Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture

Direction des collectivités territoriales
et de la citoyenneté

Bureau de l'urbanisme

Affaire suivie par : Mireille CADIEU
☎ : 02.99.02.14.03
✉ : mireille.cadieu@ille-et-vilaine.gouv.fr

Rennes, le 27 novembre 2019

Le sous-préfet de Fougères-Vitré

à

Monsieur le maire du Loroux

Objet : Commune du Loroux – Projet de carte communale.

Réf : Délibération du conseil municipal du 20 juillet 2017 prescrivant la révision de la carte communale.

P. J. : Deux : synthèse des avis des services de l'État - tableau des servitudes d'utilité publique (SUP).

Par délibération du 20 juillet 2017, le conseil municipal a prescrit la révision de la carte communale du Loroux.

La procédure ne prévoit pas un avis de l'État avant l'enquête publique : toutefois, le préfet étant co-auteur de la décision finale (l'article L.163-7 du code l'urbanisme prévoyant l'approbation de la carte communale par l'autorité compétente de l'État) et afin d'éviter des difficultés au terme de la procédure, il me paraît utile de vous communiquer les observations qu'appelle le projet.

Sur un plan général, la carte communale est un document simple, sans règlement, qui, hormis les terrains affectés aux activités économiques, ne peut déterminer la destination des constructions à venir. La mise en place d'emplacements réservés n'est pas possible et, si un droit de préemption est prévu, une délibération motivée du conseil municipal doit préciser l'équipement public envisagé et le périmètre retenu.

Il conviendra de tenir compte de ces éléments afin d'éviter que, si la commune n'en a pas la maîtrise, les propriétaires n'utilisent à d'autres fins (habitat, notamment) la surface constructible importante justifiée par des équipements.

Dans le cas contraire, cette surface constructible serait disproportionnée par rapport aux besoins de la commune.

Par ailleurs, si le potentiel de densification a bien été étudié, il n'apparaît pas suffisamment mobilisé pour réduire la surface constructible de la carte communale.

Enfin, une carte communale ne permet pas la protection du bocage : afin de valoriser le travail effectué, il convient qu'un dossier spécifique soit constitué par la commune, soumis à enquête publique conjointement à la carte communale puis approuvé par le conseil municipal.

.../...

En effet, l'article L.111-22 du code de l'urbanisme dispose : *Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ..., le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique ..., identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Ainsi, les coupes ou abattages du bocage protégé seront soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 i du code l'urbanisme :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : ... i) les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ..., de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus, notamment par une réelle justification des besoins en foncier (à défaut, il conviendra d'envisager une réduction de l'enveloppe constructible) et des autres observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'État ci-joint, j'émets un avis favorable au projet de carte communale du Loroux.

les services de la DDTM restent à votre disposition pour toute précision

Le sous-préfet de Fougères-Vitré

Didier DORÉ

Copie à :
- DDTM - SEHCV et DT Fougères-Vitré
- DRAC - UDAP 35
- ARS -DT35
- DRAL - CoPrev

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'ILLE ET VILAINE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Révision de la carte communale de la commune de LE LOROUX

Avis des services de l'État sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable

Par délibération du 20 juillet 2017, le conseil municipal de LE LOROUX a prescrit la révision de la carte communale de LE LOROUX. Le dossier a été transmis à la Préfète pour avis.

Par ailleurs, la carte communale fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe qui sera à joindre au dossier d'enquête publique et à prendre en compte.

La commune de LE LOROUX située au nord-est du département, à limite du département de la Mayenne, est desservie par la RD 806, reliant le bourg à la ville de Fougères et à la RD 177 (axe Louvigné / Fougères). Ce territoire rural assez vaste de 1.150 ha compte près de 690 habitants en 2019. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Fougères.

1. Les enjeux de gestion économe de l'espace

Le projet prévoit un taux de croissance annuel compris entre 0,8 % et 1,2%. Cet objectif permettra à la commune d'approcher les 750 habitants à l'horizon 2030. En 2019 la population est estimée à prés de 690 personnes, bien que le rapport de présentation indique une estimation à 710 habitants en 2018.

Pour accueillir près 60 habitants en plus sur environ 10 ans, le projet prévoit la construction de 35 à 40 logements sur cette durée, comprenant la production d'au moins de 22 logements neufs en extension urbaine, 7 logements neufs en densification et 5 changements de destination.

Dans le bourg, la nouvelle carte communale propose deux sites d'urbanisation pour réaliser 22 logements neufs sur 1,4 ha, en continuité du bourg, ce qui correspond à 16 logements par hectare. En contrepartie, par rapport à la carte initiale, une partie située à proximité d'une zone humide sera retirée.

De surcroît, il est prévu à proximité du bourg :

- 1 ha pour l'accueil et le développement d'activités économiques ;
- 0,25 ha pour l'extension du cimetière ;
- 1,55 ha pour l'extension des équipements.

Les extensions autour du bourg constituent au total une enveloppe foncière de 4,2 ha.

Si, d'un point de vie global, l'étendue de la zone constructible au sein du bourg est légèrement diminuée par rapport à la carte communale en vigueur, ce point positif est à nuancer.

En effet, l'opportunité de réaliser, sur près de 1,5 ha, de nouveaux équipements sportifs (terrains de sport) se pose au regard de la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale. Sauf maîtrise foncière communale ou institution d'un droit de préemption précisant les équipements programmés, cette surface est avant tout rendue constructible et constituerait donc un potentiel supplémentaire, la carte communale n'ayant pas de règlement gérant les constructions par destination.

Par ailleurs, l'objectif de réaliser 40 logements semble surévalué au regard des 60 habitants à accueillir dans la mesure où la taille des ménages est de l'ordre de 2,5 habitant par logement.

Quant à l'évaluation du nombre de logements vacants, elle est incertaine (les données officielles sont contestées) et leur résorption est peu prise en compte dans l'estimation des besoins : sur 54 logements identifiés, seuls 7 logements sont retenus dans le bourg et dans l'espace rural. L'application d'un coefficient de rétention foncière de 50% puis de 70% n'est absolument pas justifié.

Enfin, l'échéance de la carte communale varie entre 2028 et 2030.

L'ensemble des données devra donc faire l'objet d'un nouvel examen afin de réévaluer le foncier nécessaire.

Dans l'espace rural, la carte communale prévoit :

- un espace constructible déjà existant à vocation d'habitation d'une surface relativement importante, mais dont le périmètre reste proche de celui de la carte communale initiale ;
- un nouvel espace constructible à vocation d'habitation, d'une surface limitée ;
- un espace constructible à vocation d'activité, dont la surface est peu étendue ;
- la suppression d'un espace constructible existant.

Globalement, la constructibilité reste limitée dans l'espace rural.

2. Enjeux de protection des continuités écologiques, de la ressource en eau et de prise en compte des risques

Les questions de préservation des ressources naturelles et la prise en compte des risques ont bien été intégrées dans les choix retenus. La commune n'est pas concernée par des risques majeurs.

Toutefois, les choix de préservation de la commune, en particulier pour la protection du bocage, ne peuvent être intégrés à la carte communale, dont le cadre juridique ne permet pas, à la différence d'un PLU, l'intégration de telles dispositions.

Il conviendrait donc d'établir un dossier spécifique qui pourra être approuvé par délibération du conseil municipal après enquête publique qui peut être conjointe à celle de la carte communale. (Article L.111-22 et R.421-23 i du code de l'urbanisme)

3. Formalisation du PLU, gestion ouvrages publics et servitudes d'utilité publique

La liste et la légende du plan des servitudes d'utilité publique seront à compléter et rectifier selon l'annexe jointe.

4. Numérisation de la carte communale

Suite à l'ordonnance du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme, toute révision de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020 devra faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Au 1er janvier 2020, la mise en ligne sur le GPU des documents d'urbanisme aura des effets juridiques ; elle sera indispensable afin de les rendre exécutoires.

Le PLU doit être numérisé au format CNIG et être déposé dès son approbation sur le Géoportail de l'urbanisme. Par ailleurs, en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, il conviendra d'adresser à la DDTM (Service SEHCV) une version numérisée au format CNIG de la carte communale approuvée.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ILLE-ET-VILAINE

Monsieur le Maire
Mairie
22, rue des Portes de Bretagne
35133 LE LOROUX

Service TERRITOIRES

Objet : Carte communale Le Loroux – Arrêt de projet

Dossier suivi par :
Annelyse FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelyse.ferre@bretagne.chambagri.fr

A Rennes, le 29 octobre 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 2 septembre 2019, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté d'une carte communale de la commune de Le Loroux.

Rappel contextuel :

En France, entre 1981 et 2012, la surface artificialisée a augmenté de 1,64% par an, soit 67000 ha par an et 180 ha par jour. Après une période d'accalmie, la consommation foncière est repartie à la hausse depuis 2015.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement utilisés pour l'urbanisation dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

La lutte contre l'artificialisation des sols est un objectif prioritaire des documents de programmation urbaine depuis la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle) renforcée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

La terre agricole est un bien rare et non renouvelable, outre sa fonction nourricière, le sol est également un élément indispensable de la biodiversité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

1. Objectifs de croissance démographique

Au 1er janvier 2017, la population communale est estimée à 690 habitants.

Après une période de baisse continue de sa population, la commune a renoué avec la croissance démographique à partir des années 90. Le taux de croissance annuelle a été de +1,2% par an de 1999 à 2009, puis a fortement augmenté entre 2009 et 2014, avec une croissance annuelle de +2,7%. Depuis 2014, il reste positif mais a nettement ralenti à +0,98% par an.

Adresse de correspondance :
Chambre d'agriculture
Rue Maurice Le Lannou
CS 74223
35042 RENNES CEDEX
02 23 48 23 23

chambres-agriculture-bretagne.fr

Etablissement public
Siret 183 500 057 00025
APE 9411Z

Les perspectives d'évolution retenues par la commune portent la population entre 753 et 787 habitants à l'horizon 2028, soit un taux de croissance annuelle moyen compris entre +0,8 et +1,2%.

Ce choix d'une croissance annuelle moyenne d'environ 1% ne paraît pas déraisonnable au regard de la taille et de la place de la commune de Le Loroux dans l'armature urbaine du territoire de Fougères.

2. Traduction en nombre de logements

La taille des ménages est supérieure à celle de Fougères Agglomération (2,6 personnes par ménage) et elle reste assez stable.

Le projet retient une taille des ménages comprise entre 2,4 et 2,6 personnes par logement, soit la création annuelle d'environ 3 – 4 logements nouveaux pour accueillir la nouvelle population.

3. Gestion économe des sols

La commune est dotée d'une carte communale approuvée en 2006. Cette dernière compte une zone constructible totale de 26,02 ha correspondant à l'enveloppe du bourg plus 5,84 ha d'extensions et 1 secteur constructible en milieu rural pour 1,4 ha,

Entre 2006 et 2018, 5 ha ont été consommés sur la commune pour une production de 29 logements soit une densité moyenne extrêmement faible de 5,8 logements à l'hectare.

Le projet de révision de la carte communale prévoit une réduction des zones constructibles de 1,68 ha par rapport au document en vigueur. Il vise une densité moyenne de 15 logements à l'hectare et retient 3 secteurs constructibles répartis comme suit :

- L'enveloppe construite du bourg avec ses extensions
  - Extensions du bourg pour habitat : 1,39 ha,
  - Extension du bourg pour activité : 1,1 ha,
  - Extensions pour équipements : 1,70 ha,
- 2 hameaux constructibles.

En ce qui concerne l'extension pour l'activité, dans la mesure où aucune activité ne s'y est implantée alors qu'elle existe déjà, il conviendrait de s'interroger sur la pertinence du maintien d'une zone aussi importante et la réduire dans sa partie sud (parcelle 99).

En ce qui concerne le hameau de Mont Romain, le contour a été redessiné plus près des constructions existantes, toutefois, deux secteurs sont en extension (à l'Est, la voie devrait constituer la limite constructible):

4. Prise en compte de l'activité agricole

Le rapport de présentation expose un diagnostic agricole correct permettant de justifier les choix de la commune.

Conclusion :

Le projet arrêté de carte communale de la commune de Le Loroux s'inscrit dans les objectifs de gestion économe de l'espace.

Le scénario retenu par la commune pour établir sa carte communale est raisonnable et cohérent avec sa typologie et son évolution récente et longue.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet sous réserve de prise en compte de nos remarques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc GUINES