



Département du Morbihan

COMMUNE DE LANTILLAC

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

1a - RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

05 FEV. 2010

Approbation



PA Larousseau / BP 30185 / 8 rue du Ella Mallart / 56005 VANNES Cedex / Tel : 02 97 47 23 90 / Fax : 02 97 47 23 90
www.geo-breitagnesud.com / vanne@geo-breitagnesud.com

AVANT- PROPOS

Préambule

Cadre juridique

Cadre géographique et administratif

Cadre historique

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-1 Le milieu physique

I-2 L'environnement

I.2.1 Le patrimoine naturel

I.2.2 Prise en compte de l'inventaire des zones humides et cours d'eau

I.2.3 L'occupation des sols

I-3 Le cadre bâti

I.3.1 L'organisation du bâti

I.3.2 Le bourg

I.3.3 Les villages et hameaux

II - ANALYSE DE LA COMMUNE

II-1 Analyse démographique

II.1.1 Une croissance démographique récente

II.1.2 Un solde migratoire largement positif

II.1.3 Un rajeunissement de la population

II-2 le parc de logements

II-3 Les activités économiques

II.3.1 La population active

II.3.2 L'activité agricole

II.3.3 Commerces, services, écoles

II.3.4 Vie sociale et associative

II.3.5 Equipements

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-1 Les enjeux de la carte communale

III-2 Les choix retenus et les dispositions de la carte communale

III.2.1 Le bourg

III.2.2 La Ville Oger

III.2.3 La Croix zoro

III.2.4 Les dispositions de la carte communale

III.2.5 Les servitudes d'utilité publique

III-3 Justification des choix retenus

III.3.1 Les surfaces des zones constructibles

III.3.2 Les critères retenus



AVANT - PROPOS

PREAMBULE

Le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'une carte communale approuvée par délibération du 26 avril 2008.

L'objectif principal de cette élaboration étant, pour la commune, de maîtriser le développement de son territoire grâce aux zones constructibles définies par la carte communale.

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme pose le principe général en matière d'aménagement et d'urbanisme.

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 publique 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.

L'article L.121-1 précise les grands objectifs. Les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement 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 réhabilitations 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 ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'exposé des choix de développement adoptés par la collectivité, en respectant les principes de base des lois SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13.12.2000 et UH (Urbanisme et Habitat) du 02.07.2003 vont être énoncés ci après.

L'élaboration d'une carte communale permet:

- D'éviter l'application de la règle de « construction limitée ».
- De réfléchir à ses enjeux et de définir les principes d'aménagement et d'urbanisme qui lui sont nécessaires.

A cet effet, les articles L 124-1 et L 124-2 du Code de l'Urbanisme disposent:

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L111-1 ».

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L110 et L 121-1 ».

Principes de Base

- Pour la mise en valeur des ressources naturelles et la pérennité des exploitations agricoles, il est nécessaire de ne pas empiéter sur le territoire agricole, de ne pas perturber le marché foncier, de permettre l'implantation ou le développement d'ateliers d'élevage.
- Pour conserver la qualité des sites et paysages naturels, il faut éviter les constructions sur les lignes de crête, dans les massifs boisés, le long des cours d'eau, dans les zones humides...
- Le regroupement de l'habitat dans le bourg et les villages permet de limiter les dépenses communales en matière de coût d'entretien et de fonctionnement des services collectifs (ramassage scolaire, entretien des routes et des réseaux routiers, transport, collecte des ordures ménagères, distribution du courrier...)
- Les extensions de zones d'habitat ou d'activités doivent se faire en conformité avec les dispositions résultant de l'étude de zonage d'assainissement.
- Pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de limiter l'habitat le long des routes les plus fréquentées.

La commune de Lantillac se trouve à environ 40 km de Pontivy et à une vingtaine de km de Ploërmel.

Elle est relativement éloignée des grandes agglomérations mais bénéficie de la proximité de Josselin qui représente un pôle intermédiaire de commerces et de services.

Elle est limitrophe:

- Au nord de Pleugriffet
- A l'est de Guégon
- Au sud de Buléon
- A l'ouest de Radenac

La commune bénéficie d'une assez bonne desserte routière et est traversée par une route départementale:

-La RD 155, axe Buléon - Lanouée

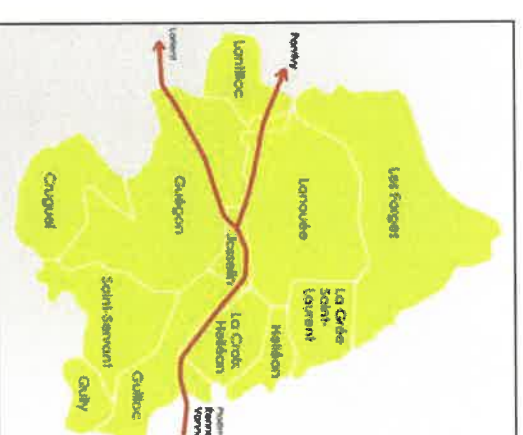
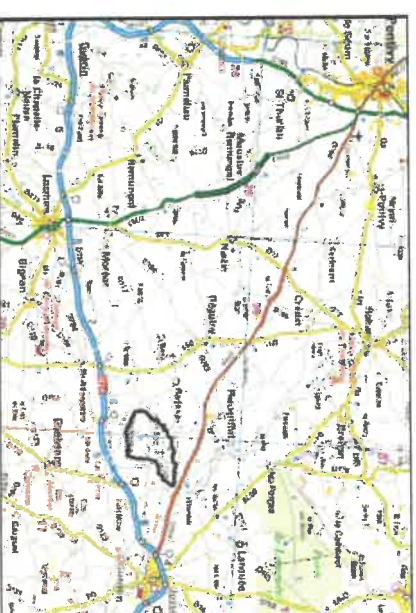
A proximité de deux axes routiers importants:

-La RN 24

-La RD 764, classée à grande circulation.

-Elle fait partie de la Communauté de communes du Pays de Josselin qui regroupe 12 communes.

Elle a élargi ses compétences en allant du développement économique, créateur de richesses, aux services à la population en passant par l'organisation du tri sélectif.



Communauté de communes du
Pays de Josselin

AVANT - PROPOS

CADRE HISTORIQUE



Ancienne paroisse primitive de Radenac, Lantillac aurait été érigé en paroisse en 1300 et dépendait du doyenné de Porhoët. A cette époque, les premières seigneuries apparaissent, jouissant d'un droit de haute, moyenne et basse justice. L'une d'entre elle prend le nom de Lantillac.

Au Moyen -Age, on comptait pas moins de six seigneuries sur le territoire communal actuel dont les manoirs de Talhouët et de La Ville Gauthier par exemple.



I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-1 MILIEU PHYSIQUE

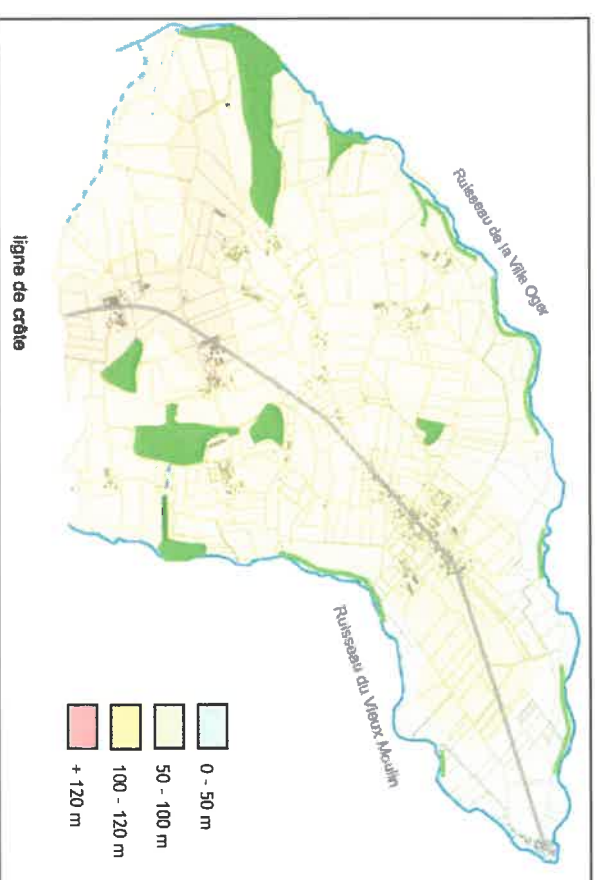
La commune couvre 772 Ha et se situe entièrement sur le bassin hydrographique de l'Oust.

La commune est constituée par un plateau dont l'altitude moyenne est comprise entre 100 et 120 m.

Légèrement incliné vers le nord-est, il est assez fortement entaillé par les ruisseaux, avec 40m NGF au nord est de la commune.

Le point le plus élevé se situe à proximité du Bois Derval et de la Ville Louët (123 NGF).

Au niveau géologique, la commune repose sur le schiste briovérien, matériau tendre, généralement de couleur gris verdâtre. Fortement altéré, il donne une couleur ocre.



D'un point de vue hydrographique enfin, Lantillac est située dans le bassin versant de l'Oust. Elle est bordée à l'ouest, par le ruisseau de la Ville Oger et à l'est par celui du Vieux Moulin.

Le bureau SCE a réalisé le zonage d'assainissement ainsi que sa mise à jour. Il a estimé le débit moyen annuel du ruisseau du Vieux Moulin à 0.101 m³/s et celui du ruisseau de la Ville Oger à 0.213 m³/s. SCE mentionne que les débits sont pratiquement nuls en période d'étiage.

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-2 L'ENVIRONNEMENT

I.2.1 Le patrimoine naturel



On recense peu de bois et de haies sur Lantillac. Ceux présentant le plus d'intérêt ont été intégrés dans les éléments du paysage à conserver. Cette partie est détaillée dans la notice paysagère.



Une des parties boisées, à côté d'un champ cultivé.



Chemin arboré.

I.2.2 La prise en compte de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau

L'inventaire a été réalisé par le Grand Bassin de l'Oust en novembre 2008 et transmis à la CLE le 29 octobre 2009.

La commune de Lantillac est située en totalité à l'intérieur du périmètre du SAGE Vilaine approuvé le 1er avril 2003.

Les zones humides présentent des qualités certaines pour la régulation des débits, leur fonction d'épuration et leur importance dans l'écosystème. Elles se caractérisent par la présence permanente ou temporaire d'eau disponible, en surface ou à faible profondeur.

Elles se distinguent par une faible profondeur d'eau, des sols hydromorphes ou non évolués et/ou une végétation composée de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Afin d'éviter la disparition des zones humides, soit sous l'emprise de l'urbanisation, soit du fait de l'absence d'entretien, un inventaire cartographique a recensé 30.16 Ha soit 3.87% du territoire.

Les milieux humides les plus couramment rencontrés sont:

- Les prairies avec 17.2 Ha
- Les bois avec 9.95 Ha

Les cultures ne représentent que 1.98 Ha. Les mégaphorbiaies et les roselières sont peu présentes avec 0.80 Ha.

L'ensemble des zones urbanisables de la carte communale se trouve hors du périmètre des zones humides. L'inventaire est conforme à la méthodologie du SAGE Vilaine.

Le Grand Bassin de l'Oust a recensé 17.75 Km de cours d'eau dont 13.15 Km figuraient déjà sur les cartes IGN.

Au niveau des plans d'eau, 23 ont été répertoriés représentant une superficie de 1.93 Ha.

Critères permettant d'identifier un cours d'eau (données fournies par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne:

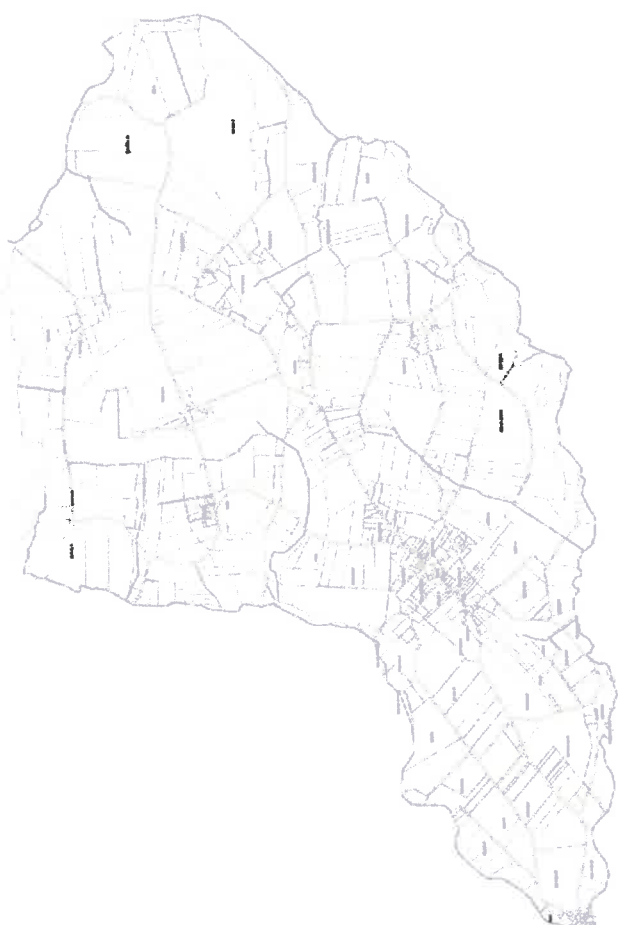
- Présence pérenne d'un écoulement.
- Présence d'une berge.
- Différenciation du substrat en ce qui concerne le lit.
- Présence d'invertébrés aquatiques et/ou de végétation aquatique.

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-2 L'ENVIRONNEMENT



Zones humides



Cours d'eau

Inventaire réalisé par le Grand Bassin de l'Oust

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-2 L'ENVIRONNEMENT

I.2.3 L'occupation des sols

Lantillac est largement marqué par l'activité agricole. En effet, de grandes parcelles cultivées occupant la majorité du territoire.

Même si la proportion des bois et des haies est assez faible, offrant des vues relativement lointaines, leur intérêt paysager et écologique n'est pas négligeable.



I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-3 LE CADRE BATI

I.3.1 Organisation du bâti



Sur la carte ci-contre, on distingue plusieurs noyaux d'urbanisation correspondant au bourg et aux hameaux et villages. Ceux-ci se localisent plus au sud de la commune, sur le plateau agricole.

En ce qui concerne la morphologie du bâti, on distingue quatre grandes formes d'organisation:

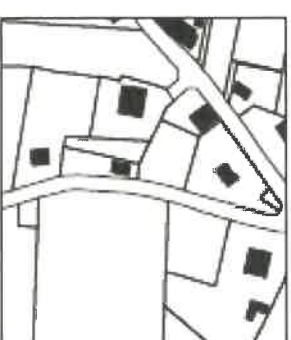
- L'urbanisation dense et en ordre continu. Cette organisation est typique des bourgs. Les bâtiments sont mitoyens et généralement alignés le long de la voirie.



I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-3 LE CADRE BÂTI

- L'urbanisation type lotissement. Cette urbanisation, plus récente, se repère facilement grâce aux maisons implantées au milieu des parcelles. C'est une forme d'extension de l'urbanisation caractéristique autour des bourgs.



- L'urbanisation lâche et linéaire, ici le long de la RD 155. C'est une forme d'extension de l'urbanisation qui se fait le long des routes, au gré d'opportunités foncières.



- L'urbanisation plus ou moins dense que l'on retrouve dans la plupart des hameaux et villages. Le bâti est souvent hétérogène mêlant bâtiment de ferme, hangar et habitat.



Tissu urbain

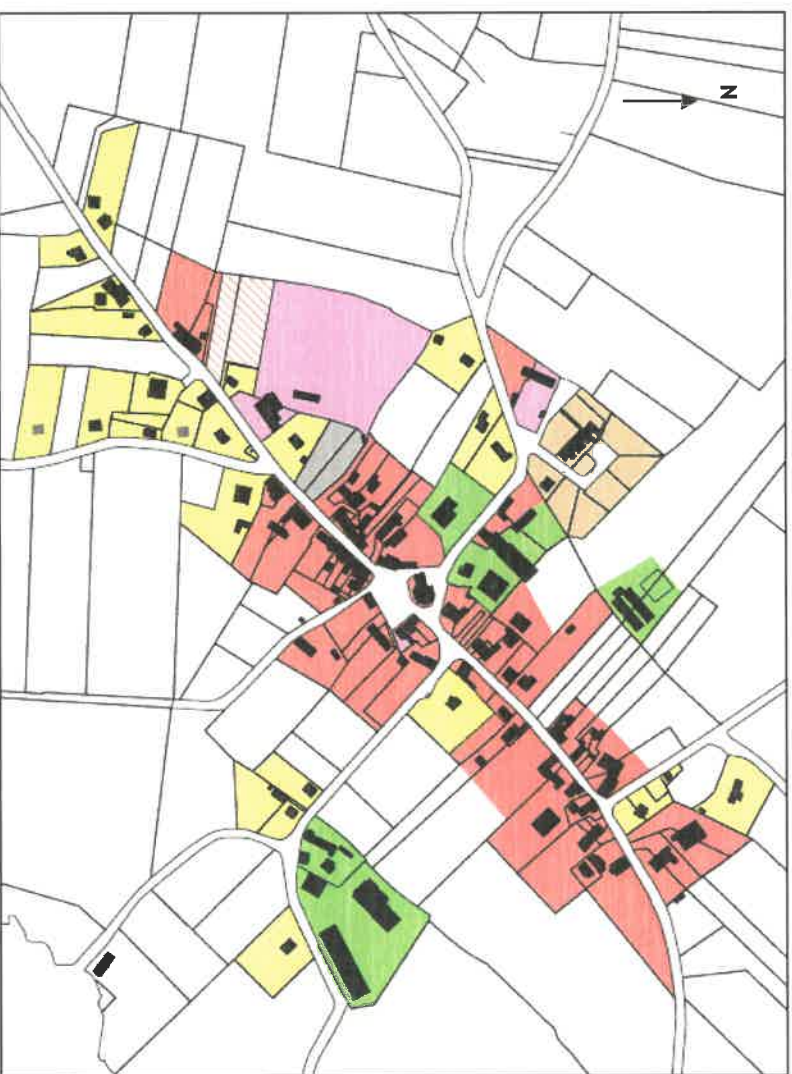
I.3.2 Le Bourg

Le bourg s'est principalement développé de façon linéaire, le long de la RD 155.

Une seule opération d'aménagement, pour des logements sociaux.

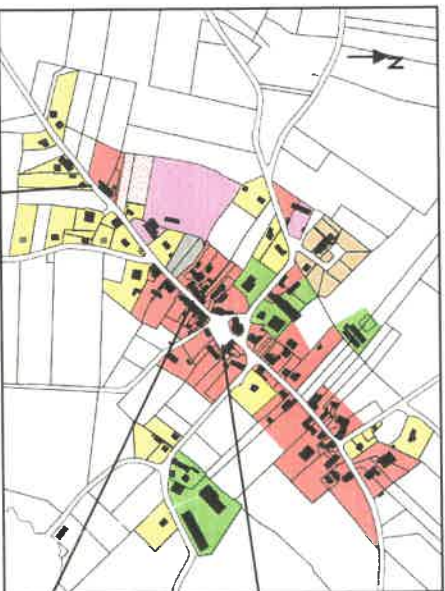
Il existe encore quelques dents creuses dont une seule est propriété communale.

-  Tissu urbain ancien
-  Bâti à la parcelle
-  Parcelle ou bâtiment agricole
-  Propriété communale non bâtie
-  Opération d'aménagement
-  Equipement public
-  Parking



I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-3 LE CADRE BATI



Entrée de bourg peu marquée avec un bâtiment en tôle.



Parking avec, en fond, la mairie. A droite, des maisons accolées anciennes.



Maisons accolées anciennes, à proximité de l'église.

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-3 LE CADRE BATI

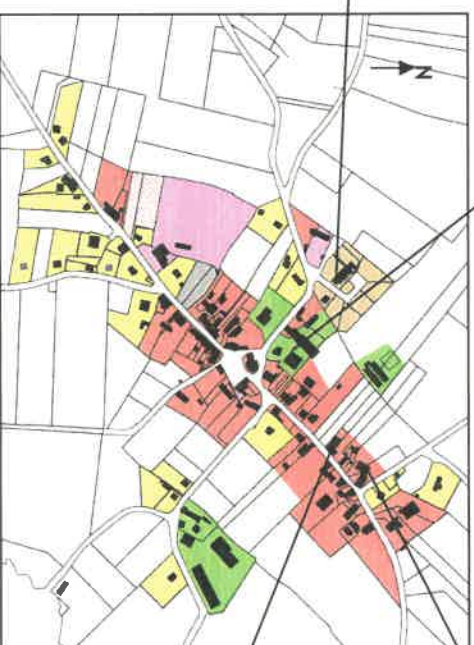
Maison ancienne accolée au bâtiment agricole.



Maison inscrite



Logements sociaux



Sortie de bourg nord avec notamment une longère à l'abandon, un commerce fermé.

Quelques maisons récentes se sont construites autour du bourg. La commune a pour projet un lotissement communal près du terrain de foot. Le développement du bourg est très peu important car la commune n'a pas pu réaliser de lotissements communaux comme certaines communes voisines. De plus, le développement du bourg est limité à cause de la présence de deux exploitations agricoles. Néanmoins, il reste des dents creuses à urbaniser en priorité et la commune doit s'engager dans une démarche d'acquisition de terrains notamment grâce à la DPU et à la ZAD.

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I-3 LE CADRE BATI

I.3.3 Les villages et hameaux

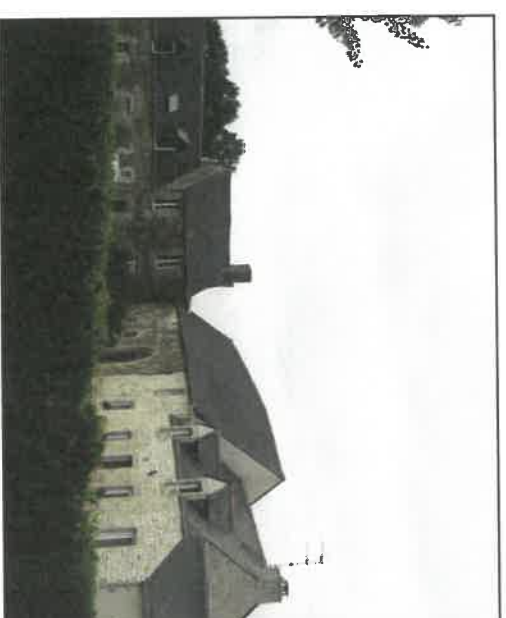
Les hameaux et villages sur la commune ont une double fonction. Ils abritent à la fois une fonction d'habitat mais également une activité agricole très importante. En effet, presque tous les lieux-dits ont un siège d'exploitation et des bâtiments d'élevage.

On retrouve dans ces hameaux le bâti traditionnel, des ensembles de longères dont certaines sont rénovées ou en cours de rénovation.

Dans la plupart des hameaux se trouvent aussi des maisons plus récentes.

Les hameaux sont encore dynamiques dans la mesure où l'activité agricole est encore très présente.

Toutefois, cette double fonction habitat/agriculture ne va pas sans poser problème. Les extensions d'urbanisation ne pourront pas être possibles afin de préserver l'activité agricole et son développement.



Très bel ensemble de longères - Rénovation à terminer
La Ville Gué

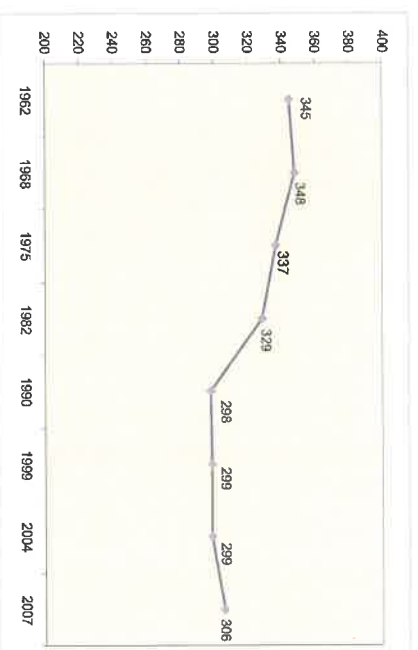


II - ANALYSE DE LA COMMUNE

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II-1 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Evolution de la population



Données INSEE

II.1.1 Une croissance démographique récente

Comme dans la plupart des communes du département du Morbihan, Lantillac a subi un exode rural, provoquant une baisse sensible de la population jusqu'en 1999.

Elle connaît désormais une légère augmentation depuis 2004.

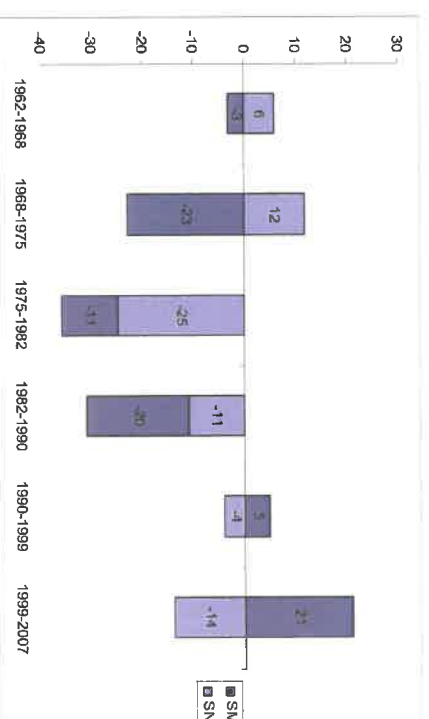
En 2007, Lantillac comptait 306 habitants.

II.1.2 Un solde migratoire largement positif

Cette croissance de la population s'explique par un solde migratoire très positif par rapport au solde naturel.

On retrouve aussi sur ce graphique la période de crise démographique entre 1975 et 1990 où les deux soldes étaient négatifs.

Variation du solde migratoire et du solde naturel

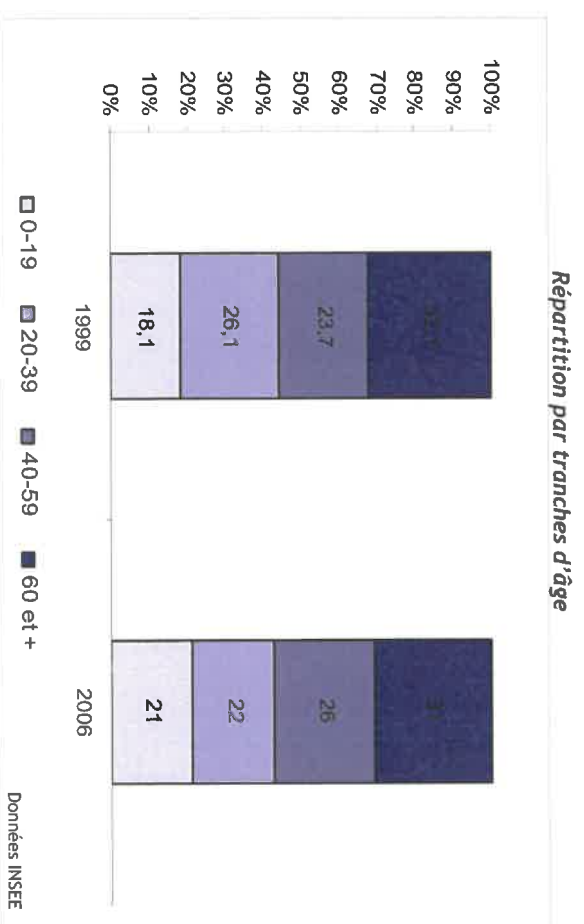


Données INSEE

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II-1 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

II.1.3 Un rajeunissement de la population



La structure par âge de la population montre une augmentation de la population de 0 à 19 ans. Les moins de 20 ans représentent 21% de la population totale et cette proportion continue à augmenter. Par contre, la classe d'âge 20- 39 ans, celle susceptible d'avoir des enfants, diminue.

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Cet indice est de 0.68 contre 0.56 en 1999.

La commune doit s'engager dans des procédures de lotissements communaux pour rajeunir sa population.

II-2 LE PARC DE LOGEMENTS

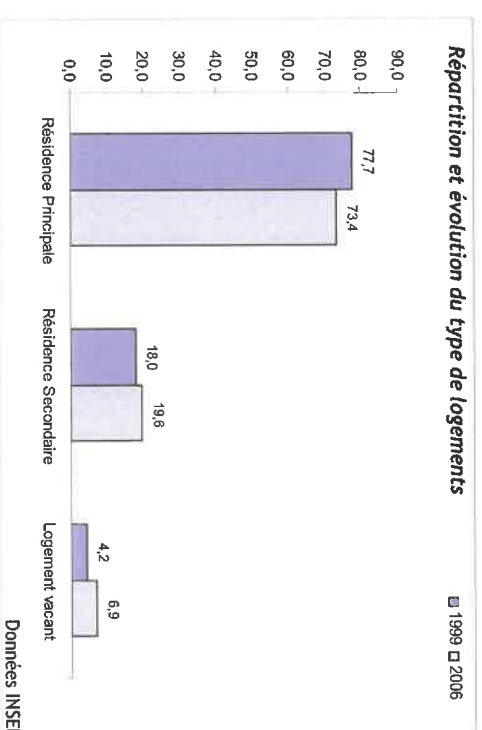
Le parc de logements de Lantillac, qui comptait 176 logements en 2006, est ancien: 44% des habitations ont été construites avant 1949.

Le type de logements est majoritairement composé de résidences principales.

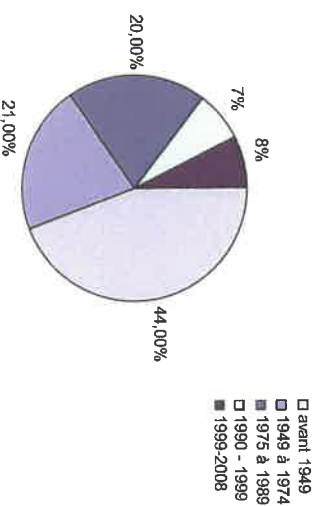
La proportion de propriétaires occupants atteint 80.3%.

Alors que le parc locatif représente une faible part du parc de logements. On compte 5 logements HLM construits en 1995.

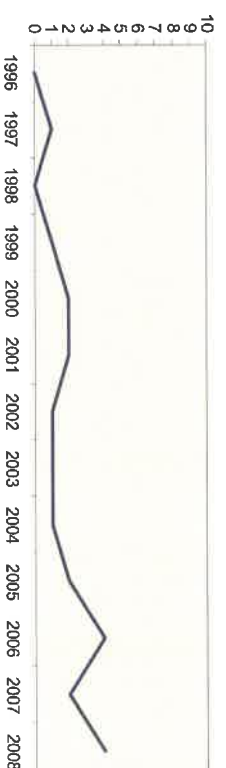
La pression foncière, peu marquée jusqu'alors, a tendance à s'intensifier avec une augmentation notable depuis 1999. Le nombre de permis de construire est passé à 4 par an en moyenne.



Ancienneté du parc de logements



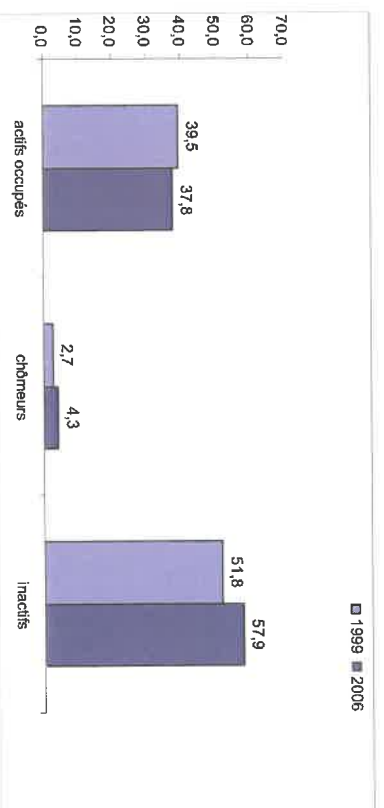
Permis de construire autorisés pour des maisons individuelles



Source communale

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II-3 ACTIVITES ECONOMIQUES

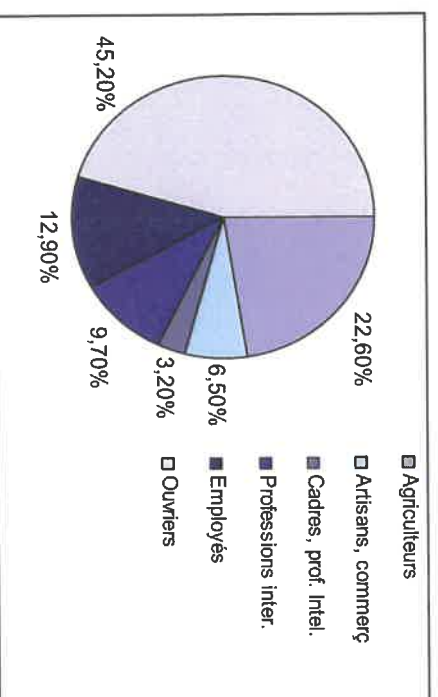


II.3.1 La population active

Depuis 1999, on constate une augmentation de la proportion du nombre d'inactifs.

La population active totale de Lantillac représente 71% des 15-64 ans dont 7.3% de chômeurs.

La répartition de la population active selon l'activité économique et selon les catégories socio-professionnelles est caractéristique des communes rurales et agricoles. Les ouvriers et les agriculteurs sont mieux représentés par rapport aux autres catégories.



II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II-3 ACTIVITES ECONOMIQUES

II.3.2 L'activité agricole

Aujourd'hui, la commune compte 9 exploitants agricoles. Les productions sont partagées entre céréales, bovin traditionnel et élevage hors-sol. La présence de sièges d'exploitation, et donc de périmètres sanitaires, dans le bourg est une grosse contrainte pour la commune. Lantillac doit « penser » le développement de son bourg en tenant compte de ce paramètre et sur du long terme s'agissant de jeunes agriculteurs.

Les sièges d'exploitation



II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II-3 ACTIVITES ECONOMIQUES



Logements HLM



Salle polyvalente



Mairie



Ecole Notre Dame

II.3.3 Commerces, services, écoles

La commune compte une école privée qui fonctionne en regroupement pédagogique avec l'école de Buléon.

On retrouve aussi un terrain de sport avec une salle polyvalente accolée au terrain.

Au niveau des commerces, il y a un restaurant et un bar épicerie.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II-3 ACTIVITES ECONOMIQUES

II.3.4 Vie sociale et associative

Lantillac compte 3 associations:

- Le club des anciens
- La société de chasse
- Le club de foot, associé avec Buléon: Avenir Buléon Lantillac

-Réseau eau potable:

Il est géré par la communauté de communes de Josselin.

-Ordures ménagères:

La Collecte Sélective est également de la compétence de la communauté de communes du Pays de Josselin.

II.3.5 Equipements

Réseau routier:

La RD 155 dessert le commune d'est en ouest, en passant par le bourg. Elle induit une marge de recul de 35 m hors zone constructible.

Le réseau communal permet de rejoindre les différents villages et hameaux sans passer par le bourg.

Réseau d'assainissement:

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif dans le bourg. Dans son rapport, le bureau SCE précise que 70 habitations sont raccordées et qu'un potentiel de 20 habitations supplémentaires peut être envisagé;

Sur les autres zones constructibles, l'assainissement non collectif est envisageable, plus particulièrement en utilisant des filtres à sable drainés.



III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-1 LES ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

Lantillac regroupe les caractéristiques d'une commune rurale:

- Une légère croissance démographique, due à un solde migratoire positif.
- Une activité agricole très présente.
- Un cadre de vie préservé.

Située à 9 Km de Josselin, elle jouit aussi de la proximité de la RN 24, ce qui la situe à 20 min de Locminé et de Ploërmel.

- Les enjeux socio - économiques:

Avec une croissance positive mais fragile, Lantillac doit renforcer les possibilités pour les nouvelles populations, travaillant en majorité sur les pôles d'emploi de Josselin et Locminé, de pouvoir s'installer sur la commune.

- Les enjeux environnementaux et paysagers:

La commune bénéficie d'un cadre naturel agréable. Elle a effectué un recensement de ces zones humides et a recensé les éléments paysagers les plus caractéristiques afin de les préserver.

- Les enjeux d'urbanisation:

La commune doit pouvoir disposer d'un document d'urbanisme lui permettant de développer de manière cohérente son urbanisation. Dans le respect de la loi SRU, il s'agit de développer son bourg, à proximité des équipements et services, et densifier les hameaux. Leur nombre n'offre, malgré tout, que peu de possibilités de zones constructibles du fait de la présence de périmètres sanitaires sur la quasi-totalité d'entre eux.

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-1 LES ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

La délimitation des secteurs constructibles a été guidée dans la perspective de reprendre le plan des Parties Actuellement Urbanisées (P.A.U) en y apportant des ajustements afin de:

- Ne pas intégrer un secteur quand il est concerné par une zone humide ou un périmètre sanitaire.
- Permettre le développement du bourg
- Permettre la densification de certains villages quand les différentes contraintes le permettent:
 - contraintes agricoles (pas de périmètre sanitaire)
 - aptitude des sols à l'assainissement
 - absence de zones humides
 - impact paysager faible
- contraintes d'urbanisme (pas d'urbanisation linéaire ni de mitage...)

III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

III.2.1 Le bours

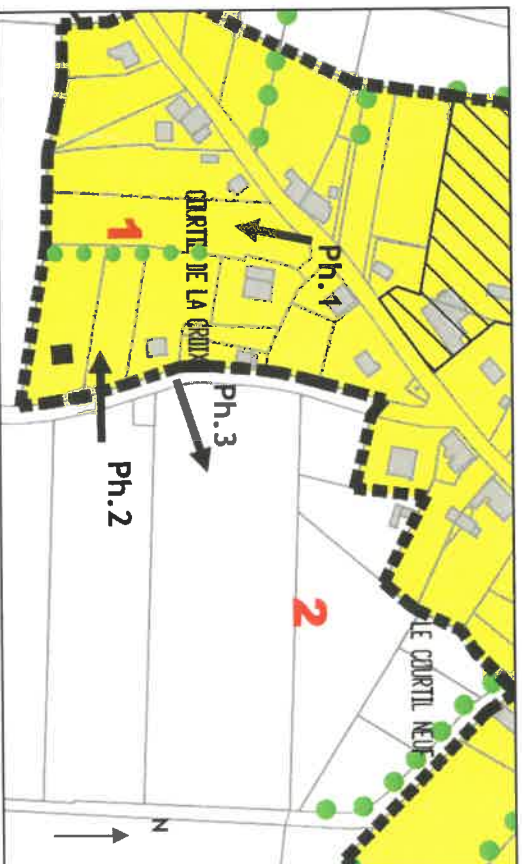


Entre les dents creuses et les extensions du bâti, on peut estimer le potentiel de constructions à 20 habitations.

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

- Secteurs 1 et 2 :



Sur le secteur 1, la zone prend comme limite la dernière parcelle construite au sud, avec possibilité d'une construction dans la dent creuse. Perpendiculairement à celle-ci, une autre dent creuse, donnant accès aux arrières de jardin.

La zone n°2 n'a pu être intégrée dans la zone constructible pour des raisons strictement topographiques. Le terrain est en pente du secteur 1 vers Le Courtil Neuf.



Ph.1



Ph.2

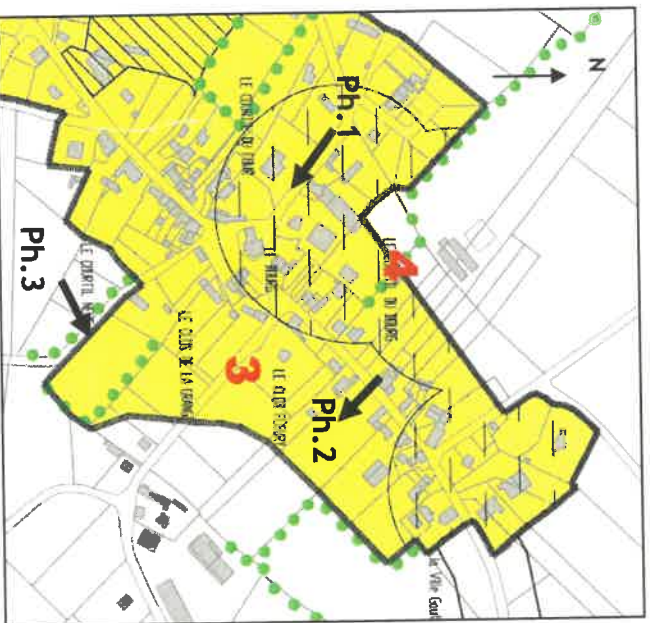


Ph.3

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

- Secteurs 3 et 4 :



Sur le secteur 3, il s'agit de développer le bourg en arrière des bâtis de la rue principale.

La limite de zone se cale aux périmètres sanitaires de l'exploitation située au Clos Fleury.

La contrainte principale à Lantillac, est la présence de nombreux périmètres sanitaires, y compris dans le bourg.

Sur le secteur 4, le zonage constructible a intégré des parcelles concernées par des périmètres sanitaires. Toutefois, le règlement graphique intègre une trame (tirée noir dans les arcs de cercle), spécifiant que les parcelles soumises à ces périmètres ont un risque de voir leurs permis de construire refusés. La commune applique son devoir d'information envers la population.



Ph.1



Ph.2



Ph.3

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

• Secteur 5:



Le secteur 5 concerne les parcelles au sud du terrain de foot.

La zone constructible intègre la dernière parcelle bâtie, laissant la possibilité de constructions dans la dent creuse.

Le terrain jouxtant le stade est propriété de la commune, qui souhaite créer quelques lots à construire.

La zone constructible réservée aux activités de loisirs est hachurée en noir et concerne le stade de foot ainsi que la salle polyvalente.



Ph.1

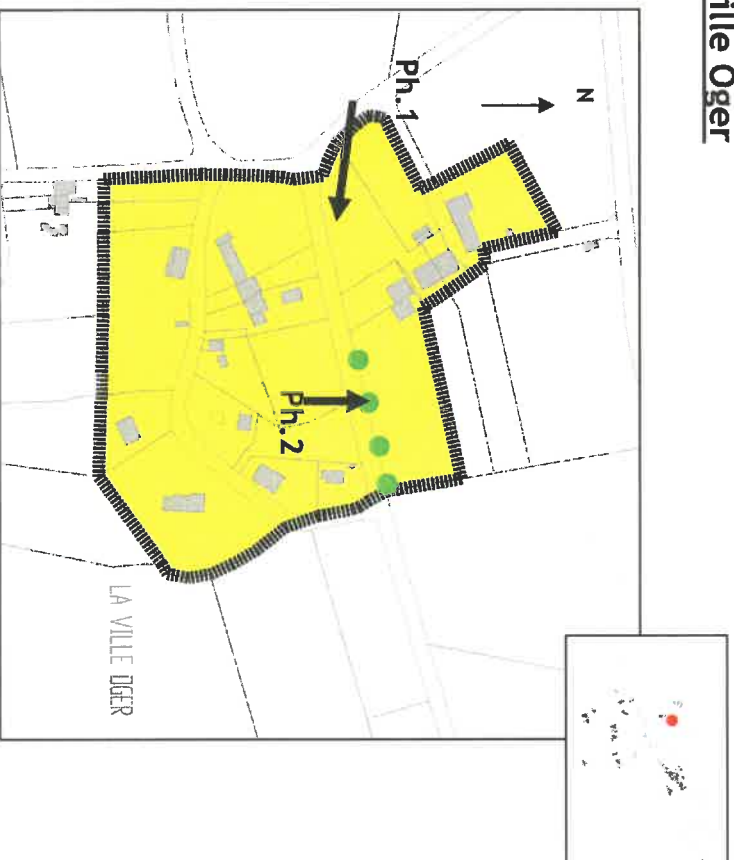


Ph.2

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

III.2.2 La Ville Oger



Ce hameau est l'un des seuls à ne pas être concerné par des périmètres sanitaires. L'habitat est mixte, mêlant bâti en pierre et bâti des années 1980. Il n'a pas de réel intérêt patrimonial et 2-3 nouvelles constructions peuvent être envisagées.



Ph.1

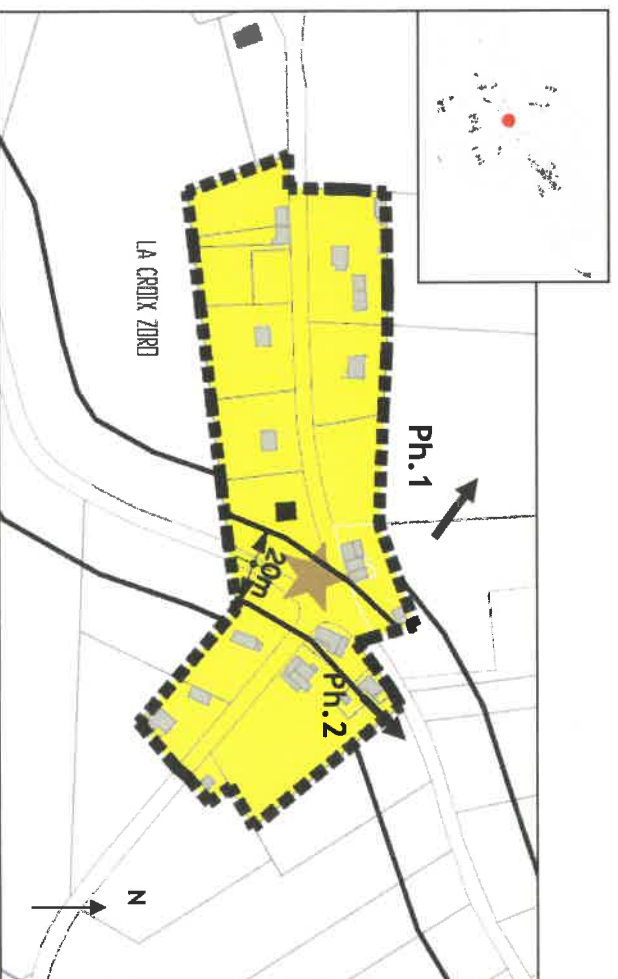


Ph.2

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

III.2.3 La croix zoro



Sur la Croix Zoro, les dents creuses permettent d'envisager 4 ou 5 constructions nouvelles sur ce hameau.

Une marge de recul de 20mètres est appliquée pour des raisons de sécurité routière par rapport à la RD.



Ph.1



Ph.2

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

III.2.1 Dispositions de la carte communale

Secteur urbanisé et constructible

Conformément à l'article R 124-3 du code de l'urbanisme, les secteurs constructibles indiqués au document graphique correspondent aux terrains où les constructions sont autorisées.

Les projets seront soumis aux dispositions du règlement national d'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24-2).

Il est rappelé qu'un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, notamment pour des raisons de :

- Salubrité et sécurité publique (article R 111-2)
- Nuisances graves (article R 111-3)
- Protection de sites ou vestiges archéologiques (article R 111-4)
- Voirie (article R 111-5)
- Stationnement (article R 111-6)
- Espaces verts (article R 111-7)
- Réseaux (article R 111-8 à 12)
- Surcroît des dépenses publiques (article R 111-13)
- Protection de l'espace rural (article R 111-14)
- Protection de l'environnement (article R 111-15)

Les articles R 111-16 à 20 concernant l'implantation et le volume des constructions. En l'occurrence, certaines mesures doivent être respectées afin de favoriser un tissu urbain relativement homogène et un ensoleillement suffisant. Par exemple, l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives ou de deux bâtiments sur une même propriété, doivent respecter certains reculs.

Les articles R 111-21 à 24 concernant l'aspect des constructions. Ainsi, la situation, l'architecture, le dimensionnement et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants...

Secteur naturel

Le secteur naturel est celui où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes (article R 124-3).

L'extension admise doit rester mesurée pour des constructions existantes abritant des activités non nécessaires à la vocation générale du secteur naturel, celle-ci doit se faire en harmonie avec le bâtiment d'origine, en continuité et sans création de logements supplémentaires.

Les secteurs naturels peuvent accueillir, sous réserve des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, des constructions et installations qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'intérêt collectif (équipements communaux, centre de transit, de stockage ou de valorisation des déchets ménagers ou non, stations d'épuration, lagunage...)

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-2 LES CHOIX RETENUS ET LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

Pour l'ensemble de la zone non-constructible de la commune et sous réserve de l'application des dispositions des articles R 111-2 et R 111-24 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées:

- Constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des parcs éoliens.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Changement de destination d'un bâtiment agricole, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone et sous réserve du respect de la règle de réciprocité rappelée à l'article L 111-3 du Code Rural.
- Réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les défrichements de terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

En zone humide, est interdit tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'il soit soumis ou non à déclaration préalable ou permis d'aménager.

III.2.2 Servitudes d'utilité publique

AC1: Servitude de protection des monuments historiques.

Maison inscrite dans le bourg.

Croix du XVI^e inscrite sur GUEGON.

I4: Servitude relative à la distribution d'énergie électrique.
Réseau de distribution moyenne tension.

T7: Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement. Totalité du territoire.

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

III.3.1 Surfaces des zones constructibles

Les surfaces des zones constructibles se répartissent comme suit:

	BOURG	LA VILLE OGER	LA CROIX ZORO	TOTAL
Surfaces	18,02 Ha	2,99 Ha	3,11 Ha	24,12 Ha
% du territoire communal (772Ha)	2,33%	0,38%	0.4%	3,12%

La zone constructible réservée aux activités de loisirs a une superficie de 1,58 Ha ce qui représente 0, 2 % du territoire communal.

Au final, les zones constructibles représentent un peu plus de 3% du territoire, sachant qu'elles sont en grande partie déjà bâties;

Les extensions par rapport aux Parties Actuellement Urbanisées tiennent compte des contraintes liées aux périmètres sanitaires et au problème de maîtrise foncière de la commune. Maîtrise foncière qui, aujourd'hui, ne permet pas à la commune de répondre positivement aux demandes de couples désireux de s'installer sur Lantillac.

III.3.2 Les critères retenus:

La carte communale permet de protéger l'environnement, notamment en portant à la connaissance du public certaines informations comme:

- Les zones humides et cours d'eau
- Les haies et espaces boisés à préserver
- Le petit patrimoine à protéger

La délimitation des périmètres constructibles s'appuie sur les Parties Actuellement Urbanisées et privilégie l'urbanisation en continuité des habitations existantes et dans le cas où les contraintes telles que l'assainissement, les périmètres sanitaires, la topographie...ne posent aucun problème.

Quatre critères fondamentaux ont été pris en compte:

L'activité agricole

Dans chaque hameau, une bande de protection de 100 m autour des bâtiments d'élevage a été appliquée. C'est la principale raison pour laquelle seul la Ville Oger et La Croix Zoro sont classés en constructible. La quasi-totalité des autres hameaux sont situés à l'intérieur de périmètres sanitaires.

Le bourg aussi est concerné par la présence de périmètres sanitaires, particularité peu fréquente. Etant donné que les périmètres touchent un large secteur du bourg et pour garder une certaine cohérence, le zonage constructible intègre les parcelles visées par les périmètres mais avec un hachurage particulier, afin d'alerter d'un risque éventuel de refus de permis de construire.

III - ENJEUX ET CHOIX RETENUS PAR LA CARTE COMMUNALE

III-3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présence de bâtiments agricoles dans le bourg ou à proximité entraîne, là aussi, l'application d'une bande de protection de 100m autour des bâtiments d'élevage et de stockage.

L'environnement

Les zones constructibles ne remettent pas en cause la protection des sites naturels protégés puisqu'elles ne compromettent ni les zones humides et cours d'eau recensés, ni les espaces boisés.

L'assainissement

Une première étude avait été réalisée en 1997. Devenue obsolète, une mise à jour de l'étude était nécessaire afin de s'assurer de l'aptitude des sols à l'assainissement sur les nouveaux terrains constructibles.

Mis à part le bourg, raccordé à l'assainissement collectif, il fallait actualiser le zonage d'assainissement sur les autres zones constructibles.

L'étude conclue sur une capacité à l'assainissement individuel sur ces zones. De plus, les capacités de la station permettent la possibilité de raccorder 20 habitations supplémentaires à l'assainissement collectif dans le bourg.

Les documents d'urbanisme

La commune est concerné par le Programme Local de l'Habitat mis en œuvre par la communauté de communes du Pays de Josselin mais qui arrive à terme en 2010. Son objectif étant de maintenir le niveau de population.

De plus, Lantillac n'est ni concernée par un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), ni par un plan de déplacement urbain, ni par un programme local de l'habitat.

La commune doit être aussi compatible avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Loire Bretagne, adopté en 1996 et avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) approuvé en avril 2003. L'inventaire des zones humides et cours d'eau a été réalisé en 2008 par le Grand Bassin de l'Oust