

2– LES ESPACES CONSTRUCTIBLES (classement C) :

La zone **C** est une zone constructible qui s'applique au bourg et aux hameaux. Afin d'identifier la zone correspondant au bourg de celle correspondant aux hameaux, un indice **c** est attribué aux secteurs de hameaux. La vocation principale de la zone **C** est l'accueil d'habitat, commerces, bureaux, artisanat. La caractéristique principale de la zone **C**, est qu'il s'agit d'une zone équipée ou à équiper prioritairement. Elle correspond au bourg urbanisé (**C**) et à ses extensions, ainsi qu'aux secteurs bâtis de type hameaux (**Cc**) et à leurs extensions.

La zone **C** est scindée en plusieurs catégories correspondant pour chacune d'entre elle à un secteur géographique précis du territoire.

Aussi, de part la configuration particulière du développement actuel sur la commune de Lillemer, la zone **C** est scindée en deux. Elle comprend d'une part le bourg traditionnel situé sur le monticule granitique et en contre bas de la voie de ceinture et d'autre part le secteur du Sillon. La zone **Cc** comporte deux sous-secteurs, ils correspondent pour chacun d'entre eux aux hameaux de la Bossaine et de Roblin.

> La zone urbaine correspondant au bourg (C n°1) . Elle se caractérise de la façon suivante :

Le classement en **zone C** relatif au bourg englobe les parties actuellement urbanisées et les secteurs d'extension situés sur le monticule granitique. Elle comprend :

- la totalité du bâti présentant les caractéristiques architecturales du centre traditionnel.
- l'habitat résidentiel nouveau
- les parcelles qui supportent projets relatifs aux équipements publics
- les parcelles non construites qui supporteront des constructions nouvelles (sous réserve pour les parcelles concernées par la servitude archéologique de **niveau 1** d'effectuer un diagnostic complémentaire si des travaux sont prévus).

> La zone urbaine correspondant au secteurs du Sillon (C n°2) . Elle se caractérise de la façon suivante :

Le classement en **zone C** relatif au secteur du Sillon englobe les parties actuellement urbanisées et comprend :

- la totalité du bâti ancien (habitations + bâtiments annexes).
- l'habitat résidentiel nouveau
- les parcelles non construites qui supporteront des constructions nouvelles (sous réserve pour les parcelles concernées par la servitude archéologique de **niveau 1** d'effectuer un diagnostic complémentaire si des travaux sont prévus).

➤ **La zone urbaine correspondant au hameau de Roblin (Cc n°1)** . Elle se caractérise de la façon suivante :

Le classement en **zone Cc** relatif aux hameaux englobe les parties actuellement urbanisées et comprend :

- la totalité du bâti ancien (habitations + bâtiments annexes).
- l'habitat résidentiel nouveau
- les parcelles non construites qui supporteront des constructions nouvelles

➤ **La zone urbaine correspondant au hameau de la Bossaine (Cc n°2)** . Elle se caractérise de la façon suivante :

Le classement en **zone Cc** relatif aux hameaux englobe les parties actuellement urbanisées et comprend :

- la totalité du bâti ancien (habitations + bâtiments annexes).
- l'habitat résidentiel nouveau
- les parcelles non construites qui supporteront des constructions nouvelles

2.1– La zone C n°1 relative au centre bourg:

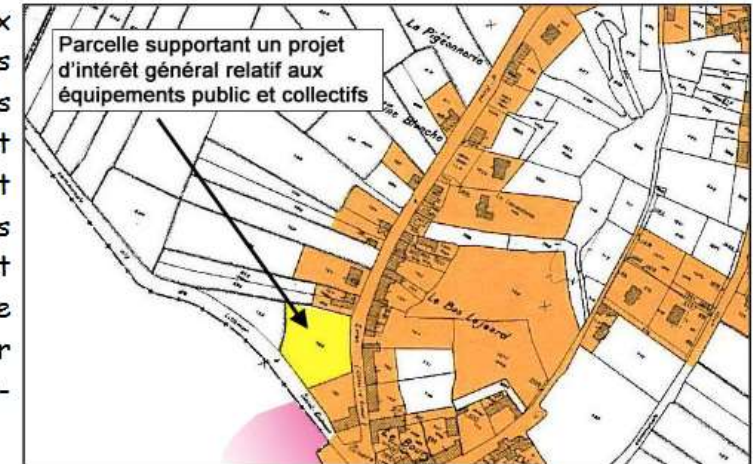
Le patrimoine archéologique recensé sur la commune est essentiellement localisé dans le bourg et sa périphérie immédiate.

Le classement en zone **C** tient compte de la préservation de ce patrimoine. Un certain nombre de parcelles actuellement urbanisées ont été diagnostiquées ou fouillées (*cf : carte de zonage archéologique transmise par la DRAC en date du 13.10.2005*).

1. Le bâti présentant les caractéristiques architecturales identitaires du centre traditionnel comprend les habitations et bâtiments anciens implantés le plus souvent linéairement en front de voie.
2. Sur le monticule granitique, la partie actuellement urbanisée correspond aux parcelles supportant du bâti traditionnel ou récemment urbanisé. L'habitat résidentiel nouveau comprend les extensions récentes qui ont été réalisées le plus souvent au coup par coup. Le bâti est implanté le plus souvent en milieu de parcelle, ou en retrait par rapport à la voie de desserte. Un certain nombre de parcelles supportant les habitations relatives au centre traditionnel et les constructions nouvelles ont été diagnostiqués ou fouillés. Ces secteurs seront classés en **C n°1**.

3. Quelques parcelles sont concernées par la servitude archéologique de **niveau 1**, leur urbanisation sera soumise au préalable à un diagnostic complémentaire si des travaux sont prévus. Il s'agit pour la majeure partie de "dents creuses" correspondant à des jardins qui ne supportent aucun bâtiment, ou bien de secteurs situés dans la continuité de la partie actuellement urbanisée du bourg. Ces secteurs seront par conséquent classés en **C n°1**.
4. Les parcelles situées en contre bas de la voie de ceinture et situées dans le marais noir supportent des constructions anciennes reprenant les caractéristiques du centre traditionnel et des constructions plus récentes. Elles appartiennent à la partie actuellement urbanisée du bourg. Cependant, la plupart de ces parcelles sont touchées par la servitude archéologique de **niveau 2** et par conséquent ne peuvent accueillir de constructions neuves. Seules l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes et le changement de destination pourront être autorisés dans ces zones, sous réserve d'effectuer au préalable un diagnostic complémentaire si des travaux sont prévus. Ces parcelles seront donc classées en **R** (reste du territoire).

5. Les parcelles concernées par des projets d'intérêt général relatifs aux équipements publics et collectifs sont situées en continuité directe des parties actuellement urbanisées en proximité directe du centre traditionnel. Il s'agit des parcelles n°781 et n°782 situées au Sud-est du territoire communal. Elles sont situées en "dent creuse" par rapport à la structure bâtie existante et supporteront à terme la réalisation d'un espace de stationnement. Ces parcelles font actuellement l'objet d'une procédure de Z.A.D. La parcelle n°782 est touchée par la servitude archéologique de protection 2. Afin de préserver le patrimoine archéologique, les projets situés sur cette parcelle seront réalisés sur remblais de façon à préserver les fouilles archéologiques contenues dans le sous-sol.



Ces parcelles seront donc classées en **R** (reste du territoire).

2.2 – Les zones d’extensions :

La topographie des lieux et le patrimoine archéologique recensé sur la commune constituent des contraintes à l’urbanisation. Aussi pour conserver l’identité et préserver le patrimoine présent essentiellement dans le bourg les zones d’extensions à vocation d’habitat sont situées dans la contiguïté des zones bâties du bourg et des hameaux. Leurs localisations permettant d’avoir un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles existantes.

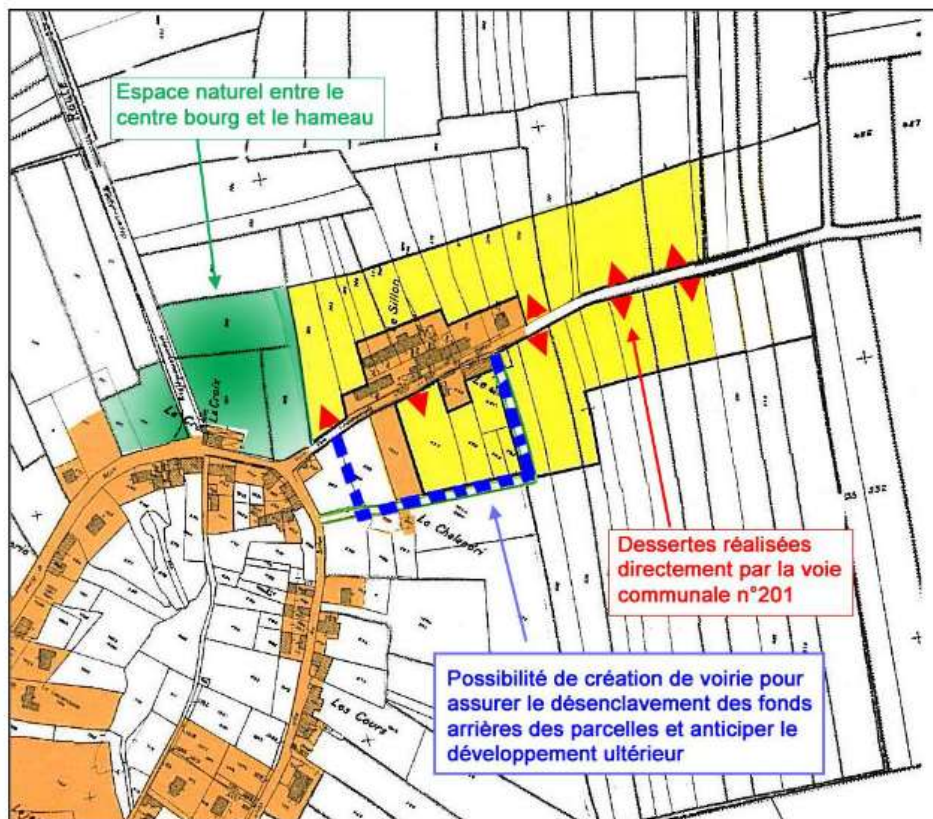
Aussi, les secteurs de développement retenus remplissent les critères de sélection suivants :

- ne sont pas situés à l’intérieur des périmètres relatifs aux exploitation agricole (RSD: 50 m / ICPE : 100 m)
- ne pas présenter de risque par rapport à la sécurité,
- ne pas porter atteinte à la préservation de sites archéologiques,
- ne pas porter atteinte à la préservation des zones de protection de l’environnement identifiées dans le diagnostic,
- ne pas réduire substantiellement les plans d’épandage,
- présenter des caractéristiques de sous-sol satisfaisantes pour l’assainissement individuel
- prise en compte des risques naturels
- être situés en dehors des secteurs soumis au risque d’inondation

Le zonage **C** est basé essentiellement sur les parcelles supportant déjà des constructions à usage d’habitation ou bien en continuité des parties actuellement urbanisées. Il s’agit d’offrir quelques possibilités nouvelles sans compromettre les exploitations agricoles existantes et tout en confortant les hameaux relativement conséquents.

2.2.1– La zone **C** n°2 relative au secteur du Sillon:

Le bourg est actuellement soumis à un certain nombre de contraintes qui ne lui permettent pas de s’étendre : anciennes carrières présentent sur le monticule granitique et secteur de protection des sites archéologiques de **niveau 2** sur la partie située en contre bas de la voie de ceinture, au niveau du marais noir. Aussi les élus ont souhaités privilégier le développement des hameaux et notamment le secteur du Sillon. En effet, son positionnement lui confère une relation particulière avec le centre bourg. Il est situé en proximité directe et son développement permettra de maintenir une population en périphérie immédiate du bourg et de ses équipements, tout en ménageant un espace naturel entre le bourg et le développement projeté du hameau du Sillon, afin de préserver l’identité de chacun des lieux.



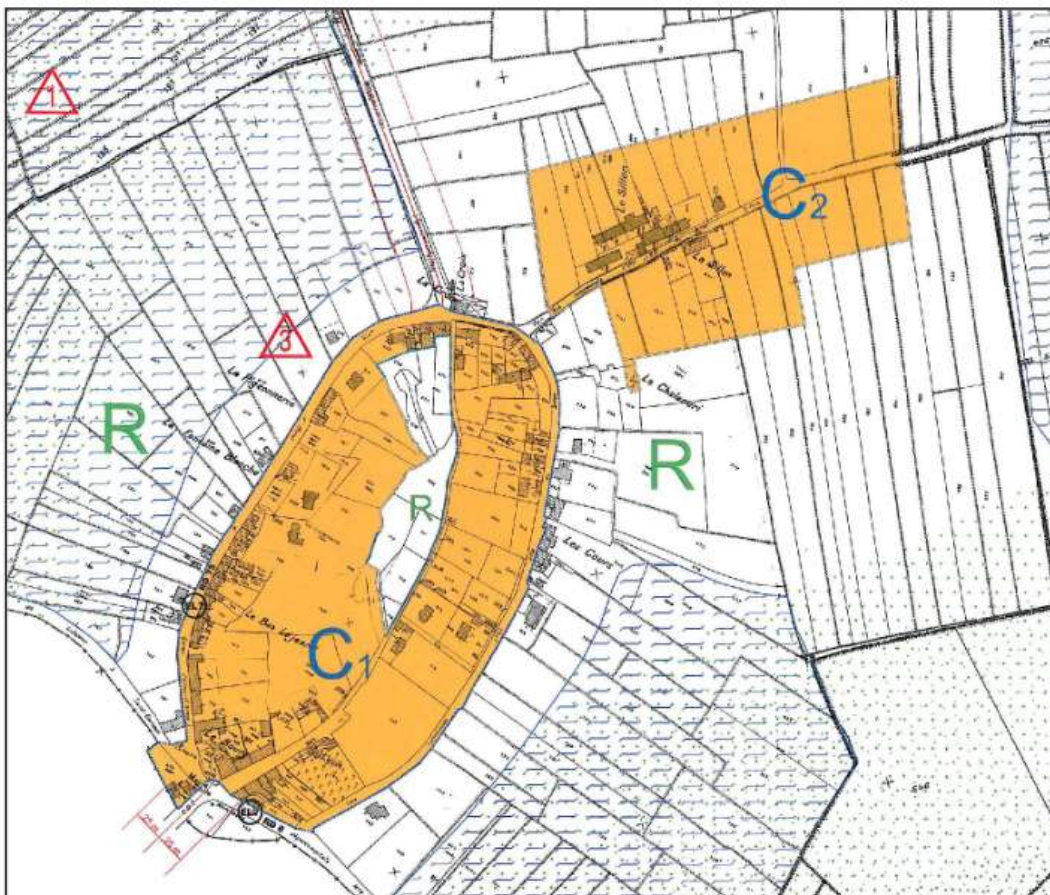
- Parcelles supportant des constructions
- Parcelles projetées pour la construction

SCHEMA DE REFERENCE (à titre indicatif)

Les parcelles proposées en zones C n°2 répondent aux souhaits de la collectivité et aux objectifs fixés par les élus mentionnés dans la deuxième partie du rapport de présentation.

Dans le schéma de référence, la parcelle n°665 appartient au secteur du Sillon et a été considérée comme "supportant une construction". En effet, cette parcelle a déjà accueillie une construction par le passé, mais aujourd'hui il s'agit d'une ruine. Cette parcelle possède la même nature de sol que le reste du secteur du Sillon (marais blanc). Le marais blanc s'est déposé au dessus des vestiges archéologiques. L'épaisseur de marais blanc de la parcelle diagnostiquée n°1043 située au nord de la parcelle n°665 était importante (>1m). La parcelle n°665 est une parcelle voisine de la parcelle diagnostiquée. En considérant les données mentionnées ci-dessus la parcelle n°665 sera intégrée dans le zonage C n°2, avec une possibilité de désenclavement depuis la VC n°201 (marais blanc).

- La zone permet de gérer un développement équilibré en proximité directe du centre bourg. Par délibération de Conseil Municipal, les élus ont souhaités instituer la PVR, afin d'anticiper l'extension éventuelle de la voirie et des réseaux.
- Le positionnement de cette zone conforte le positionnement du bourg par rapport au reste du territoire.
- Le développement du bourg est assuré par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant au lieu-dit du Sillon, en appui sur les limites paysagères existantes ou à créer.



Le zonage s'appuie :

- sur des limites physiques existantes (chemin sur la frange Est)
- sur une limite fictive au Nord et au Sud de la voie communale n°201 dite du Sillon, correspondant à une profondeur de 60 m par rapport à la voie. Cette distance s'appuie sur les caractéristiques du parcellaire en lanière, identitaire des secteurs de marais. Elle correspond à une profondeur de lot que l'on retrouve fréquemment sur le territoire communal.
- Sur la limite des parcelles supportant actuellement du bâti (sur une partie de la frange Sud)
- Sur une limite fictive à l'Est, correspondant à une marge de sécurité vis-à-vis du secteur soumis au risque d'inondation. La limite de la zone constructible s'arrête là où les parcelles se retrouvent légèrement en contre bas par rapport à la voie.

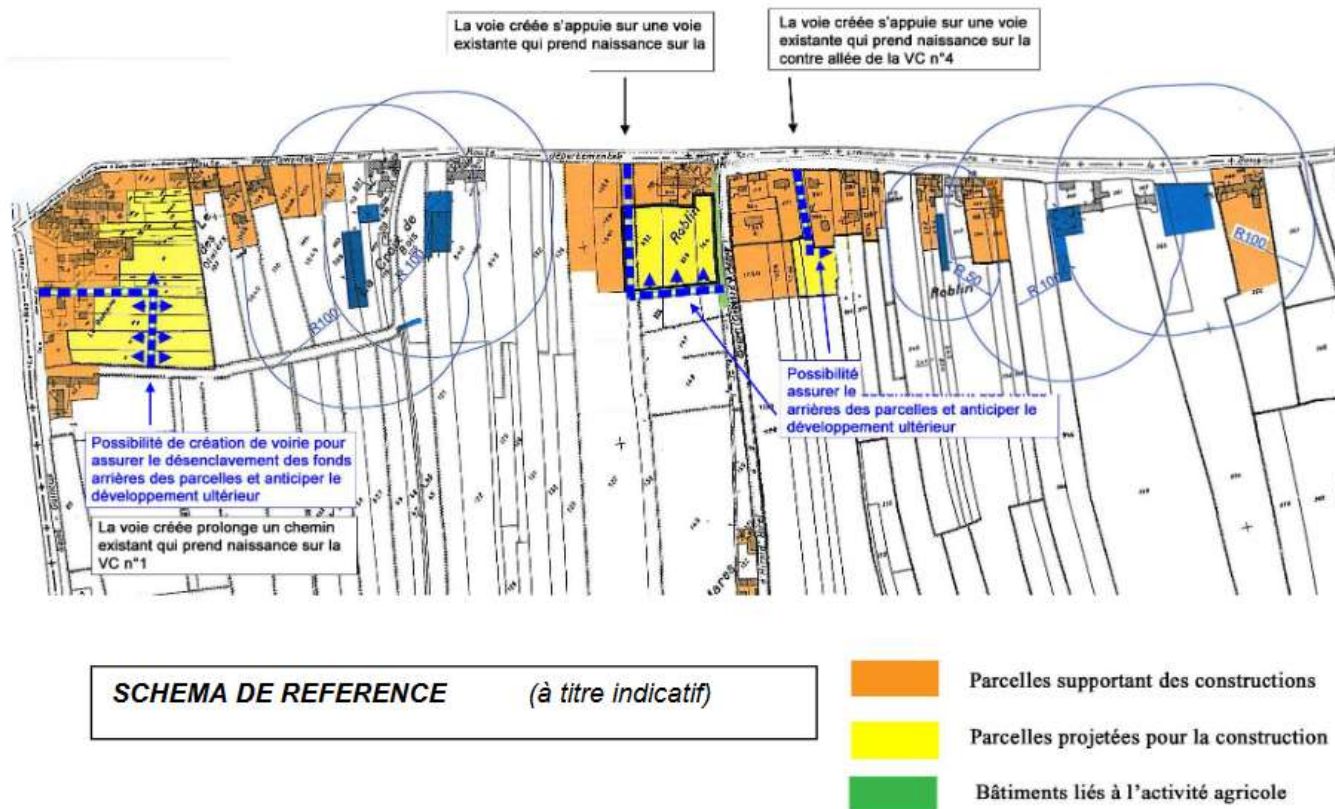
Le zonage ainsi proposé permet de contenir la forme urbaine du secteur du Sillon et de ne pas réduire substantiellement les plans d'épandages.

La desserte du secteur sera assurée par la voie communale n°201 dite du Sillon. Il s'agit d'une voie de desserte secondaire supportant un trafic de moindre importance par rapport aux voies principales d'accès au bourg.

Par ailleurs, le schéma de référence propose la création de voiries qui pourront être réalisées par la commune et ont fait l'objet de la mise en place de la P.V.R (participation pour les Voies et Réseaux). Il s'agit de définir à titre informatif un schéma de développement cohérent, qui assure le désenclavement ultérieur des fonds de parcelles et anticipe le développement ultérieur. Ces voies pourront s'appuyer sur des dessertes existantes à prolonger (chemin situé au lieu-dit du Chalandri) ou bien seront créées en appui sur le parcellaire.

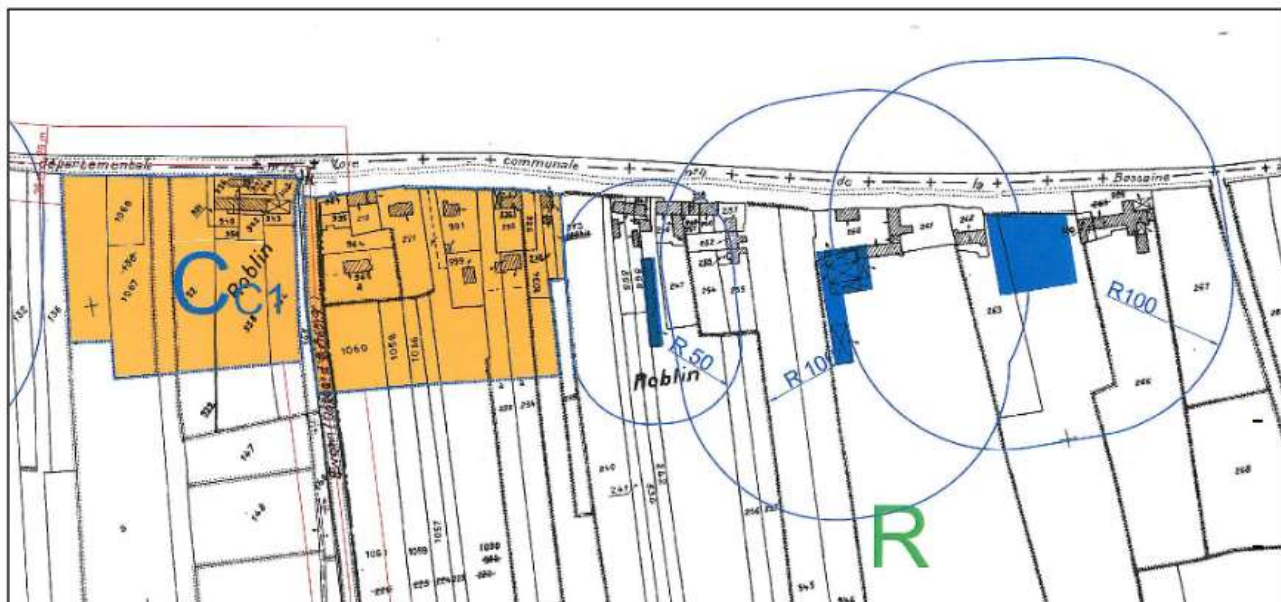
2.2.2– La zone Cc n°1 relative au hameau de Roblin:

Le bourg est actuellement soumis à un certain nombre de contraintes qui ne lui permettent pas de s'étendre. Aussi les élus ont souhaités privilégier le développement des hameaux et notamment celui de Roblin. Positionné en limite Nord du territoire, ce hameau possède la particularité d'être composé de deux unités bâties situées de part et d'autre de la RD n°75. Il s'agit donc de conforter les structures bâties existantes sur les arrières, afin de diversifier l'habitat et d'établir un équilibre dans la répartition de la population entre développement du bourg (lieu-dit du Sillon) et le hameau de la Bossaine.



Les parcelles proposées en zones U répondent aux souhaits de la collectivité et aux objectifs fixés par les élus mentionnés dans la deuxième partie du rapport de présentation.

- Permettre un développement limité du hameau par l'accueil d'habitat nouveau dès lors qu'il reste cohérent avec la structure urbaine existante (soit le développement des 2 entités).
- Les secteurs de développement projetés ne comportent que peu d'impact sur le territoire agricole dans la mesure où l'urbanisation possible est gérée en appui sur des limites physiques ou paysagères et en dehors des périmètres relatifs aux exploitations agricoles.
- Le développement du hameau est assuré par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant, sur les franges arrière, afin de conforter l'identité du hameau.



Le zonage s'appuie :

- sur des limites physiques existantes (chemin)
- Sur la limite des parcelles supportant actuellement du bâti

Le zonage ainsi proposé permet de contenir la forme urbaine du hameau et de ne pas réduire substantiellement les plans d'épandages.

La desserte du secteur sera assurée :

- au Nord par la route départementale n°15 et la voie communale n°4 dite de la Bossaine à la Gare et sa contre-allée.

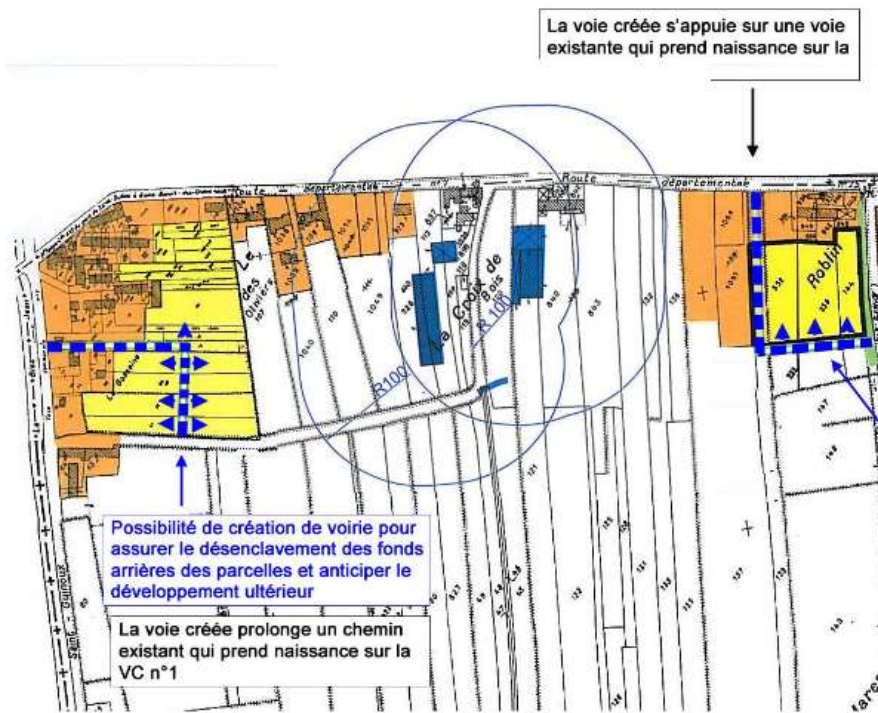
au milieu des deux entités par la route départementale n°75.

Afin de limiter les conflits d'usages et de réduire les risques par rapport à la sécurité routière, il n'est pas envisagé de desserte directe depuis les deux départementales. Les deux secteurs proposés en extension seront desservis à partir des voies, chemins ou amorces déjà présentes ou à créer.

Pour l'entité bâtie plus à l'Ouest, le schéma de référence propose la création d'une voie de desserte complémentaire qui pourra être réalisée par la commune et fera l'objet de la mise en place de la P.V.R (participation pour les Voies et Réseaux). Cette voie proposée à titre indicatif assure le prolongement de l'amorce existante en regagnant la RD n°75. Elle permettra le désenclavement des fonds de parcelles et à terme de rejoindre le chemin existant qui assure la desserte interne du hameau de la Bossaine. Il s'agit d'une proposition à titre indicatif pour compléter le réseau viaire existant et assurer des connexions entre les différents secteurs agglomérés.

2.2.3– La zone Cc n°2 relative au hameau de la Bossaine:

Le bourg est actuellement soumis à un certain nombre de contraintes qui ne lui permettent pas de s'étendre. Aussi les élus ont souhaités privilégier le développement des hameaux et notamment celui de la Bossaine. Positionné en limite Nord-Ouest du territoire, il s'agit de conforter la structure bâtie existante sur les arrières, afin de diversifier l'habitat et d'établir un équilibre dans la répartition de la population entre développement du bourg (lieu-dit du Sillon) et le hameau de Roblin.

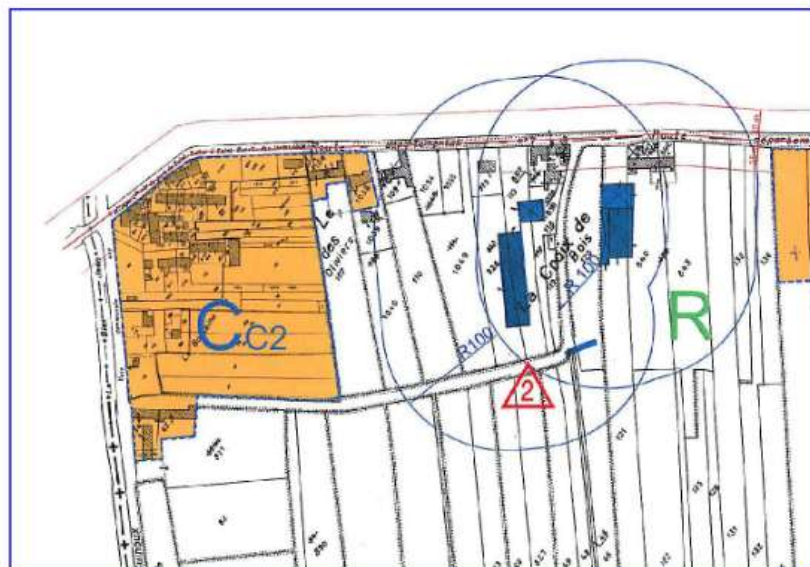


SCHEMA DE REFERENCE (à titre indicatif)

- Parcelles supportant des constructions
- Parcelles projetées pour la construction
- Bâtiments liés à l'activité agricole

Les parcelles proposées en zones Cc répondent aux souhaits de la collectivité et aux objectifs fixés par les élus mentionnés dans la deuxième partie du rapport de présentation.

- Permettre un développement limité du hameau par l'accueil d'habitat nouveau dès lors qu'il reste cohérent avec la structure urbaine existante
- Les secteurs de développement projetés ne comportent que peu d'impact sur le territoire agricole dans la mesure où l'urbanisation possible est gérée en appui sur des limites physiques ou paysagères et en dehors des périmètres relatifs aux exploitations agricoles.
- Le développement du hameau est assuré par un secteur d'habitat positionné dans la continuité du bâti existant, sur les franges arrières, afin de conforter l'identité du hameau.



Le zonage s'appuie :

- sur des limites physiques existantes (chemin sur la frange Sud)
- sur une limite parcellaire existante incluant des parcelles en lanières orientée Est-Ouest
- sur les limites paysagères existantes (alignement de saules)

Les secteurs de jardins implantés sur des parcelles en lanières plus petites non pas été inclus dans la zone Cc , afin de les préserver. Le zonage ainsi proposé permet de contenir la forme urbaine du hameau et de ne pas réduire substantiellement les plans d'épandages. La desserte du secteur sera assurée par la voie communale n°1 dite de Lillemer à Saint-Guinoux. Il s'agit d'une voie de desserte principale à partir de laquelle se greffe un chemin qui rejoint plus au Nord la départementale n°15. Une amorce de chemin prend également naissance à partir de la VC n°1. Le chemin et l'amorce de chemin permettront de desservir les secteurs d'extension projetés.

Par ailleurs, le schéma de référence propose la création d'une voie de desserte complémentaire qui pourra être réalisée par la commune et fera l'objet de la mise en place de la P.V.R (participation pour les Voies et Réseaux). Cette voie proposée à titre indicatif assure le prolongement de l'amorce existante et permet de desservir des parcelles qui peuvent être divisée. Elle permet ainsi le désenclavement ultérieur des fonds de parcelles.

Eaux pluviales :

Le développement de l'urbanisation avec l'aménagement des zones à la périphérie de l'agglomération nécessitera la réalisation de nouveaux équipements permettant d'assurer le transit des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des surfaces. Il conviendra cependant de limiter les effets vis-à-vis du milieu récepteur en terme de quantité (débits liés au degré d'imperméabilisation) et e quantité (flux de pollution).

L'urbanisation des zones ne doit pas induire des flux supérieurs à ceux générés par le milieu initial.

La maîtrise des écoulements en aval des zones à aménager est possible grâce à diverses solutions :

- l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau existant, lorsqu'ils sont suffisamment dimensionnés,
- le renforcement des collecteurs ou remise en état des fossés existants
- l'adoption de mesures visant à réduire les débits à l'aval de la zone d'urbanisation nouvelle, soit par des procédés compensatoires (système d'infiltrations, noues, tranchées ou chaussées drainantes...), soit par la mise en place de bassins de retenue d'eaux pluviales à l'aval des zones urbanisées.

Assainissement dans les zones C et les zones Cc

La commune de Lillemer ne dispose pas de dispositif d'assainissement collectif. Une étude réalisée en 2004 par SEEGT a permis de diagnostiquer les équipements d'assainissement autonome déjà en place sur la commune dans le but de savoir quelle en est la part à réhabiliter. Parallèlement, une étude de zonage d'assainissement a été menée pour permettre d'élaborer des scénarios concernant une hypothèse d'assainissement collectif. Cette étude a permis de fournir à la commune des éléments de choix tant techniques (contraintes de milieu, environnement, confort sanitaire pour la population...) qu'économique entre les différentes filières d'assainissement.

Cette étude de zonage a porté sur le bourg et ses abords (jusqu'au secteur du Sillon) et sur les hameau de la Bossaine et de Roblin.

Il résulte de l'étude de zonage d'assainissement que deux principaux sols sont rencontrés sur la commune :

- les sols sur schiste localisés sur le bourg ou « la butte », ces sols sont des sols de profondeurs variables, mais généralement sains. La structure de ces sols est dépendante de leur localisation sur la hauteur. Ils sont peu profonds dans les pentes et plus épais sur le plateau ou les pentes sont peu importantes.
- Les sols sur alluvions marins des marais de Dol. D'une manière générale, les sols situés dans le marais de Dol qui les constituent sont assez profonds. La « tange » est très rapidement atteinte. Cette « tange » est très peu apte à l'épuration. En effet, en période hivernale, elle abrite une nappe d'eau qui peut remonter très proche de la surface dans certains endroits. Dans l'étude de zonage d'assainissement ces sols ont été rangés en classe 3, là où l'assainissement autonome est difficile. Ce sont des zones où il est indispensable de mettre en place un dispositif drainant en substitution du sol en place (proximité d'une nappe, sol imperméable proche). La nécessité de drainer ces dispositifs devra être impérativement étudiée à travers un examen des contraintes du site.

Actuellement il n'est pas envisagé d'assainissement collectif sur la commune. La solution autonome pour le bourg, le secteur du Sillon et els hameaux est retenue par la commune. Il s'agit de la meilleure solution au niveau coût et qualité de l'épuration.

Par conséquent toutes les parcelles situées en **zone C** et **zone Cc** et susceptible de recevoir des constructions neuves devront être soumises à une étude permettant de vérifier l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Cette étude particulière devra être réalisée le demandeur et permettra de rendre compte de la synthèse des caractéristiques pédologiques, hydrodynamiques et topographiques. L'étude détaillée à la parcelle permettra de déterminer le choix de la filière d'assainissement à mettre en place.

Le rendement optimum des différents systèmes d'assainissement de substitution nécessite une installation appliquée et un entretien régulier de qualité. Ainsi, pour pallier à ces problèmes la commune va étudier la possibilité de passer avec les particuliers, une convention lui donnant la charge de l'entretien des assainissements individuels. En contrepartie, le particulier versera à la commune une "redevance assainissement".

2.2.4 - La zone de loisirs (hors limite communale)

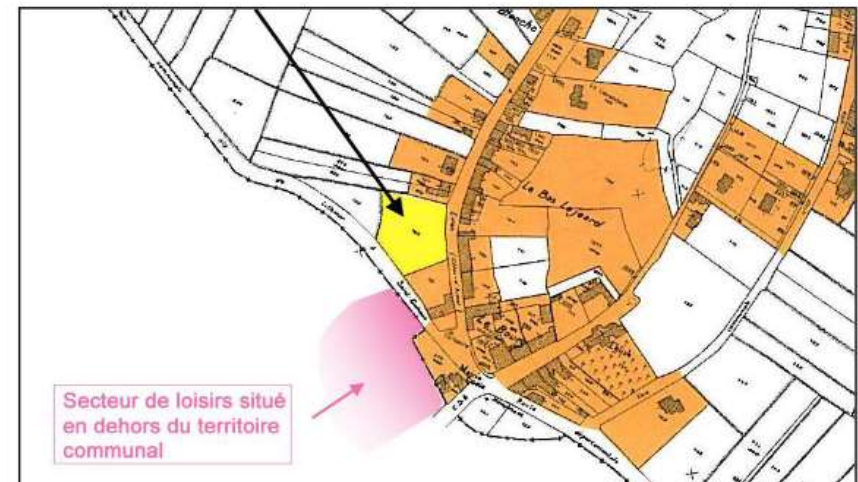
Le centre bourg de Lillemer est positionné en limite du territoire communal.

Le terrain de sport et la salle des fêtes sont situés en proximité directe du bourg, sur le territoire communal de Plerguer.

Un équipement complémentaire est à l'étude afin de renforcer le pôle culturel et associatif de la commune. Le projet de "Maison des Marais" permettra de rayonner à une échelle plus large.

La commune de Plerguer est actuellement en cours de réalisation de son P.L.U. Les élus de Lillemer ont pris les dispositions nécessaires pour informer les élus de Plerguer sur leur projet afin que le document d'urbanisme (P.L.U) puisse :

- prendre en compte les équipements existants par un classement spécifique et adapter relatif au secteur de loisirs
- permettre leur évolution (extension)
- permettre la réalisation de futur projet (maison des marais)

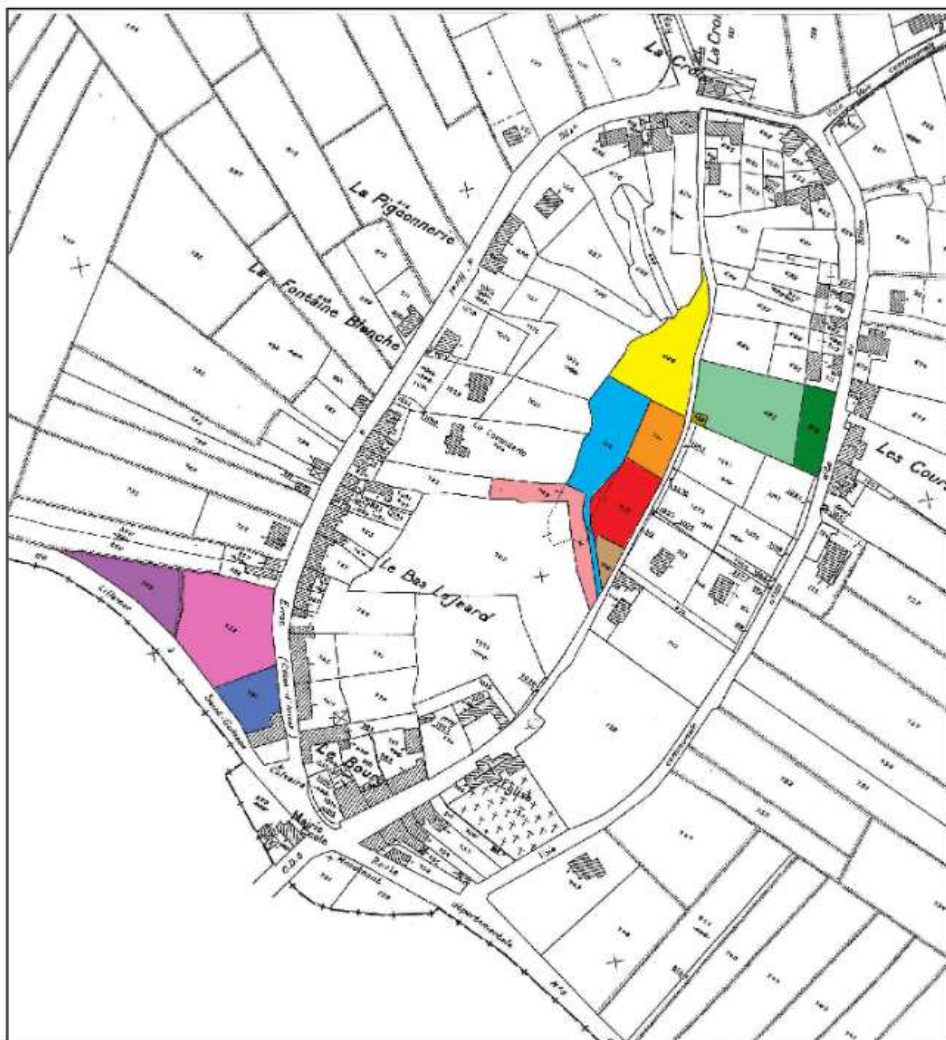


3 – PRISE EN COMPTE DES PROJETS D'INTERET GENERAL SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Conformément au 2ème alinéa de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, introduit par la loi Urbanisme et Habitat :

Les communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres définis par la carte. La délibération précisera pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Les périmètres relatifs au droit de préemption peuvent concerner tout autant des secteurs constructibles que non constructibles définis par la carte communale.

Aussi, pour que la commune puisse réaliser les équipements ou opérations ayant pour objet de mettre en oeuvre un projet d'aménagement urbain cohérent conformément à l'Art L300-1 du Code de l'Urbanisme, il sera instituer un droit de préemption urbain sur les parcelles mentionnées ci-après, au moment de l'approbation de la carte communale. Ces périmètres relatifs au droit de préemption urbain seront reportés ultérieurement sur les plans de zonages.



- Parcelle A 682 (permettre l'aménagement d'un espace de retournement)
- Parcelle A 683 (permettre l'aménagement d'un espace de retournement)
- Parcelle A 683 (permettre l'aménagement d'un espace de retournement)
- Parcelle A 915 (permettre l'aménagement d'un sentier piétonnier)
- Parcelle A 709 (permettre l'aménagement d'un sentier piétonnier)
- Parcelle A 710 (permettre l'aménagement d'un sentier piétonnier)
- Parcelle A 711 (permettre l'élargissement de la voie)
- Parcelle A 712 (permettre l'élargissement de la voie)
- Parcelle A 713 (permettre l'élargissement de la voie)
- Parcelle A 781 p (permettre la réalisation de bâtiments communaux + d'un espace de stationnement)
- Parcelle A 782 (permettre la réalisation d'un espace de stationnement)
- Parcelle A 783 (permettre la réalisation d'un espace de stationnement)

4 – RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX FIXES PAR LE CODE DE L'URBANISME :

Les principes légaux du Code de l'Urbanisme sont énoncés dans les articles L.110 et L.121.1.

4.1- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme :

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace :

« 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 déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leur prévisions et leur décision de l'utilisation de l'espace. »

La carte communale de Lillemer respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle permettent d'atteindre une population totale de **357** habitants sur une base de 40 constructions supplémentaires. Cette base pourra être plus forte pour économiser les terrains le plus longtemps possible. Ces zones répondent aussi à la réalisation d'un développement cohérent dans le respect des exploitations agricoles.

4.2- L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

Issu de la loi S.R.U., il définit des principes qui précisent en matière d'urbanisme la notion de développement durable :

- a. assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement des espaces rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part en respectant les objectifs de développement durable.
- b. assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi et l'habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- c. assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbain 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.

Dans le cadre des principes énoncé par les articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. La carte communale doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territorial (S.C.O.T) lorsqu' il existe. Lillemer fait partie de la Communauté d'Agglomération Cap Malo, adhère au Pays de St Malo et est comprise dans le périmètre du SCOT du pays de St Malo (le SCOT n'est pas encore approuvé à ce jour).

5 – TABLEAUX DES SURFACES :

5.1 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES :

DESIGNATION DE LA ZONE		SUPERFICIE (en ha)
Zone Urbaine (C)		
dont	C n°1 le centre bourg :	7,70
	C n°2 le hameau du Sillon :	4,34
	Cc n°1 le hameau de Roblin :	3,80
	Cc n°2 le hameau de la Bossaine:	3,46
TOTAL ZONES URBAINES		19,30

5.2 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES:

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone Naturelle (R)	354,70
TOTAL ZONES NATURELLES	354,70

5.3– TABLEAU RECAPITULATIF :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha)
Zone C	19,30
Zone R	354,70
TOTAL	374