

ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE Commune de SAINT LAURENT SUR OUST – 56

Rapport de Présentation Dossier d'approbation



19 juillet 2006

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL..... 4

I/ ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE 4

I.1 ANALYSE PHYSIQUE..... 4

I.1.1. Situation géographique 4

I.1.2. Caractéristiques paysagères de la commune 5

I.1.3. Les entités paysagères majeures..... 8

I.2 ANALYSE URBAINE 12

I.2.1- Formes 12

I.2.2-Types de bâti 14

I.2.3- Implantation 15

I.3. ANALYSE ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE..... 16

I.3.1 Données démographiques 16

I.3.2 Activités 17

I.3.3 Logements et équipements 19

I.3.4 Les perspectives de développement 20

I.3.5 Equipements d'infrastructure 21

1.4/ LES OBJECTIFS ET LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAUX 22

I.4.1 Identification de secteurs 22

I.4.2 Les attentes communales 23

I.4.3 Le Diagnostic détaillé par lieu-dit..... 23

DEUXIEME PARTIE : LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE 25

I/ LES PRINCIPES GENERAUX DE LA CARTE COMMUNALE 25

I.1 LES ORIENTATIONS GENERALES..... 25

II/ LES DISPOSITIONS DU ZONAGE 26

II.1 LES DIFFERENTS ZONAGES DE LA CARTE COMMUNALE 26

- Le secteur naturel..... 26
- Les éléments de paysage identifiés 26
- Les éléments concernant la qualité de l'eau..... 26
- Les servitudes d'utilité publique..... 27
- Les marges de recul par rapport aux voies de circulation 27
- Le secteur constructible 27

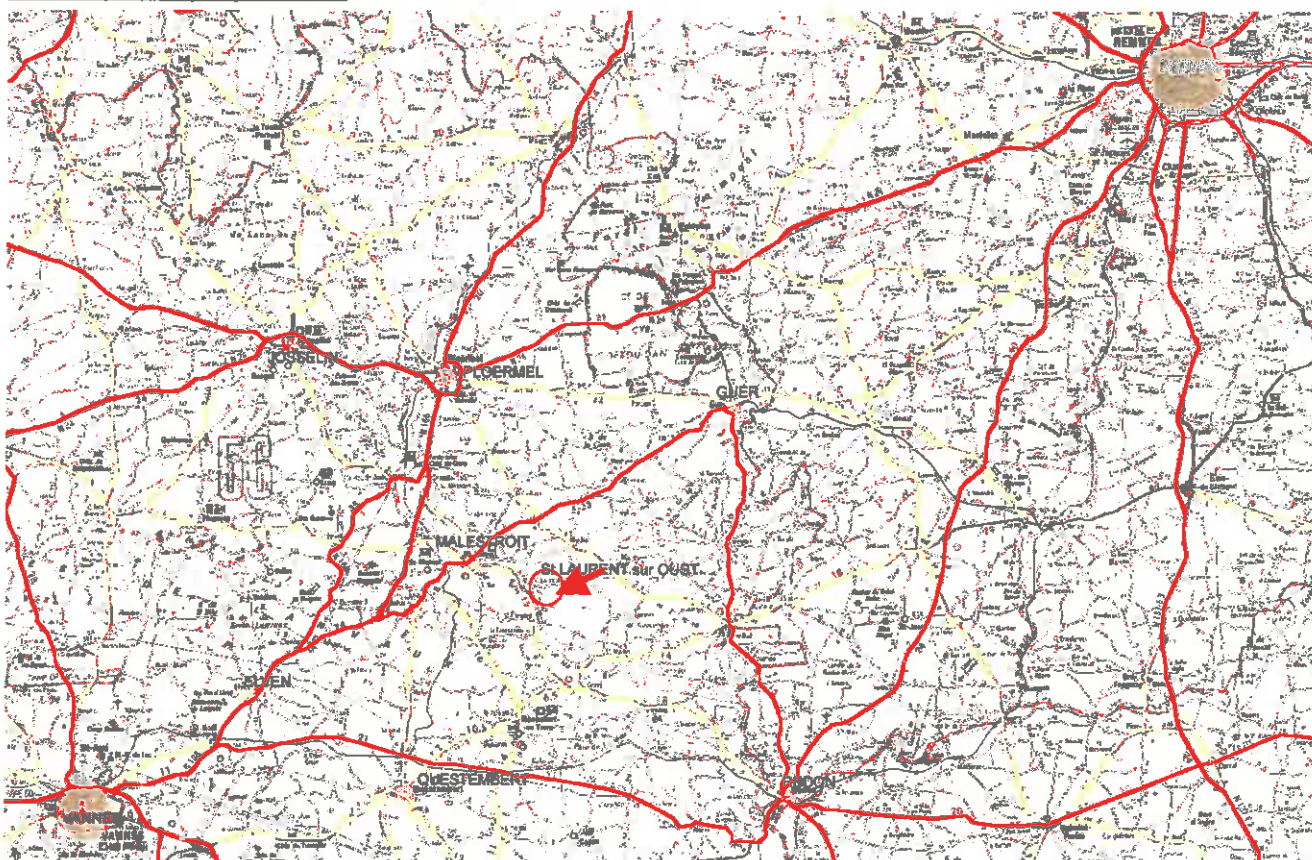
II.2 LES PERIMETRES DE ZONAGES URBANISABLES DE LA	
CARTE COMMUNALE	28
2.2.1 Le Bourg.....	28
2.2.2. Les Hameaux	31
 III/ LIMITATION DE L'EXTENSION DE L'URBANISATION	35
III.1 EVOLUTION DES SURFACES.....	35
III.2 EXTENSION EN CONTINUITE DES PARCELLES BATIES.....	35
III.3 LIMITATION DE L'URBANISATION DE CERTAINS SECTEURS	35
III.4 INCIDENCE PAR RAPPORT A L'ACTIVITE AGRICOLE	36
III.5 INCIDENCE PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT	36
III.6 COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	36

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

I/ ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

I.1 ANALYSE PHYSIQUE

I.1.1. Situation géographique



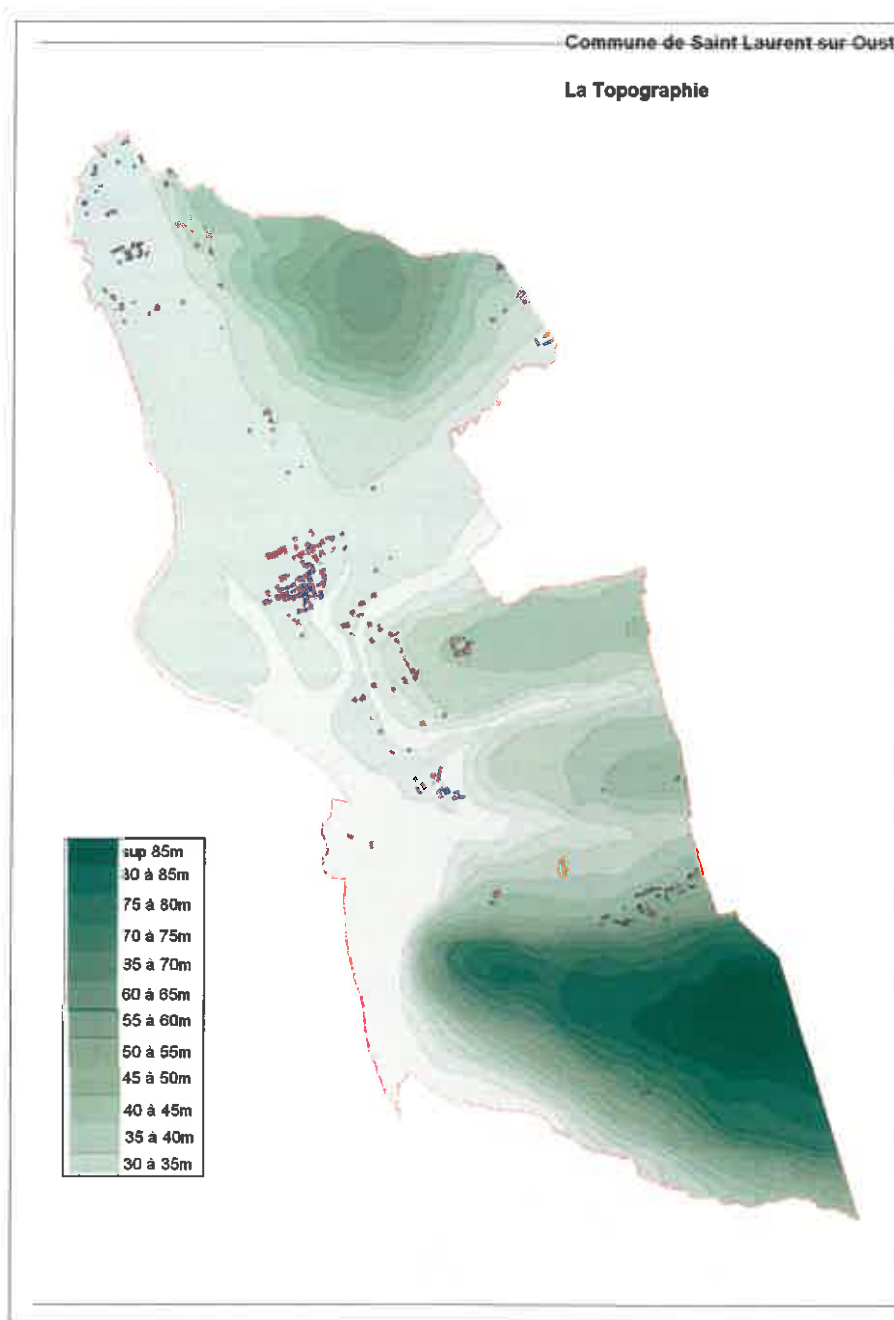
Saint Laurent sur Oust, située à l'est du département, n'a aucun accès direct avec une route nationale, ce qui ne la met pas du tout sous influence de Rennes ; par contre l'influence de Vannes se fait sentir d'une part grâce à une distance peu importante (35 km), d'autre part grâce à un accès indirect mais facile avec la RN Rennes-Vannes. Mais c'est surtout l'important réseau de routes départementales en proximité qui joue un rôle majeur en offrant à St Laurent une position centrale par rapport à des pôles urbains de petite ou moyenne importance: ainsi le pôle Malestroit-St Marcel est en accès immédiat, tandis que des villes comme Ploërmel, Guer, Redon, Questembert sont à équidistance de St Laurent et offrent donc un large panel en terme d'offre de services et d'emplois.

I.1.2. Caractéristiques paysagères de la commune

LA TOPOGRAPHIE

La commune couvre 300 ha et sa topographie présente de forts contrastes entre les zones basses et larges de la vallée de l'Oust à l'ouest, la colline offrant une ligne de crête marquée et de fortes pentes au sud à Beaumont, et les « buttes » qui animent le paysage agricole au nord et à l'est. Son altimétrie se situe entre 89m, point le plus haut au sud-est de la commune, sur la colline de Beaumont, et entre 25 et 30m points les plus bas sur la vallée de l'Oust.

Il est curieux de noter que la plupart de l'habitat ancien est installé sur des altitudes situées entre 30 et 35m, partiellement sur des espaces inondables, alors qu'un « bourg nouveau » s'est installé en surplomb de la vallée.



LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

L'eau constitue un élément majeur du paysage de St Laurent puisqu'elle longe l'Oust sur toute sa limite ouest, et que le bourg ancien est enclavé entre deux ruisseaux : le ruisseau de l'Etier et le ruisseau de Guidécourt. Ce réseau hydrographique très fort, génère non seulement des paysages tout à fait caractéristiques (prairies humides et friches de saules), mais s'accompagne de vastes espaces de zones humides ainsi que d'importantes zones inondables.

Cet état présente l'avantage d'un paysage très typé et remarquable, mais aussi de fortes contraintes, particulièrement au regard de l'urbanisation et des pratiques agricoles. La commune est inscrite au Plan de Prévention du Risque Inondation du Département.

Parallèlement à l'élaboration de la carte communale, un inventaire exhaustif des zones humides a été réalisé par le Grand Bassin de l'Oust, dont le résultat est reporté sur la cartographie des éléments de paysage à préserver.



LES BOISEMENTS

La sensibilité du paysage est très liée à la présence ou non de bois et de haies.

La structure boisée communale est relativement importante (114 ha), formée pour l'essentiel par le Bois de Beaumont (89 ha). Il s'agit de landes boisées composées en majorité de résineux (pins) accompagnés de divers feuillus (surtout chênes). Ce caractère de lande est particulièrement affirmé sur les buttes est et nord de la commune, tandis que le bois de Beaumont présente un caractère plus mixte et plus dense.

Le réseau bocager est quant à lui assez déstructuré, offrant un paysage agricole plutôt ouvert. Il est constitué de chênes sur talus, ainsi que de saules dans les parties basses.

Les éléments boisés – en masses ou linéaires – devront être préservés.

LES ESPACES BATIS

L'organisation des espaces anciennement bâtis traduit la vocation agricole de la commune : un bourg peu étendu souvent organisé en cours retirées de la voie, des hameaux traditionnels répartis sur le territoire, composés d'habitations et de bâtiments d'exploitation regroupés, organisés en longères. Les matériaux d'extraction locale (essentiellement schiste et grès) ont servi aux constructions. Ils sont parfois recouverts d'un enduit.

Cette organisation a cependant évolué pendant les dernières années : le bourg a franchi le ruisseau de Guidécourt pour s'étendre sur le versant de la colline de Lézeran, en surplomb du bourg ancien. Cette organisation urbaine en deux pôles bien distincts de part et d'autre d'une vallée a permis d'éviter le mitage linéaire en périphérie de bourg ancien qui a souvent pour effet de pénaliser l'harmonie d'un bourg.



organisations bâties dans le bourg ancien



extensions en surplomb

I.1.3. Les entités paysagères majeures

Les grandes entités paysagères se déclinent à partir de la conjugaison des différentes composantes vues précédemment : le relief, le boisement, l'eau, le bâti.

A SAINT LAURENT, l'espace agricole « banal » existe peu et d'autres entités se distinguent, très caractérisées :

- La Vallée de l'Oust et de ses ruisseaux

Les vallées présentent deux profils : la vallée de l'Oust et du ruisseau de l'Etier se confondent en une large plaine, entrecoupée de quelques haies et taches de saules, et surtout très nettement limitée visuellement par le coteau qui la longe sur la commune voisine de Saint Congard. Au contraire, la vallée du ruisseau de Guidecourt est beaucoup moins large, et surtout beaucoup plus concernée par des linéaires ou même des parcelles entières de friches de saules.



vallée de l'Oust



et impact de la carrière de Roga



vallée du Guidecourt entre le bourg et les Glatinais

- Le Bois de Beaumont

Il occupe une très importante partie sud de la commune et constitue une entité paysagère à part entière, d'autant plus remarquable que ses pentes marquées et la ligne de crête qu'elle induit forme une véritable frontière visuelle, et que son versant sud, bien qu'appartenant à Saint Laurent est visuellement rattaché à la commune voisine.



crête de Beaumont

- Les buttes : Lézeran et des Tertres

Beaucoup plus douces qu'à Beaumont, ces collines sont partiellement occupées par l'agriculture, mais l'entité paysagère qui en ressort est celle de la topographie et de sa couverture de lande boisée entre les parcelles cultivées. Elles sont à la fois des appuis au regard et des rythmes dans le paysage.



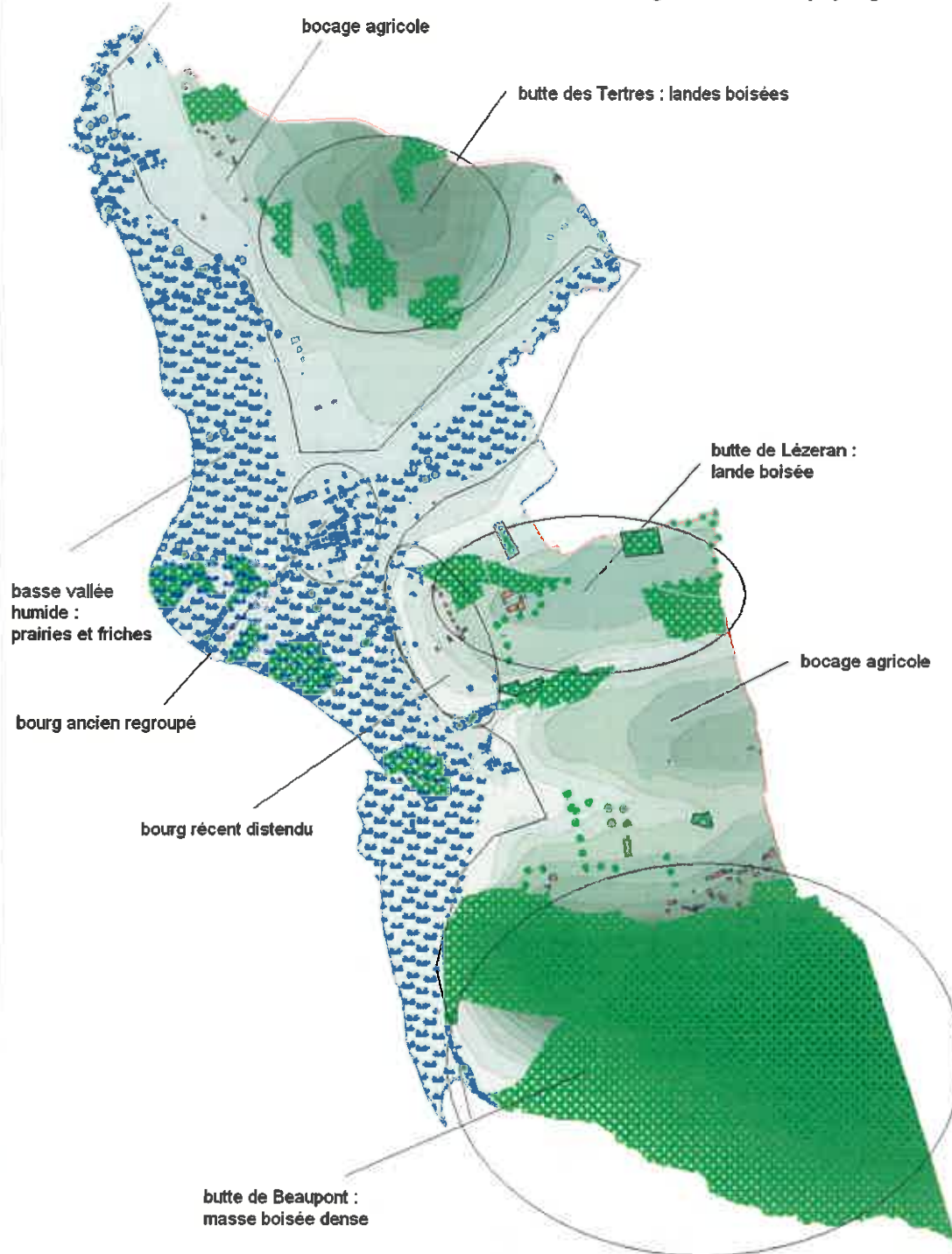
butte de Lézeran



butte des Tertres

Commune de Saint Laurent sur Oust

Les grandes unités paysagères



I.1.4. Le Patrimoine

Le patrimoine naturel de Saint Laurent ne bénéficie pas de protections particulières autres que celles qui seront mentionnées au plan de zonage au titre d'espaces naturels à préserver.

Le patrimoine architectural inscrit Monument Historique compte un élément :

- La Croix du Cimetière, en granit , inscrite en 1925

Il faut également noter au rang du patrimoine bâti de la commune :

- l'église Saint-Laurent, datée du 16^e siècle
- une très belle maison en schiste et granit, rue Greneuc, datée de 1624
- le château de Beaumont, dont certains datés du 13^e siècle subsistent

Enfin, citons un site archéologique remarquable : le Courtil aux Fées, sur la colline de Beaumont



château de Beaumont



église Saint Laurent

I.2 ANALYSE URBAINE

1.2.1- Formes

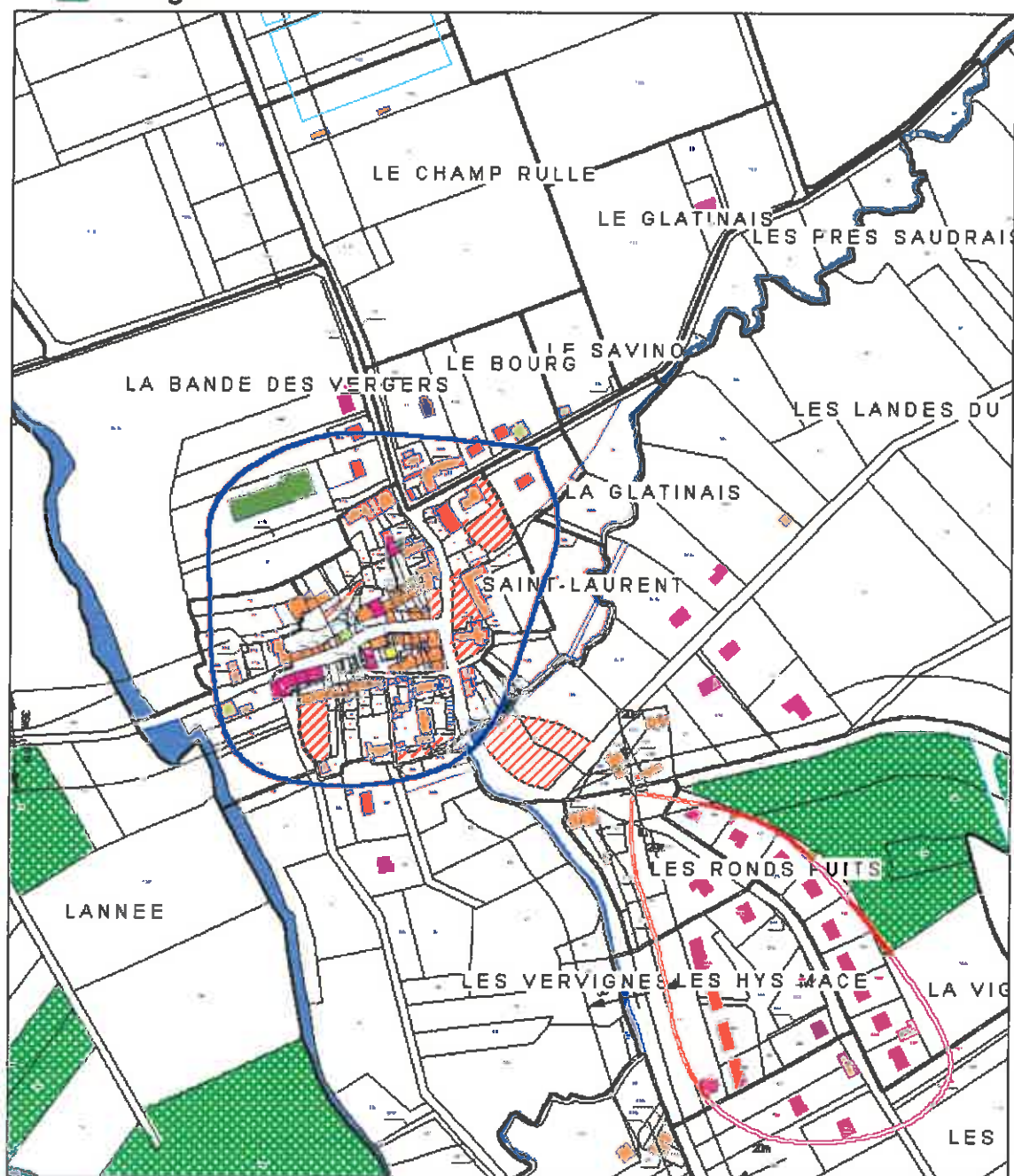
Le bourg de Saint-Laurent sur Oust se trouve au centre-ouest de la commune. Son développement ne s'exprime pas vraiment sous forme d'éclatement urbain linéaire le long des voies puisque les contraintes naturelles bloquent son développement dans plusieurs directions : à l'ouest l'Oust et le lit majeur, à l'est le ruisseau de Guidecourt. Le bourg ancien est une entité regroupée et bien distincte de l'extension récente qui la surplombe au sud-est notamment.

Les hameaux, sont bien regroupés : en en dénombre trois principaux : l'ensemble Evas-Groutel, Foucherel et Beaumont.

FORMES URBAINES DU BOURG

- forme du bourg ancien concentrée
- forme linéaire des extensions récentes

- | | | |
|--|--|--|
| ■ agricole désaffecté | ■ bâti ancien | ■ bâti à rénover |
| ■ bâti léger | ■ bâti récent | |



1.2.2-Types de bâti

Le vieux bourg de Saint-Laurent rassemble des constructions d'une hauteur supérieure aux constructions plus récentes. La proportion des habitations comportant un étage est importante. Ainsi les maisons correspondent à des constructions élevées en niveaux R+1+ combles alors que les constructions plus récentes souvent de type R+ combles ont une hauteur d'environ 3 mètres à l'égout et de 8 mètres au faîtage.

Les maisons du vieux bourg qui sont les constructions les plus anciennes sont souvent des constructions en pierre. Le matériau traditionnel est le granit et le schiste. L'utilisation de la pierre confère au vieux bourg une homogénéité et définit ainsi un ensemble architectural. On peut globalement opposer les maisons les plus anciennes en pierre aux autres constructions.



Maisons anciennes du bourg en niveaux R+1+combles



Maisons récentes en niveaux R+combles

1.2.3- Implantation

Les plus vieilles constructions correspondent aux propriétés les plus petites dans le bourg. Dans le bourg les constructions sont assez denses. Les parcelles sont lanierées et les constructions sont implantées le long de la route, parallèlement à elle, le reste du terrain s'étendant en arrière de la maison. Ce sont les façades qui matérialisent les limites du domaine public dans le bourg.



Les constructions plus récentes occupent généralement des parcelles plus conséquentes et s'éloignent de la proximité immédiate de la route pour occuper une place plus centrale sur le terrain. L'urbanisation prend un caractère plus lâche et se diffuse ainsi le long des voies d'accès au bourg ancien.



Par opposition, les extensions récentes n'utilisent pas la pierre et n'ont pas de densité. Ces extensions sont encore peu nombreuses et le sens de la réglementation concernant l'agriculture devrait éviter un mitage excessif en extension de hameaux. La seule véritable entité urbaine est constituée par le bourg.

Dans les villages, les maisons qui sont souvent d'anciennes structures de ferme reconverties en habitat résidentiel, sont soit orientées parallèlement à la voie soit perpendiculairement à elle de manière à pouvoir réaliser des extensions du côté opposé à la voie. Les limites de propriété privée sont moins apparentes que celles des maisons du bourg et des constructions récentes notamment en raison de la proximité des constructions les unes avec les autres. On trouve aussi dans les villages un certain nombre de bâtiments à l'abandon et de ruines notamment à Beaumont.



Longère à rénover à Beaumont

1.3. ANALYSE ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

1.3.1 Données démographiques

a- Evolution de la population

Saint-Laurent connaît une baisse de sa population jusqu'en 1999 due à un solde naturel négatif, le nombre de décès augmentant plus rapidement que le nombre de naissances. De 1968 à 1975, le solde naturel était positif.

Le solde migratoire est négatif de 1968 à 1975 puis positif de 1975 à 1982 et de nouveau négatif à partir de 1982 jusqu'en 1999. Depuis 1999, Saint-Laurent connaît une augmentation de population de près de 15%, due à un apport de jeunes ménages notamment.

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
population	271	272	293	281	271	311

évolution de la population depuis 1968

b- densité

La densité des habitants est relativement élevée comparée à celle de l'arrondissement : 70 habitants au km² contre 48 et très importante comparée à d'autres communes rurales plus proches des 20 hab/km² comme Saint-Congard par exemple.

c- structure

A Saint-Laurent, la proportion de personnes âgées est comparable à celle du département : les plus de 75 ans représentent 7,4 % de la population communale (8% pour le département) et la proportion de personnes jeunes est moins importante : les moins de vingt ans représentent 19% de la population (24,2% pour le département).

d- Population active

Près de 44% de la population est active et 38,7% de la population active en 1999 a un emploi. Le taux de chômage de la commune est de 10,1% soit plus que le taux de chômage de l'arrondissement (8,2%) et moins que celui du département (11,3%).

Parmi ces personnes actives ayant un emploi, la majorité travaillent dans le tertiaire : 52 %, 40% dans l'industrie, 8% dans la construction et aucune dans l'agriculture.

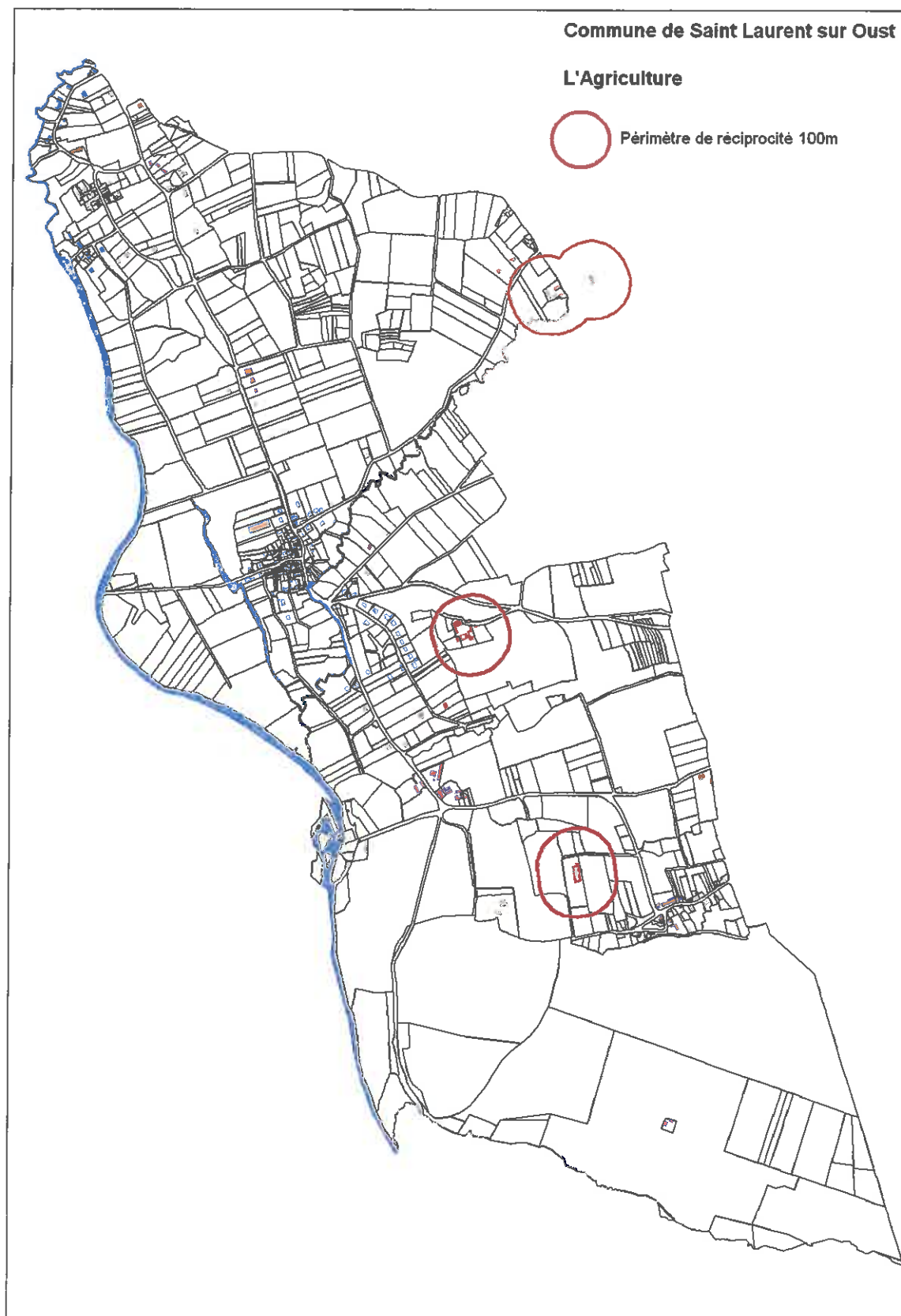
Une petite minorité de ces actifs travaillent sur la commune : près de 12,3% d'entre eux. La majorité d'entre eux travaillent dans une autre commune du département (87,6%).

I.3.2 Activités

a- l'agriculture

L'agriculture est en forte diminution du nombre d'exploitations, puisqu'on n'en compte plus que deux à Saint-Laurent, alors qu'on en comptait encore 15 en 1988. Ce qui se traduit par un territoire exploité par des agriculteurs des communes voisines. Ce secteur n'est donc pas important en terme d'emplois sur la commune, mais plus en terme de garantie d'entretien de l'espace rural.

Les propositions d'urbanisation dans les villages devront évidemment prendre en compte le potentiel d'évolution des rares exploitations présentes. Les périmètres de protection de l'activité agricole sont dépendant de la nature de l'exploitation (élevage ou pas), du type d'élevage et du nombre d'animaux ; ils sont de 50 ou de 100 m.



b- Les autres secteurs d'activités

On compte quelques commerces sur la commune : un bar hôtel restaurant au centre ville.

Trois artisans existent sur la commune : un menuisier, deux peintres en bâtiment, un couvreur, une couturière et une entreprise de taxi.



Commerce du centre ville

I.3.3 Logements et équipements

a- Types

En 1999, selon l'INSEE, la commune compte 136 logements dont 82% de résidences principales. Les logements vacants représentent 2,9% du parc de logements et les résidences secondaires 14,4%. Le nombre de logements vacants est en diminution très importante : entre 90 et 99 le nombre de logements vacants accuse une baisse de près de 70% dû à la relance de la rénovation. De même entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaires tend à diminuer (moins 23%). Le nombre de résidences principales tend à augmenter.

Les résidences principales sont représentée par des maisons individuelles (97%) et la grande majorité des habitants est propriétaire de son logement (81% des résidences).

Il existe quelques locations sur la commune, près de 17% du parc de logements ; Il n'existe par contre que peu de HLM : 5,3% des locations .

De plus, il est intéressant de noter que le parc de logement est relativement ancien : 27,6% des constructions ont été édifiées avant 1949. La proportion de constructions édifiées après 1949 (72,3%) est moins élevée que celle du département (76,3%) mais plus que celle l'arrondissement (65,3%).

b- Evolution des opérations d'urbanisme

Depuis 2000, 23 constructions neuves ont vu le jour sur la commune.

Si des conclusions ne peuvent être dégagées sur une période aussi courte pour montrer une tendance générale de la construction, en revanche on peut saisir l'importance de la vitalité de l'urbanisme de la commune. Le nombre d'habitations neuves est de l'ordre de près de 4 par année en moyenne .

Le Plan Local d'Habitat de la Communauté de Communes du Val d'Oust et de Lanvaux prévoit un scénario moyen de 140 logements neufs par an sur l'ensemble de son territoire, en constatant que l'évolution de ces dernières années a été nettement plus forte sur les communes sud de la communauté d'une part, sur les communes de moins de 750 habitants d'autre part. St Laurent fait partie des petites communes du sud à proximité de Malestroît ayant un accès facile à la RN166.

L'évolution de population moyenne sur les communes de moins de 750 habitants entre 1999 et 2004 a été de 10,8%, dont 15% pour St Laurent.

c-Equipements

La commune possède une mairie. On trouve aussi sur la commune une école maternelle et primaire en regroupement pédagogique avec Saint-Congard, un terrain de sport et une salle polyvalente accolée à la mairie.



Mairie



école

1.3.4 Les perspectives de développement

	Nombre de logements par an (neufs)	Logements à réaliser entre 2006 et 2016	Surface moyenne des lots	Surface à urbaniser
Hypothèse de développement	5	50	800 m ² 1200 m ²	5,2 ha 7,8 ha
Hypothèse haute de développement	6	60	800 m ² 1200 m ²	6,2 ha 9,4 ha
Rythme actuel	4	40	800 m ² 1200 m ²	4,1 ha 6,2 ha

L'hypothèse s'appuie sur un rythme de construction de logements neufs basé sur l'évolution récente (4 par année) corrélé avec la pénurie de terrains disponibles à la vente tel que le permet actuellement la carte communale.

L'estimation des surfaces à urbaniser est basée sur une taille moyenne de lots de l'ordre de 800 m² puis de 1200 m², taille à laquelle il convient d'additionner les surfaces nécessaires à la viabilisation du site, de l'ordre de 30% de la surface supplémentaires. Dans un délai de dix ans, la surface de terrain à dégager dans l'hypothèse de 6 logements neufs par année approxime les 6 hectares en hypothèse basse, et les 9 hectares en hypothèse haute (des lots de 800 m² étant réservés au bourg et ceux de 1200 m² aux hameaux).

Si la commune reste sur un rythme de construction de 4 logements neufs par année, 4 ha seront nécessaires en hypothèse basse et 6 ha en hypothèse haute.

I.3.5 Equipements d'infrastructure

a- le réseau routier



Deux départementales passent par le bourg de Saint-Laurent sur Oust : la D146A qui joint le bourg de Saint-Laurent à la D146 reliant Malestroit à Ruffiac et la RD 147 qui passant par le bourg joint Saint-Nicolas du Tertre à Saint-Congard.

La présence de la RD 147A est à noter pour sa particularité : elle commence à l'église et se termine au canal.

Un réseau de petites routes communales et de chemins d'exploitation permet de joindre les différents hameaux entre eux : certains semblent tout de même isolés comme Beaumont et le château de Beaumont.

1.4/ LES OBJECTIFS ET LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT COMMUNAUX

1.4.1 Identification de secteurs

a- Secteurs propices à l'urbanisation

Les secteurs du bourg sont des zones intéressantes pour l'urbanisation d'abord parce qu'elles répondent aux exigences de la loi SRU et de la loi UH en luttant contre l'éparpillement des constructions et en favorisant la densification du noyau déjà urbanisé. Proches des voies de communication existantes, ces secteurs sont intégrés au bourg grâce à leur proximité du centre. Le bourg équipé des réseaux permet donc une extension de l'urbanisation dans ces secteurs à coût raisonnable. La logique en matière d'urbanisation nouvelle doit favoriser l'implantation dans le bourg et à sa périphérie afin que ces constructions futures puissent se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

b- Le problème de la multiplicité des hameaux

Si il est intéressant de préserver le caractère groupé des centres anciens de vie et de protéger leur identité, les hameaux peuvent provoquer l'éparpillement des constructions.

La question peut se poser de situer certains de ces hameaux en zone constructible dans la mesure où il ne s'agit parfois que de quelques habitations fort éloignées du bourg. Les villages abritent parfois des constructions présentant un intérêt du point de vue du patrimoine rural et architectural. Il serait donc dommage de ne pouvoir les restaurer ou les exploiter.

En effet les articles L.124-2 et R.124-3 du Code de l'urbanisme énoncent un certain nombre de principes qui, en dehors des zones urbanisées ou urbanisables,, interdisent toute construction sauf :

l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'accueil des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles à la réalisation d'opération d'intérêt national

les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées

l'extension mesurée des constructions et installations existantes

les constructions et installations sur délibération motivée du conseil municipal si l'intérêt de la commune le justifie.

La carte communale ne permet pas de prendre en compte des particularités et des exceptions puisqu'elle oppose des zones constructibles à des zones non constructibles. Si les clauses énoncées ci-dessus peuvent paraître restrictives, néanmoins elles laissent la possibilité d'entretenir les bâtiments existants. En effet, un changement de destination peut être considéré comme une adaptation si les travaux qui l'accompagnent n'ont pas pour effet de modifier l'aspect général du bâtiment. Le but recherché étant bien souvent la préservation des constructions anciennes pour éviter qu'elles ne tombent en ruines, la loi permet donc de transformer des bâtiments en gîtes ruraux par exemple.

Dans le Morbihan, l'extension mesurée s'exprime en terme d'emprise et a été fixée à 30% et 30m² supplémentaires au maximum. L'extension doit aussi être intégrée au bâtiment existant. Les annexes indépendantes sont autorisées dans la limite d'un éloignement maximum de la construction principale de 30 mètres.

Néanmoins, il est important de rappeler que les exceptions à la règle, citées ci-dessus, ne peuvent pas être interprétées de façon extensive : l'affectation dominante doit rester celle de l'activité agricole car les zones non constructibles ne peuvent devenir des réserves foncières.

Il ne s'agit donc pas de classer l'ensemble de ces villages en zone inconstructible mais de réfléchir au cas par cas à chacun de ces villages sur des critères qui pourraient être :

- l'importance du village (nombre d'habitations occupées),
- sa localisation et sa desserte et donc son attractivité potentielle,
- l'intérêt architectural des bâtiments,
- la proximité d'exploitations agricoles (limite de 100 mètres entre le hameau et l'exploitation),
- le coût des réseaux et services que de nouvelles constructions induiraient.
- L'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

La carte communale qui cherche à programmer et planifier de nouvelles hypothèses de développement de l'urbanisation du territoire communal doit notamment prendre en compte le principe de cohérence entre développement et caractéristiques des réseaux. Avec la loi sur l'eau de janvier 1992, la préservation de la qualité de l'eau et sa gestion sont aujourd'hui des préoccupations majeures.

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel sera donc déterminante dans l'étude de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs, de même que leur localisation par rapport aux zones inondables.

1.4.2 Les attentes communales

- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation autour du bourg
- Identifier quelques villages susceptibles de se développer harmonieusement sans miter tout le territoire ni perturber l'harmonie architecturale de ces villages.
- Préserver son patrimoine naturel

1.4.3 Le Diagnostic détaillé par lieu-dit

Nous proposons une position de principe par laquelle aucun zonage constructible ne sera proposé si un village peut être considéré comme un lieu d'habitat isolé (moins de 5 habitations potentielles), et bien sûr, s'il est entièrement inclus à un périmètre de protection de l'activité agricole.

Concernant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, elle sera prise en compte au niveau des propositions, mais une aptitude faible induisant des contraintes techniques très fortes ne sera pas réhibitoire a priori, et le village sera examiné.

- Le Bourg

Le bourg de Saint Laurent présente des caractéristiques marquées, constituant des atouts pour certaines, des contraintes pour d'autres.

Au rang des atouts, nous avons un bourg ancien bien regroupé, présentant une belle qualité bâie, installé entre l'Oust et le ruisseau de Guidecourt qui lui confère un écrin de belle qualité paysagère.

Au rang des contraintes, l'inondabilité des vallées qui limite le développement en continuité du bourg ancien, de fortes pentes sur la butte de Lézeran qui restreignent les possibilités « d'épaississement » du nouveau bourg.

L'enjeu va consister à permettre un développement de l'habitat à Saint Laurent alors que la commune subit une pression certaine, en évitant des déséquilibres dus à de trop grandes surfaces urbanisées, et qui peuvent manger un territoire tout entier (St Laurent ne couvre que 300 ha) en lui faisant perdre son âme.

DEUXIEME PARTIE : LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

I/ LES PRINCIPES GENERAUX DE LA CARTE COMMUNALE

I.1 LES ORIENTATIONS GENERALES

- L'ensemble du territoire de la commune de SAINT LAURENT est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L. 111-1, aussi appelé « Règlement National d'Urbanisme ». Dans les secteurs constructibles délimités par la carte communale, les permis de construire sont soumis aux dispositions des articles R 111-1 à 26.
- Les cartes communales, selon l'article L. 124-2 du code de l'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1.
- La carte communale est élaborée dans le respect des grands principes régissant l'aménagement du territoire. La carte communale répond donc aux prescriptions de l'article L110 du code de l'Urbanisme qui détermine les objectifs de la collectivité.

« 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 harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.»
- L'article L. 121-1 précise ces grands objectifs pour définir ceux d'une carte communale selon 3 orientations : le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, ainsi que le principe de gestion économe de l'espace et de respect de l'environnement.

III/ LES DISPOSITIONS DU ZONAGE

II.1 LES DIFFERENTS ZONAGES DE LA CARTE COMMUNALE

▪ Le secteur naturel

Le secteur naturel est celui où les constructions ne sont pas autorisées (article L. 124-2) à l'exception «-de l'adaptation d'un bâtiment existant,
-du changement de destination d'un bâtiment agricole en raison de son intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole,
-de la réfection d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques,
-de la reconstruction à l'identique après sinistre, à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
-ou de l'extension des constructions existantes » ; L'extension doit être mesurée pour les constructions existantes non directement liées aux activités de la zone (de l'ordre de 30% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol. L'extension peut ne pas être accolée au bâtiment existant à condition que l'éloignement de celui-ci ne soit pas supérieur à 30 mètres.

Les nouvelles constructions dans ce secteur sont possibles à condition qu'elles soient nécessaires à « des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ». La zone naturelle concerne tout ce qui n'est pas classé constructible par la carte communale. Il s'agit de tous les espaces non bâtis ainsi que des hameaux qui comptent des bâtiments d'exploitations agricoles induisant un périmètre contraignant sur les nouvelles constructions, ou encore des hameaux très excentrés ou dont la qualité architecturale et paysagère justifie que l'on les laisse à l'écart de toute nouvelle urbanisation.

▪ Les éléments de paysage identifiés

La carte communale identifie graphiquement certains éléments de paysage à préserver comme les principales lignes bocagères et les bois qui structurent le paysage et permettent l'intégration du bâti dans l'environnement.

La commune de SAINT LAURENT possède des zones inondables et des zones humides, et fait l'objet à ce titre, d'un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 juin 2004. Nous avons exclu de nos zonages tous périmètres concernés par un risque, même faible.

▪ Les éléments concernant la qualité de l'eau

La commune de SAINT LAURENT est située en totalité dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Dans ce cadre, les zones inondables (correspondant sensiblement aux zones humides) sont répertoriées, cartographiées, et contribuent à l'inventaire global du territoire. De plus, les abords des cours d'eau sont classés en zone naturelle de protection sur une marge minimale de 20m de part et d'autre du cours d'eau.

- Les servitudes d'utilité publique

- Servitude AC1 : Protection des Monuments Historiques :

Cette servitude concerne 1 monument :

- La Croix du cimetière, en granit , inscrite MH en 1925

- Servitude EL3 : Servitude de halage et de marchepied
De 3,25 m de largeur en bordure de l'Oust, elle vise à permettre l'entretien du cours d'eau.
 - Servitude I4 : Réseau de transport d'électricité :

Saint-Laurent est concernée par plusieurs lignes de distribution électrique figurant au plan des servitudes

- Les marges de recul par rapport aux voies de circulation

Dans le cadre de la Loi Barnier, et de la politique départementale, les routes départementales sont soumises à des marges de recul variables en fonction du trafic et de la qualification des zones qu'elles traversent. A Saint-Laurent, les RD 146A ET 147 sont concernées par les marges suivantes :

- Zones constructibles en agglomération : fonction du contexte local
 - Zones constructibles hors agglomération : 20m par rapport à l'axe de la chaussée
 - Zones naturelles : 35m par rapport à l'axe de la chaussée

- Le secteur constructible

Conformément à l'article R 124-3 du code de l'Urbanisme, le secteur constructible du document graphique correspond aux espaces où les constructions sont autorisées. Le secteur constructible couvre le bourg et certains hameaux. L'étude de zonage concernant l'assainissement devra être adaptée aux nouveaux périmètres urbanisables définis, en particulier pour le bourg, avant d'engager des travaux d'assainissement collectif. Les hameaux délimités par la carte communale comme constructibles présentent un système d'assainissement individuel.

Sur les documents graphiques , un seul zonage apparaît correspondant au zonage constructible ;

II.2 LES PERIMETRES DE ZONAGES URBANISABLES DE LA CARTE COMMUNALE

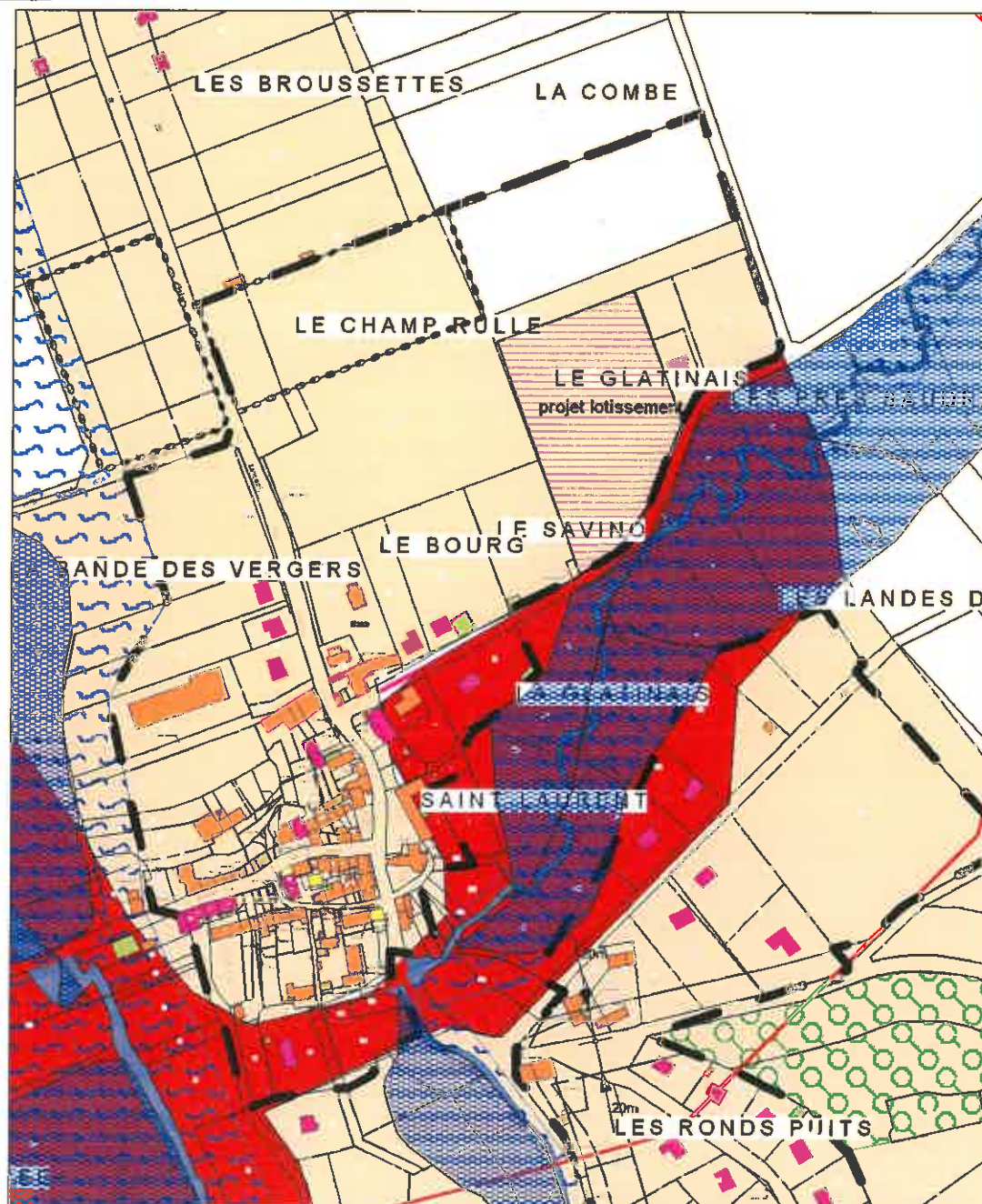
2.2.1 Le Bourg

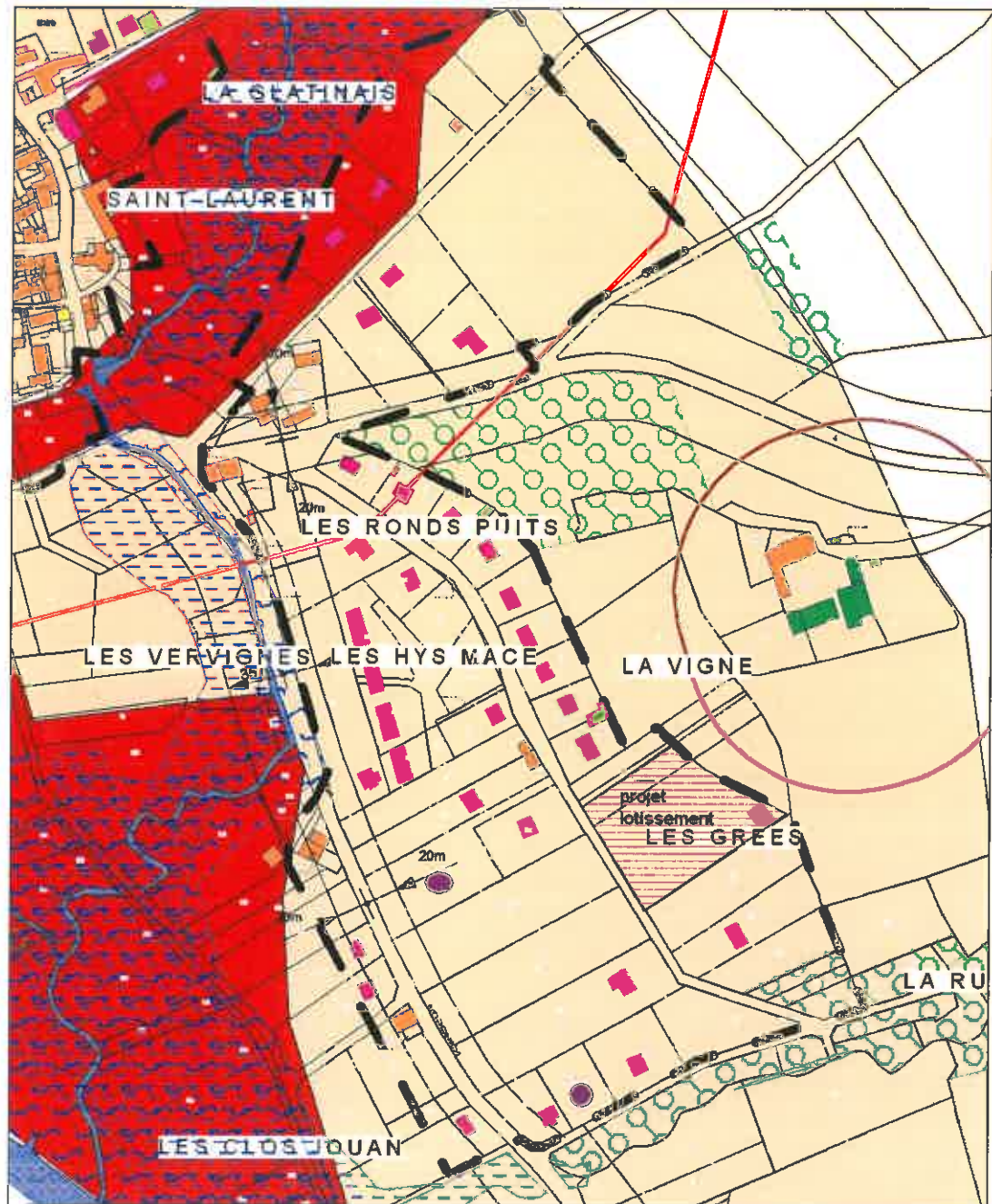
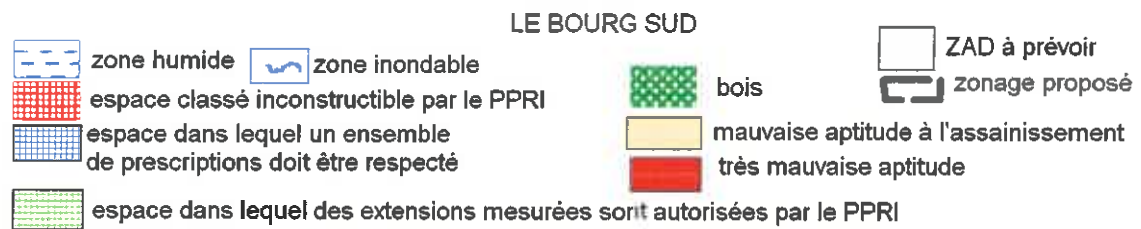
Les contraintes topographiques, d'inondabilité, de limite communale empêchent tout développement du bourg à l'ouest, à l'est (ruisseau de Guidecourt).

Heureusement, un développement vers le nord et le nord-est peut être envisagé sur des emprises relativement importantes.

LE BOURG NORD

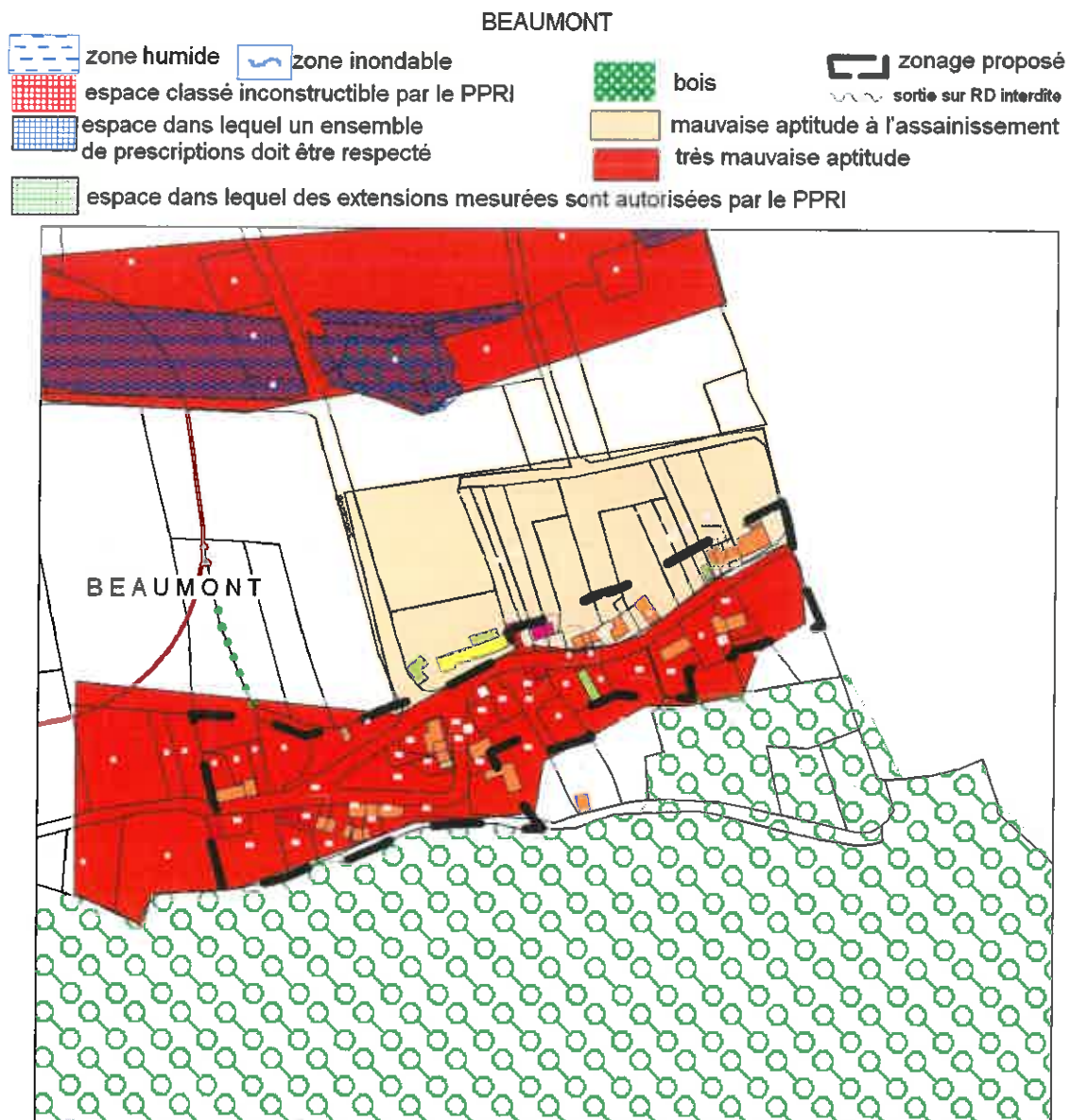
- zone humide
- zone inondable
- espace classé inconstructible par le PPRI
- espace dans lequel un ensemble de prescriptions doit être respecté
- bois
- mauvaise aptitude à l'assainissement
- très mauvaise aptitude
- ZAD II
- zonage proposé
- espace dans lequel des extensions mesurées sont autorisées par le PPRI





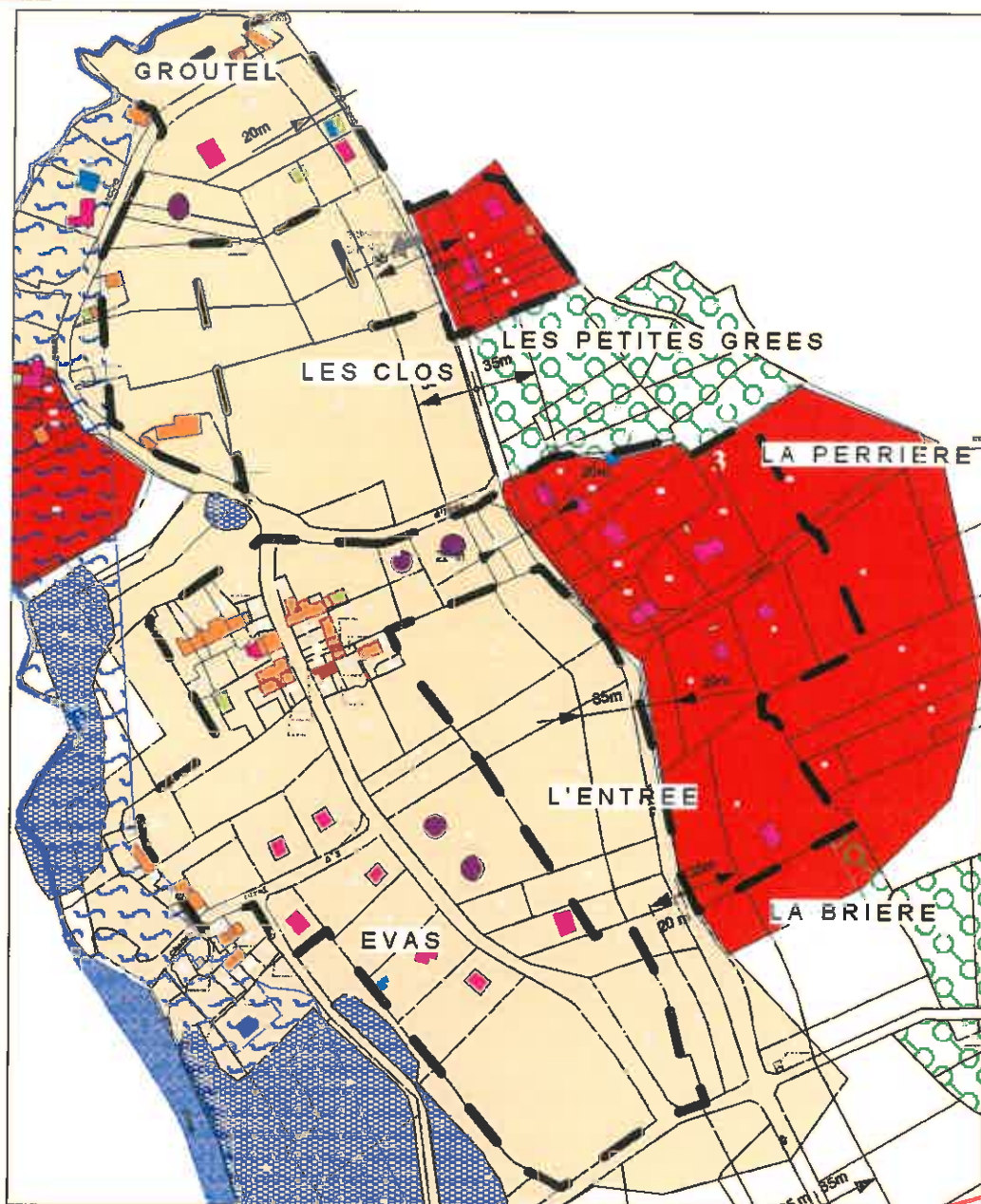
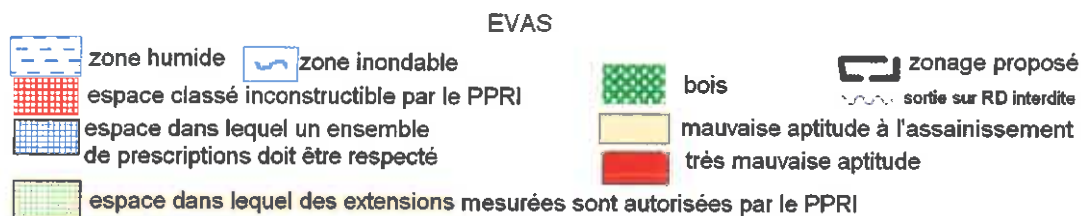
2.2.2. Les Hameaux

Les pages suivantes présentent les villages pour lesquels il a semblé possible de proposer un zonage urbanisable, le plus souvent dans un objectif de densification de l'existant.

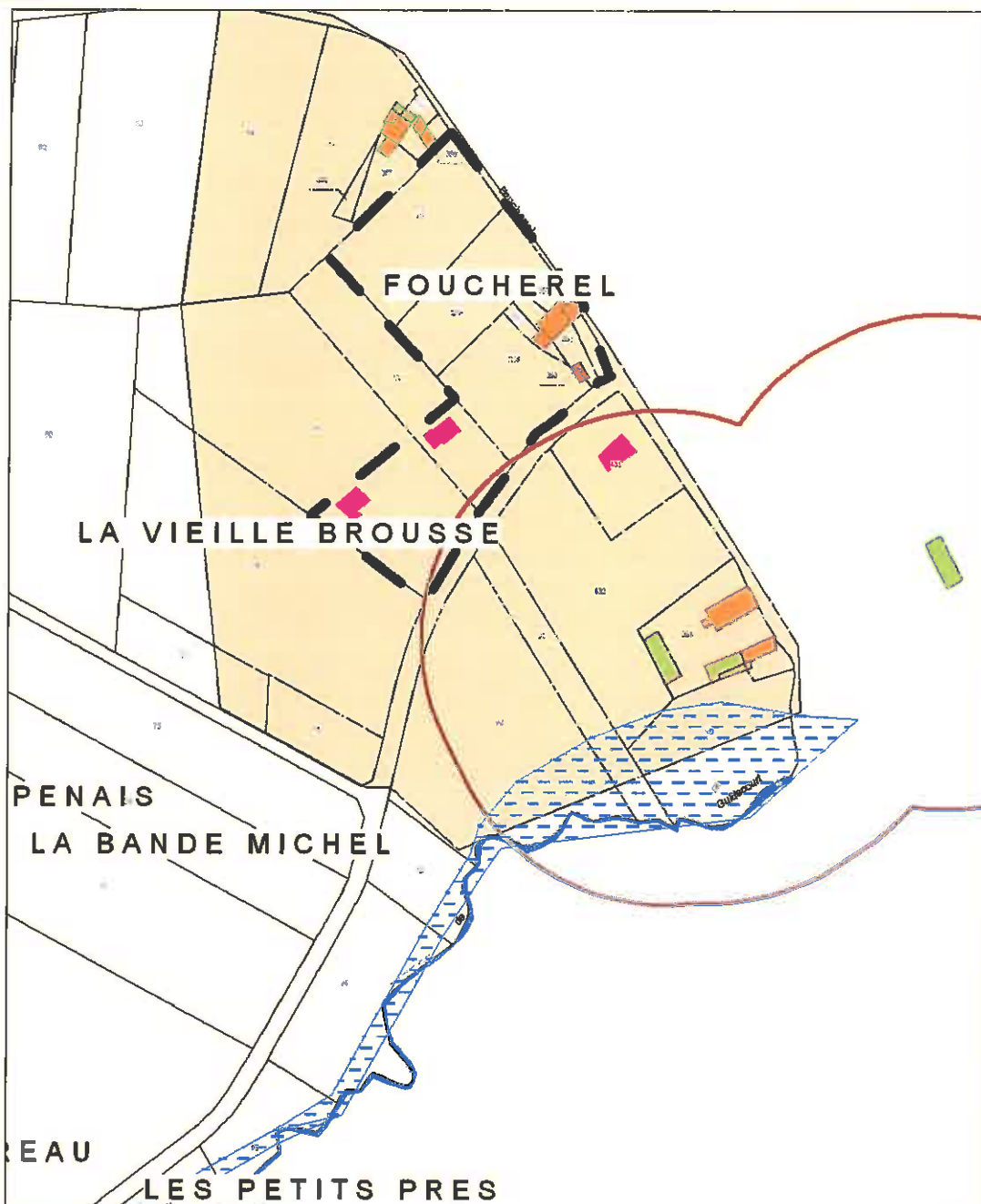
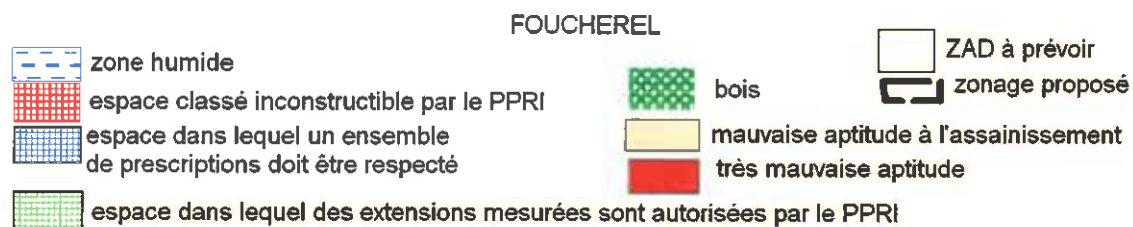


Le village de Beaumont est constitué de constructions anciennes dont une partie reste à rénover et dont certaines sont très petites.

Malgré cette relative unité architecturale (non remarquable), et une aptitude à l'assainissement individuel jugée mauvaise, le hameau reste constructible permettant ainsi d'y insérer deux ou trois maisons neuves, et de rénover dans des conditions d'extension non limitée ; les perspectives sur le village sont assez limitées puisqu'il est niché en bas du coteau boisé et en appui sur ce dernier.



Village assez important, composé de bâti ancien et de bâti récent.
 Une route départementale 146A permet de joindre le bourg de Saint-Laurent à Malestroit. Des marges de recul s'appliquent le long de cette RD.
 Nous proposons de permettre une densification du village et une légère extension vers le sud, de manière à prendre appui sur les voies existantes. La zone d'extension située sur la prairie nommée « les clos » est soumise à une obligation d'organisation interne de lots utilisant une seule entrée/sortie sur la départementale, en raison du danger potentiel à multiplier ces accès.
 L'assainissement vers le Perrière est jugé très faible mais les constructions récentes montrent que des solutions peuvent être trouvées.



Trois structures de bâtis anciennes se situent en limite communale auxquelles se sont ajoutées trois maisons récentes.

Nous proposons de permettre une densification de la partie nord, le sud étant pour l'instant inclus à un périmètre de protection agricole.

III/ LIMITATION DE L'EXTENSION DE L'URBANISATION

III.1 EVOLUTION DES SURFACES

Le périmètre constructible défini par la nouvelle carte communale est de 39,6 hectares .

EVOLUTION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

ha	Beaumont	Foucheref	Evas	Bourg ancien	Bourg récent	TOTAL
constructible	2,5	1,3	12	12,8	13,5	42,1
Constructible non construit	0,3	0,2	4	5,6	4,2	14,3

REPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES DEFINIES PAR LA CARTE COMMUNALE

A la lumière de ces tableaux, on constate que la surface constructible totale du bourg et des villages est supérieure à la carte approuvée en 2003 qui était de 35,17 ha

Ainsi, la tendance générale de la carte communale se traduit par une légère augmentation des surfaces constructibles proposées tout en créant un potentiel de développement important :

Pour rappel, l'estimation des surfaces à urbaniser dans un délai de dix ans est de 7,8 ha sur l'hypothèse d'un rythme de 5 logements par an sur une surface moyenne de 1 200 m² (9,4 ha pour 6 logements par an). Les terrains proposés comportent des parcelles non construites qui représentent environ 14 ha dont 9,8 sur le bourg (ancien et récent). Tenant d'un taux de rétention des terrains habituellement constaté, les surfaces proposées devraient permettre à la commune de faire face aux demandes de constructions nouvelles des prochaines années.

III.2 EXTENSION EN CONTINUITE DES PARCELLES BATIES

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont tous localisés au sein de hameaux existants, permettant de créer une continuité dans le bâti présent.

Les seuls secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation concernent les extensions du bourg nord, avec la définition de périmètres de Zone d'Aménagement Différé sur les parcelles les plus stratégiques.

III.3 LIMITATION DE L'URBANISATION DE CERTAINS SECTEURS

Le zonage classe en secteur naturel l'ensemble des hameaux dès lors qu'ils s'apparentent à de l'habitat isolé ou qu'ils présentent des contraintes liées à l'agriculture.

III.4 INCIDENCE PAR RAPPORT A L'ACTIVITE AGRICOLE

Seul le bourg est concerné par un zonage U sur des terres précédemment agricoles :

- les parcelles situées au nord du bourg (parcelles 420, 421, 124 et 108) , et représentant environ 4 ha.

Ces parcelles sont exploitées par un agriculteur dont l'importance de l'exploitation permet la suppression de ces parcelles sans mettre son activité en danger.

- la parcelle 72 au sud du bourg, représentant 1,5 ha.

Cette parcelle est exploitée par la famille du propriétaire, et sa constructibilité réelle dépendra d'un accord familial. Quelle que soit la décision, et quel qu'en soit le terme, l'incidence de la perte de cette parcelle est pratiquement sans incidence sur l'exploitation agricole qui est importante et qui dispose de terrains hors de la commune de St Laurent.

Dans les hameaux, la carte communale tend plutôt à concentrer la constructibilité dans le cœur bâti pour combler les espaces non bâti ou permet des extensions limitées à la marge des hameaux. Elle réduit le nombre de hameaux concernés ;

III.5 INCIDENCE PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT

La carte communale respecte les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne : elle préserve de toute urbanisation les zones basses humides ainsi que les zones inondables. Par ailleurs, une marge de 35 m de part et d'autre des cours d'eau communaux est portée au document de zonage en secteur naturel à préserver de manière à réduire le risque de pollutions..

La commune de SAINT LAURENT SUR OUST est en outre concernée par le SAGE Vilaine. L'enjeu principal du SAGE Vilaine est la restauration et la protection de la ressource en eau potable avec lutte contre les pollutions diffuses d'origine agricoles et non agricoles, protection de la ressource (périmètres de protection des lieux de captages), mise en conformité des documents d'urbanisme avec les études de zonage d'assainissement, prévision des crues (mise en conformité des documents d'urbanisme avec les PPR), et préservation des zones humides.

SAINT LAURENT SUR OUST est répertoriée comme commune présentant des zones potentiellement inondables dans le schéma départemental de prévention des inondations.

III.6 COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Le porter à connaissance signale que le territoire communal ne fait partie d'aucun Schéma de Cohérence Territorial, et n'est concerné par aucun plan de déplacements urbains. Elle est par contre incluse à un programme local de l'habitat avec lesquels la carte communale est en conformité.