


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Longaulnay

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

<p><b>ARIA</b> Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement Rue Robert Schuman - CS 56861 - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex</p> <p><b>URBA2C</b> Conseil aux collectivités 6 rue des ateliers – 35260 CANCALE</p>	 <p>The top logo is for ARIN, featuring a red grid with a blue triangle and the text 'ARIN Environnement Urbanisme Conception Ingénierie'. The bottom logo is for urba2c, with the text 'urba2c conseil aux collectivités'.</p>
<p><b>Débatu en conseil municipal le : 5 novembre 2009</b></p> <p><b>Arrêté le : 17 novembre 2010</b></p> <p><b>Approuvé le : 26 juillet 2012</b></p>	

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

INTRODUCTION	p.3
LES ENJEUX	p.4
LE PADD	p.7

# INTRODUCTION

**La commune de Longaulnay** a souhaité mettre en place un **Plan Local d'Urbanisme** pour permettre un développement maîtrisé et la mise en valeur du cadre et de la qualité de vie.

**La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**, du 13 décembre 2000, a instauré un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** définit le projet urbain de la commune expliqué par le rapport de présentation et que le règlement contribue à mettre en œuvre.

**C'est la pièce maîtresse du dossier** en ce qu'il constitue le document de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme, en présentant le projet communal pour les dix années à venir et en intégrant les choix politiques et les contraintes légales qui s'imposent à la commune.

**Véritable « colonne vertébrale »** du document d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en fixant la limite entre les procédures de modification et de révision, reste le cadre de référence et de cohérence fondamental du projet communal.

## LES ENJEUX

Différents enjeux et besoins sont ressortis du diagnostic territorial qui a été réalisé sur le territoire de la commune.

Le PADD y répond en respectant les principes majeurs que l'on retrouve dans le Loi SRU.

- **Le principe d'équilibre**  
Renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires...
  
- **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité**  
Prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activité économique, d'équipements publics...
  
- **Le principe du respect de l'environnement**  
Maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances...

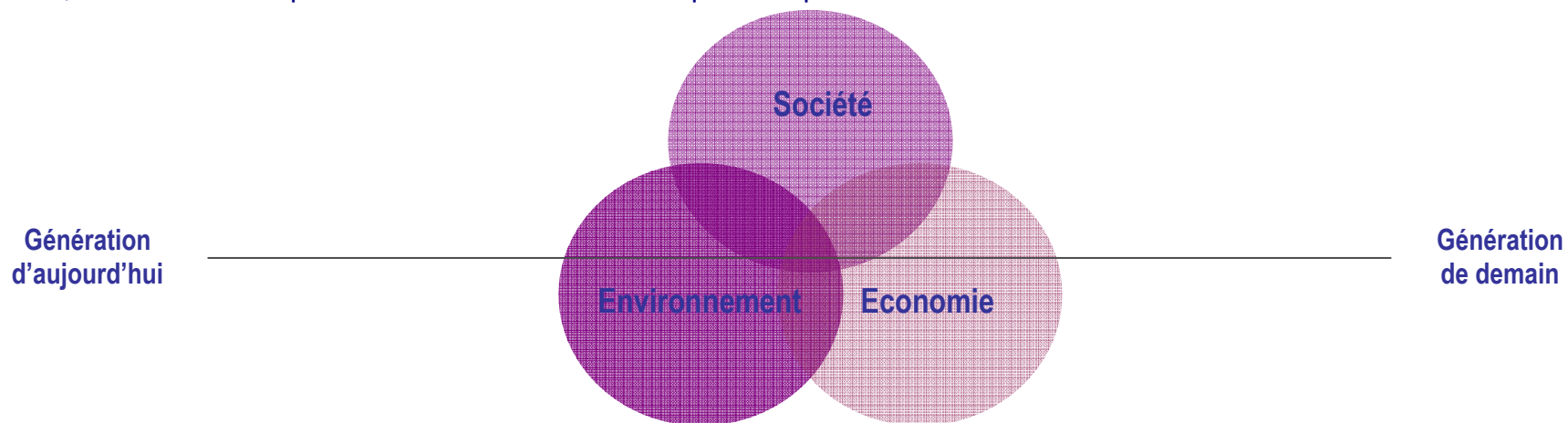
# LE PADD

## UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La définition la plus largement acceptée aujourd'hui à propos du développement durable est la suivante : « le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la possibilité, pour les générations à venir, de pouvoir répondre à leur propres besoins ».

D'une manière générale, les processus économiques, sociétaux, et écologiques sont interdépendants. Dans la démarche de planification, il s'agit pour les acteurs tant privés, que publics ne jamais agir de manière isolée, mais de toujours prendre en compte les interférences des trois dimensions de l'environnement, de la société et de l'économie.

A côté du modèle des trois cercles (ci-dessous), on trouve le modèle de stock de capital, qui constitue une autre référence du développement durable. Il se base sur l'hypothèse que els stocks de capital sont au nombre de trois : l'environnement, l'économie, la société. Le capital de durabilité est constitué par le capital de ces trois stocks.



***Durabilité = Environnement + Economie + Société***

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 :

## 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.

## ***Accueillir de nouvelles populations et assurer une réponse adéquate en termes d'équipement***

La commune de Longaulnay connaît une croissance régulière de sa population depuis 1990. Elle dispose d'un parc de logements qui croît régulièrement et il est nécessaire de continuer d'assurer une offre variée, dans une logique de mixité sociale.

Comment se donner les moyens de répondre à cette demande, de manière progressive et harmonieuse ?

***Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation de façon à permettre de maintenir le rythme de construction constaté depuis 15 ans (10 permis par an), ce qui revient à accueillir environ 250 nouveaux habitants sur 10 ans pour arriver, à ce terme, à une population de 800 habitants.***

***Proposer des opérations d'ensemble qui comprendront des parcelles de tailles variées de manière à diversifier la typologie d'habitat et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.***

***Développer et mettre en valeur les équipements publics en les adaptant aux nouveaux besoins.***

## ***Assurer un développement harmonieux de la commune s'intégrant à la morphologie urbaine existante***

La commune de Longaulnay s'est développée autour de son bourg et dans les hameaux autrefois à dominante agricole ayant évolué vers un caractère résidentiel, principalement en lisière de l'espace urbain voisin de Bécherel, mais aussi sur 3 ou 4 autres entités.

Comment programmer la structure urbaine de Longaulnay sans augmenter la dispersion de l'habitat, quelles limites donner à l'urbanisation et comment maîtriser les franges urbaines ?

***Favoriser l'identité et l'attractivité du bourg en privilégiant une certaine densité en cœur de bourg, en lui donnant de l'épaisseur au nord et à l'ouest.***

***Conserver une coupure d'urbanisation entre le bourg et le hameau de La Croix Flettier à l'ouest, qui pourra accueillir de nouvelles habitations, en comblement de dents creuses dans les limites de l'espace bâti actuel.***

***Permettre le développement du secteur de La Barre dans une logique d'épaississement et de comblement, en continuité de l'agglomération limitrophe de Bécherel.***

***Limiter les nouvelles constructions dans les secteurs d'habitat diffus en rendant possible sur l'ensemble du territoire la construction d'annexes ou d'extensions limitées des constructions existantes dans le respect du cadre architectural et de l'environnement.***



## ***Maintenir l'activité économique existante dans le respect des objectifs fixés à l'échelle intercommunale***

La commune de Longaulnay est avant tout une commune rurale. L'agriculture est en effet le premier secteur d'activité de la commune. Il faut également noter la présence d'exploitations très proches du bourg. Il existe également une activité commerciale et artisanale.

Comment assurer la pérennité des activités existantes ?

***Préserver l'activité agricole en protégeant les exploitations agricoles existantes et leur potentiel de développement, en adaptant le zonage et le règlement de manière à permettre le maintien, mais aussi le développement de l'activité agricole respectueuse de l'environnement.***

***Permettre l'implantation de nouvelles exploitations dans les zones agricoles.***

***Respecter des conditions de distance d'implantation ou d'extension réciproque entre les bâtiments agricoles et ceux des tiers, afin d'éviter tout risque de blocage réglementaire de l'activité agricole et de conflits de voisinage.***

***Conforter et permettre le développement et la diversification de la zone d'activités de La Croix Flettier.***

***Conforter et développer un projet touristique de valorisation de l'étang du bourg et de son environnement naturel.***

## ***Sécuriser les déplacements au niveau du territoire communal, en privilégiant les modes de circulation douce***

Les voies du bourg ont conservé leur aspect rural créant ainsi une caractéristique propre au bourg qu'il serait intéressant de préserver ou d'affirmer. Il existe également un réseau de cheminements piétons dans le bourg.

Comment assurer la pérennité de ces caractéristiques et améliorer la sécurité ?

***Sécuriser la circulation dans le bourg en aménageant de manière adéquate l'ensemble des entrées de bourg afin de créer une entrée progressive dans l'agglomération (chicane, ralentisseur, ronds-points...) au gré du développement et des aménagements.***

***Valoriser les modes de circulation douce par une mise en valeur de ces cheminements et des chemins de randonnées pédestres et VTT en développant une signalétique adéquate.***

***Favoriser les échanges internes en développant les réseaux piétons-cycles dans le bourg afin d'assurer une liaison cohérente sécuritaire inter quartiers, y compris entre les différents lotissements.***

***Faciliter l'accès aux différents services depuis les zones d'habitat (pôle de loisirs, mairie, transports en commun...).***

***Préserver la diversité et la qualité des paysages, ainsi que le patrimoine architectural, pour maintenir un cadre de vie de qualité***

La variété des paysages et la qualité des milieux naturels sont des atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

La commune de Longaulnay comprend de nombreux éléments patrimoniaux (petit patrimoine bâti, calvaires, fours ...).

Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui composent le territoire communal ?  
Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?

***Préserver les espaces les plus sensibles en identifiant et protégeant les milieux sensibles (zones humides...).***

***Valider les préconisations du SAGE Rance- Frémur - Baie de Beaussais.***

***Protéger les talus, haies, trames bocagères et boisements significatifs et structurants du paysage et des corridors écologiques, y compris dans le bourg, en les classant soit au titre des Eléments Identifiés du Paysage, soit au titre des Espaces Boisés Classés.***

***Proposer un complément du maillage bocager à créer.***

***Conserver le patrimoine bâti présent sur la commune en protégeant les éléments ne faisant pas encore l'objet d'une protection particulière (Monument Historique...), en les classant au titre des Eléments Identifiés du Paysage.***

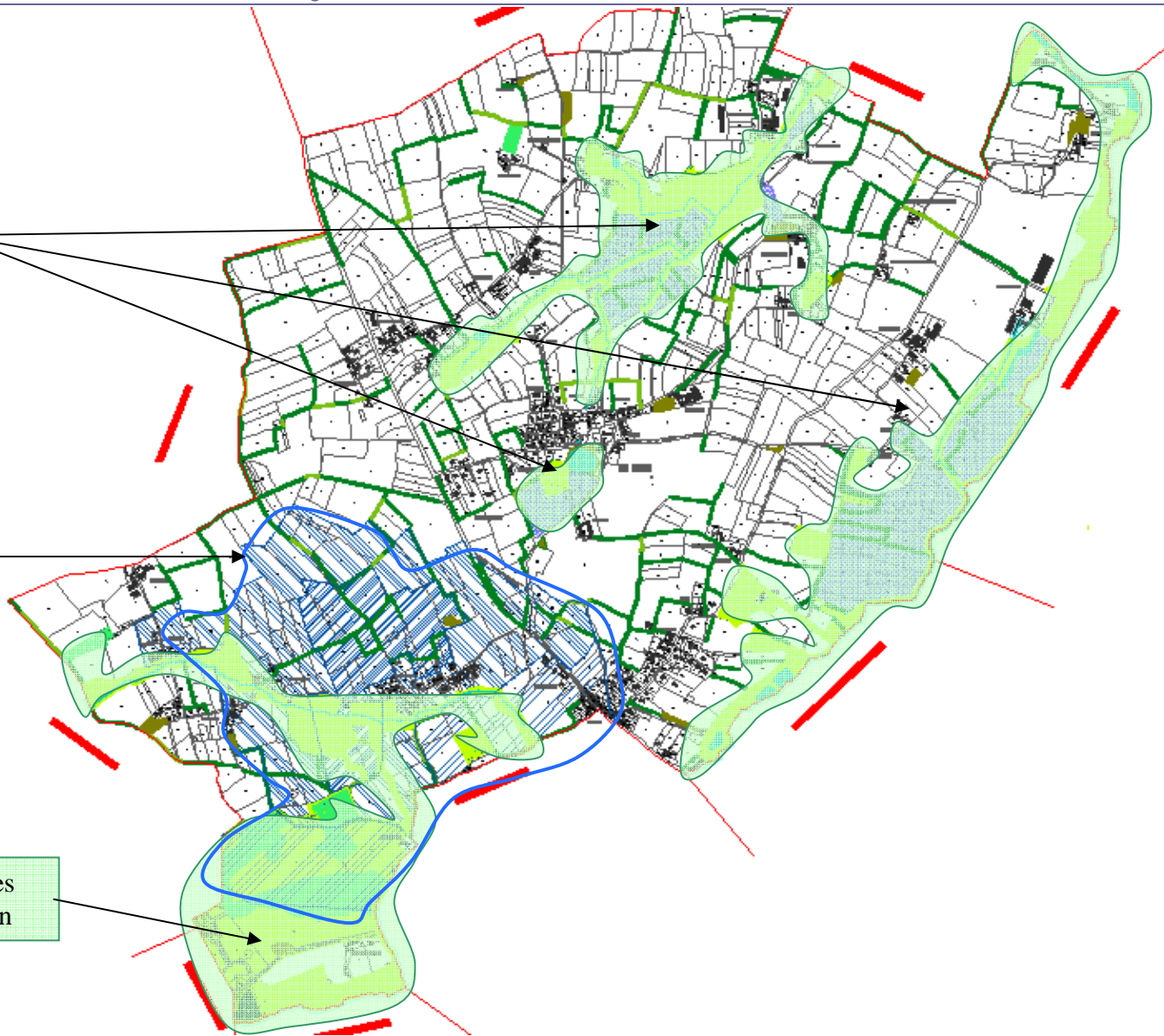
## Cartes de synthèse du PADD

### Protections paysagères et environnementales

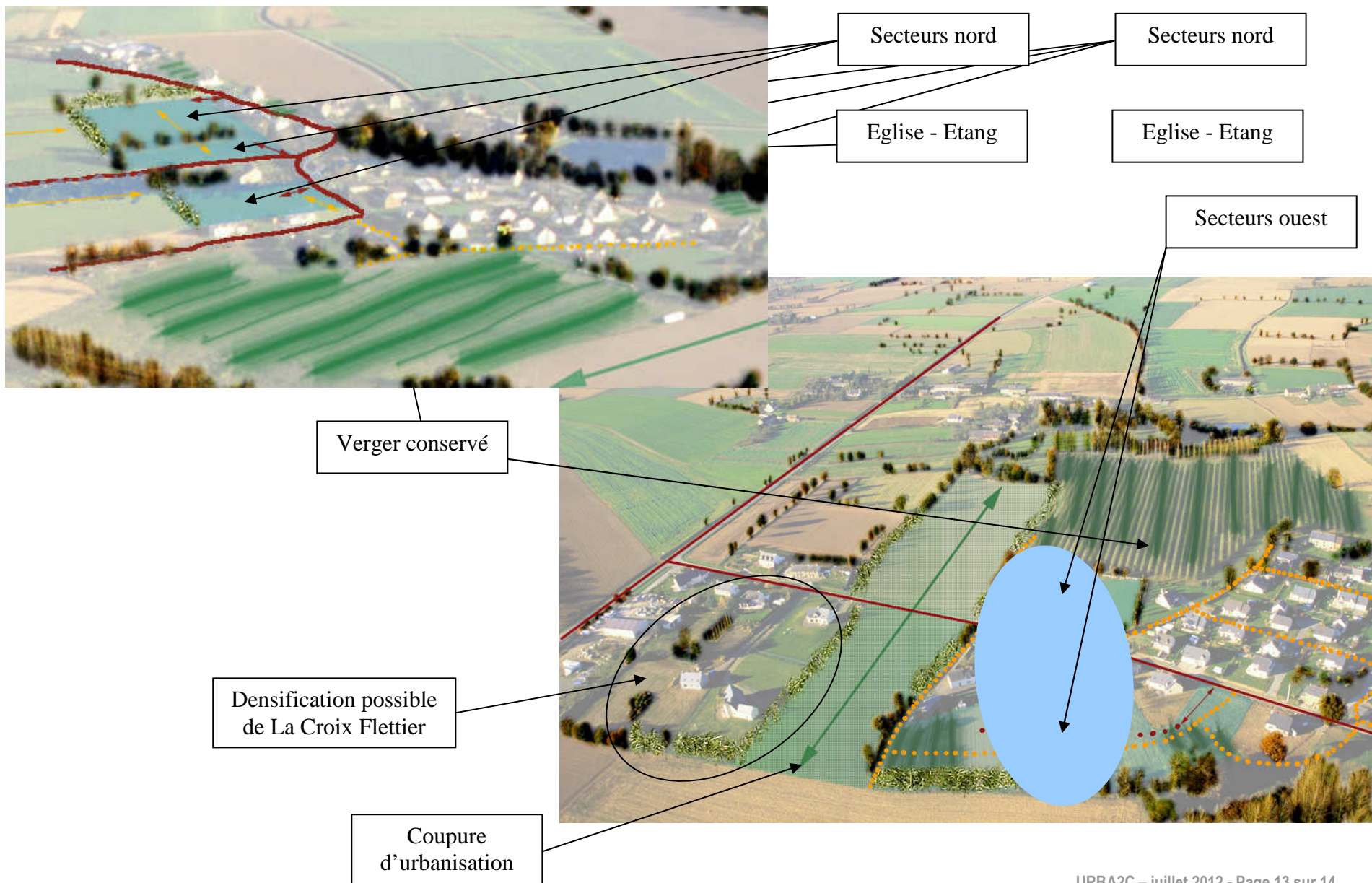
Zones humides et zones  
naturelles de protection

Périmètres de captage  
d'eau potable de Linquéniaç

Zones humides et zones  
naturelles de protection



Extensions du Bourg



Extensions du secteur de La Barre

2

