

Commune de
Saint Gonlay
Ille et Vilaine



Vu pour être joint à la délibération du Conseil Municipal
en date du

10 sept 2008
8



Reçu le
10 SEP. 2008
PRÉFETURE D'ILLE ET VILAINE
D.E.O.D./3

1 Rapport de présentation



Agence Cittié-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, rue G. Eiffel case 4005 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
PREAMBULE	4
1^{ERE} PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	5
1 - PREMIERE APPROCHE DU TERRITOIRE	7
1.1 – LES ELEMENTS PHYSIQUES STRUCTURANT LE TERRITOIRE DE SAINT-GONLAY	7
1.1.1 - UN TERRITOIRE VALLONNE	7
1.1.2 - UN TERRITOIRE BORDE ET TRAVERSE PAR PLUSIEURS RUISSEAUX	7
1.2 – L'OCCUPATION ANTHROPIQUE DU TERRITOIRE	9
1.2.1 - UNE TRAME VIAIRE DE QUALITE INEGALE	9
1.2.2 - DES ZONES BATIES REGROUPEES EN HAMEAUX	9
2 – APPROCHE PAYSAGERE DU TERRITOIRE	11
2.1 – UNE COMPOSANTE VEGETALE FORTE	11
2.1.1 – UN MAILLAGE BOCAGER RICHE	11
2.1.2 – DES BOISEMENTS DE TAILLE VARIABLE	11
2.2 – UN PAYSAGE ET UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE	12
2.2.1 – UN PAYSAGE DESSINE PAR DES LIGNES DE CRETE FORTES	12
2.2.2 – DES VUES LOINTAINES VALORISANTES	12
2.3 – UNE FORTE SENSIBILITE DU PAYSAGE : IMPACT DES COMPOSANTES NON AGRICOLES	12
2.4 – UN RESEAU DENSE DE CHEMINS DE RANDONNEE	15
3 – LE BOURG DE SAINT-GONLAY	19
3.1 – LA VOCATION DU BATI ET LA SIGNALETIQUE	19
3.2 – LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BATI	21
3.3 – LES ESPACES PUBLICS	24
3.4 – LES ATOUTS ET CONTRAINTES DU BOURG	27
3.4.1 – ASPECTS PAYSAGERS	27
3.4.2 – ASPECTS FONCTIONNELS	29

4 – LES ENJEUX URBAINS, ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS POUR CONSTRUIRE LA COMMUNE DEMAIN

31

4.1– LES ENJEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL

31

4.1.1 – PRESERVER LA QUALITE DU PAYSAGE NATUREL DE LA COMMUNE **31**

4.1.2 – CONSERVER UNE LOGIQUE DE PETITS HAMEAUX DENSES ET GROUPES
DANS UN STYLE ARCHITECTURAL ADAPTE **31**

4.1.3 – ASSURER LA QUALITE DES BATIMENTS AGRICOLES **31**

4.2 – LES ENJEUX LIES AU BOURG

32

4.2.1 – RELIER LES PARTIES PLUS RECENTES AU BOURG ANCIEN **32**

4.2.2 – FACILITER L'INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES
CONSTRUCTIONS NOUVELLES **32**

4.2.3 – REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-BOURG **32**

4.2.4 – LIMITER L'EFFET DE MITAGE DES ENTREES DE BOURG **33**

4.2.5 – MAINTENIR DES VUES ET PERSPECTIVES SUR L'ENVIRONNEMENT
DU BOURG **33**

5. LE CONTEXTE

33

6.LES DIVERSES CONTRAINTES ET PARAMETRES TOUCHANT LA COMMUNE

34

6.1– ELEMENTS PATRIMONIAUX

34

6.1.1– LES ENTITES ARCHEOLOGIQUES **34**

6.1.2 – MONUMENTS HISTORIQUES **35**

6.1.3 – PATRIMOINES NATURELS **35**

6.2 – DONNEES ENVIRONNEMENTALES **36**

6.3 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES **37**

6.4 – LES SERVITUDES **38**

2^{EME} PARTIE : DIAGNOSTIC

39

1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

40

1.1– UNE POPULATION AGEE **41**

1.2– UNE MAJORITE DE MENAGES DE PETITE TAILLE **41**

1.3 – DES ACTIFS **42**

1.4 – LE PARC DE LOGEMENTS **43**

1.4.1–UN PARC ANCIEN.... **43**

1.4.2–OCCUPE AUX TROIS QUARTS PAR DES PROPRIETAIRES **44**

1.4.3 – UNE MAJORITE DE LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE **44**

1.5 – L'AGRICULTURE	46
1.6 – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE	49
1.7 – DES SERVICES A RENFORCER	50
2.LES BESOINS COMMUNAUX ET PRINCIPES D'EVOLUTION	52
3. AUTRES PARAMETRES	55
3.1 LE SCOT	55
3.2 LE PLH	55
3^{EME} PARTIE : LE PROJET DE PLU	56
1. CONTRAINTES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	57
1.1– CONTRAINTES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DU BOURG	57
1.2 – CONTRAINTES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE RURALE	60
1.2.1 – DES HAMEAUX CONSTRUCTIBLES	60
1.2.2 – DES HAMEAUX NON CONSTRUCTIBLES	61
1.2.3 – L'ACTIVITE AGRICOLE ET LE PAYSAGE	61
1.2.4 – LE BILAN DES SURFACES	61
2. LE POURQUOI DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU	62
2.1– LE POURQUOI DU PLU ?	62
2.2 – EQUILIBRE DES FONCTIONS ET MIXITE SOCIALE	62
2.3 – PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT TANT NATUREL QU'URBAIN	65
3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	66
3.1– LA MISE EN PLACE D'UNE PROTECTION DES ESPACES NATURELS DE QUALITE	66
3.2–UNE PRESERVATION DE CERTAINS BOISEMENTS ET HAIES REMARQUABLES	66
3.3 – UNE RECONNAISSANCE DE LA ZONE AGRICOLE	66
3.4 LIMITATION DE L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS NEUVES SUR L'ENVIRONNEMENT	66
4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	68
4.1– LES ZONES URBAINES U	70
4.1.1 – LA ZONE Ua	70
4.1.2 – LA ZONE Ub	73

4.2 – LES ZONES A URBANISER AU	74
4.2.1 – LA ZONE 2 AU	74
4.2.2 – LA ZONE 1AU	75
4.2.3 – LA ZONE 1 AUe	76
4.3 – LA ZONE AGRICOLE A	78
4.4 – LES ZONES NATURELLES N	79
4.4.1 – LA ZONE Ne	79
4.4.2 – LA ZONE Nh	79
4.4.3 – LA ZONE Ns	80
4.5 – LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES	80
4.6 – LES EMPLACEMENTS RESERVES	81
4.7 – LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN	81
4.8 – CLOTURES	81

INTRODUCTION

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que 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 publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. » (article L.110 du Code de l'Urbanisme)

L'OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U. traduit une organisation du territoire communal en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques...

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et régit l'utilisation des sols de la commune.

Par la délibération du Conseil Municipal 8 novembre 2004, les élus de SAINT GONLAY élaborent leur document d'urbanisme dans le respect de la législation.

LE CADRE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune :

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

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre

entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction de 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 CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Selon l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, **le rapport de présentation** :

- expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
- 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 du a de l'article L. 123-2 ;
- 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.
- En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le règlement (article R.123-4 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (R.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les Orientations d'Aménagement (OA)

Ce document facultatif, tel que précisé dans la Loi Urbanisme et Habitat (UH) et indépendant du P.A.D.D., détermine dans les secteurs U (urbains) et AU (à urbaniser), les principes d'aménagement qui auront une valeur de compatibilité opposable aux futurs aménageurs privés.

Les plans de zonage

Ceux ci comprennent le dessin des différentes zones à la parcelle ainsi que divers éléments graphiques.

Les documents annexes (articles R.123-13 et R.123-14) :

Ils indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- les secteurs sauvegardés délimités en application des articles L. 313.1 et suivants ;
- les zones d'aménagement concerté ;
- les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir ;
- les périmètres de développement prioritaires ;
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement ;
- les périmètres miniers ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné des carrières ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées ;
- le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
- le plan d'exposition au bruit des aéroports ;
- les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit

- et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers ;
- les zones agricoles protégées.

PREAMBULE

La commune de SAINT GONLAY a lancé l'élaboration de son PLU par délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2004 Cette décision fait suite à une étude de contrat d'objectif qui a permis de définir un certain nombre de données.

La procédure actuelle d'élaboration du P.L.U. s'inscrit dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

LES OBJECTIFS DU PROJET DE PLU

La commune ne possède pas de document d'urbanisme communal. Or l'élaboration d'un PLU lui permettra de :

- préserver l'activité agricole et des paysages ;
- répondre aux besoins en surface à urbaniser.

LES MODALITES DE LA CONCERTATION

Par délibération, le Conseil Municipal a opté pour les éléments suivants de concertation :

- **Un registre ouvert au public en Mairie**
- **Une exposition qui s'est déroulée en mairie à partir du septembre 2007**
- **La mise à disposition des compte-rendus de réunions de PLU et le porter à connaissance.**
- **La permanence d'un élu en mairie les samedis matin**
- **Réunions publiques :**
 - le 13 avril 2006 : présentation de ce qu'est un PLU, le diagnostic du territoire, les éléments du porter à connaissance et les enjeux de développement communal
 - le 1^{er} mars 2007 : le Projet d'Aménagement et de Développements Durable, le projet de zonage et les principes réglementaires de chaque zone.

Chaque réunion a donné lieu à un débat avec l'assemblée.

Parallèlement, des courriers ont été transmis en mairie. Ceux-ci ont été examinés par le groupe de travail et pris en considération dans le projet de PLU.

Les Personnes Publiques Associées ont également été rencontrées lors de réunions en mairie. Divers documents leur étaient transmis préalablement pour avis.

1^{ère} PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION GENERALE

PRESENTATION ET POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint Gonlay est située à l'ouest du Département d'Ile et Vilaine à 32 kilométriques du chef-lieu du Département Rennes.

HISTOIRE DE SAINT GONLAY

LE nom de cette paroisse de l'ancien évêché de SAINT MALO que les gens du cru appellent « SAINT GONLAY » viendrait d'un saint Gundlé, roi de Clamorgan au pays de Galles. Elle devrait son origine à une église fondée au XIII^{ème} siècle par Robert et Raoul, abbés de Montfort.

Aujourd'hui, Saint Gonlay est une commune du canton de Montfort. Elle est bordée au nord par le Meu et à l'est par un petit ruisseau qui s'y jette.

Au bourg, il n'y a qu'une seule maison ancienne à signaler et une école qui fut l'une des plus belles de son époque dans la région. Dès l'origine, elle fut mixte et aujourd'hui devenue une école publique.

A 1.500 km du bourg, à l'est de la commune, au lieu-dit Trécien, naguère on y faisait l'école ; D'ailleurs un prêtre habitait ce lieu qui avait aussi une épicerie et sa forge.

L'Eglise, sous l'invocation de Saint Guillaume, présente un certain intérêt car elle a la forme d'une croix.

L'intérieur de l'Eglise renferme 5 retables du XVII^{ème} siècle classés par les Monuments Historiques.

1 - PREMIERE APPROCHE DU TERRITOIRE

1.1 – LES ELEMENTS PHYSIQUES STRUCTURANT LE TERRITOIRE DE SAINT-GONLAY

1.1.1 - UN TERRITOIRE VALLONNE

La commune de Saint-Gonlay s'étend sur 930 hectares environ. Elle est entourée de 4 autres communes : Iffendic sur toute sa partie Est, Saint-Maugan, Bléruais et Saint-Malon-Sur-Mel à l'Ouest.

Le territoire communal présente des altitudes comprises entre 40 et 90 m environ. Le bourg de Saint-Gonlay se situe à une altitude intermédiaire soit environ 67 m. Les points culminants se situent au nord-ouest (91 m) et au sud-est (93 m).

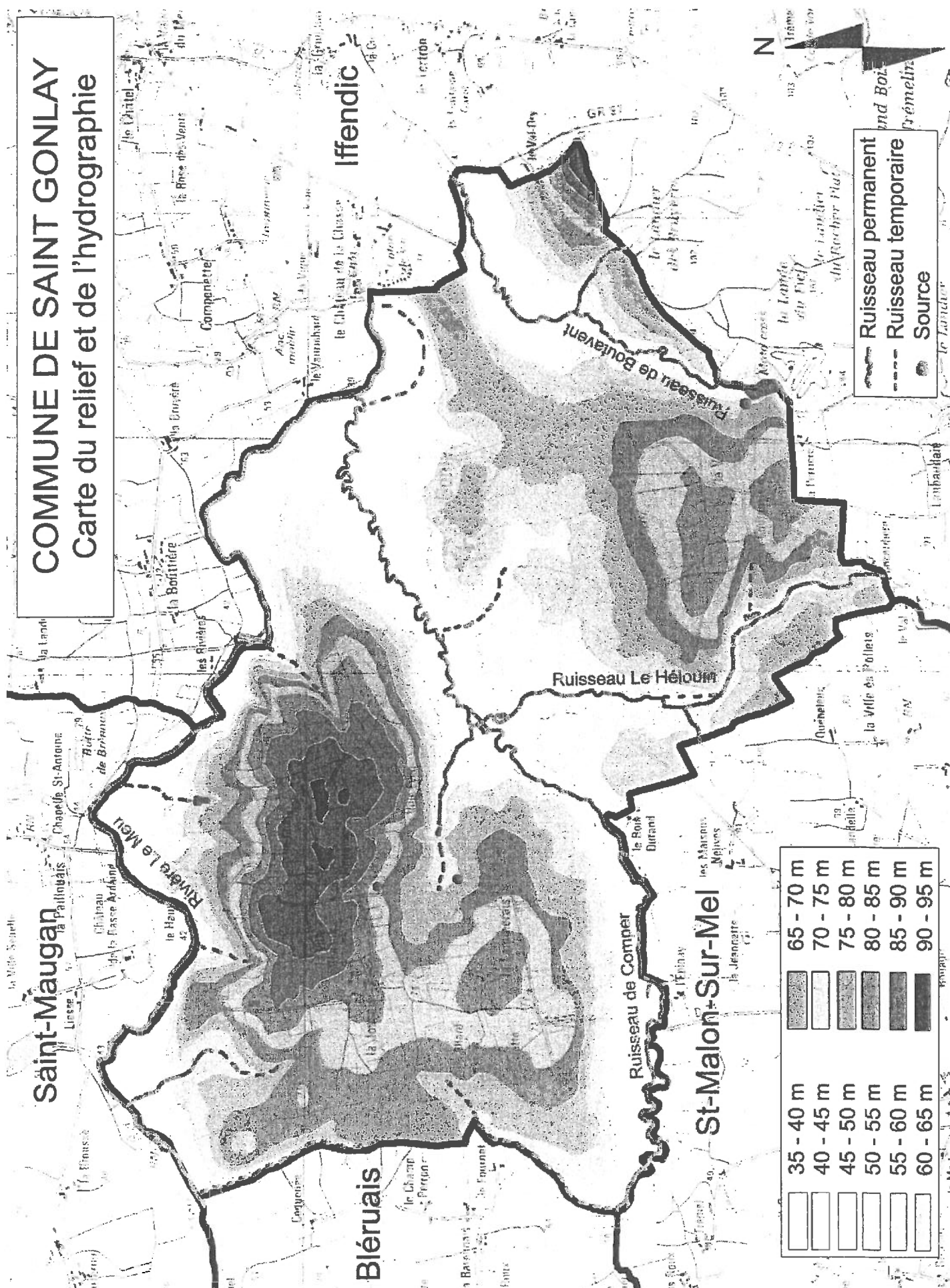
Le relief s'organise autour de la vallée du « Ruisseau de Comper » qui traverse le territoire selon une diagonale nord-est / sud-ouest. Il s'élève progressivement vers le sud-est ainsi que vers le nord-ouest où il atteint son point culminant. Il redescend ensuite vers les communes de Saint-Maugan et de Saint-Malon-Sur-Mel pour former, au niveau des limites communales, des petites vallées traversées par une rivière ou un ruisseau.

1.1.2 - UN TERRITOIRE BORDE ET TRAVERSE PAR PLUSIEURS RUISSEAUX

Plusieurs ruisseaux délimitent et traversent la commune : il s'agit d'affluents de la rivière « Le Meu » dont une partie constitue la limite nord de la commune.

Le « Ruisseau de Comper » traverse la commune selon une diagonale nord-est / sud-ouest. Il se divise au milieu du territoire communal pour former le ruisseau « Le Hélouin » qui se prolonge vers le sud. Enfin, le « Ruisseau de Boutavent » traverse le sud-est du territoire.

Plusieurs sources ponctuent le territoire, elles se localisent en bordure de la RD 71 ou au lieu-dit « Le Champs des Œufs ».



1.2 L'OCCUPATION ANTHROPIQUE DU TERRITOIRE

1.2.1 UNE TRAME VIAIRE DE QUALITE INEGALE

Le territoire communal est traversé par deux routes départementales :

- la RD 71 qui coupe la partie ouest du territoire selon un axe nord/sud. Elle relie Saint Maugan à Saint Malon sur Mel.
- la RD 31 qui relie Iffendic à Saint-Malon-Sur-Mel et traverse le bourg de Saint-Gonlay. Elle dessert la partie sud-est du territoire.

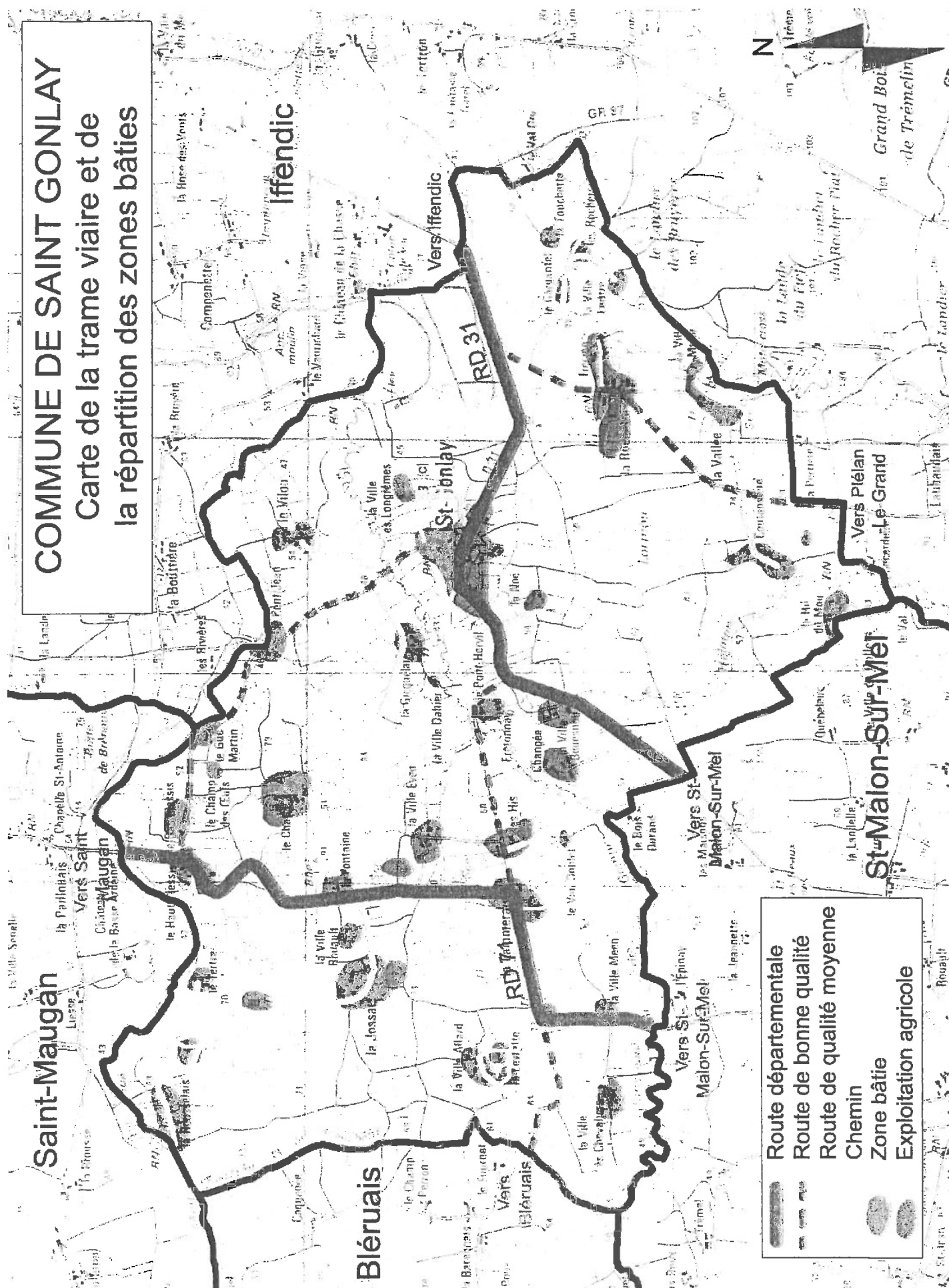
Le réseau de voies de la commune peut être classé en 4 catégories : les routes départementales, des routes communales de bonne qualité, des routes communales de qualité moyenne et des chemins (se référer à la « carte de la trame viaire et de la répartition des zones bâties » présentée ci-après).

1.2.2 - DES ZONES BATIES REGROUPEES EN HAMEAUX

Les constructions sont regroupées en hameaux qui ponctuent le territoire communal. Toutefois, deux zones restent entièrement « vides » de bâtiments, il s'agit de l'intérieur de la « Boucle de Lorinou » (versant Nord) et du nord-ouest de la commune, en limite avec Bléruais.

Ces hameaux regroupent un nombre variable d'habitations et intègrent parfois une ou plusieurs exploitations agricoles. Celles-ci ont tendance à s'implanter sur des points hauts donc à être relativement visibles.

Le bourg constitue la zone bâtie la plus importante du territoire communal.



2. APPROCHE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

2.1 UNE COMPOSANTE VEGETALE FORTE

2.1.1 UN MAILLAGE BOCAGER RICHE

Le territoire communal est majoritairement voué à l'agriculture. Il s'organise en parcelles agricoles de taille variable, délimitées la plupart du temps par des haies bocagères.

Celles-ci sont donc très présentes sur le territoire de Saint-Gonlay et comportent de nombreux chênes à fort développement. Ces chênes se rencontrent souvent sous la forme de « chênes têtards », c'est à dire d'arbres dont les branches latérales ont été coupées pour fournir du bois de chauffage (usage le plus répandu).

2.1.2 – DES BOISEMENTS DE TAILLE VARIABLE

Le territoire communal est ponctué de quelques boisements dont la majorité se rencontre en fond de vallon, en accompagnement des rivières.

A l'est de la commune, un boisement de taille importante (et constitué de nombreux conifères) borde la route d'Iffendic et qualifie l'entrée dans la commune. Il est délimité par un muret en pierre de bonne qualité (dans l'ensemble) qui crée une barrière visuelle opaque. Cet ensemble boisé correspond au domaine du « Château de la Chasse ».



Massif boisé entouré d'un muret en pierre à l'est du territoire

Enfin, un grand boisement se situant sur la commune d'Iffendic borde la limite sud-est du territoire de Saint-Gonlay. Il s'agit de la « Forêt de Trémelin » qui s'étend sur une surface importante et qui comporte également un étang du même nom. Cette grande masse boisée se situant en point haut, elle a un impact très important sur la commune de Saint-Gonlay.

2.2 - UN PAYSAGE ET UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE

2.2.1 – UN PAYSAGE DESSINE PAR DES LIGNES DE CRETE FORTES



Le relief dessine des lignes de crêtes qui caractérisent fortement le paysage de Saint-Gonlay. Elles présentent généralement une orientation est/ouest, sauf au sud du territoire où la crête est parallèle au « Ruisseau Le Hélouin ». Ces crêtes sont d'autant plus fortes qu'elles sont parfois soulignées par une haie bocagère de qualité. Ceci est très perceptible depuis la RD 71 au niveau de Fontaine : les deux lignes de crêtes quasi parallèles sont accentuées par des lignes de chênes têtards.



Vues sur des lignes de crête soulignées par des haies bocagères

2.2.2 – DES VUES LOINTAINES VALORISANTES

Le relief vallonné offre depuis de nombreux endroits des vues lointaines de grande qualité. Le paysage ainsi donné à voir se traduit par de grandes vallées verdoyantes ou de larges collines ponctuées de boisements et rythmées de haies bocagères très structurantes.

2.3 – UNE FORTE SENSIBILITE DU PAYSAGE : IMPACT DES COMPOSANTES NON AGRICOLES

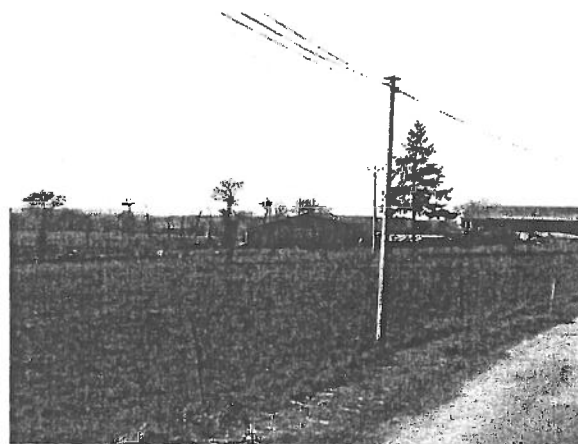
Dans un paysage où la composante végétale est forte, tout élément bâti attire l'attention. Selon la configuration du relief dans lequel s'implante cet élément, l'attraction est plus ou moins forte.

Le bourg de Saint-Gonlay, dominé par le clocher de son église, est surtout perceptible depuis son flanc ouest et nord-ouest. Il apparaît en point haut et offre des vues tout à fait intéressantes.



Vues sur le bourg dominé par son église depuis le Nord-Ouest

Le hameau dénommé « Le Châtel » se situe en point haut et comporte une exploitation agricole (donc des volumes bâtis importants). Il constitue un exemple de groupes de bâtiments particulièrement visibles et perceptibles depuis tous les environs



Vues sur l'exploitation agricole du lieu-dit « La Jossais »

A l'inverse, le hameau de « La Ville Even » se situe en point bas. Sa présence est tout à fait discrète et l'ambiance qui y règne est davantage intimiste.

En dehors du territoire communal, certains groupes de bâtiments peuvent être particulièrement visibles. Le Hameau « Les Maisons Neuves », situé sur la commune de Saint-Malon-Sur-Mel en offre un exemple concret. Il s'agit d'un ensemble bâti de qualité qui ressort particulièrement car il est mis en valeur par un arrière-plan boisé.



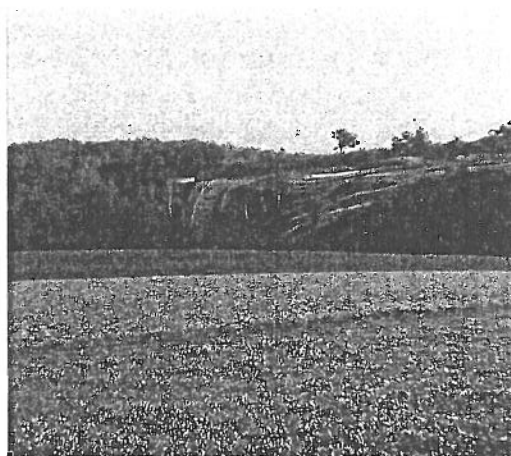
Vue intéressante sur « Les Maisons Neuves »



Le village discret de la « Ville Even »

Comme vu précédemment, les composantes principales du paysage sont des parcelles agricoles bordées de haies bocagères, un relief vallonné, des boisements ainsi que de petits hameaux disséminés sur le territoire. Tout élément qui diffère de ces composantes aura un impact démultiplié.

Deux éléments répondent à cette logique. Il s'agit de l'entrée ouest du bourg où des habitations récentes, implantées sur butte, contrastent fortement avec l'architecture traditionnelle locale. Leur impact visuel est négatif et ne donne pas une image satisfaisante de la zone du bourg, qui présente pourtant de nombreux atouts.



Vue sur le terrain de moto-cross

Le terrain de moto-cross constitue l'autre élément à fort impact. Il est implanté au sud-est de la commune, sur le territoire d'Iffendic et sur un coteau ascendant. Ce vaste espace de terre mise à nu au cœur d'un espace boisé a un impact très fort depuis la commune de Saint-Gonlay.

2.4 – UN RESEAU DENSE DE CHEMINS DE RANDONNEE

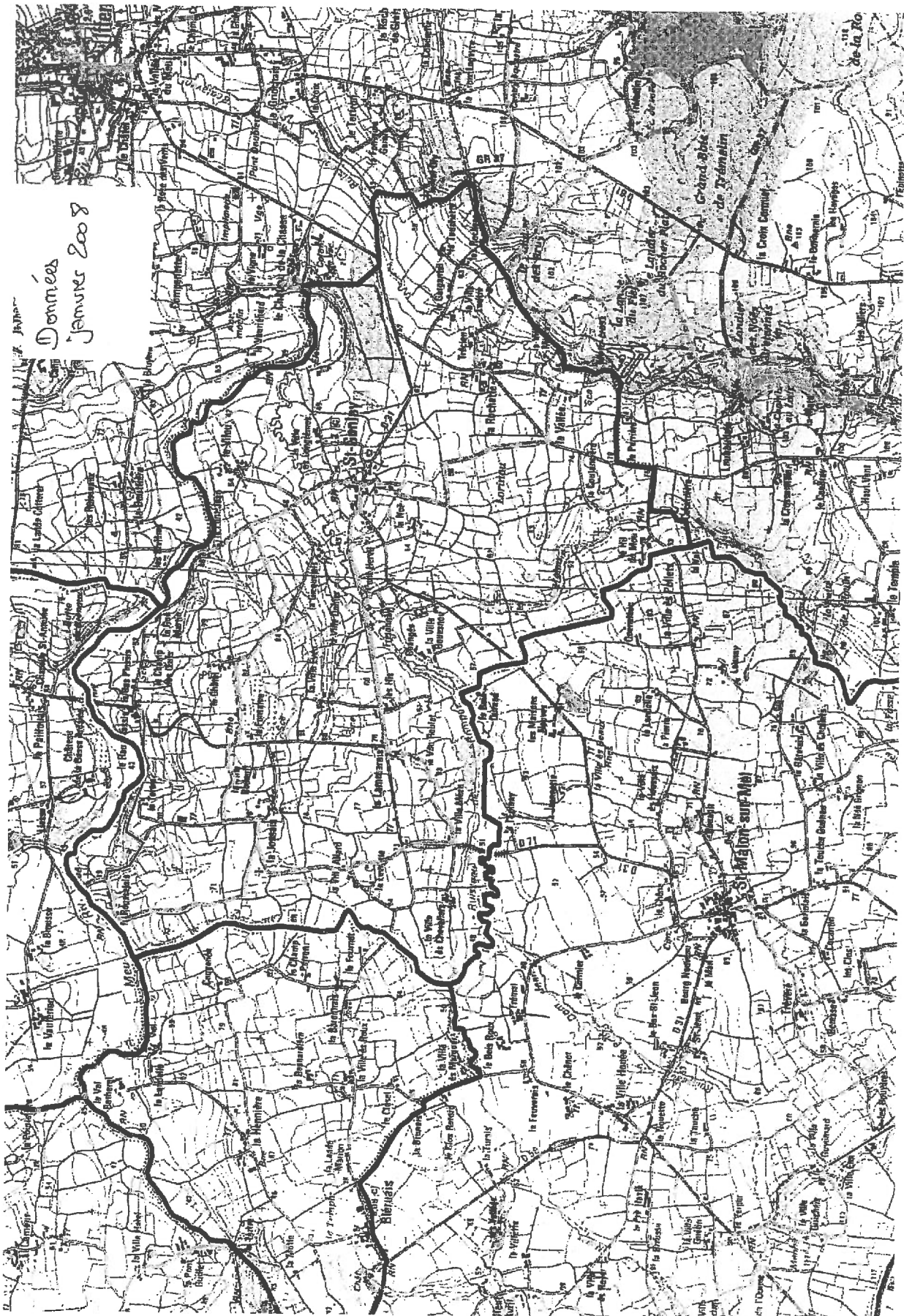
Le meilleur moyen de découvrir (ou redécouvrir) le territoire communal reste la marche à pied grâce à l'important réseau de chemins qui sillonnent la commune. Le relief vallonné offre une diversité de vues et d'ambiances qui rythme et anime les promenades.



Le réseau de chemin se poursuit sur les communes voisines mais dessine également des boucles à l'intérieur de la commune de Saint-Gonlay. La plus petite d'entre elles mais aussi peut-être la plus intéressante est la « Boucle de l'Orinou », au sud-est de la commune.

← Vue sur un chemin creux de qualité

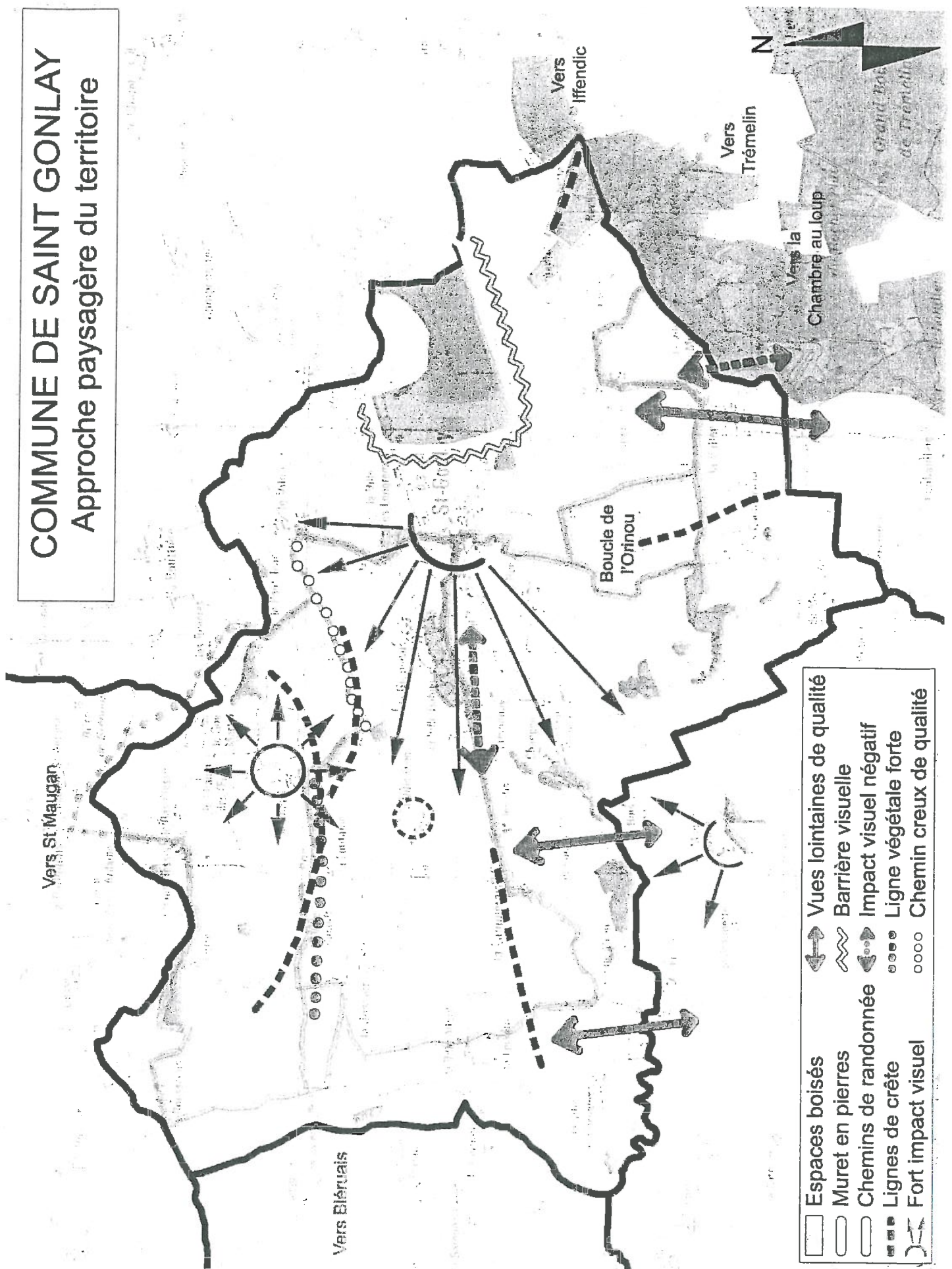
Les cartes suivantes figurent les continuités de randonnées pédestres du Conseil Général.





COMMUNE DE SAINT GONLAY

Approche paysagère du territoire



3 – LE BOURG DE SAINT-GONLAY

3.1 - LA VOCATION DU BATI ET LA SIGNALÉTIQUE

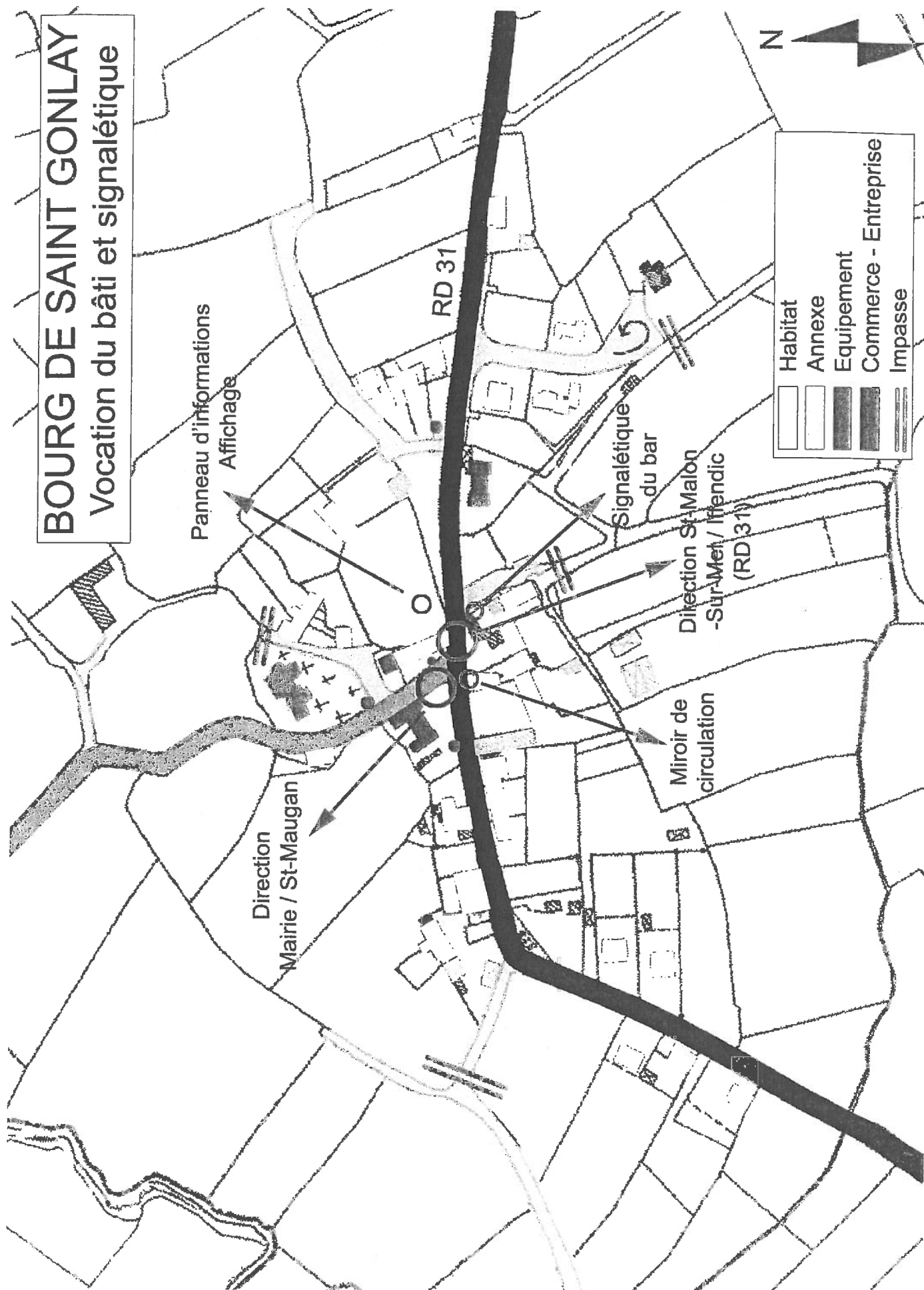
Le bourg de Saint-Gonlay est de taille modeste puisqu'il ne rassemble qu'une cinquantaine de bâtiments. Les bâtiments d'habitations ainsi que leurs annexes s'étirent le long de la RD 31, le bourg présente donc un axe de développement orienté est/ouest. Les équipements et services (principalement la mairie, l'église et la salle polyvalente) sont regroupés en centre-bourg. La zone du bourg accueille également un commerce qui dispose d'une position centrale ainsi qu'une entreprise au sud-est.

Le bourg comporte de nombreuses voies en impasse qui viennent se raccorder sur la RD 31, voie principale et structurante de cette petite zone agglomérée. Les voies en impasse constituent un frein au développement urbain du bourg en limitant les possibilités d'extension et la fluidité des circulations.

La signalétique présente dans le bourg est à vocation essentiellement routière. Des panneaux situés au niveau du carrefour central indiquent les principales directions. L'espace vert central accueille un panneau d'informations et d'affichage.

BOURG DE SAINT GONLAY

Vocation du bâti et signalétique



3.2 - LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BATI

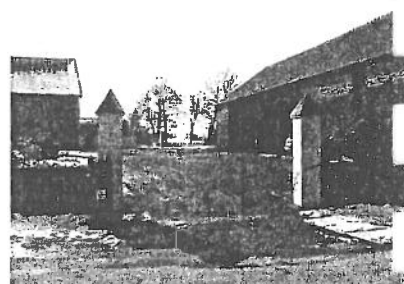
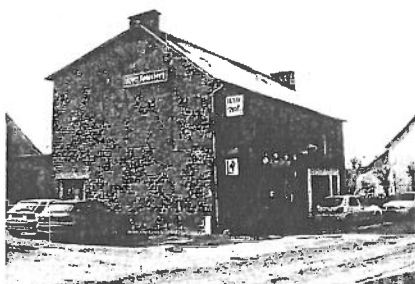
Plusieurs types architecturaux sont représentés au niveau de la zone du bourg :

- l'armature ancienne du bourg est constituée par des bâtiments en pierre de schiste rouge, typique de la région. Ces constructions caractérisent fortement le bourg de Saint-Gonlay et contribuent en grande partie à son identité.
- D'autres bâtiments anciens sont réalisés en terre : il s'agit alors davantage de bâtiments annexes que d'habitations principales. Cette architecture traditionnelle se marie bien avec le bâti en pierre et conforte l'image de bourg rural.

Plusieurs types architecturaux sont représentés au niveau de la zone du bourg :

- l'armature ancienne du bourg est constituée par des bâtiments en pierre de schiste rouge, typique de la région. Ces constructions caractérisent fortement le bourg de Saint-Gonlay et contribuent en grande partie à son identité.
- D'autres bâtiments anciens sont réalisés en terre : il s'agit alors davantage de bâtiments annexes que d'habitations principales. Cette architecture traditionnelle se marie bien avec le bâti en pierre et conforte l'image de bourg rural.
- Un certain nombre de bâtiments présentent des façades recouvertes d'un enduit de couleur claire (blanc, beige). Ces bâtiments sont généralement plus récents et présentent une architecture, une implantation et des matériaux qui diffèrent de l'architecture traditionnelle. Ils se localisent en entrée de bourg et correspondent à des extensions récentes de celui-ci. Leur présence contraste fortement avec le bourg ancien et tend à le banaliser, cette nouvelle architecture se rencontre en effet un peu partout en France et de manière standardisée. L'image première du bourg de Saint-Gonlay est donc altérée par ces nouvelles habitations très visibles (implantation sur butte) ou par les haies de conifères opaques qui les entourent et qui sont en rupture avec la végétation locale.

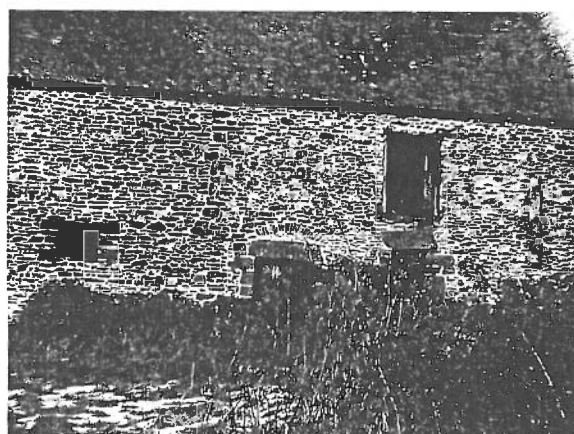
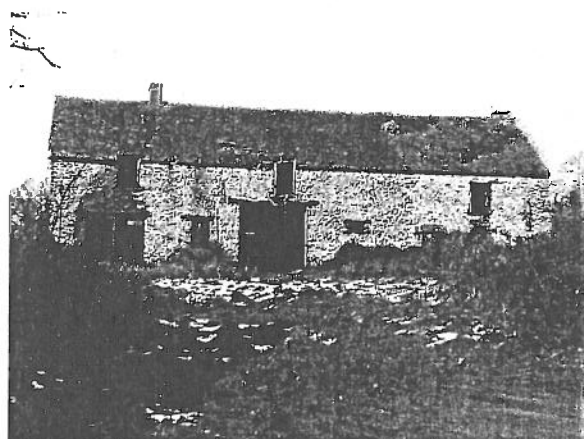
Les exemples suivants illustrent le bâti traditionnel en pierre ou en terre qui se rencontre dans le bourg de Saint-Gonlay mais aussi sur tout le territoire communal (maisons, granges ou annexes, réhabilitées ou à l'abandon).



Exemples de bâti en pierre rencontrés dans le bourg de Saint-Gonlay



Exemples de bâti en terre rencontré dans le bourg et sur le territoire de Saint-Gonlay

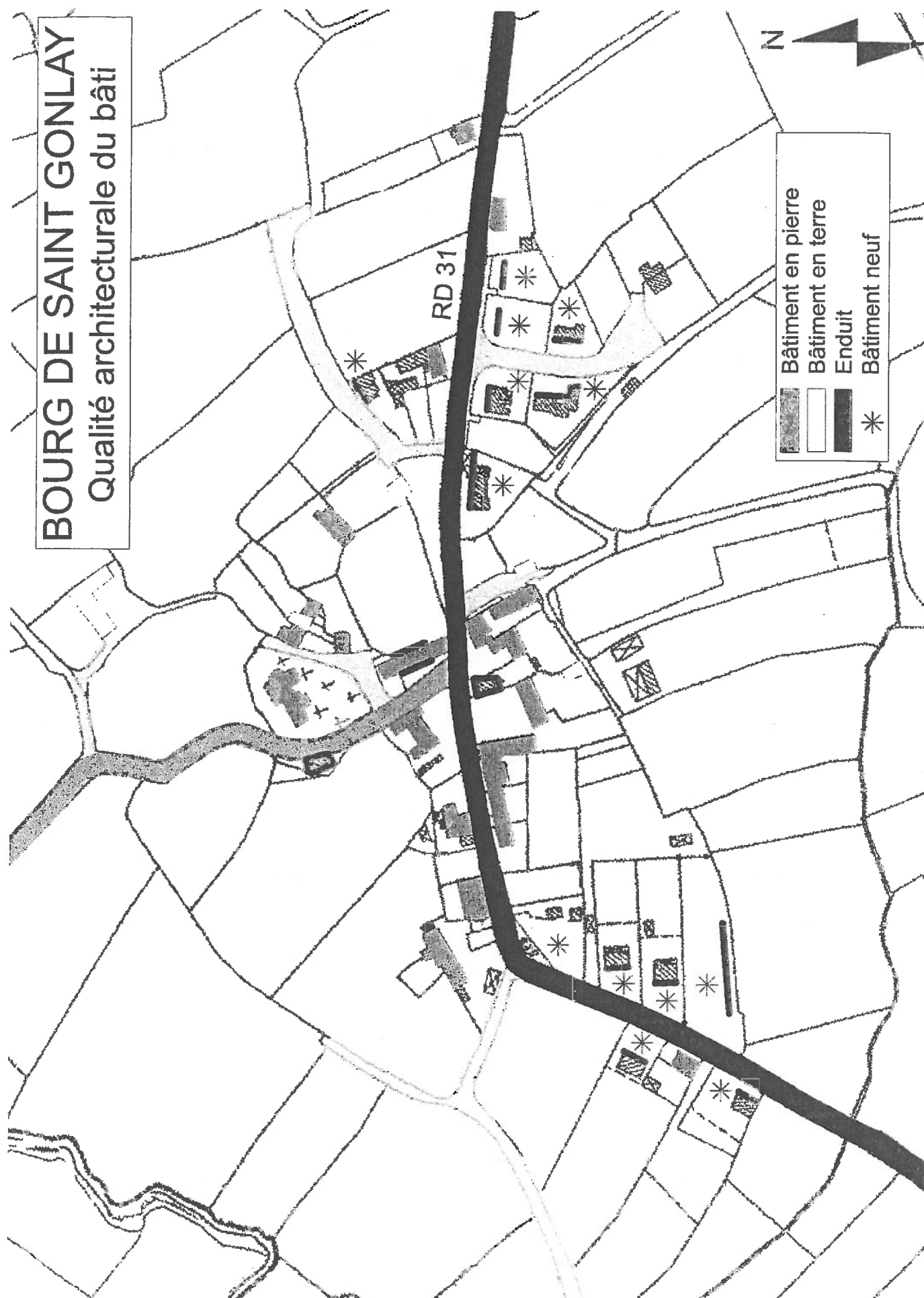


Photos ci-dessus : exemples de belles réhabilitations

Photos ci-contre : exemple de patrimoine à valoriser

BOURG DE SAINT GONLAY

Qualité architecturale du bâti



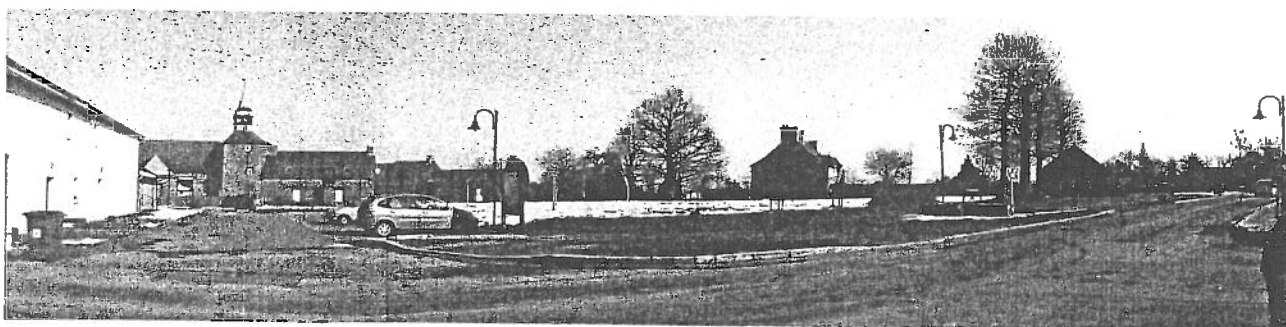
3.3 LES ESPACES PUBLICS

Comme vu précédemment, le bourg de Saint-Gonlay présente une image rurale et l'organisation des espaces publics en est une des raisons. Les voies ne sont pas systématiquement bordées de trottoirs : ils se rencontrent surtout dans le centre-bourg et au niveau des secteurs d'habitat plus récents. Il en va de même pour l'éclairage public et la présence de lampadaires. Le caractère rural vient également de la petite taille du bourg qui offre, depuis son centre, des percées visuelles directes sur la campagne.

Le bourg est en lui-même relativement minéral mais il présente un environnement végétal riche, constitué de haies bocagères qualifiantes, surtout en entrée de bourg. De plus, il existe un large espace engazonné bordé d'arbres en cœur de bourg qui contribue largement à mettre en valeur le patrimoine bâti. En effet, cet espace « vide » central met en scène les façades des constructions traditionnelles en schiste (maisons et équipements publics) en dégagant visuellement leurs abords. Les entrées de bourg sont marquées par des haies persistantes, denses et opaques qui accompagnent les habitations récentes.

Deux zones de stationnement conséquentes se situent à proximité des équipements principaux.

Un grand verger exploité, peu visible depuis le centre-bourg, s'étend au sud de la petite zone agglomérée.



Un vaste espace ouvert en cœur de bourg – Mise en valeur du patrimoine bâti



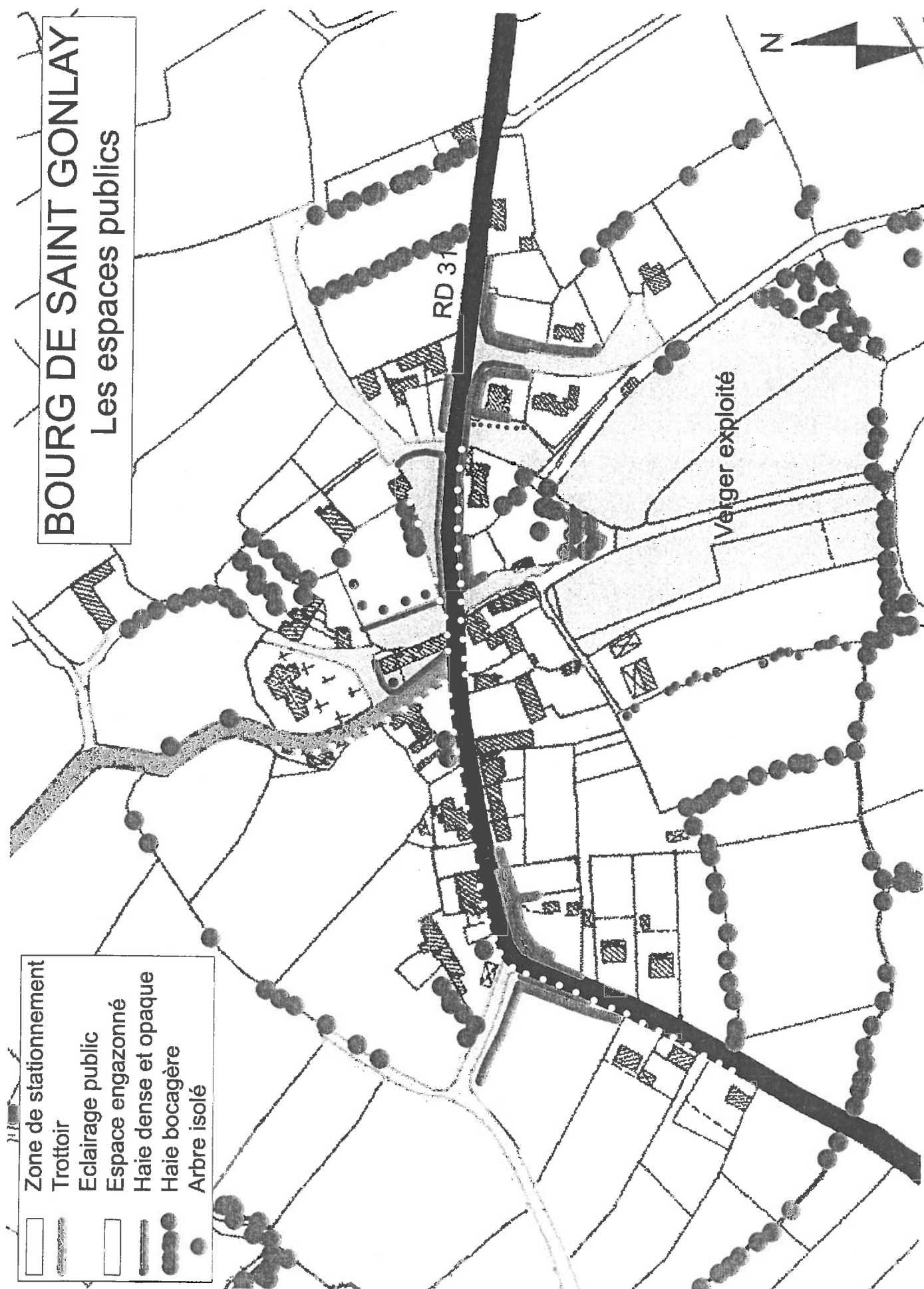
L'église en perspective depuis l'axe de circulation principal de Saint-Gonlay et à travers l'espace vert central



Entrée Est – Route d'Iffendic



Entrée Ouest – Route de Saint-Malon-Sur-Mel



3.4 LES ATOUTS ET CONTRAINTES DU BOURG

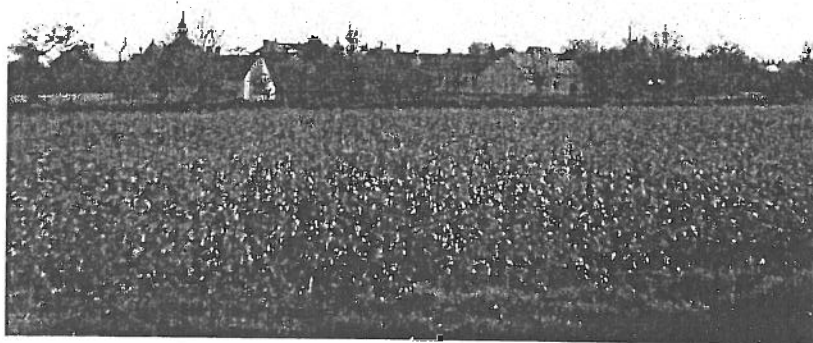
3.4.1 – ASPECTS PAYSAGERS

Du fait de sa position en hauteur, de la qualité de son environnement et de la faible densité de son tissu urbain, le bourg de Saint-Gonlay bénéficie, par jeux de transparences, de nombreuses vues lointaines très valorisantes.

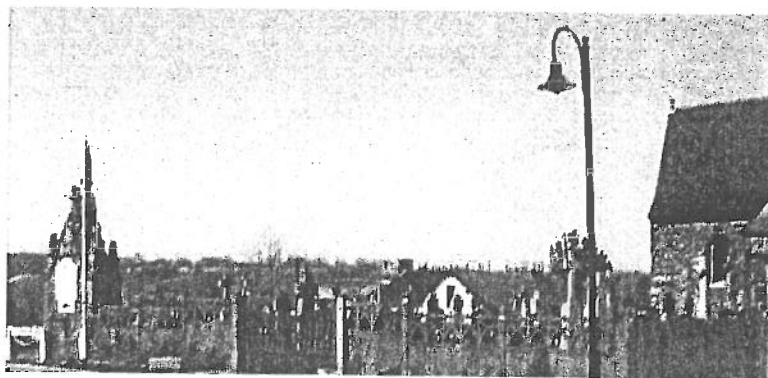
Le bourg est mis en valeur par un certain nombre d'éléments qualifiants : le patrimoine bâti, les murets en pierre, le grand espace engazonné ouvert en cœur de bourg. Certains bâtiments anciens présentent un potentiel intéressant mais mériteraient une remise en valeur (ou une restauration).

Quelques points disqualifiants ont un impact négatif sur le bourg, il s'agit principalement des clôtures en béton qui accompagnent le plus souvent les équipements publics. L'espace situé entre la mairie et la RD 31 mériterait également une revalorisation.

Comme il en a déjà été question, les pavillons situés en entrée de bourg ont un impact important et leurs haies de thuyas ou de laurier-palme créent un effet de fermeture du paysage relativement brutal.



Vue sur les pavillons configurant l'entrée ouest du bourg

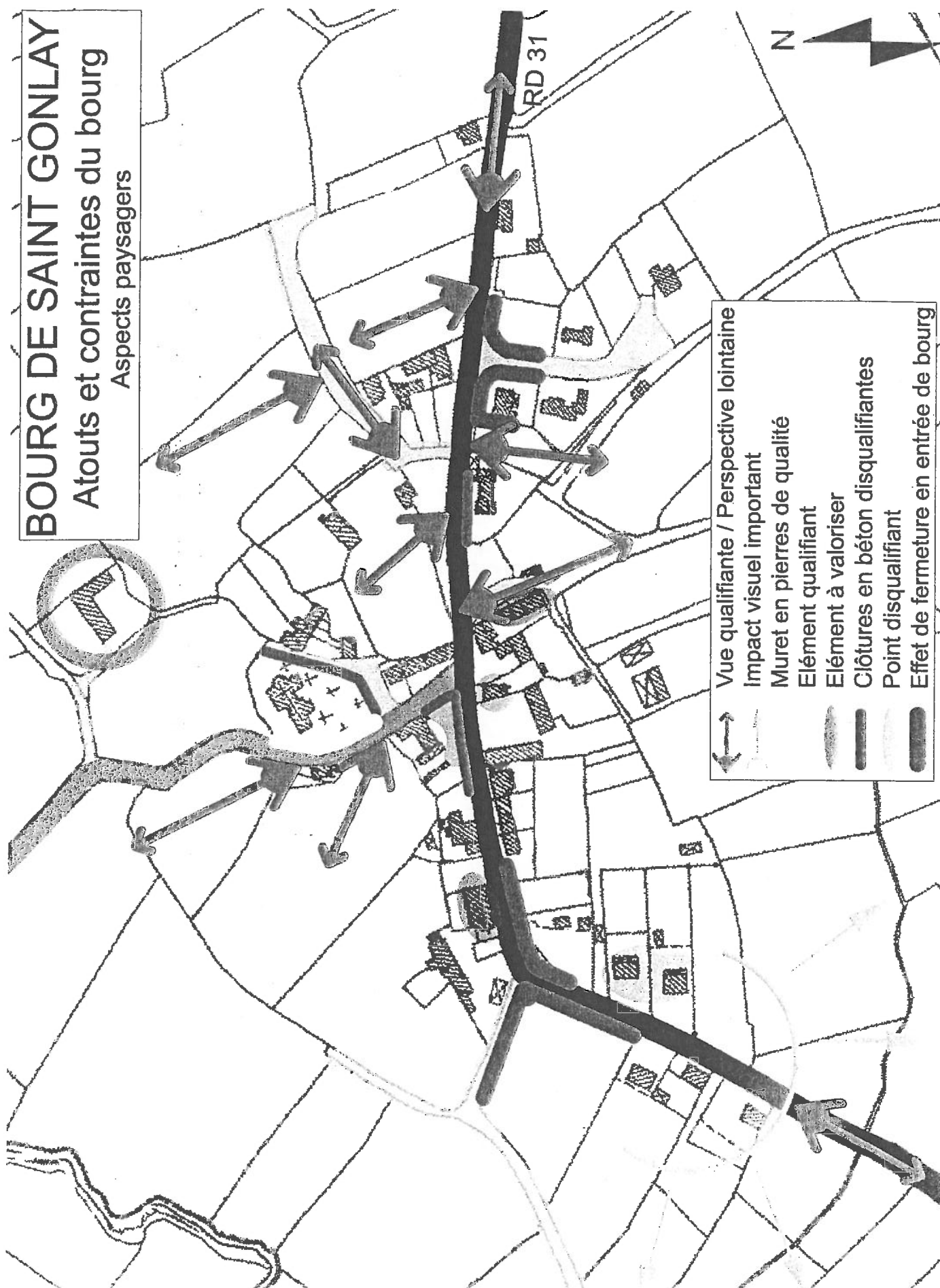


Vue sur la clôture en béton qui entoure le cimetière et l'église

BOURG DE SAINT GONLAY

Atouts et contraintes du bourg

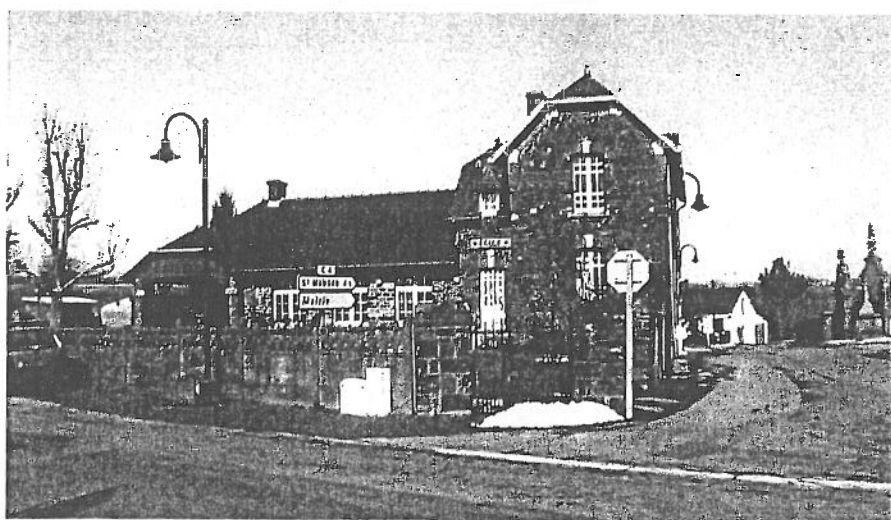
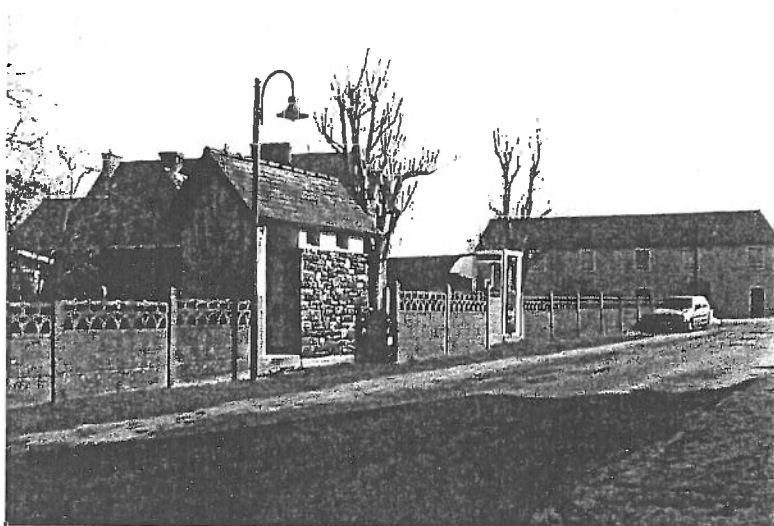
Aspects paysagers



3.4.2 – ASPECTS FONCTIONNELS

Le bourg, bien que de taille modeste, se divise en trois grandes zones : le bourg ancien au centre et deux zones de constructions récentes de part et d'autre.

Dans la partie « bourg ancien », les différents équipements et espaces publics ont tendance à se juxtaposer sans véritable cohésion d'ensemble. Il serait donc intéressant de chercher à relier la mairie, le commerce, la salle polyvalente et le grand espace engazonné entre eux afin d'obtenir un espace central fort, lisible et véritablement identifiant. La liaison entre l'église et ce vaste espace est également à conforter. Enfin, une liaison est à créer entre le cœur du bourg et un quartier d'habitations en projet derrière la mairie.

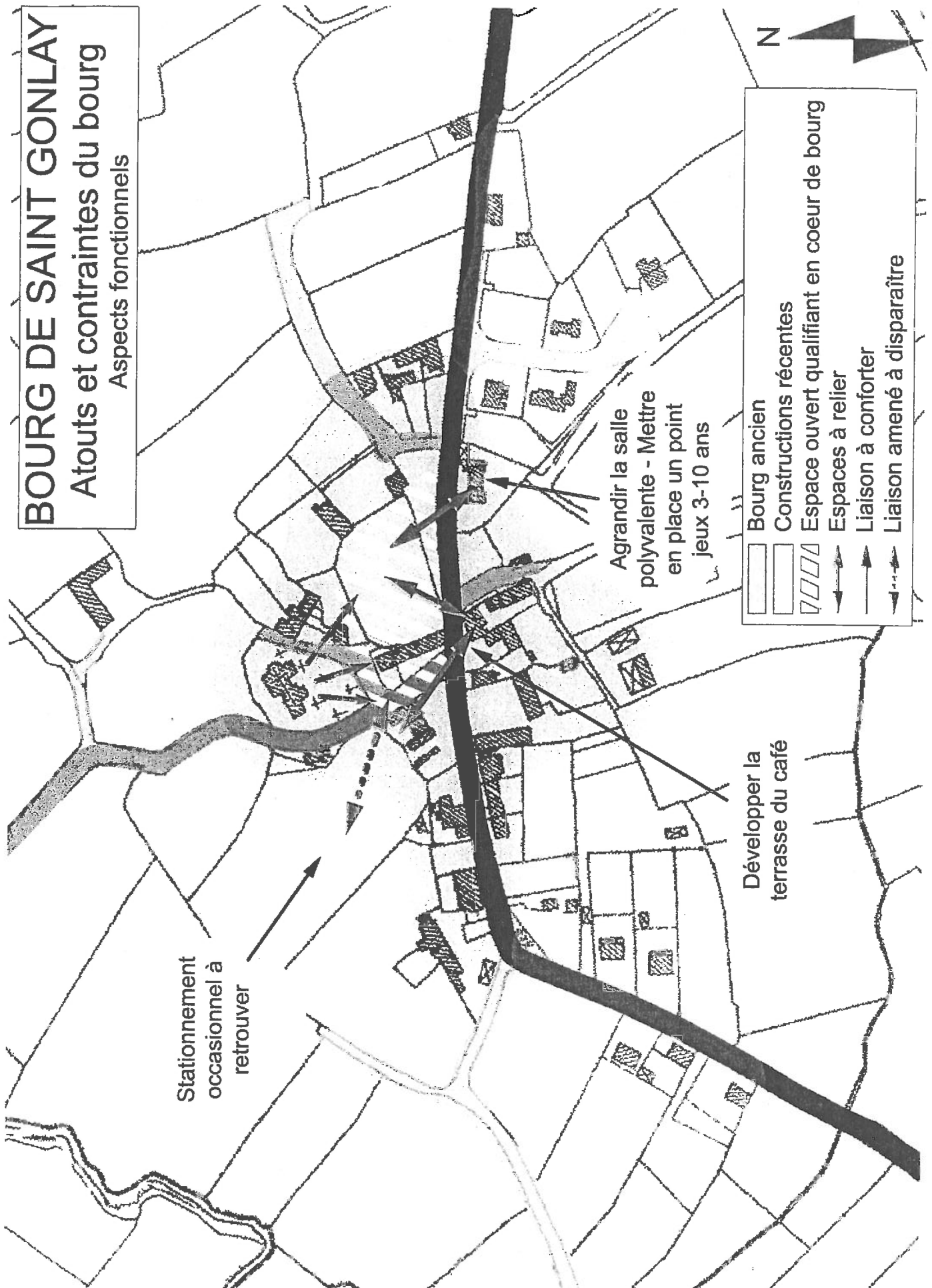


Vue sur la clôture béton de l'école, les toilettes et la cabine téléphonique – Manque de lisibilité des espaces publics

BOURG DE SAINT GONLAY

Atouts et contraintes du bourg

Aspects fonctionnels



4. LES ENJEUX URBAINS, ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS POUR CONSTRUIRE LA COMMUNE DEMAIN

4.1 LES ENJEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL

4.1.1 PRESERVER LA QUALITE DU PAYSAGE NATUREL DE LA COMMUNE

Afin de conserver la qualité du paysage communal, un certain nombre d'éléments doit être pris en compte et préservé. Ces éléments sont principalement :

- La trame bocagère et les nombreux chênes têtards qui la composent, les bosquets et boisements plus importants qui ponctuent le territoire communal. Ils contribuent à enrichir et dynamiser le paysage, ils cadrent les vues lointaines, leur présence est importante et doit être préservée.
- Les vues et perspectives lointaines liées au vallonnement du territoire. Dans ces cônes de vue, tout élément nouveau a un impact très fort (cet impact est d'autant plus fort si la dimension verticale de l'élément nouveau est importante).

4.1.2 - CONSERVER UNE LOGIQUE DE PETITS HAMEAUX DENSES ET GROUPES DANS UN STYLE ARCHITECTURAL ADAPTE

Les constructions nouvelles, en projet sur le territoire communal, doivent se faire en continuité de l'existant. Il s'agit d'éviter la multiplication d'habitats de type pavillonnaire qui marqueraient fortement le paysage et accentueraient le mitage.

En construisant en continuité de l'existant et de manière mesurée, la logique de petits hameaux denses et groupés qui font la qualité du paysage rural est conservée. L'intégration des éventuelles constructions nouvelles sera assurée par une implantation et un style architectural adaptés et respectueux de l'existant.

Le désir d'habiter le milieu rural de la commune peut également passer par la réhabilitation des constructions anciennes. Ce phénomène qui permet de sauvegarder le patrimoine bâti est à encourager.

4.1.3 – ASSURER LA QUALITE DES BATIMENTS AGRICOLES

Pour une meilleure qualité des paysages et de l'environnement rural, l'agrandissement et/ou la modernisation des exploitations agricoles doit prendre en compte l'intégration des bâtiments dans le paysage.

En effet, les hangars agricoles ont souvent un impact très fort de part leur volume important, leur effet massif, l'utilisation de tôles aux couleurs criardes. Des façades vertes ou blanches ressortent fortement dans le paysage qui présentent au contraire de nombreuses nuances de textures et de couleurs.

Ceci passe par un choix de matériaux judicieux (bardages bois, couleurs sombres), une implantation adaptée (le long d'une haie, dans un creux du relief, adossé à une pente, etc.) et une architecture travaillée (décrochages de toitures, disposition harmonieuse des ouvertures et portails, juxtaposition de petits volumes, etc.).

4.2 – LES ENJEUX LIES AU BOURG

4.2.1 – RELIER LES PARTIES PLUS RECENTES AU BOURG ANCIEN

Les constructions nouvelles (souvent de type pavillonnaire) sont en rupture avec le bourg ancien que ce soit au niveau de l'implantation des bâtiments, du style architectural, des matériaux employés, de leurs couleurs ou du traitement des abords. Afin d'apporter au bourg une certaine unité, il est important de mettre en place des mesures qui atténuent cet effet de rupture et qui relient les différents secteurs entre eux.

Pour cela, il est important de réfléchir à l'échelle du bourg en entier. Des solutions simples peuvent être proposées, telles que :

- un traitement des espaces publics et des abords des voies identiques dans le centre ancien et dans les parties plus récentes (matériaux utilisés pour le traitement du sol et/ou des ouvrages d'assainissement, végétalisation des abords des voies, mobilier, etc.)
- un traitement des contours de parcelles homogène et identique dans tout le bourg (ou par secteur) avec par exemple des types de clôtures ou de murets imposés, des types de haies préconisées (bannir les haies mono-spécifiques peu esthétiques), etc.
- des circulations douces (piétons, cyclistes) qui déambulent à travers les différents secteurs et les relient au cœur du bourg.

4.2.2 - FACILITER L'INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Afin d'optimiser l'intégration des constructions nouvelles, une attention particulière doit être portée à l'implantation des bâtiments, au style architectural retenu ainsi qu'au choix et aux couleurs des matériaux employés. Le traitement des abords, la mise en place de clôtures, de murets ou de plantations sont également des points à étudier.

En effet, si les constructions nouvelles respectent les caractéristiques des bâtiments existants auprès desquels elles viennent s'implanter, l'intégration urbaine et paysagère sera plus satisfaisante.

Si par exemple, une maison neuve vient s'implanter au cœur du tissu ancien où les façades sont continues et alignées sur la voie, il est important de conserver cette caractéristique. La maison neuve pourra s'implanter de manière identique aux bâtiments existants ou bien en recul mais avec un muret ou un élément bâti (garage) qui assurera la continuité de façade sur la voie.

4.2.3 – REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-BOURG

La présente étude a explicité le manque de cohésion des espaces publics du centre-bourg (caractère très routier de la RD, absence de continuité piétonne entre les équipements, etc.). Afin de satisfaire les différents usagers et de mettre en valeur les bâtiments accueillant des équipements publics, il serait intéressant de mener une réflexion sur toute la zone du centre-bourg.

Il est préférable de choisir un aménagement sobre qui soit capable de se faire oublier pour mettre en valeur le patrimoine bâti du bourg. Les choix d'aménagement pourront se décliner sur toute la zone du bourg afin de lui conférer une véritable identité, cela peut aussi être le moyen de relier les secteurs récents au bourg ancien.

Un des objectifs sera de faciliter les déplacements du piéton, de proposer des zones de repos, de rencontre et d'échanges et pourquoi pas des espaces susceptibles d'accueillir des animations ponctuelles, une terrasse, etc.

4.2.4 - LIMITER L'EFFET DE MITAGE DES ENTREES DE BOURG

Il est important de stopper l'extension de l'urbanisation le long de la RD, à chaque entrée du bourg. Il serait plus souhaitable de construire en continuité du centre-bourg et de l'existant en densifiant les poches restées libres. L'objectif est d'épaissir le tissu urbain et de retrouver, dans la mesure du possible, un bourg aux contours nets et bien dessinés avec des coupures franches d'urbanisation. Ainsi, les entrées de bourg paraissent évidentes et un aménagement de celles-ci et des voies pénétrantes contribuent à les mettre tout à fait en valeur.

4.2.5 – MAINTENIR DES VUES ET PERSPECTIVES SUR L'ENVIRONNEMENT DU BOURG

Comme vu précédemment, le bourg dispose d'un environnement de qualité et les vues sur celui-ci doivent être conservées, voir renforcées. Il s'agit principalement des vues lointaines sur les collines habillées de haies bocagères, les vallées arborées ou les quelques hameaux voisins.

5. LE CONTEXTE

La commune de SAINT-GONLAY fait partie de la Communauté de Communes de MONFORT-SUR-MEU.

Celle-ci regroupe 19411 habitants en 1999. MONFORT-SUR-MEU est à une vingtaine de kilomètres de RENNES, soit une petite demi-heure en voiture. SAINT-GONLAY se trouve un peu plus en retrait : à une distance de 30 km, le temps de trajet en voiture dépasse la demi-heure. Les communes de MONFORT-SUR-MEU, de BEDEE, BRETEIL et IFFENDIC concentrent les deux tiers de cette population.

C'est une population qui n'a cessé d'augmenter depuis 1962. Elle a pratiquement doublé sur cette période. Cette hausse est liée à la conjonction d'un double phénomène: l'arrivée d'une nouvelle population notamment au début des années quatre-vingts et un solde naturel resté positif pendant toute cette période.

La population de SAINT-GONLAY représente environ 1 % de la population totale de la Communauté de Communes de Montfort.

Parmi les 7269 migrants enregistrés entre 1990 et 1999 sur la Communauté de Communes, SAINT-GONLAY en a accueilli une petite centaine (89). Cette commune bénéficie dans une moindre mesure de l'attractivité de la Communauté de Communes compte tenu de son positionnement en limite ouest du territoire, ce qui en fait la commune de la CDC du Pays de Montfort la plus éloignée du pôle rennais.

6. LES DIVERSES CONTRAINTES ET PARAMETRES TOUCHANT LA COMMUNE

6.1 ELEMENTS PATRIMONIAUX

6.1.1 LES ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les Services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) signalent l'existence de plusieurs entités archéologiques situées à la Lammerais et à Lorinou, comme indiqué dans le tableau ci-après

n° site	Nom du Site	Lieu dit	Périodes	Structures	Année	Section Parcelles	Degré de protection
1 AP		LORINO	Mésolithique	Gisement de surface		C3.534, C3.535, C3.543, C3.544, C3.546	1
2 AH		LA LAUMERAIS	Gallo romain	Gisement de surface	1983	A3.212, A2.213, A2.325	pour information
3	LORINO		Gallo romain	Gisement de surface		C2.485	pour information



Conformément à l'article R 123-8, ces services demandent que le site apparaisse autant que possible en zone non constructible, chose difficile pour un secteur bâti situé en cœur de bourg. Si tel n'était pas le cas, ces services précisent que tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement pourrait, le

cas échéant, au titre des dispositions de la Loi N°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi N°2003-701 du 1^{er} août 2003, faire l'objet d'une proposition de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par la Loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques.

Au titre de l'article 3 alinéa 2 de la loi N°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi N°2003-707 du 1^{er} août 2003 et le décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, l'Etat peut définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

L'article 2 de la loi N°2003-707 du 1^{er} août 2003 permet, hors des zones archéologiques définies ci-dessus, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée. Un décret viendra préciser les modalités de cette saisine.

Depuis le 1^{er} février 2002, une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 422-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques.

Il existe également de nouvelles dispositions avec la loi N°2003-707 du 1^{er} août 2003 dont l'article 10 institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 mètres carrés, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du Code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

6.1.2 MONUMENTS HISTORIQUES

Une partie au nord est du territoire est couverte par le périmètre de 500 mètres de protection du Monument de Victor Charpentier d'Ennery existant sur la commune d'Iffendic. Celui-ci fut inscrit à l'inventaire supplémentaire le 1^{er} septembre 1930 par arrêté préfectoral.

6.1.3 PATRIMOINES NATURELS

La commune compte un site géologique remarquable à la Chambre du Loup. Ce site date du paléozoïque ardoricien inférieur compris dans la formation de Pont Réau. Cette vallée est installée sur une faille découpant des sédiments rouges. Les flancs de cette vallée permettent l'observation de la disposition de couches et de leurs relations avec la schistosité régionale. Cette vallée se développe également sur Iffendic.

6.2 DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Saint Gonlay fait partie du SDAGE du bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996. Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définie sont regroupés en 7 grands objectifs :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- Retrouver les rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture
- Savoir mieux vivre avec les crues.

Issu de SDAGE, le SAGE Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} avril 2003. Les principales actions de celui-ci sont :

- Lutter contre les pollutions diffuses
- Protéger et sécuriser la distribution d'eau potable
- Mieux épurer les rejets domestiques et industriels
- Mieux connaître les débits et gérer les étiages
- Economiser l'eau potable
- Contractualiser les raccordements industriels aux services publics d'eau potable...
- Maîtriser le développement de l'irrigation
- Vivre avec les crues : assurer la prévision, renforcer la prévention et engager les travaux nécessaires
- Optimiser la gestion des grands ouvrages
- Connaître et prendre en compte les eaux souterraines
- Préserver les zones humides
- Définir les ruisseaux et rivières
- Contenir la création d'étangs
- Retrouver des poissons de qualité
- Lutter contre les végétaux envahissants
- Maîtriser l'exploitation de matériaux alluvionnaires
- Entretenir et valoriser la voie d'eau
- Valoriser l'estuaire
- Soutenir le tissu associatif, sensibiliser, diffuser et informer
- Renforcer la coordination générale des services de l'Etat.

Pour ce qui est des zones humides, la commune a procédé à leur inventaire en 2005. huit ont été répertoriés :

❖ Le Boutavent :

- Etang de la Vallée
- Etang de la Ville Menut

- ❖ Le Comper :
 - Etang de Changé
 - Etang de la leurette
 - Mare du Bois Durand
- ❖ Le Melouin :
 - Etang de la Coutancière
 - Etang de la Fretonnay
- ❖ Le Meu :
 - Etang du Bas Plessis
 - Etang du Haut Plessis
 - Mare de la Rousselais
 - Mare du Vilon
- ❖ Les Landelles :
 - Etang de la Fournet

L'ensemble de ces sites est intégré en zone naturelle au PLU.

6.3 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

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

La loi N° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages renforce ce dispositif.

Saint Gonlay est incluse dans le périmètre du PPRI Meu et Garun prescrit par arrêté préfectoral du 28/09/01.

La commune a bénéficié de 2 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque inondation en 1995 et 1999. la cartographie des aléas réalisée dans le cadre du PPRI est prise en compte.

Les secteurs en bordure des cours d'eau sont protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder son rôle de zone humide et d'éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner aggravation du risque notamment en aval.

La commune n'est pas concernée par les risques industriels et technologiques.

6.4 LES SERVITUDES

Conformément à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme, le PLU comporte, en annexe, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

Il s'agit :

A4 – servitudes aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux

A5 - servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et assainissement : pas de plans à l'arrêt du PLU

I4 - servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : pas de plans transmis à la date de l'arrêt du PLU

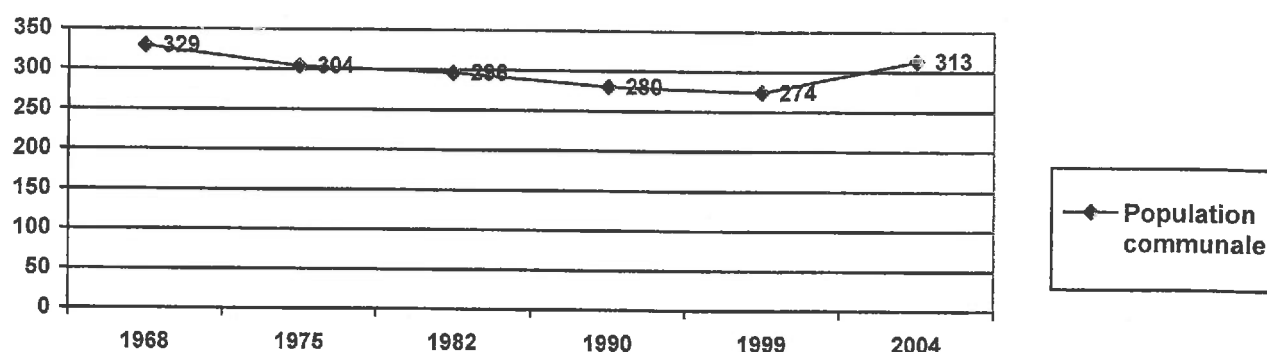
AC1 – servitude de protection des Monuments Historiques

T7 – servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement.

2^{EME} PARTIE : DIAGNOSTIC

1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE SANS DOUBLE COMPTE

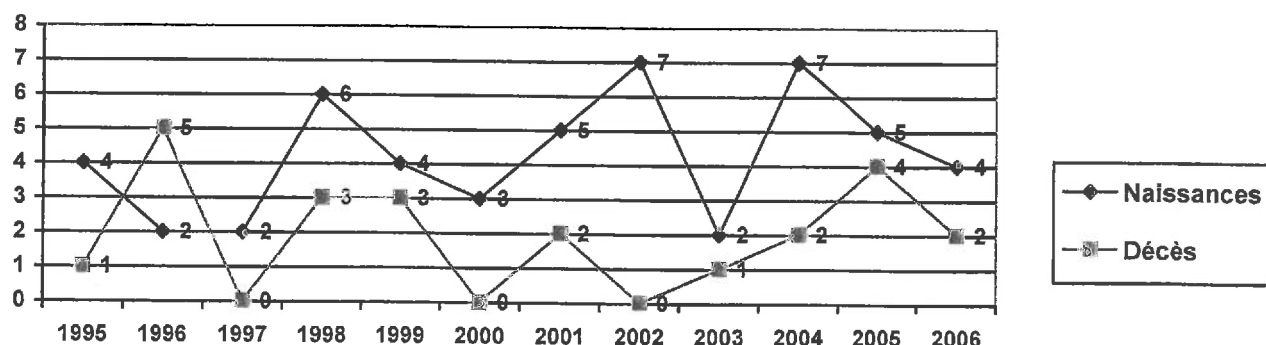


Source : INSEE

La population de SAINT-GONLAY compte 274 habitants en 1999. En 30 ans, la commune a perdu 55 habitants en raison notamment d'un solde migratoire quasi-négatif sur toute la période. Le creux se situe au cours de la décennie soixante au cours de laquelle, la commune perd une soixantaine d'habitants compensée malgré tout par un solde naturel positif. Mais la population remonte pour atteindre 313 habitants en 2004.

Le solde naturel est resté négatif jusqu'en 1999, moment où la commune renoue avec un solde naturel positif en enregistrant 32 naissances contre 22 décès. Depuis 1999 jusqu'en 2003, cette tendance se poursuit : 22 naissances ont été dénombrées contre 6 décès.

EVOLUTION DES NAISSANCES ET DES DECES



TAUX MOYENS DEMOGRAPHIQUES A SAINT GONLAY

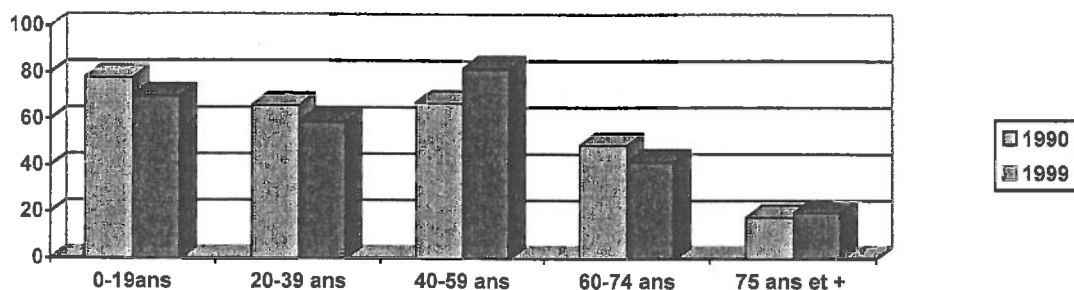
	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Dû au solde naturel	0.56%	-0.45%	-0.47%	0%	0.40%
Dû au solde migratoire	- 2.77%	-0.68%	0.09%	-0.69%	-0.64%
Taux d'évolution globale	-2.21%	-1.13%	-0.38%	-0.69%	-0.24%

Source : Insee

1.1 UNE POPULATION AGEE

La population de SAINT-GONLAY est plus âgée que celle du canton ou du département. La moyenne d'âge y est de 39,9 ans en 1999, contre 36,3 ans pour le canton et 37,7 pour le département. L'âge médian y est de 42 ans, donc plus élevé que la moyenne. L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20ans et les plus de 60 ans) est aussi sensiblement inférieur à celui du canton: 1,12 contre 1,79.

EVOLUTION COMMUNALE PAR TRANCHES D'AGE ENTRE 1990 ET 1999



SOURCE : INSEE

Il est à noter que le vieillissement de la population est surtout lié à la « surreprésentation » des 60-75 ans en comparaison avec les chiffres du département et ceux du canton. En revanche, celle des 75 ans et plus reste proche des répartitions cantonales et départementales.

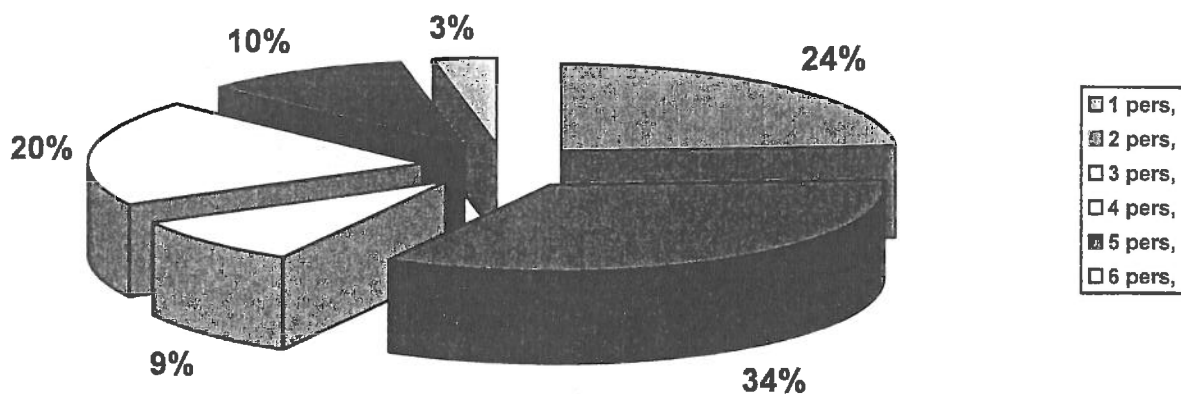
Ces tendances peuvent interroger le développement futur de la commune, sachant que si la population des 40-59 ans, représentant en 1999 une petite centaine d'habitants, continue de résider à SAINT-GONLAY, elle pèsera à terme sur la part des 60-74 ans.

Notons cependant qu'entre 1999 et 2004, la part des 0/19 ans et des 20/39 ans a progressé (+ 3% et + 7%) attestant l'arrivée de jeunes couples avec enfants sur le territoire.

1.2 UNE MAJORITE DE MENAGES DE PETITE TAILLE

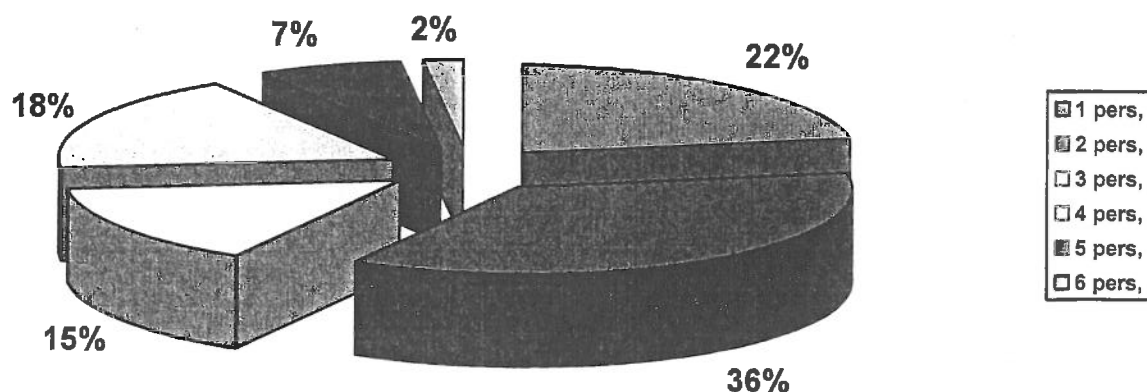
La commune compte beaucoup moins de ménages de grande taille que dans le canton: les ménages de quatre personnes et plus y sont, en effet, de 6 points inférieurs. A l'inverse, les ménages de petite taille, surtout ceux de deux personnes y sont de 7 points supérieurs.

TAILLE DES MENAGES EN 1990



Source : INSEE

TAILLE DES MENAGES EN 1999



Source : INSEE

76 familles sont recensées en 1999 dont 68 familles en couple et 8 familles monoparentales: une quarantaine est sans enfant et 28 familles comptent au moins un enfant. En 1999, les enfants de moins de 15 ans sont une cinquantaine et les plus de 15 ans, une vingtaine.

Depuis 1999, la taille des ménages a progressé de 2.6 à 2.7 personnes par ménage. La plupart des ménages possède un véhicule. Les ménages équipés de deux voitures sont en augmentation entre 1990 et 1999. Cette proportion plus forte que celle du département s'explique par la situation géographique de Saint-Gonlay à distance des services et liée aux navettes domicile- travail.

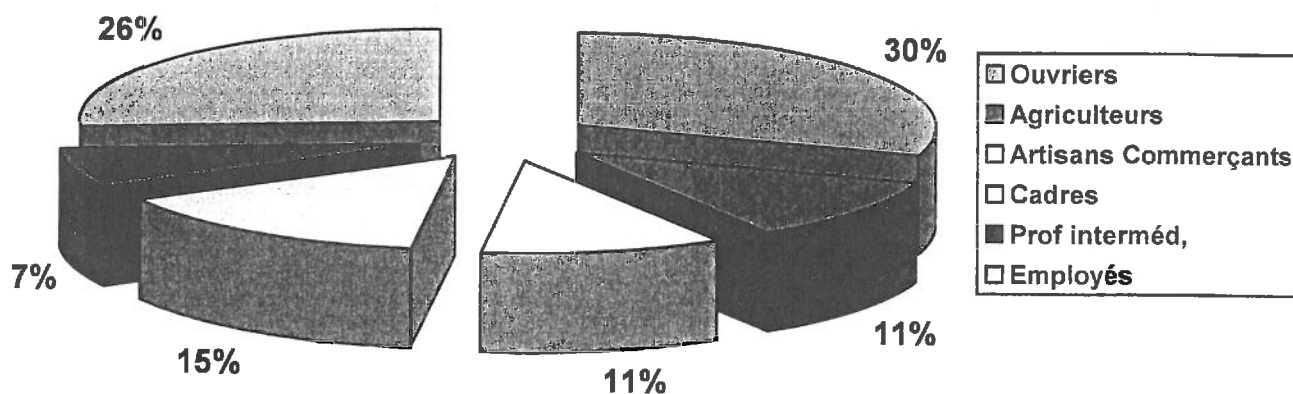
1.3 DES ACTIFS

Les actifs représentent 55 % de la population (de plus de 15 ans), les actifs occupés 48 %. Les 2/3 de ces actifs travaillent à l'extérieur de leur commune. Par ailleurs, 56 personnes en retraite étaient recensées en 1999, soit 1% de la population des plus de 15 ans.

La commune est dominée par la présence des employés-ouvriers; à noter, la présence des cadres et des professions intellectuelles plus forte que dans le canton.

Depuis 1999, le taux d'activité a également progressé puisqu'il passe de 70 à 77% en 5 ans.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES EN 1999 A ST GONLAY



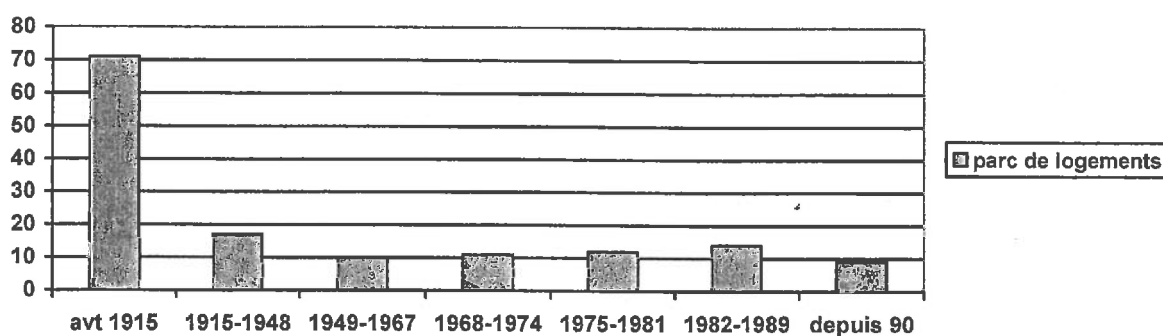
Source : INSEE

1.4 LE PARC DE LOGEMENTS

1.4.1 UN PARC ANCIEN....

La majeure partie du parc date d'avant 1915, rien d'étonnant à ce chiffre puisque la commune est composée en grande majorité par un tissu urbain ancien. En effet, depuis 25 ans, seulement 35 logements ont été construits, 9 au cours de la décennie quatre-vingt dix.

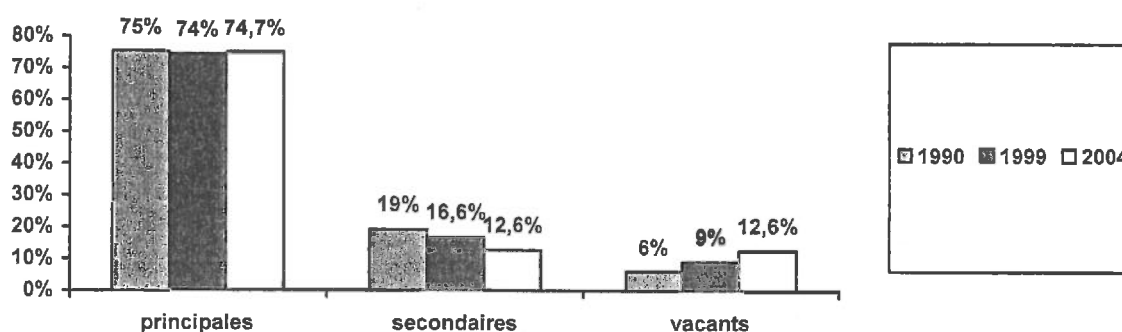
ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENTS DE SAINT.GONLAY



Source : INSEE

Ce parc est composé en grande majorité par des résidences principales mais comporte une part non négligeable de résidences secondaires et de logements vacants, soit 25% du parc en 2004 : 20 logements sont des résidences secondaires et 13 logements sont déclarés vacants.

TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS DE SAINT GONLAY ENTRE 1990, 1999 ET 2004

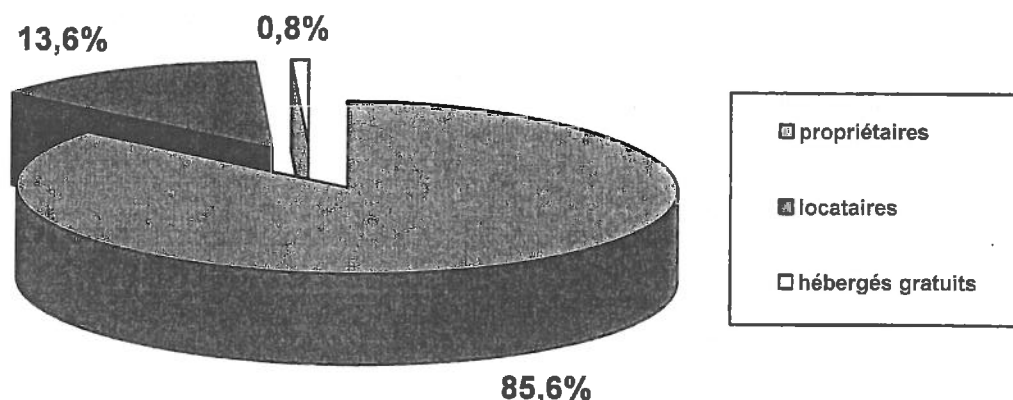


Source : Insee

L'augmentation du nombre de logements vacants est due au type même des constructions de la zone rurale : un bâti ancien dégradé, souvent partiellement en terre qui pose la question d'un tel savoir-faire pour la réhabilitation d'un tel patrimoine. Notons également que la part et le nombre de résidences secondaires diminuent au profit des résidences principales.

1.4.2 OCCUPE AUX TROIS QUARTS PAR DES PROPRIETAIRES

OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES A SAINT-GONLAY EN 2004



Source : INSEE

Trois-quarts des résidences principales sont occupées par des propriétaires et la majeure partie de ce parc est constitué de maisons individuelles ou de fermes, soit 101 résidences principales sur la totalité des 118. Il comprend 4 logements collectifs situés face à la mairie. Il s'agit de la réhabilitation d'une ancienne construction transformée en 1996 en logement locatif dont le bailleur est la commune elle-même.

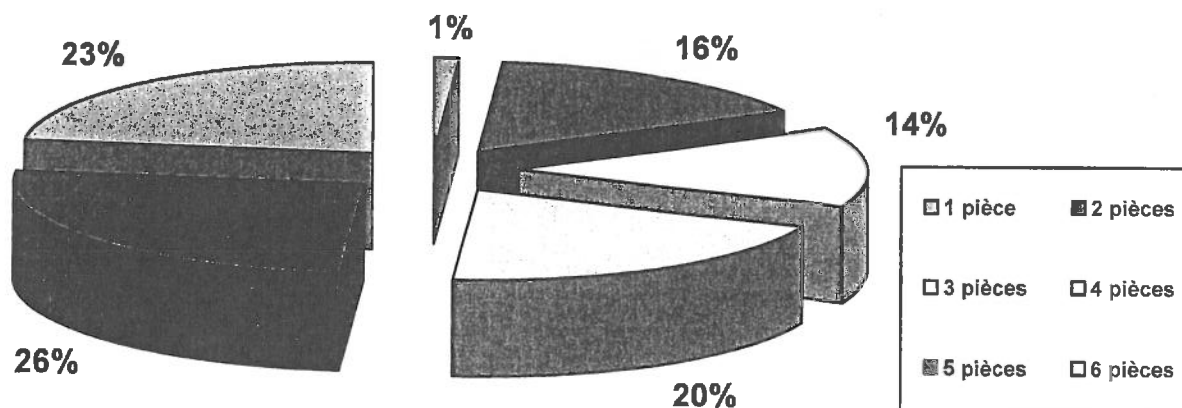
La part du locatif a diminué depuis 1999 car les nouveaux arrivants ont plutôt fait construire leur logement et sont venus augmenter la part des propriétaires résidents.

La moyenne d'âge élevée de la commune se retrouve dans l'occupation du parc : aussi près des 2/3 des résidences principales sont-elles habitées par des personnes de plus de 50 ans, moins de la moitié pour le canton (45%)

1.4.3 UNE MAJORITE DE LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

La répartition par taille des logements ressemble à celle du canton, avec près de 3/4 des logements composés de 4 pièces et plus. Un tiers des logements sont de petite taille avec la quasi-inexistence de résidences principales d'une pièce.

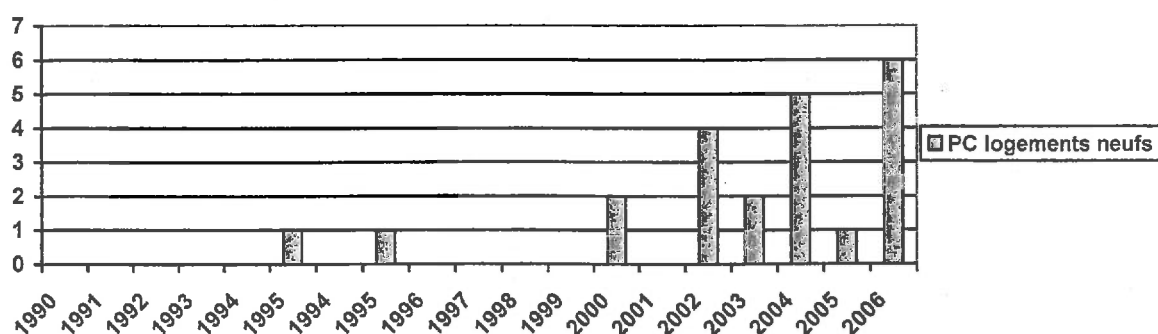
NOMBRE DE PIECES PAR LOGEMENTS EN 1999 A SAINT-GONLAY



Source : INSEE

Depuis 1999, la taille des logements augmente pour passer de 4.3 à 4.5 en 2004. Ceci est concomitant à l'augmentation du nombre de personnes par logement.

NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR LOGEMENTS NEUFS

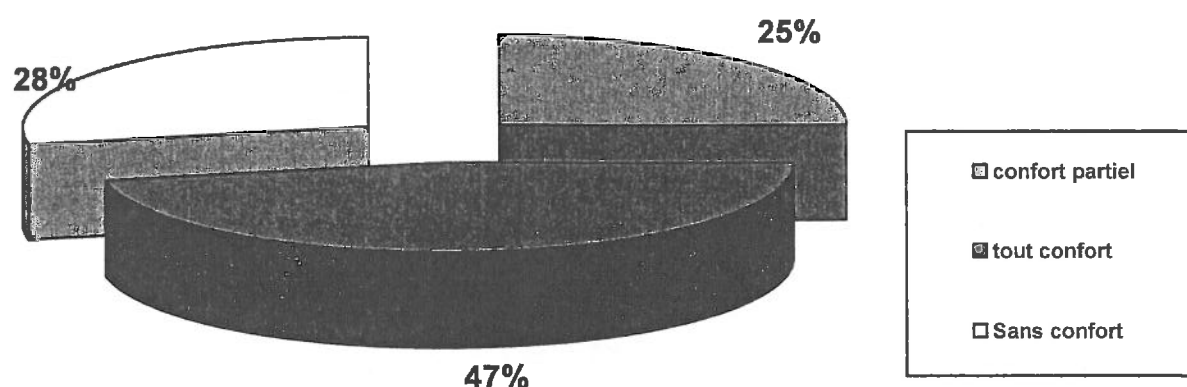


La progression de la population entre 1999 et 2004 s'accompagne d'une augmentation du nombre de permis de construire par logement neuf. En 1983, le lotissement du Val Comper a donné lieu à la création de 6 lots.

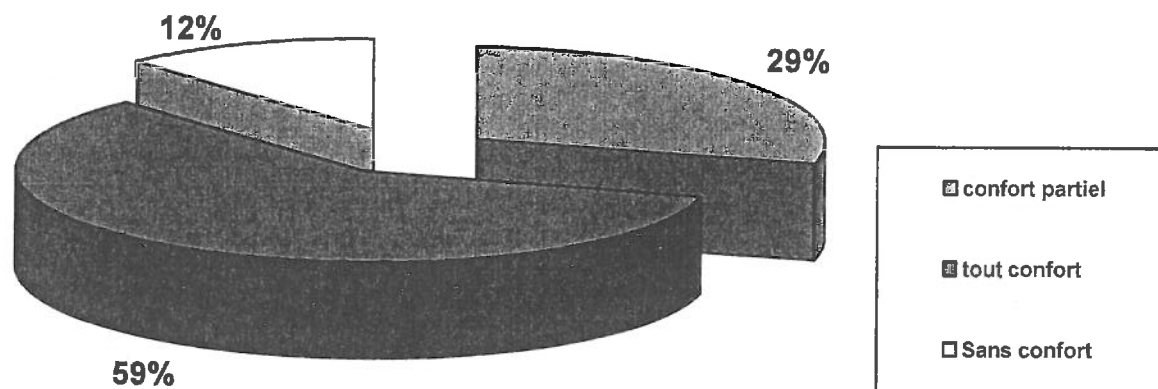
La construction de celui-ci s'est achevée en 2004. En effet, la faible demande en terrain à bâtir associée aux larges possibilités de construire dans les hameaux données par l'absence de document d'urbanisme communal explique le peu d'engouement pour ce lotissement. Cependant, avec l'augmentation de la pression foncière, le lotissement s'est vite rempli depuis le début des années 2000.

D'une manière générale, le confort des résidences principales est moyen mais progresse nettement depuis 1990.

CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1990 A SAINT-GONLAY



CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999 A SAINT-GONLAY



Source : Insee

NB : Sans confort : catégorie des résidences principales sans baignoire ou douche, sans ou avec wc intérieur.

Confort partiel : catégorie des résidences principales avec baignoire ou douche, wc intérieur sans chauffage central

Tout confort : catégorie des résidences principales avec baignoire ou douche, wc intérieur et chauffage central

La part des résidences principales confortables est en augmentation entre 1990 et 1999 avec une diminution de celle des résidences principales sans confort. Cependant, la proportion des logements tout confort n'est pas très forte (60 %) au regard de celle du département (85 % des logements ont tout le confort). Ce différentiel s'explique, sans doute, en partie par la prégnance du logement ancien.

1.5 L'AGRICULTURE

Ce paragraphe est issu de l'étude agricole réalisée par la Communauté de Communes du Pays de Montfort dans le cadre du projet de territoire.

7 sièges d'exploitation ont été recensés sur la commune de Saint Gonlay contre 12 en 2001, soit une baisse de 42%.

Sur la commune, les structures sociétaires sont largement majoritaires : 71% avec notamment une forte proportion d'EARL.

Ces formes sociétaires déjà bien présentes en 2001 (50%) ont continué à progresser, notamment les EARL (+24%). Bien souvent il s'agit d'installations de conjointe d'exploitant travaillant déjà sur l'exploitation souhaitant améliorer leur statut social.

Les transmissions d'exploitation se font de façon différente selon le type juridique de l'exploitation à reprendre. La reprise d'une exploitation individuelle est facilitée quand plusieurs facteurs relatifs à la viabilité économique sont réunis : type et moyens de production, fonctionnalité des bâtiments, réalisation de la mise aux normes...

Pour des exploitants en fin de carrière et sans successeur connu, ces investissements sont conséquents et donc improbables, ce qui ne permet pas une reprise à l'identique de l'exploitation.

L'âge moyen sur la commune est de 45.5 ans, contre 46 ans pour la Communauté de Communes.

La répartition par tranches d'âge est la suivante :

- moins de 40 ans : 37%
- entre 40 et 50 ans : 27%
- entre 50 et 55 ans : 9%
- plus de 55 ans : 27%

Depuis 2001, l'âge moyen a diminué. Cependant la part des plus de 55 ans reste encore importante.

Le renouvellement commencé ces 5 dernières années devraient continuer dans les 5 prochaines années.

Ces 7 sièges mettent en valeur 510 ha soit une surface moyenne de 73 ha.

La surface moyenne des exploitations individuelles est de 42 ha contre 85 ha pour les formes sociétaires.

La majorité des exploitations exploitent plus de 50 ha.

La surface moyenne a continué à augmenter depuis 2001 : 32%. Ce phénomène s'explique par la reprise de terres libérées par les exploitations ayant cessé leur activité.

Globalement, les exploitations mettent en valeur leur territoire communal puisque 86% d'entre elles ont plus des $\frac{3}{4}$ de leur surface sur la commune.

En moyenne, 90% des surfaces exploitées sont situées sur le territoire communal.

PART DE LA SURFACE AUTOUR DU SIEGE DANS LA SURFACE GLOBALE

- de 25% de la surface agricole utile	2 exploitations
de 26 à 50% de la surface agricole utile	4 exploitations
de 51 à 75 % de la surface agricole utile	1 exploitation
+ de 75% de la surface agricole utile	0 exploitation

Ce tableau montre la part des surfaces exploitées autour du siège en % de SAU totale, ceci dans un périmètre de 500 mètres.

Les exploitations de ces communes sont dans l'ensemble moins bien structurées et plus morcelées que les exploitations de la Communauté de Communes.

En effet, 58% des exploitations disposent de moins de 50% de leur SAU autour du siège.

Le morcellement est cependant à relativiser en terme de contraintes puisque les sièges disposant de moins de 25% de leur surface à proximité ne sont pas en production laitière.

Comme pour l'ensemble du territoire cantonal, il existe la même typologie au niveau des productions principales :

- légère prédominance de l'activité laitière (57% des exploitations)
- diversité des ateliers (100% des exploitations présentent un 2^{ème} atelier, et 29% un 3^{ème} atelier)
- 43% des exploitations présentent un atelier hors-sol

Aucune activité complémentaire n'a été recensée.

Sur Saint Gonlay, peu de contraintes ont été répertoriées : quelques problèmes liés à la présence de tiers et à la proximité de cours d'eau sont présents.

Les exploitations les plus sensibles à l'urbanisme et au voisinage sont proches des espaces urbanisés principaux.

La Communauté de Communes se caractérisant par l'élevage, des soucis pourraient avoir lieu pour ces structures ceci dans le cadre d'éventuelles extensions urbaines dans ces secteurs.

Toutes les exploitations ont ou auront réalisé leurs travaux à court terme.

Depuis 2001, les exploitants se sont engagés dans cette démarche.

Un lien peut être fait avec la carte relative au type de production.

La réalisation de ces travaux est un indicateur permettant, en complément des indicateurs que sont l'âge, le devenir, la fonctionnalité des bâtiments et la qualité du parcellaire, d'apprécier le potentiel permettant une installation.

Dans les années à venir, 5 exploitations soit 71% de l'ensemble devraient se maintenir sans changement majeur. Parallèlement, 2projets (28%) d'installations pourraient se concrétiser d'ici à 5 ans.

De ce fait, l'ensemble des surfaces agricoles communales devrait connaître peu de changement.

Rappelons que l'activité principale du secteur est le lait et qu'il existe des quotas sur les parcelles. Ainsi il est préférable de céder ces exploitations à un exploitant aussi producteur de lait, faute de quoi ces quotas iront abonder une réserve nationale.

Avec l'absorption d'exploitations, la commune pourrait assister à un changement de paysage, les prairies étant parfois remplacées par des cultures céréalières.

LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS LE TERRITOIRE EN QUELQUES CHIFFRES A SAINT GONLAY

nombre d'exploitations	7
nombre de chefs d'exploitations	11
Nombre d'actifs agricoles	12
Age moyen	45.4
Part des moins de 40 ans	37%
Part des plus de 55 ans	27%
SAU moyenne	73 ha
Part activité laitière dans CC	2%
Part autres élevages dans CC	6%
Maintien	5
Disparition dans les 5 ans	1
Installation dans les 5 ans	2
Ratio moins de 40 ans et plus de 55 ans	1.3
Ratio installations/cessations	0.66

1.6 LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

La commune de Saint Gonlay met différents services à la disposition de ses habitants :

- **Transport scolaire** : transport scolaire pour les écoles primaires d'Iffendic, taxi (moyennant une participation financière des familles) pour emmener les enfants aux écoles d'Iffendic.
- **Commerce** : bar restaurant « l'Etrier », celui-ci fournit de petits services à la population : dépôt de pain, gaz...
- **Type de ramassage des ordures** : celui-ci est effectué par le SMICTOM du centre ouest mais est géré par la Communauté de Communes du Pays de Montfort.
- **Tri sélectif** : des containers sont à la disposition des habitants, bac individuel dans le bourg et bac papier et verre près de la salle polyvalente.

LA COMMUNE EST MEMBRE DE DIFFERENTES STRUCTURES INTERCOMMUNALES :

- SMICTON du centre ouest
- SIVU Lycée du secteur de Montfort
- Syndicat Intercommunal du Bassin du Meu et du Garun
- Syndicat des Eaux de Montauban/Saint Méen
- Communauté de Communes du Pays de Montfort
- Pays de Brocéliande
- Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Brocéliande
- Pays d'Accueil Touristique de Brocéliande
- Office cantonal des Sports de Montfort.

LA REPURGATION

La collecte des ordures s'effectue :

- dans le bourg, au porte à porte 1 fois par semaine pour les ordures ménagères et 1 fois par semaine pour le tri sélectif
- dans les hameaux, 1 fois par semaine pour les ordures ménagères (en container collectif) et 1 fois par semaine pour le tri sélectif (en container collectif).

Il existe également des containers pour tri sélectif en port volontaire au niveau du bourg.

L'ASSAINISSEMENT

L'ensemble du bourg est raccordé à l'assainissement collectif. Celui-ci est connecté aux deux stations d'épuration par lagunage situées au nord et au sud du bourg. Le reste du territoire est en assainissement autonome. Les hameaux constructibles se situent où l'assainissement autonome ne pose pas de problème particulier de réalisation.

Les capacités de deux stations semblent suffisantes au regard des zones bâties Ua et ouverte à l'urbanisation 1AU du bourg.

1.7 DES SERVICES A RENFORCER

□ UNE COMMUNE OUVERTE VERS L'EXTERIEUR

Compte tenu de sa taille et de sa position géographique, la commune de Saint-Gonlay est amenée à avoir de nombreux échanges avec les autres communes environnantes notamment avec Iffendic et avec le pôle de la Communauté de Communes de Montfort-sur-Meu.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un environnement attrayant avec le Lac de Trémelin. A ce sujet, une carte des sentiers pédestres situés autour de Saint-Gonlay va être diffusée.

□ UNE COMMUNE DYNAMIQUE

La vie de la commune de Saint-Gonlay est animée en partie grâce à un dynamisme associatif qui, malgré quelques années de sommeil pour certaines associations, maintient le lien social entre les habitants. Ceux-ci répondent en effet positivement aux différents moments de rencontre ou d'animation qui leur sont adressés. Ces moments se déclinent autour de repas festifs organisés par les chasseurs, les amateurs de belote; de concours de palets ou encore du vide-grenier et de la dictée. Cette participation repose sur la bonne volonté des habitants et l'envie de s'entraider : « quand on a besoin de bénévoles, les gens sont volontaires » ; en dépit parfois de moyens limités : « on se débrouille par nous-mêmes » ; « on fait avec ce qu'on a » ; « on se satisfait de ce qu'on a ». Ce dynamisme se lit, en particulier, à travers la mise en valeur de l'ancienne école du village qui, faute d'écouliers, va revivre grâce à sa transformation en musée. Tel est le projet en cours qui vise à présenter, à travers du vieux mobilier et des anciens supports (carte, par exemple), l'évolution de la vie à l'école. Ce lieu, en cours de rénovation, s'adresse, à des élèves en classes découvertes.

L'idée étant d'intégrer le musée de Saint-Gonlay à un parcours plus large qui associe d'autres communes environnantes et notamment le site de Trémelin. Ce projet, bénéficiant des financements du programme Leader-Plus, prendra forme à la rentrée prochaine puisque c'est à cette période que le musée ouvrira, à priori, ses portes. Outre cette fonction de musée, l'ancienne école sert aussi de point de rencontre pour « l'épreuve » de la dictée annuelle et propose des expositions.

□ UN DYNAMISME, VICTIME DE SON SUCCES

Le succès rencontré par les manifestations proposées par la commune de Saint-Gonlay se heurte à un problème de salle. La salle des Fêtes communale n'a pas une capacité d'accueil suffisante : elle peut recevoir une centaine de personnes alors même que le concours de belote animé par le Club des retraités du Gai Soleil réunit environ 400 personnes. La solution trouvée par les organisateurs est de louer la salle d'Iffendic, la plus proche. Cette situation ne semble pas satisfaisante compte tenu des contraintes imposées par la structure qui gère cette salle : les dates peuvent être modifiées au dernier moment, le matériel comme la vaisselle n'est pas mis à disposition et la location représente un coût non négligeable.

D'autres activités plus régulières fonctionnent plutôt bien. Les activités bricolage et art floral, par exemple, qui se déroulent une fois par mois réunissent une vingtaine de personnes, pas seulement de la commune mais aussi venant d'Iffendic. Le nombre des participants est croissant.

Des fêtes ponctuelles sont organisées en direction des enfants par le Comité des Fêtes au moment de Noël et d'Halloween.

□ LES QUESTIONS-ENJEUX

A. Une offre de transports à destination des scolaires à renforcer ?

Le fait que les habitants de la commune soient constamment amenés à fréquenter les communes environnantes n'est pas sans poser problème notamment en matière de transport. La commune a mis en place un ramassage scolaire à destination des enfants en ayant recours à une société de taxis qui prend les enfants à leur domicile. Le succès de cette formule l'empêche cependant de se développer: en répondant à toutes les demandes, elle obligerait les enfants à se lever plus vite ce qui ferait perdre à ce service sa qualité. De la même façon, la mise en place d'un système traditionnel de transports scolaires impliquerait des horaires de passage tôt le matin. Ce service risquerait de ne pas être utilisé, les parents préférant déposer leurs enfants à l'école, afin de leur éviter des journées aux amplitudes horaires trop importantes.

B. Des besoins en activités nouvelles en direction des plus jeunes ?

L'offre culturelle, sportive riche en activités péri-scolaires à l'échelle de la Communauté de Communes et au niveau du canton en direction des jeunes profite aux habitants et plus spécifiquement aux jeunes de Saint-Gonlay, du coup « Il n'y a pas vraiment de demandes de jeunes ». Par ailleurs, une trentaine d'enfants de Saint-Gonlay participe aux activités du centre aéré d'Iffendic.

Cependant, une interrogation est formulée vis-à-vis d'un point rencontre pour les jeunes enfants qui permettrait aux parents de la commune d'échanger et de bénéficier, à proximité, d'un lieu d'accueil ponctuel pour leurs enfants. Il serait aussi l'occasion d'accueillir de nouvelles familles.

C. Des besoins d'aménagement pour favoriser les moments de festivités ?

Le problème de salle soulevé précédemment est abordé dans deux directions : soit l'accès à la salle d'Iffendic est facilité en engageant peut-être une négociation avec l'association qui en a la charge, soit la commune sollicite la Communauté de Communes afin qu'elle favorise l'accès à une autre salle disponible sur son territoire. Quant à la construction d'une autre salle, celle-ci semble difficile à réaliser compte tenu des marges budgétaires limitées.

L'espace qui sert actuellement de lieu de festivités, notamment pour la fête de la Saint Jean, sera, à priori, remplacé par la construction d'un nouveau lotissement. L'aménagement de la commune devra donc prévoir un nouvel espace de rencontre pour ces fêtes mais aussi des places de parking.

D. Le bar - restaurant : un pôle service-animation à renforcer ?

Le bar-restaurant, seul commerce du village, propose, outre ses fonctions traditionnelles, un dépôt de pain et un point internet. Ce dernier semble peu fréquenté : les enfants peuvent être amenés à l'utiliser pour des recherches ponctuelles et, à l'occasion, des touristes s'y arrêtent pour consulter leur messagerie.

Le bar permet aussi à des jeunes de la commune de participer à des tournois de billard.

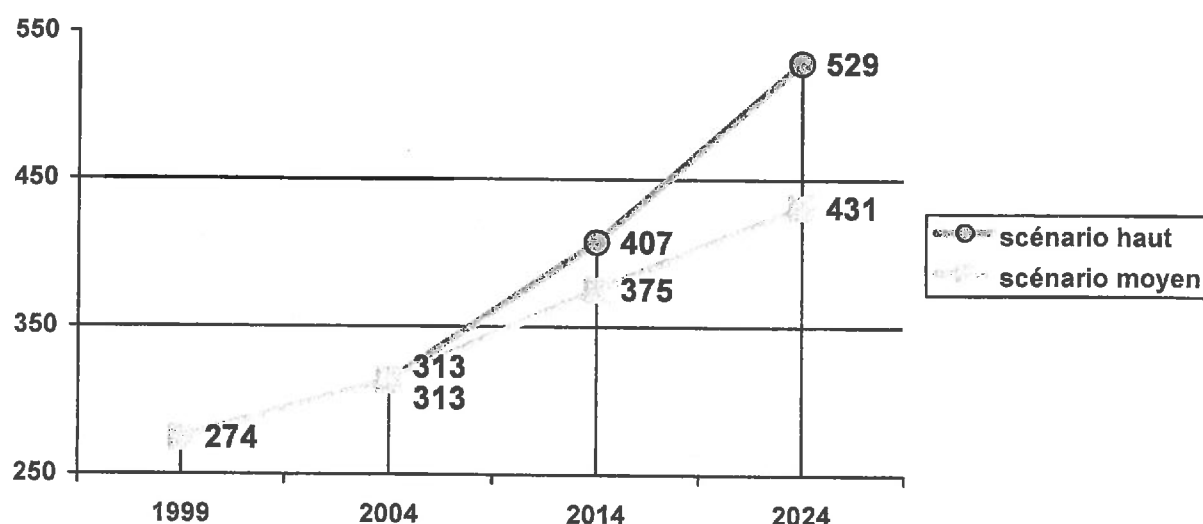
Ce pôle ne pourrait pas être renforcé soit par un partenariat plus fort au moment des fêtes, soit en l'aidant financièrement afin qu'il s'ouvre à d'autres services. Il pourrait, par exemple, devenir un point relais pour la réception de colis de la vente à domicile, moyennant une subvention communale.

Il pourrait tirer profit de la proximité du lac de Trémelin en accueillant des promeneurs par des tables à l'extérieur ou par une offre de restauration rapide. La présence du musée, en ce sens, pourrait générer une petite activité complémentaire.

2. LES BESOINS COMMUNAUX ET PRINCIPES D'EVOLUTION

Depuis trois décennies, la commune de Saint Gonlay perdait des habitants de façon significative. Par contre sur la période récente de 1999 à 2004, la population communale augmente de +39 habitants (soit une progression de +3% par an). Cette évolution s'inscrit dans la croissance démographique commune au bassin rennais dont fait parti la commune, avec cependant un rattrape de la perte de vitesse de croissant connue ces dernières années. A partir de ce dernier chiffre, l'évolution de la population communale peut être estimée suivant deux scénarios. Ceci tient compte du récent rythme de progression communale et envisage un ralentissement de croissant (qui reste cependant positive).

	Population en 2004		Population en 2014		Population en 2024	
	absolue	% annuel 1999-2004	absolue	% annuel 2004-2014	absolue	% annuel 2014-2024
Scénario central	313	+3%	375	+2%	431	+1.5%
Scénario haut	313	+3%	407	+3%	529	+3%



A partir de là, peuvent être estimés les besoins en logements. Ces hypothèses de calcul prennent comme base une stabilité du parc de logements vacants, et une baisse de la taille moyenne des ménages de 2.5 personnes.

Besoins estimés en logements	Scénario haut	Scénario moyen
Logements en 2004 (2.7 pers/ménage)	118 Logements	118 Logements
Logements en 2014 (2.5 pers/ménage)	163 Logements	150 Logements
Logements en 2024 (2.4 pers/ménage)	220 Logements	180 Logements
Delta 2004-2014	45 Logements	32 Logements
Delta 2014-2024	57 Logements	30 Logements
besoins / an	5 à 6 Logements/an	3 Logements/an

L'étude des hameaux réhabilitables et constructibles donne le potentiel de 11 logements pouvant être créés théoriquement par réhabilitation ou constructions neuves et ce en dehors des périmètres de réciprocity agricoles de 100m.

Parallèlement la zone urbaine du bourg offre 24 lots potentiels répartis comme suit

- 3 lots potentiels en constructions neuves à l'entrée ouest du bourg
- 15 lots derrière la mairie : programme de lotissement communal et de lotissement privé sur n total de 1ha environ
- 6 lots en entrée est du bourg sur 0ha5 environ

Ainsi entre le bourg et les hameaux 35 lots peuvent être réalisés.

Besoins à 10 ans	Scénario haut	Scénario moyen
Delta 2004-2014	45 Logements	32 Logements
Potentiel du bourg et des hameaux	35 Logements	35 Logements
Besoins restants	10 Logements	Aucun Logement

Besoins à 20 ans	Scénario haut	Scénario moyen
Delta 2004-2024	102 Logements	62 Logements
Potentiel du bourg et des hameaux	35 Logements	35 Logements
Besoins restants	77 Logements	27 Logements

Le rythme actuel de construction et d'arrivée de population sur le territoire correspond à 5 permis de construire par an. Ce souhait correspond donc scénario haut ci dessus.

Sur le bassin de vie de Montfort, se distinguent essentiellement deux profils de demandeurs:

- De jeunes couples sans enfant ou avec enfants en bas âge, qui disposent le plus souvent d'un petit budget : ils sont à la recherche d'une primo-accession avec un prêt à taux zéro. Ils représentent environ les 3/4 des demandeurs.
- Les retraités ou futurs retraités qui sont à la recherche d'une maison de plein pied : ce sont en majorité des agriculteurs, Ils recherchent à s'installer à Montfort, Iffendic et dans un second temps sur les communes environnantes.
- Il existe également une toute petite demande, notamment de la part de ménages originaires de région parisienne, pour des maisons de caractère.

Avec les difficultés d'accéder à la propriété depuis quelques années, tous les professionnels de l'immobilier interviewés notent à nouveau un report géographique, qui se traduit par une installation de plus en plus éloignée de l'agglomération rennaise. Cette tendance est liée aux revenus moyens des ménages, originaires du bassin de vie, souvent employés dans l'industrie agroalimentaire.

A l'échelle du bassin de vie la demande en logements concerne en premier lieu Montfort, en deuxième lieu Bédée et enfin Pleumeuleuc, Iffendic, Talensac, Saint-Gonlay... Les ménages sont en majorité originaires du bassin de vie de Montfort puis de Rennes puis de communes alentour puis enfin du Morbihan.

La Ville de Montfort est plus attractive que ses communes voisines, telle Saint-Méen-le-Grand. En effet, « Montfort est à la croisée des chemins : elle profite du bassin de Rennes et de l'attractivité de la partie centrale de la Bretagne ». De nombreuses demandes convergent vers ce pôle, ce qui se traduit depuis quelques temps par une augmentation significative des prix immobiliers. D'après les professionnels interviewés, les écarts de prix entre Montfort et Saint-Gonlay atteindraient 40 à 50 %. La difficulté pour ce qui concerne Saint-Gonlay, « c'est de passer la barrière des 4 km encore après Iffendic » : même si la commune est très attractive en terme de cadre de vie, l'accessibilité reste un élément-clé parmi les motifs d'installation des ménages. Afin d'inscrire les nouvelles constructions dans le développement communal, deux conditions sont nécessaires:

- Des prix bas :
- Des parcelles d'environ 600 m².

Fort de ce constat, le PLU doit donc prévoir :

	Besoin à 10 ans		Besoin à 20 ans	
	en logement	en surface 600m ² +30%*	en logement	en surface 600m ² +30%*
Scénario haut	10 logements	0ha78	77 logements	6ha

*en plus de la surface de terrain, il est nécessaire de rajouter la surface prise pour les aménagements de voirie et espaces verts qui représentent environ 30% du terrain.

Ainsi, en plus des logements potentiels réalisables par constructions neuves et réhabilitation dans les hameaux et le bourg, le PLU doit permettre la réalisation de 77 logements pour les 20 ans à venir soit 6 ha. Certes cette échéance est lointaine, mais la configuration du bourg et son organisation poussent à réfléchir son développement urbain en amont, afin d'anticiper les diverses opportunités. Le PLU organise donc 5ha17 de zone fermée à l'urbanisation. De plus, conformément au PLH, sur la commune doivent être réalisés 20% de logements sociaux pour toute opération de 5 logements et plus. La densité de 12 logements par ha doit être respectée ainsi que l'obligation de réaliser 4 logements de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) à l'horizon 2013.

La commune comprend une entreprise située en entrée est du bourg, à l'extrémité du lotissement communale. Afin d'accueillir de petites entreprises artisanales, essentiellement dans le domaine de la construction, la commune souhaite prévoir une petite zone artisanale. Elle comprendra l'entreprise du bourg et sera de 1ha49 environ. L'ensemble de la zone pourra être desservi par extension des réseaux.

L'ensemble de ces dispositions (surface à urbaniser, disposition du PADD) respecte les préconisations du PLH et du SCOT dont fait partie la commune.

3. AUTRES PARAMETRES

3.1 LE SCOT

La commune de Saint Gonlay fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande. Celui-ci a été présenté aux Services de l'Etat et sera approuvé en 2008.

3.2 LE PLH

Montfort Communauté a décidé de mettre en place un Programme Local de l'Habitat sur son territoire. Ceci est en cours d'approbation. Le PLH a retenu 7 orientations :

- maintenir l'attractivité du territoire par une politique de diversification du logement et de maîtrise foncière
- développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale dans une logique d'aménagement du territoire
- développer un parc de logements et d'hébergements adapté aux besoins des populations spécifiques
- mettre en place une politique de logements durable sur le Montfort Communauté
- favoriser la requalification du parc privé ancien
- mettre en place les services nécessaires au développement résidentiel de Montfort Communauté
- mettre en oeuvre une démarche transversale en matière d'habitat à travers un dispositif de suivi-évaluation du PLH afin d'adapter les actions de manière réactive.

Ces objectifs se déclinent ensuite sous forme d'actions. Pour la commune de Saint Gonlay, il ressort notamment les éléments suivants :

- pour les programme de plus de 5 logements, 20% des logements doivent être des logements sociaux (PLUS, PLAI, DLS, PSLA) dans le cadre de la mise en place d'une stratégie en faveur de la mixité sociale
- afin de favoriser des formes d'habitude moins consommatrices d'espace, la densité moyenne minimale de logements par hectare est de 12 sur la commune.
- permettre aux personnes de la commune de bénéficier de l'OPAM mise en place.
- réaliser 4 logements d'ici 2013 dans le cadre de la mise en oeuvre d'un scénario de développement de l'offre de logements sociaux.

3^{EME} PARTIE : LE PROJET DE PLU

1. CONTRAINTES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1.1 CONTRAINTES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DU BOURG

Le bourg de SAINT-GONLAY est relativement linéaire. L'objectif du PLU va être de travailler sur l'épaississement du tissu urbain en tenant compte des différentes contraintes. Celles-ci sont :

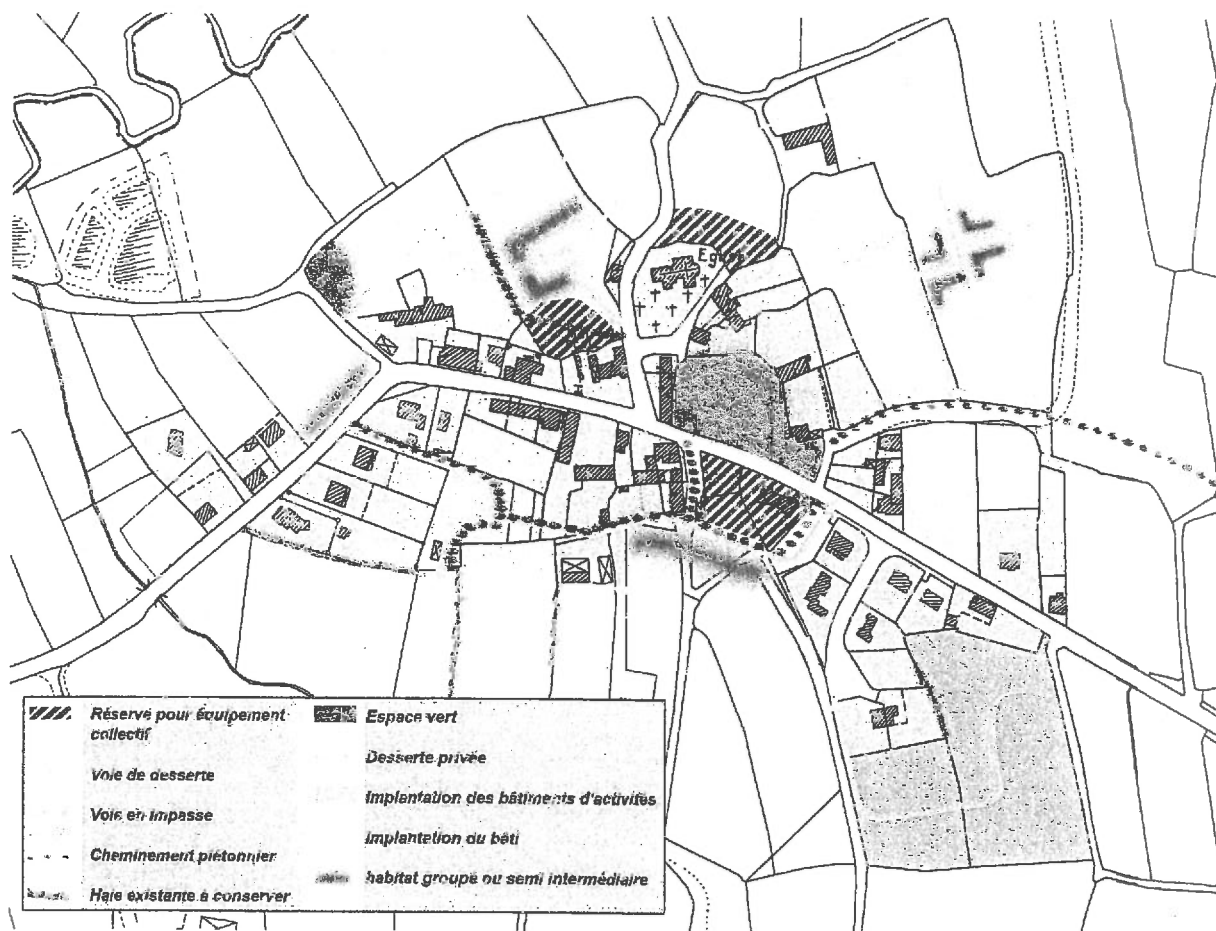
- Une topographie relativement marquée tout autour du bourg et notamment dans sa partie nord.
- Au nord ouest et au sud du bourg, existent des bassins de lagunage qui génèrent des périmètres inconstructibles de 80 m comptés à partir du bord des bassins. Ce ci hypothèque donc la construction à proximité de ces sites.
- L'entrée nord du bourg est marquée par une topographie qui situe les terrains de part et d'autre de la voie en surplomb de celle-ci. Puis, les terrains descendent vers la vallée.
- L'entrée ouest du bourg est marquée par un ruisseau qui figure une limite naturelle du bourg par son paysagement et la topographie qui l'accompagne.
- L'entrée est du bourg est marquée par une double haie d'arbres bocagers de grande hauteur qui pose également la limite urbaine et paysagère du bourg sur la RD en venant d'IFFENDIC. De plus, les abords de la voie sont marqués par des terrains humides non raccordables au réseau en partie sud de la voie et des secteurs figés en terme d'urbanisation par l'utilisation agricole des terrains en partie nord de la voie.
- Le bourg comprend quelques voies en impasse qui ne peuvent être utilisées pour déboucher sur les parties arrières.



Au vu de ces diverses contraintes, les principes d'aménagement du cœur de bourg sont les suivants :

- Sur l'arrière de la mairie, la commune organise un lotissement communal ayant pour objet de réaliser un certain nombre de maisons groupées et d'habitat dense pour accueillir notamment des logements sociaux. Dans le prolongement de ce lotissement communal, une voirie épousera la topographie afin de desservir les parties basses des terrains et ressortir sur la voie d'accès à la station d'épuration.
- La voie d'accès à la station d'épuration sera élargie pour faciliter la circulation et la sécurité des transits.
- Le terrain libre en entrée ouest du bourg devra être aménagé de manière à reconstituer un front bâti relativement dense cohérent avec le bâti à l'alignement en front continu du cœur de bourg.

- Afin d'épaissir le cœur de bourg en partie sud, l'urbanisation s'appuiera sur les principes édictés dans le contrat d'objectif ; la réorganisation des abords de la salle des fêtes permettra de réaliser des voies qui desserviront ces parties arrières du bourg. Afin de reformer la façade de ce cœur de bourg, un habitat groupé ou semi-intermédiaire pourra se localiser le long des voies créées. Le reste des zones pourra accueillir à terme également de l'habitat.
- Au nord-est du cœur de bourg, une zone d'urbanisation se développe sur des terrains marqués en partie nord par la topographie. Il est intéressant d'organiser des greffes sur la voirie existante à divers niveaux. Ceci s'accompagnera de l'élargissement de la voie communale.
- Les terrains restant en entrée est du bourg pourront s'urbaniser afin d'occuper les terrains libres situés de part et d'autre des alignements d'arbres de hautes tiges. Ils pourront accéder par la voie communale située au nord ou directement sur la RD située au sud, comme les constructions situées en vis-à-vis.
- Comme exposé plus haut, la commune localise une zone à vocation artisanale de compétence intercommunale à l'entrée est de son bourg. Cette zone permettra à l'entreprise localisée dans le lotissement communal de sortir à travers cette petite zone artisanale et non en traversant les zones d'habitat. L'organisation de cette zone artisanale s'accompagnera de la réalisation d'une zone tampon entre la zone d'habitat et la zone d'activité. La partie basse du périmètre, où se situent des terrains plus ou moins humides, permettra d'accueillir des ouvrages hydrauliques. L'ensemble de ces secteurs pourra se desservir gravitairement vers la lagune située à proximité.
- L'ensemble des zones d'urbanisation future du bourg permet de redessiner le nouveau profil du bourg en épaississant son tissu urbain. L'ensemble sera desservi par des voiries à créer ainsi que par un maillage de continuités piétonnes.



La commune souhaite à travers son PLU poursuivre le travail et la réflexion engagés dans le contrat d'objectif. Afin de donner une existence juridique à ces principes d'aménagement, elle traduit ceux-ci dans une orientation d'aménagement figurant dans le présent PLU.

1.2 CONTRAINTES ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE RURALE

1.2.1 DES HAMEAUX CONSTRUCTIBLES

Conformément aux dispositions de la Loi SRU, la commune de SAINT GONLAY concentre son urbanisation au niveau du cœur de bourg. Elle souhaite, dans le respect de l'espace agricole, permettre également quelques constructions ponctuelles situées en dent creuse de hameaux déjà bâtis. Cette constructibilité ajoutée aux possibles réhabilitations, représente au maximum 11 logements potentiels. Ceux-ci se répartissent sur différents lieux-dits :

- La Rousselais
- La Ville Evin
- La Ville Bouenou
- La Fretonay
- La Vallée

Les terrains ainsi constructibles se situent le long de la voie, bordés de part et d'autre par des constructions déjà existantes. Ils sont tous situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole.

1.2.2 DES HAMEAUX NON CONSTRUCTIBLES

Parallèlement, la commune souhaite permettre dans l'ensemble des hameaux et lieux-dits non agricoles de son territoire, l'extension mesurée et le changement de destination des constructions existantes. De même elles souhaitent permettre la réalisation d'annexes liés à cet existant. Ainsi est préservé le patrimoine rural du territoire et la pérennisation des constructions existantes.

1.2.3 L'ACTIVITE AGRICOLE ET LE PAYSAGE

La zone à vocation agricole ainsi que les constructions agricoles sont intégrées dans une zone agricole qui couvrent le territoire.

Les zones humides inventoriées, les cours d'eau, ainsi que les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, faunistiques, Floristiques), les boisements et les zones inondable sont protégées par une zone naturelle où la constructibilité est inexistante sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.2.4 LE BILAN DES SURFACES

Les zones agricoles A sont de 785ha63 environ. Les hameaux constructibles sont couverts par une zone Ub de 4ha77, les hameaux seulement réhabilitables représentent une zone Nh de 17ha44. 107ha30 sont compris dans une zone Ns permettant la préservation des espaces pour leurs valeurs intrinsèques ou les risques qu'ils représentent.

2. LE POURQUOI DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

2.1 LE POURQUOI DU PLU ?

« La commune de Saint Gonlay est une commune rurale de la grande ceinture rennaise en périphérie de la commune de Montfort.

La population a compté jusqu'à 600 habitants il y a une centaine d'années. En 1999, elle était de 273 habitants. Un lotissement communal, créé il y a 25 ans, a eu bien du mal à se remplir malgré sa petite taille. Déjà il était apparu aux élus que la projection dans l'avenir passait par un cadre d'urbanisme minimum. Il y a une dizaine d'années, on a assisté à un processus de ruralisation. Les demandes de logements sont devenues plus nombreuses et les enfants de la commune souhaitaient s'installer près de leur famille.

L'absence de cadre dans le développement communal nous a fait craindre une évolution anarchique de la commune. Le conseil municipal a opté pour un PLU, outil complet pour maîtriser en concertation avec les habitants, l'urbanisme et le développement de la commune.

De plus, cette démarche nous a permis une réflexion de fonds sur nos atouts, l'originalité de notre paysage et les enjeux de développement durable et de maîtrise de l'énergie ».

(Monsieur Le Maire de Saint Gonlay).

2.2 EQUILIBRE DES FONCTIONS ET MIXITE SOCIALE

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
Renouvellement urbain et urbanisation	Localisation de l'urbanisation	Le développement urbain, fondé sur des prévisions démographiques, sera respectueux de l'équilibre entre l'urbain et le rural. Il privilégie le renouvellement urbain et la proximité de la zone urbaine, limitant ainsi les atteintes aux secteurs naturels et agricoles tout en favorisant les modes de circulation douce. La commune souhaite œuvrer dans le sens du développement durable en favorisant la densité en milieu urbain, en limitant l'étalement urbain de la zone du bourg et en favorisant la reconquête du bâti vacant. Les secteurs d'urbanisation future, classés en 1AU ou 2AU, sont localisés à l'intérieur de la zone agglomérée ou en continuité immédiate. Ils forment l'essentiel du potentiel de développement urbain communal. Ces extensions urbaines sont appelées à être desservies par le réseau d'assainissement collectif et sont réparties géographiquement en plusieurs secteurs du bourg, ce

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
		qui concourt à une certaine mixité, à un épaississement du tissu urbain et renforcement du rôle de centralité du bourg.
Renouvellement urbain et urbanisation	Déplacements	La proximité entre lieux d'habitat et cœur de bourg sera profitable au recours aux modes dits de « circulation douce » (marche à pied et deux-roues) plutôt que de favoriser toujours plus l'automobile, ce, dans un but de limiter les émissions polluantes, l'encombrement des voies et le bruit. Les accès nouveaux sur les voies départementales hors zones urbanisées seront limités, voire interdits pour une plus grande sécurité et une meilleure fluidité. Les zones d'aménagements futurs comprennent un réseau de voirie indicatif compatible avec leurs propres besoins et formant parfois de nouvelles liaisons inter quartiers plutôt que des dessertes en impasse. Le traitement des accès devra également faire l'objet d'une attention particulière, avec la nécessité d'aménager les carrefours, le tout dans l'esprit du Contrat d'Objectif adopté par la commune Une place est également faite aux déplacements piétons par de nouveaux cheminements à créer.
	Assainissement	L'urbanisation des différents secteurs se fera en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation et notamment de l'assainissement collectif. En l'absence d'assainissement collectif, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome détermine les capacités de constructibilité.
La mixité urbaine et sociale	Mixité des fonctions	Comme en zone d'habitat existante, les constructions admises en zone d'urbanisation future ne sont pas circonscrites à une destination mono-fonctionnelle. Les commerces et services sont ainsi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat. Toutefois, cela n'est pas incompatible avec une volonté délibérée de la commune de favoriser l'artisanat en spécialisant une zone d'accueil pour ce type d'activité. Ce développement est réfléchi à une échelle intercommunale.

Objectifs en terme de développement durable	Thème	Choix retenus
	Cadre de vie : équipements et espaces verts	L'aménagement de nouveaux équipements et espaces verts permettront à la commune de disposer d'espace public de qualité. Un traitement paysager de qualité sera également imposé pour les nouveaux quartiers (préservation des plantations notamment). D'autres équipements, encore non décidés aujourd'hui, pourraient voir le jour au gré des besoins et des opportunités.
	Mixité urbaine et sociale	Les opérations d'urbanisation future devront intégrer 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 5 logements, conformément au PLH. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité. La maison de ville, voire de petits collectifs, pourront ponctuellement être implantés aux côtés de ce type de logements. L'alternance et la variation de densité permettent aussi la mise en place d'une offre en locatif, qu'il soit privé ou public. Des espaces verts seront créés afin de constituer des poumons à l'intérieur de ces zones. La diversité des formes d'habitat doit offrir une large gamme de logements, accessibles à des catégories de populations variées.
Le potentiel économique de la commune	Préservation de l'activité agricole	Le zonage A recouvre une grande partie de la SAU de la commune, excepté les sites à protéger et dans les zones d'urbanisation future (AU). Toute présence d'exploitation agricole fait l'objet d'une protection efficace par un classement en A de l'exploitation (les maisons de tiers étant classées en Nh).
	Développement de l'activité artisanale	Les activités non nuisantes sont autorisées en zone d'habitat. Celles risquant d'être gênantes ou consommatrices d'espace pourront s'implanter sur la zone d'activités artisanales. De plus, les entreprises existantes en milieu urbain ou villages pourront poursuivre leur activité.

2.3 PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT TANT NATUREL QU'URBAIN

Objectifs en terme de développement durable	Choix retenus
Le patrimoine architectural	Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain : bourg et villages. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant. La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments agricoles en logement (hors zone A) permettra de préserver ces constructions traditionnelles. La protection des sites archéologiques participe également de la préservation du patrimoine communal.
Préservation de l'environnement	La création de zones naturelles permettra de préserver les espaces de qualité : zones humides, ruisseaux, zone d'intérêt écologique notamment. Le règlement associé limite strictement les possibilités de construire et d'aménager l'existant. Certains boisements et haies sont protégés en raison de leur qualité paysagère et /ou de leur présence en bordure de vallon et/ou continuités piétonnes. Cette protection est associée à celle d'un boisement particulier. Les rejets en rivière seront limités par la création de bassin de rétention et le contrôle des dispositifs.

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 LA MISE EN PLACE D'UNE PROTECTION DES ESPACES NATURELS DE QUALITE

Le PLU garantit une protection des espaces naturels de qualité que sont les ruisseaux et leurs abords, des zones humides, des zones inondables, des boisements ainsi que les ensembles paysagers significatifs.

Classés en zone Ns, le règlement limite strictement le droit à construire sur ces espaces. Leur superficie représente près de 11.5% du territoire. Elle s'appuie sur l'ensemble des ZNIEFF identifiées, des zones humides recensées et des périmètres du PPRI. Il s'agit de prendre en considération la sensibilité du milieu naturel de la commune.

Ces zones permettent de cadrer le développement de zones urbaines, des hameaux avec un classement systématique des zones humides et créent un recul de fait des implantations par rapport aux milieux naturels.

3.2 UNE PRESERVATION DE CERTAINS BOISEMENTS ET HAIES REMARQUABLES

Il existe sur la commune des massifs boisés bénéficiant d'une protection spécifique : l'espace boisé classé. Identifié par une trame particulière sur le plan de zonage, ce boisement représente une surface de 106 hectares.

3.3 UNE RECONNAISSANCE DE LA ZONE AGRICOLE

L'espace agricole est moins sensible écologiquement que d'autres secteurs, comme les zones humides. Il présente cependant ses propres écosystèmes, mis en valeur traditionnellement par l'agriculture.

Il convient de maintenir l'activité agricole sur ces terres, ce que le zonage et le règlement de la zone A assurent au mieux. Seul l'ensemble des bâtiments des exploitations ainsi que le logement des exploitants sont admis en zone A. Cependant, la protection de la qualité de l'environnement est plus garantie par les normes agricoles et sanitaires demandées aux exploitants, que par les règles du PLU.

Dans le PLU, la zone agricole représente plus de 785 hectares, soit 84% du territoire.

3.4 LIMITATION DE L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS NEUVES SUR L'ENVIRONNEMENT

A travers le projet d'aménagement de son PLU, la commune de SAINT GONLAY cherche à limiter l'impact de son urbanisation sur l'environnement.

Tout d'abord, elle cherche à assurer la mixité des fonctions et de l'habitat au sein des zones urbanisées afin de préserver l'équilibre entre ces espaces à vocation différente. Les zones d'habitat se concentrent donc autour du bourg dans des secteurs de faible valeur agricole.

Ces dernières années, l'urbanisation s'étendait surtout le long des axes de circulation, au sud et à l'ouest. La zone agglomérée U reste donc dans les limites effectivement urbanisées, sans s'étendre davantage sur les espaces agricoles ou naturels, mais plutôt en épaississement du tissu urbain.

Afin de limiter au maximum l'impact sur l'environnement, le choix s'est porté sur une recherche de densification de part et d'autres du centre-bourg principalement et sur un développement vers le nord et le sud en continuité de la zone bâti. Les haies et boisements existants dans ces secteurs ainsi que la greffe sur le réseau viaire existant

faciliteront l'insertion des nouveaux quartiers. Ce choix permet également de rééquilibrer l'urbanisation de l'agglomération.

Des cheminements piétonniers permettent de relier à la fois les quartiers entre eux et d'établir des liaisons vers le cœur du bourg et ses équipements. Ces liaisons sont intégrées dans les schémas d'aménagement des zones 1AUa et reprises dans l'orientation d'aménagement. Ces cheminements offrent une alternative à l'utilisation systématique de la voiture.

En dehors de l'agglomération, afin de préserver au mieux l'espace naturel et agricole, l'extension des villages est interdite. Par contre certains villages permettent la réalisation de constructions neuves en dents creuses, en dehors des périmètres de réciprocity d'activités agricoles. Ces hameaux sont classés en zone Ub. Ainsi les contours de la zone Ub sont volontairement resserrés sur le bâti existant afin d'éviter le mitage. Seules les constructions en « dent creuse » sont désormais possibles.

Tous les autres hameaux ou maisons isolées ont tout d'abord été extraits de la zone A afin de faciliter les réhabilitations, les extensions ou les réalisations d'annexes aux constructions existantes.

Pour ce qui est de la vocation économique, la Communauté de Communes incite les communes à développé des sites d'activités artisanales sur leur territoire afin de créer une dynamique économique à l'échelle communale. La commune développe donc les futures parcelles économiques sur un secteur agricole en continuité de la zone déjà urbanisée du bourg. Cette prise sur l'agriculture est cependant relativement limitée.

Notons également que les zones à vocation d'habitat permettent également l'implantation d'activités de services ou d'activités libérales, équipements à disposition des habitants. A travers les différents types d'habitat potentiel : constructions neuves dans le bourg, constructions neuves dans les villages et les réhabilitations, la commune espère satisfaire l'ensemble des demandes existantes.

Les surfaces ainsi mises en œuvre pour assurer la réalisation des équipements, des zones d'habitat et de la zone économique sont de nature à assurer à la commune un développement équilibré de son territoire en fonction des objectifs qu'elle s'est fixée. La volonté communale est d'avoir un développement maîtrisé afin d'assurer l'extension de son territoire tout en étant consciente des conséquences de ce développement.

Le PLU a également intégré les résultats de l'étude de l'assainissement dans son projet puisque les zones d'urbanisation sont cohérentes et compatibles avec le zonage d'assainissement collectif.

4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

Les différentes zones et leur règlement tiennent compte dans leur tracé et dans leur rédaction des différentes obligations demandées par les services de l'Etat et autres Chambres Consulaires, archéologie préventive, reculs le long des voies départementales ou nationales, ZNIEFF, périmètres agricoles.... Le tracé du zonage s'appuie également sur les limites des divisions cadastrales. Quant à la rédaction du règlement, elle répond à la législation, aux difficultés rencontrées ou précisions nécessaires que les services de la mairie ont identifié lors des instructions de permis et d'autorisations effectuées avec les services instructeurs de la DDE.

Les dispositions générales ont été rédigées afin de tenir compte de la législation en vigueur. Sont rappelés un certain nombre d'articles du code essentiels en aménagement urbain. Il est précisé que, sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de certains ouvrages

Sont également précisées certaines définitions ou obligations :

- **Hauteur des constructions** - Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent
- **Règle de stationnement** des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques
- **Autorisations spéciales** - En toutes zones, les dispositions des articles 3 et 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Constructions et clôtures liées aux cimetières,
 - Postes de transformation d'énergie électrique ; autocommutateurs...
 - Stations de relevage et d'épuration : château d'eau, station d'épuration...
 - Réseaux enterrés et aériens : équipements et ouvrages liés à ces réseaux...
 - Mobiliers et équipements de voirie (aubettes, sanitaire, etc...)
- **Patrimoine archéologique** - La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L531-14 à L 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél : 02-99-84-59-00).* »
 L'article 1 du décret N° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la Loi N° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation*

ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »*

- **Espaces Boisés** - 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 prévu aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2.5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale
- **Annexes** - Une annexe est une construction non attenante de la construction principale (ex : abris de jardin, garage...) ; ce n'est pas une pièce d'habitation

Il est également préciser que le lotissement du Val Comper réalisé en 1979, a été modifié dans son règlement en 1995 et 2000. C'est pourquoi ce règlement s'applique toujours. A expiration des 10 ans, en 2010, ces règles ne seront pas maintenues.

Les articles des différentes zones concernent les éléments suivants :

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

ARTICLE 3 - ACCES

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

ARTICLE 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 -ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

4.1 LES ZONES URBAINES U

Les zones urbaines correspondent aux secteurs actuellement bâtis du bourg et des hameaux et où les constructions neuves sont autorisées.

4.1.1 LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au secteur déjà urbanisé du bourg, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone est raccordée à l'assainissement collectif.

Le zonage

La zone Ua comprend toutes les constructions du cœur de bourg. A l'ouest, sa limite exclut partiellement les zones de protection de la station d'épuration de 80 m compté à partir des bassins.

Au nord-ouest du bourg, la zone Ua intègre deux parcelles encore non bâties mais sur lesquelles existent deux projets de construction en cours.

La zone Ua comprend deux emplacements réservés :

- **l'emplacement réservé n° 1** : il correspond à l'élargissement de la voie communale et à la voirie d'accès permettant de désenclaver la zone 2AU. Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune.
- **l'emplacement réservé n° 2** : il a pour objet l'élargissement de la voie d'accès à la lagune afin de faciliter la circulation et assurer la sécurité des transits à venir issus des zones d'urbanisation future.

Le règlement

L'article 1 de la zone Ua interdit un certain nombre de construction indésirable en cœur de bourg. Il s'agit notamment :

- des constructions à usage industriel ou à usage agricole, des carrières et des installations classées de toute nature pour des raisons de gênes et nuisances
- des dépôts de toute nature sauf éco-station ou point tri et des entrepôts pour des questions de salubrités et d'esthétique
- des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des parcs d'attractions ouverts au public ainsi que du stationnement collectif de caravanes, HLL, camping-cars au-delà de 24 heures pour des questions d'esthétiques avec l'architecture du bourg et parce que ce n'est pas la vocation du bourg.

L'article 2 autorise ce qui n'est pas cités à l'article 1. De plus il met des conditions d'autorisation pour certains ouvrages :

- les affouillements nécessaires aux opérations autorisées à condition d'être liés à l'édification des opérations autorisées
- le commerce et l'artisanat sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'habitat en terme de nuisances.
- les constructions d'habitation à condition de s'inscrire dans les orientations d'aménagement
- les piscines sont autorisées à condition de respecter les articles 6, 7 et 11.

L'article 3 réglemente les accès et les voiries. Ceux-ci doivent être de dimension suffisante pour permettre une desserte et une accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie et à la sécurité civile.

L'article 4 demande que chaque construction soit raccordée au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif. Il est rappelé que l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à des dispositifs particuliers prévus par des législations en vigueur notamment en cas de pré-traitement nécessaire. Il est également rappelé que les eaux pluviales doivent être gérées afin de ne pas inonder les parcelles voisines mais dirigées vers un réseau collecteur. Il est demandé que le raccordement des constructions et des lotissements se fasse par réseaux enterrés afin d'éviter la démultiplication des câbles aériens.

L'article 5 est sans objet.

L'article 6 impose que les constructions se situent à 5 m de l'alignement des voies. L'objectif est de permettre aux constructions de se développer par rapport à la voirie mais d'interdire toute construction en fond de parcelle en second rideau. Cependant, un certain nombre d'exceptions est possible lorsque, entre autre, la construction se situe à côté d'une construction existante ayant une implantation différente, de valeur ou en bon état. Ceci permet notamment de préserver le gabarit existant des espaces. Sont exemptés les projets de construction qui jouxte un espace public autre que les voies, ainsi que les projet de construction concernant une annexe.

L'article 7 permet aux constructions d'être édifiées soit sur une limite, soit sur les deux limites, soit dégagées des limites séparatives. En cas de retrait, une distance minimum de 3 m doit être respectée.

Les articles 8, et 9 sont sans objet.

L'article 10 impose une hauteur des constructions nouvelles à 7 m à l'égout des toitures soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble peut être aménageable. Cette hauteur correspond à l'existant. Il est cependant préciser que, en cas d'extension des constructions existantes, la hauteur autorisée sera dans le prolongement des constructions existantes afin de respecter et préserver une certaine cohérence architecturale.

Afin de tenir compte de la pente des terrains et de la topographie du bourg, une hauteur supplémentaire pouvant aller jusqu'à 1,5m peut être autorisée sur certaines sections de façade.

L'article 11 définit un certain nombre de règles de toiture. Celles-ci ont pour objectif d'inscrire les constructions nouvelles dans l'esprit de l'existant, soit : une pente entre 30 et 60° réalisée en matériaux d'aspect identique à l'ardoise. La commune souhaite également qu'en cas de reconstruction après sinistre, celle-ci soit faite à l'identique dérogeant ainsi aux règles de constructions en vigueur. Afin de préserver le caractère architectural marqué du bourg, la commune souhaite que les ouvertures en toiture soient préférentiellement réalisées en chien assis ou lucarne passante plutôt qu'en ouverture dans la pente du toit type velux. Dans ce dernier cas, les ouvertures type velux seront encastrées.

Dans un souci de développement durable, les équipements liés aux énergies renouvelables (type panneaux solaires photovoltaïques ou chauffe-eaux solaires) sont autorisés à condition d'être intégrés en toiture.

Afin de répondre à des préoccupations architecturales contemporaines, tout en préservant le cadre traditionnel, certains éléments d'accompagnement en toiture terrasse sont autorisés si ils permettent soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction.

Afin de rester dans l'esprit architectural de Saint Gonlay, il est recommandé de travailler sur une volumétrie simple et d'animer la façade des constructions par un décroché de toiture et/ou un décroché de façade. En raison de leur position par rapport aux voies ou espaces communs, et afin de qualifier leur impact sur ces espaces publics, les murs pignons devraient être traités par des percements d'ouverture ou des dessins de façade en évitant le revêtement complet de celui-ci en ardoise. De même, il est souhaitable que la façade principale n'offre pas de pans de murs aveugles. Elle doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

En règle générale, il faut rechercher un ordonnancement dans les ouvertures y compris pour les fenêtres de toit ou lucarnes. Les baies vitrées sont à privilégier sur les façades côté jardin afin de conserver, sur rue, un rythme d'ouverture verticale. Sur rue, les pleins doivent aussi occuper une plus grande place que les vides.

Les encadrements d'ouverture peuvent être marqués par une différence de teintes ou d'aspect de surface de finition d'enduits, une différence de matériaux, un joint creux ou un enduit en surépaisseur...

Les clôtures en façade et sur la marge de recul ne peuvent être supérieures à 1.20m. Par un souci de qualité, l'emploi de clôture en béton moulé est interdit. Les clôtures sur les autres limites doivent être inférieures à 2m. Toujours dans un souci de qualité, les matériaux bruts doivent être enduits ou peints. Il est également souhaité que les clôtures végétales soient constituées de trois essences végétales minimum ceci afin d'aller dans le sens de la biodiversité.

Les annexes sont limitées à 3.2 m à l'égout ou à l'adossement et doivent être implantées dans le respect des articles 6 et 7. lorsqu'elles se situent dans les 5m de recul par rapport à la voie, elles doivent être d'aspect identique à la construction principale.

L'article 12 réglemente le stationnement des véhicules. Ainsi, il est demandé 2 places de stationnement en garage ou en extérieur pour les constructions neuves avec, en plus, une place de stationnement supplémentaire en espace commun par tranche de 3 logements en cas de lotissement ou permis groupé. Cependant, pour permettre des réhabilitations, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement créé par réhabilitation. L'objectif est de susciter la réhabilitation tout en évitant d'engorger le cœur de bourg de stationnement en cas de constructions neuves. Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface commerciale, une place de stationnement pour 100 m² de SHON d'atelier. *Le PLU* autorise la réalisation des stationnements dans les 300 m du projet en cas d'impossibilité technique de réaliser celles-ci sur l'assise du projet, conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'article 13 impose que les espaces communs hors voirie de toute opération représentent 10 % de l'opération. L'objectif est de végétaliser les opérations en limitant l'imperméabilisation des sols. Il est également demandé que le couvert végétal existant ainsi que le petit patrimoine rural soient préservés.

L'article 14 ne fixe pas de COS afin de susciter la densification des aménagements et permettre les extensions de l'existant au cœur de bourg.

4.1.2 LA ZONE Ub

La zone Ub correspond aux parcelles constructibles des hameaux à vocation d'habitat. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Par rapport à la zone Ua, la zone Ub est en assainissement autonome.

Le zonage

La zone Ub comprend les hameaux de :

- La Rousselais
- La Ville Evin
- La Ville Bouenou
- La Fretonay
- La Vallée

La limite des zones s'appuie notamment sur :

- le parcellaire,
- la possibilité constructive en dents creuses sans permettre des constructions dites « en second rideau » c'est à dire en arrière de l'existant
- la limite des zones inondables : à la Fretonnay par exemple, la zone Ub n'intègre que la partie avant des parcelles afin d'éviter des constructions en second rideau et afin de préserver de la constructibilité des zones proches de la zone inondable même des logements y existent déjà.
- Les constructions existantes

Est également intégrer en zone Ub la construction isolée située au nord-est du bourg du fait de son non raccordement à l'assainissement autonome.

Le règlement

Les articles 1 et 2 sont rédigés de manière à n'autoriser que :

- les constructions neuves à condition de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes et donc de respecter les distances de réciprocité ;
- Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne remettant pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, retenues colinéaires, stations de pompage...);
- les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone à condition d'être pour le même usage, d'avoir la même surface d'emprise au sol, d'avoir la même hauteur, d'appliquer les règles en cours dans le PLU en vigueur pour les autres points. L'objectif est de préserver un patrimoine ayant accidentellement disparu sans pour autant permettre la reconstruction de « n'importe quoi n'important comment » ;
- l'extension des bâtiments existants à condition de ne pas dépasser 30% de la SHOB existante à la date d'approbation de la présente révision du PLU et de conserver le caractère architectural du bâti existant. Cette extension ne doit pas entraver le développement des activités agricoles existantes ;

- le changement de destination des constructions existantes est autorisé s'il reste dans le volume existant et qu'il conserve le caractère architectural du bâtiment existant. Dans de préserver le caractère des lieux et éviter une densification abusive, le changement de destination ne doit pas avoir pour effet de créer plus de 3 logements par corps de bâtiment
- afin de préserver une certaine activité dans les hameaux, les aménagements liés à une activité économique (restauration, artisanat, gîtes ruraux) sont possibles s'ils conservent les constructions existantes.
- les annexes sont d'une emprise maximale de 30 m² afin de limiter leur impact sur l'environnement et éviter un « détournement » de la règle par le changement de destination en logement d'annexe de surface importante.
- les créations de cheminements piétons, de voies et l'implantation de mobiliers légers agrémentant ces cheminements à condition de ne pas dénaturer les sites où ils s'inscrivent.
- toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir afin de ne pas voir disparaître un patrimoine de qualité
- les piscines à condition de respecter les articles Ub6 et Ub7.

Les articles 3, 7, 10 sont quasiment identiques à la zone Ua.

L'article 4 varie de la rédaction de celui de la zone Ua car il autorise l'assainissement autonome en l'absence d'assainissement collectif ;

L'article 5, 8, 9 et 14 est sans objet.

L'article 6 permet l'édification de constructions à partir 35 mètres de la RD 31 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions afin de respecter les reculs demander par le Conseil Général. Pour les autres voies, il est demandé 5 m de recul par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer. Sont autorisées les même dérogations à la règle que pour la zone Ua.

L'article 11 est très proche de la rédaction de l'article 11 de la zone Ua. Les différences tiennent à une règle un peu plus souple sur certains points. En effet, s'il est important e préserver la qualité de l'architecture du cœur de bourg, les hameaux peuvent être le lieu d'une architecture un peu plus contemporaine.

L'article 12 demande que les stationnements se situent en dehors d'espaces publics.

L'article 13 reprend la rédaction de la zone Ua. Par contre il n'est pas demandé de pourcentage d'espace vert par opération d'aménagement car le zonage ne permet de telle réalisation importante.

4.2 LES ZONES A URBANISER AU

4.2.1 LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée dans l'avenir à l'urbanisation. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant l'urbanisation.

Le zonage

Le dessin de la zone 2AU correspond aux intentions du PADD et du Contrat d'Objectifs. Plusieurs zones sont réparties autour du bourg :

- Au nord-est, la zone s'appuie sur le parcellaire, les voies et chemins communaux et le projet d'aménagement en cours classé en zone Ua ;
- Au nord-ouest, la zone s'appuie sur les voies et chemins communaux et aux fonds de parcelles construites ;
- Au sud-ouest la zone 2AU intègre les fonds de parcelles non bâtis sans étendre la zone trop au sud du fait de la topographie ;
- Au sud-est, la zone prend appuie sur les limites parcellaires, le lotissement communal et la zone bâti du bourg.

L'intégration des parcelles en zone 52AU a pour objectif de réfléchir l'aménagement des lieux de manière cohérente avec une vue d'ensemble. La fermeture de ces zones permet aussi de maîtriser le développement démographique communal.

Le règlement

Dans la zone 2AU sont seules autorisées les constructions et installations ainsi que les travaux et exhaussements ayant un lien à la mise en place d'équipements techniques d'infrastructure superstructure associés ainsi que les équipements d'intérêt général ou liés aux réseaux. Cette zone est donc faiblement constructible ce qui explique la non rédaction de l'ensemble de ces articles. Seuls seront signés les articles 6 et 7 qui permettent aux constructions de s'implanter à partir de l'alignement ou à partir du ou des limites séparatives. En cas de retrait des limites séparatives un recul de 3 m minimum doit être respecté.

4.2.2 LA ZONE 1AU

La zone 1AU, non équipée ou insuffisamment équipée, est une future zone à vocation d'habitat. L'urbanisation pourra se faire par opérations successives coordonnées et intégrées dans un plan d'ensemble.

Un schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante, à l'intégration dans le site et au respect de l'environnement. Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Le zonage

Le PLU comprend deux zones à urbaniser ouverte 1AU :

- au nord de la mairie, la parcelle communale ainsi que la parcelle située à l'est sont intégrées dans la zone 1AU. Celle-ci prend appui une voie sinueuse, les limites parcellaires et l'arrière de la mairie. La commune projette à ce niveau l'aménagement d'un lotissement communal intégrant des préoccupations de développement durable.
- une zone 1AU se développe en entrée est du bourg. Elle prend appui sur les constructions existantes, les limites parcellaires ainsi que sur la voie communale et la RD 31.

Le règlement

L'article 1 donne globalement les mêmes interdictions que la zone Ua.

L'article 2 autorise les constructions d'habitation à condition de ne pas être de nature à compromettre l'urbanisation de la zone, de respecter l'orientation d'aménagement existante, que soient réalisés ou programmés des équipements publics nécessaires à leur desserte. Afin d'assurer la cohérence de la zone, les aménagements doivent permettre des opérations d'aménagement concernant 5 logements minimum, sauf en cas de reliquat de zone.

L'article 3 reprend la rédaction de celui de la zone Ua. En plus il émet des critères pour la réalisation des voies afin d'assurer de dimensionnements suffisants:

- largeur minimale conseillée de chaussée : 3.5 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les autres
- largeur minimale de plate-forme : 6 mètres pour les voies en sens unique à 8 mètres pour les autres

L'article 4 est identique à la zone Ua.

L'article 5 est sans objet.

L'article 6 impose les mêmes reculs qu'en zone Ua avec les mêmes exceptions. Cette zone étant concernée par la RD, elle reprend les mêmes reculs que la zone Ub : 35 mètres par rapport à la RD 31 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

L'article 7 est identique à la zone Ua

Les articles 8, 9 et 14 sont sans objet.

L'article 10 fixe les mêmes hauteurs qu'en zone Ua soit 7 m à l'égout des toitures soit deux niveaux y compris le rez de chaussée, le comble pouvant être aménageable. Cependant en cas de logements collectifs, les hauteurs maximales sont portées à 9 m soit trois niveaux y compris le rez de chaussée le comble pouvant être aménageable. Ceci a pour objectif de permettre des constructions plus hautes en cas de collectifs, élément cohérent par rapport au projet réalisé au niveau de la mairie.

Les articles 11, et 13 sont identiques à la zone Ua.

L'article 12 exige 2 places de stationnement par logement en garage ou extérieur, et une place supplémentaire en espace commun par tranche de 3 logements réalisés.

4.2.3 LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe, non équipée ou insuffisamment équipée, est une future zone à vocation d'artisanat. L'urbanisation pourra se faire par opérations successives coordonnées et intégrées dans un plan d'ensemble. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement. Un schéma d'organisation du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement avec cette orientation.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Le zonage

La zone 1AUe prend appui sur deux chemins communaux, les fonds de lots du lotissement communal et les limites parcellaires. Elle intègre l'entreprise existante dont l'accès s'effectue pour le moment au travers du lotissement communal. L'objectif est d'organiser la desserte de cette activité par l'intérieur de la zone artisanale à venir avec un débouché unique sur la RD 31 pour l'ensemble de la zone. Cette zone devra tenir compte de la zone de protection de la station d'épuration.

Le règlement

Les articles 1 et 2 permettent, à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement:

- Les lotissements d'activité concernant au minimum 3 lots afin d'organiser la zone
- Les installations et constructions économiques à vocation artisanale, de services, ou de commerces liés à une activité artisanale,
- Les constructions, aménagements et installations collectifs ou d'intérêt général
- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone et intégrés dans le volume des dits bâtiments ; l'objectif est d'éviter la construction de maison d'habitation qui poserait des soucis de cohabitation avec l'activité artisanale en cas de revente de la maison. La zone est bien à vocation d'activité et non d'habitat
- Les annexes à condition d'être liées aux constructions autorisées.
- Les équipements à condition d'être liés au réseau, à la gestion des voies et/ou à la gestion des énergies.

L'article 3 reprend la rédaction de celui de la zone Ua. Dans le respect des recommandations du Conseil Général, il interdit toute sortie directe de parcelle sur la RD 31. Afin d'assurer de dimensionnements suffisants de voirie, l'article impose

- 5 mètres minimum de largeur de chaussée ;
- 8 mètres minimum de largeur de plate-forme.

L'article 4 reprend les mêmes obligations que celles de la zone Ua.

L'article 5 est sans objet.

L'article 6 impose les mêmes reculs qu'en zone 1AU pour les mêmes raisons

L'article 7 est identique à la zone Ua. Il est précisé en plus qu'un mur coupe feu peut être exigé en cas d'implantation en limite parcellaire et ce pour des raisons de sécurité incendie.

Les articles 8, 9 et 14 sont sans objet.

L'article 10 fixe une hauteur de 12 mètres.

L'article 11 est assez simple puisqu'il n'y a pas d'enjeux architecturaux importants. Seuls les clôtures font l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact dans le paysage :

- L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée.

- Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.
- Les clôtures seront préférentiellement végétalisées. Et constituées de trois essences végétales minimum

L'article 12 exige que le stationnement soit assuré en dehors des espaces publics.

L'article 13 est identique à la zone Ua.

4.3 LA ZONE AGRICOLE A

Il s'agit d'une zone à vocation agricole ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non liée à l'activité agricole.

Le zonage

L'ensemble de la zone agricole A représente 785 ha environ. Cette zone comprend toute la partie rurale du territoire dont sont retirés les villages et hameaux non agricoles et les secteurs de valeur particulière du point de vue environnemental, paysager ou patrimonial et les zones inondables.

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et limiter l'habitat diffus, la commune a concentré son développement dans le bourg et ponctuellement dans certains hameaux constructibles en dent creuse. Dans la zone agricole est interdite toute nouvelle construction neuve non liée à l'agriculture.

Le règlement

Les articles 1 et 2 sont rédigés afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole à condition que ceux-ci se situent à 100m du périmètre des zones urbaines et à urbaniser. Cette règle permet de ne pas grever d'inconstructibilité des zones vouées à la construction par proximité de bâtiments agricoles. Cette règle ne s'applique cependant pas à la mise aux normes des activités agricoles si celles-ci n'augmentent pas leur cheptel. Sont également autorisés les logements à condition d'être nécessaires aux activités agricoles et implantés à proximité des bâtiments d'activité (100 à 150 mètres des bâtiments). Sont également autorisés les établissements de stockage de première transformation ainsi que les activités destinées aux commerces, bureaux, services et loisirs liés aux activités de l'exploitation agricole, le tout dans un souci de diversification ou de prolongement de l'activité agricole. Sont également autorisés les extensions et changement de destination des bâtiments existant à condition que ceux ci soient liés à l'activité agricole et que l'extension ne dépasse pas 30 % de l'existant. Toujours dans un souci de diversification, la pratique du camping à la ferme est autorisée. Comme pour les autres zones sont autorisés les équipements collectifs ainsi que les divers exhaussements et aménagements liés à ces ouvrages techniques.

Les articles 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12 et 13 sont globalement identiques aux autres zones

Les articles 5, 8, 9 et 14 sont sans objet.

4.4 LES ZONES NATURELLES N

4.4.1 LA ZONE Ne

Cette zone comprend les terrains où sont situées les lagunes d'assainissement.

Le zonage

La zone Ne a été dessinée afin de comprendre les bassins de lagunage.

Le règlement

Les articles 1 et 2 de la zone Ne permettent uniquement les installations et constructions liées aux réseaux, les ouvrages, installations et travaux liés à l'irrigation, au réseau hydrographique, aux ouvrages de gestion des eaux pluviales ou d'assainissement ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires aux ouvrages et installations et travaux et à condition de se situer en dehors des zones humides.

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 sont sans objet.

Les articles 6 et 7 permettent aux installations et constructions autorisées de s'implanter à partir de l'alignement ou des limites séparatives.

4.4.2 LA ZONE Nh

La zone Nh est constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés

Le zonage

Sont classés en zone Nh, tous les hameaux non constructibles. Le périmètre de ces zones a été réalisé afin d'intégrer les constructions déjà existantes et de s'appuyer sur un certain nombre de limites cadastrales sans forcément intégrer tous les fonds de lots.

Le règlement

Les articles 1 et 2 de la zone Nh permettent la réalisation d'équipements, d'infrastructures liée aux réseaux ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires aux travaux autorisés et les cheminements piétons.

Sont également autorisés, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que l'extension ne dépasse pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas réduire les inter-distances entre le projet et les bâtiments agricoles voisins

Le changement de destination d'une construction existante à la date de publication du P.L.U. est possible si :

- est respecté 100 mètres par rapport aux bâtiments répondant à la réglementation des Installations Classées et 50 mètres par rapport aux bâtiments répondant au Règlement Sanitaire Départemental.
- que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,

- que l'affectation nouvelle soit une extension de l'habitation ou devienne de l'activité de loisirs, culturelle ou sportive, de l'activité d'artisanat d'art (production ou vente), de restauration ou de créer 3 logements maximum
- que la création de SHON s'inscrive dans le volume existant

Les piscines sont autorisées mais leur implantation cadrée par les articles 6 et 7.

Les articles 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12 et 13 sont globalement identiques à la zone Ub.

Les articles 5, 8, 9 et 14 sont sans objet.

4.4.3 LA ZONE Ns

Le zonage

Cette zone comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables, humides ou soumis à des risques et nuisances.

Le règlement

En zone Ns seules sont autorisées les constructions et installations liées aux réseaux, à la construction des voies ou des énergies, des cheminements piétons, les ouvrages et installations liés à l'irrigation du réseau hydrographique et ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi que les exhaussements et affouillements à condition de se situer en dehors des eaux humides.

Les articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 14 sont sans objet.

Les articles 6 et 7 permettent des implantations des constructions et installations autorisées à partir de l'alignement ou des limites séparatives.

L'article 13 demande que soient respectés les Espaces Boisés Classés.

4.5 LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

Les plans reprennent les nombreux **sites reconnus de richesse potentielle archéologique**.

Le PLU a identifié des **Espaces Boisés Classés** en référence à l'article L130 du Code de l'Urbanisme. Certains couvrent notamment des espaces boisés subventionnés et dont le classement en EBC est demandé par la DDAF.

Est également précisé que le bourg fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement**.

Une trame identifie les **zones inondables du PPRI** du 20 octobre 2005.

Une trame identifie la zone de protection des bassins de lagunage. Cette zone est de 80 mètres conformément aux distances accordées par la DDE entre les bassins et les constructions en entrée ouest du bourg.

Sont également tracé les **continuités piétonnes** ainsi que les **reculs par rapport à la RD 31**.

4.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la réalisation d'un certain nombre d'aménagement de voie, carrefour ou équipement la commune a positionné des emplacements réservés.

N°	Désignation	Repérage	Bénéficiaire	Superficie m²
1	Elargissement de la voie communale et accès à la zone 2AU	Est du bourg	Commune	1867 m² environ
2	Elargissement de la voie communale d'accès à la station d'épuration et accès à la zone 2AU	Ouest du bourg	Commune	333 m² environ

4.7 LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Conseil Municipal va instaurer par délibération, un Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU de la commune.

Cette disposition permet à la commune d'avoir connaissance des mutations foncières et si nécessaire, de se porter acquéreur du bien mis en vente dans le but de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations définies à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Consciente de l'intérêt de cette disposition, la Commune de SAINT GONLAY établit donc ce Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones Ua, Ub, 1AU, 1AUe et 2AU, lorsque le PLU sera rendu opposable et ceci par une délibération du Conseil Municipal.

4.8 CLOTURES

En application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, la commune de Saint Gonlay institue la procédure de déclaration préalable, pour clôtures, obligatoire sur tout son territoire. Elle souhaite ainsi maîtriser l'impact de celles-ci pour assurer l'insertion dans le paysage des projets.

TABLEAU DES SUPERFICIES

ZONE U	Ua	5 ha 69	0.61 %
	Ub	4 ha 77	0.51 %
	Total	10 ha 46	1.12 %
ZONE AU	2AU	5 ha 17	0.56%
	1AU	1 ha 57	0.16%
	1AUe	1 ha 49	0.16 %
	Total	8 ha 23	0.88 %
ZONE A	A	785 ha 63	84.47 %
	Total	785 ha 63	84.47 %
ZONE N	Ne	0 ha 94	0.10 %
	Nh	17 ha 44	1.88%
	Ns	107 ha 30	11.53%
	Total	125 ha 68	13.51%
SURFACE TOTALE	930 ha		
SURFACE DES EBC (L 130-1)	111 ha 64		

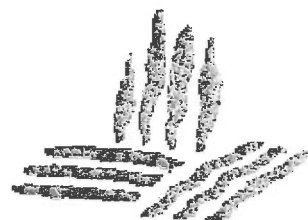
AGENCE CITTE CLAES

ANNEXE 1 : DES ZONES HUMIDES SUR LE BASSIN VERSANT DU MEU

*Syndicat Intercommunal
du Bassin Versant du Meu*

Créé par arrêté préfectoral du 13/09/1979

Maître d'ouvrage



DDAF d'Ille et Vilaine

Maître d'oeuvre

IDENTIFICATION DES ZONES HUMIDES SUR LE BASSIN VERSANT DU MEU



COMMUNE DE
SAINT-GONLAY

Financiers



Réalisation de l'étude



HYDRO CONCEPT



par hydro concept

Parc d'activités du Laurier
29 avenue Louis Bréguet
85180 LE CHATEAU D'OLONNE
Tél : 02.51.32.40.75
Fax : 02.51.32.48.03
Email : hydro.concept@wanadoo.fr



SAINT-GONLAY

le Boutavent

Etang de "La Vallée"

Etang de la "Ville Menu"

le Comper

Etang de Changé - ancienne douve

Etang de la Levrette

Mare du Bois Durand

le Hélouin

Etang de la Coutancière

Etang de la Fretonnay

le Meu

etang du Bas Plessis

Etang du Haut Plessis

Mare de La Rousselais

Mare du Vilou

les Landelles

Etang de "Le Fournet"

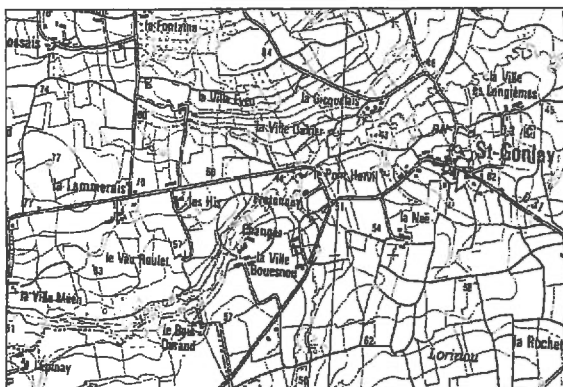


les zones humides du bassin versant du Meu

Etang de Changé - ancienne douve

COMPZHU013

cours d'eau **le Comper**
commune SAINT-GONLAY
type étang
surface (m²) 817
usage abandonnée
classement
alimentation nappe et cours d'eau
altérations



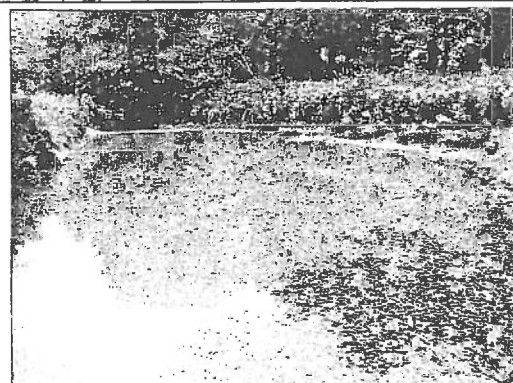
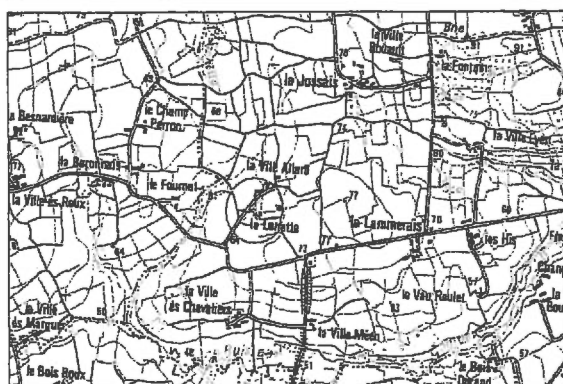
rôle de la zone humide

zone refuge pour la faune et la flore
reproduction des poissons
ralentissement des vitesses d'écoulement des crues
loisirs nautique, pêche, chasse

Etang de la Levrette

COMPZHU012

cours d'eau **le Comper**
commune SAINT-GONLAY
type étang
surface (m²) 387
usage loisirs
classement
alimentation Nappe
altérations



rôle de la zone humide

zone refuge pour la faune et la flore
loisirs nautique, pêche, chasse

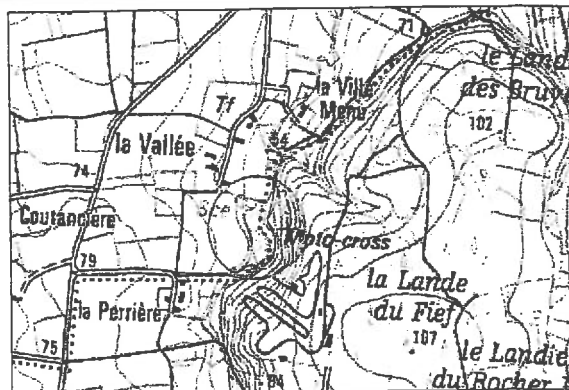


les zones humides du bassin versant du Meu

Etang de "La Vallée"

BOUTZHU006

cours d'eau **le Boutavent**
commune SAINT-GONLAY
type étang
surface (m²) 6000
usage loisirs
classement aucun
alimentation Source
altérations aucune



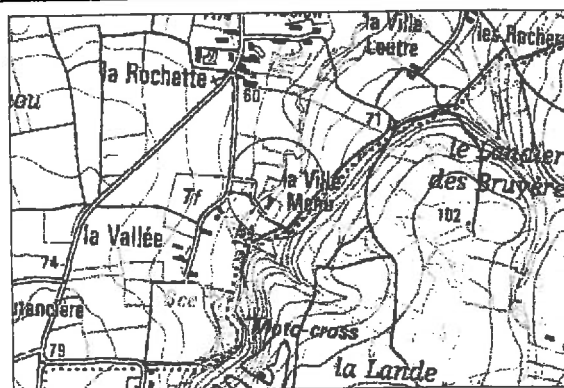
rôle de la zone humide

loisirs nautique, pêche, chasse
zone refuge pour la faune et la flore

Etang de la "Ville Menu"

BOUTZHU005

cours d'eau **le Boutavent**
commune SAINT-GONLAY
type étang
surface (m²) 4000
usage loisirs
classement aucun
alimentation cours d'eau
altérations aucune



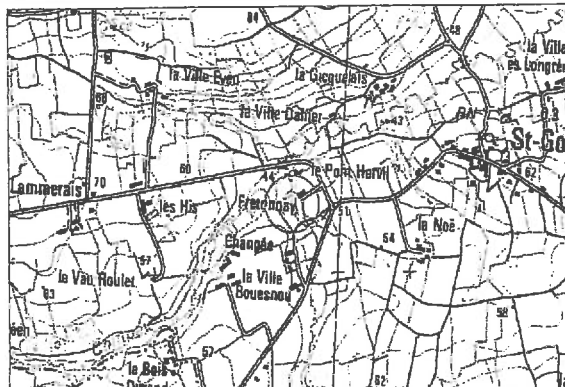
rôle de la zone humide

loisirs nautique, pêche, chasse

Etang de la Fretonnay

HELOZHU002

cours d'eau **le Hêlouin**
commune **SAINT-GONLAY**
type **étang**
surface (m²) **1400**
usage **loisirs**
classement
alimentation **versants**
altérations **aucune**



rôle de la zone humide

loisirs nautique, pêche, chasse

etang du Bas Plessis

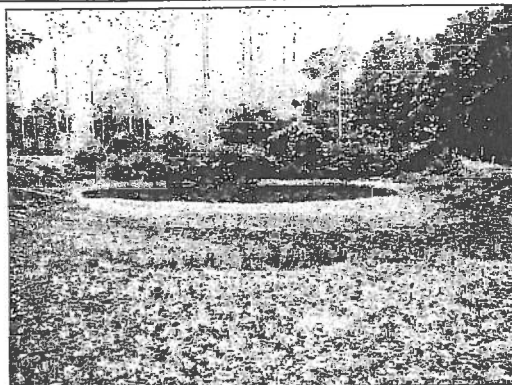
MEUSZHU064

cours d'eau **le Meu**
commune **SAINT-GONLAY**
type **étang**
surface (m²) **2379**
usage **abreuvoir**
classement
alimentation **Nappe et versant**
altérations



rôle de la zone humide

zone refuge pour la faune et la flore



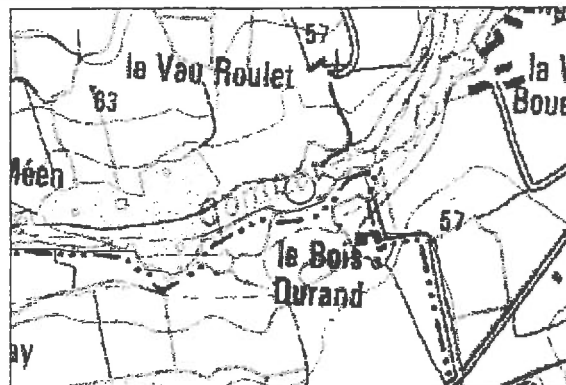


les zones humides du bassin versant du Meu

Mare du Bois Durand

COMPZHU003

cours d'eau	le Comper
commune	SAINT-GONLAY
type	mare
surface (m ²)	40
usage	abreuvoir
classement	non
alimentation	versant, nappe alluviale
altérations	non



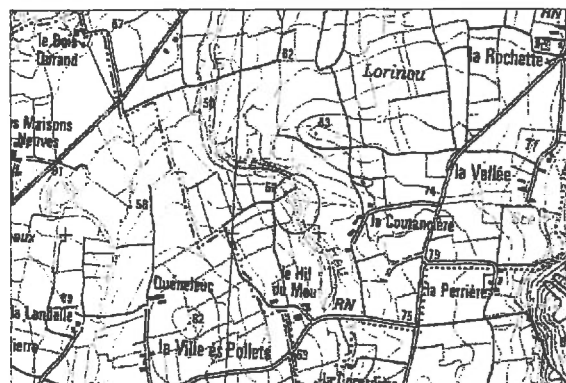
rôle de la zone humide

limite le transport d'eau jusqu'au troupeau

Etang de la Coutancière

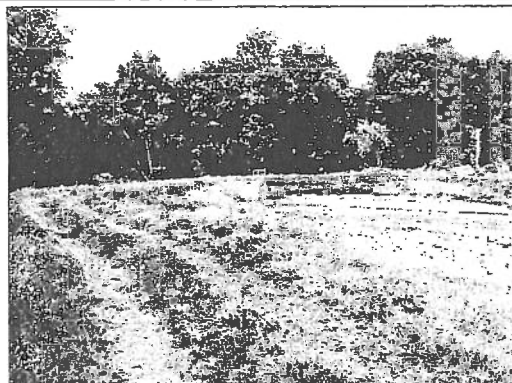
HELOZHU003

cours d'eau	le Hélouin
commune	SAINT-GONLAY
type	étang
surface (m ²)	2000
usage	loisirs
classement	
alimentation	versant, nappe alluviale
altérations	aucune



rôle de la zone humide

loisirs nautique, pêche, chasse



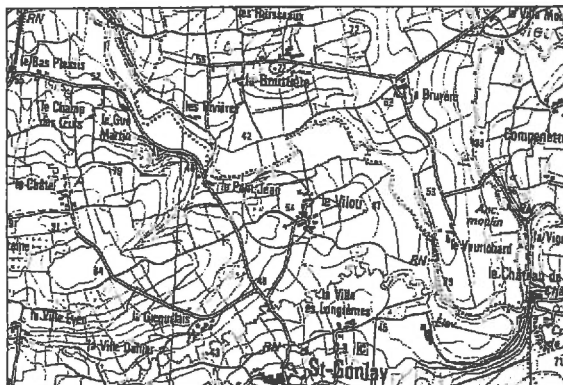


les zones humides du bassin versant du Meu

Mare du Vilou

MEUSZHU062

cours d'eau **le Meu**
commune **SAINT-GONLAY**
type **mare**
surface (m²) **144**
usage **loisirs**
classement
alimentation **Nappe et versant**
altérations **curage important**



rôle de la zone humide

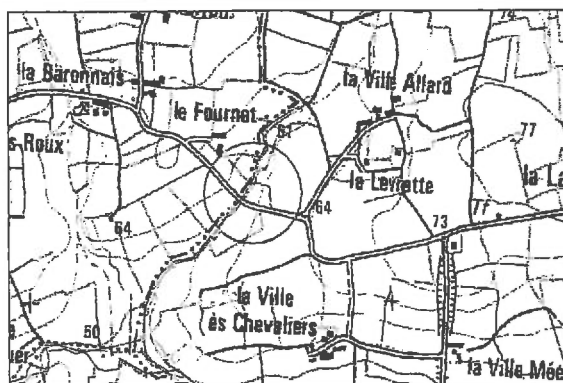
zone refuge pour la faune et la flore
réserve d'eau



Etang de "Le Fournet"

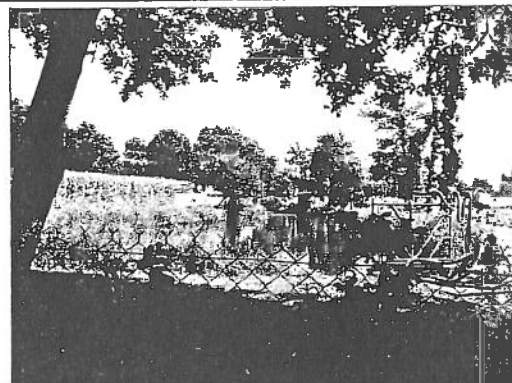
LANDZHU001

cours d'eau **les Landelles**
commune **SAINT-GONLAY**
type **étang**
surface (m²) **1100**
usage **loisirs**
classement **aucun**
alimentation **cours d'eau**
altérations **aucune**



rôle de la zone humide

loisirs nautique, pêche, chasse



Etang du Haut Plessis

MEUSZHU063

cours d'eau **le Meu**

commune SAINT-GONLAY

type étang

surface (m²) 2567

usage loisirs

classement

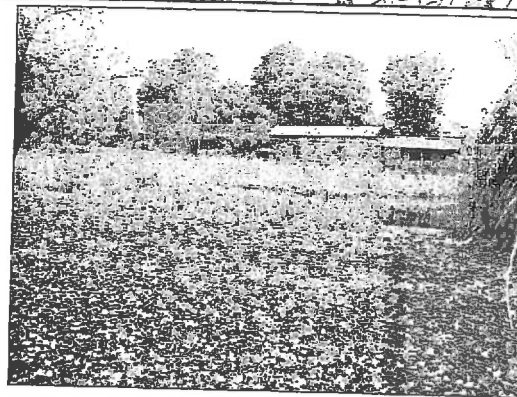
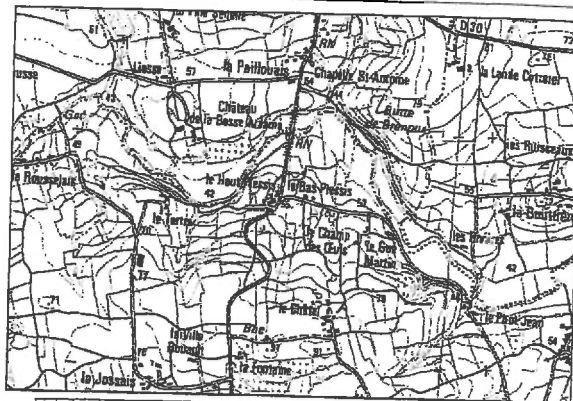
alimentation Nappe et versant

altérations

rôle de la zone humide

zone refuge pour la faune et la flore

loisirs nautique, pêche, chasse



Mare de La Rousselais

MEUSZHU065

cours d'eau **le Meu**

commune SAINT-GONLAY

type mare

surface (m²) 710

usage abandonnée

classement

alimentation Nappe et Ruissellement

altérations

rôle de la zone humide

réserve d'eau

zone refuge pour la faune et la flore

régulation des débits

