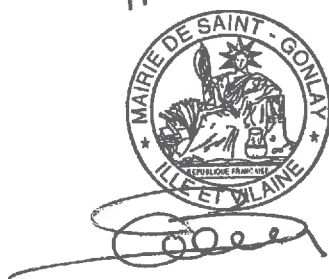


Commune de
Saint Gonlay
Ille et Vilaine



Approuvé le 08/09/08



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

PADD



Agence Cité-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

Les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRÉAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un unique document, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT GONLAY pour les années à venir. Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Par son PLU, la commune a pour objectif :

- d'assurer un développement cohérent à l'échelle du territoire, tout en maîtrisant son urbanisation dans le temps et dans l'espace
- de maintenir sa dynamique économique artisanale
- de préserver l'identité rurale de SAINT GONLAY
- d'organiser son territoire, tout en tenant compte des contraintes environnementales.

L'ensemble de ces enjeux fonde les orientations générales du PADD, déclinées par thèmes.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

ETABLISSEMENT D'UNE TYPOLOGIE D'HABITAT

Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves :

- en dents creuses du bourg, des hameaux non agricoles ou en dehors des périmètres de servitudes de bâtiments agricoles ;
- sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes d'habitat en petits collectifs ou en individuels groupés au cœur du bourg ;
- sous forme d'opérations d'ensemble de maisons individuelles dans le bourg et en extension urbaine.

Les différentes localisations et densités doivent assurer la mixité sociale et spatiale de l'habitat. Conformément au PLH, toute opération de 5 logements et plus devra inclure 20% de logements sociaux.

MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT

La localisation des zones constructibles doit limiter l'étalement urbain de la zone agglomérée et bâtie, et favoriser la reconquête du bâti vacant. L'ouverture à l'urbanisation se fait en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation, et de la capacité d'accueil des équipements publics. Le tout contribue à la maîtrise dans le temps et dans l'espace du développement urbain.

Le bourg est étoffé en divers points :

- l'aménagement de la partie sud reformera la limite du bourg en créant un front bâti dense en arrière de la salle polyvalente. L'organisation de la desserte permettra le réaménagement de l'espace public de ce secteur ;
- au nord-ouest, le lotissement en projet sera complété par une zone à vocation d'habitat prenant en compte la topographie des lieux ainsi que le périmètre de protection engendré par la lagune et les réserves foncières destinées aux équipements ;
- en frange nord-est, des zones à vocation d'habitat s'appuieront sur les espaces bâtis et seront desservies par la voie élargie ;
- au sud-est, une zone à vocation d'activité permettra d'agrandir la zone existante et d'améliorer sa desserte tout en tenant compte des contraintes du terrain et de la présence de la lagune.

L'urbanisation en entrée du bourg ne sera pas étendue le long de la route départementale pour des raisons de sécurité et d'organisation fonctionnelle et spatiale du bourg.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- contribuer à conserver le bâti de qualité et le patrimoine architectural ,
- prendre en compte l'environnement et composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, espaces verts, patrimoine végétal et/ou arboré).

Le développement de la construction neuve doit assurer l'homogénéité d'ensemble et :

- assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu existant ;
- prolonger les formes existantes ;
- conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame) sans pour cela interdire l'innovation.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration des franges urbaines du bourg et l'impact paysager de celles-ci aux vues de la topographie marquée des lieux.

La mixité sociale de l'habitat doit être assurée à différentes échelles du territoire par :

- l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,
- la possibilité de réaliser des constructions neuves et des réhabilitations de constructions existantes sur le territoire,
- la mise en place d'une offre en locatif, tant privée que publique sur le territoire.

Les espaces verts ou à vocation ludique et sportives ainsi que les continuités piétonnes du bourg, indiqués au schéma sectoriel, doivent être respectés. Les nouveaux secteurs aménagés devront inscrire leurs voies dans le réseau des voies existantes. De plus l'organisation urbaine devra assurer le maillage des circulations tant piétonnes que viaires et limiter les palettes de retournement.

MAINTENIR UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

PRÉSERVATION DU TERRITOIRE ET DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Afin de limiter la constitution de secteur « résiduel » et préserver l'activité agricole, la commune choisit de limiter le développement de la construction neuve dans quelques hameaux non agricoles, et uniquement en dents creuses de secteurs bâtis.

Afin de limiter l'effet linéaire de l'urbanisation et son impact négatif sur l'agriculture, l'extension urbaine requalifie et reforme la limite de la zone agglomérée.

La préservation et le maintien de l'activité agricole impliquent :

- le maintien de secteurs à vocation purement agricole ;
- l'absence de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles ;
- l'absence de changement de destination des constructions existantes sans lien avec l'agriculture dans les secteurs agricoles.

PRÉSERVATION DES ACTIVITÉS EXISTANTES ET À VENIR

La commune veut favoriser le dynamisme économique communal en créant une zone d'activité économique à vocation artisanale, afin d'accueillir quelques entreprises locales. Le choix du site permet d'envisager à terme, une extension éventuellement nécessaire, le tout en lien avec la voie départementale.

La mixité des fonctions est assurée par la possible localisation d'activités type commerces et services compatibles avec l'habitat dans les zones d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat.

PRESERVER L'IDENTITÉ RURALE DE SAINT GONLAY

LE PATRIMOINE BÂTI

- En cœur de villages non agricoles ou dans la partie non agricole d'un hameau, la préservation du patrimoine bâti est assurée par la possibilité d'extension ou de changement de destination des bâtiments existants de qualité reconnue.
- La mise en valeur du patrimoine bâti doit être garantie par la qualité architecturale des constructions nouvelles et des réhabilitations de l'existant.

LE PATRIMOINE NATUREL

SAINT GONLAY doit conserver son caractère végétalisé. Ainsi, tout nouveau programme d'aménagement doit organiser des plantations dans le périmètre de son emprise et préserver le patrimoine arboré et arbustif existant.

LE PATRIMOINE TOURISTIQUE

SAINT GONLAY possède plusieurs sentiers de randonnées sillonnant son territoire. Ceux-ci seront préservés et aménagés ; d'autres pourront être créés.
Les sites archéologiques du territoire sont préservés.

PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Le développement et l'aménagement du territoire doivent tenir compte de l'existence de secteurs sensibles et d'un patrimoine naturel tant paysager qu'environnemental. Il s'agit de la vallée du Comper et de la vallée du Meu, sur laquelle existe un risque d'inondation indiqué au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, ainsi que certains boisements ou alignements d'arbres spécifiques.

La sensibilité des secteurs doit être prise en compte dans les dispositions d'aménagement.

Ainsi :

- le réseau hydrographique fait l'objet d'une protection spécifique ;
- une protection particulière est édictée sur certains alignements d'arbres, masses boisées et haies, en accompagnement de chemin ou non ; de plus les boisements bénéficiant d'aides de l'Etat sont protégés.
- la construction agricole et d'habitat est limitée dans les secteurs présentant un caractère sensible ;
- dans certains secteurs sensibles où la nature du sol est défavorable à l'assainissement autonome et où il n'y a pas d'assainissement collectif, la création de logement est limitée au changement de destination ou à l'extension de l'existant,
- les opérations d'aménagement de taille importante se font dans les secteurs où l'assainissement collectif existe ou est projeté. En l'absence d'assainissement collectif, l'urbanisation doit être plus modeste et se faire au regard des possibilités d'assainissement autonome.
- Les zones humides identifiées au titre du SAGE sont protégées.

CARTE DU PADD - LA COMMUNE

