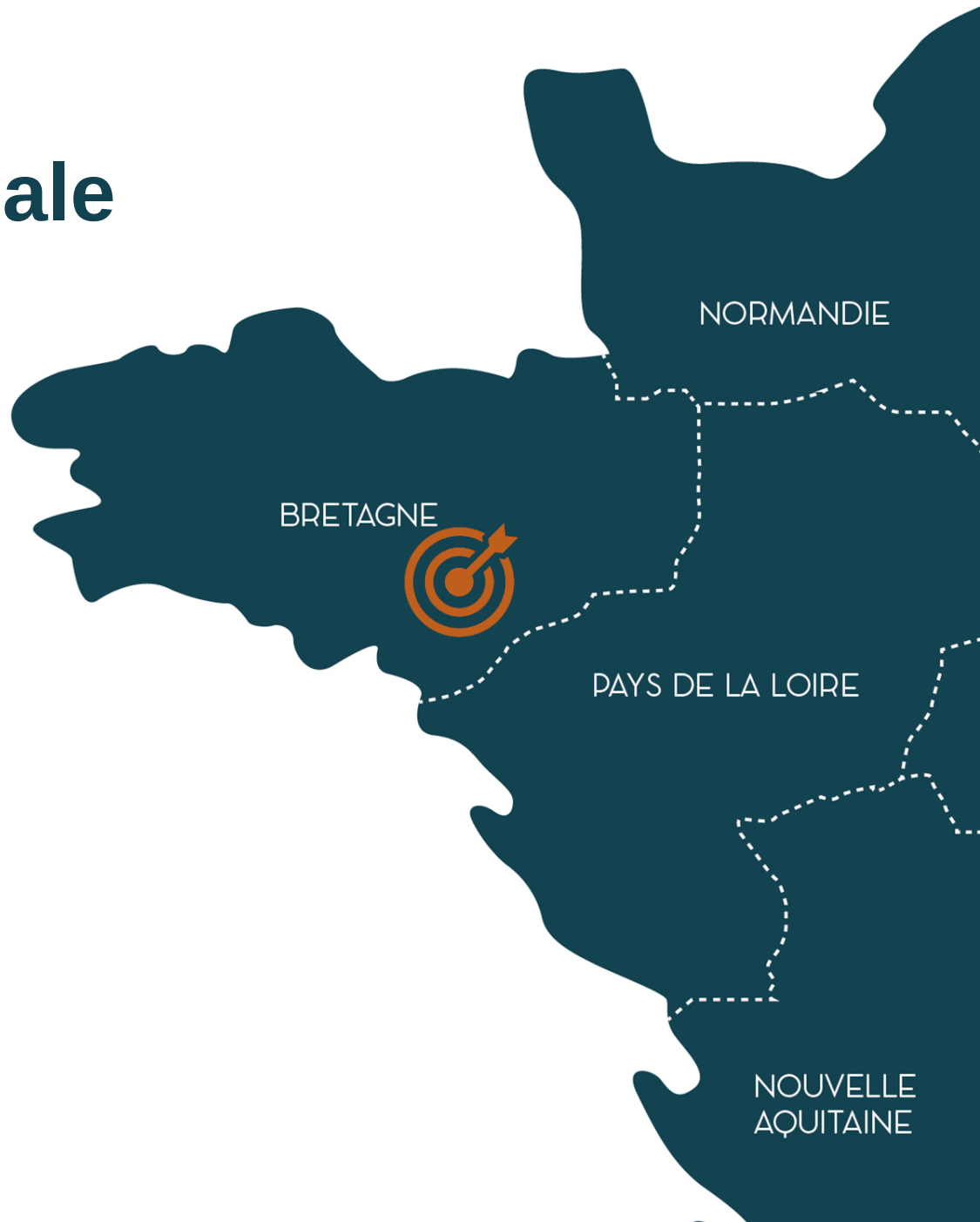
LIZIO
Révision de la carte communale

Réunion publique
Présentation du projet de carte communale

13 septembre 2022



Planen Urbanisme de projet

cédégis DÉCIDER SON TERRITOIRE

QU’EST-CE QUE LA CARTE COMMUNALE ?

POURQUOI LA REVISER ?

QUELLES ETAPES ?

Qu’est-ce que la carte communale ?

?

La carte communale est un document d’urbanisme **simple** pour les petites communes n’ayant pas élaboré de Plan local d’urbanisme (PLU).

Elle vous permet de **délimiter des secteurs où les constructions sont autorisées** et où vous pourrez délivrer des autorisations de construire

La carte communale **peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées** ou créer de nouveaux secteurs constructibles.

Elle peut aussi réserver des secteurs à l’implantation d’activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées

Pourquoi réviser la carte communale ?

Quel est le contenu de la carte communale ?

Un rapport de présentation

Le document graphique (zone constructible)

Votre carte communale actuelle a plusieurs années, il est aujourd'hui temps d'engager une révision de celle-ci pour :

+ Poursuivre la réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire,
+ Tenir compte des évolutions réglementaires, notamment environnementales,
+ S'inscrire dans les réflexions supracommunales (SCOT Pays de Ploërmel approuvé en déc 2018 + PLH approuvé en juin 2020)

Sa révision devrait se dérouler **sur 1 année**.

Pourquoi réviser la carte communale ?

Le contexte législatif bouge

Loi Climat et Résilience du 22 août 2021
Objectif 0 artificialisation nette en 2050!

1ère étape : **réduction de 50% de l'artificialisation nette** pour 2021/2031 par rapport à 2011/2021.

Avant 22/08/2022

Evolution engagée des SRADDET pour inscrire cet objectif et le décliner territorialement

Avant 22/08/2026

Evolution engagée des SCOT pour intégration SRADDET

Avant 22/08/2027

Evolution engagée des cartes communales

Les étapes de la révision

4 étapes pour une durée d'environ 1 an

Phase 1 :
Le diagnostic de territoire
(3 mois)

Phase 2 :
La définition du **projet de carte communale**
(1,5 mois)

Phase 3 :
La présentation du projet aux personnes publiques et à la population
(2 mois)

Phase 4 : L'enquête publique, les ajustements éventuels puis **l'approbation du projet par la commune et le Préfet**
6 mois)

1 | ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

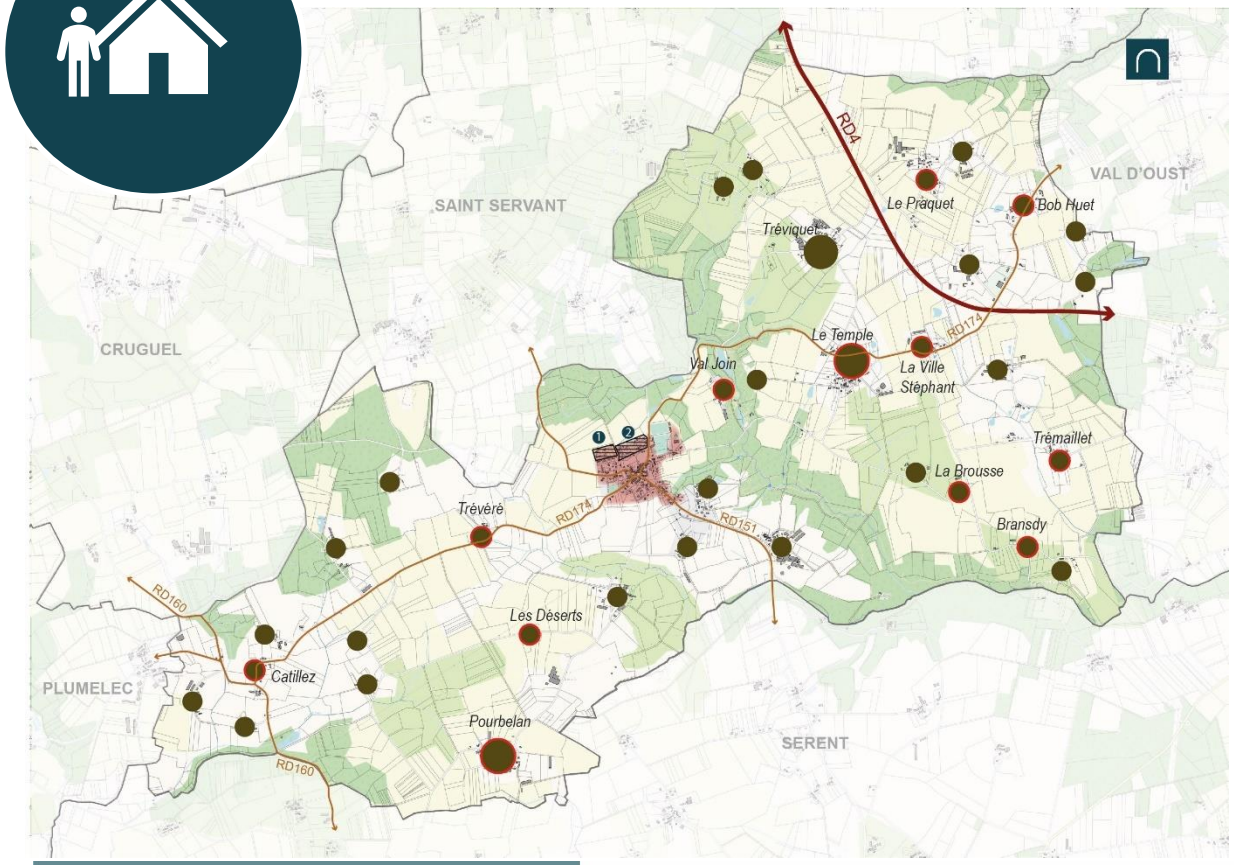
2 | PROJET DE ZONE CONSTRUCTIBLE

1 | ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

2 | PROJET DE ZONE CONSTRUCTIBLE

DIAGNOSTIC

L’armature territoriale



ARMATURE TERRITORIALE DE LIZIO

Accessibilité

- Principale voie de communication : - RD4 (Josselin - Val d’Oust / Le Roc St André)
- Réseau secondaire - RD151 (Sérent - Saint-Servant) - RD174 (Val d’Oust - Plumelec) - RD160 (Cruguel - Sérent)

Urbanisation

- Espace à dominante naturelle (vallées et vallons)
- Espace à dominante agricole
- Bourg (constuctible)
- Lieux-dits
- Lieux-dits actuellement constructibles
- Lieux-dits de +40 constuctions
- Projet récent Habitat
- 1 Lotissement des chevrons
- 2 Lotissement du verger

L’armature territoriale se caractérise par :

+ **Un axe de communication principal** à l’Est : la RD4 qui relie Josselin à Malestroit.

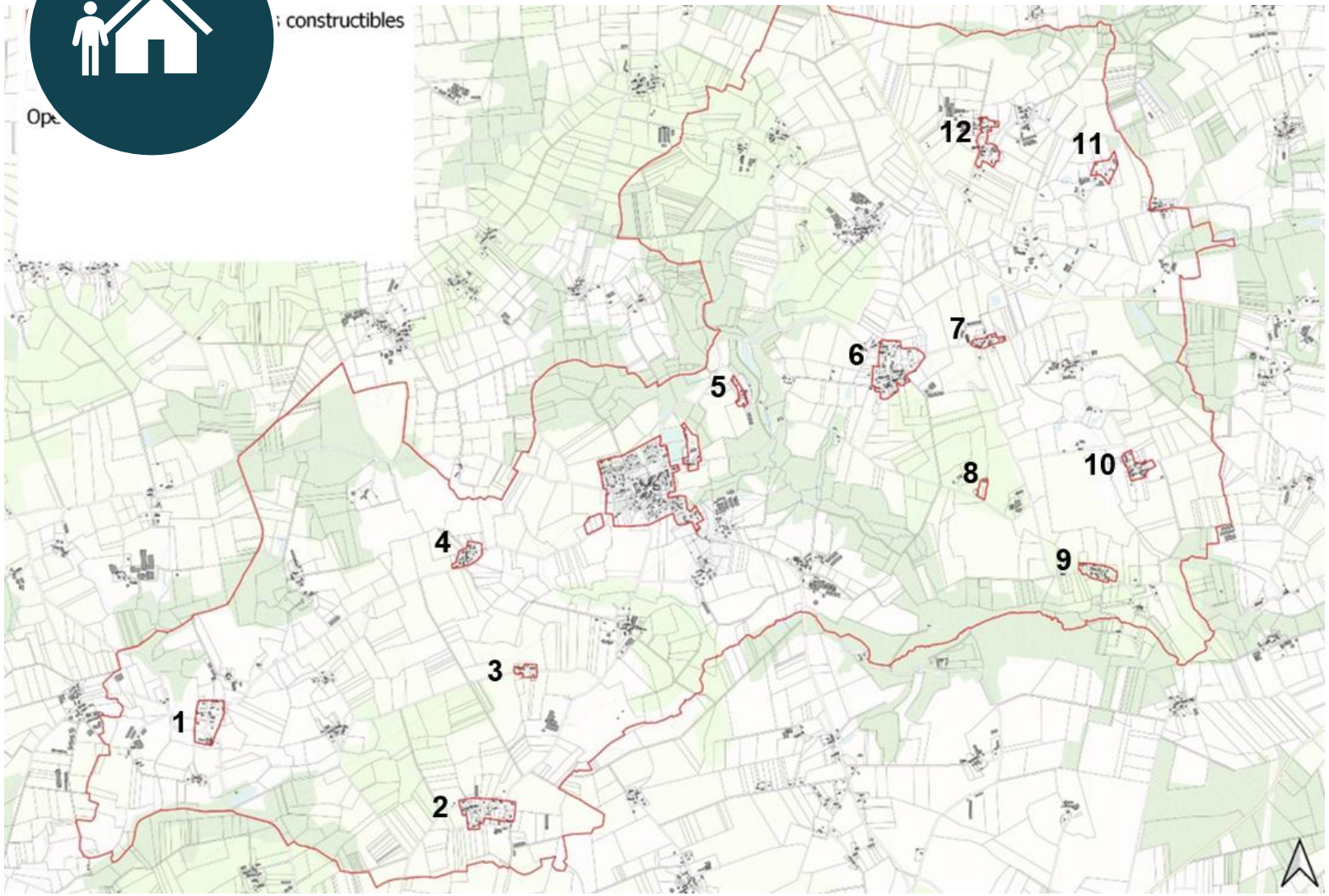
+ **Un bourg** au centre du territoire et accessible depuis Sérent via la RD151.

+ **Environ 35 lieux-dits (trois de + 40 constructions) dont 12** sont actuellement constructibles.

Enjeux :

- Conforter le bourg de la commune et mener une réflexion sur les lieux-dits constructibles afin de répondre au critère de l’exceptionnalité de la constructibilité au sein des espaces naturels et agricoles.
- Prendre en compte les orientations du SCOT

La Carte Communale en vigueur : quelles zones constructibles ?



La carte communale en vigueur a été approuvée en 2005. Elle délimite plusieurs secteurs constructibles : le bourg et les 12 écarts et lieux-dits suivants :

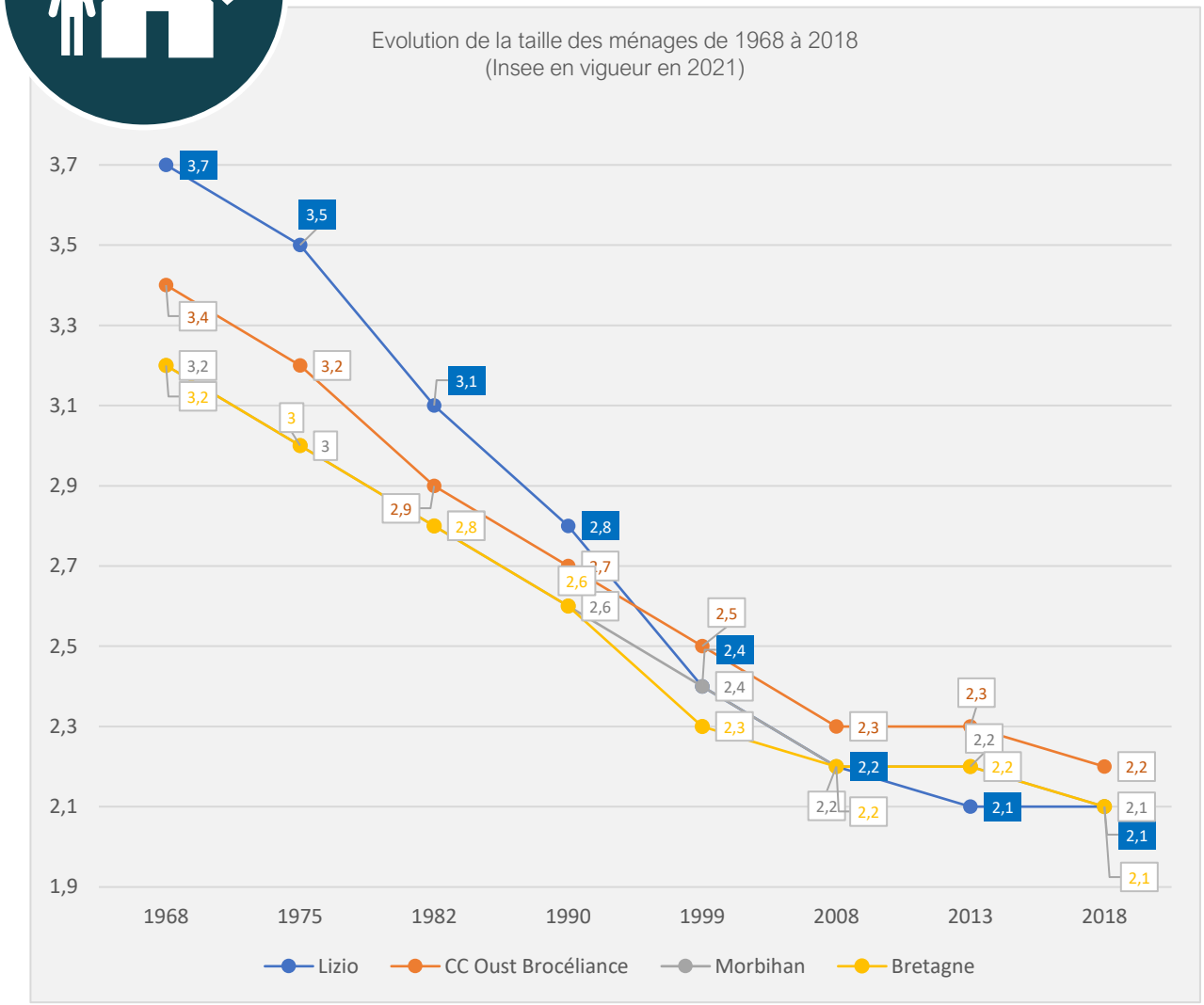
1 | Castillez,
2 | Pourbelan,
3 | Les Déserts,
4 | Trévéré
5 | Le Val Join,
6 | Le Temple (lieu-dit le plus important de la commune),
7 | La Ville Stéphant,
8 | La Brousse,
9 | Bransdy,
10 | Trémaillet,
11 | Bob Huet,
12 | Le Praquet.

Le SCOT / PLH / SAGE : quelles orientations principales pour la commune ?

Objectifs-clés	SCOT Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne
Armature urbaine	• **Lizio = pôle de proximité** et **''village aux trois musées''** • **Le bourg = la seule centralité du territoire (extensions urbaines possibles si justifiées)** • **Des « hameaux constitués »** peuvent être exceptionnellement identifiés dans les documents d'urbanisme pour l'accueil de nouvelles constructions au sein de leur périmètre urbanisé sous réserve de remplir a minima les critères suivants : ✓ *Avoir au moins 10 habitations existantes* ✓ *Avoir les réseaux suffisants à proximité et accessibles* ✓ *Posséder un caractère compact et une concentration bâtie*
Habitat (Objectifs repris dans PLH)	• **Lizio = Taux de croissance annuel de 0,75%** (= 5/6 nouveaux habitants par an). Ce taux est ambitieux par rapport aux dernières années *(Taux de 0,1% par an entre 2013 et 2018).* • **Lizio = production de 24 logements** pour la période 2023 – 2035 • Diversification modéré du parc de logements
Conso foncière	• **Lizio = Densité moyenne de 13 logements/ha** pour les nouvelles opérations d'habitat • Selon son besoin, une enveloppe foncière maximale de **1,9 hectare en extension** urbaine pour la période 2023 – 2035
Environnement & Paysage (Objectifs repris dans SAGE Vilaine)	• Préserver dans les documents d'urbanisme **les zones humides** identifiées, **les éléments bocagers** inventoriés pour des motifs écologiques • Intégrer **l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales** dans les documents d'urbanisme

Population

733 habitants en 2018 (Insee 2021)



+ Un nombre d'habitants qui diminue et peine à rester stable depuis 1968 (-70 hab en 40 ans)

+ Un taux de croissance moyen de **+0,1%** par an entre 2013 et 2018 soit +1 habitant tous les 1,5 an

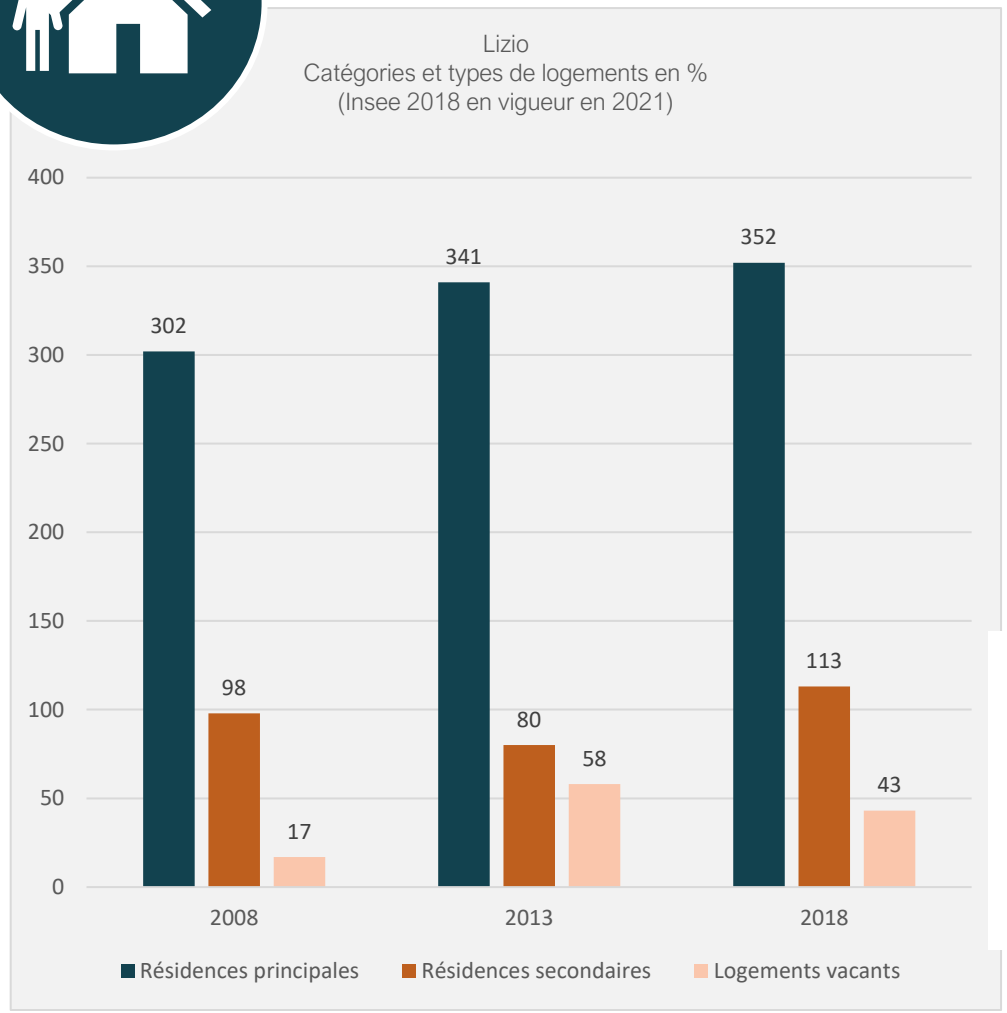
+ Les nouveaux habitants sont, à part égale, **dus aux naissances et aux nouveaux emménagés**

+ Une population **vieillissante** et de **couples**

+ **Une taille des ménages qui baisse**…

Habitat

508 logements en 2018 (Insee 2021)



+ Majoritairement des **résidences principales**
+ Des logements vacants (43)
+ 31 logements autorisés entre 2011 et 2020 soit **3 logts/an**.

Total logements
508 logements

Résidences principales
352 logements
70 %

Résidences secondaires
113 logements
22 %

Logements vacants
43 logements
8 %

Un potentiel d'environ 12 logements dans l'enveloppe urbaine du bourg à l'heure actuelle

+ Environ **12 logements soit 6 années de production.**

Enjeu :

- Ces logements en densification seront mobilisés dans le projet de PLU
- Le besoin en zone d'extension urbaine est conditionné au nombre de logements réalisables au sein des gisements fonciers

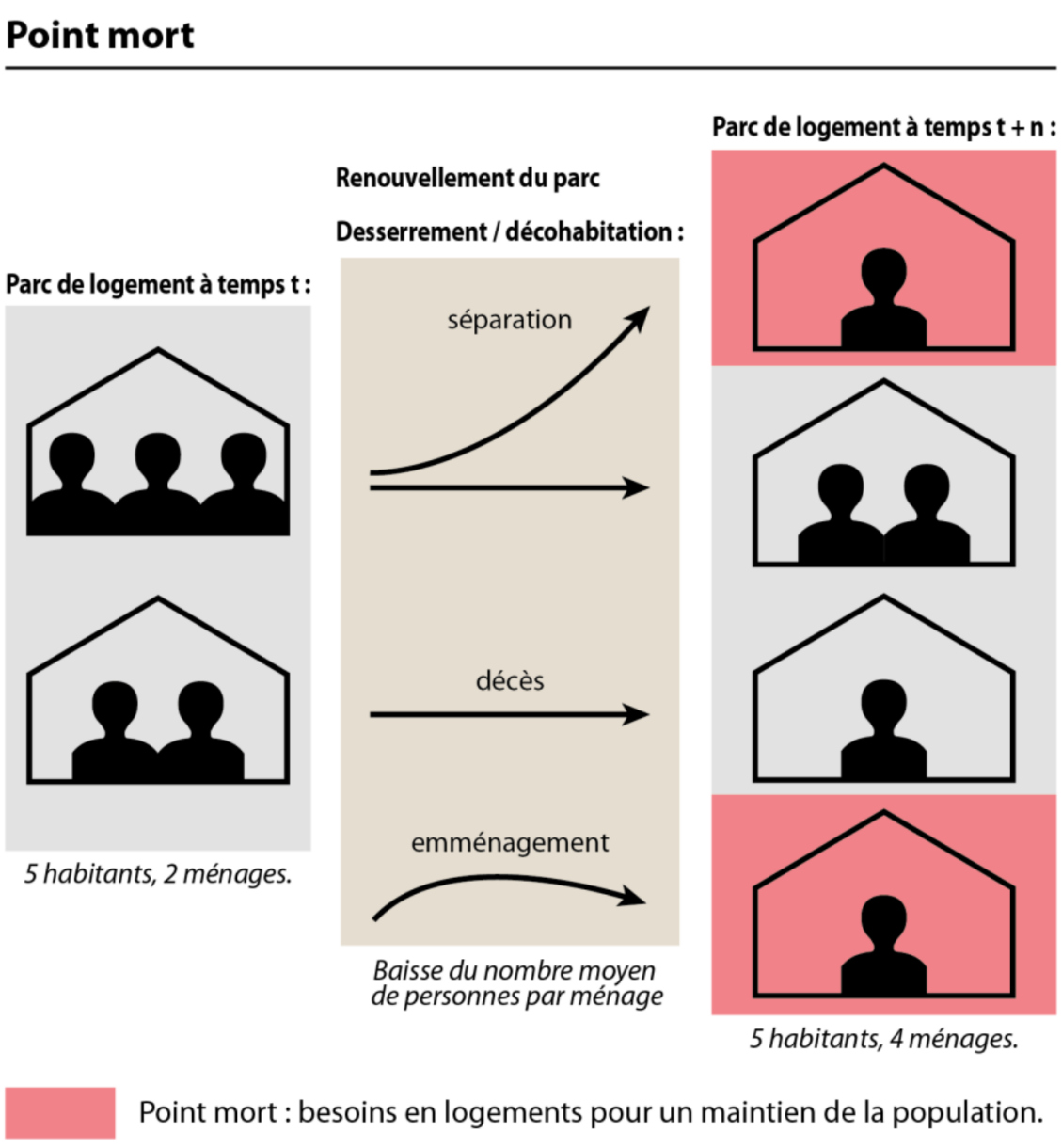
DIAGNOSTIC

Un phénomène de desserrement des ménages très important : la commune construit mais n'arrive pas à garder une population stable…

Pour la commune de Lizio, ***le « point mort » s'élève à environ 7 logements par an****.*

Ce constat permet d'affirmer que même si la commune produit 2 logements par an, elle aura des difficultés à maintenir le niveau de sa population.

Il faut proposer de nouvelles formes d'habitat!



La consommation foncière des 10 dernières années (2011-2020)

+ La commune, entre 2011 et 2020 a consommé **6,15 ha répartis selon la répartition ci-contre.**

Logement

4,85 ha
79 %

Activités économiques et commerciales

1,10 ha
18 %

Mixte / inconnu

0,2 ha
3 %

Equipements publics

0 ha
8 %

Enjeux :

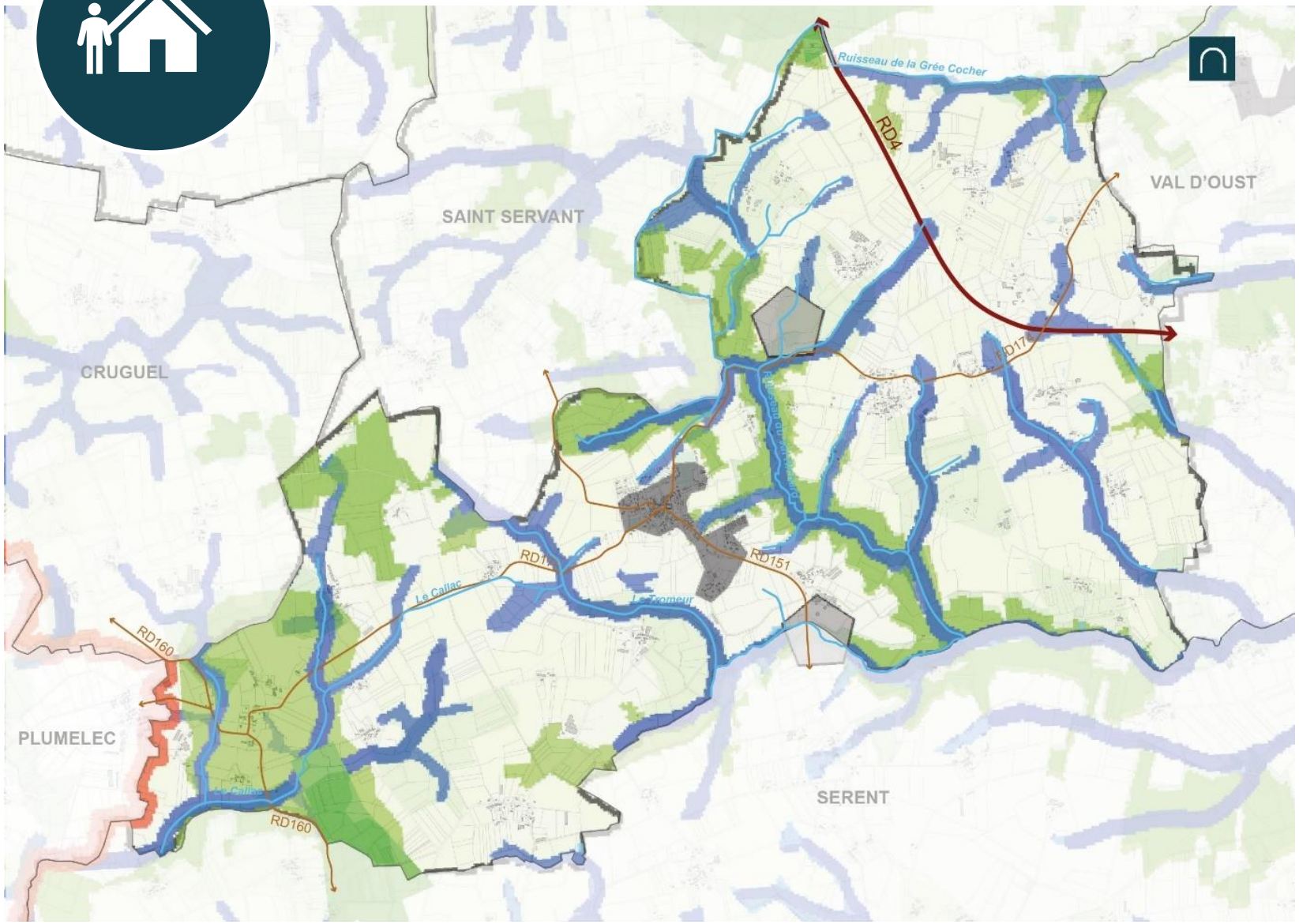
- Pour la période 2021-2031, au regard de la loi Climat & Résilience, la commune devra au moins réduire la consommation foncière de **50%**

Quel bilan des lieux-dits constructibles au sein de la carte communale ?

Lieu-dit	Caractéristiques	Le lieu-dit répond-t-il aux critères d'un « hameau constitué » ?
Castillez	• *Nb de constructions : 16* • *Peu dense / urbanisation diffuse* • *Nb de gisements fonciers : environ 3*	Non
Pourbelan	• *Nb de constructions : 30* • *Peu dense / urbanisation relativement compact à l'Ouest* *Nb de gisements fonciers : environ 6*	Oui
Les Déserts	• *Nb de constructions : 5*	Non
Trévéré	• *Nb de constructions : 10* • *Concentration bâtie / compact* • *Nb de gisements fonciers : environ 2*	Oui si 10 habitations
Le Val Jouin	• *Nb de constructions : 8 / Escape Game*	Constructible pour le Tourisme éventuellement
Le Temple	• *Nb de constructions : 35* • *Concentration bâtie / compact / Assainissement collectif* • *Nb de gisements fonciers : environ 5*	Oui
La Ville Stéphant	• *Nb de constructions : 12* • *Peu dense /compacité faible / Musée du Poète ferrailleur*	Constructible pour le Tourisme éventuellement
La Brousse	• *Nb de constructions : 1 (bâtiment d'activité)*	Non
Trémaillet	• *Nb de constructions : 20* • *Concentration bâtie / compact* • *Nb de gisements fonciers : environ 2*	Oui
Bob Huet	• *Nb de constructions : 8*	Non
Le Praquet	• *Nb de constructions : 20* • *Moyennement dense / relativement compact* • *Nb de gisements fonciers : environ 4*	Oui

La trame verte et bleue

Des espaces à préserver…



TRAME VERTE ET BLEUE SCOT PAYS DE PLOERMEL

- Périmètre du SCOT
- Limites départementales
- Limites communales
- Liaisons écologiques externes
- Obstacles à l'écoulement
- Zones urbanisées
- Axe routier de fragmentation

Réservoirs principaux de biodiversité
- "Vert" (Boisements, bocage, landes)
- "Bleu" (Zones humides, tourbières)

Identification et préservation des réservoirs complémentaires de biodiversité:
- "Vert" (Boisements, bocage, landes)
- "Bleu" (Zones humides)

Maintient et restauration des continuités écologiques
- Corridors verts
- Corridors écologiques associés aux vallées, milieux humides et abords
- Réservoirs/corridors cours d'eau principaux
- Réservoirs/corridors cours d'eau complémentaires
- Espace inter-trame : support de biodiversité ordinaire

L’eau, l’assainissement

+ Depuis le 1er janvier 2010 le délégataire par affermage du service d’assainissement collectif est la société SAUR. **Le bourg, Le Temple, Tréviquet et Le Val Jouin** bénéficient de l’assainissement collectif via **4 stations d’épuration.**

+ La commune a lancé la réalisation d’un zonage pluvial

+ La commune est dotée d’un schéma directeur d’assainissement élaboré en 2019

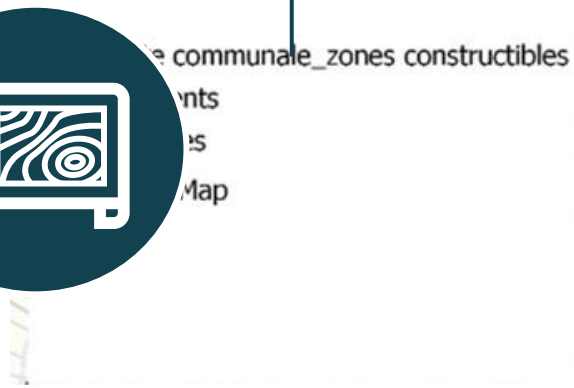
+ **A l’heure actuelle, la station du bourg reçoit les charges suivantes :**

- **Charge organique : 72,5 %**
- D’après les estimatifs de charges supplémentaire collectées par la station d’épuration du Bourg, l’ouvrage d’épuration actuel est suffisant pour traiter les effluents des abonnés en situation future à condition de réduire les apports d’eau parasite.

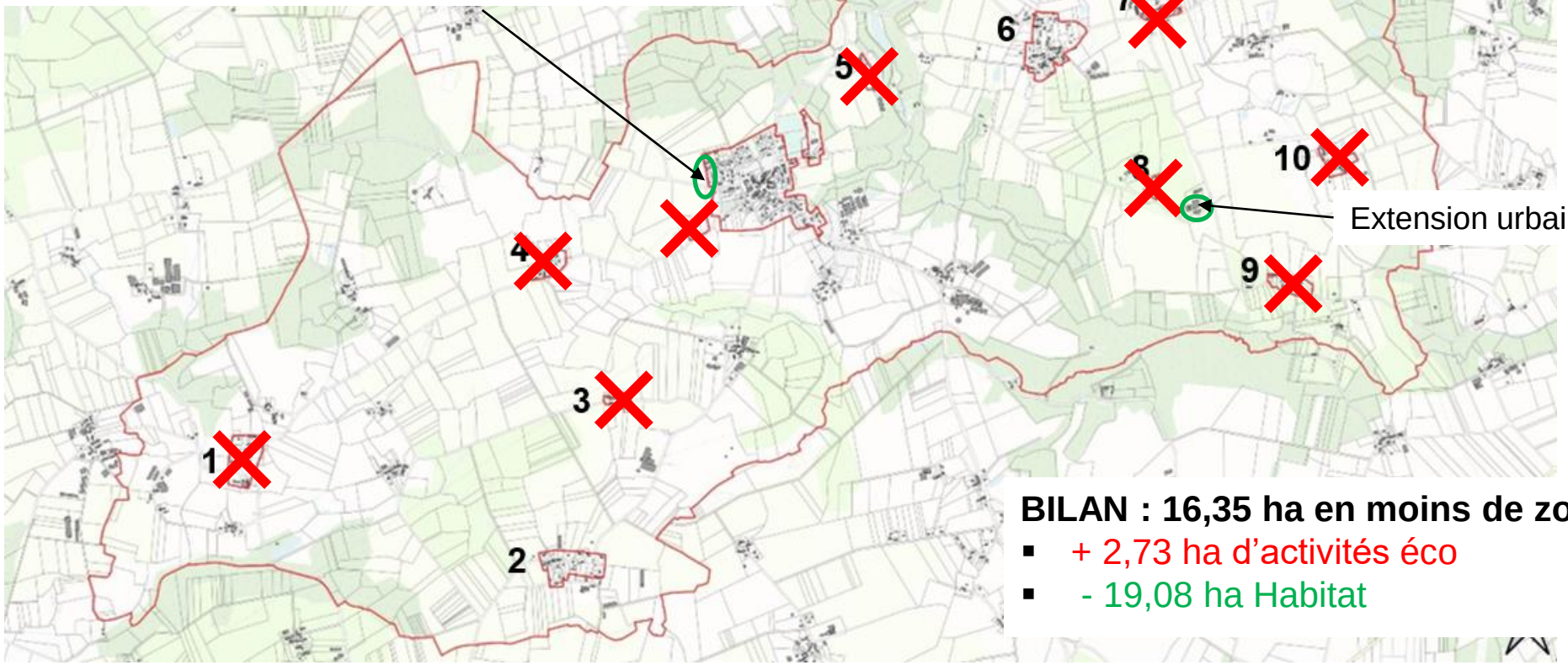
1 | ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

2 | PROJET DE ZONE CONSTRUCTIBLE

La Carte Communale en vigueur : Qu'est-ce qui change?



Moins 30% de zones constructibles dans le bourg
Extension urbaine Habitat 0,82 ha



Extension urbaine Eco 0,46 ha

BILAN : 16,35 ha en moins de zones constructibles

- + 2,73 ha d'activités éco
- - 19,08 ha Habitat

Qu’est-ce qui apparait sur le plan de la carte communale ? Quels changements ?

Légende

Carte communale

- Zone constructible actuelle
- Zone constructible à vocation principale d’habitat
- Zone constructible à vocation principale d’activités économiques
- Zone constructible à vocation principale d’activités touristiques et de loisirs

Eléments donnés à titre informatif

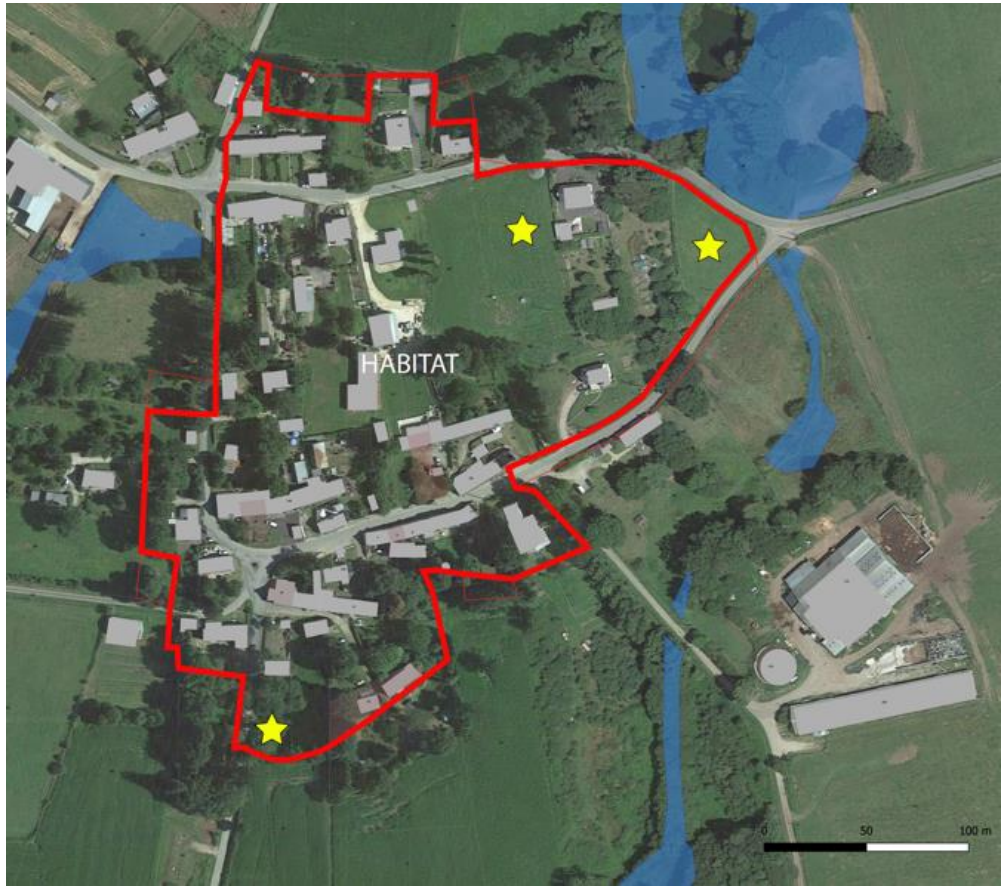
- Espace boisé existant ou à créer
- Espace à dominante naturelle
- Nouvelle construction autorisée
- Zone humide
- Périmètre de protection des éléments identifiés au titre des monuments historiques
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques

Les zones constructibles : le bourg

Projet zonage Carte communale

Les zones constructibles Habitat en dehors du bourg

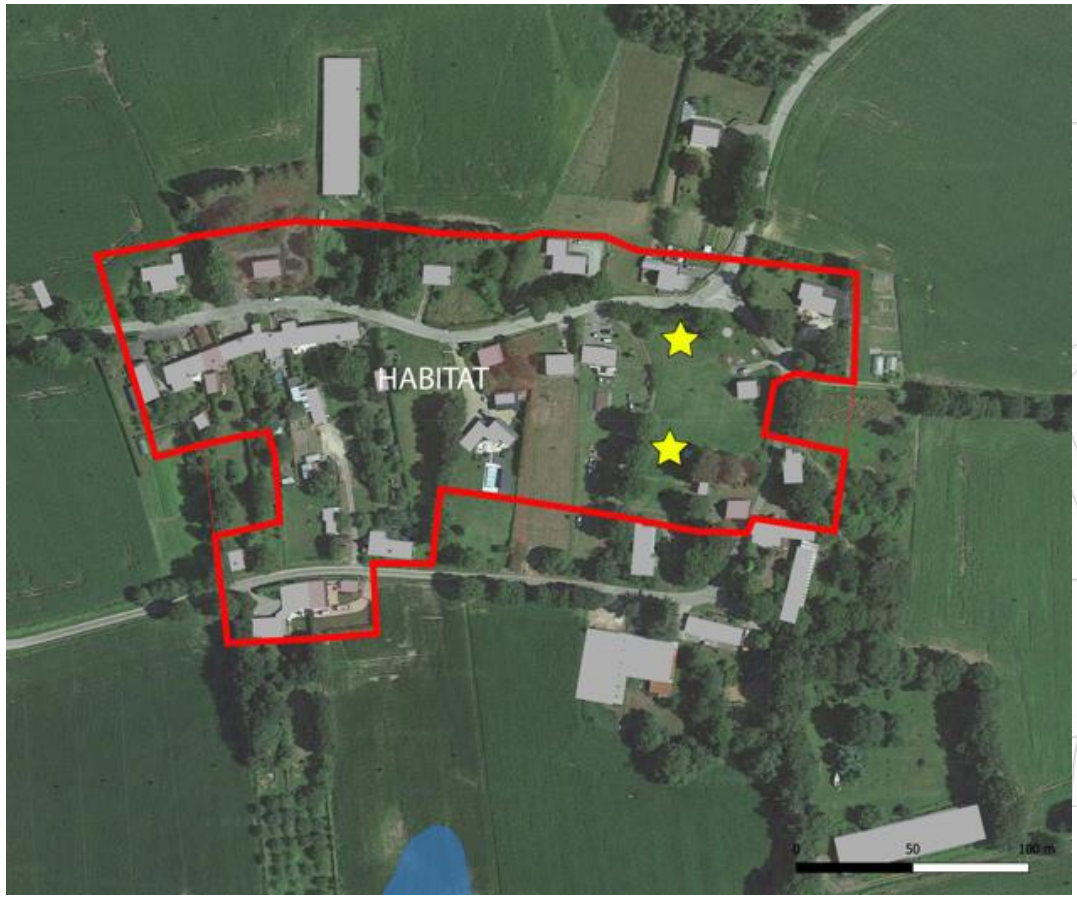
Le Temple



Projet zonage Carte communale

Les zones constructibles Habitat en dehors du bourg

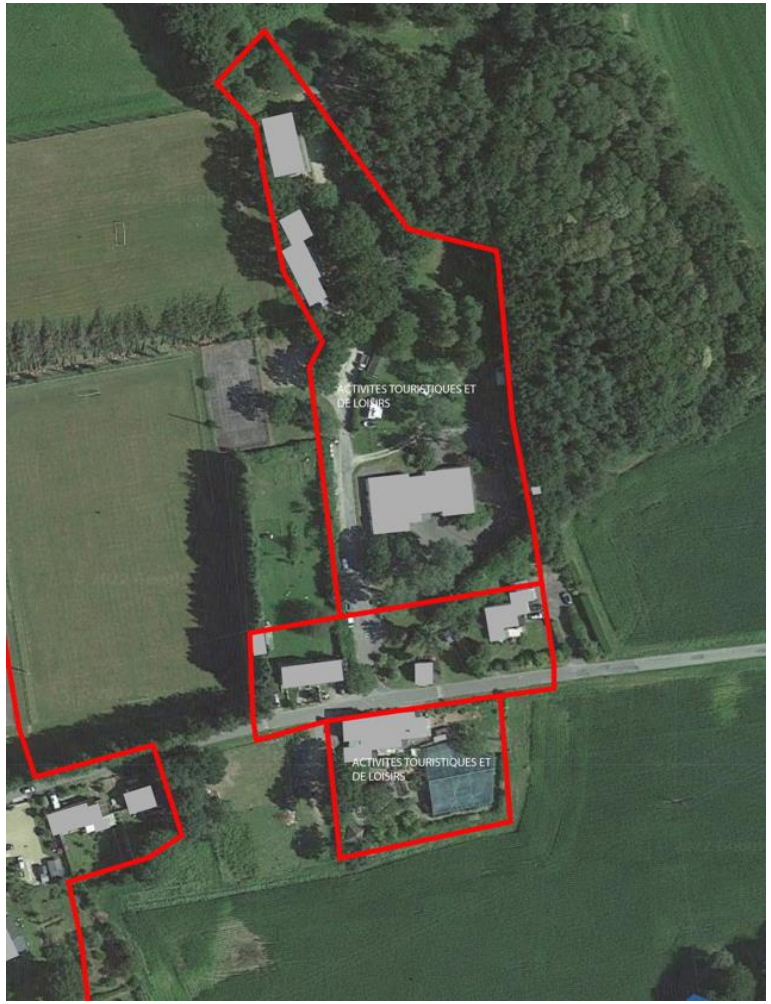
Pourbelan



Projet zonage Carte communale

Les zones constructibles d’activités touristiques et de loisirs

Le camping & l’insectarium dans le bourg

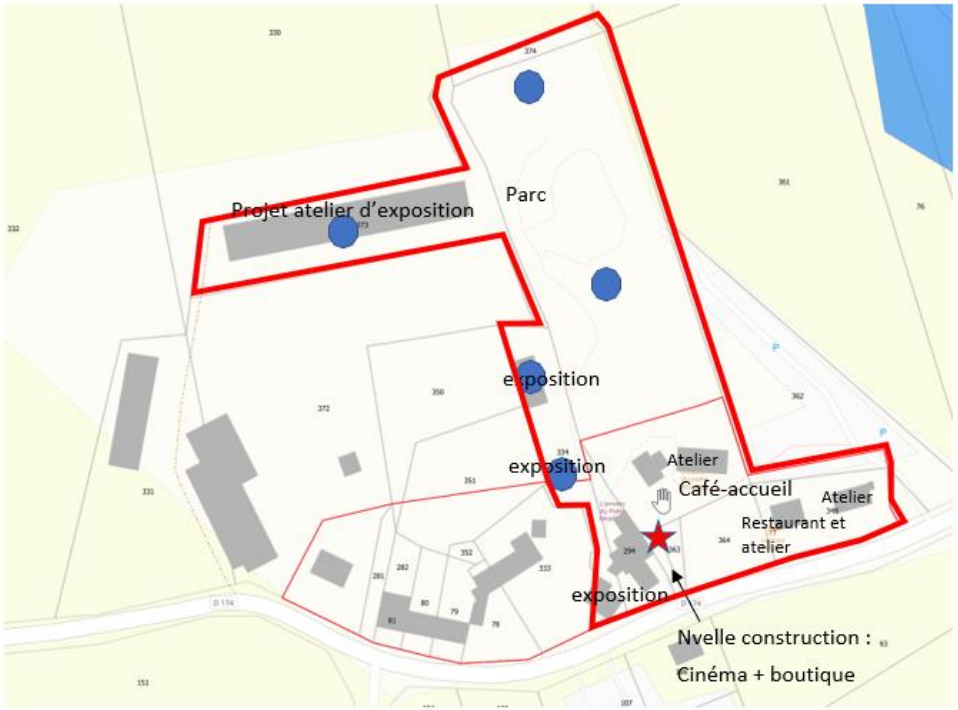


Projet zonage Carte communale

Les zones constructibles d'activités touristiques et de loisirs

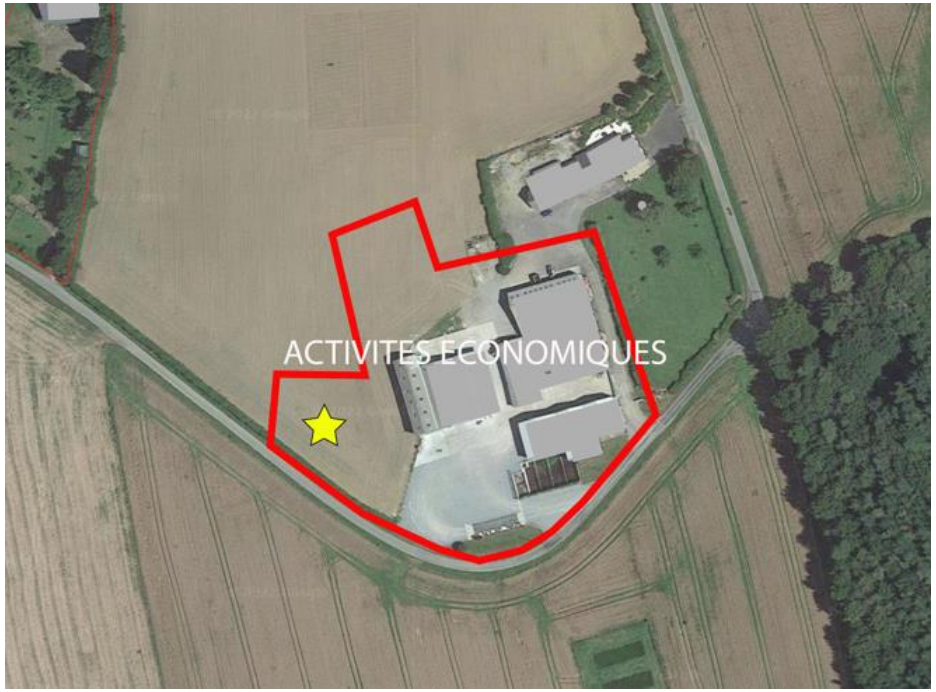
Le Musée du Poète ferrailleur à La Ville Stéphan

Projet zonage Carte communale
Un espace déjà aménagé

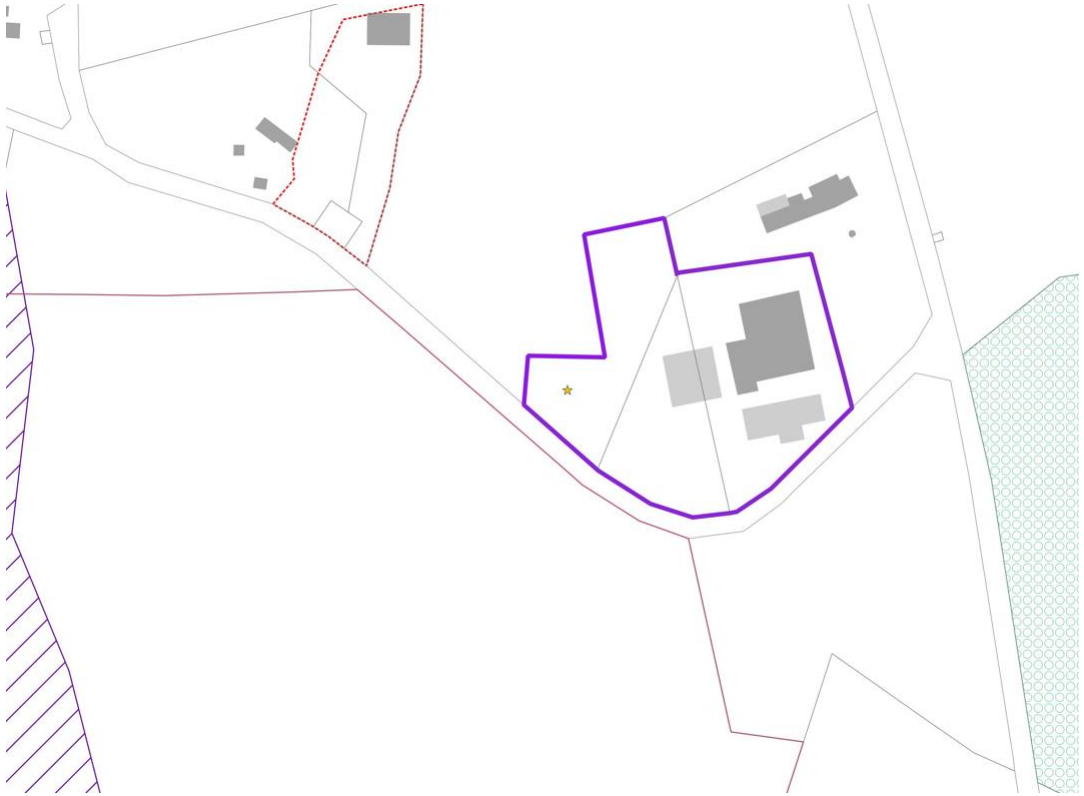


Les zones constructibles d'activités économiques

SARL Terremo'logic

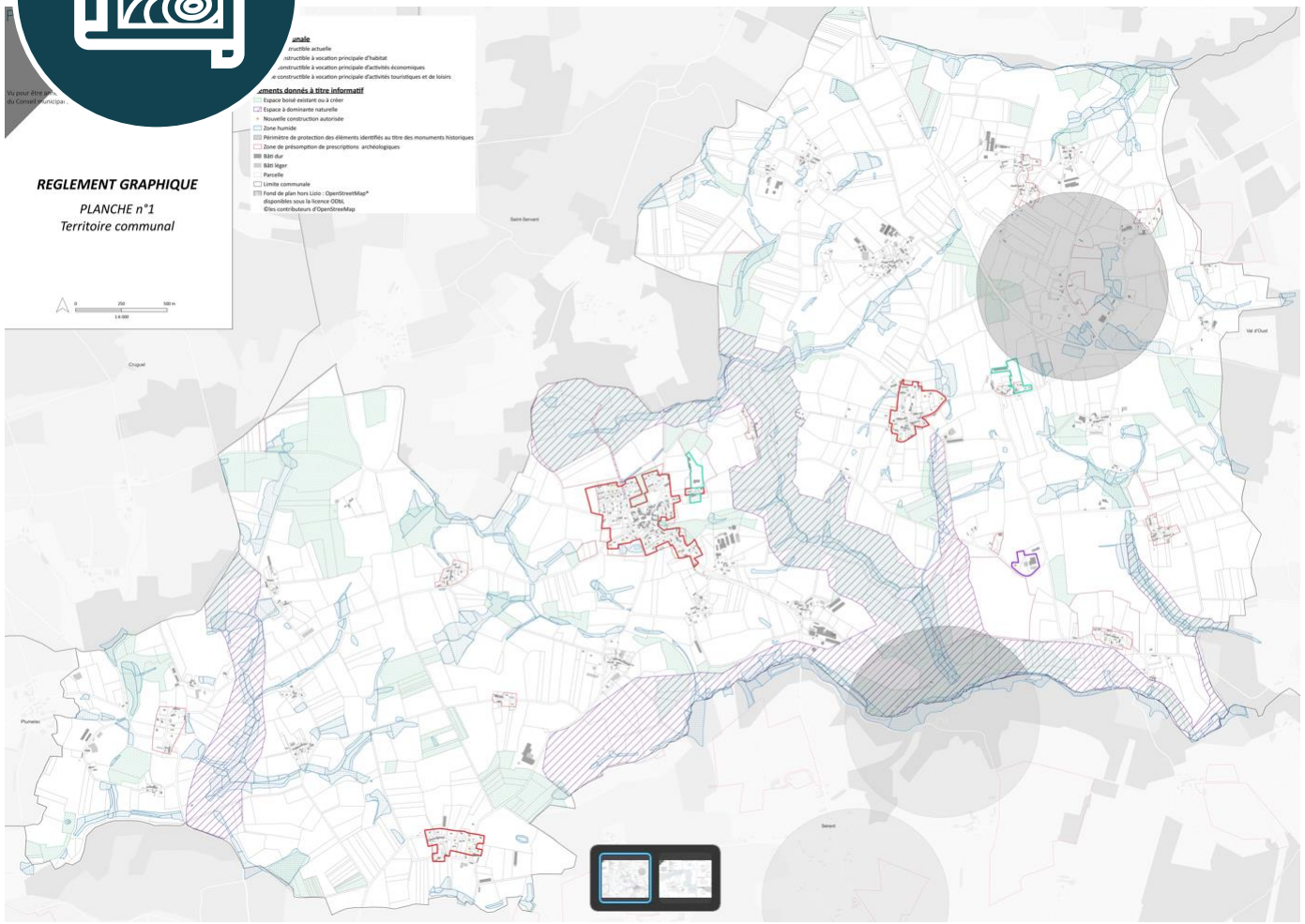


Projet zonage Carte communale



Consommation foncière

5 secteurs constructibles dont 3 Habitat (bourg, Le Temple, Pourbelan)



BILAN :

16,35 ha en moins de zones constructibles

- 40 505 m² d'activités éco (+ 27 339 m² / + 2,73 ha)
- 251 999 m² Habitat (- 190 853 m² / - 19,08 ha)

2,99 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit 51% en moins que la dernière décennie

Merci de votre attention !
Des questions?

Planen Urbanisme de projet

cédégis DÉCIDER SON TERRITOIRE