêté le : 19 novembre 2010

Approuvé le : 26 juillet 2012

Rapport de présentation

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	5
I) ORIGINE DU PROJET	5
II) BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME	6
III) CONCERTATION PUBLIQUE	9
IV) ELABORATION ASSOCIEE	10
LA PROCEDURE	11
I) LA LOI SRU ET SES DIFFERENTS PRINCIPES	11
II) LES COMPOSANTES DU PLU	12
III) LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION	13
IV) LES DIFFERENTES PHASES D'ELABORATION DU PLU	13
LES OBJECTIFS DU PLU	15
I) INTENTIONS COMMUNALES	15
II) OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX ET ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE	16
PRESENTATION DE LA COMMUNE	27
I) HISTORIQUE	27
II) SITUATION	28
III) LA POPULATION	32
IV) L'HABITAT et LE LOGEMENT	38
V) ARCHITECTURE ET URBANISATION	41
VI) LE PATRIMOINE	56
VII) INFRASTRUCTURES	68
VIII) EQUIPEMENTS	77
IX) AGRICULTURE	84
IX) AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES	104

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	110
I) CARACTERISTIQUES GENERALES DU PAYSAGE	110
II) LES FORMATIONS BOISEES	112
III) LES ENTITES PAYSAGERES	117
IV) TOPOGRAPHIE	122
V) HYDROGRAPHIE – ZONES HUMIDES	123
VI) CONCLUSION	126
LE PROJET DE LA COMMUNE	127
I) PRESENTATION	127
II) GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD	128
III) TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU	130
IV) LE ZONAGE	136
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS	163
I) COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPES GENERAUX ETABLIS DANS LA LOI SRU	163
II) COMPATIBILITE AVEC LES LEGISLATIONS OPPOSABLES	166
LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	168
I) CONSEQUENCES DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	168
II) CONSEQUENCES DU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES	169
III) MESURES COMPENSATOIRES	170

INTRODUCTION

1) ORIGINE DU PROJET

La commune de Longaulnay ne dispose plus de document communal valable (études pour une carte communale non approuvée).

Ainsi, ce sont les règles générales du RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'appliquent en matière d'utilisation du sol, et qui concernent la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, leurs aspects extérieurs et leurs architectures, les équipements et réseaux, la prise en compte des risques et nuisances et la protection des lieux avoisinants.

La collectivité a donc décidé d'engager une procédure de création d'un Plan Local d'Urbanisme par une délibération en date du 23 février 2007.

Le RNU ne répondait plus aux besoins actuels, futurs et empêchait la commune d'avoir un véritable projet de développement communal.

Cette démarche est rendue nécessaire par la prise en compte de la pression foncière et de la demande accrue des constructions, de la volonté de considérer le développement communal dans sa globalité et éviter la gestion de l'espace au coup par coup, des perspectives d'évolution à court terme, et de la volonté d'assurer la protection de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal.

Les modalités de concertation avec la population ont parallèlement été définies, conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, par la même délibération.

Le présent PLU a été élaboré en compatibilité avec la loi SRU, avant que les mesures issues du « Grenelle II » ne soient mises en vigueur.

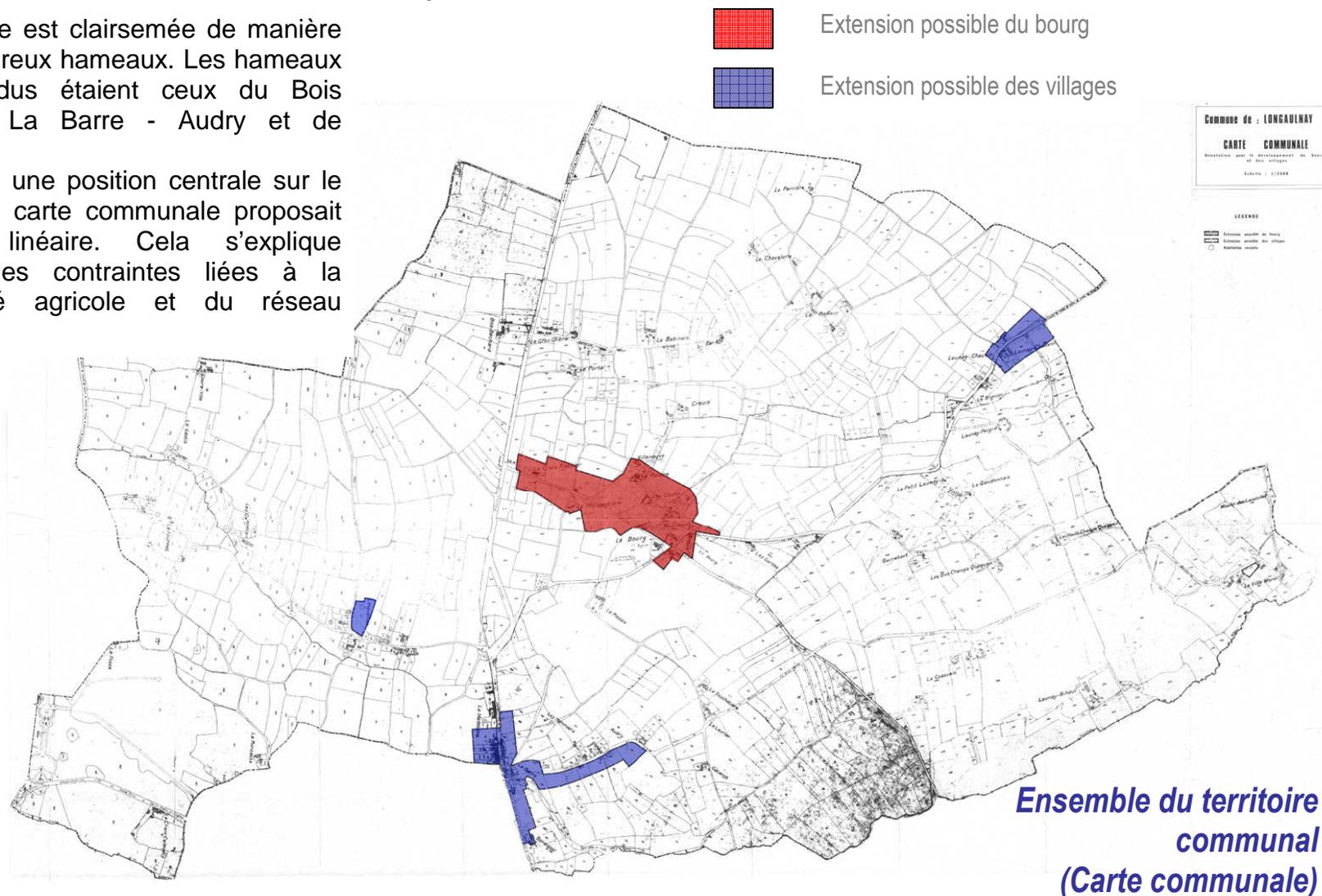
II) BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME

1. VUE D'ENSEMBLE

Le zonage prévu de la carte communale est très succinct, ainsi les caractéristiques descriptives des zones postérieures ne sont pas indiquées. Cependant, la majeure partie du territoire est en zone à vocation agricole.

Par ailleurs la commune est clairsemée de manière homogène par de nombreux hameaux. Les hameaux destinés à être étendus étaient ceux du Bois Béchard, du quartier La Barre - Audry et de Linquéniac.

Enfin le centre bourg a une position centrale sur le territoire communal. La carte communale proposait son extension en linéaire. Cela s'explique essentiellement par des contraintes liées à la présence de l'activité agricole et du réseau hydrographique.



2. ZOOM SUR LE BOURG

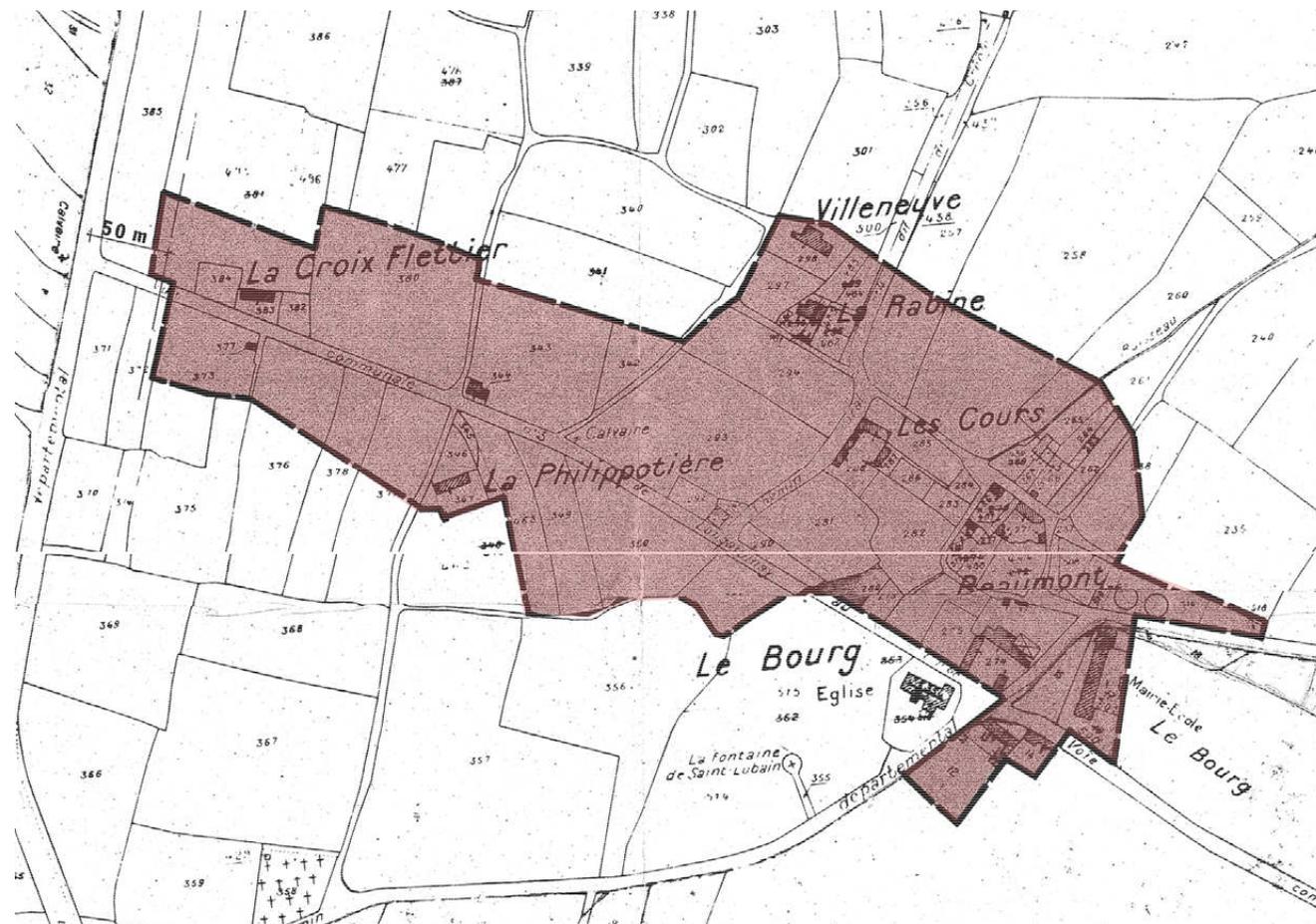
La carte communale avait pour objectif d'urbaniser le centre bourg en linéaire, la priorité n'était pas donnée à la densification et au comblement des dents creuses.

Au regard du plan cadastral actuel, on peut constater que l'urbanisation du centre bourg n'a pas atteint les possibilités fixées dans la carte communale.

Zoom sur l'agglomération



Extension possible du bourg

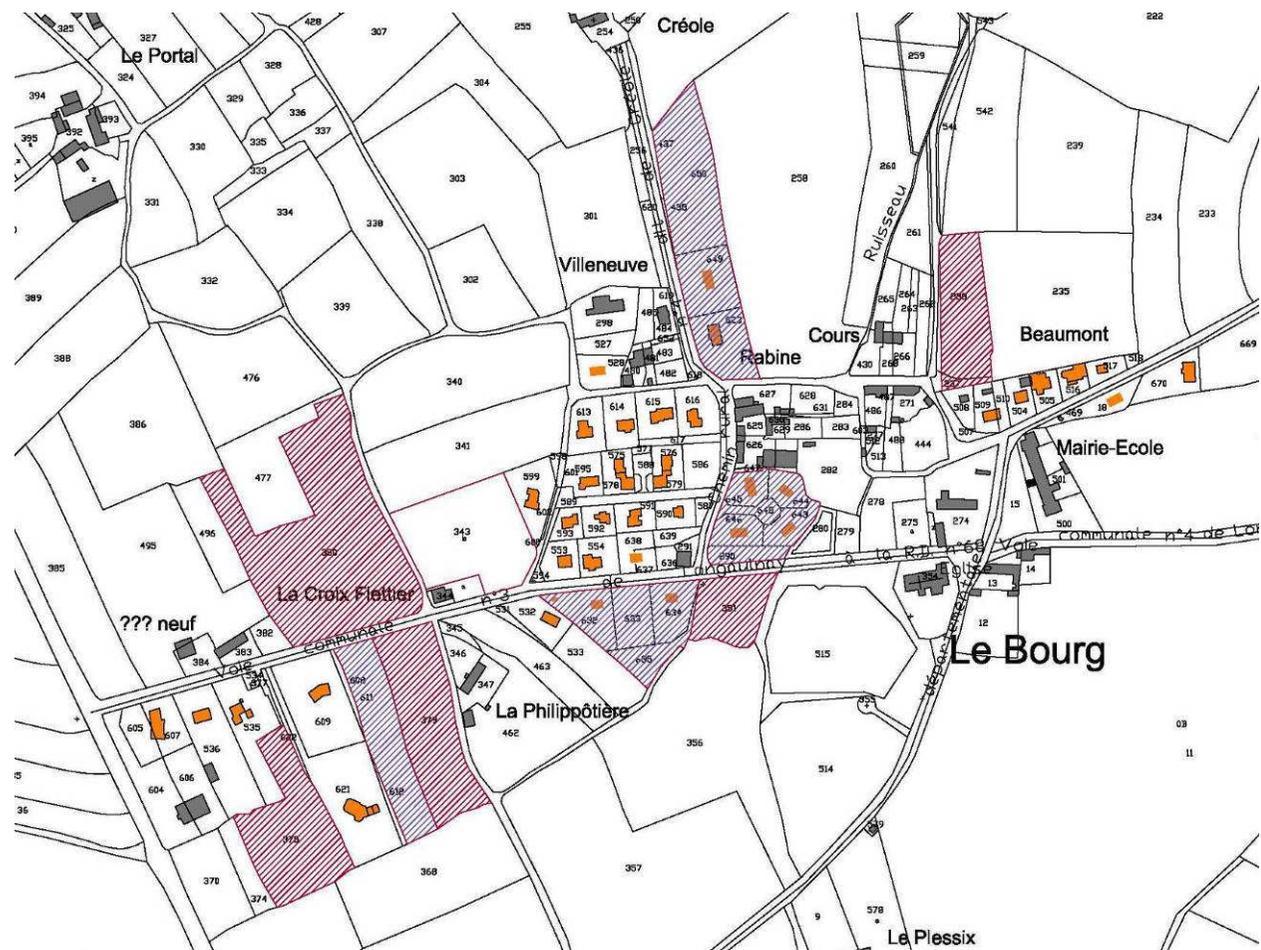


3. ZAD SUR LE BOURG

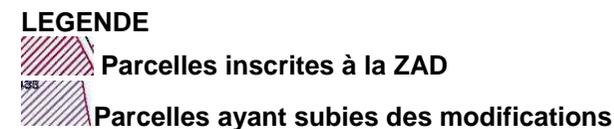
Suite à l'élaboration du contrat d'objectif en 2000, la commune a mis en place une ZAD au niveau du bourg, afin de bénéficier du droit de préemption sur cette zone.

La contenance totale des terrains concernés par la création de la ZAD est de 5ha environ.

Depuis la création de la ZAD des bâtiments se sont implantés sur ces parcelles (en totalité ou partiellement, réduisant ainsi les possibilités d'extension sous forme d'opérations d'ensemble permettant de densifier les constructions. La carte ci après montre les



ZAD du centre bourg



III) CONCERTATION PUBLIQUE

De manière générale, la concertation permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public.

A Longaulnay, l'élaboration du PLU s'est engagée en septembre 2007.

La commune s'est associée les compétences du bureau d'études ARIA, puis du bureau d'étude URBA2C pour l'étude et la mise en forme des documents.

A partir de là, la concertation auprès de la population s'est mise en place :

Un registre d'observations a été mis à disposition du public en mairie. Il a été relevé régulièrement et les observations ont été étudiées en commission. De nombreux administrés ont écrit directement à Mme le Maire afin de demander la constructibilité de leur terrain. Toutes les demandes ont été répertoriées, traduites graphiquement et étudiées en commission.

- Un article est paru dans le bulletin municipal qui a été distribué en décembre 2007 par les conseillers municipaux dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, pour présenter la démarche d'élaboration du PLU et inviter les habitants de Longaulnay à venir s'informer et consulter les panneaux de concertation en mairie.
- Ces panneaux de concertation ont été mis en place en mairie afin de présenter de manière synthétique le parti pris d'aménagement du PLU :
 - o Un premier panneau a été remis au départ de l'étude, début septembre 2007, afin de présenter les raisons, l'objet et le contenu d'un PLU, ainsi que la procédure de concertation, les étapes et le calendrier prévisionnel de l'élaboration du PLU.
 - o Un deuxième et troisième panneau de concertation ont été remis lorsque le diagnostic a été finalisé, en juin 2008. Ils présentaient, après introduction, la structure administrative, la population, l'emploi et le logement, l'architecture et l'urbanisation, le patrimoine, les infrastructures, les équipements, les activités économiques, l'environnement, le relief et le paysage.
- Une 1^{ère} réunion publique a été organisée à la salle polyvalente le vendredi 26 juin 2009 de 20h30 à 23h00. Cette réunion a été annoncée dans la presse locale (Ouest France du samedi 20 et du vendredi 26 juin 2009) et dans le bulletin municipal de juin 2009 distribué par les conseillers municipaux dans toutes les boîtes aux lettres de la commune. La réunion, animée grâce à une vidéo projection d'une soixantaine de diapositives d'illustration, a permis d'explicitier à la population, l'objet du PLU et le contenu du dossier dans le cadre de la Loi SRU, le planning prévisionnel, les modalités de la concertation, le diagnostic de la commune, les enjeux du PLU, le projet de PADD.

Le débat s'est installé et le bureau d'études et la municipalité ont pu répondre aux questions posées par l'assistance.

IV) ELABORATION ASSOCIEE

En marge de la concertation publique, le PLU de Longaulnay a été élaboré conjointement avec les Personnes Publiques Associées.

Une première réunion a été organisée avec les Personnes Publiques Associées.

Elle s'est tenue 04 juin 2009 : cette première réunion a permis de présenter le diagnostic de la commune, le PADD et le projet de zonage.

LA PROCEDURE

1) LA LOI SRU ET SES DIFFERENTS PRINCIPES

La nouvelle **loi du 13 décembre 2000**, relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbain**, dite « **loi SRU** », à pour objet la réforme des documents d'urbanisme (POS) au profit des **Plans Locaux d'Urbanisme**, dispositions entrées en vigueur par décret du 28 mars 2001.

C'est donc dans ce cadre que la commune de Longaulnay a missionné le bureau d'études ARIA, puis le bureau d'étude URBA2C, ayant en charge la réalisation des études nécessaires à la constitution du projet de PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU est un document communal, qui détermine un projet d'aménagement cohérent à l'échelle du territoire communal et qui favorise un développement harmonieux pour les dix à quinze prochaines années, dans le souci du respect de l'environnement.

Les Plans Locaux d'Urbanisme :

- Fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.
- Délimitent les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles, agricoles et forestières à protéger.
- Définissent éventuellement les règles concernant l'implantation des constructions.

Le PLU respect l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme, permettant d'assurer (cf. infra) :

- Les principes **d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- Les principes **de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** : le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, éviter la construction de zones mono fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements sociaux au sein d'un même espace.
- Le principe **de respect de l'environnement** : le PLU devra veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et les déplacements, et à prendre en compte les risques de nuisances de toute nature.

II) LES COMPOSANTES DU PLU

Le PLU expose le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Il comporte un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui présente le projet communal et qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Il peut, en outre, comporter des **Orientations d'Aménagements** 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 œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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.

Il comporte 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 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitant 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.

Les documents qui composent le PLU :

- Le rapport de présentation (évolution et motivation des impacts du PLU sur l'environnement)
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement (facultatif)
- Les documents graphiques (le plan de zonage)
- Le règlement
- Les annexes

III) LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

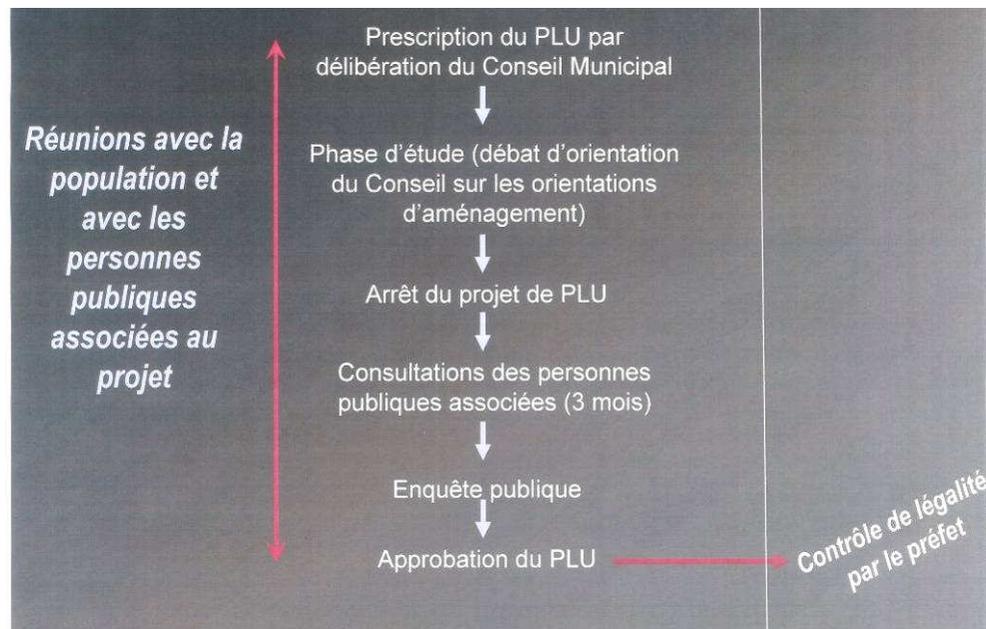
Le rapport de présentation est un document important du Plan Local d'Urbanisme qui :

- expose le diagnostic de la commune ;
- analyse l'état initial de l'environnement ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme ;
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

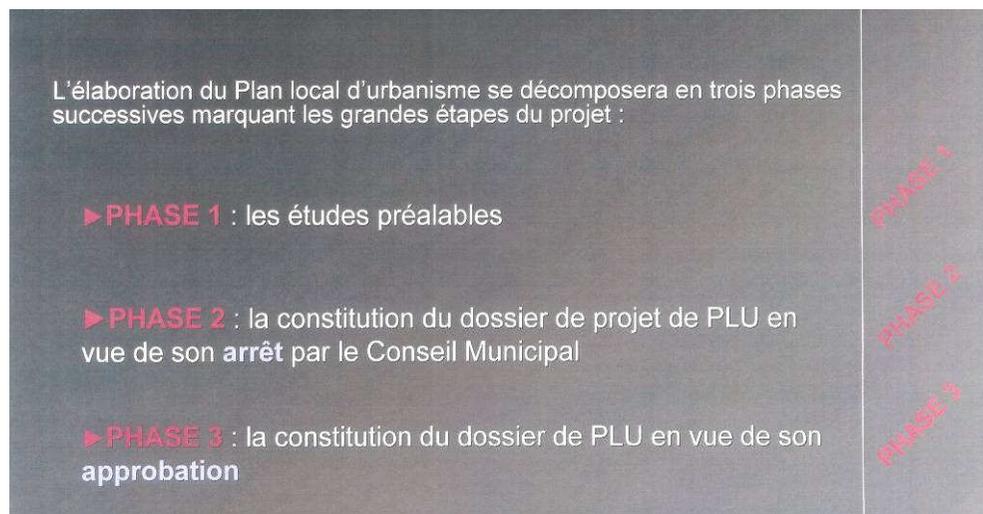
IV) LES DIFFERENTES PHASES D'ELABORATION DU PLU

La procédure d'élaboration du PLU, inclut les phases administratives suivantes :

- Prescription de l'élaboration du PLU et mise en place des modalités de concertation (dans la même délibération)
- Notification aux personnes visées à l'article L.123.6 du Code de l'Urbanisme
- Concertation avec la population (article L.300.2)
- Débat au sein du conseil municipal sur le PADD au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet PLU (article L.123.9)
- Arrêt du projet PLU et délibération dressant le bilan de la concertation
- Consultation des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées, des communes voisines et EPCI intéressés
- Examen des avis. La prise en compte des avis ne doit pas faire l'objet d'une délibération. Le dossier devra être modifié après enquête publique ; en cas de modifications importantes remettant en cause le projet, un nouveau projet devra être arrêté.
- Saisie facultative de la commission de conciliation
- Enquête publique
- Modifications éventuelles du projet
- Approbation



Les différentes phases du PLU



LES OBJECTIFS DU PLU

Le PLU est avant tout le projet d'une collectivité qui respecte **l'intérêt général**. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité d'une commune, en concertation étroite avec les services étatiques.

Ce document d'urbanisme est donc **opposable aux tiers**, établi pour une perspective de développement durable. C'est un document évolutif, qui peut s'adapter au fil du temps et par conséquent faire l'objet de modifications ou bien de révisions simplifiées ou générales, afin de prendre en compte de nouveaux enjeux.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs supra communaux, notamment avec ceux fixés à l'échelle intercommunale par la **communauté de commune du Pays de la Bretagne Romantique**, et ceux établis dans le **Schéma de Cohérence Territorial du Pays de St Malo** (SCoT).

I) INTENTIONS COMMUNALES

Lors du démarrage de l'étude par le bureau d'études ARIA, le parti de la commission chargée de l'élaboration du PLU était d'aboutir à un développement harmonieux de l'agglomération, notamment, alliant les besoins croissants en logements, la protection des milieux naturels et du cadre de vie, en tenant compte des contraintes démographiques, économiques et sociales.

Au travers de ce contexte, les élus de la commune de Longaulnay ont donc souhaité élaborer un PLU pour se doter d'un nouveau projet urbain visant également à :

- Déterminer un développement harmonieux de la commune en assurant la mixité sociale et urbaine tout en évitant l'étalement urbain
- Répondre aux besoins de développement de l'agglomération en créant des nouvelles zones d'urbanisation
- Protéger les zones d'intérêt paysager du territoire communal
- Protéger les zones agricoles et les exploitations présentes sur le territoire
- Etablir des prescriptions adéquates afin de préserver le caractère originel des hameaux
- Etudier les besoins en équipements
- Etudier des schémas de déplacement afin de permettre des liaisons entre les futures zones d'urbanisation et le centre bourg
- Ajuster les différents zonages par rapport à la réalité du terrain, en fonction également des critères de qualité des sites et de l'environnement
- Etudier les entrées de bourg afin de les sécuriser...

II) OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX ET ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE

Principes généraux

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 , relative à la solidarité et au Renouveau Urbain (dite « **SRU** ») institue un cadre juridique nouveau :

Cette loi vise à régir :

- L'éclatement et l'étalement spatial ;
- L'éclatement des fonctions urbaines ;
- L'éclatement social.

Dans ce but, elle favorise :

- Le renouvellement urbain ;
- La mixité des fonctions urbaines
- La diversité de l'offre de logements.

A cette fin, la loi SRU institue de nouveaux documents d'urbanisme : le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, le **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)** et la **carte communale**. Le développement urbain doit désormais être conçu dans un cadre plus solidaire et plus durable en intégrant toutes les problématiques dont les déplacements.

Le PLU et le SCoT doivent traduire le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. Le premier devient le pivot des politiques intercommunales, le second à l'échelle locale doit être compatible avec les orientations du schéma de cohérence.

Le projet devra donc répondre aux **objectifs généraux fixés par la loi SRU** lors de la démarche d'élaboration du PLU. Ces différents principes figurent dans les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

Article L.110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine 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 la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme :

« Les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement harmonieux maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et **la préservation** des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à **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 suffisante 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 les moyens de transports et la gestion des eaux.
3. **une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, **la maîtrise des besoins** de déplacements et 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, des 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. »

Le principe de constructibilité limitée

Article L. 122.2 du Code de l'Urbanisme :

Cet article instaure le principe de **constructibilité limitée**, mais dans des cas plus particuliers.

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

L'alinéa 3 du même article prévoit qu'il peut être dérogé à ces prescriptions soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit avec l'accord de l'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT lorsque son périmètre a été arrêté.

La loi Paysage

Article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme :

Cet article précise que les Plans locaux d'Urbanisme doivent « prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution » et peuvent « identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection . »

La « loi paysage » n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages invite donc les communes à traduire dans leur document d'urbanisme les mesures nécessaires pour protéger les espaces et éléments d'intérêt paysager.

Article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme :

« Tous travaux ayant pour effet de réduire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret. »

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

« Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. »

La loi sur l'eau

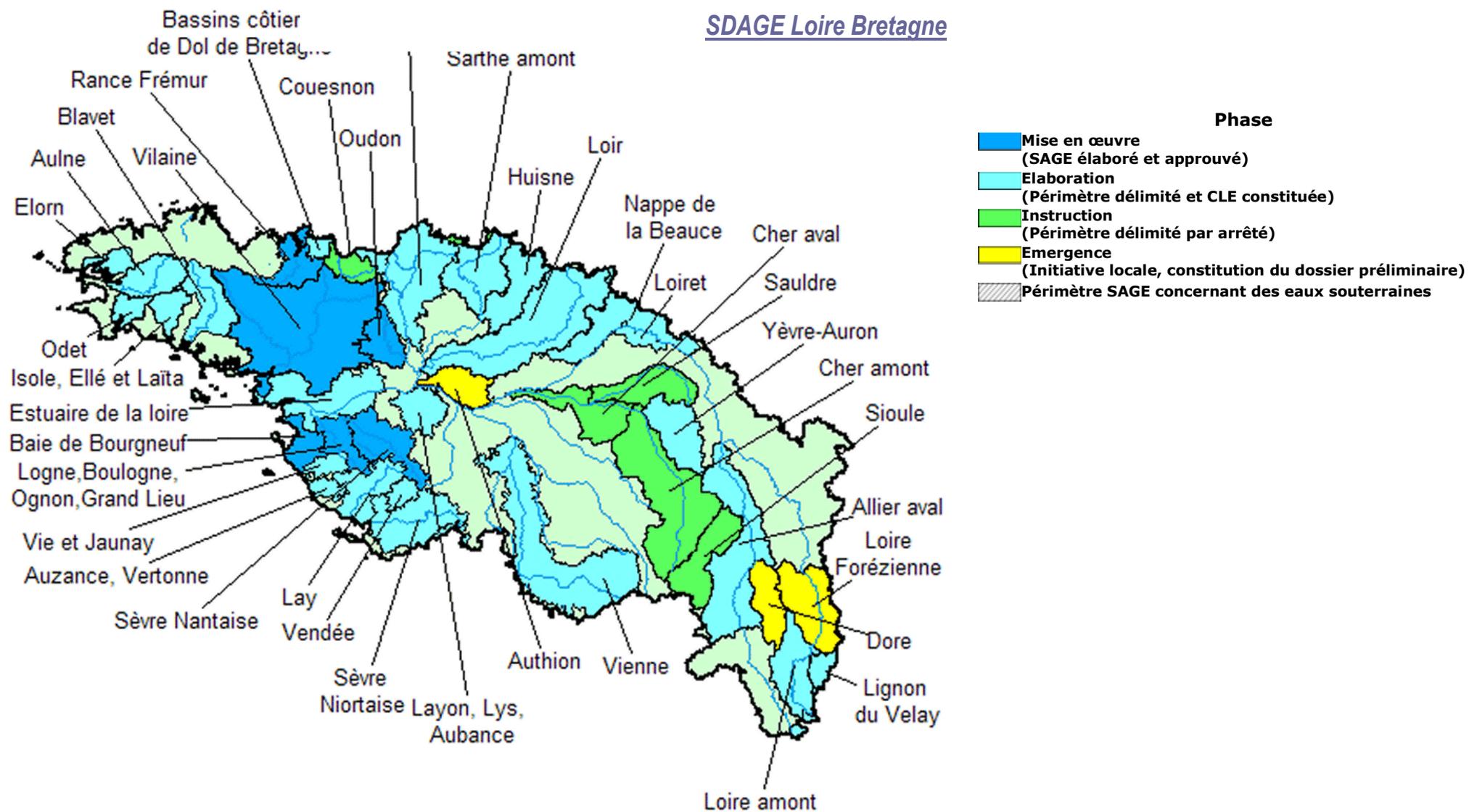
La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 instaure la reconnaissance patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de cette ressource.

En son article 1^{er}, il est précisé que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

L'article 3 de cette loi prévoit qu'un **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) fixe pour chaque bassin ou groupements de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. **Le SDAGE du bassin Loire Bretagne**, dont fait partie Longaulnay, a été approuvé le 26 juillet 1996 et révisé le 18 novembre 2009.

En application la loi 2004.338 du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

SDAGE Loire Bretagne



La loi sur l'eau a également institué les **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** qui constitue quant à lui un instrument de planification locale de l'eau, sur le modèle des documents locaux d'urbanisme. Il couvre généralement un ou deux petits bassins versants. La commune de Longaulnay fait partie du SAGE « Rance Frémur Baie de la Beaussais », approuvé par arrêté préfectoral le 5 avril 2004.

Le PLU, conformément aux prescriptions établies à la fois dans le SDAGE et dans le SAGE, devra tenir compte des zones humides présentes sur le territoire communal et assurer leur conservation. Elles ont donc été recensées lors de l'élaboration du PLU et figurent sur les plans graphiques, ainsi qu'en annexe.

Assainissement

L'article L.2224.10 du Code Générale des Collectivités Territoriales fait désormais obligations aux communes de délimiter après enquête publique :

1- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestique et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;

3- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et le ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent aux milieux aquatiques risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Une distance minimale de **100 mètres** doit être maintenue entre la station d'épuration et les habitations.

Les risques naturels

La loi 95-101 du 2 février 1995 a modifié en particulier la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation et la sécurité, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, a instauré les Plans de Préventions des Risques Naturels prévisibles.

La commune de Longaulnay n'est pas concernée par un PPRI. En l'absence d'arrêté, c'est le maire qui doit prendre en compte l'existence des risques et assurer de nombreuses responsabilités en la matière.

Il convient toutefois que les secteurs en bordure de cours d'eau soient protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner l'aggravation du risque notamment en aval.

Le PLU doit tenir compte de ces espaces sensibles, et plus particulièrement instaurer une réglementation particulière pour les berges des ruisseaux.

Les risques industriels et technologiques

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et la réparation des dommages institue les Plans de prévention des Risques Naturels Technologiques.

Elle vise à :

- informer plus largement le public ;
- maîtriser l'urbanisation autour des sites à risque ;
- renforcer les mesures relatives à la sécurité du personnel ;
- indemniser les victimes de catastrophes technologiques.

Aucun établissement de ce type n'existe sur la commune et donc aucun risque majeur technologique n'a été recensé sur le territoire.

La reconversion des sites industriels

Le renouvellement urbain, prôné par la loi SRU, s'accompagne parfois par la réutilisation à d'autres fins d'anciens sites industriels ayant souvent été occupés par des installations classées au titre de la protection de l'environnement.

La commune de Longaulnay n'est pas concernée par ce type de prescription.

La politique locale de l'habitat

- *La loi n°98657 du 29 juillet 1998 relative à lutte contre l'exclusion* est destinée à favoriser la mise en œuvre du droit au logement.

Au niveau de l'urbanisme, l'article 46 codifié à l'article L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme limite les exigences en matière de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour ces constructions, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement sachant que le PLU peut même ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour favoriser la réalisation de ces logements.

Le décret du 1^{er} avril 1999 a précisé le mode d'application de ce régime aux transformations et extensions des bâtiments existants destinés à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- *La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 et la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000*, ont fixé les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire et en particulier le principe d'une diversité permettant de faire coexister dans chaque commune les différents types d'habitat.

Le développement durable devra prendre en compte les nouveaux besoins de mixité sociale pour éviter la ségrégation (au sein d'un quartier, d'une opération...), conformément au Plan Départemental d'Action pour les logements des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Le territoire de Longaulnay est concerné par le Plan Local de l'Habitat (PLH) élaboré par la communauté de communes et arrêté le 30 avril 2009.

La loi sur le bruit des infrastructures terrestres

La collectivité n'est pas visée par ce texte. Les infrastructures présentes sur le territoire ne sont pas suffisamment importantes.

Les marges de recul départementales

La RD 68 ne fait plus partie des routes classées à grande circulation (décret 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret 2009-615 du 30 juin 2009). En conséquence l'article L.111.1-4 ne s'y applique plus.

La sécurité routière

Conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, la Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit prendre en compte la sécurité publique et en particulier la sécurité routière.

La notion de sécurité routière doit être intégrée tout au long de l'élaboration du PLU.

Ainsi, les choix effectués pour le développement de l'urbanisation doivent tenir compte des conséquences directes que ces orientations auront sur les besoins en termes de déplacements et ainsi que sur les conditions de sécurité routière sur la commune.

Une attention particulière est portée sur cette thématique, notamment dans le document orientations d'aménagement du PLU.

Patrimoine Archéologique

En application de la loi 2001-4 du 17.01.2001 et du décret du 16.01.2002, les sites archéologiques doivent être répertoriés sur le plan graphique ainsi que la liste incorporée en annexe (cf. annexes et règlement).

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé **3 sites archéologiques** sur le territoire de la commune de Longaulnay.

Ces 3 sites sont recensés uniquement pour information.

Leur localisation est néanmoins reportée sur les documents graphiques.

Espaces Boisés

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les boisements ayant fait l'objet d'une **convention FFN** doivent être classés.

Les servitudes d'utilité publique

La commune devra respecter dans le PLU les Servitudes d'Utilités Publiques suivantes, données dans le Porter à Connaissance, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme :

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE					
<p>Une servitude d'utilité publique doit avoir fait l'objet d'une enquête publique et d'un acte officiel (loi, décret, arrêté). Elle est alors opposable aux tiers et doit obligatoirement figurer au plan local d'urbanisme, dans un souci de bonne information du public.</p> <p>La servitude A1 a été abrogée par la loi d'orientation sur la forêt</p>					
SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
A 4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Code de l'environnement notamment Art L.211-7 et L.213-10 Code rural Art L.151-36 à L.151-40 Décret n° 2005-115 du 07/02/2005	Arrêté préfectoral du 25/03/1907	Cette servitude s'applique à tout le département.	D.D.A.F.
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 4.8.1962 Décret 64-153 du 15.2.1964	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers		COMMUNE
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15.06.1906 modifiée Loi du 8.04.1946 (article 35) Ordonnance du 23.10.1958 Décrets du 6.10.1967 et du 11.06.1970 modifié	Accord amiable en application du décret du 6.10.1967 ou arrêté préfectoral du 11.6.1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution	DDE/BCDEE (annexe 13)

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
PT 1	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.	Article L.57 à L.62 et R.27 à R.39 du code des postes et des télécommunications:	Décret du 31/12/1965	Station de Longaulnay	France Télécom URR Côte d'Armor – Ille et Vilaine (annexe 14)
PT 2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.	Code des Postes et des Télécommunications Articles: L54 à L56, R21 à R26.	Décret du 19/10/1990 Décret du 31/12/1965	L H Longaulnay - pLeugueneuc Station de Longaulnay	France Télécom URR Côte d'Armor-Ille et Vilaine (annexe 14)
PT 3	Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications.	Loi n°52-223 du 27/02/1952 Décret n°62-273, 274, 275 du 12/03/1962 Article L.46 à L53, L66 à L71, R43 et D407 à D411 du code des postes et des télécommunications	Conventions de servitudes Et arrêté préfectoral du 23/03/1993	câble Rennes - Dinan	France-Télécom URR Côte d'Armor-Ille et Vilaine (annexe 14)
PT 1	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.	Article L.57 à L.62 et R.27 à R.39 du code des postes et des télécommunications:	Décret du 28/11/1958	Station de St Pern	TDF (annexe 15)
PT.2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception	Code des Postes et des Télécommunications Articles: L54 à L56, R21 à R26.	Décret du 03/12/1958	L H St Pern – Cesson Sévigé	TDF (annexe 15)

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
AS1	Servitudes liées aux périmètres de protection des eaux potables	Loi n° 64.1245 du 16/12/1964 Décret n° 61.859 du 01/08/1961 modifié par décret n° 67.1093 du 15/12/1967 Circulaire du 10/12/1962	Arrêté préfectoral du 23/12/2002	Captage de Linquéniaac	D.D.A.S.S. (annexe 16)
AC 1	Servitude de protection des monuments historiques	Loi du 31.12.1913	inscription MH arrêté préfectoral du 27/10/1987	Château de Caradeuc et son parc	S.D.A.P. (annexe 17)
AC 2	Servitude de protection des sites et monuments naturels	Loi du 02.05.1930	Décret du 08/08/1948	Site classé du parc du Château de Caradeuc	DIREN SDAP (annexe 17)
T 7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L 126-1, R 126-1 du CU	Arrêté du 25/07/1990 Circulaire du 25/07/1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation	DAC Ouest (annexe 18)

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1) HISTORIQUE

Cadastre Napoléonien 1834



Longaulnay signifie "lieu planté d'aulnes".

Une voie romaine, au niveau du village de La Barre traversait anciennement la commune. Au 12e siècle, l'église de Longaulnay est mentionnée sous le nom de 'capella Sancti Leobini de Longo Alneto' et fait partie de la paroisse de Plouasne dans les Côtes d'Armor. Donald, évêque d'Alet de 1120 à 1143, confirme les religieux de l'abbaye de Marmoutier en Indre et Loire dans la possession de Plouasne et de ses chapelles, entre autres celle de Saint Lubin de Longaulnay. A partir du 13e siècle, le village jouit du statut de paroisse indépendante et appartient aux seigneurs de Beaumont, comme le déclare lui-même François de Beaumont en 1531. La seigneurie s'unit, en 1776, à la famille de Caradec lorsque celle-ci est érigée en marquisat.

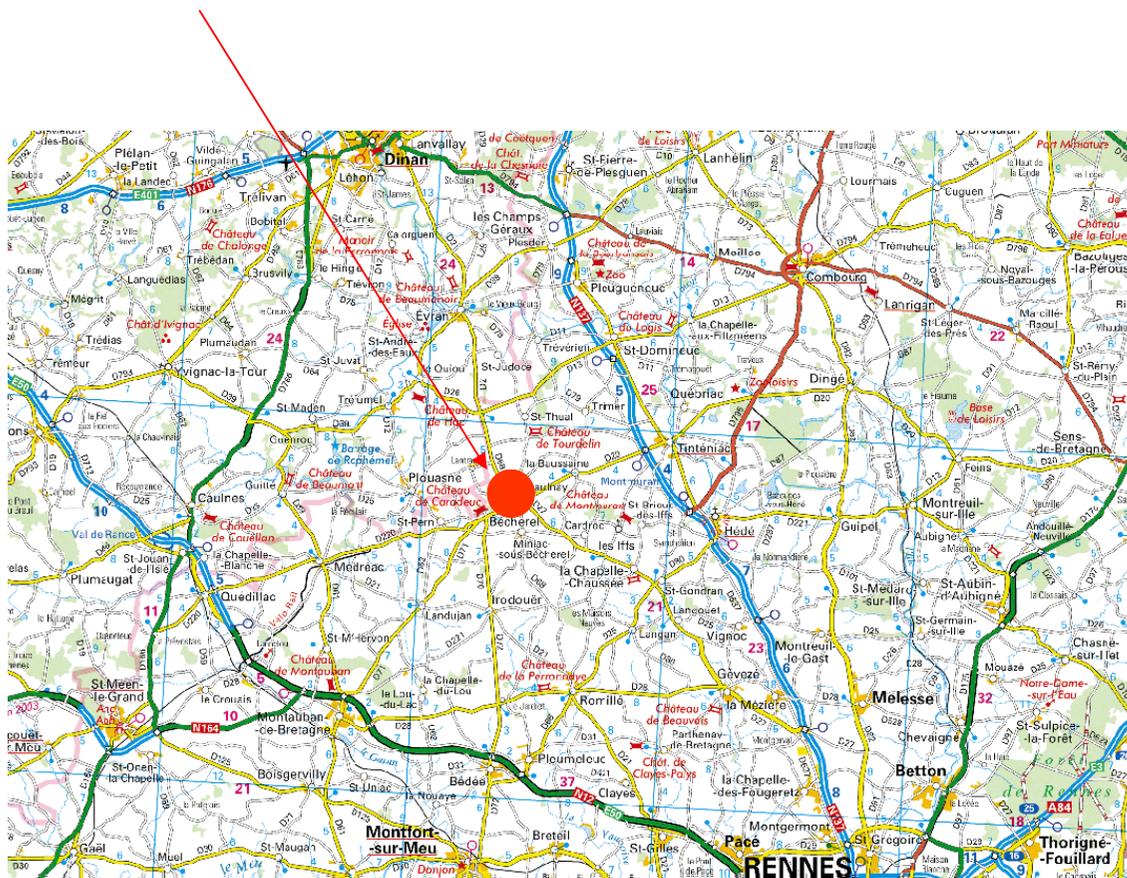
Carte de Cassini

Cartes postales anciennes



II) SITUATION

Longaulnay



Localisation géographique

La Commune de Longaulnay se situe à équidistance entre Rennes et Dinan (environ 30km).

Les communes limitrophes sont au nombre de cinq :

- à l'Est : La Baussaine
- au Nord : Saint Thual
- Au Sud : Bécherel
- A l'Ouest : Saint Pern et Plouasne

Le territoire de la commune

La commune de Longaulnay couvre une superficie de 752 hectares pour 561 habitants au recensement de 2006. La commune jouxte la commune de Bécherel et profite de la présence de ses commerces.

C'est également une commune limitrophe avec les Côtes d'Armor.

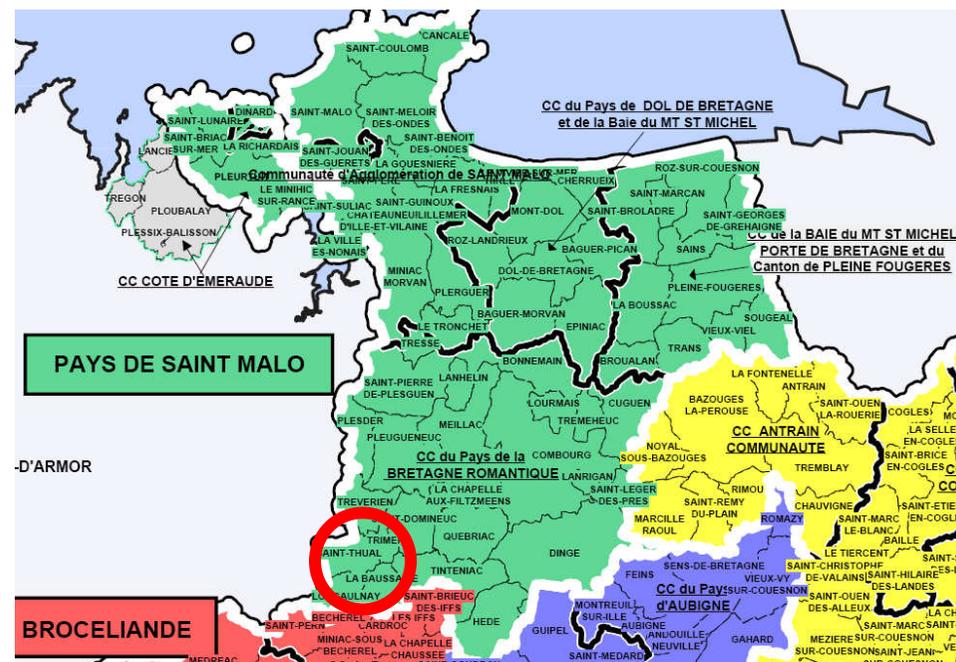
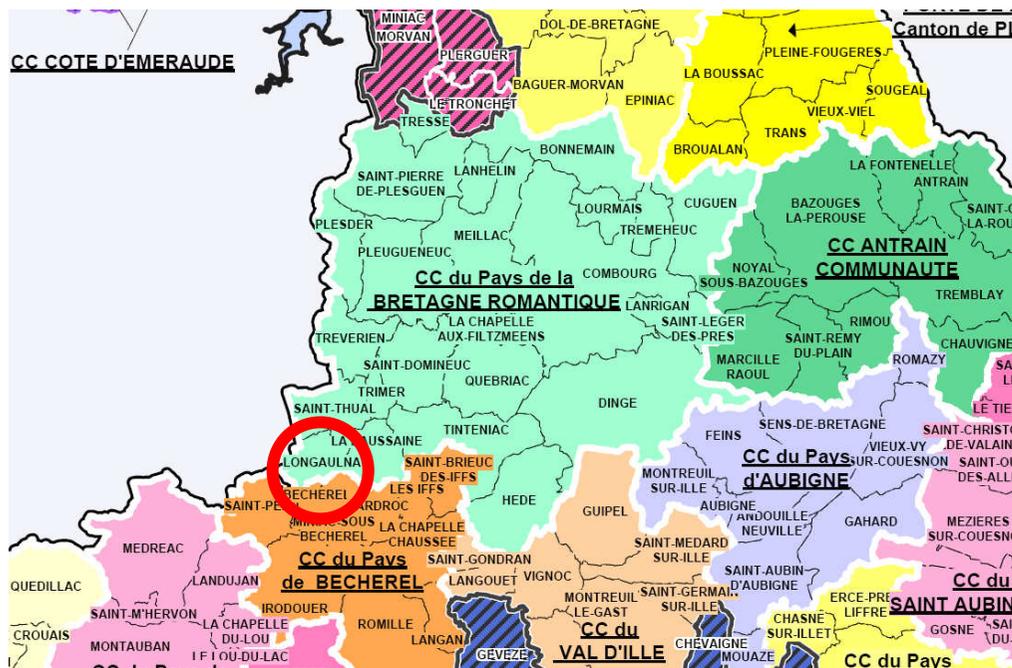
Longaulnay a vu sa population diminuer régulièrement entre 1962 et 1990, passant de 455 à 303 habitants et connaît depuis une augmentation régulière de ses effectifs.

La structure administrative

La Commune de Longaulnay fait partie de la **communauté de communes du Pays de la Bretagne Romantique**. Elle s'inscrit également dans un contexte territorial plus large au sein du **Pays de Saint Malo**.

La communauté de commune du Pays de la Bretagne Romantique

Le Pays de St Malo

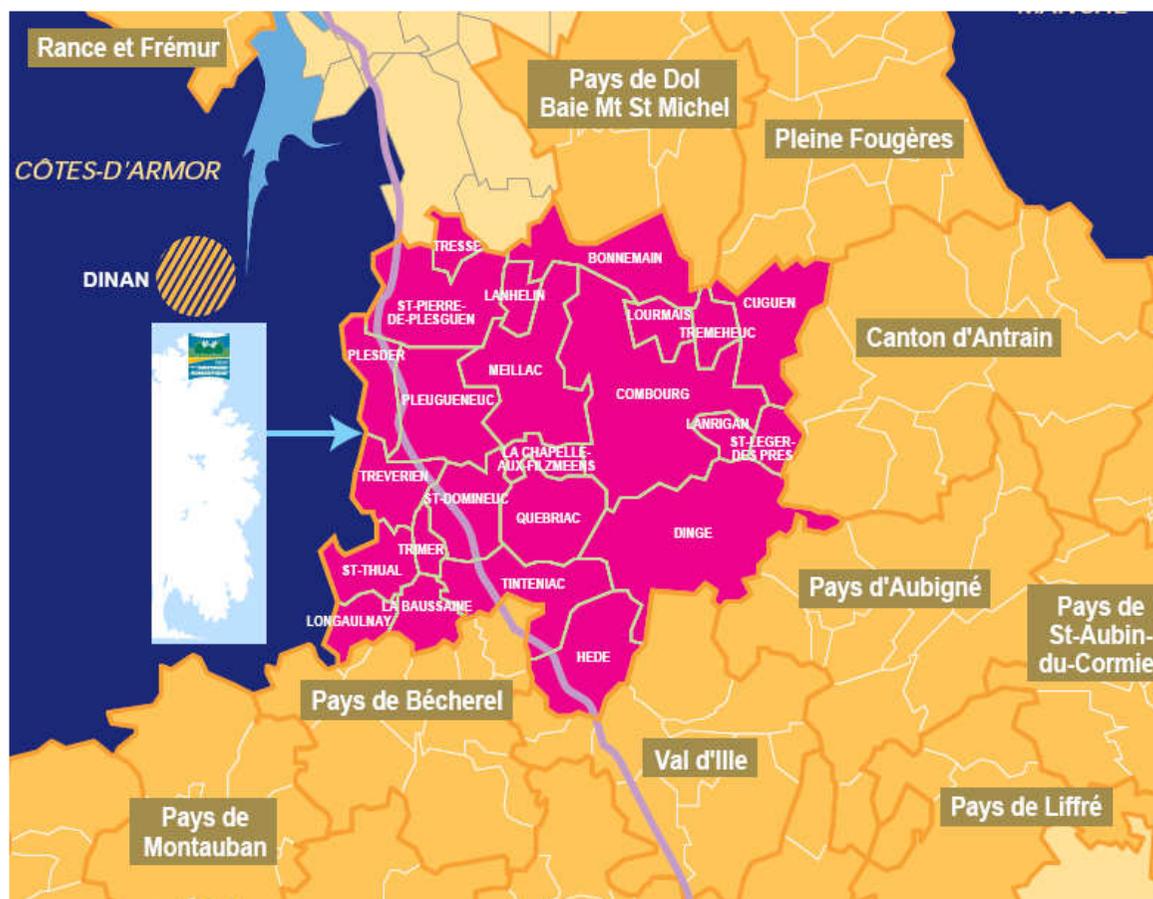


Le Pays de Saint-Malo

Les orientations stratégiques du pays de Saint-Malo :

Pays à la fois maritime et intérieur, doté d'une forte image et d'une réelle attractivité, Saint-Malo veut favoriser un meilleur équilibre, entre zones urbaine et rurale, s'appuyant sur des pôles secondaires bien équipés.

- **Dans le domaine du développement économique :**
 - Création d'une technopôle en lien avec Rennes Atalante
 - Organisation des pôles d'activités dans un équilibre territorial mieux affirmé et répondant à des enjeux de développement exogène et endogène
 - développement de l'IUT de Saint-Malo.
- **Dans le domaine des infrastructures de transport :**
 - Améliorer les conditions de franchissement de la Rance (barrage de la Rance et pont Chateaubriand ; moderniser l'axe Saint-Malo-Dol de Bretagne-Alençon
 - Modernisation de la ligne ferroviaire Caen-Dol-Rennes et Caen-Dol-Dinan ; développement d'une offre de ferroutage
 - Modernisation et maintien à niveau des équipements du port de Saint-Malo,
 - Conforter l'aéroport de Dinard – Pleurtuit - Saint-Malo
- **Dans le domaine du développement touristique :**
 - Diffusion de l'activité touristique sur l'ensemble du territoire et principalement vers le Pays de l'intérieur
 - Meilleur équilibre et meilleure perméabilité entre le rural et le littoral
 - Création de produits touristiques
 - Développement des capacités d'hébergement
- **Renforcement du maillage urbain interne :**
 - Définition des fonctions que doivent remplir le pôle principal de Saint-Malo et les pôles secondaires
 - Amélioration de l'offre de transport public
- **Favoriser l'accès au logement** (relancer la construction de logements HLM de façon équilibrée sur le territoire, opérations de restructuration urbaine, développement de PLH communautaires)
- **Préservation de l'environnement.**



La Communauté de Communes

Longaulnay fait partie de la Communauté de communes du Pays de la Bretagne Romantique. Créée le 06 décembre 1995, la Communauté de Communes du Pays de la Bretagne Romantique regroupe 24 communes, soit environ 26 000 habitants pour un territoire de 428 km². Son président est André Lefeuvre, conseiller municipal de Pleugueneuc, vice président du conseil général.

Les compétences de la Communauté de Communes :

La Communauté de Communes est compétente dans les domaines suivants :

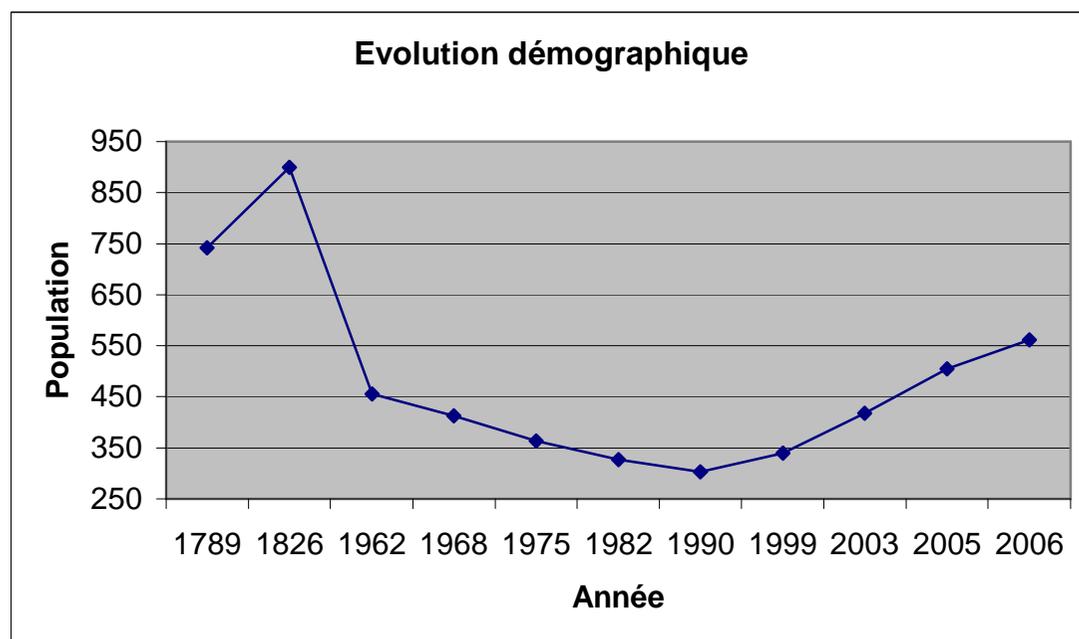
- Aménagement de l'espace,
- Développement économique,
- Voirie,
- Logement – habitat (PLH),
- Équipements culturels, sportifs et éducatifs,
- Environnement,
- Action sociale,
- Transport.

III) LA POPULATION

DEMOGRAPHIE

Evolution démographique entre 1962 et 2006

Année	1789	1826	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2003	2005	2006
Population	742	899	455	413	363	327	303	340	418	505	561



Source: INSEE

1. LES DONNEES GENERALES

Longaulnay voit sa population diminuer depuis 1826 jusqu'en 1990. La population passe de 899 habitants à 303 habitants soit une perte de 67% de son effectif.

Cette diminution de population s'explique par le changement de mode de vie au cours des dernières décennies, avec l'exode rural en particulier (changement de méthode de travail en campagne, attrait de la ville...)

Depuis 1990, la tendance est à l'augmentation régulière de la population (+ 46% en 16 ans).

Cette augmentation s'explique du fait de la proximité de pôles d'emplois Rennes et Dinan et de l'augmentation du prix des terrains aux alentours de Rennes, poussant la population de plus en plus loin de son lieu de travail.

Evolution démographique cantonale

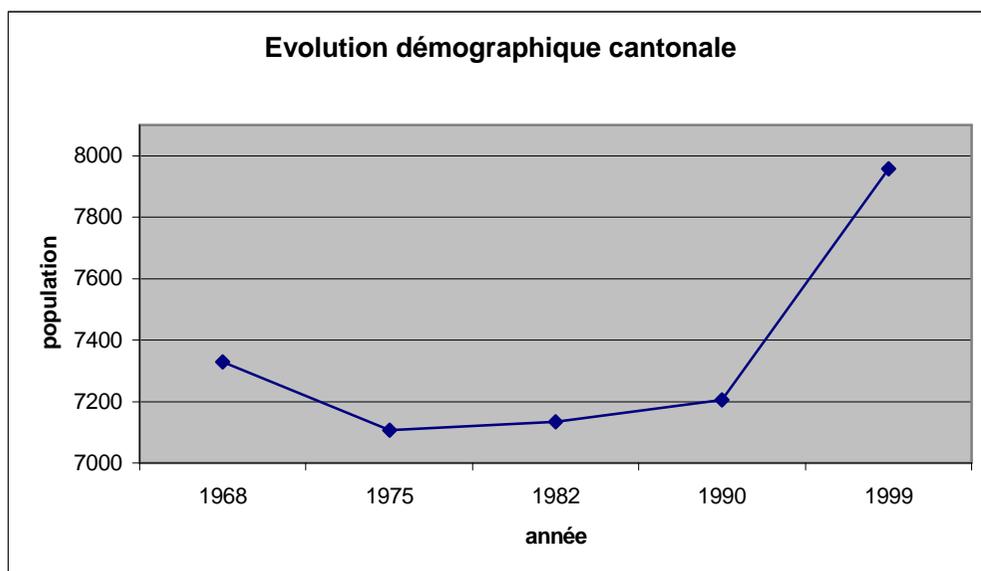
Année	1968	1975	1982	1990	1999
Population	7330	7107	7134	7205	7957

Au niveau du canton la hausse de population a repris en 1975, avant celle de la commune, ce qui peut s'expliquer par le fait que la commune n'ait pas été la première touchée par la « pression foncière sur le territoire », celle-ci se concentrant dans un premier temps le long des axes majeurs.

En effet la commune se situe dans un triangle de voies principales : 4 voies de St Malo, 4 voies de St Briec et axe transversal au niveau de Dinan. Les communes proches de ces axes et dont la structure d'accueil était plus forte (commerces, école, services...) ont donc été les premières à connaître un accroissement de leur population.

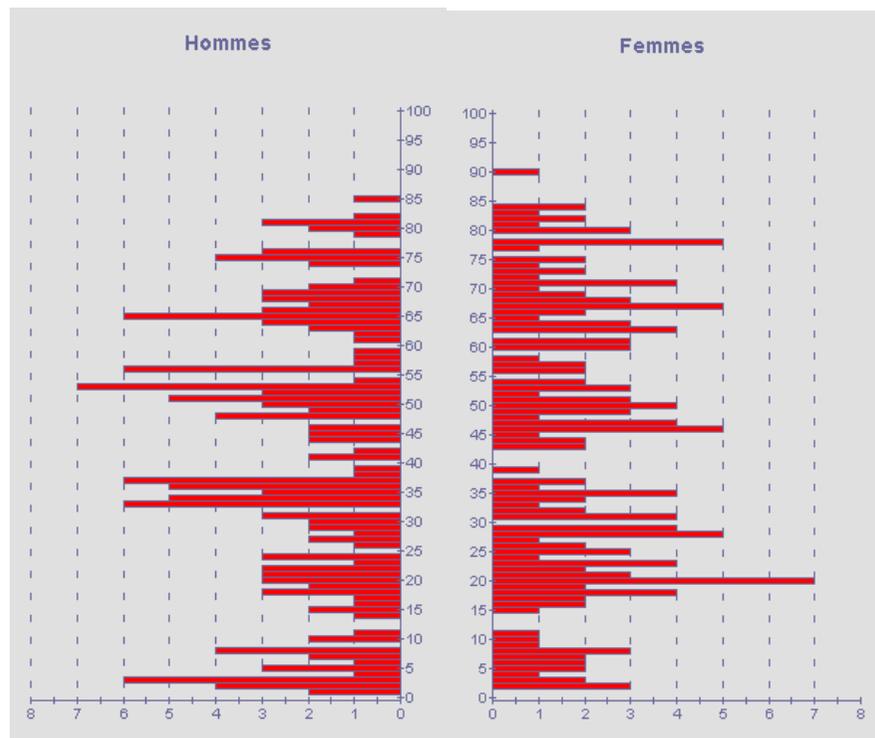
Les opérations d'ensemble sur la commune reflètent bien cette tendance, elles se sont en effet localisées à proximité du bourg de Bécherel, regroupant quelques services, au Sud de la commune, tandis que sur le reste du territoire, les constructions neuves se sont disséminées dans les hameaux au coup par coup, consommant beaucoup d'espace.

Cette tendance pourra s'inverser dans l'élaboration du PLU, en préférant développer l'habitat autour du bourg sous forme d'opérations groupées et permettre quelques constructions dans les dents creuses du reste du territoire.



Source: INSEE

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	49	38	43	20	27
Décès	35	28	29	32	25
Solde naturel	14	10	14	-12	2
Solde migratoire	-56	-60	-50	-12	35
Variation totale	-42	-50	-36	-24	37



âge en 5 tranches en 1999	
0 à 19 ans	19,10%
20 à 39 ans	29,30%
40 à 59 ans	23,20%
60 à 74 ans	18,80%
75 ans ou plus	9,70%
Total	100,00%

2. POPULATION PAR ÂGE

La population de Longaulnay augmente depuis les années 1990.

Le solde naturel est resté positif entre 1962 et 1999 à l'exception de la période 1982 – 1990 où il est négatif.

La variation de population est donc conditionnée par **le solde migratoire** qui est resté négatif sur l'ensemble de la période sauf depuis 1990 où il redevient positif, expliquant ainsi l'augmentation de la population.

La pyramide des âges montre que la population est bien équilibrée, l'ensemble des tranches d'âges étant représenté de manière à peu près équivalente.

La population est assez jeune, quasiment la moitié ayant moins de 40 ans, ce qui explique le solde naturel resté positif malgré une baisse de la population.

Source: INSEE

LES MENAGES

Nombre de personnes par ménages

	nombre de ménages	pop des ménages	nbre pers par ménage
Total	140	316	2,3

Source: INSEE

Le nombre de ménage est de 140, comprenant 316 personnes, la moyenne de 2.3 personnes par ménage est légèrement inférieure à celle observée dans le département (2.4).

Cette moyenne est importante à connaître pour le calcul de l'apport de nouvelles populations dans le cadre de zones d'urbanisations futures.

Composition des ménages

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Total
Total	40	52	24	20	4	0	140

Source: INSEE

Les ménages sont composés en majorité de 1 à 4 personnes, les ménages de 1 à 2 personnes étant représentés à 50% par des retraités.

L'EMPLOI

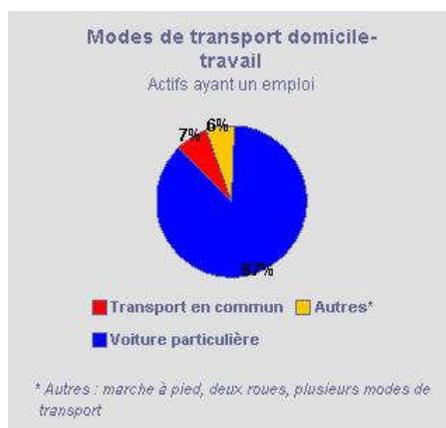
Lieu de résidence – lieu de travail

Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	136	11,5 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	42	-2,3 %
%	30,9 %	-4,4 points
* dans 2 communes différentes :	94	19,0 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	86	26,5 %
- de départements différents	8	-27,3 %

Modes de transport

Source: INSEE

Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	136	100,0 %
Pas de transport	28	20,6 %
Marche à pied	4	2,9 %
Un seul mode de transport :	103	75,7 %
- deux roues	1	0,7 %
- voiture particulière	94	69,1 %
- transport en commun	8	5,9 %
Plusieurs modes de transport	1	0,7 %



LES MIGRATIONS PENDULAIRES

Il y a 136 personnes actives ayant un emploi, chiffre en progression sur la période 1990-1999.

La majorité des actifs ont une activité en dehors de la commune. Cependant, on remarque que près de 30 % des actifs travaillent sur Longaulnay, ce qui est légèrement inférieur au niveau départemental (42,4%).

En 1999, le taux de chômage de Longaulnay (6.1%) était inférieur à celui du département (9,4%).

On remarque que les actifs ayant un emploi ne travaillent pas pour la plupart sur le territoire de Longaulnay et malgré la limite proche avec le département des côtes d'Armor, il apparaît que les actifs restent plutôt sur le département de l'Ille et Vilaine.

Ce résultat va dans le même sens que ce qui est constaté au niveau national, à savoir que le trajet domicile / travail ne cesse d'augmenter. Les personnes travaillent de plus en plus loin de leur lieu de résidence.

D'une part, les activités (services, commerces...) diminuent dans les zones rurales.

D'autre part, les personnes s'éloignent davantage des principaux pôles économiques où le coût du foncier ne cesse d'augmenter en périphérie.

Activité économique

activité économique	Total
ES - AGRICULTURE	24,30%
ET - INDUSTRIE	5,40%
EU - CONSTRUCTION	18,90%
EV - TERTIAIRE	51,40%
Total	100,00%

Source: INSEE

activité économique	statut		
	Salariés	Non salariés	Total
ES - AGRICULTURE	4	32	36
ET - INDUSTRIE	8	0	8
EU - CONSTRUCTION	20	8	28
EV - TERTIAIRE	68	8	76
Total	100	48	148

Le statut permet de distinguer les salariés des non-salariés. La notion de statut ne s'applique qu'à la population active ayant un emploi.

Les non-salariés comprennent les indépendants, les employeurs ou les aides familiaux. Ces derniers sont des personnes qui aident, sans être salariées, un membre de leur famille qui est lui-même à son compte (exploitant agricole, artisan commerçant, industriel, profession libérale).

L'activité économique est répartie en 3 secteurs d'activités dominants :

- L'agriculture
- La construction
- Le tertiaire

Le caractère rural de la commune est confirmé par l'observation des activités économiques.

- La population travaillant dans l'**agriculture** représente près de **24.3%** ce qui est très supérieur à la moyenne nationale (4.1%) et à la moyenne départementale (5.9%). Cette activité se répartit sur 12 exploitations dans la commune et une entreprise de travaux agricole.
- La part des emplois **tertiaires** est la plus importante avec **51.4%** de la population, cependant elle est faible au regard de la moyenne nationale (71.7%) et départementale (70%)
- La part de l'**industrie et de la construction** représente **24.3%** de l'emploi total, ce qui est dans la moyenne nationale (24%) et départementale (24.7%). La construction est bien représentée car il y a une entreprise de maçonnerie sur la commune comptant environ 25 employés.

IV) L'HABITAT et LE LOGEMENT

Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	139	100,0 %	20,9 %
1	5	3,6 %	-44,4 %
2	13	9,4 %	62,5 %
3	24	17,3 %	20,0 %
4 et plus	97	69,8 %	24,4 %

Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	139	100,0 %	20,9 %	341
Propriétaires	102	73,4 %	20,0 %	266
Locataires	30	21,6 %	50,0 %	66

1. LE PARC DE LOGEMENTS

En 1999, la commune comptait 174 logements dont 139 résidences principales, 22 résidences secondaires et 13 logements vacants.

La majorité des occupants sont propriétaires de leur logement (73.4%).

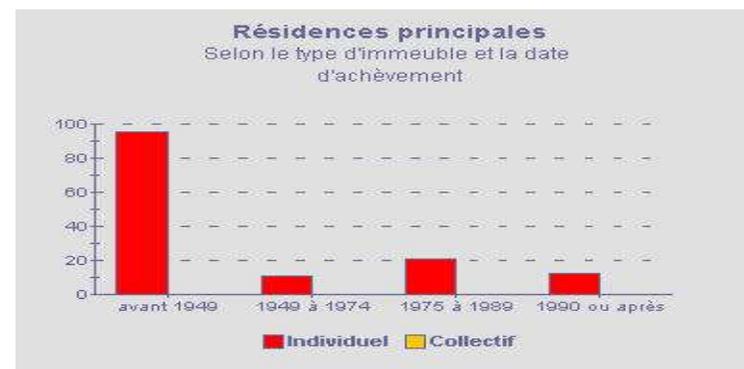
La part des locatifs même si elle est moins importante a connu une augmentation forte entre 1990 et 1999 (+50%)

On constate également que les logements de 2 pièces sont en forte augmentation +62.5% entre 1990 et 1999. D'une manière générale, le nombre de pièces par logement a augmenté entre 1990 et 1999, conséquence logique de la hausse du niveau de confort.

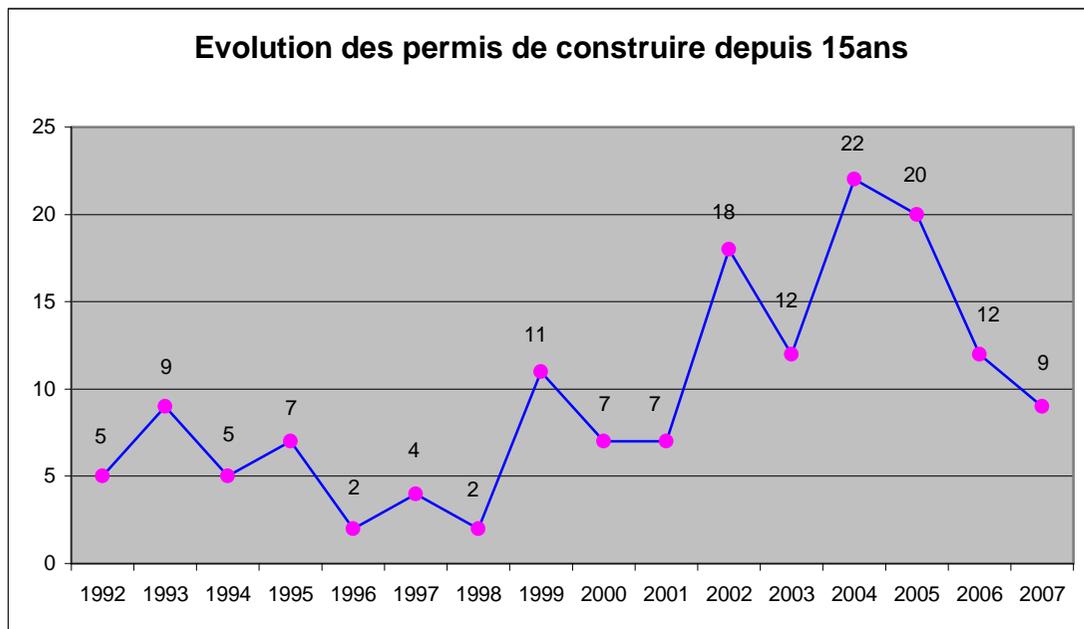
L'âge du parc de logement est relativement ancien.

A titre d'exemple, sur 139 logements, 95 d'entre eux datent d'avant 1949 en 1999.

En 2007, la commune comptait 236 logements dont 210 résidences principales, 11 résidences secondaires et 15 logements vacants.



Source: INSEE



L'EVOLUTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Le nombre de permis de construire varie fortement au cours des années, de 2 à 22 permis par an.

Sur les 15 dernières années il y a eu 152 permis déposés, ce qui fait une moyenne de 10 PC par an.

Les dernières années ont une moyenne beaucoup plus élevée, 93 PC en 6 ans, ce qui fait en moyenne 15 PC/an.

L'augmentation du nombre de permis de construire s'explique par la création de lotissements :

- « Les Cours »
- « Le Clos de La Barre »
- « Fouéré »

Entre 1997 et 2007 la commune a délivré 79 permis de construire de maisons neuves ou de rénovations entraînant de nouveaux foyers, soit une moyenne supérieure à 7 logements par an.

De 2008 à 2011, deux permis ont été accordés du fait du contexte économique global et du fait du manque d'offre de terrains sur la commune

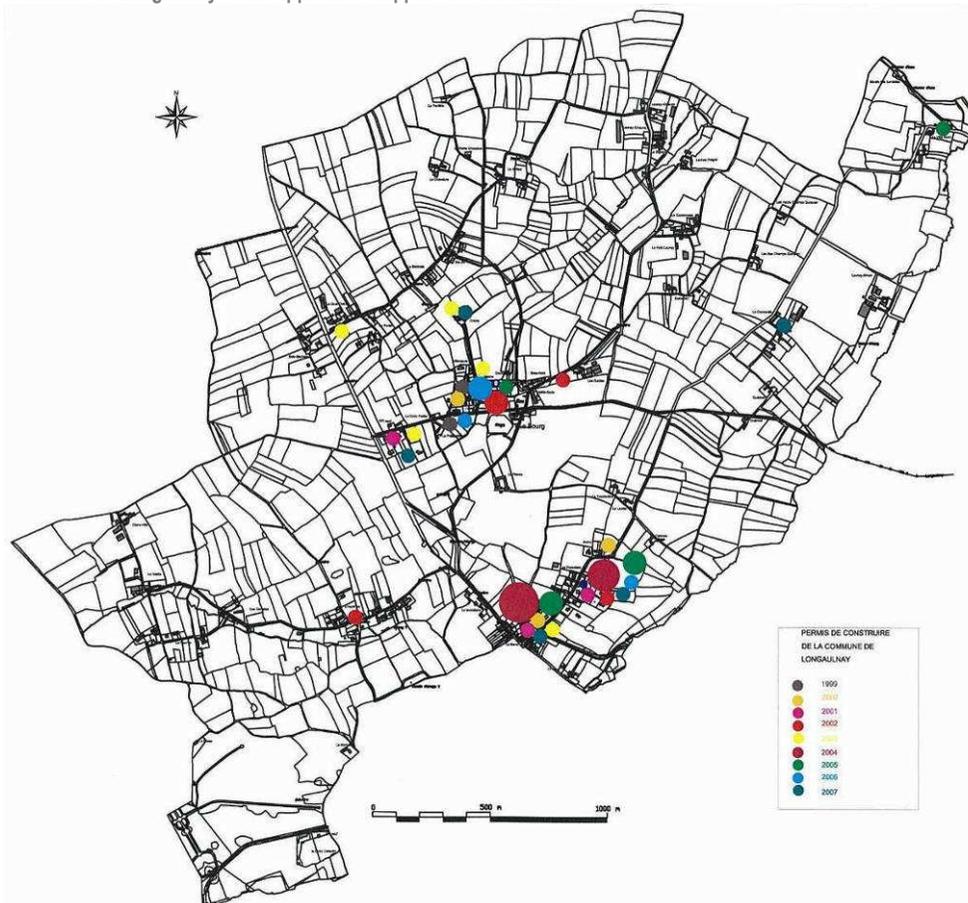
LOGEMENT SOCIAL

L'offre de logement social se situe dans le bourg de Longaulnay :

- 4 maisons dans le lotissement « Les Cours », gérées par la SA Rance de Saint Malo,
- 6 logements, résidence des Aulnes, aménagés dans l'ancien presbytère et appartenant à la mairie.



Les Aulnes



Localisation des Permis de Construire sur la commune de Longaulnay

La carte ci contre présente la répartition des 79 permis de construire de maisons neuves ou de rénovations entraînant de nouveaux foyers sur le territoire de Longaulnay depuis 1997, en fonction de leur année de dépôt.

Les constructions neuves sont essentiellement groupées en deux endroits : le long de l'axe principal du bourg de Longaulnay et le long de celui de La Barre, au sud de la commune et en sortie de Bécherel.

Les constructions se sont faites en lotissement : Les Cours, Le Clos de La Barre, Fouéré ; ou le long des voies existantes de façon dispersée : Rabine, La Croix Flettier, Audry, La Barre, Linqériac, Les Gardes.

Les réhabilitations de bâti quant à elles se trouvent réparties sur l'ensemble du territoire et non concentrées uniquement autour du bourg.

Un permis d'aménager avait été délivré pour un lotissement privé (Le Hameau de la Madeleine) au sud de la commune sur la route RD 68 ; composé de 60 lots et jouxtant Bécherel.

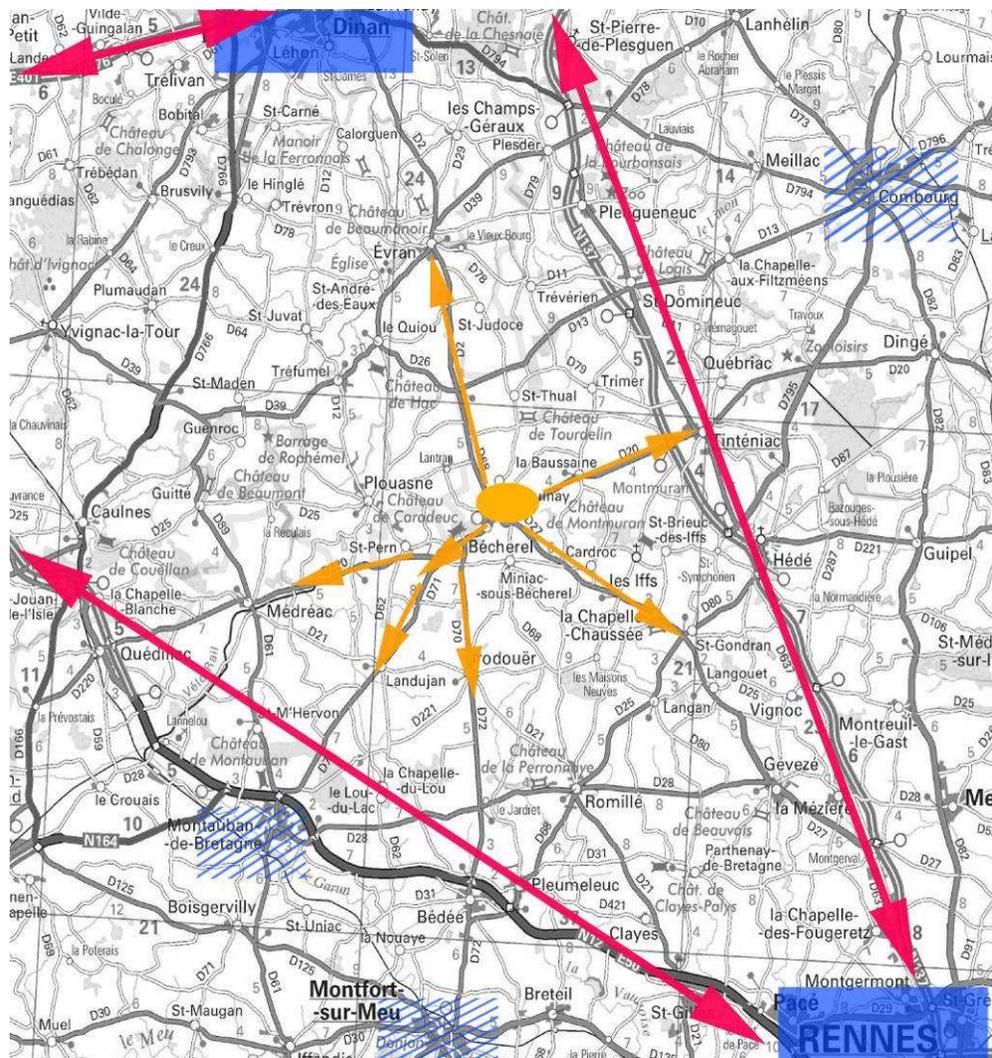
Aucun début de travaux n'ayant pu être constaté et le promoteur n'ayant pas effectué la demande de prolongation de validité d'un an auquel il avait droit, le permis d'aménager de ce lotissement est désormais caduque.

La commission a décidé de conserver ces terrains en zone agricole.

La part des nouvelles constructions a nettement augmenté. L'accession à la propriété, notamment sous la forme de maisons individuelles, fait l'objet d'une demande très importante.

V) ARCHITECTURE ET URBANISATION

Desserte de la commune



1. ARMATURE URBAINE

La commune de Longaulnay se trouve au centre d'un triangle de routes nationales :

- RN 137 : Rennes – Saint Malo
- RN 12 : Rennes – Lorient
- RN 176 : Dol de Bretagne – Dinan – RN 12

La commune est également traversée par la RD27/RD68, axe menant de Rennes à Dinan, la RD 70 de Saint Thual à Bécherel et par la RD 20 menant de Tinténiac à Bécherel.

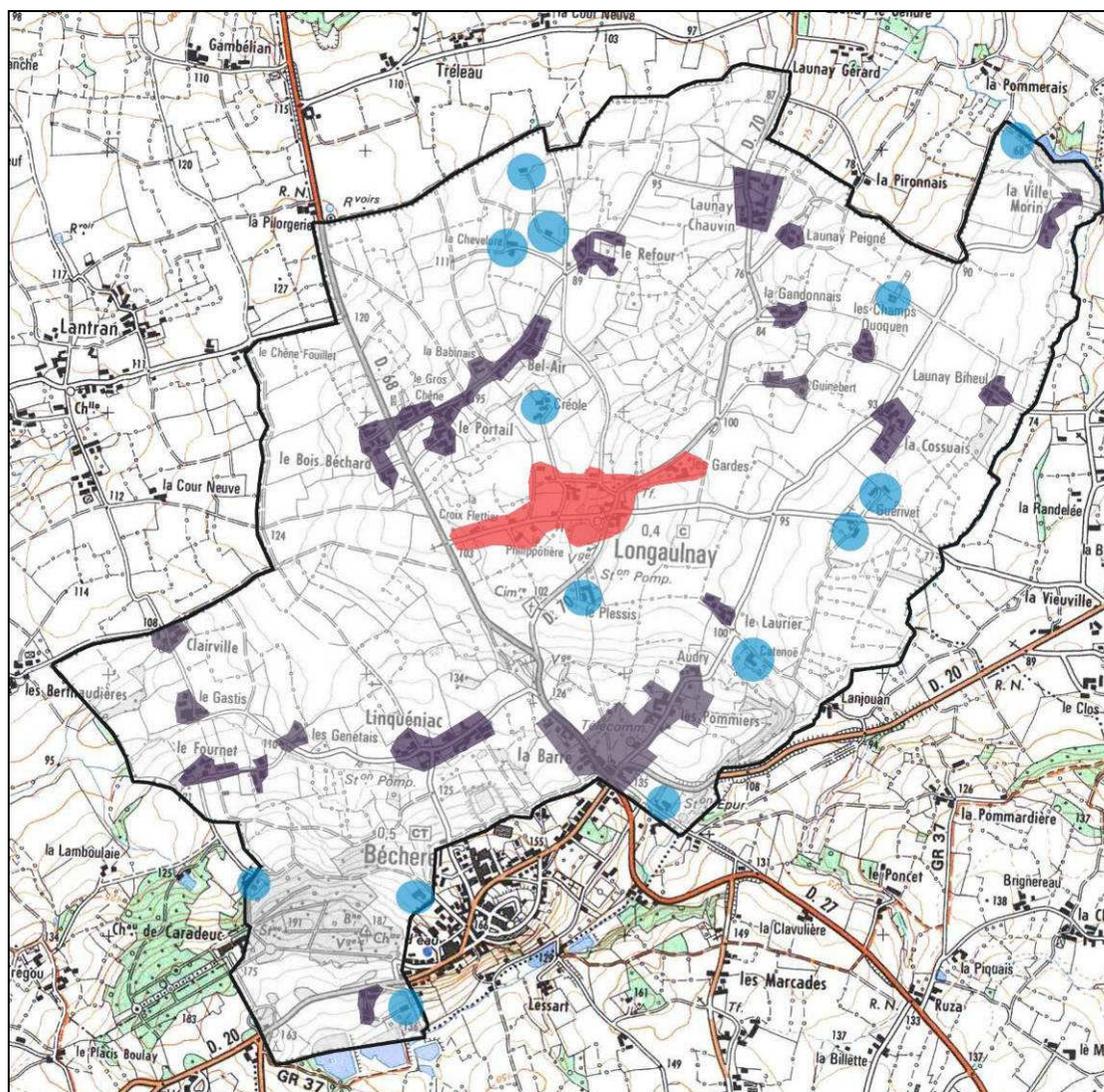
Depuis la RD 20 à Bécherel, l'accès à trois autres départementales est aisé :

- La RD220 vers Quédillac
- La RD 71 vers Montauban de Bretagne
- La RD 70 vers Montfort sur Meu

La RD68 est classée à grande circulation sur le schéma routier national et départemental. Elle crée une coupure nette entre l'est et l'ouest de la commune.

Le reste de la commune est irrigué par un maillage de voies communales assez bien réparties, mettant les différents hameaux en relation. Ces voies sont dans l'ensemble bien entretenues et de profils en relation avec leur usage.

Répartition de l'urbanisation sur le territoire



2. MORPHOLOGIE URBAINE

Le bourg de Longaulnay s'est développé au centre de la commune dans un repli du relief, lui conférant un aspect intime de bourg niché dans un creux très végétal.

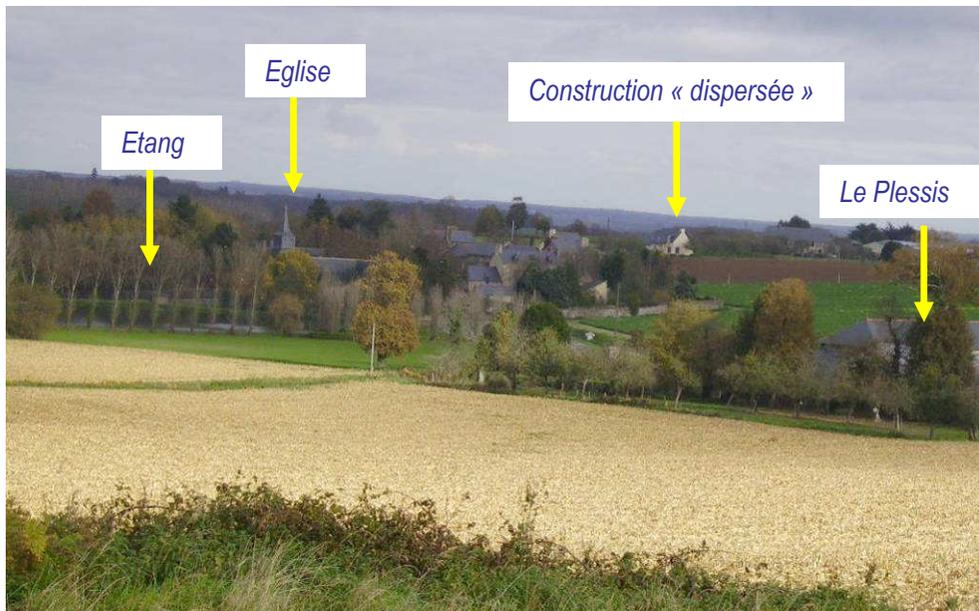
Il existe par ailleurs sur le reste de la commune, 4 entités plus importantes qui se sont développées le long des voies :

- La suite de hameaux constitués par Bel Air, La Babinais, Le Gros Chêne, Le Bois Bécharde
- La suite de hameaux constitués par La Barre, Les Pommiers, Audry, appelé quartier de La barre - Audry
- Linquénac
- Le Refour

Le reste de l'habitat se répartit surtout à l'Est de la commune, sous forme de hameaux ou de bâti isolé.



Source fond de plan : IGN



3. TYPOLOGIE DU BATI

3.1 Le bourg

Le bourg ancien a trouvé sa place dans un fond de vallon à proximité d'un étang. Il est à l'origine constitué par l'église, le manoir, le presbytère et le bâtiment de la mairie, rassemblés autour d'une place.

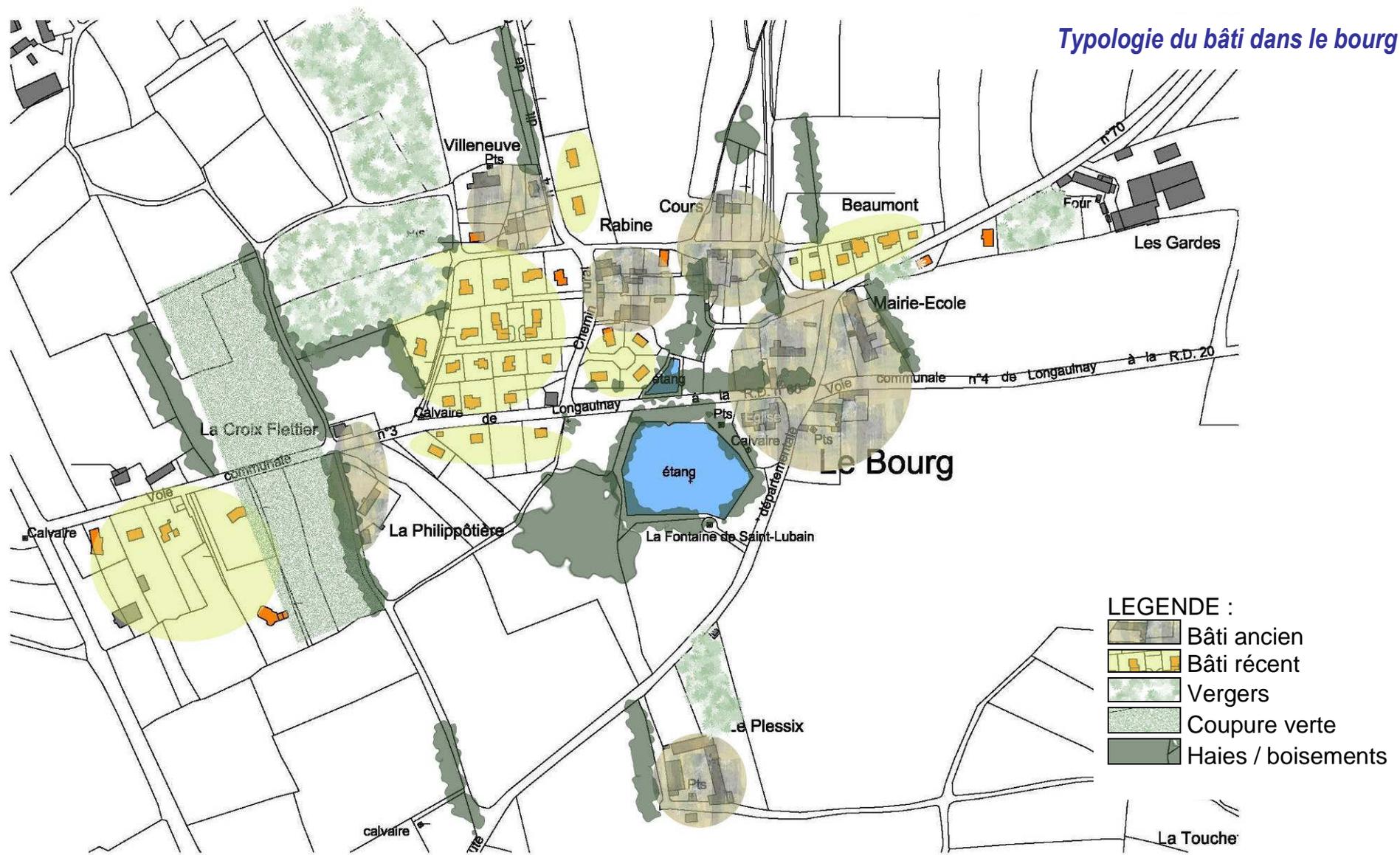
A proximité du bourg se trouvent plusieurs lieux dits : La Rabine, Les Cours, Villeneuve, la Croix Flettier, la Philippotière, Le Plessis.

Petit à petit ces hameaux ont été rattachés au bourg par l'arrivée de nouvelles constructions (à l'exception du Plessis) qui se sont développées sous diverses formes :

- Le long de la voie pour Beaumont et le long de la VC n°3
- En lotissement pour les cours
- En habitat « dispersé » pour les autres constructions



Lotissement « les cours »





Le presbytère, maison en granit au cœur du bourg

Le bâti ancien est constitué de maisons de granit, de terre ou de mélange des deux, de hauteur variant de R+C à R+1+C. Les toitures sont en ardoises à double pan.

Dans le cœur ancien, elles se sont constituées autour d'une place ou différentes voies se rejoignent. Dans les hameaux proches, elles se sont implantées par groupe de 1 à 4 maisons.

Des vergers de différentes tailles sont présents à quasiment toutes les entrées de bourg. Les haies et boisements (peupleraies...) créent un écrin de verdure au sein du bourg, lui conférant une forte intimité.



Maisons en terre à Villeneuve



Verges en entrée de bourg



Végétation au sein du bourg très préservée



Maisons des années 70 à Beaumont le long de la RD70, la végétation est constituée par des haies mono spécifiques contrastant avec la diversité de la végétation observée dans le bourg

Le bâti plus récent est constitué de pavillons, isolés sur leur parcelle, les clôtures ne sont pas unitaires ce qui donne une impression de désordre. Les pavillons sont à R+C ou R+1. L'implantation de ces constructions s'est faite progressivement sous forme de lotissement (« les cours ») ou de manière « aléatoire » au fur et à mesure des opportunités foncières.

La commune possède également 6 logements locatifs sur son territoire, installés dans l'ancien presbytère.

Maisons récentes isolées sur leur parcelle, la végétation n'est pas encore suffisamment développée pour réduire leur impact dans le paysage, leur enduit clair contraste avec les couleurs ambiantes du centre ancien



Vergers en entrée de bourg



Voie interne de lotissement



Préservation du bocage



*Boisement externe au lotissement « les Cours »
servant de filtre limitant l'impact visuel de ces
nouvelles constructions dans le paysage*



*Mise en œuvre de
différents matériaux*



Traitement des limites entre propriétés sous forme de haies variées et grillage



*Préservation des liens entre les nouveaux quartiers et la campagne
environnante par la conservation des chemins piétons*

3.2 L'habitat diffus

L'habitat de la commune de Longaulnay est typique de l'habitat breton en général, c'est-à-dire disséminé sur l'ensemble du territoire.

Ces hameaux sont généralement construits dans des lieux abrités ou pouvant facilement l'être soit par la topographie du terrain, soit par la végétation environnante et en général à proximité d'un point d'eau.

D'une manière générale le caractère originel des hameaux a été préservé car il y a eu peu de constructions récentes sur le territoire. Celles-ci se sont concentrées au niveau du quartier de la Barre - Audry, au plus de la croisée des routes départementales.

L'habitat rural est constitué par une mise en œuvre mixte de pierre et de terre, lui conférant sa particularité et dont la morphologie diffère de l'habitat rural « classique » sous forme de longère. En effet celle-ci se compose d'un rez de chaussée et d'un grenier plein, c'est-à-dire de volume équivalent à un étage complet. Cette morphologie confère donc aux bâtiments un aspect imposant par ses gabarits.

Les édifices ont été classés en différentes familles dans l'étude menée par la DRAC, dont le plus représentatif est le logis à fonctions combinée à 3 portes en rez de chaussée.



(c) Inventaire général, ADAGP, 2006

Le Refour, 1667, logis à fonctions combinées à trois portes, étage en partie habitable



Claire ville, bâtiment non restauré près d'une exploitation



Linquéniac, impact des constructions neuves avec leur enduit clair



La Barre, constructions récentes sous forme de lotissements



Audry, construction neuve respectant le gabarit des maisons anciennes, utilisation du bois en façade.



La petite Chevelure, maison isolée

LES HAMEAUX À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL

Les hameaux à caractère exclusivement résidentiel sont assez nombreux, leur localisation principale est surtout à l'est de la voie principale RD68 traversant la commune, coupant celle-ci en deux.

Les hameaux sont majoritairement composés de quelques résidences, sauf trois exceptions où les habitations sont plus nombreuses : le quartier de la Barre - Audry, le Gros Chêne et Linquéniaac.

La typologie du bâti dans ces hameaux est majoritairement composée de bâti ancien, à l'exception des constructions plus récentes se concentrant en majorité dans le quartier de la Barre - Audry et à la Croix Flettier le long de la RD68.

Hormis le cas particulier que constitue le quartier de la Barre - Audry, les extensions des hameaux sont délicates, en effet, on ne peut pas parler de définition de villages proprement dits, même pour les plus grands hameaux.

Il sera donc nécessaire de trouver des extensions d'urbanisation en périphérie de l'agglomération afin de préserver l'identité actuelle et le caractère originel des hameaux.



Le Refour



La Croix Flettier, développement de l'urbanisation au « coup par coup »



Linquéniaac, exploitation en entrée de hameau

LES HAMEAUX À CARACTÈRE MIXTE

Les hameaux à caractère mixte, c'est-à-dire recouvrant à la fois de l'activité agricole et des zones résidentielles, sont peu nombreux (6). On les retrouve surtout à l'Est de la RD68.

Cette typologie de hameaux rassemble une palette morphologique identique aux autres hameaux, à savoir un bâti relativement ancien et ponctuellement quelques constructions récentes. La présence de tiers supplémentaires au sein de ces hameaux est délicate du fait de conflits d'usages possibles.

Les différents hameaux mixtes sont les suivants :
Launay Chauvin, la Gandonnais, Bel Air, la Cossuais, Linquéniaac, Launay Biheul.



Launay Chauvin, exploitation agricole et logements



Bel Air – bardages clairs très visibles

3.3 Le bâti agricole

L'impact des bâtiments agricole sur le territoire n'est pas négligeable, en effet par leur importance ils ressortent plus ou moins dans le paysage en fonction de leur traitement.



Chevelure – les bâtiments sont intégrés dans le paysage, teintes foncées et préservation de la trame bocagère au pourtour



Les Gardes – les bâtiments sont de matériaux divers en fonction de leur époque de construction



Linquéniac – bâtiments agricole traités dans la pente de couleur foncée



Le Fournet – ancien bâtiment d'exploitation



Le Gastis – ancien bâtiment d'exploitation



Claireville – impact des toitures



La Cossuais – bardage bois et toiture foncée limitant l'impact dans le paysage

VI) LE PATRIMOINE



L'église et l'étang

La commune est riche d'un patrimoine architectural, qui a été recensé par la DRAC dans le cadre de son inventaire préliminaire, réalisé sur le canton de Tinténiac en 2006.

Notons qu'aucun édifice n'est classé au titre des Monuments Historiques sur le territoire de la commune. Celle-ci est quand même concernée par le périmètre du château de Caradeuc, dont une partie du parc se trouve sur le territoire de la commune. La conciergerie du château se trouve également sur le territoire et est inscrite dans le périmètre des monuments historiques.

Extrait de l'étude de la DRAC :

Un patrimoine majoritairement du 17^e siècle

Plus de 50% du patrimoine bâti de la commune date du 17^e siècle. De nombreuses dates portées ont été relevées pour cette période, 1644 à la Cossuais, 1645 à Launay-Chauvin, 1671 à Guinebert, 1674 à la Gandonnais, 1677 au Refour, 1684 à Guinebert. Ces différentes campagnes de construction traduisent une économie prospère qui tend à se maintenir au 18^e siècle comme en témoignent d'autres chronogrammes, 1723 à la Touchetière, 1727 au manoir du Plessis, 1757 au presbytère, 1774 aux Champs Quoquen et 1778 à Launay-Peigné. Le 19^e siècle n'a pas été ici un siècle de forte reconstruction et cela traduit, entre autre, le déficit du négoce basé anciennement sur la production de céréales, de lin et de chanvre pour la confection de toiles et autres cordages pour la marine à voile. Quelques logis sont néanmoins édifiés en 1832 au Portal et dans la deuxième moitié du 19^e siècle à Claireville. Au milieu du 19^e siècle, plusieurs ouvriers tanneurs sont mentionnés au Bas Cognet et à la Croix Calaudry et rendent compte d'une nouvelle activité artisanale dans le secteur. Les dépendances de la ferme du Portal ont servies au séchage des cuirs au début du 20^e siècle.



La conciergerie du château de Caradeuc



Les Bas Champs Quoquen



Catenoë

Aisance et prospérité de l'habitat rural

La plupart des logis, appelés dans nos commentaires des logis à fonctions combinées, réunissent sous une même toiture des parties habitables et des parties agricoles, le plus souvent des étables à vaches ou des étables à chevaux. A cet habitat mixte, logis et étable, surmontés d'une grange, parfois d'une chambre vient s'annexer très souvent un logis supplémentaire. Ce dernier possède sa propre distribution et de ce fait peut-être autonome du corps principal tout en y étant annexé. Ce phénomène récurrent constitue une véritable famille d'édifices sur la commune. Elle est identifiée par des logis à trois portes en rez-de-chaussée et s'illustre par de nombreux exemples, au Bas Quoquen, à la Madelaine, à Launay-Chauvin, à Audry, à Catenoë, au Refour et encore à la Cossuais. Ces logis supplémentaires sont attribués à des prêtres au Refour, à Audry, mais ils peuvent avoir servi ailleurs de logis de retenue ou de réserve pour le propriétaire de la métairie. Une marque, vraisemblablement de marchand à la Cossuais, reste encore à déchiffrer. Les archives notariales nous livreront peut-être un jour le nom du propriétaire des lieux et ses qualités nous éclairant de suite sur les initiales de cette anagramme suivie en pointe d'une ancre de marine. Quelques cas de décors, portes, fenêtres, souches de cheminées, corbelets emploient du calcaire coquiller provenant des carrières voisines du Quiou en Côtes d'Armor. Cette pierre plus facile à tailler a permis de beaux décors sculptés et se retrouve dans les logis les plus notables.

Quelques manoirs

A ce corpus important de fermes, il convient également de signaler trois manoirs, celui du Bourg du 17e siècle, appelé le manoir de Beaumont, celui de Launay-Biheul avec sa chapelle du 17e siècle et celui du Plessis reconstruit au 18e siècle. Ce dernier conserve toujours de cette période de très beaux épis de fait âge en grès vernissé.



1. 1. LE PATRIMOINE INVENTORIE

Le patrimoine inventorié dans la base Mérimée, à l'inventaire général du patrimoine culturel :

Titre église paroissiale Saint-Lubin

Dénomination église paroissiale

Parties constituantes enclos ; calvaire

Époque de construction 4e quart 16e siècle ; 1er quart 17e siècle

Année 1580 ; 1620

Auteur(s) maître d'œuvre inconnu

Historique : L'église de Longaulnay faisait partie du territoire de Plouasne au 12e siècle et appartenait aux religieux de Marmoutiers. Elle a été reconstruite dans le dernier quart du 16e siècle (date 1580 sur une sablière) et dans le premier quart du 17e siècle (inscription disparue : L'AN DE GRACE 1620 CESTE EGLISE FUT REBASTIE AUX DEPANS DES PAROISSIENS GEF. GUERRO RECTEUR). Porche ossuaire sud fermé au 20e siècle. Calvaire du 16e siècle réemployé à l'intérieur de l'église.

Description Plan allongé, lambris de couverture, clocher-porche, porche latéral chevet plat.

Gros œuvre granite ; moellon ; pierre de taille ; appareil mixte

Couverture (matériau) ardoise

Plan allongé

Étages 1 vaisseau

Couvrement lambris de couverture

Couverture (type) toit à longs pans ; noue ; pignon couvert ; croupe ; flèche polygonale

Typologie chevet plat ; clocher-porche ; porche latéral

Propriété publique

Type d'étude enquête thématique régionale (églises d'Ille-et-Vilaine)

Rédacteur(s) Barbedor Isabelle ; Orain Véronique

Référence IA00130895

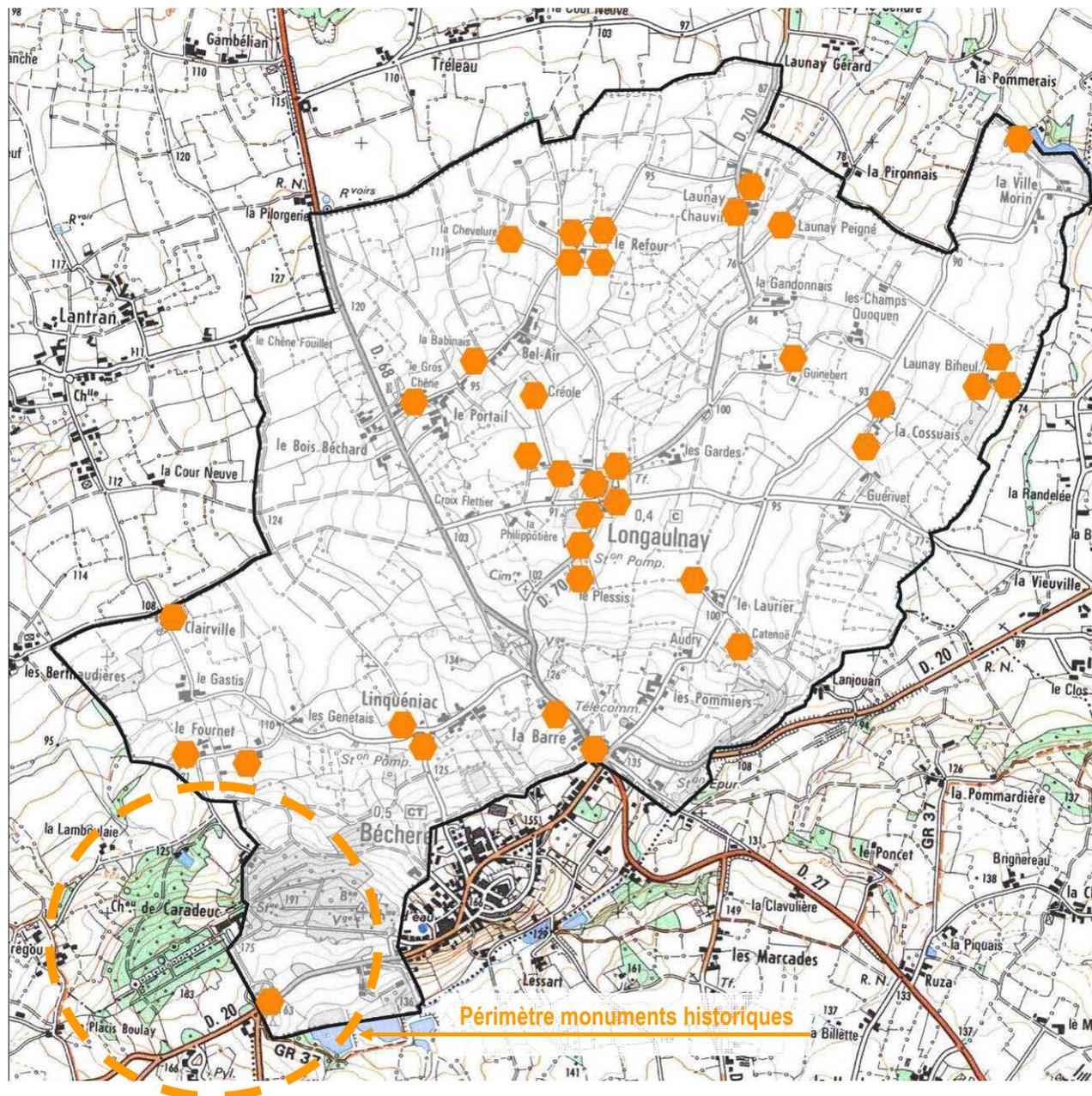
© Inventaire général

Enquête 1994

Date versement 1996/02/27

Crédits photo Artur, Guy (reproduction) ; Lambart, Norbert (reproduction) - © Inventaire général, ADAGP

Localisation du patrimoine



1. 2. LE PATRIMOINE NON INVENTORIE

Il existe d'autre part du patrimoine non référencé sur la base Mérimée, réparti sur l'ensemble du territoire.

Les éléments repérés proviennent de plusieurs sources :

- « Le Patrimoine des communes d'Ille-et-Vilaine » - Flohic éditions.
- Inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine d'Ille et Vilaine – Ministère de la culture, DRAC Bretagne, Service régional d'inventaire / Conseil Général d'Ille et Vilaine – 2006.
- Site internet : www.notrefamille.com.

1. 2. 2 LE PATRIMOINE BATI



Le manoir du Bourg, dit manoir de Beaumont



Le Plessis, manoir



Launay Biheul, manoir



Launay Biheul, chapelle



Launay Biheul, détails



Guinebert



Le Refour, bâti en terre



La Barre, immeuble



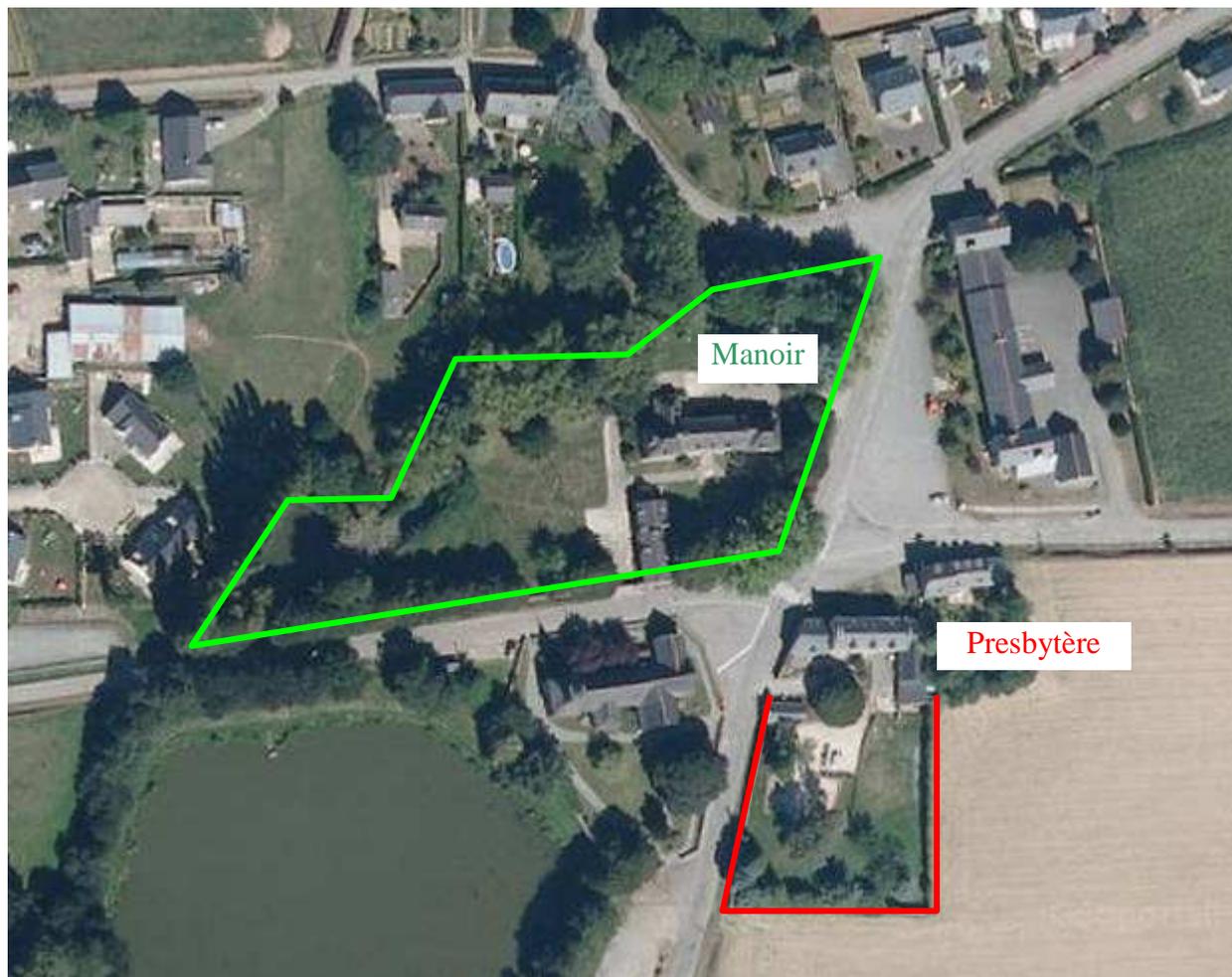
Ville Morin, bâti ancien remanié



Le Gros Chêne, alignement de 3 logis et détail de fenêtre



1. 2. 3 LE PATRIMOINE PARTICULIER DU CENTRE ANCIEN



Muret d'enceinte de l'ancien presbytère

Parc du manoir (parcelles 274-275-278-279-280).



Croix de cimetière datable du 17e siècle ou du 18e siècle. La hampe assez haute se détache de l'enclos. Fait partie des rares croix anciennes conservées sur le territoire communal.



Croix de chemin rural de Créole (20ème). A remplacé la croix Flettier située plus au nord. Type standardisé se rapprochant des croix tombales.



(c) Inventaire général, ADAGP, 2006

Croix du bois Béchard érigée dans le courant du 20e siècle. De typologie courante.



La croix Flettier érigée dans le courant du 20ème, de type standardisé se rapprochant des croix tombales

1. 3. LE PETIT PATRIMOINE

1. 3 .1. Les calvaires, fontaines et oratoires :

Les calvaires sont répartis au centre du territoire.

Les fontaines se trouvent dans le bourg à proximité de l'étang et l'oratoire se situe à Linquéniac.



Croix (Linquéniac) érigée en 1987 par la famille Faisant-Demay. De typologie courante, elle se rapproche des croix tombales.



Croix (Linquéniac), datable pour sa partie la plus ancienne du 17e siècle. Les bras de la croix ont été refaits au 19e siècle ou dans le courant du 20e siècle.



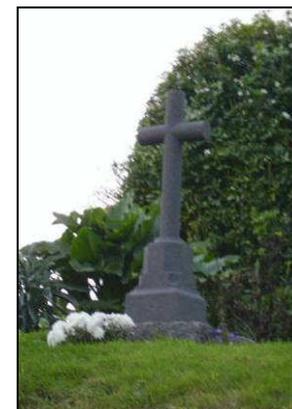
Croix (Linquéniac) érigée en 1885 par la famille Faisant, restaurée en 2004 selon les inscriptions portées sur la croix.



Le Gastis



Croix Les Gardes, datant du 19e siècle ou du début du 20e siècle, de typologie courante se rapproche des croix tombales.



La Babinais

(c) Inventaire général, ADAGP, 2006



*Croix (Génomais),
Croix de chemin
implantée en 1886,
selon la date portée.
De typologie
courante.*



*Croix (Guérivet)
(20e siècle). Elle se
rapproche de la
typologie des croix
tombales.*



*Oratoire situé dans
le village de
Linquénac, il est
dédié à la Vierge.
Edifié en 1954 se
selon la date portée.
Présence de
nombreux ex-voto.*



*Cette fontaine datant du 19ème est située à
proximité de l'église, en dehors de l'enclos
paroissial, semble être l'ancienne fontaine
dédiée à Saint-Lubin.*



*Fontaine dédiée à Saint-
Lubin construite à la fin du
19e siècle ou au début du
20e siècle. Les ex-voto, les
plus anciens datent de 1918
et 1919. La tradition orale
rapporte qu'autrefois, les
mères y conduisaient leurs
enfants, dont ceux en retard
pour marcher et pour les
préservier également de
certaines maladies.*

(c) Inventaire général, ADAGP, 2006

1. 3. 2. Architecture funéraire :

Le cimetière : En raison d'un manque de place et d'un problème d'insalubrité, le transfert du cimetière est décidé en 1927. Le 15 février 1930 a lieu l'expropriation des terrains de M Letellier. Les travaux d'aménagement, après transfert, débutent en décembre 1931 avec Simon Léon demeurant à Rouillé, entrepreneur du 1er lot, (murette, transfert du calvaire et du portail) et m. Loncle, entrepreneur du 2ème lot (pose d'un grillage métallique). Le calvaire édifié en 1874 a fait place probablement à ce nouveau calvaire construit pour la mission de 1908.

Le monument aux morts est situé dans le bourg sur la place devant la mairie. C'est un monument commémoratif assez tardif, édifié vers 1962 selon les archives communales.



Le cimetière



Croix du cimetière



Monument aux morts

(c) Inventaire général, ADAGP, 2006

1.3.3. Les fours et les puits

Les fours et les puits sont surtout dans le domaine privé et répartis sur l'ensemble du territoire. Leur localisation n'est pas toujours aisée, du fait de leur appartenance au domaine privé.



Les gardes - four



Les gardes - Puits



Villeneuve - Puits



Villeneuve – Puits ?



Le bourg – Puits



Linquéniac – Four



Linquéniac - Fournil



Catenoë – Four



Les Pommiers – Puits



Launay Biheul – Four



Guinebert

(c) Inventaire général, ADAGP, 2006



Launay Chauvin - Puits

Le Refour – Annexe, Puits



Le Refour

Le Refour – Fournil et porcher

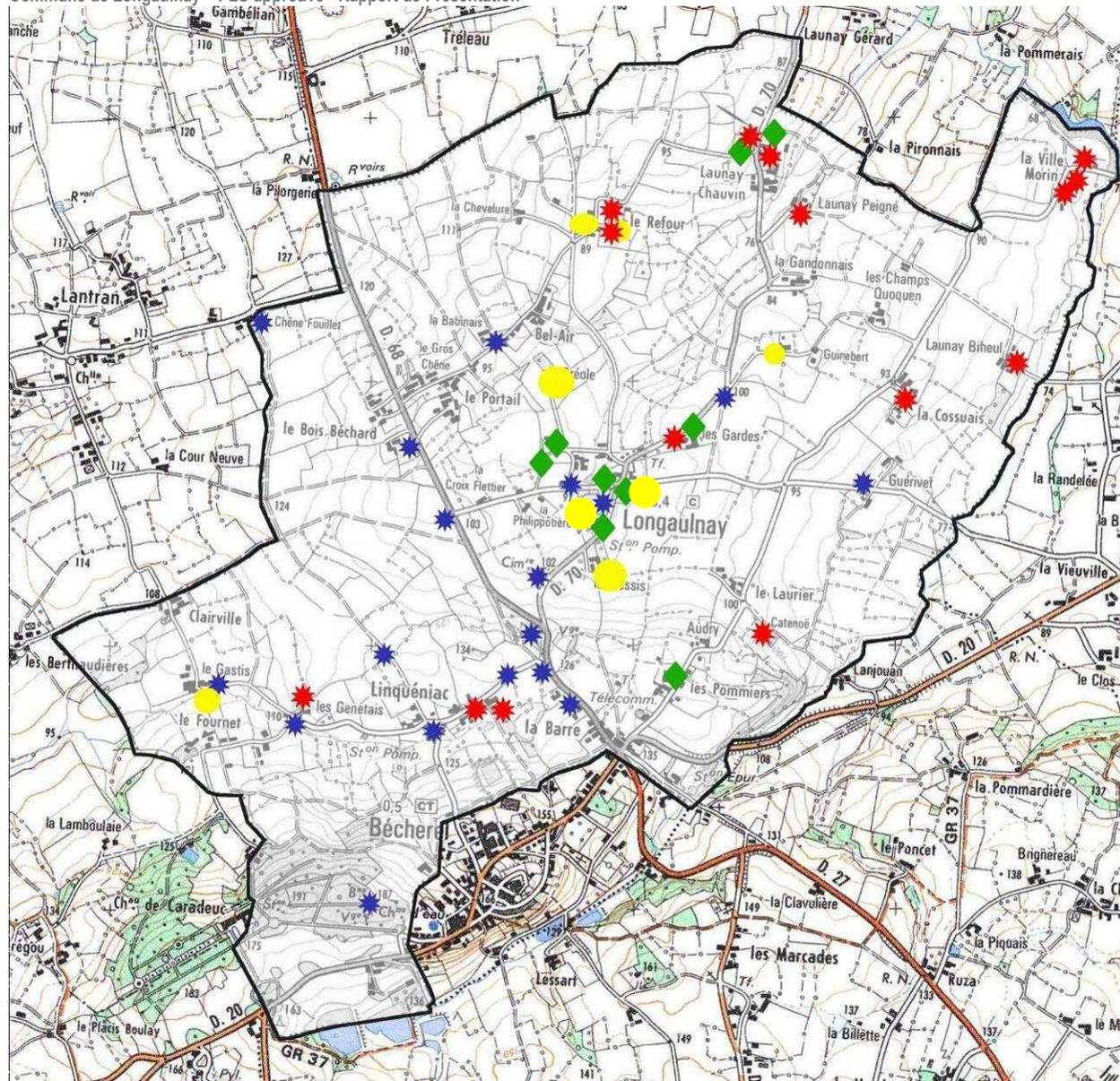
Le Gastis– Four?



La Cossuais – cul de four

La Génetais – cul de four

Ville Morin - fours



Localisation du petit patrimoine

LEGENDE

-  Fours
-  Croix
-  Puits
-  Éléments à définir

VII) INFRASTRUCTURES



Panoramique entrée RD70 nord



1. LES ENTREES DE BOURG ET LES DEPLACEMENTS

Le bourg de Longaulnay comprend 5 entrées dont une n'est pas marquée par un panneau d'entrée de bourg, en venant de Le Refour.

1 - Entrée Nord Est en provenance de Tinténiac – RD70

Cette entrée se fait par une voie peu large bordée de fossés. Elle s'ouvre d'un côté sur un paysage lointain, grâce à sa position haute, et de l'autre vers un verger et des constructions récentes.

On peut également noter la présence des réseaux aériens très marquants dans le paysage.

L'entrée dans le cœur ancien est ensuite définie par la présence de l'ensemble mairie-école, avec un verger et un espace vert en avant, le mettant en valeur et de l'autre côté par la végétation et les clôtures des maisons des années 70.

Le fond de perspective est très végétalisé, faisant ralentir naturellement les véhicules.

2 – Entrée Ouest VC4 vers la RD20

La voie est rurale, peu large avec les bas côtés enherbés.

En premier lieu cette entrée se fait sur une butte permettant d’avoir une vision très large sur le grand paysage à gauche avec en point de mire le clocher de Bécherel, la tour de télécommunication et l’émetteur de Rennes – Saint Pern. De l’autre côté on peut noter la présence très forte de l’exploitation de la Garde et l’impact des nouvelles constructions

Ensuite l’entrée se borde de talus restreignant le champ de vision, ne laissant apparaître que les toitures des bâtiments et la végétation.

La présence de ces talus crée un ralentissement naturel.

Puis l’entrée dans le bourg ancien est ensuite marquée par l’extension de la mairie, la présence de mobilier urbain, une zone de stationnement. La voie se marque par la présence de marquages au sol.



3 – Entrée Sud RD70 en provenance de Bécherel

Cette entrée est la voie principale d'accès au bourg.

Elle est marquée par la présence à gauche d'un relief assez marqué guidant le regard vers l'étang et ses peupliers sur la droite, mis en valeur par un espace cultivé en avant. Cette entrée de qualité est « polluée » par la présence d'un transformateur dont l'impact dans le paysage n'est pas négligeable.

Cette entrée très ouverte, par une voie en descente, ne favorise pas le ralentissement des véhicules.

Ensuite l'entrée dans le bourg est marquée par une zone de stationnement en liaison avec l'étang, servant d'aire de pique nique. Cette zone est séparée de la voie par une bande plantée, délimitant les deux espaces. En vis-à-vis la présence d'un mur en pierre signifie l'entrée dans le bourg ancien. Le bourg ancien est dans un écrin de verdure favorisant la limitation de la vitesse.



Panoramique entrée RD70



Transformateur



Entrée RD70

4 – Entrée Ouest VC3 depuis la RD68

Cette voie est la nouvelle voie de desserte du bourg en ce qui concerne les nouveaux quartiers. En effet l'accès vers ces nouveaux quartiers se fait directement depuis la RD68 en provenance de Bécherel.

Cette entrée est une succession d'événements :

Tout d'abord elle est marquée par des constructions récentes le long de la voie sur des terrains vastes, au niveau de la Croix Flettier.

L'urbanisation est ensuite interrompue par une coupure verte marquée par une haie bocagère au niveau de la Philippiotière.

Puis ensuite viennent les lotissements sur la gauche et quelques habitations à droite de la voie.

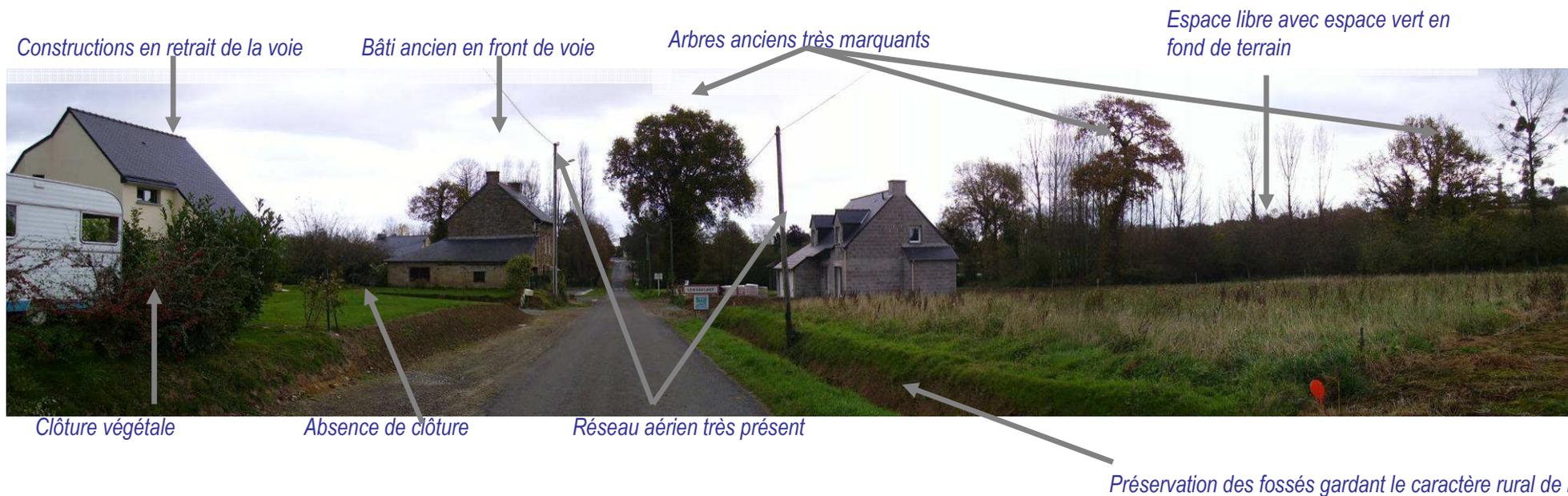
Enfin l'arrivée dans le centre ancien est marquée par un alignement d'arbres de part et d'autre de la voie créant une perspective dans la descente favorisant la vitesse. perspective finalement arrêtée par la présence de l'ancien presbytère.



Habitat épars à la Croix Flettier



Coupure verte avant la Philippiotière avec haie bocagère de part et d'autre de la voie formant porte d'entrée.



Lotissement laissant entrevoir l'habitat ancien





Traitement du relief

5 – Entrée depuis Le Refour

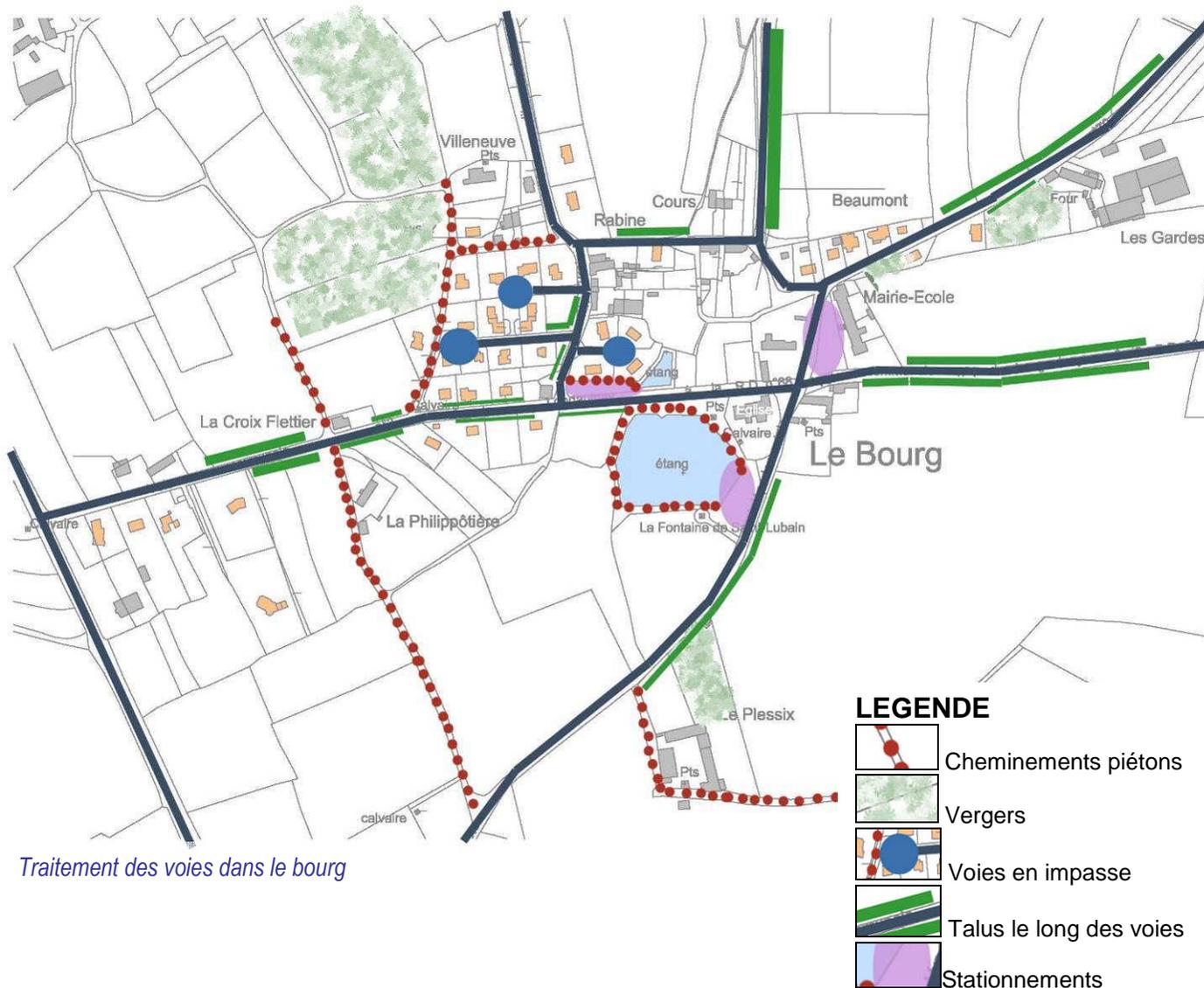
Cette entrée n'est pas marquée comme les autres, elle est surtout employée par les « initiés ».

Elle est caractérisée d'un côté par un relief assez marqué et la présence d'un talus et de l'autre par le creux formé par la rivière.

Quelques arbres remarquables sont également très présents puis ensuite les constructions anciennes des Cours.



Entrée « les cours »



Traitement des voies dans le bourg

2. LES VOIES INTERNES AU BOURG

Dans l'ensemble, les voies du bourg ont conservé leur aspect rural par la présence de fossés, de bas côté enherbés et leur gabarit peu large.

Presque toutes les entrées ont un verger à proximité, créant ainsi une caractéristique propre au bourg qu'il serait intéressant de préserver ou d'affirmer.

Le traitement des voies internes au bourg est différent que ce soit les voies anciennes qui ont conservé leur aspect sinueux ou les voies de lotissements.

Les espaces de stationnements sont répartis sur l'ensemble du bourg, à proximité de l'étang sur les deux accès principaux (RD70 et VC3) et sur la place centrale.

Les cheminements piétons se font sur les voies ou les bas côtés enherbés, il n'y a pas de trottoirs le long des voies. Il existe également un réseau de cheminements piétons dans le bourg.



Voie ancienne sinueuse de faible gabarit.



Voie interne de lotissement



Impasse



Chemin piéton



Stationnement étang



4. Le réseau d'assainissement

La commune partage avec Bécherel une station d'épuration qui se trouve sur son territoire au lieu dit « bon espoir ». Le quartier de la Barre - Audry est raccordé à cette station, le reste de la commune étant traité en assainissement autonome.

Pour le lotissement « les Cours », l'assainissement est traité en semi collectif et entretenu par la compagnie générale des eaux.

Une étude d'assainissement est menée par le syndicat.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est géré par la communauté de communes.

5. Le réseau d'eau potable

L'agglomération principale et l'ensemble des hameaux sont desservis en eau potable.

VIII) EQUIPEMENTS



La mairie

1. LES EQUIPEMENTS COURANTS

La mairie

La mairie de Longaulnay a une place assez centrale dans le bourg. Elle se situe en partie haute du centre bourg, au nord-est de l'église. La mairie fait partie d'un bâtiment de plus de 50 mètres de long qui impose sa stature dans le bourg. Le corps principal de cette construction abritait autrefois l'école communale garçons-filles qui n'est plus en service actuellement. Les pavillons sur les côtés étaient destinés au logement des instituteurs pour l'un, et l'autre la mairie. La mairie dispose d'une vaste cour à l'arrière, revêtue d'enrobé, plantée, aménagée en stationnement.

Les abords de la mairie ont été récemment paysagés et équipés d'une cabine téléphonique au sud, un silo pour compost collectif au nord, une citerne avec robinet pour la récupération des eaux de pluies. Le monument aux Morts trouve sa place en contrebas de la mairie, au milieu de nombreux massifs plantés. Cet espace largement ouvert sur le carrefour central du bourg et situé à l'ouest, devant la mairie, sert de stationnement non dessiné.

Le cimetière

La commune de Longaulnay comprend un cimetière. Il se situe au sud-ouest du bourg, le long de la RD 70 ou route de Treverien, en direction de La Baussaine/Tinténiac. Son extension éventuelle sera peut-être à prévoir dans l'élaboration du document d'urbanisme.



Le cimetière



La place de la mairie

Une place de centre bourg (place de la mairie)

La place de la mairie sise au cœur du bourg ancien, se trouve en contrebas de la mairie, sur le côté est du Manoir de Beaumont et face à l'ancien presbytère et l'église.

Cette place dont les abords sont aménagés et plantés accueille le monument aux Morts, ainsi qu'une carte touristique de la commune. Elle est également très utilisée comme aire de stationnement sans marquage défini. Les limites de ce carrefour et de la zone de stationnement restent assez floues.

Une résidence avec 6 logements locatifs et garages

Il s'agit de La Résidence des Aulnes aménagée dans l'ancien presbytère situé sur le côté est de l'église, à l'angle de la route D70, route de Treverien et de la voie communale n°3 de Longaulnay.

Cette bâtisse comprend un étage et dépendances, un vaste jardin planté d'un tilleul remarquable, un puits, le tout enclos d'un mur de pierres.

Un ensemble de 4 maisons locatives et garages

Il s'agit de logements situés dans le lotissement Les Cours et gérés par la SA Rance de Saint-Malo.

Espace de tri sélectif pour les ordures

Il s'agit de la sortie Est de la commune au niveau du hameau Guérivet.



La Résidence des Aulnes



Tri sélectif vers Guérivet



L'étang communal avec vue sur l'église Saint-Lubin

2. LES EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET SPORTIFS

Un étang communal dans le bourg

Cet étang de taille moyenne se situe au sud du bourg, à l'ouest de l'église, à mi chemin entre le cœur ancien du bourg composé du Manoir de Beaumont, de l'Eglise classée et son ancien presbytère et de l'ensemble mairie-école d'une part, et les quartiers récents à caractère résidentiel que sont le lotissement Les Cours, La Philippotière et La Croix Flettier à l'ouest, d'autre part. Idéalement placé cet étang semble être un miroir de l'église qui s'y reflète, encadrée d'arbres variés.

Cet espace situé sur le passage des sentiers de randonnées offre un cadre romantique pour la promenade et la détente particulièrement représentatif de la campagne et des ambiances bocagères de la commune.



L'étang communal du centre bourg



Aire de pique-nique de l'étang

Une aire de pique-nique de l'étang dans le bourg

Cet espace situé en entrée sud du bourg, sur le côté de l'étang, entre l'église classée et la fontaine Saint-Lubin, est planté et aménagé pour le pique-nique sur sa partie engazonnée. Le sentier de Petite Randonnée est indiqué ; il existe un stationnement sans marquage au sol, avec un traitement de matériau et de couleur, ainsi qu'une bande plantée marquant séparation avec la RD 70 venant de Bécherel.

Une aire de pique-nique au sud de la commune

Cette aire aménagée et enherbée trouve sa place au carrefour de Linqüéniac et de La Madelaine, surplombant le paysage ouvert sur le bourg de Longaulnay en contrebas. Le terrain accueille une vierge sur sa pointe nord, un calvaire existe à l'autre extrémité.

Un terrain de boules dans le bourg

Ce terrain de forme triangulaire se trouve à l'arrière du Manoir de Beaumont au cœur du bourg. Il est aménagé comme terrain de boules avec un banc sur le côté.

Une aire de jeux dans le bourg



Terrain de pétanque



Balisage du sentier de Petite Randonnée au niveau de l'aire de pique-nique de l'étang



Salle des Fêtes

3. LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Une Salle des Fêtes

Cette salle se trouve dans les locaux de l'ancienne école communale garçons-filles jouxtant la mairie et bénéficiant du double stationnement à l'arrière du bâtiment et sur la place de la mairie formant un carrefour.

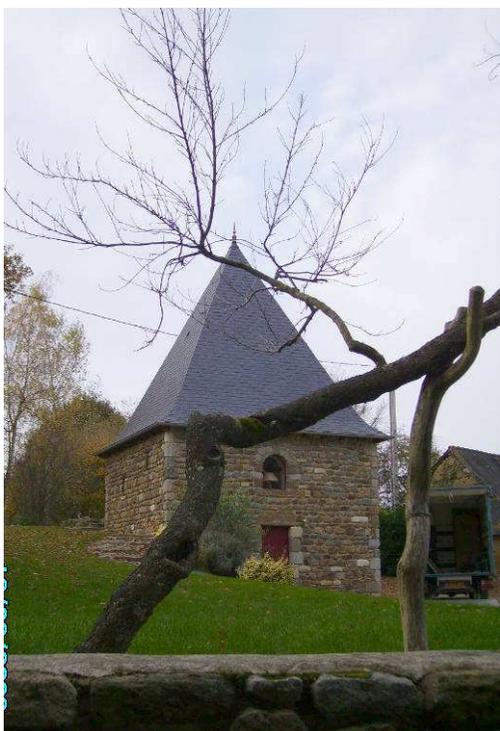
Longaulnay ne possède pas d'école sur son territoire. Elle est en partenariat avec la commune de Bécherel. Les deux communes ont pour projet l'agrandissement de l'école maternelle. Les travaux sont en cours et Longaulnay détiendra 25% de l'école.

Une Société de cinéma

Cette société existe au sein du hameau Le Refour.

Une Troupe de Théâtre

Cette troupe a pour nom Théâtre Arwestud S.A. et se situe au hameau du Refour.

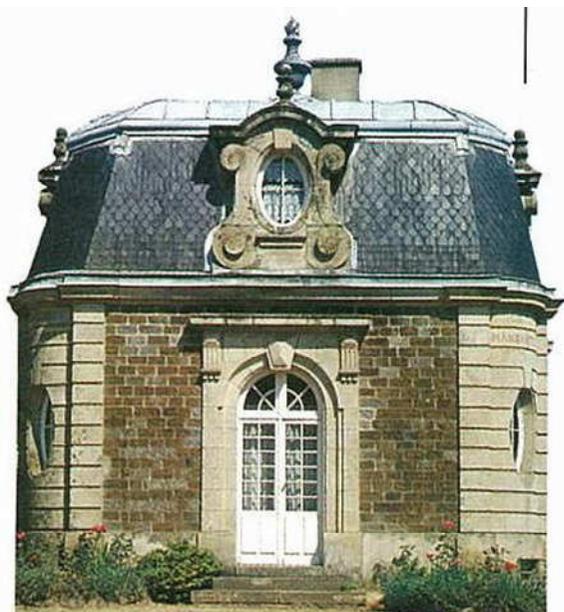


Le Refour



Le Refour





(c) Inventaire Le Flohic, 2000



Entrée du parc de Château de Caradeuc

3. LES EQUIPEMENTS CULTURELS (suite)

Base de loisirs à Bétineuc (10 km).

Sentiers de randonnées

Le circuit de La Baussaine et Le Sentier des Collines (cf. Topoguide de l'Ille-et-Vilaine édité par la FFRP Fédération Française de Randonnée Pédestre).

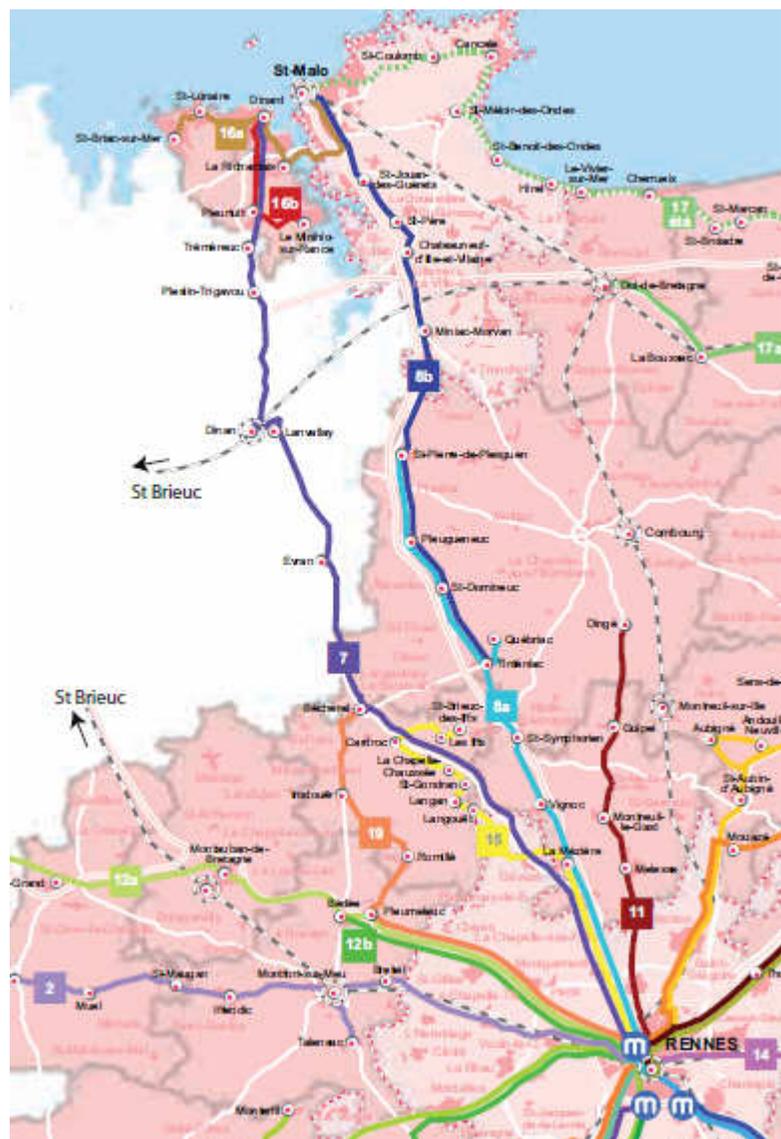
Château de Caradeuc

Il est situé à 2 km, sur la commune de Bécherel. Une partie seulement du parc du château se trouve sur Longaulnay ainsi que le pavillon d'entrée dit conciergerie.

Château de Montmuran

Il est situé à 9 km, sur la commune des Iffs.

La plupart des équipements de Longaulnay comme l'école, se trouvent sur la commune voisine Bécherel.



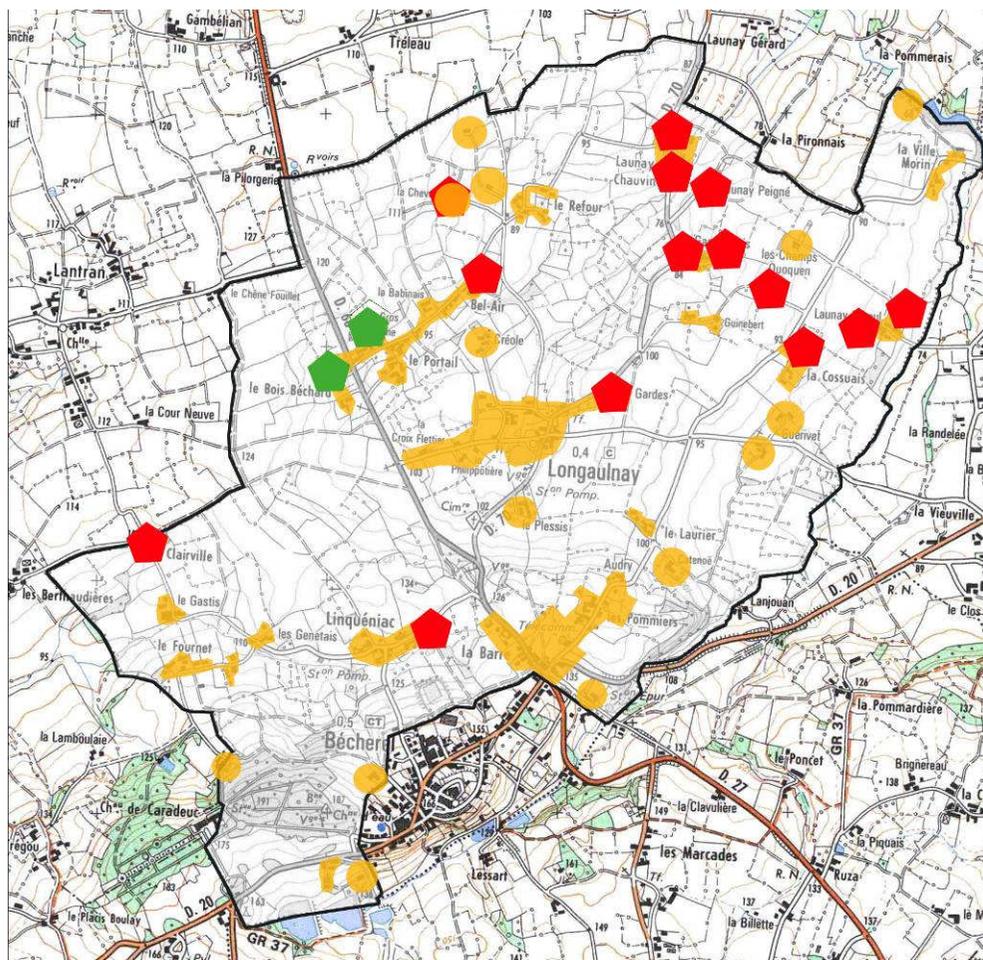
4. LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par une ligne de transport en commun Illenoo, gérée par le conseil général d'Ille et Vilaine.

C'est la ligne 7 qui va de Dinard à Rennes via Dinan et retour.

L'arrêt qui se trouve sur la RD 68 dans le quartier de La Barre – Audry est desservi dix fois par jour dans chaque sens.

IX) AGRICULTURE



Localisation des sièges d'exploitation

Milieu principalement agricole, la commune de Longaulnay compte 13 exploitations (on en dénombrait encore une trentaine au début des années 90 pour une superficie moyenne des exploitations de 21.50 ha).

Ces exploitations sont réparties sur tout le territoire, bourg (Les Gardes avec terrains autour du bourg) et hameaux (Linquéniac, Launay Chauvin, Bel Air), isolées (Claireville, Launay-Biheul, La Chevelure, La Gandonnais, La Cossuais, Launay-Pigné, Le Gastis, Les Champs Quoetquen) ou non. Cependant, il en existe une forte concentration sur le nord-ouest de la commune.

En tant que commune rurale, l'économie locale est principalement dominée par l'agriculture et le secteur ouvrier. **Le secteur primaire est le plus représenté avec les exploitations agricoles** (elles permettent de faire travailler l'exploitant, sa famille voir quelques ouvriers).



Les Gardes



Linquéniac – bâtiments agricoles



Claireville



La Cossuais



Le Gastis – ancien bâtiment d'exploitation ?



Linquéniac



Bel Air



Le Refour



Launay Chauvin

Conformément à la moyenne nationale observée en France, on observe une diminution sensible du nombre d'exploitations depuis une vingtaine d'années.

Ce phénomène est lié à des mouvements de concentration : mise en location des petites entreprises de 30 hectares aux plus importantes structures. Si la surface moyenne aujourd'hui est de 60 hectares, elle ne saurait tarder à s'élever jusqu'aux 100 hectares dans les années à venir.

Selon les professionnels, il importe aujourd'hui de créer des associations en vue de mutualiser les coûts d'équipement, réduire les coûts de production, d'autant que le prix du lait est à la baisse. Les entreprises locales ne sont en général plus rentables pour faire vivre un couple, on peut donc craindre une reconversion des couples vers le secteur céréalier.

La place de l'agriculture dans la vie quotidienne de Longaulnay conserve néanmoins son importance, sa visibilité. Elle ne génère plus comme autrefois toute une série d'activités implantées dans le bourg : ainsi, par exemple, les réparations d'engins agricoles ne se font plus au garage mais sont directement traitées avec les concessionnaires rennais. De même, le négoce se déroule dans des coopératives qui elles-mêmes reconvertissent une partie de leur activité (bricolage, jardinage...). Si l'élevage disparaît au profit des céréales, c'est tout un pan d'activités (trafic, commerce, emplois...) qui périclité.

Les sièges d'exploitations sont de moins en moins nombreux sur la commune.

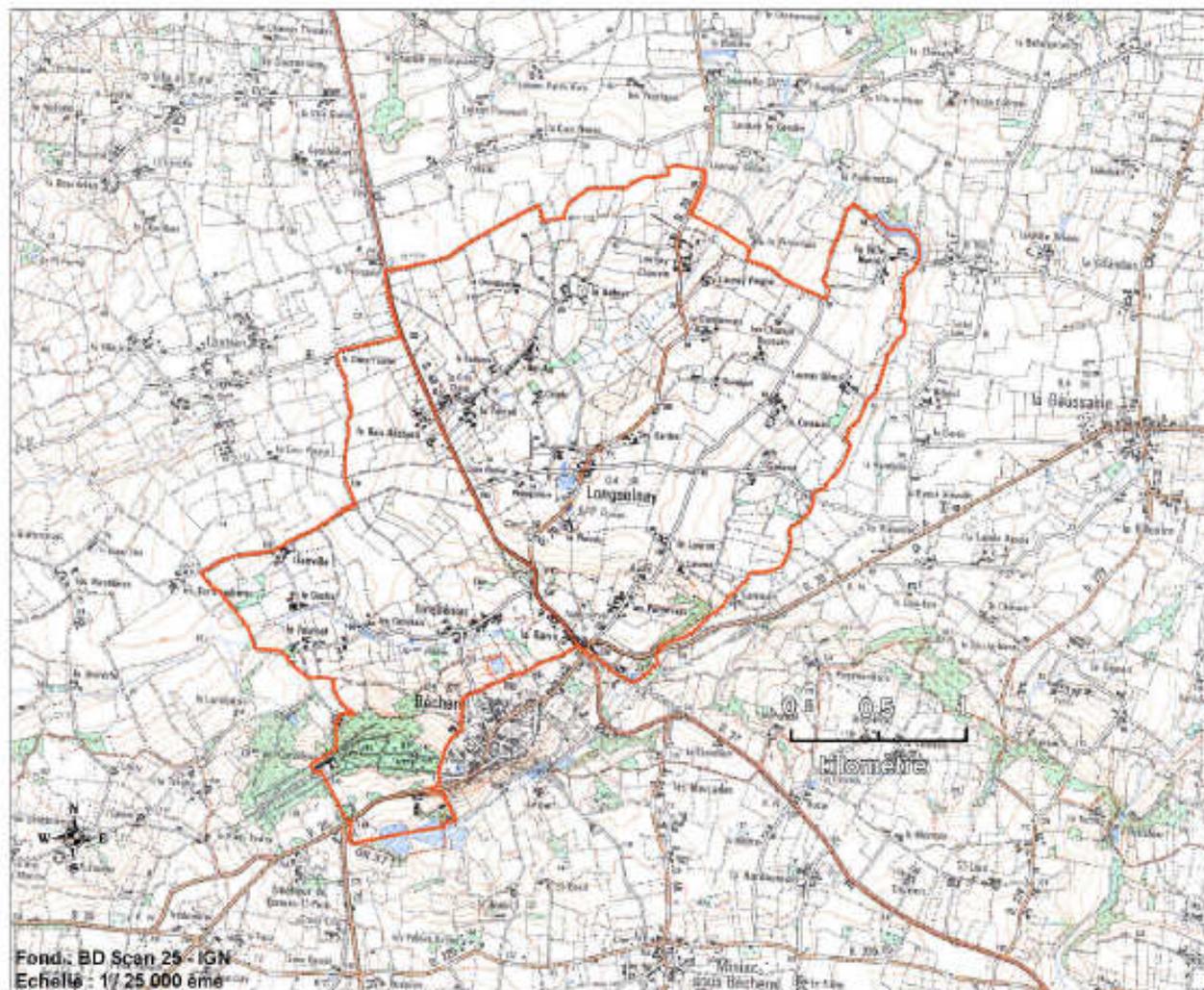
Il est à noter que plusieurs types d'exploitations et de cultures sont présents sur la commune, mais c'est bien l'activité d'élevage et les cultures associées qui domine.

Dans le cheptel de Longaulnay, on retrouve essentiellement des exploitations de bovins, porcins.

Les effectifs du cheptel tendent à diminuer. Ce résultat est en étroite corrélation avec la baisse du nombre d'exploitation.

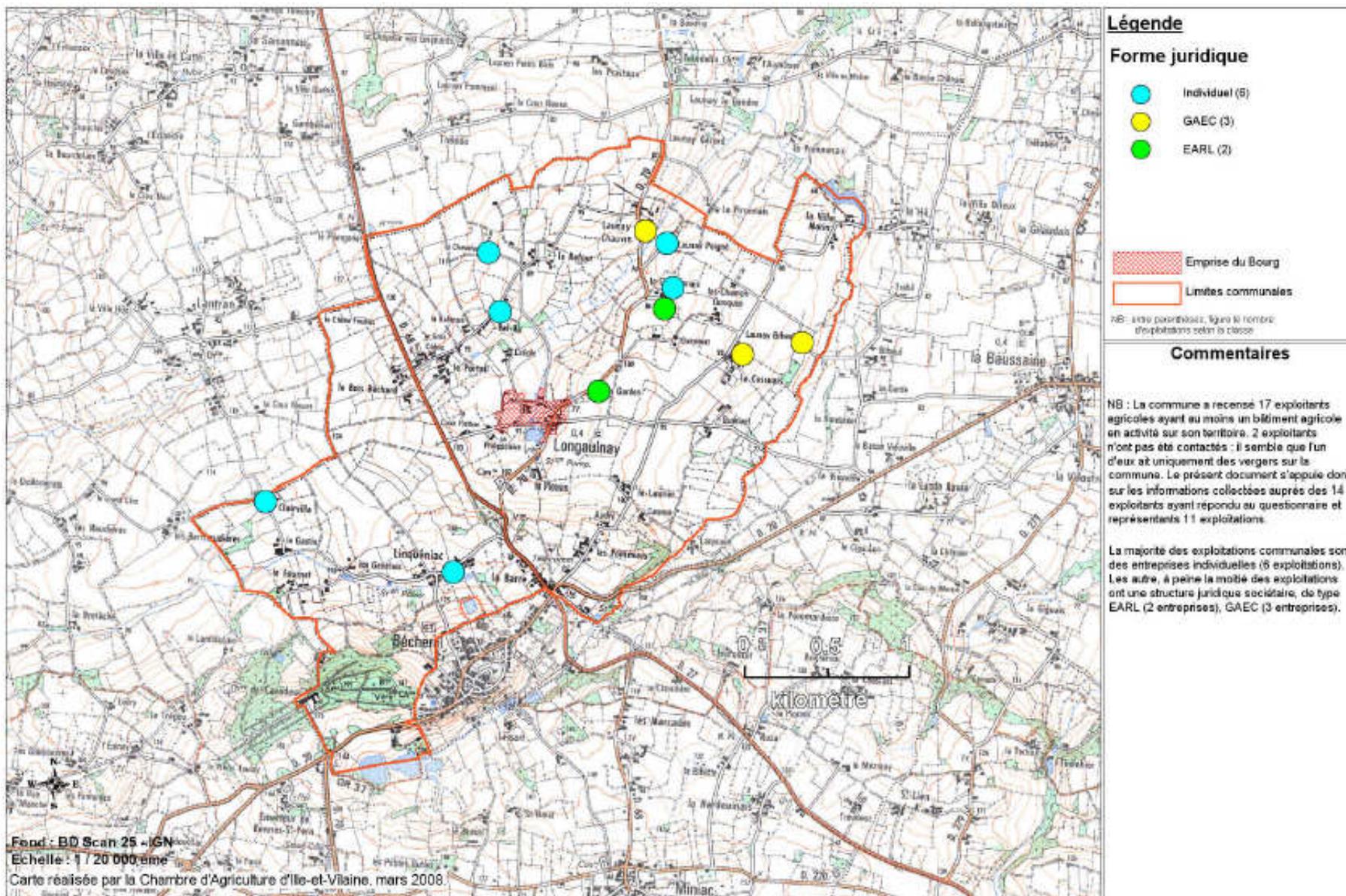
Ce nombre tend à diminuer, quelque soit l'utilisation faite des terres.

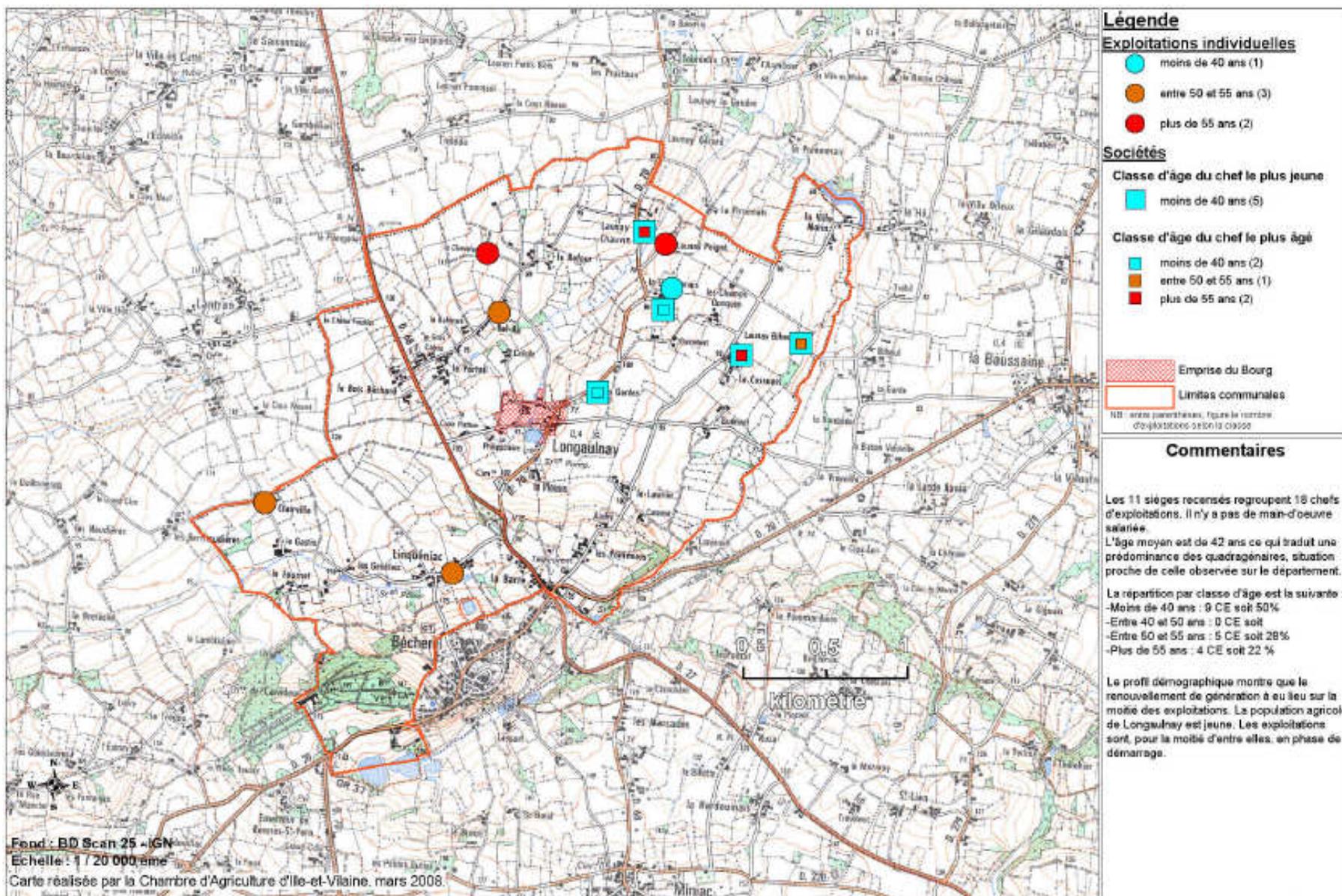
COMMUNE DE LONGAULNAY



Etude agricole dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- Atlas cartographique thématique -



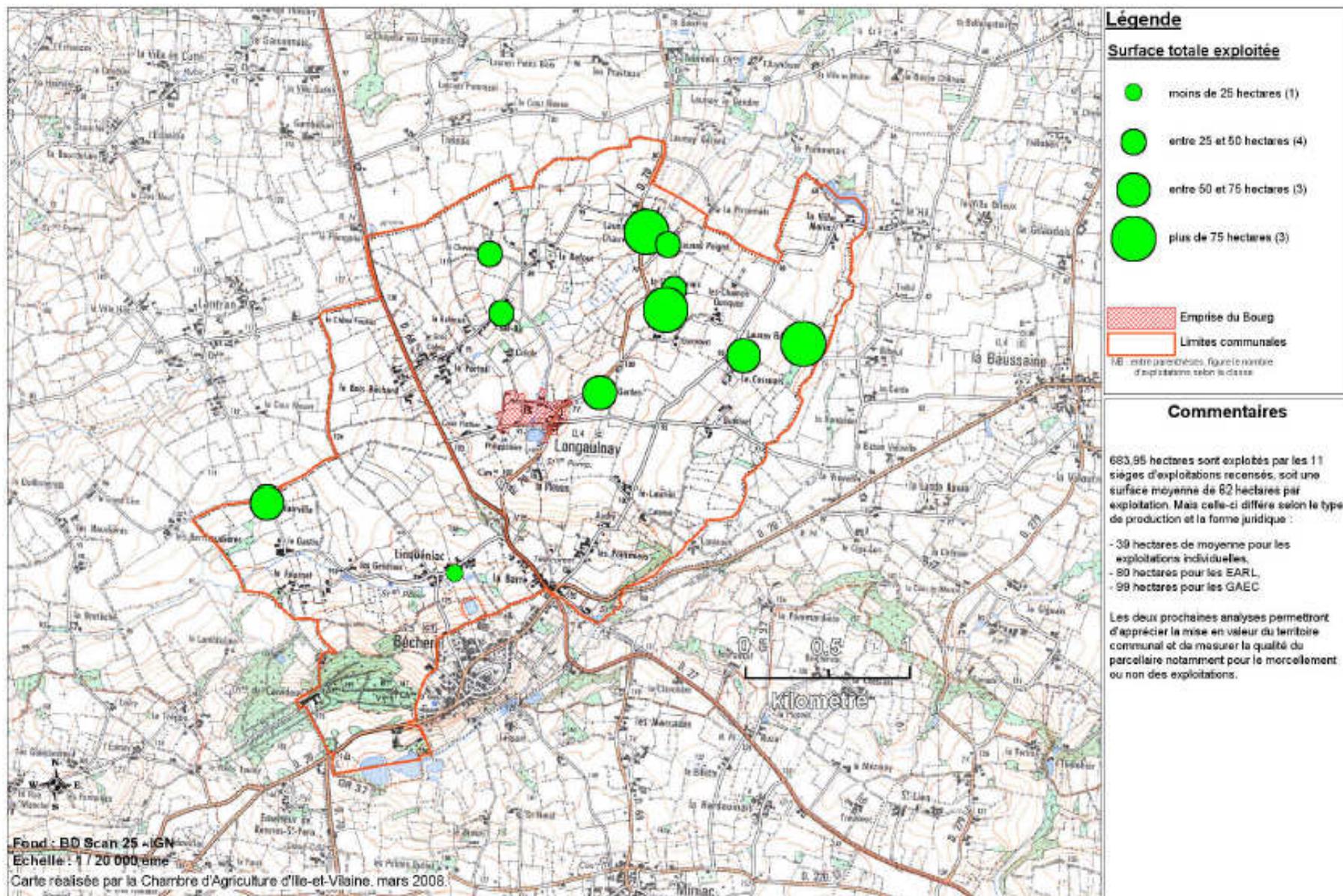




Territoire : COMMUNE DE LONGAULNAY

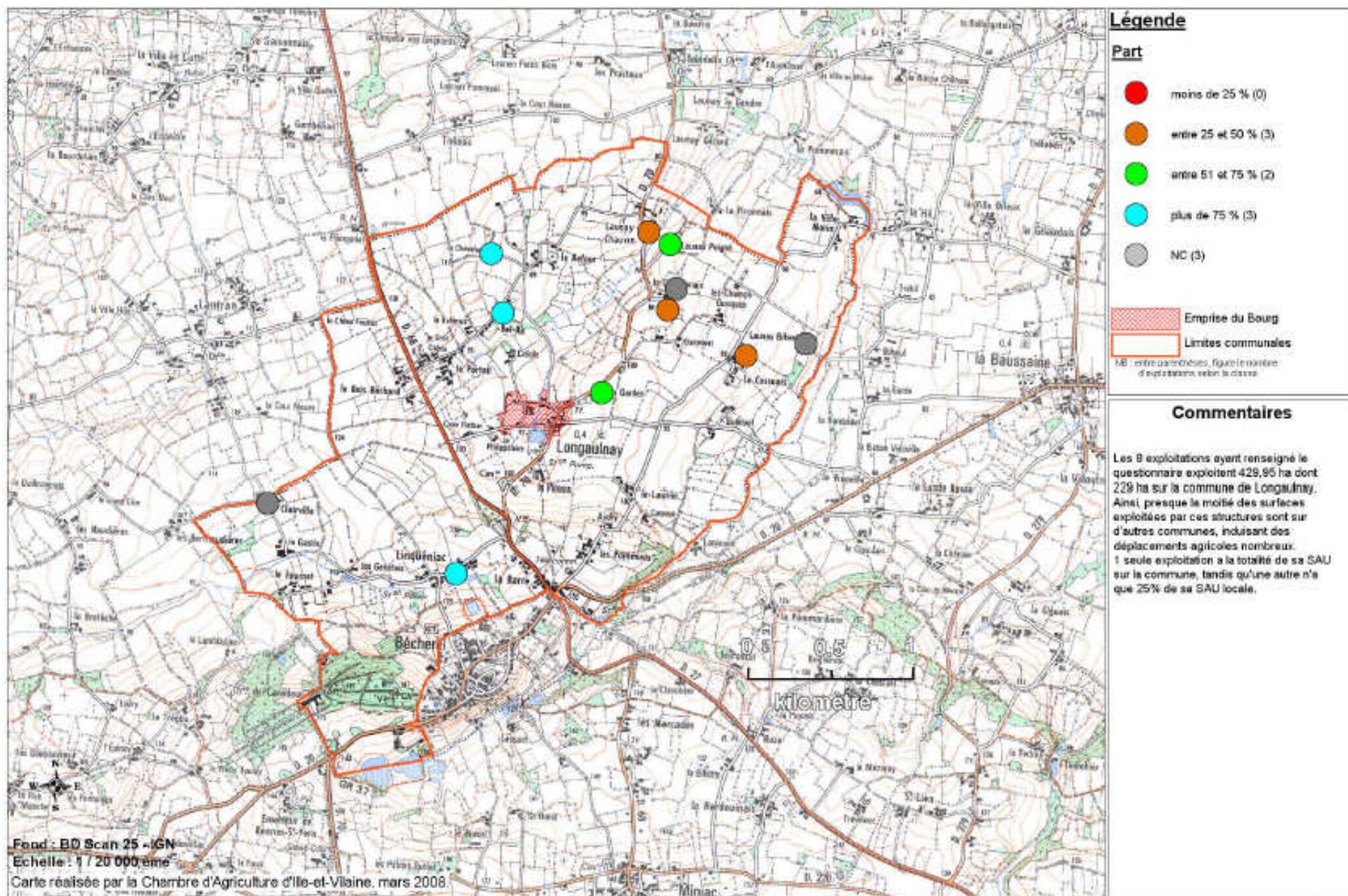
Thème : Répartition par tranches d'âge des chefs d'exploitation





Territoire : COMMUNE DE LONGAULNAY
Thème : Répartition par tranches de surface des exploitations

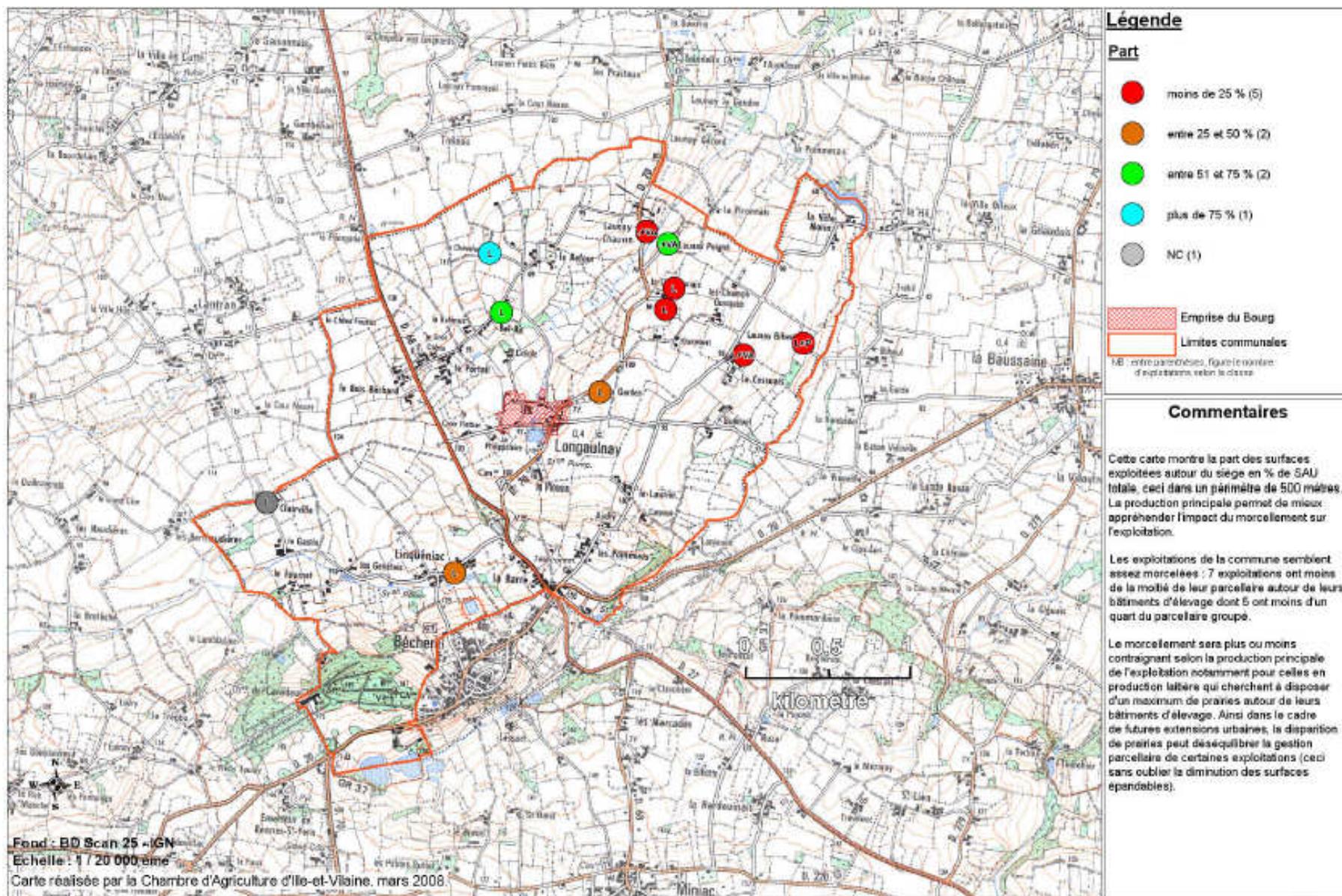




Territoire : COMMUNE DE LONGAULNAY

Thème : Part de la surface exploitée sur la commune dans la surface totale

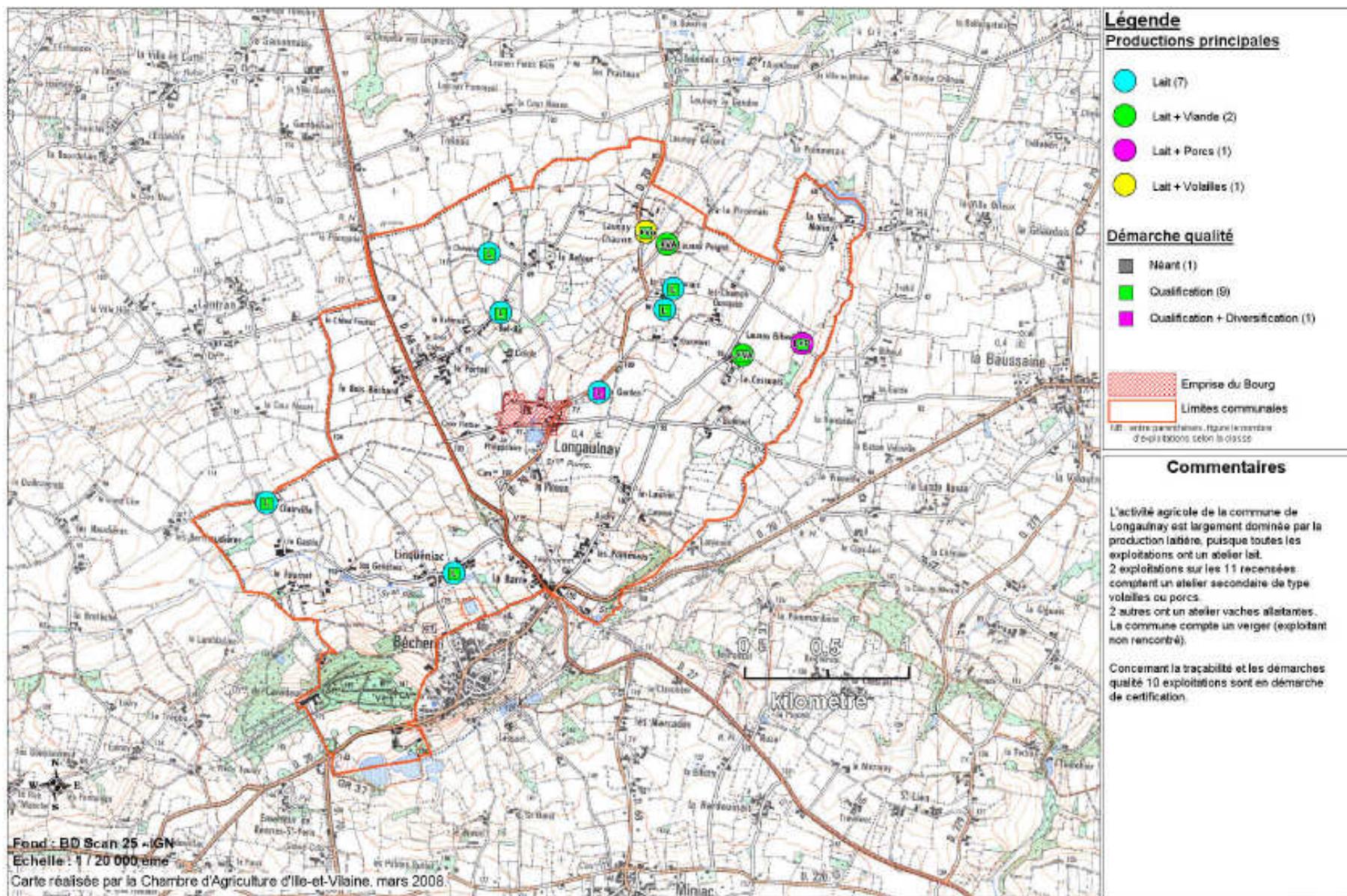




Territoire : COMMUNE DE LONGAULNAY

Thème : Part de la surface exploitée autour du siège dans la surface totale

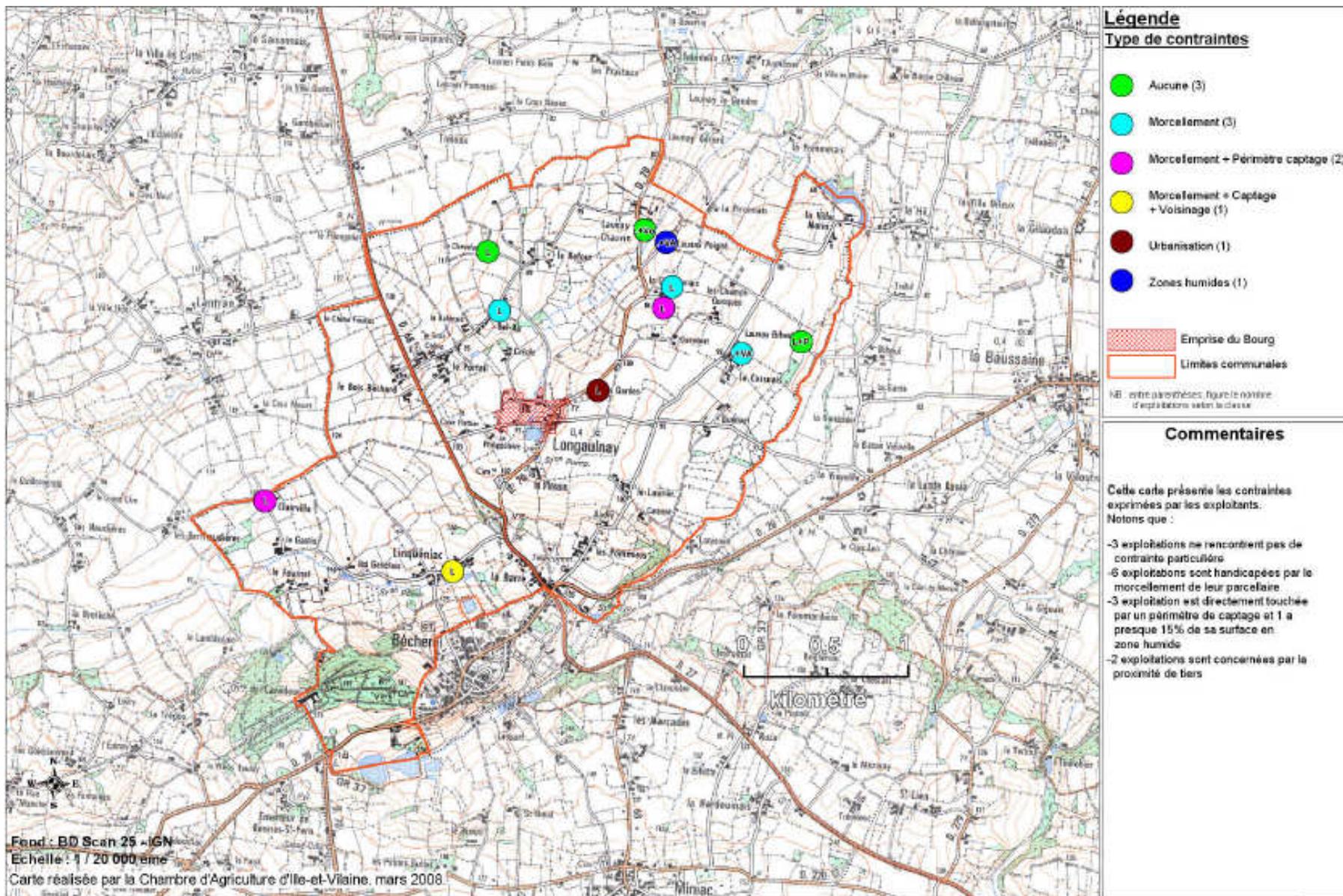




Territoire : COMMUNE DE LONGAULNAY

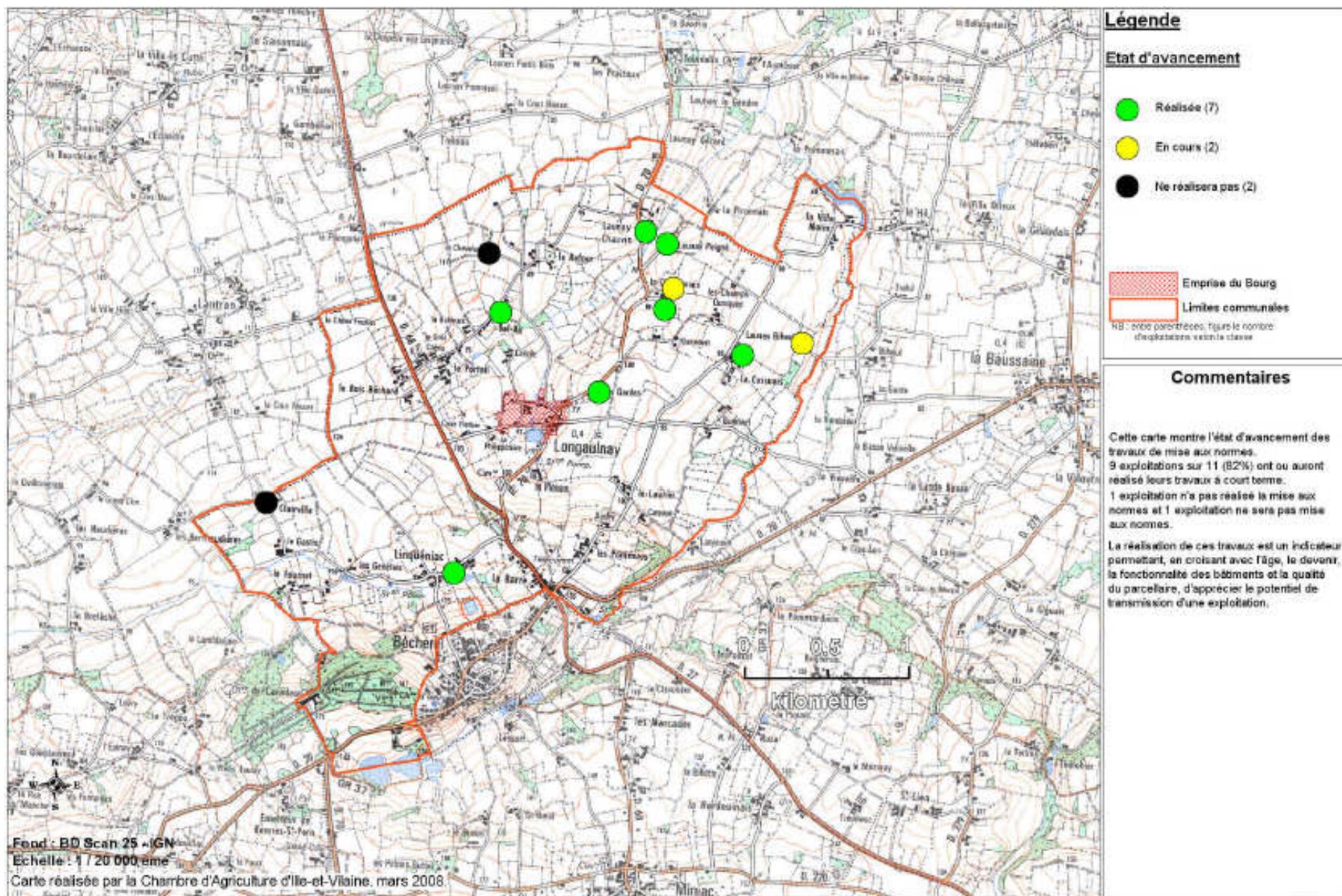
Thème : Productions principales et démarches qualité des exploitations





Territoire : COMMUNE DE LONGAULNAY
Thème : Les contraintes rencontrées par les exploitations

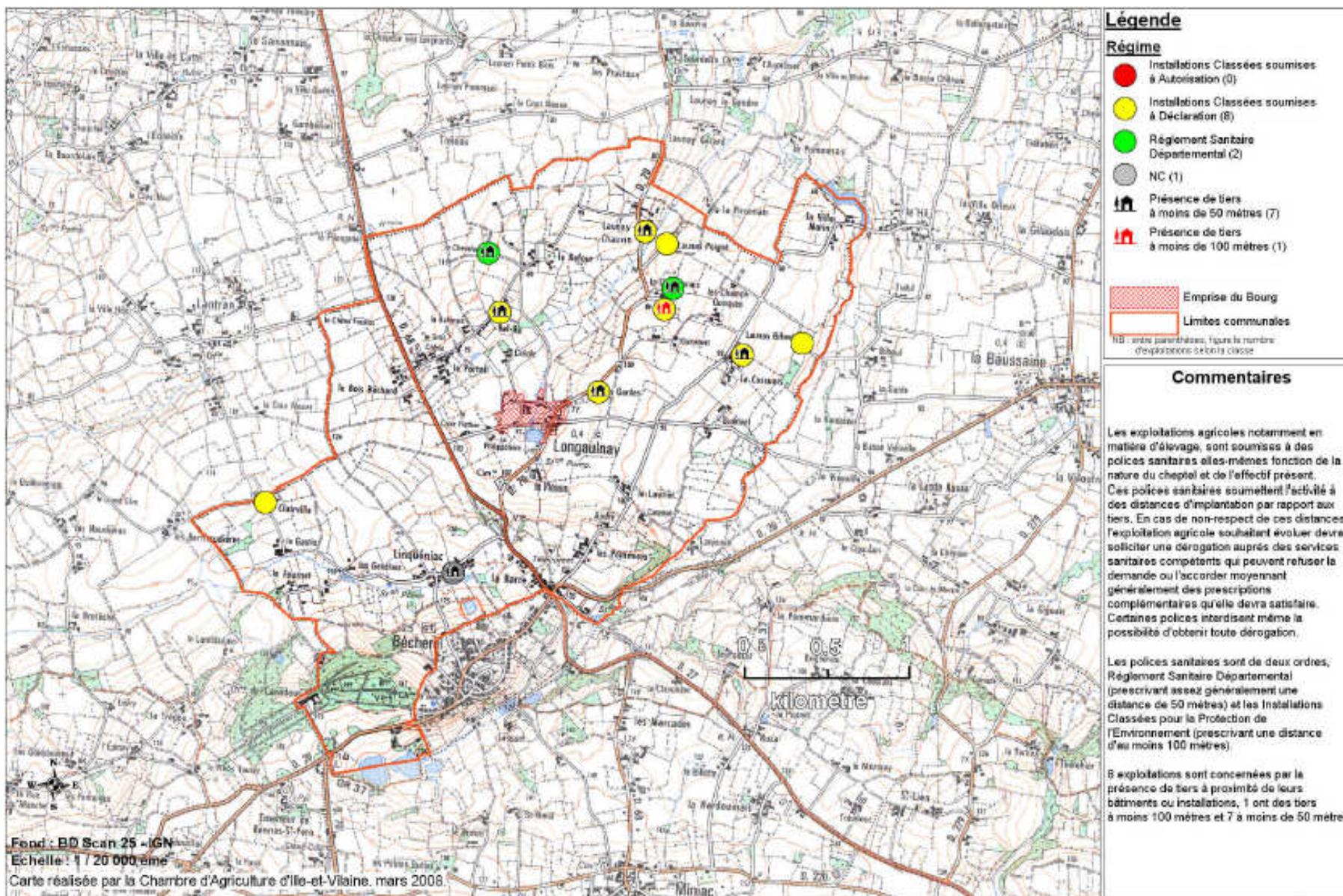




Territoire : COMMUNE DE LONGAULNAY

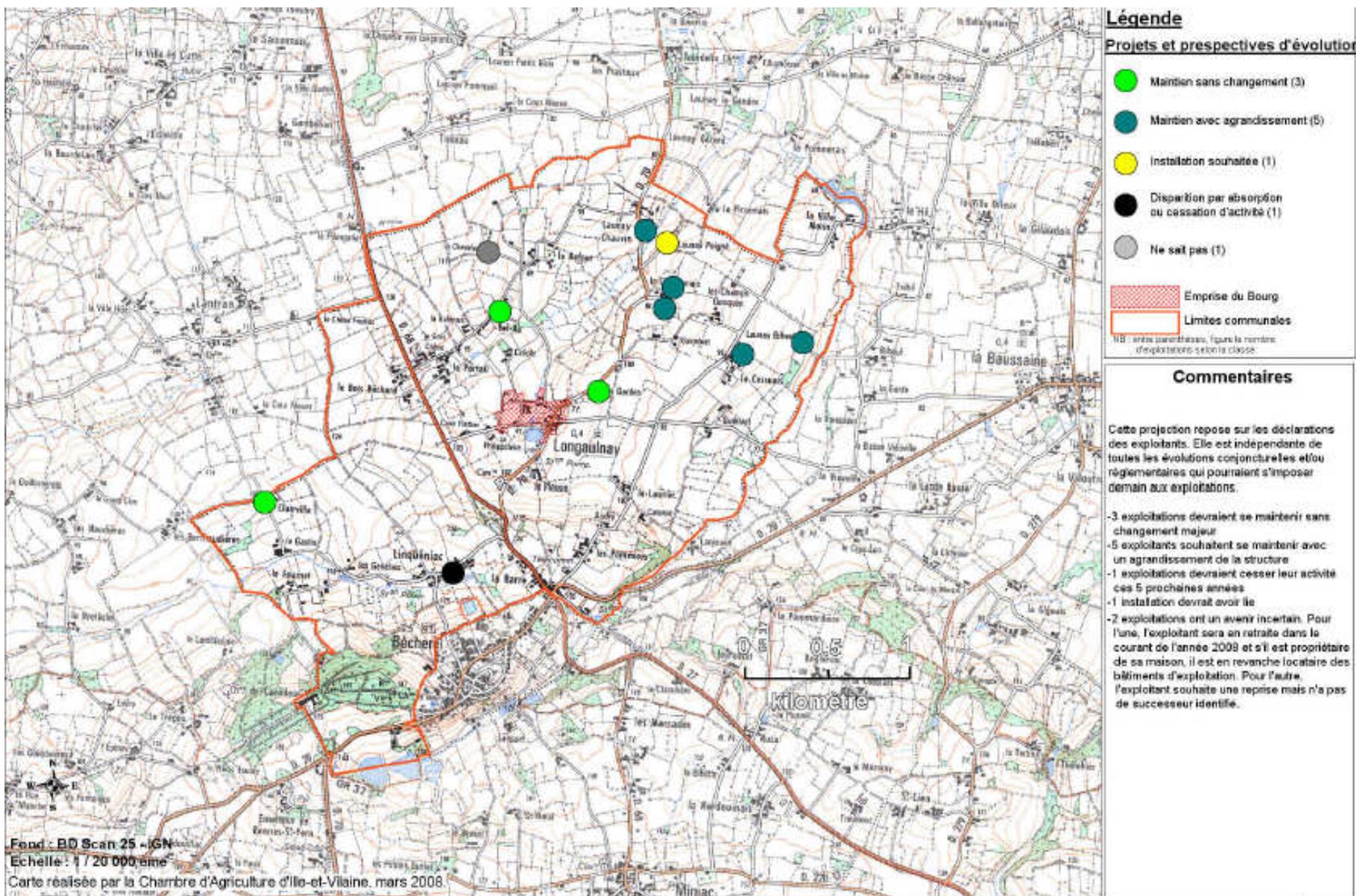
Thème : Etat d'avancement des travaux de mises aux normes





Territoire : COMMUNE DE LONGAULNAY
Thème : Le régime sanitaire des exploitations





Légende

Projets et perspectives d'évolution

- Maintien sans changement (3)
 - Maintien avec agrandissement (5)
 - Installation souhaitée (1)
 - Disparition par absorption ou cessation d'activité (1)
 - Ne sait pas (1)
- Emprise du Bourg
 Limites communales
NB : entre parenthèses, figure le nombre d'exploitations selon la classe

Commentaires

Cette projection repose sur les déclarations des exploitants. Elle est indépendante de toutes les évolutions conjoncturelles et/ou réglementaires qui pourraient s'imposer demain aux exploitants.

- 3 exploitations devraient se maintenir sans changement majeur
- 5 exploitants souhaitent se maintenir avec un agrandissement de la structure
- 1 exploitations devraient cesser leur activité ces 5 prochaines années
- 1 installation devrait avoir lieu
- 2 exploitations ont un avenir incertain. Pour l'une, l'exploitant sera en retraite dans le courant de l'année 2008 et s'il est propriétaire de sa maison, il est en revanche locataire des bâtiments d'exploitation. Pour l'autre, l'exploitant souhaite une reprise mais n'a pas de successeur identifié.

Territoire : COMMUNE DE LONGAULNAY
Thème : Projets et perspectives d'évolution des exploitations



PROPOSITION DE CRITERES PERMETTANT UNE CLASSIFICATIONEN ZONE A OU N DES SIEGES D'EXPLOITATION

I - LA SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION (SMI)

L'article L 312-6 du Code rural dispose que « *la surface minimum d'installation est fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement.*

La surface minimum d'installation en polyculture élevage ne peut être inférieure de plus de 30 % à la surface minimale d'installation nationale, sauf dans les zones de montagnes ou défavorisées où la limite inférieure peut atteindre 50 % ; la surface minimum d'installation nationale est fixée tous les cinq ans par décision du Ministre de l'Agriculture.

Pour les productions hors sol, une décision du Ministre de l'Agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa précédent».

En Ille-et-Vilaine, l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2004 fixe la SMI à 22 ha pour Redon et à 18 ha pour le reste du département, ainsi que les SMI par culture spécialisée (en annexe).

La référence à la superficie exploitée a le mérite d'avoir déjà été utilisée par le juge administratif qui a annulé des permis de construire lors du constat de l'absence de lien entre la construction projetée et l'activité envisagée, notamment lorsque :

- la propriété ne peut être regardée comme exploitation agricole, ni par suite l'abri de jardin envisagé par le requérant comme un bâtiment d'exploitation au sens des dispositions d'un POS qui exigent une superficie minimum d'installation de 20 hectares en polyculture et 4 hectares en vignes destinées à la fabrication des vins de consommation courante (CE, 18 nov. 1992, Bouchet, N° 111206).

De même, le juge :

- admet la légalité d'un règlement d'un POS qui définit l'exploitation agricole comme « une unité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimum d'installation » et retient que « ladite surface est... actuellement fixée à 16 hectares », règlement qui permet de refuser les constructions de tout bâtiment à usage agricole sur une exploitation d'une superficie n'atteignant pas le seuil ainsi fixé (CCA Lyon, 16 mai 1995, Hardellet),
- considère, en outre, que constitue une activité liée et nécessaire à l'activité agricole, un hangar destiné au rangement des récoltes et du matériel agricole, même si l'intéressé ne dispose pas de la SMI (CE, 20 juill. 1989, Cne de Pourrières).

Attention : ce critère n'intègre ni l'environnement de l'exploitation, ni l'élevage non hors-sol. Il n'a pas été calculé du fait de l'existence de l'Unité de Référence (voir infra).

II - LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES (ARRÊTE PREFECTORAL DU 2 NOVEMBRE 2004)

Pris en application de l'article L 331-1 du Code rural le schéma départemental des structures définit les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département.

Il a pour objectif d'assurer la pérennité des exploitations existantes ayant un potentiel économique suffisant permettant l'octroi des aides à l'installation afin d'en faciliter la transmission (article 1^{er} - A1).

Il définit alors comme priorités lorsque est sollicitée l'autorisation d'exploiter sur **un bien supérieur à 0,8 Unité de référence (UR) ou constituant une unité économique autonome** avec terres et bâtiments dont les structures en prenant en compte l'ensemble des facteurs de production permettent en l'état ou avec un projet complémentaire, d'en assurer la rentabilité et la viabilité au regard d'une grille d'équivalence annexée :

- la réinstallation d'un agriculteur avec déplacement du siège d'exploitation suite à l'impossibilité de poursuivre son activité sur son exploitation gravement atteinte soit du fait de la reprise amiable ou par expropriation de terres pour changement de destination, soit du fait de la résiliation ou du refus de renouvellement du bail par le propriétaire.
- l'installation d'un jeune agriculteur répondant aux conditions d'octroi des aides à l'installation,
- l'installation d'un agriculteur disposant de la capacité professionnelle mais ne répondant pas aux conditions d'octroi des aides à l'installation,
- la réinstallation d'un agriculteur avec déplacement du siège d'exploitation, par bail ou par acquisition, sur une nouvelle exploitation,
- confortation des exploitations dont les références de production ou les droits à aide sont insuffisants au regard de la grille d'équivalence figurant en annexe 1.

Ainsi, pour une même exploitation, **la conversion des moyens de productions hors-sol additionnée à la superficie exploitée en UR ou la traduction des facteurs de production en actif permet d'en déterminer l'activité économique.**

Attention : les critères de l'UR ou de l'unité économique doivent être maniés avec prudence car ils **ne tiennent pas compte des données propres à l'exploitation** (exemple : état des bâtiments...) **et de l'environnement de celle-ci et pouvant néanmoins, grever son avenir** comme par exemple :

- des projets d'urbanisation qui pourraient l'affecter,
- une importante densité de tiers proches des bâtiments d'exploitation (risque de blocage de son évolution et/ou d'augmentation des conflits de voisinage).

A - L'UNITE DE REFERENCE :

Cette nouvelle norme, fixée par la loi N°99-574 du 9 juillet 1999, est appelée à se substituer à la Surface Minimum d'Installation (SMI) pour le déclenchement du contrôle des structures. Alors que la SMI était fondée sur la seule considération de la superficie, l'unité de référence est d'inspiration plus économique. Elle correspond, en effet, à la surface qui permet d'assurer la viabilité de l'exploitation compte tenu de la nature des cultures et des ateliers de production hors-sol ainsi que des autres activités agricoles (Article L. 312-5 du Code rural). L'unité de référence est fixée par l'autorité administrative, pour chaque région naturelle du département. Sa détermination intervient après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. Elle est calculée en fonction de la moyenne des installations encouragées au titre de l'article L. 330-1 au cours des cinq dernières années dans la zone concernée. En d'autres termes, on se réfère aux installations et non aux exploitations déjà existantes et encore aux seules exploitations aidées, c'est-à-dire qui ont bénéficié des aides dans le cadre de la politique d'installation. Comme les débats parlementaires l'ont révélé, la référence a été jugée restrictive et insuffisamment représentative, mais les installations non aidées sont mal connues et il a paru difficile de les intégrer dans le dispositif.

Une circulaire du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche du 29 février 2000 précise au sujet de la détermination de l'unité de référence que, dans un premier temps, le Préfet doit tenir compte de la moyenne de la superficie des installations aidées au cours des cinq dernières années, et dans un deuxième temps, moduler ses choix en fonction des régions naturelles agricoles du département (une unité de référence identique étant cependant autorisée pour toutes les régions agricoles), des natures de culture et production hors-sol et des autres activités agricoles se situant dans le prolongement de l'exploitation. La fixation de l'unité de référence peut être faite indépendamment du schéma directeur départemental qui obéit à des règles de procédure et de révision plus lourdes.

En Ile-et-Vilaine, l'unité de référence a été fixée par un arrêté préfectoral du 3 juin 2004. Les unités retenues sont de 50 ha pour le département et 57,5 ha pour la région de Redon comprenant les cantons de Plélan le Grand, Maure de Bretagne, Guichen, Pipriac, Redon, Le Grand Fougeray, Bain de Bretagne, Le Sel de Bretagne et les communes de Thourie, Sainte Colombe, Coësmes, Forges La Forêt, Martigné Ferchaud et Eancé.

Ainsi la référence à l'UR, calculée grâce à l'addition de la superficie exploitée et des moyens de production hors-sol pourrait être un critère permettant d'identifier les exploitations ayant une certaine activité économique et donc à laisser en zone A.

Attention : l'UR n'intègre pas l'élevage non hors-sol (cheptel laitier et donc référence laitière, vaches allaitantes,...)

B – L'UNITE ECONOMIQUE AUTONOME (TERRES ET BATIMENTS) DONT LES STRUCTURES PERMETTENT D'EN ASSURER LA RENTABILITE ET LA VIABILITE

Une unité économique autonome correspond à une unité avec terres et bâtiments dont les structures, en prenant en compte l'ensemble des facteurs de production permettent en l'état ou avec un projet complémentaire, d'en assurer la rentabilité et la viabilité, dans la limite de la grille d'équivalence de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2004.

Conformément à cette grille, les moyens de production de chaque exploitation ont été ramené en valeur nombre d'UTA, ce qui permet d'en mesurer la rentabilité économique à ce jour.

III - LES DISTANCES SEPARANT LE SIEGE D'EXPLOITATION ET SES BATIMENTS DES TIERS

Un des facteurs qui pourrait permettre de pronostiquer la pérennité d'une exploitation pourrait être la distance séparant celle-ci ou un de ses sites du tiers à l'agriculture.

L'élevage entraînant un risque de nuisances (bruits, odeurs...), plus ou moins important selon le type et le nombre d'animaux élevés, est soumis à un régime de fonctionnement et des règles d'éloignement vis-à-vis des tiers.

Ainsi, les élevages relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) se voient imposer une distance d'implantation du bâtiment renfermant les animaux, des stockages d'effluent (solides et liquides), des jus d'ensilage et eaux de lavage de 50 m par rapport aux tiers (à l'exception des bâtiments renfermant les élevages porcins à lisier, qui se voient imposer une distance de 100 m), et de 25 mètres en ce qui concerne les silos destinés à la conservation par voie humide des aliments pour animaux (50 mètres pour les silos non aménagés du type silos taupinières. Des dérogations à ces distances peuvent être accordées. Les articles 153-4, 155-1, 156.1, 157.2 et 157.3 joints en annexe permettent une approche plus précise du dossier.

Les élevages relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) se voient imposer une distance d'implantation minimum de 100 m à compter de tous leurs bâtiments (en ce qui concerne les ICPE soumises à déclarations, cette distance est ramenée à 50 mètres lorsque l'hébergement des bovins ou porcins est prévue sur litière ou lorsque les volières ont une densité inférieure ou égale à 0,75 animal équivalent volailles par mètre carré, cette distance est ramenée à au moins 50 mètres pour les bâtiments existants), avec des possibilités de dérogation lorsque les arrêtés ICPE préfectoraux ou ministériels le permettent (attention : certaines ICPE peuvent être soumises à des distances d'implantation supérieures à 100 mètres).

Néanmoins, le critère de la distance paraît difficile à manipuler du fait de :

- la nécessité d'avoir une parfaite connaissance du régime auquel est soumis l'exploitation. Or, cette connaissance ne peut être acquise que par un contact personnel avec l'exploitant, l'administration départementale ne fournissant pas, à notre connaissance, la liste des exploitations soumises à ces régimes,
- la nécessité d'avoir une parfaite connaissance sur le terrain, des distances séparant :
 - ↳ en ce qui concerne les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental, les bâtiments soumis aux articles 153-4, 155-1, 156.1, 157.2 et 157.3 dudit règlement des tiers à l'exploitation,
 - ↳ en ce qui concerne les exploitations soumises au régime des ICPE, tous les bâtiments (stockage fourrage, matériel ainsi que les bâtiments désaffectés), des tiers.
 - ↳ Dans tous les cas de figure, il convient de se rendre sur place pour mesurer les distances, les plans cadastraux ne reflétant qu'imparfaitement la réalité et n'étant pas tenus à jour.

IX) AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES, ET DE SERVICES



Entreprise de maçonnerie RODRIGUES



Bar-tabac LES LUTINS de La Barre

Il existe un seul commerce sur la commune de Longaulnay. Le **bar tabac « Les Lutins »** situé dans le quartier de la Barre - Audry.

Il fait également dépôt de pain et de journal.

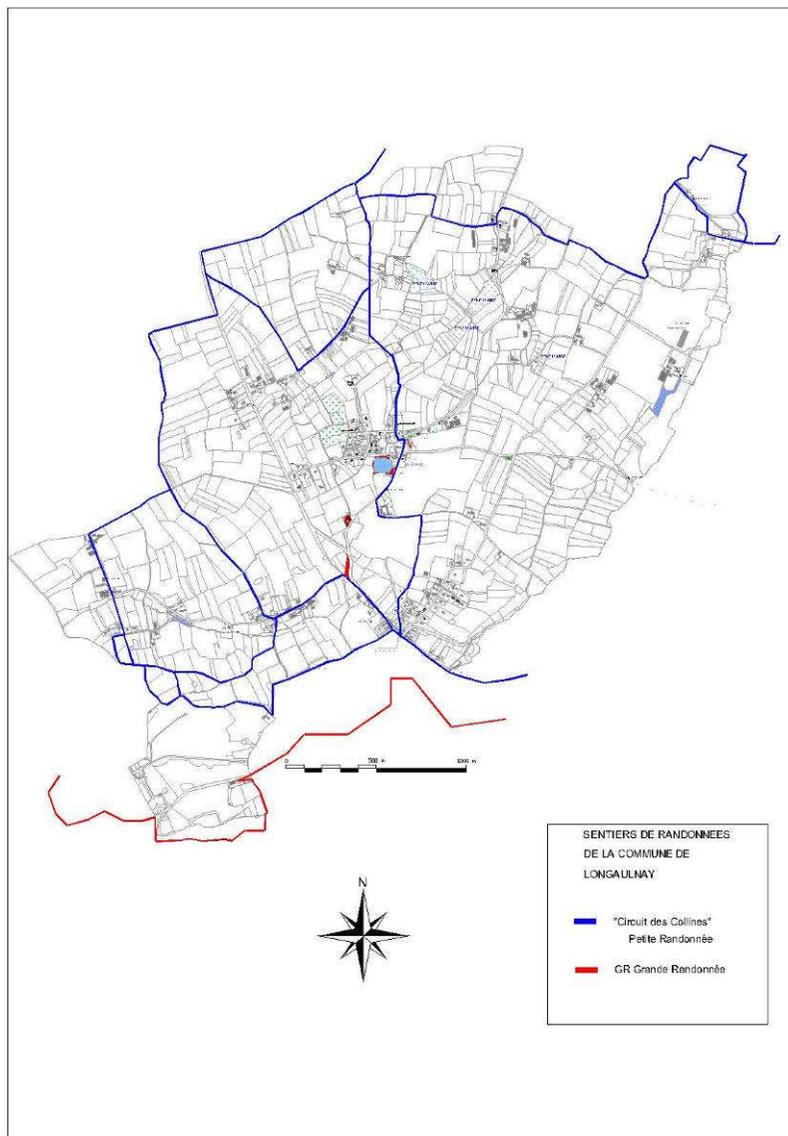
- une entreprise de **maçonnerie RODRIGUES** à La Croix Flettier (environ 25 ouvriers),
- une entreprise de **maçonnerie BOUDIER** au Gros Chêne,
- une entreprise de **travaux agricoles SARL TULOUP** à Launay Biheul (travaux agricoles),
- une entreprise de **transport express CHARPENTIER** à La Croix Flettier,
- une entreprise d'**Applications Thermiques et Frigorifiques Bretonnes : ATFB** à La Touchetière.
- Un **gîte rural** à la Croix Calaudry
- Une **société de cinéma Arwestud** (production et réalisation)
- « **Prestige Design** », entreprise de restauration de maçonnerie et de fabrication de mobilier urbain.
- Longaulnay compte **huit assistantes maternelles** sur la commune.

Au niveau économique, Longaulnay est soumise à l'influence de plusieurs aires urbaines que sont principalement Bécherel (superette, boulangerie...), Tinténiac, Dinan, Montauban, Rennes, Saint-Malo (Ille-et-Vilaine et Côtes d'Armor).

La plupart des services de la commune de Longaulnay se trouvent sur celle de Bécherel (docteur, dentiste, infirmier...).

En conséquence, les habitants de la commune sont fortement dépendants des communes et villes avoisinantes : Bécherel, Montauban, Dol-de-Bretagne, Combourg,

TOURISME



LES CHEMINS DE RANDONNEE

Longaulnay propose plusieurs boucles de randonnées ouvertes aux marcheurs (trame bleue sur la carte), des liaisons de bouclages (en rouge sur la carte) vers les communes périphériques (notamment le GR), mettant en évidence l'intercommunalité possible des circuits.

Le Sentier des Collines propose notamment par exemple une randonnée au départ de l'église classée de Longaulnay avec un marquage jaune (PR) ; il existe aussi *Le Circuit de La Baussaine*. Ces circuits sont répertoriés dans le Topoguide de l'Ille-et-Vilaine édité par la FFRP (Fédération Française de Randonnée Pédestre).

Il offre des vues panoramiques sur le territoire de Longaulnay mais aussi sur celui de Bécherel, situés au cœur de *la Bretagne Romantique*.

Ces itinéraires permettent de découvrir le patrimoine architectural (église classée Saint-Lubin du XVIe-XVIIe, Château de Caradeuc classé, manoirs, maisons anciennes, moulin, chapelle, linteaux sculptés, portes cintrées...) et paysager de la commune (panoramas, étangs, par cette forêt de Caradeuc, arbres remarquables, vergers...), ainsi que son Histoire.



Forêt de Caradeuc



Eglise Saint-Lubin



Château de Caradeuc

Source : Communauté de Communes de La Bretagne Romantique

Il existe un Projet de territoire concernant le projet d'aménagement des abords de l'étang en aire de jeux comme zone touristique.

La communauté de communes de *La Bretagne Romantique* du Pays de Saint-Malo exerce des compétences au niveau de la mise en valeur, l'extension, l'aménagement, l'exploitation et la promotion de sites touristiques ; mais aussi, dans le soutien aux organismes favorisant le développement touristique sur ce territoire.

Ces compétences pour la voirie communautaire concernent l'étude, la création, l'extension, l'aménagement, l'entretien et la promotion de sentiers de randonnée d'intérêt communautaire dans le cadre :

- du PDIPR Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée avec le Conseil Général.

L'inscription PDIPR de l'ensemble des sentiers de la commune, assure la cohérence d'une bonne valorisation de l'environnement, proposant un tourisme de qualité.



Balisaage du Sentier des Collines



Vallon du ruisseau des Boullais



Aménagement de l'étang du bourg



Circuit touristique



Paysage ouvert sur Bécherel



Sentier de randonnée



Carte de centre bourg



Sentier de randonnée



Sentier de randonnée de Guinebert



Abords de l'étang



Sentier de randonnée au Plessis



Sentier des Amoureux à La Gandonnais



Aire de l'étang



Etang de Longaulnay

VIE ASSOCIATIVE

Les associations de Longaulnay sont au nombre de trois. Pour les activités sportives et/ou culturelles des associations existent sur la commune de Bécherel voisine.

- Une association concernant *la chasse*.
- L'association du **Club des bons amis** concerne *les retraités*.
- L'association des **Anciens combattants**.

Certaines activités, comme le théâtre, sont assurées par des associations cantonales. La communauté de communes participe aussi par la gestion de certaines activités liées aux compétences acquises : aides aux associations, animations diverses (culturelles et sportives), base de loisirs (accueil été).

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I) CARACTERISTIQUES GENERALES DU PAYSAGE

Une grande partie du territoire communal est un espace rural agricole avec un bourg central, un regroupement de villages à caractère urbain à la croisée des RD 20, RD 27 et RD 68 et un habitat dispersé de villages et de fermes.

Dans la zone rurale, le paysage subit deux évolutions. La première concerne le bocage avec la disparition de nombreuses haies et l'agrandissement des parcelles. Les exploitations agricoles sont dotées de bâtiments d'élevages imposants, ce qui les rend très visibles. Toutefois, dans l'ensemble, elles s'intègrent de façon satisfaisante de par l'emplacement et l'architecture des bâtiments, ainsi que par la conservation ou la création de haies bocagères en périphérie. La deuxième est liée au développement des constructions neuves, principalement dans le bourg et dans le quartier de La Barre-Audry. Cela crée un contraste pas toujours harmonieux avec un bâti ancien de grande qualité architecturale.

Ces deux évolutions, celles du bocage et celle du bâti, peuvent altérer de façon significative la qualité du paysage si elles ne sont pas bien maîtrisées. Il faudra, notamment, tenir compte des multifonctions du bocage qui, en plus de l'impact paysager, jouent un rôle important dans la protection des sols, de l'eau, de la biodiversité, ainsi que pour le confort des habitants sur un territoire très exposé de par sa topographie.



Bourg – Village - Fermes

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est donc de conserver et pérenniser une cohérence et une qualité au paysage de la commune, en préservant un maillage bocager fonctionnel et en intégrant, au mieux, les constructions nouvelles



Les fermes



Le bocage : disparition des haies, agrandissement de parcelles



Habitations neuves

II) LES FORMATIONS BOISEES

TYPOLOGIE

- Haies bocagères anciennes
- Haies bocagères récentes
- Vergers
- Boisement des rives des cours d'eau
- Boisement en massifs - peupleraies
- Arbres épars



Photo d'ensemble

1. HAIES BOCAGERES ANCIENNES

Ces haies ont été plantées entre 1850 et 1930 en renouvellement de haies existantes à l'époque et en création de haies.



Haie incomplète

Les arbres qui constituent l'étage sont donc âgés de 70 à 150 ans, ce qui explique qu'un certain nombre d'entre eux ont disparu et que ceux qui restent disparaîtront à court ou moyen terme, car ils sont mûrs, sénescents ou dépérissants.

D'autre part, le réaménagement foncier a conduit à l'arasement de haies et talus pour agrandir les parcelles. Dans la dégradation de ce patrimoine, on peut distinguer plusieurs stades donnant quatre grands types de haies :

- a. Haies complètes avec arbres de haut jet formant un alignement continu.
- b. Haies incomplètes avec arbres de haut jet en alignement discontinu.
- c. Haies incomplètes sans arbre de haut jet. Il ne reste que le sous-étage (cépées arbustes) plus ou moins discontinu.
- d. Emplacements de haies où toute la végétation ligneuse a disparu. Il ne reste que la strate herbacée avec ou sans talus.



Emplacement de haie

Il n'y a plus de maillage sur une grande partie du territoire dans les zones cultivées. Seules quelques zones humides, dont des prairies, ont conservé une grande partie des haies d'origine.

Deux causes inéluctables vont amener à la disparition de nombreuses haies :

- le vieillissement des arbres,
- l'agrandissement des parcelles pour une bonne adaptation aux pratiques agricoles modernes.

Le rôle important du bocage pour l'agriculture (érosion), le cadre de vie (paysage), la protection de l'eau (pollution !) et la biodiversité (faune, flore) doivent inciter à prendre des mesures pour préserver, rénover un réseau de haies cohérent et efficace.

Le Plan Local d'Urbanisme, en donnant un statut par un classement à ce réseau, peut en assurer sa pérennité.

2. HAIES BOCAGERES RECENTES

Elles ont été plantées autour des bâtiments d'élevage de quelques fermes, dans un but de protection et d'intégration. Il n'y en a pas eu, autour de parcelles en cultures ou prairies.



Verger

3. VERGERS

Il reste quelques vergers autour de villages et de fermes, témoignage d'un passé cidricole important.



Haie complète

4. BOISEMENTS DES RIVES DE COURS D'EAU



Coulées vertes de cours d'eau et boisement de rives



Coulée verte bocagère

Les cours d'eau qui traversent la commune sont bordés de parcelles ou d'alignements sur une bonne partie de leur itinéraire. Ces coulées vertes, en plus de leur fonction de protection contre les pollutions, ont un fort impact paysager.

5. BOISEMENTS EN MASSIFS – PEUPLERAIES

En dehors des boisements des cours d'eau, il y a peu de massifs dans l'espace agricole, à l'exception de quelques bosquets de faible surface disséminés et de petites peupleraies dans les zones humides des vallées.



Coulées vertes de cours d'eau et boisement de rives



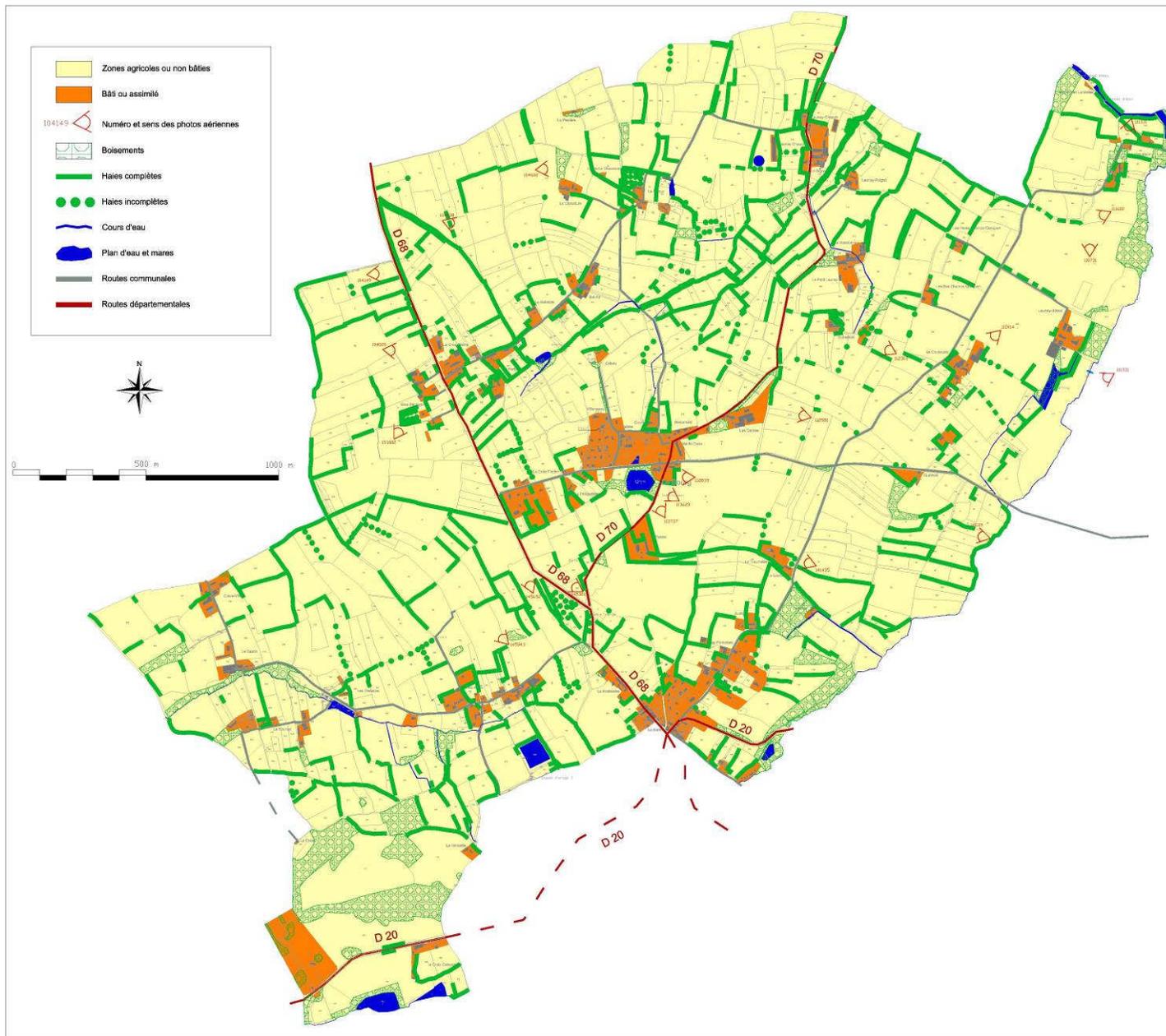
Coulée verte bocagère

6. ARBRES EPARS

Il s'agit de vestiges de l'ancien bocage qui sont souvent des arbres remarquables au milieu de zones agricoles plutôt dénudées.



Arbres épars



III) LES ENTITES PAYSAGERES

Les entités paysagères sont définies par la perception globale que l'on a du paysage depuis la voirie et principalement des routes départementales. Elles sont la conséquence de :

- ✓ la géographie
 - relief,
 - hydrographie

- ✓ l'activité humaine
 - urbanisation, habitat, voirie
 - agriculture.

Nous avons distingué les entités suivantes :

- a. les zones d'habitations**
- b. les coulées vertes**
- c. les espaces agricoles ouverts**
- d. les espaces agricoles entrouverts**
- e. les espaces agricoles fermés**
- f. les espaces urbains fermés.**

1. LES ZONES D'HABITATIONS

Elles constituent deux sous-entités :

1.1 Le bourg et les gros villages

Répartis du Sud au Nord dans la partie centrale de la commune, soit 6 unités :

- i. Le bourg proprement dit
- ii. le quartier de La Barre-Audry
- iii. Linqueniac
- iv. Le Bois Béchard, Le Portail, Bel Air,
- v. Le Refour
- vi. Launay, Chauvin.



Bourg – Gros village



Habitat dispersé

1.2 L'habitat dispersé et les fermes

Ces entités constituent des îlots de verdure, car beaucoup d'arbres du bocage, ainsi que des vergers, ont été conservés et de nouvelles plantations en bosquets ou d'ornement ont été réalisées.

Cela atténue l'effet de désert végétal qui s'installe progressivement dans l'espace agricole environnant.

2. LES COULEES VERTES

Elles sont constituées de deux types de boisements :

- A. Boisements de bords de rivières
- B. Haies bocagères de grande longueur en position dominante limitant de grandes unités dans l'espace agricole.



Coulées vertes



Espaces agricoles ouverts

3. LES ESPACES AGRICOLES OUVERTS

Ils sont composés de grandes parcelles où il n'y a plus de maillage bocager. Les haies rares ne sont plus en continu et sont souvent incomplètes. L'aspect du territoire est faiblement boisé.

4. LES ESPACES AGRICOLES ENTROUVERTS

Le maillage bocager présente des interruptions et des transparences donnant des vues sur d'assez longues distances. L'aspect du territoire est moyennement boisé.



Espaces agricoles entrouverts

5. LES ESPACES AGRICOLES FERMES

Le maillage bocager a été presque intégralement conservé, donnant un aspect très boisé à ces zones.



Espaces agricoles entrouverts

6. LES ESPACES FERMES URBAINS

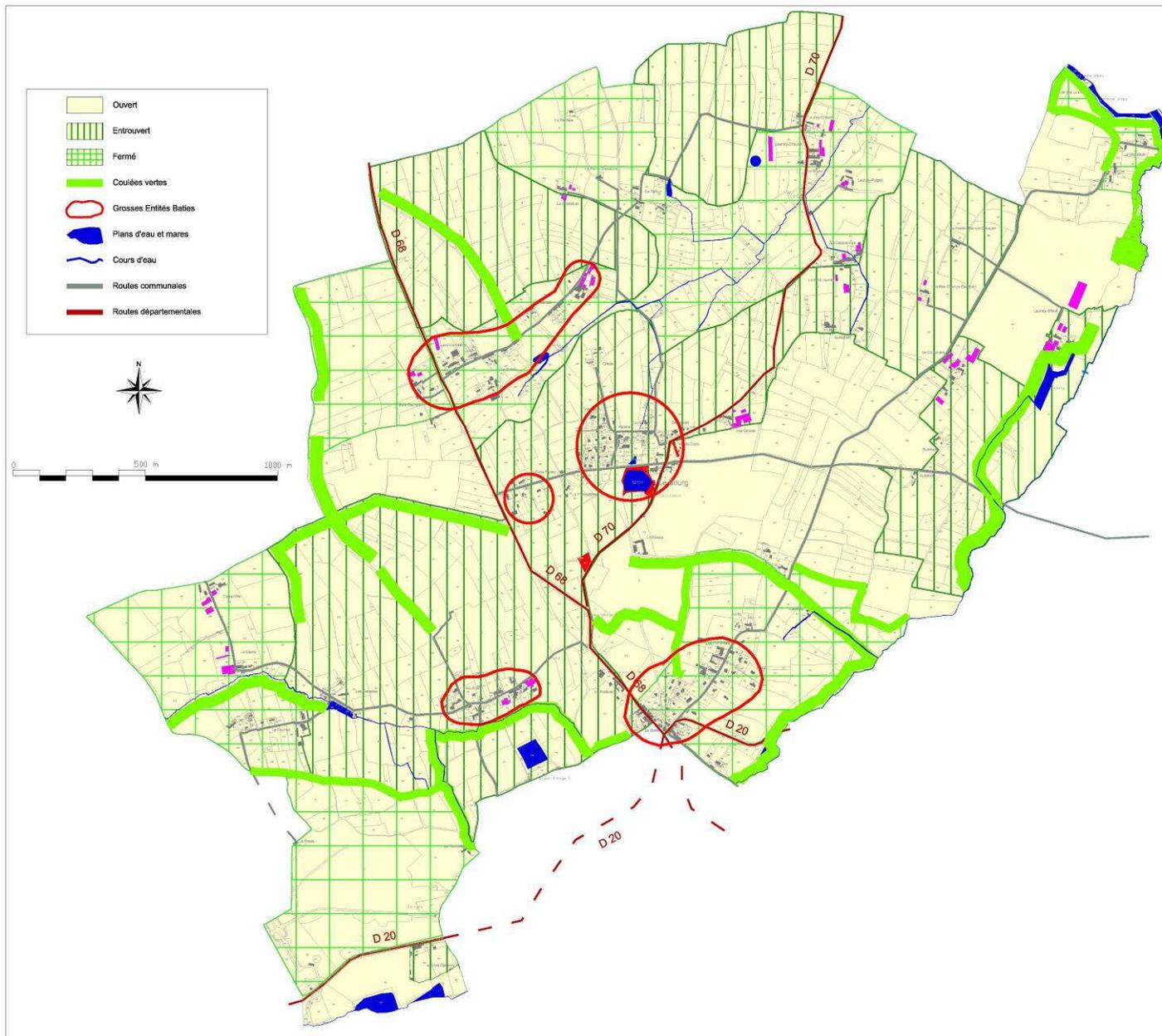


Il s'agit des deux entités déjà citées dans la présentation générale. Elles sont isolées du reste du territoire de Longaulnay par des coulées vertes en écran boisé dense, soit une zone d'habitation, qui se densifie au Sud-est et le parc du Château de Caradeuc au Sud-ouest.

Espace fermé urbain



Parc du Château de Caradeuc

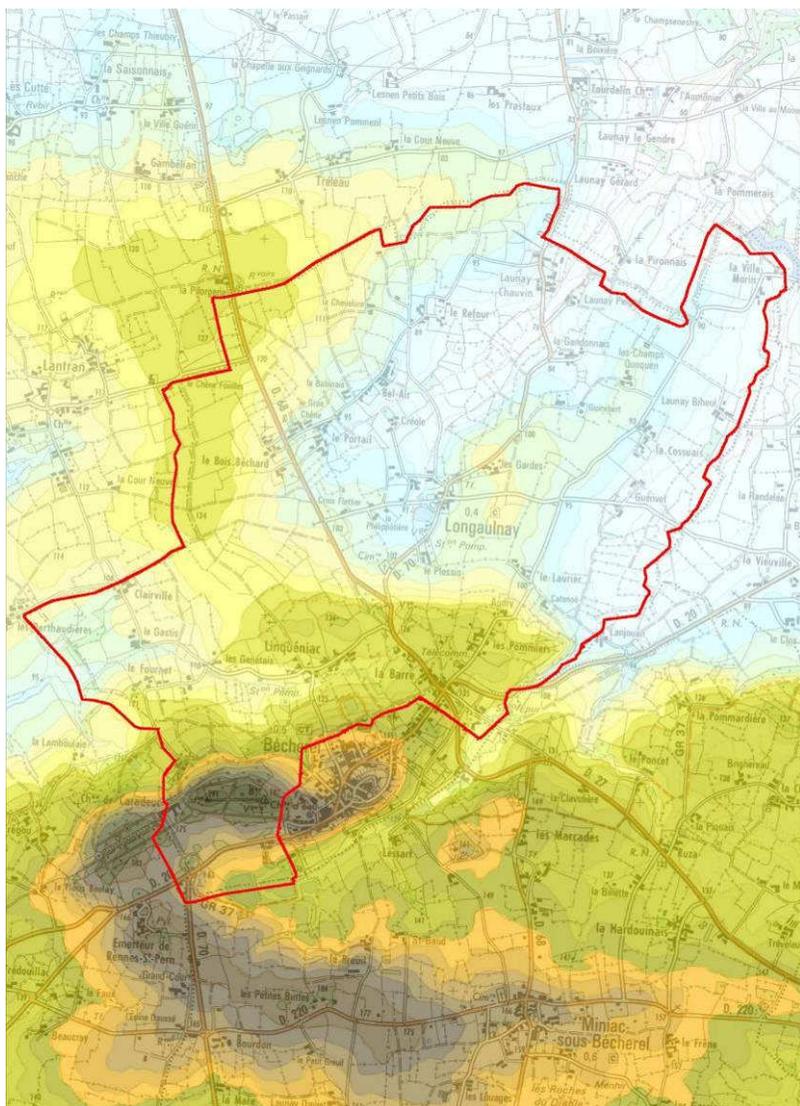


- Ouvert
- Entrouvert
- Fermé
- Coulées vertes
- Grosses Entités Bâties
- Plans d'eau et mares
- Cours d'eau
- Routes communales
- Routes départementales



- Ouvert
- Entrouvert
- Fermé
- Coulées vertes
- Grosses Entités Bâties
- Plans d'eau et mares
- Cours d'eau
- Routes communales
- Routes départementales

IV) TOPOGRAPHIE



La commune de Longaulnay se situe sur un territoire avec un relief très contrasté.

La particularité du village est sa situation au niveau d'un point bas, dans un fond de vallon.

Sa localisation encaissée lui offre la particularité d'être fortement marqué par le réseau hydrographique communal.

La partie sud du territoire est contrairement marquée par un point haut, offrant des points de repère tels que l'antenne de télécommunication, l'émetteur de Saint Pern, et l'Eglise de Béchereuil.

Par contraste, la partie nord du territoire est caractérisée par un relief moins marqué, à l'exception des fonds de vallon. C'est dans cette partie de la commune que les agriculteurs se sont essentiellement implantés.

V) HYDROGRAPHIE – ZONES HUMIDES

C'est le SDAGE Loire Bretagne, révisé le 18 novembre 2009 qui est le document de référence dans le domaine de l'eau. Les SAGE et PLU doivent être compatibles. La préservation, voire la restauration des zones humides est un enjeu majeur du SDAGE.

La commune de Longaulnay fait partie intégrante du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais

L'arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7-1 et R 211-108 du code de l'environnement pour relativiser la portée de ce pré-inventaire réalisé au regard de la police de l'eau.

Un inventaire a été réalisé sur le territoire de la commune de Longaulnay par le Syndicat Intercommunal du Bassin du Linon (rapport du Bureau d'Etudes SAFEGE de février 2007).

La méthode mise en œuvre a été celle préconisée par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais à partir d'une charte de pré localisation distinguant trois classes de zones humides.

- ✓ Classe 1 : forte
- ✓ Classe 2 : moyenne
- ✓ Classe 3 : faible

La classe 1 comprend : - les plans d'eau : mares, étangs,
- les ruisseaux et leurs berges.

La classe 2 : - des prairies dans les vallées des ruisseaux

La classe 3 : - des zones de petites surfaces à proximité des ruisseaux et réparties dans le territoire agricole.

La cartographie, à partir des fiches d'identification établies sur le terrain, distingue sept catégories de zones humides :

1. bandes boisées de rives, qui sont souvent des parcelles boisées (peupleraies)
2. cours d'eau
3. mares et bordures
4. plans d'eau, étangs et bordures
5. prairies humides de bas fond à sols hydromorphes
6. prairies inondables
7. zones humides artificielles.

Deux catégories de la typologie des zones humides ne sont pas présentes sur le territoire de la commune :

- les tourbières et étangs tourbeux,
- les marais et landes humides de plaine.

Dans l'inventaire qui a été réalisé, la catégorie « prairies humides de bas fond à sols hydromorphes » est la plus importante, soit plus de 80% de la surface. C'est aussi une catégorie souvent sujette à interprétation, car beaucoup de ces parcelles sont intégrées à des exploitations agricoles qui périodiquement les cultivent. Le classement en zone humide dans le PLU interdit cette pratique, ainsi que le drainage.

Si ce classement ne pose pas de problème pour un certain nombre de parcelles, il n'en est pas de même pour celles qui sont cultivées ou drainées. Un réexamen de la situation doit être effectué sur le terrain.

Photos



Bande boisée de rive



Plan d'eau étang et bordure



Plan d'eau étang et bordure



Prairies inondable / ru du Bouliay



Prairie humide non cultivée



Prairie humide cultivée



Prairie humide cultivée



Prairie humide cultivée



Prairie humide cultivée

VI) CONCLUSION

L'avenir du paysage du territoire communal, aujourd'hui encore de qualité, passe par la maîtrise de deux évolutions :

- ✓ les formations boisées
- ✓ l'habitat.

Dans les formations boisées, la préservation des coulées vertes s'impose et ne devrait pas poser de problème. Il n'en est pas de même pour le bocage dont la discontinuité va devenir de plus en plus importante et qui ne lui permet plus d'assurer ses fonctions essentielles concernant le cadre de vie, la protection de l'eau et des sols ainsi que la biodiversité.

La stratégie va donc consister à maintenir et rétablir les continuités nécessaires au bon fonctionnement paysager et écologique. A cet effet, un plan d'aménagement et de protection sera proposé. Il doit être discuté avec les agriculteurs qui en sont les acteurs principaux, à qui on doit éviter des contraintes incompatibles avec les pratiques de leur métier.

LE PROJET DE LA COMMUNE

1) PRESENTATION

Conformément à la réglementation en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme comporte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Ce document issu de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune.

Clé de voûte du PLU, le PADD constitue le projet communal pour les années à venir.

Longaulnay est une commune qui a su conserver son cadre de vie grâce à une urbanisation limitée et intégrée, une réhabilitation et conservation de son patrimoine et une mosaïque de paysages.

Le projet communal entend donc conserver un développement harmonieux de son territoire, en accueillant une population nouvelle sans toutefois porter atteinte à son identité.

Fort de ce capital et de cette responsabilité, le projet communal s'articule autour d'axes de réflexion répondant aux différentes thématiques suivantes :

II) GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

Pour définir les grandes orientations du PADD, il a été pris en compte plusieurs points :

- le diagnostic du territoire détaillé dans ce même rapport de présentation,
- les documents ou prescriptions supra communautaires s'imposant ou à prendre en compte réglementairement dans le PLU,
- les ambitions et objectifs de la commune,
- enfin les principes émanant de la Loi SRU régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU.

Maîtrise foncière, équilibre de l'urbanisation et développement durable sont les trois guides cohérents et complémentaires qui ont mené à l'élaboration du PADD qui se décline alors selon cinq grandes orientations :

ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS ET ASSURER UNE RÉPONSE ADÉQUATE EN TERMES D'ÉQUIPEMENT

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA COMMUNE S'INTÉGRANT À LA MORPHOLOGIE URBAINE EXISTANTE

MAINTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EXISTANTE DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS AU NIVEAU DU TERRITOIRE COMMUNAL, EN PRIVILÉGIANT LES MODES DE CIRCULATION DOUCE

PRÉSERVER LA DIVERSITÉ ET LA QUALITÉ DES PAYSAGES, AINSI QUE LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, POUR MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Ces orientations trouvent leur traduction dans les documents graphiques, le règlement et les orientations d'aménagement.

Ces orientations permettent de répondre aux trois grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part,
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs,
- utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement.

Ces orientations peuvent donc être reclasser sous trois volets : sociaux, économiques et environnementaux :

VOLET SOCIAL

- **DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET SATISFAIRE LES BESOINS EN ÉQUIPEMENT.**
- **RENDRE ACCESSIBLE LES ESPACES, LES ÉQUIPEMENTS, SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS.**
- **PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE À TRAVERS LA MISE EN VALEUR DE SON PATRIMOINE.**
- **OFFRIR DE LA MIXITÉ DE LOGEMENT PARTICIPANT AINSI AU RENFORCEMENT DES LIENS SOCIAUX.**

VOLET ÉCONOMIQUE

- **GÉRER L'APPORT DE POPULATION POUR MAÎTRISER LA DEMANDE EN ÉQUIPEMENTS.**
- **MAÎTRISER LE FONCIER PAR LA PROGRAMMATION DE ZONES D'URBANISATION FUTURE.**
- **PRÉSERVER LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ARTISANALES EXISTANTES ET PERMETTRE DES IMPLANTATIONS NOUVELLES.**
- **PRÉSERVER L'ACTIVITÉ PREMIÈRE DE LA COMMUNE : L'AGRICULTURE.**

VOLET ENVIRONNEMENTAL

- **GESTION DE L'ESPACE.**
- **PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE ET DES PAYSAGES.**
- **PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU.**
- **PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES.**

III) TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU

ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS ET ASSURER UNE RÉPONSE ADÉQUATE EN TERMES D'ÉQUIPEMENT

Objectifs

La commune de Longaulnay a souhaité mettre en place un Plan Local d'Urbanisme pour permettre un développement maîtrisé, la mise en valeur du cadre et de la qualité de vie, ainsi que pour réorganiser la cohérence urbaine et paysagère de ce bourg rural qui a été altéré ces dernières décennies par des constructions et opérations effectuées au coup par coup.

Attractivité

La commune profite, dans un cadre naturel de qualité, de l'aire d'influence et de l'attractivité de la commune limitrophe de Bécherel qui comporte beaucoup plus de commerces et services et qui est donc un pôle d'attraction indéniable pour les habitants actuels et futurs de Longaulnay.

Les secteurs qui y seront ouverts à l'urbanisation à Longaulnay sont certains de trouver facilement preneurs.

Les demandes des personnes souhaitant s'installer à Longaulnay sont exclusivement axées vers l'habitat individuel. Seuls 6 logements sur 174 que compte Longaulnay sont localisés dans un immeuble collectif (logements sociaux de l'ancien presbytère. La commune ne peut être insensible à cette forme de demande, certes plus consommatrice d'espace que l'habitat collectif, car elle souhaite conserver une croissance continue de sa population.

C'est essentiellement le résultat d'un solde migratoire positif qui se concrétise par une hausse constante du nombre de permis de construire. La commune a connu ces dernières années une évolution croissante de la demande en logements, en particulier de maisons individuelles.

Sur les dernières années (2002-2007), 93 PC ont été délivrés en 6 ans, ce qui fait en moyenne élevée de 15 PC/an.

Sur les 15 dernières années il y a eu 152 permis déposés, ce qui fait une moyenne de 10 PC par an. C'est pour se donner les moyens de conserver ce rythme observé depuis 15 ans que la commune a élaboré son PLU.

Prospective

En se basant sur des perspectives prévisibles et raisonnables de maintien de la croissance observée, la commune prévoit d'atteindre une population de 800 habitants dans une échéance de 10 ans, soit environ 230 habitants supplémentaires.

Avec une moyenne observée au niveau départemental de 2,5 personnes par logements, cela représente environ 90 logements nouveaux.

Proposer des zones de développement des équipements

La commune dispose des équipements courants pour une commune de cette taille (mairie, salle des fêtes...) et trouve ses compléments dans les communes voisines, principalement Bécherel et au-delà Tinténiac, puis Dinan et Rennes.

Par ailleurs la zone de l'étang du bourg, son environnement bucolique et naturel, ses aires de jeux et de pique nique, ses parking est particulièrement intéressante, tant pour les habitants du bourg que d'un point de vue touristique.

Une attention particulière a été portée sur ce secteur en le classant en zone de loisirs 1AUL. Cette zone 1AUL a été agrandie sur sa frange nord ouest pour venir s'appuyer sur les zones d'habitat et ainsi limiter leur possible extension.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA COMMUNE S'INTÉGRANT À LA MORPHOLOGIE URBAINE EXISTANTE

Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation

Avant de réfléchir à permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, les possibilités d'accueil de nouveaux foyers ont été étudiées sur les parcelles disponibles en zones U, ainsi que dans les logements vacants recensés.

Les disponibilités de terrains et potentiel de constructibilité en zone UC et UE sont pratiquement inexistantes.

L'INSEE recense 15 logements vacants sur la commune.

Rappel de la définition INSEE pour les logements vacants :

- les logements vacants : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :
 - . proposé à la vente, à la location,
 - . déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
 - . en attente de règlement de succession,
 - . conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
 - . gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...).

Il est en fait difficile de localiser ces logements dits vacants.

On peut estimer que seulement 5 à 7 logements seront potentiellement disponibles à termes.

C'est pourquoi, il a été décidé de sélectionner de nouveaux espaces à ouvrir à l'urbanisation.

Surfaces urbanisables nécessaires

Les besoins sont estimés à environ 90 nouveaux logements dont 5 à 10 pourront éventuellement être réhabilités ou construits dans les zones déjà urbanisées (UC, UE et Nh), c'est donc 80 à 85 logements qui devront trouver place en zone à urbaniser.

Avec une densité préconisée entre 14 et 16 logements à l'hectare, densité à appliquer conformément au PLH arrêté, c'est donc de 5 à 6 hectares de zones AU dont la commune doit disposer.

Le PLU propose dans cette logique 5,74 ha sur trois zones 1AUE et quatre zones 2AUE.

Ces zones s'inscrivent sur le périmètre de parcelles cadastrées et s'insèrent soit dans le bâti existant, soit dans un réseau de haies bocagères existantes.

Privilégier le développement du bourg et du quartier de La Barre-Audry

Le bourg et le quartier de La Barre-Audry accueilleront l'essentiel du développement futur de l'urbanisation, de façon à affirmer la position centrale du bourg sur le territoire et celle également importante du quartier de La Barre-Audry, à la croisée des RD 20, RD 27 et RD 68.

Le développement du quartier de La Barre-Audry est basé sur l'historique du développement à la croisée des routes et non sur la proximité des extensions récentes de la commune de Bécherel.

Le cœur de ce secteur se trouve plus proche du centre bourg de Longaulnay que de celui de Bécherel.

Les limites de développement sont basées sur des éléments naturels (topographie, haies existantes...) et urbains (secteur construit du bourg ou du quartier de La Barre-Audry), ainsi que sur la préservation d'espaces tampon entre l'exploitation agricole présente au nord est du bourg.

Cette logique résulte d'un compromis entre le développement nécessaire à la pérennité des équipements du bourg ainsi que de la préservation de l'activité principale de la commune, c'est-à-dire l'agriculture.

Contrôler le développement urbain

Sept secteurs distincts sont ouverts à l'urbanisation, trois zones 1AUE et quatre zones 2AUE, également réparties au Bourg et dans le quartier de La Barre-Audry.

Chacun de ces secteurs devra faire l'objet d'une urbanisation en une opération unique afin d'avoir une cohérence globale.

Tous les secteurs disposent déjà des réseaux à proximité immédiate.

Les secteurs 2AUE ne pourront être urbanisés qu'une fois le PLU modifié afin de les classer en 1AUE.

La commune se donne ainsi les moyens de maîtriser son développement en décidant elle-même de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Le zonage du PLU permet de créer des liens entre les différentes parties du bourg.

Cette organisation spatiale permet de créer des points de convergence, lieux de rencontres intergénérationnelles et de mixité sociale.

Mettre en œuvre une politique de développement durable

La compacité urbaine générée par le développement de l'urbanisation au Bourg et dans le quartier de La Barre-Audry, trouvera des prolongements en termes de développement durable dans les futures zones d'urbanisation. Les questions d'énergie (orientation, compacité...), de climat, d'eau, de déplacements, de gestion des déchets, de paysages, de typologie du bâti...devront être prises en compte.

Les Orientations d'Aménagement et la localisation des secteurs permettent de mettre en place des quartiers durables grâce à des expositions favorables dans l'ensemble des secteurs

MAINTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EXISTANTE DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Protéger l'espace agricole

La protection de l'espace agricole est favorisé par une urbanisation raisonnée et une concentration de l'habitat et des équipements, dans et autour du Bourg et du quartier de La Barre-Audry, permettant de préserver les espaces agricoles.

Assurer le potentiel de développement des exploitations agricoles

Le zonage et le règlement sont adaptés de manière à permettre le maintien mais aussi le développement de l'activité agricole.

A cet effet, une large zone spécifique agricole est dédiée exclusivement à cette activité.

Seuls les exploitants agricoles figurent dans cette zone.

Le règlement de la zone A leur permet de développer leur activité.

Permettre l'implantation de nouvelles exploitations

L'implantation de nouvelles exploitations agricoles est autorisée dans les zones agricoles, sous réserve d'une distance d'éloignement vis-à-vis des tiers.

Faire respecter le principe de réciprocité

Les bâtiments agricoles doivent respecter des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des locaux d'habitation occupés par les tiers. Réciproquement, les conditions d'évolution des bâtiments tiers à l'agriculture seront limitées et encadrées, afin d'éviter tout risque de blocage réglementaire de l'activité agricole, ainsi que pour réduire les risques de conflit de voisinage.

Permettre le développement de l'activité économique

La communauté de communes détient la compétence en matière de zones d'activités et le schéma de développement n'a pas prévu de créer de zone d'activités intercommunale sur le territoire de Longaulnay.

Par contre le PLU prévoit une zone UA pour le maintien et le développement limité d'une entreprise à La Croix Flettier, en bordure de départementale, avec accès par la VC3.

Le secteur artisanal communal est présent mais dispersé sur le territoire communal.

Le règlement permet l'implantation de commerces et services dans le bourg, ainsi que dans les futures zones 1AUE et 2AUE.

Les activités présentes sur la commune pourront continuer d'évoluer, y compris en secteur d'habitat diffus (artisanat...).

SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS AU NIVEAU DU TERRITOIRE COMMUNAL, EN PRIVILÉGIANT LES MODES DE CIRCULATION DOUCE

Favoriser les modes de déplacements doux

Les Orientations d'Aménagement prévoient de renforcer la trame de cheminements piétons et la mise en réseau des équipements, des quartiers existants et futurs, de façon à faciliter l'interaction de ces différentes zones entre elles.

Cette trame existe pour partie dans le bourg (places, trottoirs...) et sera poursuivie dans les futurs quartiers.

Sécuriser les déplacements

Dans le bourg, la sécurisation des déplacements se fera de deux manières/

Traitement des entrées de bourg, afin de générer une arrivée progressive dans le bourg

Hiérarchisation des voies en adaptant leur gabarit à leur fonction. Il s'agit de limiter le réseau ayant une certaine importance dans le bourg et de sécuriser des réseaux secondaires et tertiaires présents dans les zones d'urbanisation futures.

L'objectif est de concentrer les flux au niveau des réseaux primaires pour sécuriser et préserver une certaine tranquillité dans les quartiers d'habitation.

PRÉSERVER LA DIVERSITÉ ET LA QUALITÉ DES PAYSAGES, AINSI QUE LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, POUR MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Protéger les territoires ou paysages les plus sensibles

Le PLU met en place des zones NPa de protection stricte sur les trois vallées présentes sur le territoire ainsi que les zones humides associées répertoriées.

Ce sont principalement les lieux liés à la présence de l'eau : ruisseaux et leurs berges, zones humides, périmètre de captage...

Le paysage de la commune est celui d'un espace rural agricole avec un bourg et un habitat dispersé de villages et de fermes.

Les boisements, linéaires intégrés au bocage, coulées vertes des rives des cours d'eau et massifs forestiers structurent et caractérisent fortement le paysage communal, créant un paysage en mosaïque.

Ce paysage en mosaïque reste de qualité. Cette qualité ne pourra être maintenue que si l'on conserve un maillage et des continuités suffisantes.

En effet, l'évolution des structures boisées conduit à des discontinuités plus ou moins importante dans le maillage, qui à terme, ne pourra plus assurer ses fonctions essentielles (cadre de vie, protection de l'eau et des sols, biodiversité...).

Pour préserver ce paysage, plusieurs outils ont été mis en œuvre.

La stratégie adoptée consiste à maintenir et rétablir les continuités nécessaires à un bon fonctionnement paysager et écologique et à établir une hiérarchisation entre les classements de ces entités (EBC et EIP).

Préserver les zones humides

Toutes les zones humides, plans et cours d'eau ont été repérés aux documents graphiques par une trame spécifique et assortis d'un règlement interdisant l'affouillement, les exhaussements de sols, les drainages et les constructions, en dehors de celles nécessaires aux services publics.

Les zones humides ont été répertoriées en trois catégories :

- les ruisseaux et leurs berges ;
- les zones humides ;
- les zones humides agricoles.

Conserver le patrimoine bâti présent sur la commune

L'ensemble du territoire recèle une grande richesse patrimoniale, que ce soit de grande importance (manoirs, fermes...) ou plus petits (fontaines, puits, fours, tours de pile, calvaires...). Ce patrimoine a été répertorié et toute modification, suppression totale ou partielle, sera soumise à un permis de démolir.

IV) LE ZONAGE

La délimitation des zones et les règles établies dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la Loi SRU,
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire.

Les grandes orientations du PADD ont été dégagées à partir du diagnostic qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire, dont l'enjeu majeur est d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de la commune.

Le zonage permet de diviser le territoire de la commune couvert par le PLU en différents secteurs dans lesquels l'occupation du sol est soumise à une réglementation spécifique. Il permet donc d'organiser l'utilisation future de l'espace en attribuant à chaque zone une affectation bien précise.

Le zonage dépend avant tout des contraintes du territoire, à savoir les limites parcellaires, la situation de l'agglomération et les secteurs déjà urbanisés sous forme de villages ou de hameaux. Ces contraintes peuvent également découler des réalités géographiques, géologiques et hydrologiques du terrain. De même, la végétation (bois, forêt, trames bocagères, arbres remarquables), nécessite une protection particulière qui suscite un zonage adapté en conséquence.

De même, le zonage doit prendre en compte les besoins de la commune identifiés dans le diagnostic et répondre d'une manière générale aux différents axes qui ont été fixés par le PADD.

Le zonage des PLU comportent 4 types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles ou forestières (N) et agricole (A).

Les zones urbaines U

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend des sous catégories indicées en fonction de la typologie bâtie, de la morphologie urbaine qui constituent toujours des secteurs urbanisés de la commune, ou ayant une vocation plus spécifique.

Les zones U couvrent une surface de près de 18,26 ha, répartis pour :

- 3,35 ha en secteur UC,
- 13,51 ha en secteur UE,
- 0,67 ha en secteur UEq,
- 0,73 ha en secteur UA.

Les zones U de Longaulnay sont agglomérées au bourg et dans le quartier de La Barre-Audry.

Les disponibilités de terrains et potentiel de constructibilité en zone UC et UE sont pratiquement inexistantes.



Une zone UC, correspondant au centre ancien du bourg, couvre une surface de 3,35 ha.

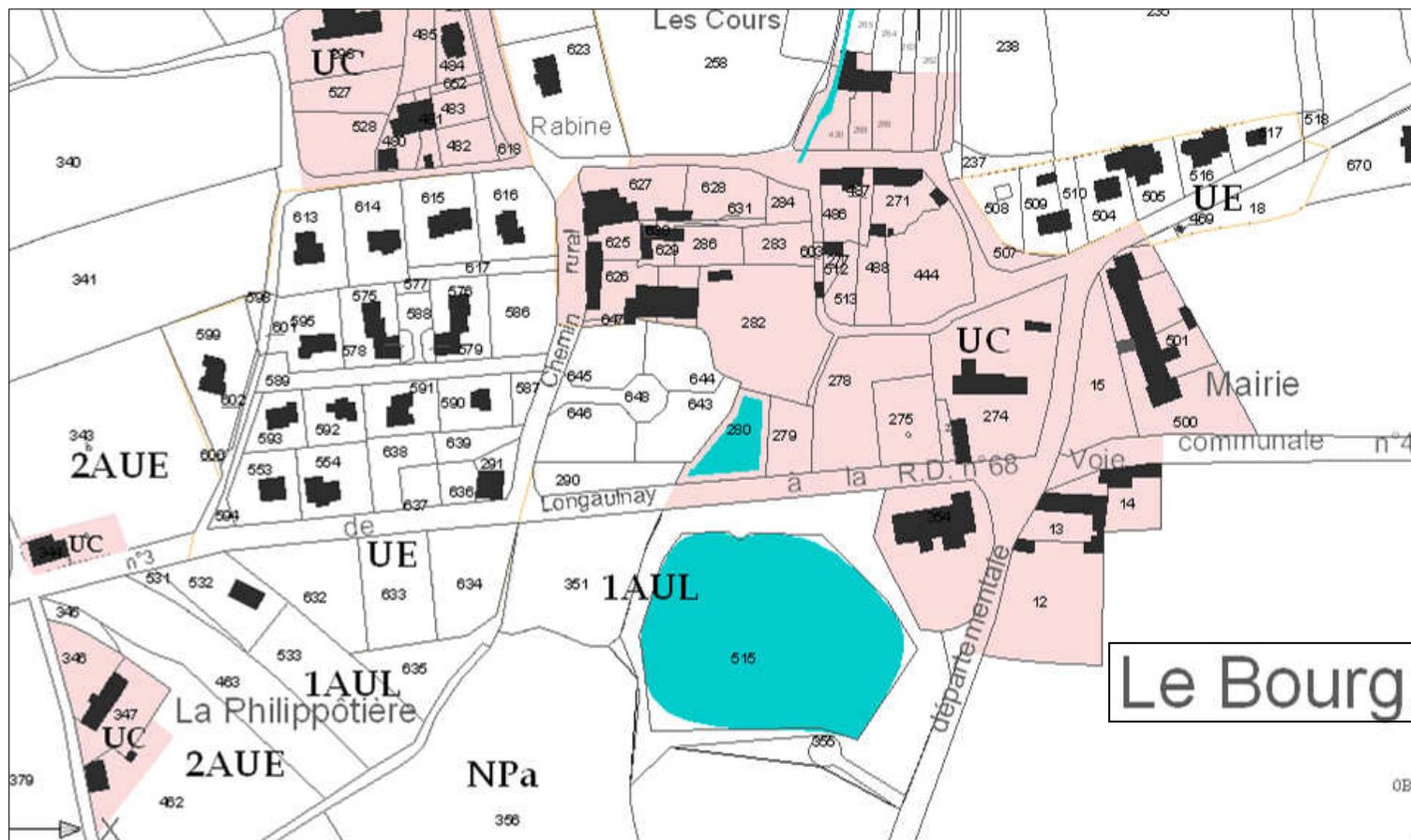
Cette zone est destinée principalement à l'habitat mais aussi aux activités et services nécessaires à la vie sociale.

Les constructions sont peu groupées, édifiées en ordre discontinu, sans marquer d'alignement habituellement rencontré dans les centres anciens.

La volonté pour ce secteur est de conserver la densité qu'il connaît.

Le règlement de cette zone poursuit l'objectif de préservation du caractère architectural des constructions existantes.

Les nouvelles constructions sont possibles dans les espaces encore libres, voire encouragées dans un souci de densification et de gestion économe de l'espace.



Des zones UE, sur 13,51 ha, correspondant à l'extension récente du bourg et du quartier de La Barre-Audry.

Les zones UE sont des zones urbaines, de densité moyenne, où les constructions sont plus récentes et implantées en ordre discontinu, en retrait de l'alignement (sauf le long de la RD 68), sur des parcelles plus vastes. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

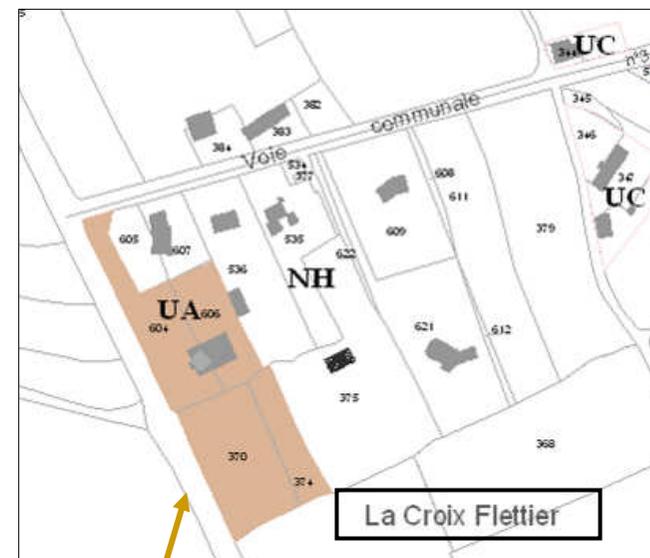


Une zone UA de 0,73 ha qui correspond à une zone urbaine spécifique accueillant une entreprise de maçonnerie.

Elle inclut les bâtiments existant et une parcelle contigüe de 2400m², actuellement utilisée comme zone de dépôt et de stockage et destinée au développement de l'activité.

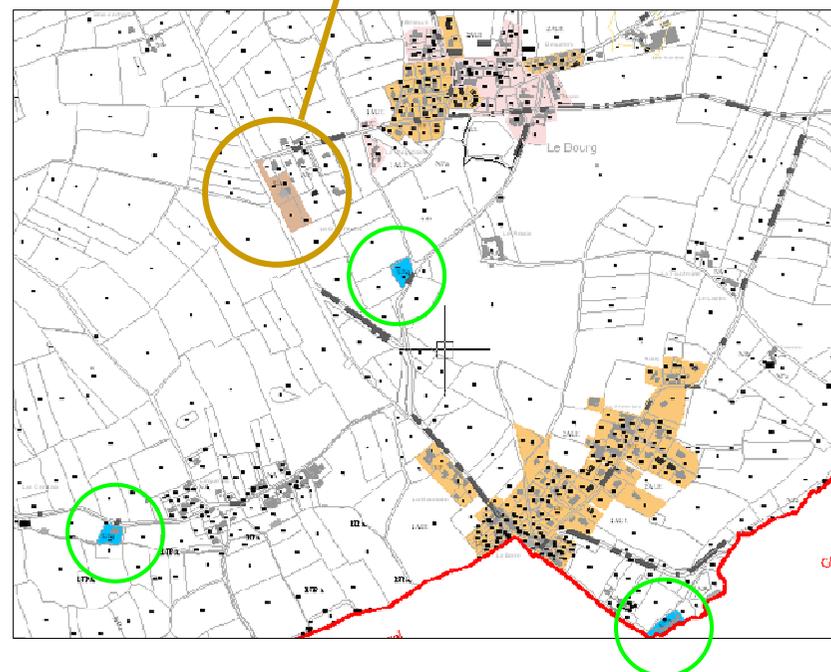
La zone UA est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent s'intégrer aux zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone.



Trois zones UEq, sur 0,67 ha destinées à accueillir les équipements publics spécifiques que sont :

- le cimetière, entre le quartier de La Barre-Audry et le Bourg,
- la station d'épuration, en limite communale,
- Le captage d'eau potable de Linquéniaac.



Les zones à urbaniser AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, compte tenu de la capacité des réseaux existants en périphérie immédiate de la zone. Ces secteurs peuvent également se décliner en sous catégories, par un indice, en fonction de la nature des nouvelles constructions qui y seront autorisées.

En outre, les zones à urbaniser peuvent être différenciées un préfixe, compte tenu de la présence ou non des équipements nécessaires pour desservir les nouvelles constructions, et donc en fonction de leur caractère prioritaire ou non dans le processus d'urbanisation.

Le PADD propose d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation de façon à permettre de maintenir le rythme de construction constaté depuis 15 ans soit une moyenne de 10 permis par an.

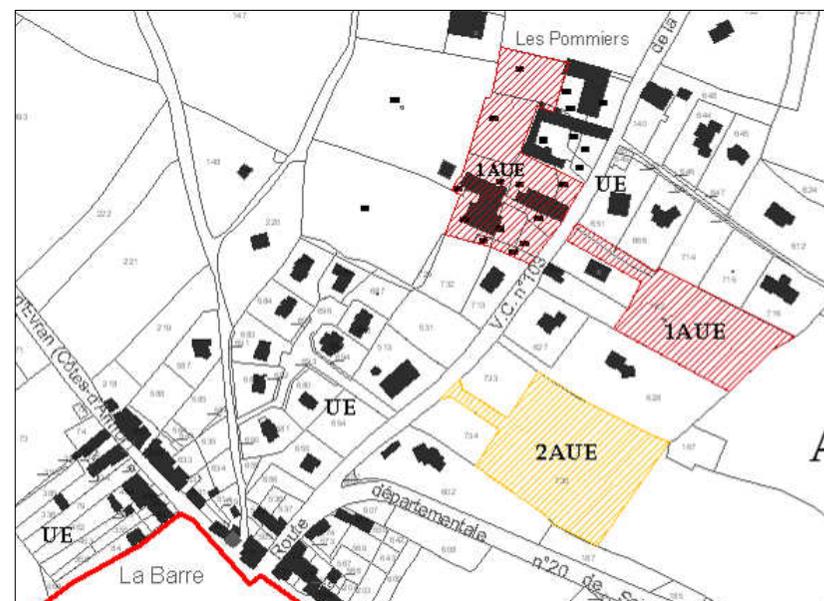
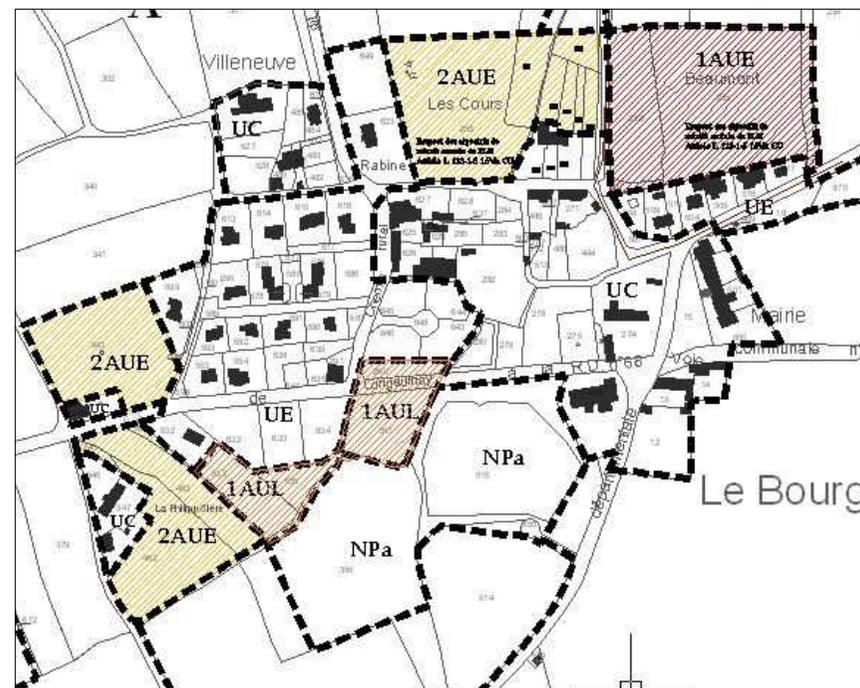
En conséquence le PLU doit permettre de dégager un potentiel d'une centaine de nouveaux logements pour les 10 ans à venir.

Le PLH a été approuvé par la communauté de communes.

Longaulnay a été classé en secteur rural en développement, pour laquelle la densité recommandée est de 14 à 16 logements à l'hectare.

Les zones AU couvrent une surface de 6,40 ha, répartis autour des zones UC et UE du Bourg et du quartier de La Barre-Audry pour :

- 2,53 ha en secteur 1AUE, dont 1,39 ha autour du Bourg et 1,14 ha autour du quartier de La Barre-Audry,
- 0,66 ha en secteur 1AUL,
- 3,21 ha en zone 2AUE, dont 2,48 ha autour du Bourg et 0,73 ha autour du quartier de La Barre-Audry.



Les principes retenus pour le choix des zones AU sont :

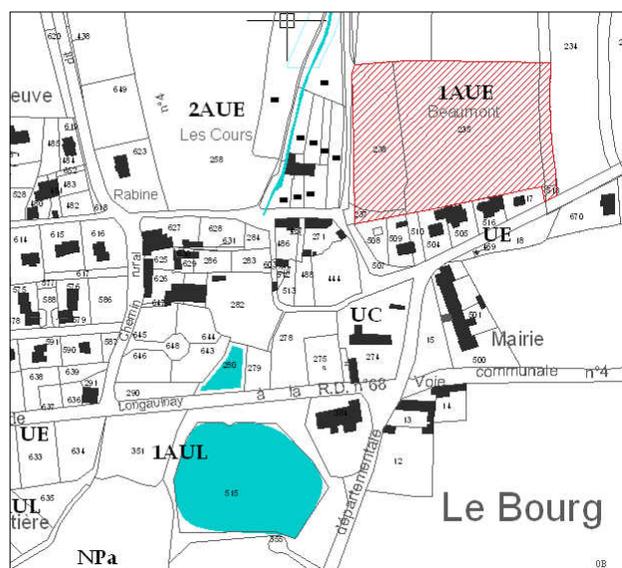
- Développement par petites touches permettant de gérer le foncier,
- Préservation du bourg ancien,
- Comblement des dents creuses résultant des opérations antérieures au coup par coup,
- Instauration d'une coupure verte entre la « Croix Flettier » et le bourg, afin de dissocier les deux entités,
- Développement concentrique du bourg pour lui redonner une épaisseur, préserver les terres agricoles et limiter l'étalement urbain conformément à la loi SRU.

Densités

Pour être en cohérence avec le système d'assainissement, individuel au bourg et collectif dans le quartier de La Barre – Audry, la commission propose de retenir une densité minimale de 12 logts/ha au bourg et de 18 logts/ha à La Barre – Audry.

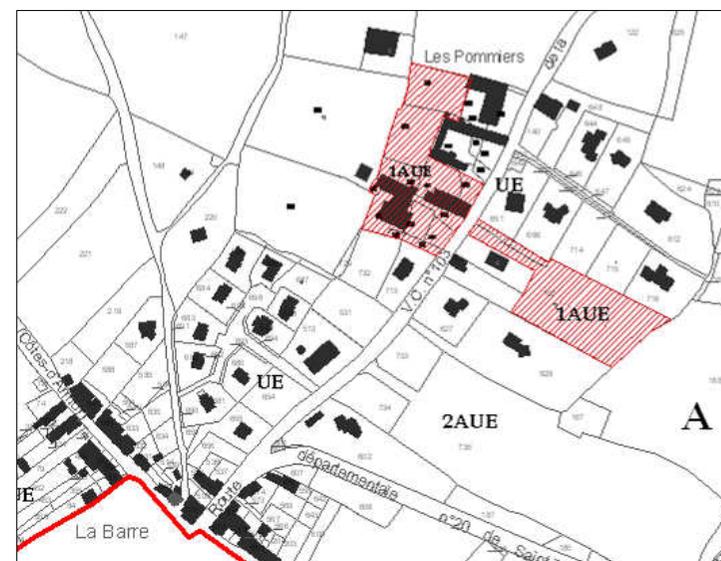
La densité moyenne résultante des zones AU et NH est de 15 logts/ha, conforme au PLH (14 à 16 logts/ha).

Les zones 1AUE, dans le Bourg et le quartier de La Barre-Audry



Les réseaux existants ont une capacité suffisante desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone correspond à un secteur d'urbanisation future destiné principalement à l'habitat.

Seule une opération d'ensemble est autorisée, permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Les constructions isolées ne sont pas autorisées.



Le règlement reste en cohérence avec le règlement de la zone UE, mais sans limiter l'emprise au sol et en exigeant 10% d'espaces verts publics sur l'opération et 30% d'espaces verts sur chacune des parcelles.

La zone 1AUE Beaumont

Cette zone se situe dans le Bourg et couvre une surface de 1,39 ha et aura un potentiel de 17 lots ou logements en respectant une densité minimale de 12 logts/ha.

Cette zone est située au nord du Bourg, sur un point haut, en direction de l'exploitation agricole des Gardes dont les premiers bâtiments d'exploitation se trouvent à plus de 150 m du début de la zone.

Légèrement excentrée de la partie ancienne du bourg, est favorablement pour accueillir de nouvelles populations.

Ce secteur sera desservi depuis la RD 70 qui offre une bonne visibilité de part et d'autre.

La parcelle 518 pourra être réservée à cette fin de desserte, selon la gestion du foncier dans cette zone.

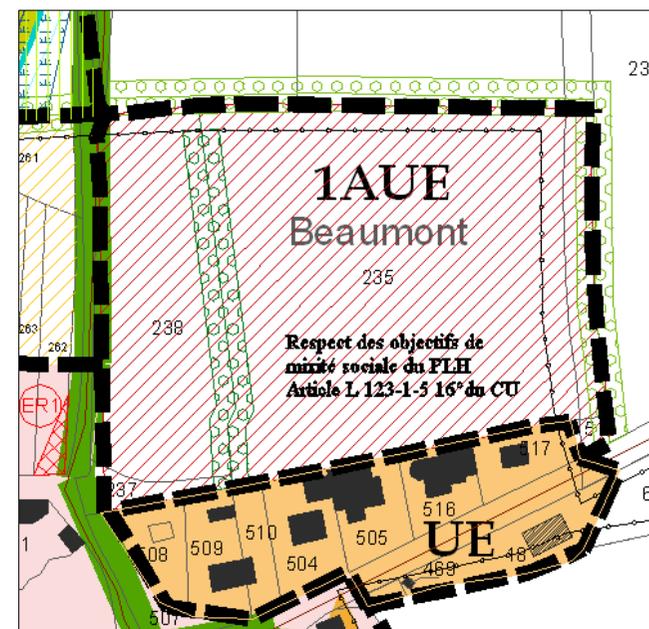
La haie bocagère présente en milieu de zone est protégée et classée en EIP afin de rythmer l'ambiance paysagère des lieux.

Les limites nord et est de la présente zone seront délimitées par une haie bocagère à créer.

Cette trame bocagère de qualité permettra d'offrir une ambiance plus confinée au développement de la partie nord du bourg.

Dans le but d'être conforme avec le PLH, une opération de 4 logements locatifs aidés sera exigée (article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme).

Cette zone devra respecter l'orientation d'aménagement n°1 en termes d'accès, de voirie, de liaisons douces, de modes de construction, de logements aidés et de protection de l'environnement et des haies bocagères.



Les 2 zones 1AUE du quartier de La Barre-Audry

Ces zones couvrent une surface totale de 1,14 ha.
Ces secteurs ont la particularité d'être plus denses que le bourg de Longaulnay.

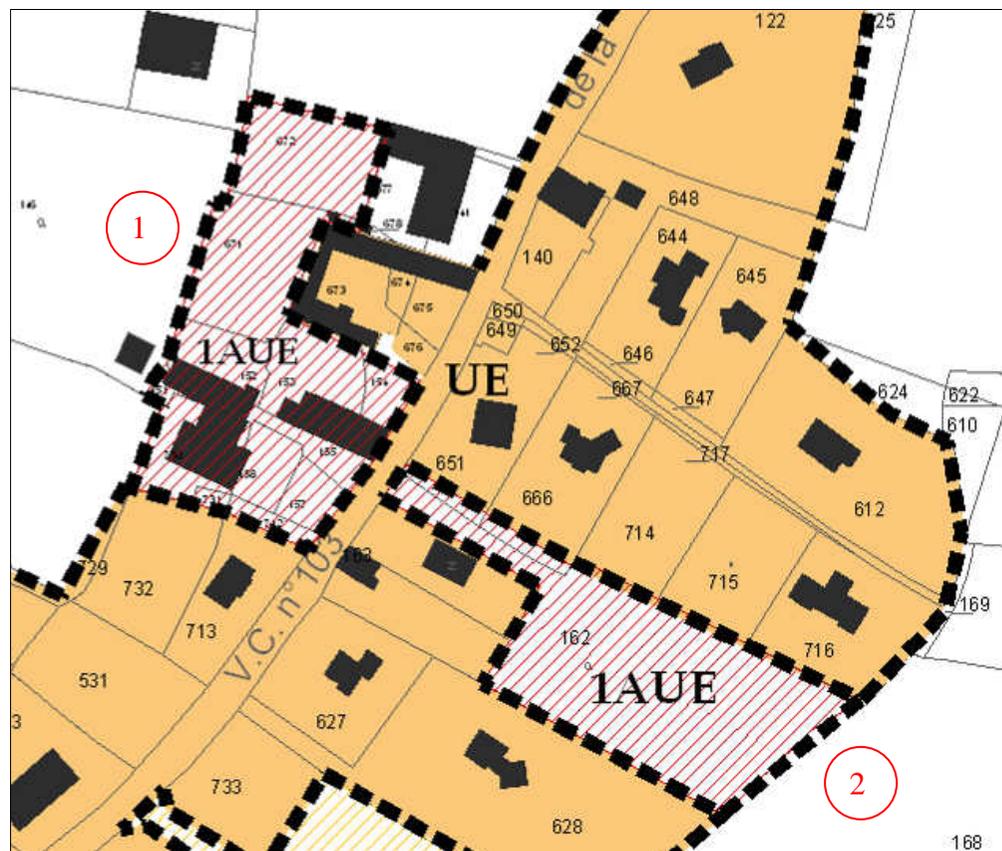
La zone (n°1 sur le plan ci-contre), située à l'ouest du VC 103 couvre une surface de 0,64 ha et aura un potentiel de 12 lots ou logements en respectant une densité minimale de 18 logts/ha.
Elle permettra de réhabiliter les bâtiments et terrains d'une ancienne exploitation agricole.
L'urbanisation de cette zone donnera plus d'épaisseur et moins de linéarité au village.

La zone (n°2 sur le plan ci-contre), située à l'est du VC 103 couvre une surface de 0,50 ha et aura un potentiel de 9 lots ou logements en respectant une densité minimale de 18 logts/ha.
Ce terrain vient combler en épaisseur le développement qui s'est effectué le quartier de La Barre-Audry et permettra de combler un espace formant dent creuse.

Rappel : le quartier de La Barre-Audry est limitrophe de la commune de Bécherel qui comporte beaucoup plus de commerces et services que Longaulnay et qui est donc un pôle d'attraction indéniable pour les habitants de Longaulnay.

La typologie d'habitat déjà présente dans ce secteur permet d'envisager une variété dans la taille des lots, dans un objectif de mixité. La densité de 18 logements à l'hectare sera à respecter et permettra, en se juxtaposant aux secteurs récemment bâti de redensifier l'ensemble, de proposer et de permettre une variété dans le type d'habitat et par là une bonne mixité sociale.

Ces zones devront respecter l'orientation d'aménagement n°4 en termes d'accès, de voirie, de liaisons douces, de modes de construction, de logements aidés et de protection de l'environnement.



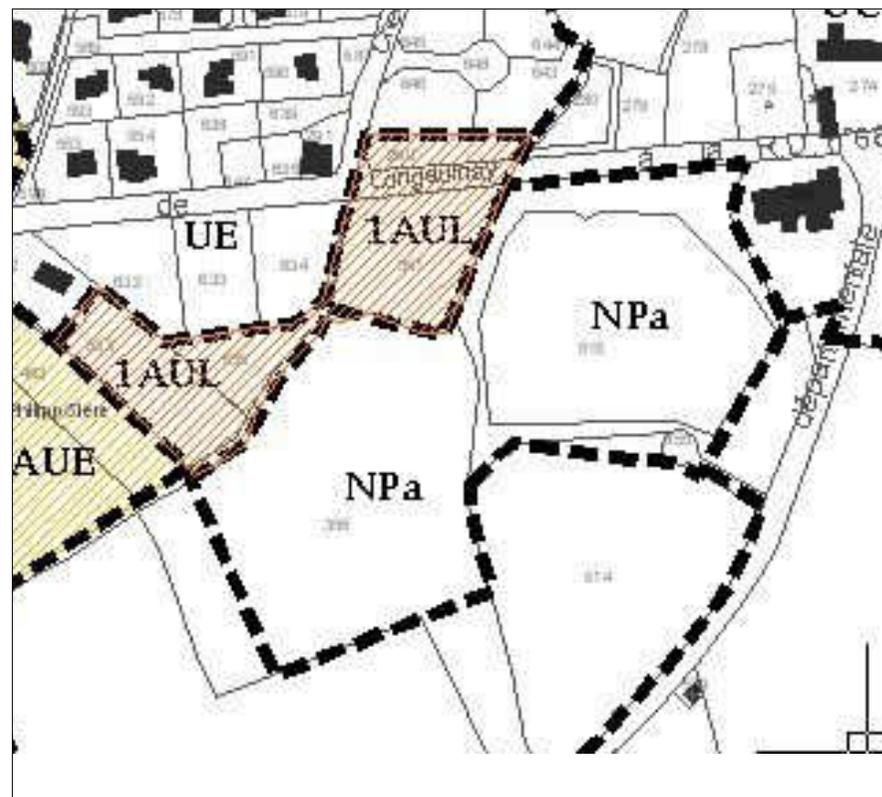
La zone 1AUL du bourg, couvre une surface de 1,83 ha.

Ce secteur, marqué par la présence de l'étang et de l'aire de pique nique attenante, est destinée à un projet de territoire l'aménagement de l'étang et d'une aire de jeux à vocation locale et aussi touristique.

La communauté de communes de La Bretagne Romantique exerce des compétences au niveau de la mise en valeur, l'extension, l'aménagement, l'exploitation et la promotion de sites touristiques ; mais aussi, dans le soutien aux organismes favorisant le développement touristique sur ce territoire.

Cette zone AUL s'apparente à une zone naturelle puisque le règlement ne permettra pas de constructions autres que d'aire de jeux et de sport, d'éventuels bâtiments destinés à l'accueil, au vestiaire et à l'information. Le règlement ne permet pas qu'il puisse s'y installer de camping, caravanning, parcs de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs.

Cette zone s'insère entre une zone humide classée NPa et les secteurs limitrophes destinés à l'habitat UE et 2AUE. Elle limite en quelque sorte l'extension des zones d'habitat vers la zone NPa.



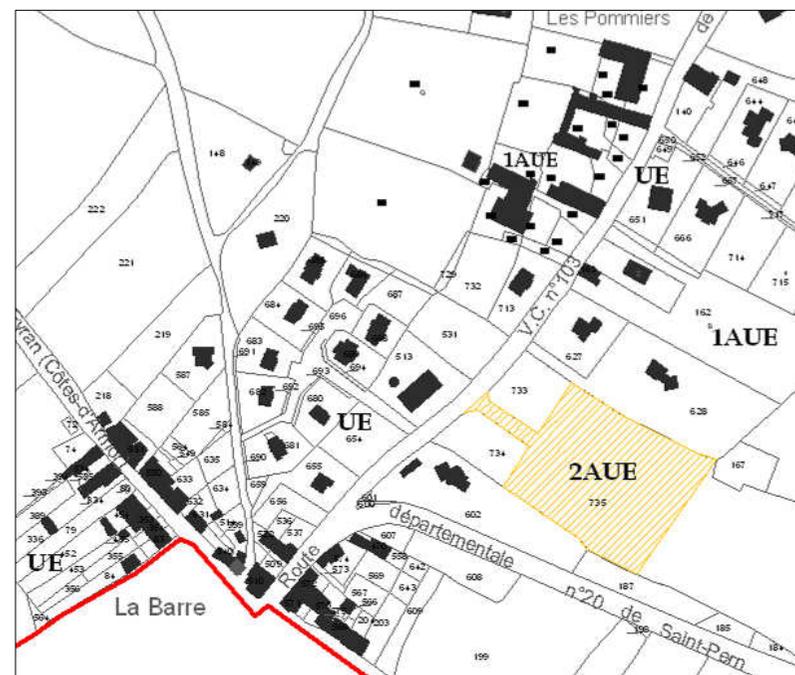
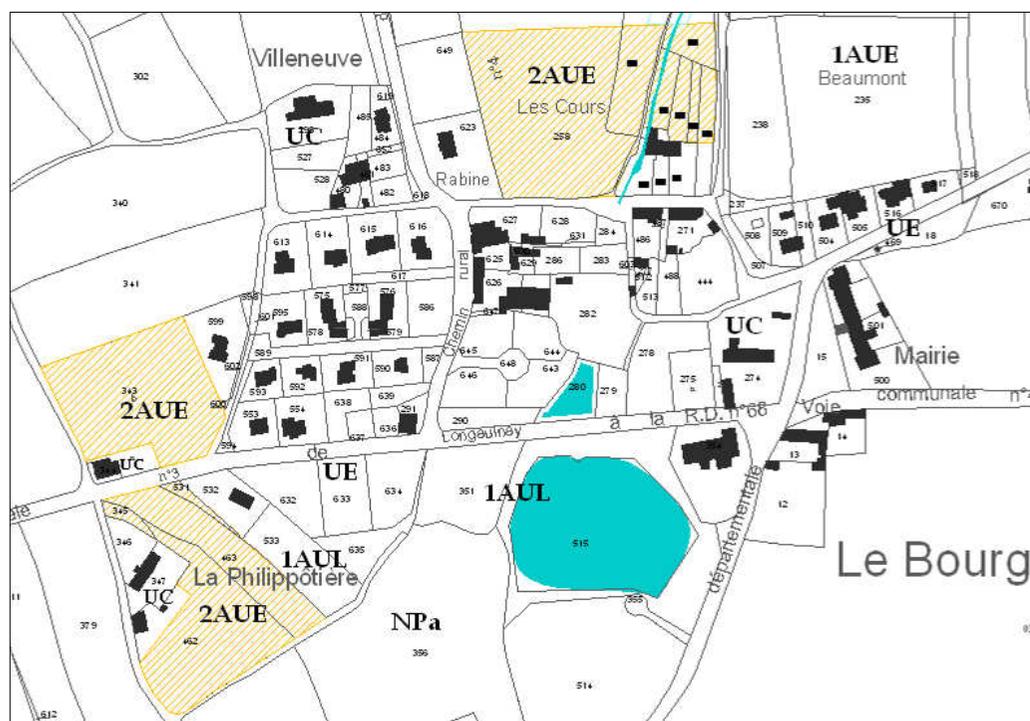
Les zones 2AUE

Le but de ces zones est de pouvoir proposer, lorsque la nécessité s'en fera sentir à la municipalité, une urbanisation ultérieure. La commune disposant d'une offre de terrains suffisante à court et moyen termes en zone 1AUE, ces zones deviendront constructibles après modification du PLU, et reprendront les caractéristiques des zones UE et 1AUE. Les équipements existants à la périphérie immédiate de ces zones ont déjà une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Ces zones correspondent à des secteurs d'urbanisation future destinés principalement à l'habitat, mais aussi aux activités et services nécessaires à la vie sociale.

Dans cette attente, les activités agricoles y sont maintenues le cas échéant. Les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Des orientations d'aménagement sont prévues pour les zones 2AUE.



Les zones 2AUE du bourg, couvrent une surface cumulée de 2,48 ha et auront un potentiel d'environ 30 nouvelles habitations.

La zone 2AUE des Cours

Cette zone couvre une surface de 1,14 ha et se situe au nord du bourg, sur un point bas.

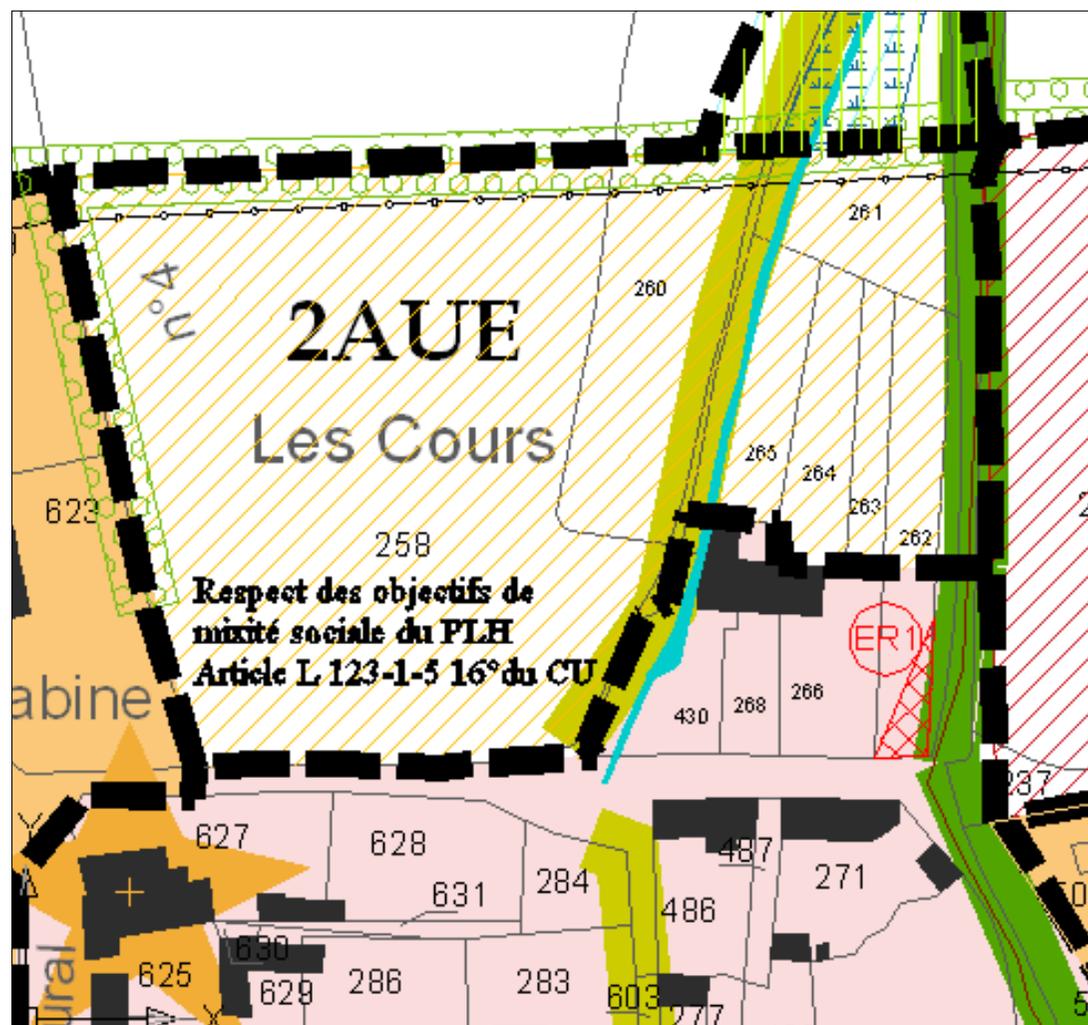
Ce terrain participe idéalement à un développement en épaisseur du bourg.

Les constructions autour sont relativement récentes, et se sont faites le long des axes de circulation.

Les limites de la présente zone seront délimitées par des haies bocagères existantes et à créer.

Cette zone devra respecter l'orientation d'aménagement n°2 en termes d'accès, de voirie, de liaisons douces, de modes de construction, de logements aidés et de protection de l'environnement, du ruisseau et des haies bocagères.

La cohérence des orientations d'aménagement de la zone 2AUE des Cours et de la zone 1AUE de Beaumont sera ainsi assurée.



Les zones 2AUE de La Philippôtère

Ces zones se situent dans le Bourg, au nord et au sud de la VC 3 et couvrent des surfaces respectives de 0,59 et 0,75 ha et auront un potentiel d'au moins 16 lots ou logements.

Au nord de la VC 3, la zone 1AUE de 0,59 ha se situe à l'est du centre ancien.

Elle est destinée à créer le pendant de « La Philippôtère » de l'autre côté de la VC 3

Ce terrain se situe dans le prolongement du lotissement déjà existant.

Il sera souhaitable de conserver des parcelles de taille équivalente à celles présentes dans le lotissement afin de conserver une certaine cohérence d'ensemble.

Ce secteur sera desservi, via la VC 3, depuis la RD 68 qui offre une bonne visibilité de part et d'autre. Le cheminement piéton présent sur la frange est de la zone sera préservé. Il a un rôle majeur puisqu'il permet de relier facilement le secteur à l'étang du bourg.

Les haies bocagères présentes en pourtour de la zone sont protégées au titre des EIP.

Au sud de la VC3, cette zone de 0,75 ha se situe au sud-est du centre-ancien, à l'est de l'étang, dans l'écart dit de « La Philippôtère ».

Son rattachement physique au bourg est une réalité si bien que cette zone fait aujourd'hui partie intégrante du village.

Ce secteur constitue une dent creuse importante entre le centre de Longaulnay et les diverses constructions qui ont été réalisées le long de la RD 68, jusqu'à la « Croix Flettier ».

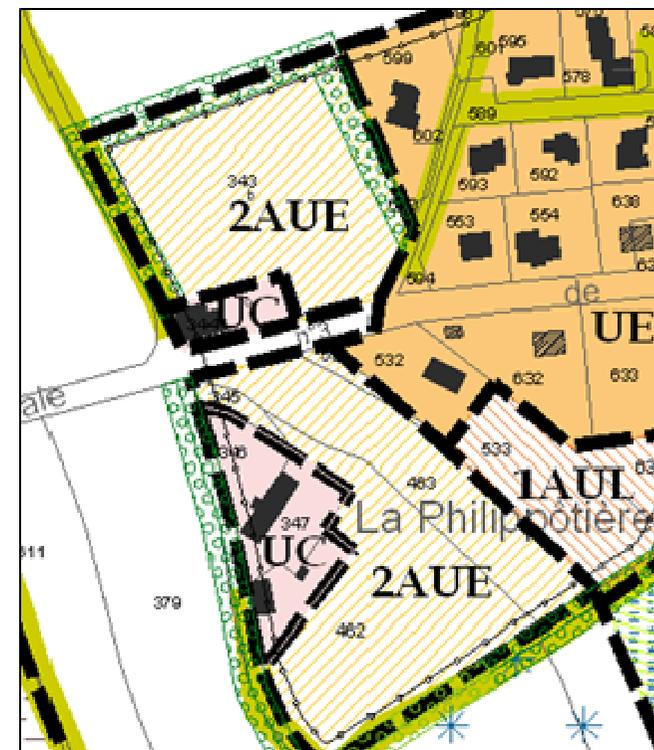
Ce terrain vient combler en épaisseur le développement qui s'est effectué le long des axes de circulation.

Sa taille et sa situation permettent d'envisager une mixité intéressante dans les typologies d'habitat disponibles.

Sa desserte se fera par un accès à partir de la VC 3.

Cette zone sera longée par un cheminement piéton sur sa partie ouest. Celui-ci sera connecté directement aux équipements de loisirs (étang) par un cheminement traversant le secteur d'ouest en est. Cet aménagement concrétisera la réalisation d'un cheminement piétonnier semi concentrique sur la partie ouest du bourg.

Les terrains juxtaposant la partie ouest de ces deux zones sont conservés en espace naturel agricole afin de créer une coupure verte, une « coupure d'urbanisation », entre le bourg et le secteur de la « Croix Flettier ».



La zone 2AUE du quartier de La Barre-Audry

Cette zone couvre une surface de 0,73 ha et aura un potentiel d'au moins 13 lots ou logements

Ces secteurs ont la particularité d'être plus denses que le bourg de Longaulnay.

Ce terrain vient combler en épaisseur le développement qui s'est effectué à la Barre.

La typologie d'habitat déjà présente dans ce secteur permet d'envisager une variété dans la taille des lots, dans un objectif de mixité.

La densité de 18 logements à l'hectare sera à respecter et permettra, en se juxtaposant aux secteurs récemment bâti de redensifier l'ensemble, de proposer et de permettre une variété dans le type d'habitat et par là une bonne mixité sociale.

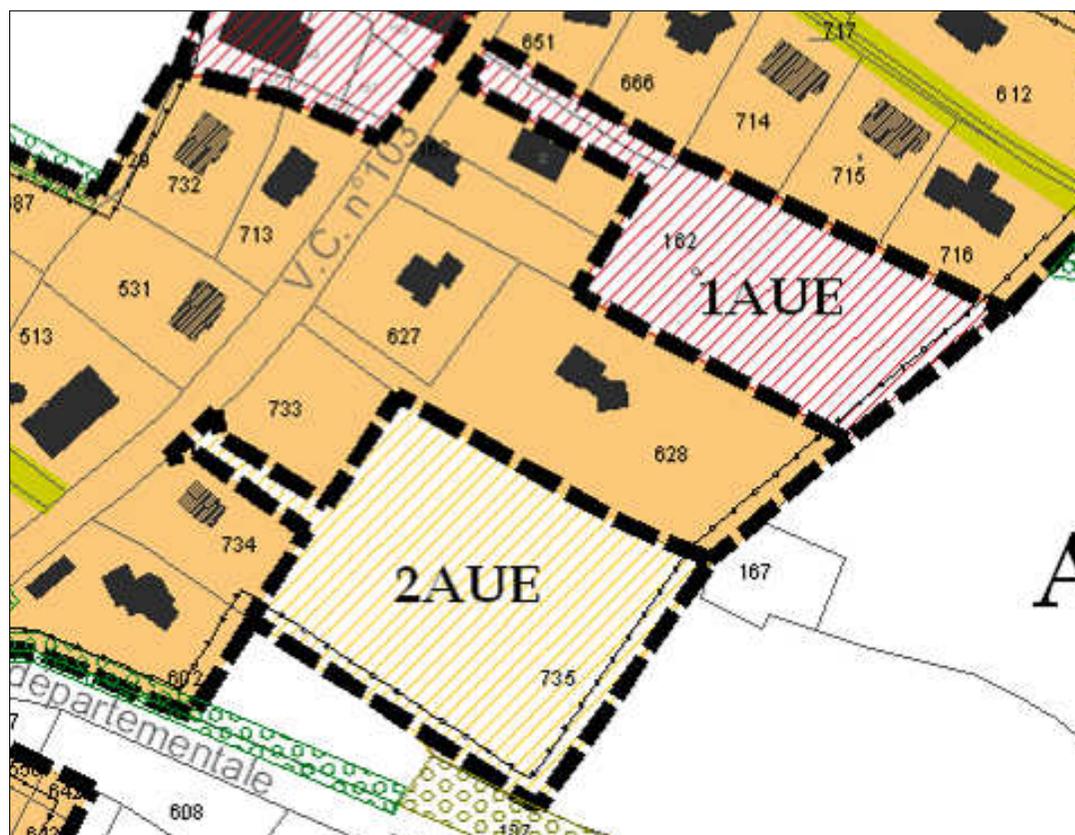
Cette zone sera desservie par un unique accès depuis la VC 103.

L'accès se fera entre deux parcelles qui vont se construire. Une ouverture sera conservée sur l'autre extrémité de cette zone dans le cas d'un développement en profondeur de la Barre, à l'avenir.

Cette possibilité est à envisager car les accidents de terrains et les dénivelés sont moins présents à cet endroit.

Cette zone devra respecter l'orientation d'aménagement n°4 en termes d'accès, de voirie, de liaisons d'ouces, de modes de construction et de protection de l'environnement.

Rappel : le secteur de La Barre est limitrophe de la zone agglomérée de la commune limitrophe de Bécherel qui comporte beaucoup plus de commerces et services que Longaulnay et qui est donc un pôle d'attraction indéniable pour les habitants de ce secteur de Longaulnay. Bécherel est une commune de taille beaucoup plus restreinte que Longaulnay. Les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le secteur de La Barre sont certains de trouver facilement preneurs.



Les zones naturelles N

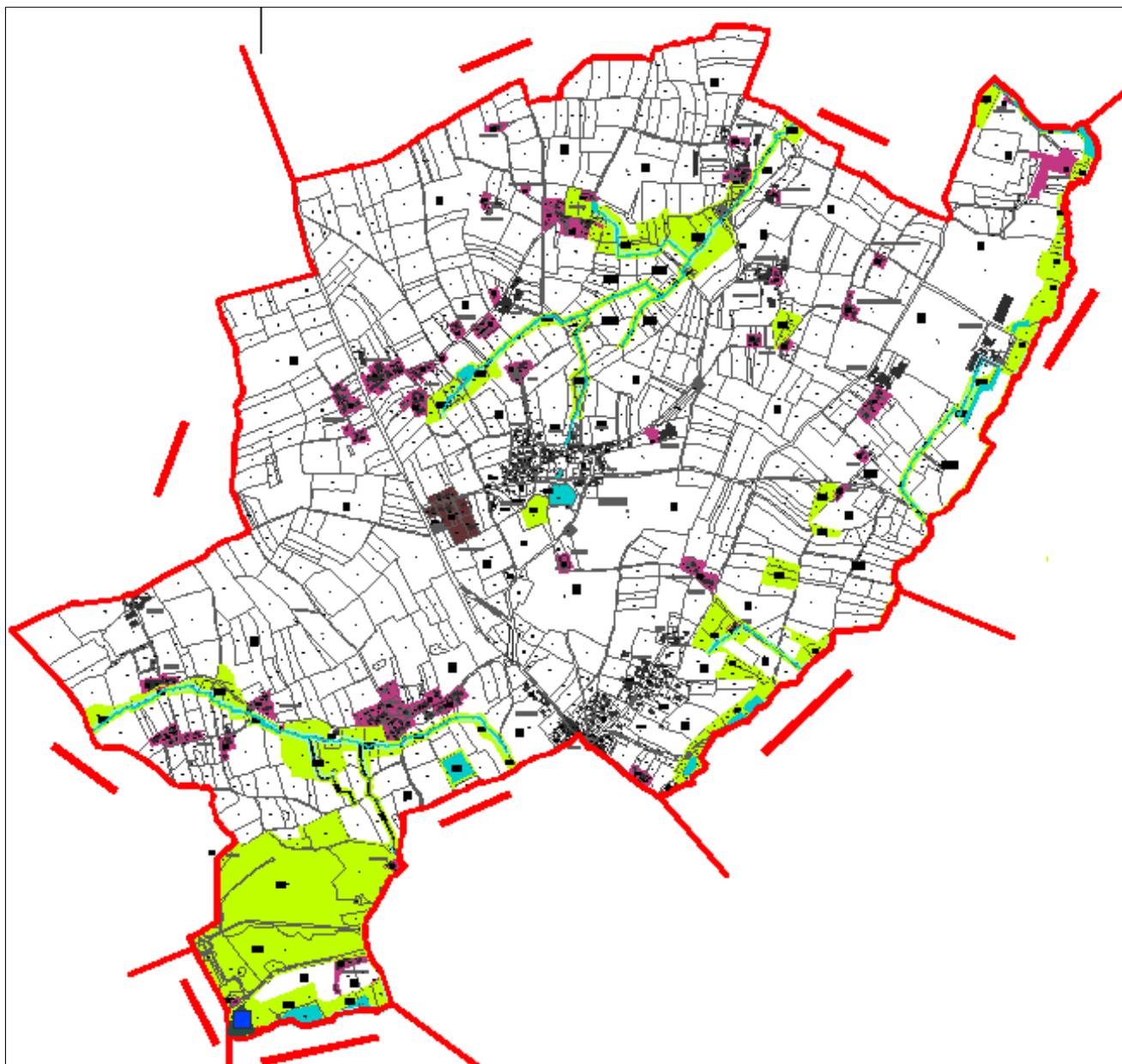
Elles concernent les secteurs naturels de la commune.

Les secteurs naturels correspondent aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, de ses milieux naturels, de ses paysages et de la fragilité des milieux écologiques qui la composent.

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

Les zones naturelles, sur environ 123 ha, se partagent en :

- zone NH sur 2,39 ha,
- zones NA sur environ 60 ha,
- zones NPa sur environ 60 ha,
- zones NPL. sur 0,88 ha.



Quarante deux zones NA

Ce sont 42 zones NA qui pastillent les espaces naturels et agricoles de la communes. Elles couvrent une surface estimée à 60 ha.

Il s'agit de zones naturelles construites sous forme de hameaux, d'écart ou d'habitat dispersé repéré sur la commune, n'ayant pas une vocation agricole et qui ne font l'objet d'aucune protection particulière en raison de site, de paysage ou d'environnement.

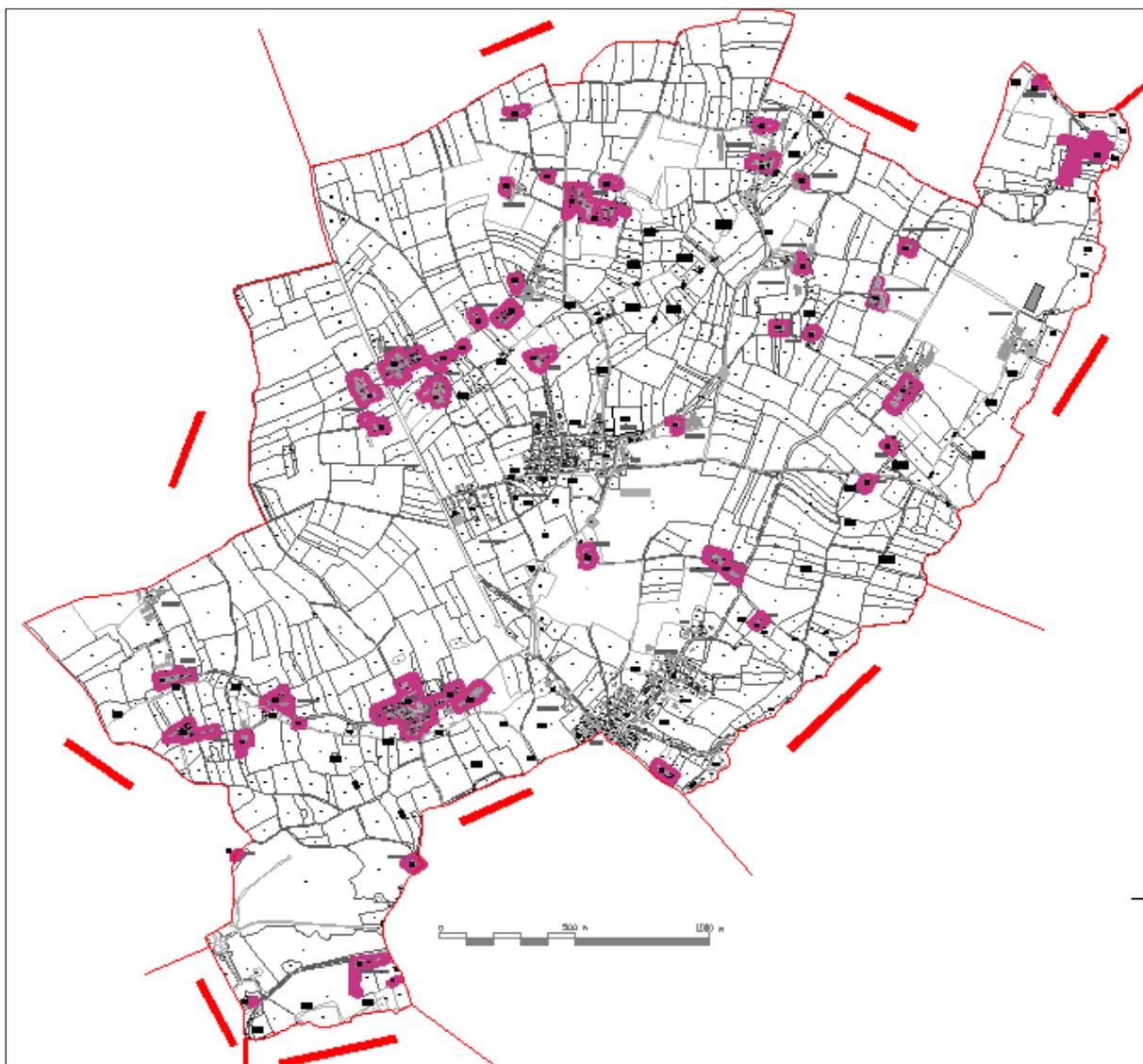
Elles ont été tracées sur les plans de zonage selon les parcelles jardinées observées. Néanmoins, certains de ces secteurs ont été rétrécis de façon à ne pas permettre la dissémination de bâtiments annexes ou agrandis de façon à permettre les extensions mesurées des bâtiments principaux.

Afin de préserver ces secteurs, toute construction de nouvelles maisons d'habitation est interdite.

Néanmoins sont autorisées sous réserve de respecter le caractère architectural originel et de ne pas se trouver dans les périmètres de protection agricole :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- les annexes dans la limite de 30m² d'emprise au sol,
- la restauration des constructions existantes.

Dans le but de ne pas entraver le développement économique, les activités existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'agrandir de 100 m².



L'objectif est de préserver le caractère naturel et l'intérêt parfois patrimonial de ces espaces.

Des zones NPa

Les zones NPa couvrent une surface approximative de 60 ha.

Elles correspondent à des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, espaces, milieux naturels ou paysages et des éléments naturels qui le composent.

Le but est de protéger l'environnement au sens large tout en préservant l'activité agricole existante.

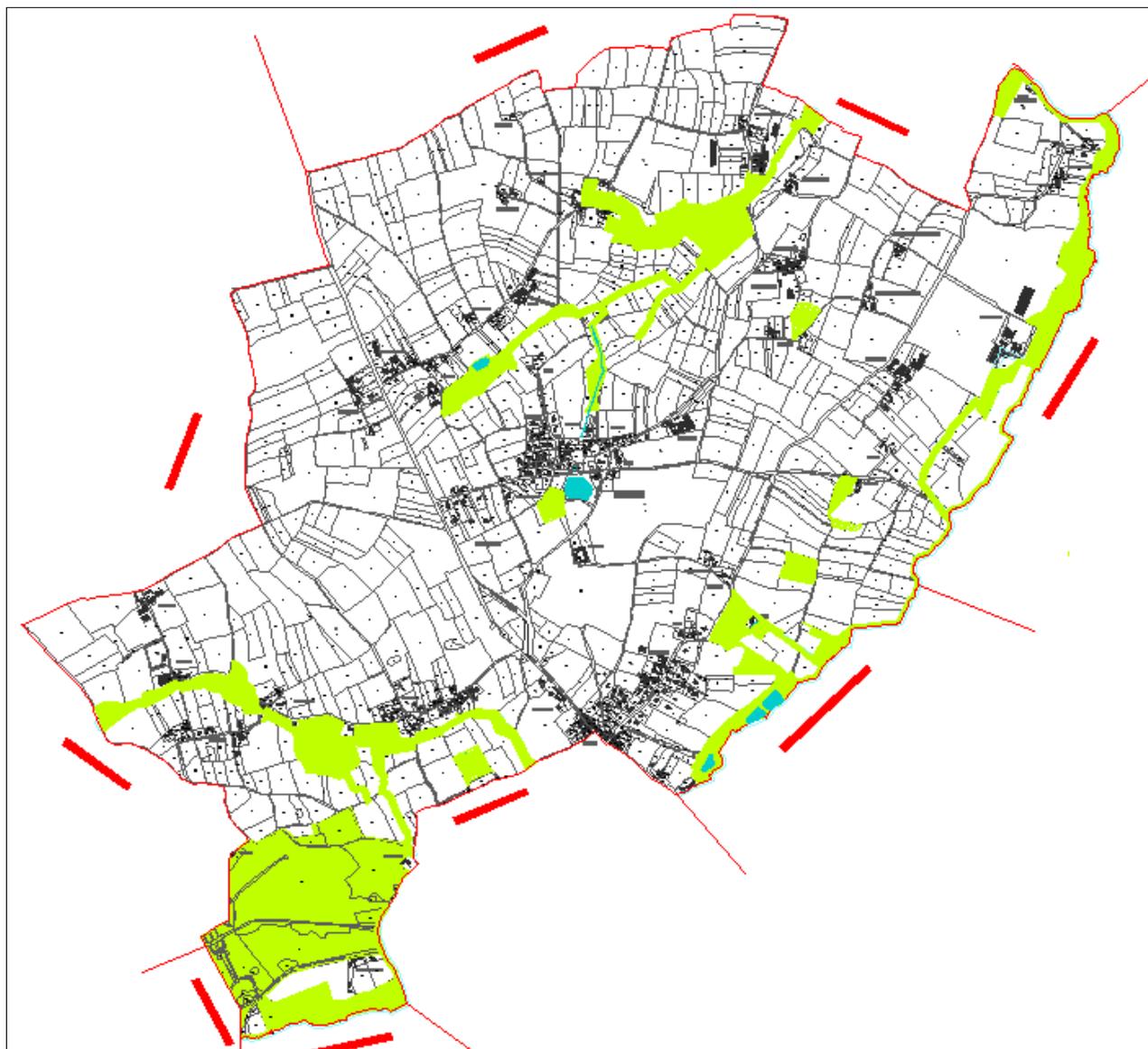
Toute urbanisation, toute construction est exclue. Ne peuvent y être admis que les constructions, installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des espaces. Par contre peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets mobiliers (bancs, panneaux d'information, parcours sportifs...) nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public des ces espaces.

La pratique des activités agricoles existantes y est possible à condition de s'intégrer à l'environnement naturel.

Les zones humides sont intégrées aux zones naturelles et pour ces dernières il est interdit de les dénaturer en y pratiquant affouillement, exhaussement, drainage ou assèchement.

Les zones NPa correspondent donc :

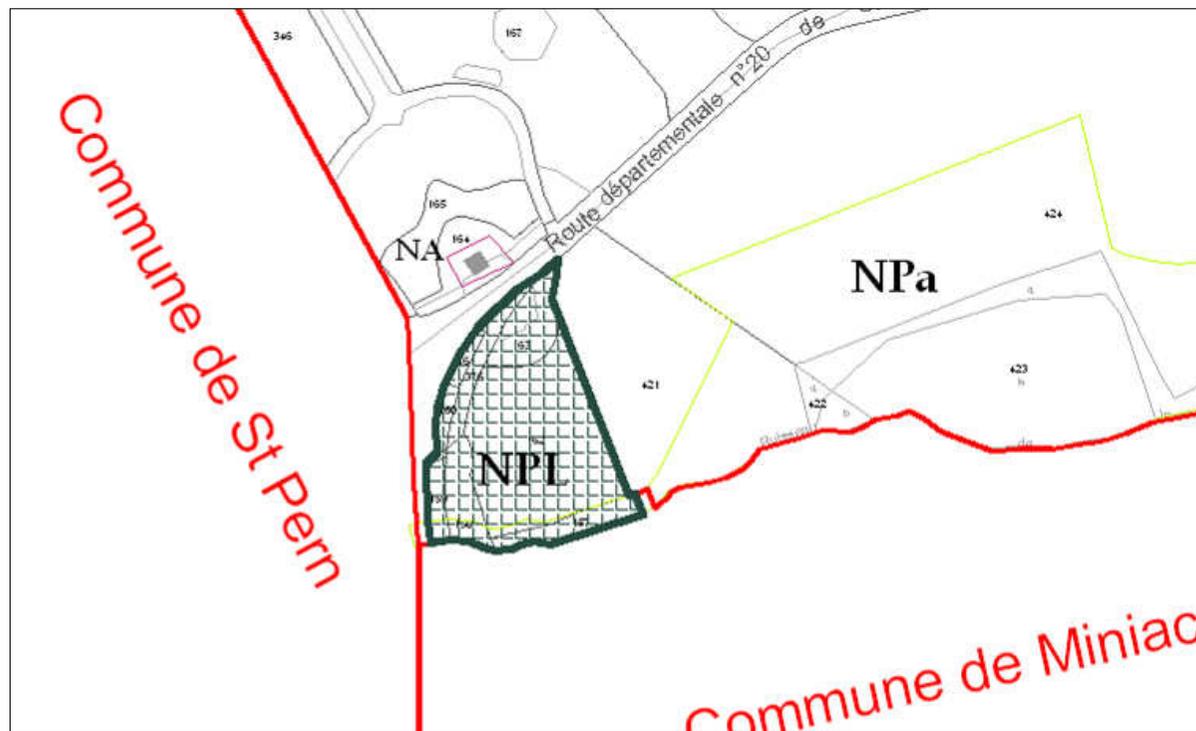
- aux vallons boisés des ruisseaux, sur une bande de 10 mètres de part et d'autre des rives ;
- aux espaces boisés caractérisés ;
- aux zones humides naturelles et non cultivées.



Une zone NPL

La zone NPL, correspond au camping installé à l'extrémité sud du territoire communal, face à l'entrée du château de Caradeuc.

Le règlement de la zone permettra toute forme d'exploitation du camping qui reste néanmoins dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et donc sujet à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



Les zones agricoles A et Azh

Cette zone porte sur la protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les zones agricoles A résultent de l'ensemble du territoire communal sans les zones U, AU et N.

Les zones Azh correspondent aux zones humides cultivées inventoriées. Elles viennent le plus souvent en prolongement des zones humides naturelles et non cultivées qui ont reçues un zonage NPa.

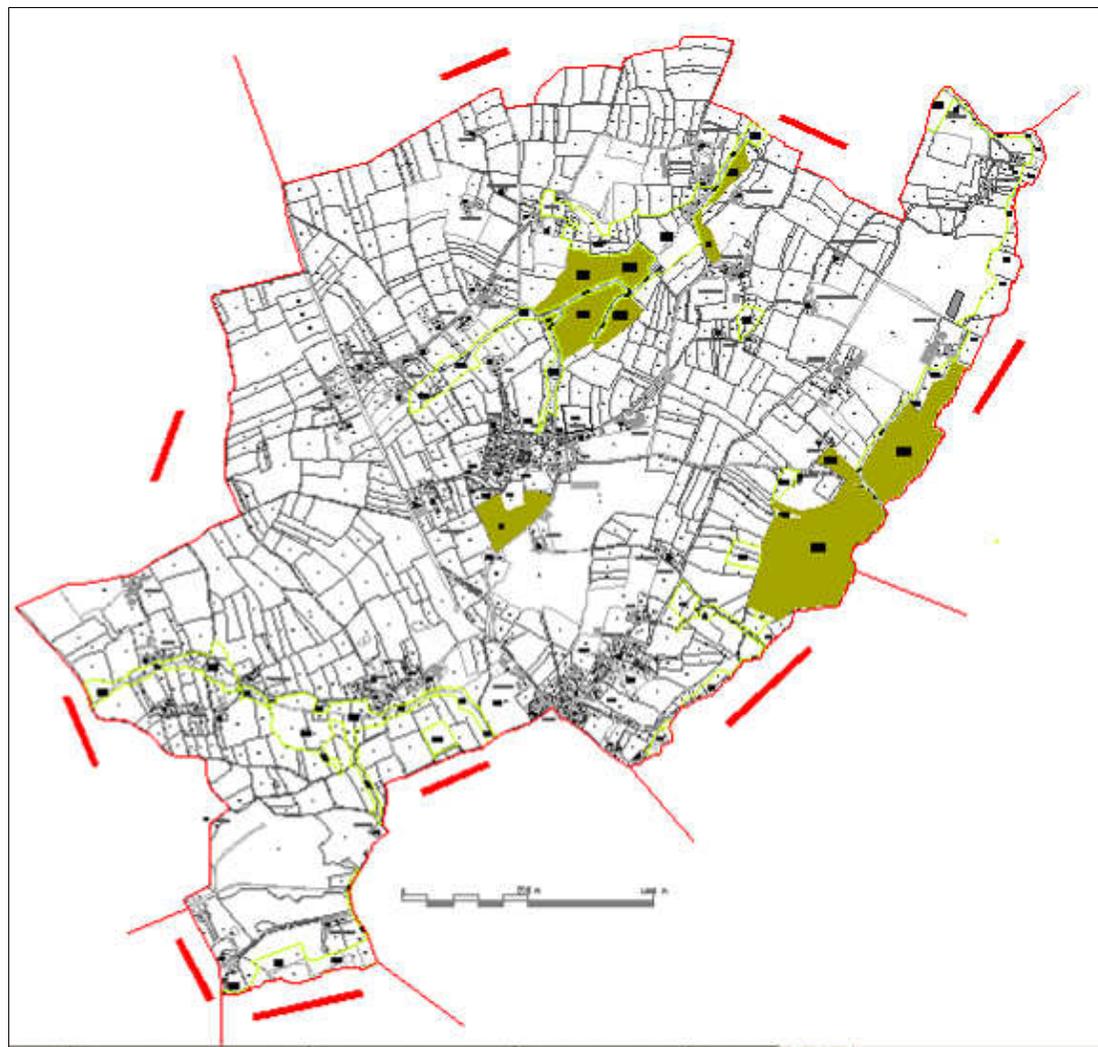
Afin de prendre en compte ces éléments le PLU veut permettre d'assurer la sauvegarde et le développement de ces secteurs :

- en maîtrisant l'urbanisation afin de ne pas entamer les espaces agricoles ;
- en évitant toute urbanisation à proximité des exploitations, ce qui à terme peut constituer un frein à leur développement.

Afin de conforter le potentiel économique de la zone, toute construction n'étant pas liée à l'activité agricole est interdite. Seuls les bâtiments d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire et prouvée pour le fonctionnement des exploitations agricoles sont autorisés.

Le but est d'éviter toute intrusion de tiers dans ce secteur, susceptible d'entraver, voire de remettre en cause, la pérennité de l'activité.

Un périmètre de protection de 100m autour des bâtiments d'exploitation a été pris en compte pour la préservation de l'activité agricole :



Les autres dispositions graphiques

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

Les Emplacements Réservés

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

Les Emplacements Réservés pour les équipements publics définis autorisent les propriétaires, en contrepartie de l'interdiction de construire, à mettre les bénéficiaires en demeure de procéder à l'acquisition des biens concernés.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

La commune a porté trois Emplacements Réservés aux documents graphiques.

Le Droit de Préemption Urbain

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

Il comprend l'ensemble des zones UC, UE, 1AUL, 1AUE et 2AUE de la commune.

Les zones humides

Les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et des S.A.G.E. «Rance Frémur Baie de Beaussais ».

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme.

Toutes installations, ouvrages, travaux susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau notamment ceux ayant pour conséquence l'assèchement, le drainage, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais et déblais sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Les Espaces Boisés Classés

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

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier.

Afin de pérenniser l'image d'un territoire riche de son histoire et de ses paysages et dans le cadre de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite préserver ses paysages et son environnement. C'est l'un des principes du P.A.D.D. : « conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages »

La commune sera ainsi vigilante quant à la préservation :

- du milieu rural avec une possibilité très limitée d'extension des hameaux ;
- des boisements les plus significatifs ;
- des sites caractérisés par leur intérêt environnemental ou paysager (des zones boisées ou humides de qualité) ;
- des zones humides.

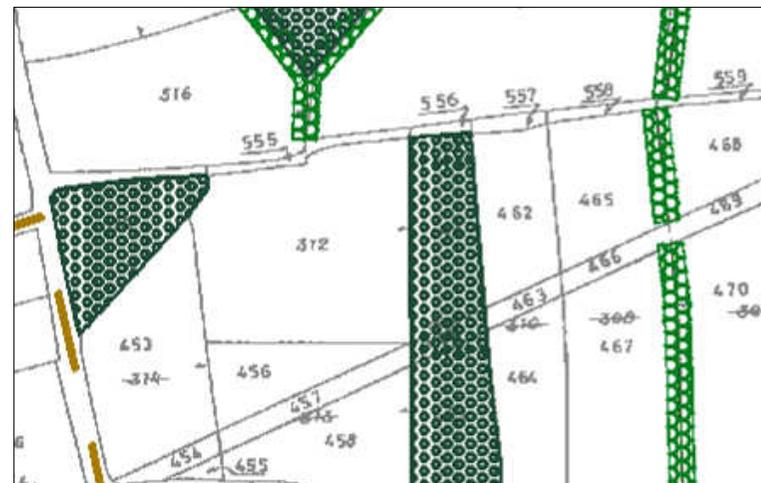
Ces Espaces Boisés Classés comprennent :

- les espaces boisés les plus significatifs de la commune (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces boisés de plus de 1 hectare ;
- des linéaires de haies.

La protection des talus plantés permet de préserver la faune et la flore qu'abritent ces derniers, le rôle hydraulique mais également le cadre des chemins de randonnées.

Ces EBC ont été retenus comme significatifs car ils répondent aux trois critères définis en introduction :

- ils présentent une importance et une qualité (marqueurs de la tradition d'une époque) vis-à-vis des autres boisements ;
- ils ont aussi une importance quantitative et qualitative (superficie conséquente de ces bois et essences variées) ;
- la configuration des lieux et la proximité du tissu urbain.



Les Éléments Identifiés du Paysage

Les Éléments Identifiés du Paysage sont à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

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

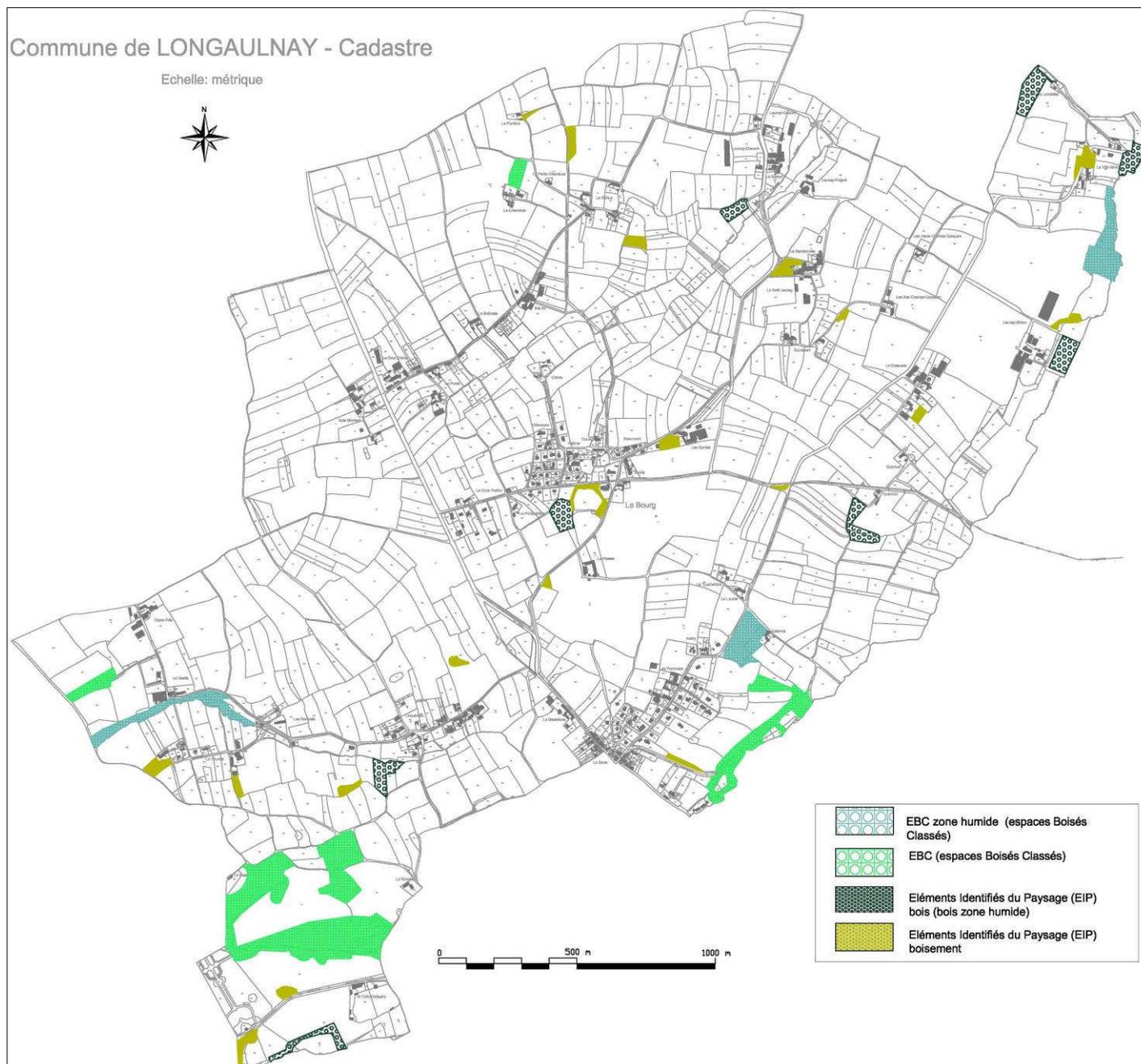
Cette protection s'applique sur différents types d'éléments :

Les Éléments Identifiés du Paysage - patrimoine naturel

L'inventaire des espaces boisés a conduit à classer Espaces Boisés Classés certains espaces boisés significatifs de la commune.

Néanmoins de nombreux autres boisements, haies bocagères, haies résiduelles, haies de jardin et arbres remarquables méritent protection.

Afin de préserver ce patrimoine naturel d'abattages ou bien de transformations venant le dénaturer, il a été identifié au titre de l'article L.123-1-7 et repéré sur le plan de zonage



Les Éléments Identifiés du Paysage - patrimoine bâti

L'inventaire du bâti traditionnel, établi selon leur présence au Cadastre Napoléonien de la commune, a permis d'identifier et de repérer sur les plans de zonage le bâti traditionnel de qualité patrimoniale.

Afin de préserver ce bâti des démolitions ou bien de transformations venant le dénaturer, il a été identifié au titre de l'article L.123-1-7.

Ainsi le PLU donne un cadre strict aux rénovations et extensions qui pourraient être effectuées.

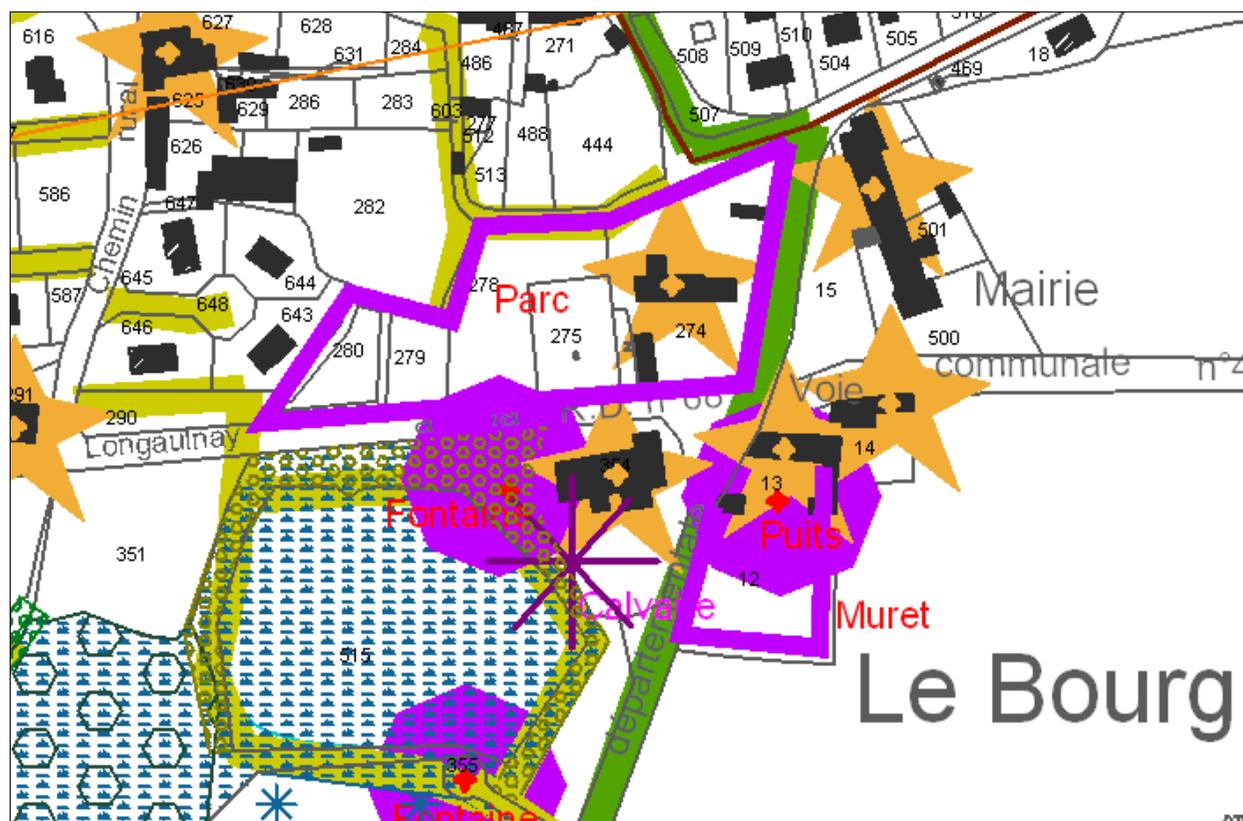
De façon plus ponctuelle, certains éléments de petit patrimoine bâti a été identifié et repéré sur les plans de zonage.

Dans ce cas, la démolition totale ou partielle en est interdite.

La remise en état et la valorisation de ce petit patrimoine de croix, four, fontaines... est au contraire préconisée.

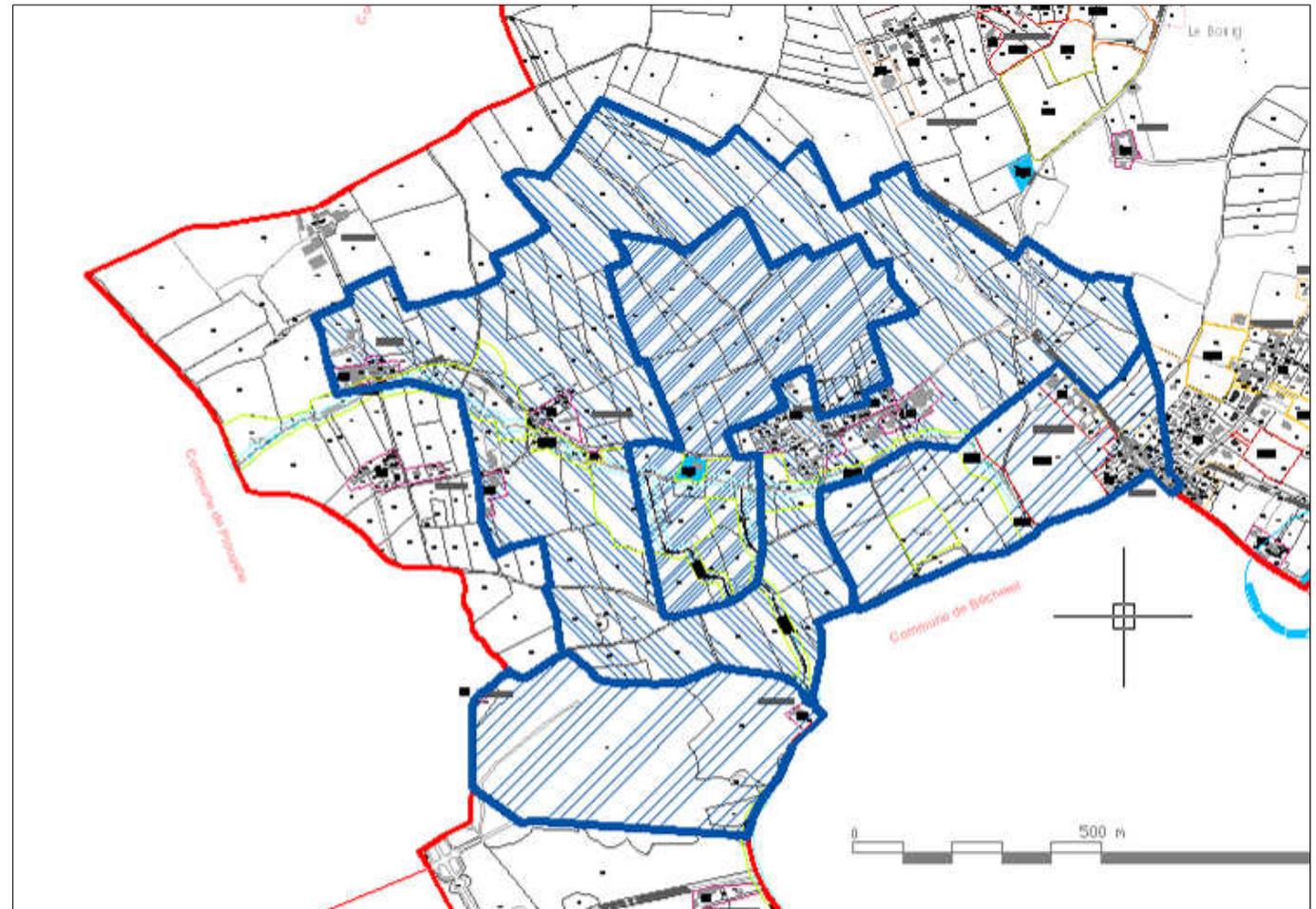
Elle pourra être d'initiative privée ou communale.

	Eléments Identifiés du Paysage petit patrimoine : croix, calvaire...
	Eléments Identifiés du Paysage petit patrimoine : puit, four...
	Eléments Identifiés du Paysage patrimoine bâti de caractère



Les périmètres de captage d'eau potable

Transmis au Porter A Connaissance, les périmètres de captage d'eau potable ont été reportés sur les documents graphiques.



LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS

1) COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPES GENERAUX ETABLIS DANS LA LOI SRU

Il s'agit de prendre en compte les grands principes établis aux **articles L.110 et L.121.1 du code l'urbanisme** (Cf. supra, les objectifs supra-communaux).

D'une manière générale, les grands équilibres à respecter entre le développement urbain, et la protection des secteurs agricoles et naturels, ont fait partie intégrante de la démarche d'élaboration du PLU, et cela dans un souci de gestion économe de l'espace.

Différents objectifs ont donc été poursuivis au sein des différentes thématiques afin de poursuivre le respect de ces différents équilibres :

➤ Un développement urbain maîtrisé

Au regard du diagnostic réalisé, différents besoins ont été recensés, notamment le développement d'habitat et d'équipements. Aussi, le projet propose l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, en adéquation avec ces besoins recensés.

Pour ce qui relève de l'habitat, les secteurs à urbaniser ont été choisis dans une logique de développement radioconcentrique autour du Bourg et du quartier de La Barre-Audry. Le but était de rééquilibrer son développement qui s'était fait essentiellement de façon linéaire le long des axes de circulation. Ce rééquilibrage s'est essentiellement réalisé au nord et à l'ouest du Bourg et en comblement d'espaces interstitiel dans le quartier de La Barre-Audry. Aussi, le besoin en surface s'est accompagné d'une volonté de réduction de la pression sur les terres agricoles en urbanisant de manière rationnelle les espaces interstitiels ou en rationalisant les limites de l'urbanisation.

Deux secteurs urbanisables à la carte communale précédente (Linquéniaac et Launay Chauvin) ont été rendus aux espaces naturels.

L'accueil de nouvelles habitations se concentre dans le secteur déjà aggloméré du Bourg et du quartier de La Barre-Audry.

Le parti d'aménagement retenu s'appuie notamment sur la volonté de limiter le développement sur un seul village (La Croix Flettier), dans un souci de protection des campagnes, des espaces naturels et agricoles, conformément au principe d'équilibre.

De plus, le PLU impose des « opérations d'ensemble » dans les futures zones d'urbanisation AUE du bourg. Les opérations « au coup par coup », consommatrices d'espace ne sont pas autorisées, sauf lorsqu'il s'agit de complements de dents creuses dans des secteurs déjà bâtis en zones UC, UE et NH.

D'une manière générale, de nombreuses mesures ont été prises sur le plan paysager afin d'intégrer au mieux ces futures zones.

➤ La protection du milieu naturel

Les secteurs les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue au travers d'un zonage spécifique de type naturel strict (zones NPa).

Il s'agit essentiellement de la « trame verte et bleue », constituée des ruisseaux et rus, des fonds de vallons et boisements associés.

Les zones humides sont également protégées par la zone naturelle stricte qui vient conforter les prescriptions propres à ces entités.

Le secteur NPa comprend des prescriptions strictes destinées à préserver l'environnement et le paysage dans le long terme.

Aucune construction n'est donc possible dans ces secteurs, sauf celles d'utilité publique.

Aussi, tout affouillement ou exhaussement du sol y est proscrit, sauf lorsqu'il s'agit de réguler les eaux pluviales, ou de conserver, restaurer et créer une zone humide.

Néanmoins cette zone naturelle dite « stricte » n'est pas le seul secteur qui participe à la protection des milieux naturels, puisque les zones humides cultivées, zonées Azh, participent également à la protection du milieu naturel.

Les boisements et les haies font également l'objet de mesures de protection adaptées, plus ou moins contraignantes, en fonction de leur rôle dans le paysage (caractère plus ou moins structurant) et de leur rôle écologique.

Le règlement des zones NA, correspondant aux secteurs d'habitat (des non exploitants) dans les campagnes, interdit toute nouvelle construction, sauf les annexes et les extensions limitées des habitations existantes. Ce parti d'aménagement participe étroitement à la conservation du paysage rural de Longaulnay et à la préservation de l'activité agricole.

➤ La préservation de l'activité agricole

L'activité agricole est partie intégrante du paysage local. Leur gestion permet en effet d'aménager et de préserver le paysage actuel de Longaulnay, composés d'espaces ouverts limités par le réseau de boisements et de haies.

L'ensemble des exploitations a été classé en zone agricole (zone A), et seules les exploitations agricoles ont été classées comme tel, de façon à dissocier les différents usages.

Les activités existantes peuvent continuer de se développer dans ces secteurs.

L'accueil de nouveaux sièges reste en outre autorisé.

Cette protection des sièges s'est accompagnée d'un souci de conservation des terres agricoles.

A cette fin, les tiers à cette activité ont été pris en compte dans des zones spécifiques (NA, NH ou UE), limitées strictement, de façon à cantonner le développement (constructions neuves, extensions, annexes...).

➤ **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**

Une certaine diversité a été projetée dans la typologie du bâti afin de permettre l'accueil de populations variées. Il s'agira notamment d'accueillir dans les secteurs AUE une typologie d'habitat plus dense, avec éventuellement des alignements bâtis en front de rue, pouvant répondre à la demande de personnes âgées, n'ayant pas forcément les moyens d'accéder à la propriété d'un logement plus important.

Par ailleurs, le PLU prévoit le développement de certains équipements (zone 1AUL et NPL) et autorise l'implantation de nouveaux commerces et services dans le bourg.

La diversité des fonctions urbaines est largement acceptée dès lors qu'elle ne présente aucune incompatibilité pour le maintien de la tranquillité publique.

➤ **La maîtrise des déplacements et aspects sécuritaires pour les différents usagers**

Le projet intègre des orientations d'aménagement, notamment pour les voies d'accès aux futures zones d'urbanisation. Il s'agit d'anticiper sur l'aspect sécuritaire de ces accès. De même, des aménagements sécuritaires devront être réalisés en entrée de bourg, en accompagnement du développement urbain pour marquer la transition entre les espaces naturels et l'aire agglomérée.

S'agissant des méthodes de circulation plus douces, les haies d'accompagnement des chemins de randonnées ont été classées, ce qui participera à leur maintien et à leur mise en valeur.

Le projet intègre également les cheminements piétons dans le bourg, repris dans les Orientations d'Aménagement, dans le but de les rendre cohérents à une échelle plus globale.

Ils favoriseront par exemple les échanges inter quartiers.

II) COMPATIBILITE AVEC LES LEGISLATIONS OPPOSABLES

➤ La loi paysage

Le projet prend en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Il a été élaboré dans le souci de préserver la qualité du paysage communal. Tout d'abord, le parti d'aménagement a été d'interdire le développement dans la plupart des hameaux afin de stopper le mitage des campagnes.

Une zone NPa (naturelle stricte) a été définie de manière à protéger strictement le paysage organisé et balisé par la « trame verte et bleue ».

Le PLU, par ailleurs, identifie de nombreux boisements à préserver, et cela au travers de différents degrés de protection. Les boisements les plus structurants ont été classés en EBC. Au niveau du bourg, une attention particulière a été portée sur le maintien de trames existantes, dans le but de parfaire l'intégration des futures zones d'urbanisation.

S'agissant des haies et boisements d'importance moindre, ils ont été identifiés en tant qu'Éléments Identifiés du Paysage pour lesquels une autorisation au titre des installations et travaux divers est indispensable.

Ces entités ont un rôle moindre dans la structure du paysage et ne détiennent pas un rôle déterminant sur le plan écologique.

➤ Compatibilité avec le SAGE et SDAGE (loi sur l'eau)

Le PLU prend en compte la problématique des zones humides et les classe en deux catégories :

- zones humides à caractère naturel, conformément à la définition du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau), ces zones ne sont pas cultivées et souvent boisées formant des coulées vertes le long des cours d'eau.

- zones humides à caractère agricole prédominant, il s'agit de parcelles cultivées (ou cultivables) ayant des caractéristiques de prairies humides de bas fond sur des sols compacts (hydromorphe) ayant tendance à se gorger d'eau rapidement.

L'inventaire de ces zones humides a été effectué par le Syndicat du Limon et validé avec la commission communale, après visites de terrain.

Il s'agit donc de protéger ces zones humides par le biais d'une prescription adéquate dans le règlement qui interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones, notamment les déblais, les remblais, le drainage, et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

En outre, leur protection est renforcée puisqu'elles sont intégrées dans les zones NPa et Azh dans les documents graphiques, ce qui les rend strictement inconstructibles.

Le PLU classe en zone NPa des bandes enherbées de 10 mètres de large le long des cours d'eau.

Ce dispositif permet de contrôler efficacement les pollutions d'origine agricoles (pesticides, nitrates, phosphates).

Le PLU préserve les haies bocagères et boisements, des vallées des cours d'eau ayant un rôle de ralentisseur favorisant la pénétration vers les nappes phréatiques.

➤ **Compatibilité avec la législation sur l'archéologie préventive**

La commune de Longaulnay comprend plusieurs sites archéologiques localisés à différents endroits du territoire communal. Ces secteurs font l'objet de différents degrés de protection, au regard de leur importance (information, protection de type 1).

Aucun secteur de type 2 devant être classés en zone naturelle, conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, n'est connu à ce jour sur le territoire communal.

Tous les secteurs répertoriés se trouvent en zone naturelle (NPa) ou agricole (A).

Par ailleurs, conformément à ce même texte, les sites archéologiques sont mentionnés sur les documents graphiques et la liste correspondante figure en annexe.

➤ **Prescription relative à la station d'épuration**

La station d'épuration se situe en limite communale.

Un périmètre de protection de 100m a été inscrit aux documents graphiques.

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1) CONSEQUENCES DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Le développement de l'urbanisation engendre incontestablement des incidences sur le territoire communal :

- L'augmentation des surfaces à urbaniser aura pour conséquence de réduire les espaces naturels au sens large, y compris ceux qui ont une vocation agricole.
Cela aura notamment pour conséquence de compromettre l'équilibre des écosystèmes, ainsi que la qualité des paysages, d'où la nécessité de protéger ces différentes ressources dans la mesure du possible.
- L'accueil de nouvelles populations va engendrer d'autres conséquences :
 - Augmentation du trafic routier (risque de pollution de l'air, sonore, de l'eau...),
 - Pollution sonore,
 - Production de déchets...
- La création de nouveaux logements nécessitent le développement de l'ensemble des réseaux (assainissement, électricité, voire gaz...), y compris le réseau viaire.
- L'urbanisation aura une conséquence notable sur le plan de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.
- Certaines trames bocagères ou petits boisements sont susceptibles d'être réaménagés ou partiellement défrichés lorsqu'ils peuvent gêner le développement urbain. L'aspect sécuritaire restera prioritaire. Pour autant, les éléments les plus structurants ont été recensés de manière à être soumis à un régime d'autorisation plus ou moins contraignant.
- Le relief naturel peut être modifié de manière plus ou moins importante par l'ensemble des affouillements et exhaussements du sol permettant l'implantation de nouvelles constructions et installations. Ces aménagements peuvent donc avoir pour conséquence de transformer la topographie naturelle des terrains, et venir entraver l'écoulement des eaux de ruissellement. Lors des différents aménagements, des mesures adéquates devront être prises afin de pallier à ces inconvénients...

II) CONSEQUENCES DU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

L'activité économique regroupe des activités de tout type, y compris l'activité agricole.
Le PLU de Longaulnay permet l'implantation de nouvelles activités. Il s'agit d'un enjeu de taille pour le développement local.

Le développement des activités entraînera incontestablement des incidences sur l'environnement qui peuvent être plus importantes :

- Le développement de l'activité économique peut entraîner les mêmes incidences que celles qui ont été vues précédemment pour les futures zones d'urbanisation. Notons qu'elles peuvent être plus importantes dans certains cas.
Ex : nuisances sonores...
En outre, des entreprises peuvent être fortement consommatrices en eau potable.
- L'activité agricole fait partie intégrante de l'identité locale. Pour autant, si elle participe activement à l'élaboration du paysage des campagnes, elle engendre d'autres conséquences pour celui-ci et son environnement :
 - Pollution sonore
 - Nuisances olfactives
 - Importante consommation d'eau
 - Pollution éventuelle des sols
 - Production de déchets...

Il est à noter que l'activité agricole peut, en fonction du mode d'exploitation, engendrer la suppression de boisements ou de haies bocagères. A cette fin, de nombreux boisements et haies ont été identifiés en éléments du paysage. Ils font l'objet d'une protection tout en offrant une certaine souplesse dans leur gestion.

III) MESURES COMPENSATOIRES

Les incidences du projet sur l'environnement et le paysage peuvent être analysées de manière négatives (Cf. supra). Pour autant, le PLU s'accompagne de mesures compensatoires.

Quelques exemples :

- Prévoir un pourcentage minimum d'espaces verts pour limiter l'imperméabilisation des sols et préserver la qualité du cadre de vie
- Prescrire la végétalisation (arbres de haute tige...) des parcs de stationnement pour faciliter leur insertion dans l'environnement
- Imposer la création de haies bocagères dans les futures zones d'urbanisation
- Prescrire l'utilisation de matériaux et de couleurs en adéquation avec chaque secteur d'urbanisation, favorisant l'insertion du bâti
- Encourager l'utilisation de techniques alternatives respectueuses de l'environnement en matière d'énergie (panneaux solaires...)
- Mettre en valeur et sécuriser les entrées de bourg
- Instaurer des prescriptions architecturales pour les bâtiments afin de faciliter leur intégration dans leur site d'accueil
- Procéder au classement de certains boisements possédant un rôle structurant, déterminant dans le paysage et sur le plan écologique
- Procéder à l'identification de certaines haies et boisements en tant qu'Éléments Identifiés du Paysage
- Instaurer une zone naturelle dite stricte afin de préserver les espaces les plus sensibles du territoire, notamment les fonds de vallons
- Établir de véritables prescriptions pour la gestion des zones humides, et en particulier leur conservation
- Concentrer l'urbanisation au Bourg et dans le quartier de La Barre-Audry, en limitant l'étalement des hameaux
- Protéger les principaux sites archéologiques au travers d'une réglementation adéquate
- Inclure une coupure verte entre le développement du bourg et la RD 68, route classée à grande circulation...

D'une manière générale, le parti d'aménagement a été de limiter l'impact du projet sur l'environnement et de mettre en valeur les ressources naturelles, porteuses d'identité pour le territoire.
