

# CARTE COMMUNALE

## Rapport de présentation

Version en date du 6 mars 2017



COMMUNE DE LOUTEHEL



## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>Page 2</b>
<b>Présentation de la commune de LOUTEHEL</b>	<b>Page 3</b>
<b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>Page 5</b>
1 Les évolutions démographiques	Page 6
2 L'habitat	Page 9
3 La situation socio-économique	Page 14
4 Les déplacements	Page 19
<b>CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>Page 20</b>
1 L'environnement physique	Page 21
2 L'environnement biologique	Page 27
3 Analyse urbaine et architecturale	Page 41
4 Les ressources naturelles et leur gestion	Page 46
5 Les pollutions	Page 52
6 Les risques naturels et technologiques	Page 53
<b>CHAPITRE 3 : PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES</b>	<b>Page 58</b>
1 Les prévisions économiques	Page 59
2 Les prévisions démographiques	Page 59
<b>CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES</b>	<b>Page 61</b>
1 Les choix de développement	Page 62
2 Traduction des objectifs communaux	Page 63
3 Mise en œuvre des objectifs communaux	Page 64
4 La compatibilité avec l'article L 101-2 du code de l'urbanisme	Page 70
5 La compatibilité avec les documents supérieurs	Page 72
<b>CHAPITRE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR</b>	<b>Page 75</b>
1 Incidences sur la consommation de l'espace	Page 76
2 Incidences sur les milieux et les paysages	Page 78
3 La problématique des réseaux et des déchets	Page 80
4 La prise en compte des risques	Page 81
<b>Conclusion générale</b>	<b>Page 82</b>

## PRÉAMBULE

L'ensemble du territoire de la commune de LOUTEHEL est actuellement concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L 111-1, dites règles nationales d'urbanisme, et le principe de constructibilité limitée institué par l'article L 111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être accordée ou non.

La commune, dotée ou non d'un document d'urbanisme, peut également :

- instituer le permis de démolir.
- identifier des éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager via une délibération prise après enquête publique : les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les détruire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### **Régime juridique des cartes communales**

Les cartes communales ont un réel statut de document d'urbanisme grâce à l'article 6 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 confirmé par l'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

- Elles sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal **et** le préfet.
- Elles sont pérennes et leurs documents graphiques sont opposables aux tiers.
- Elles peuvent donner au maire, s'il le souhaite, les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom de la commune.

Elles 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 délimités par la carte.

### **Contenu de la carte communale**

Le présent dossier de carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un plan de zonage.

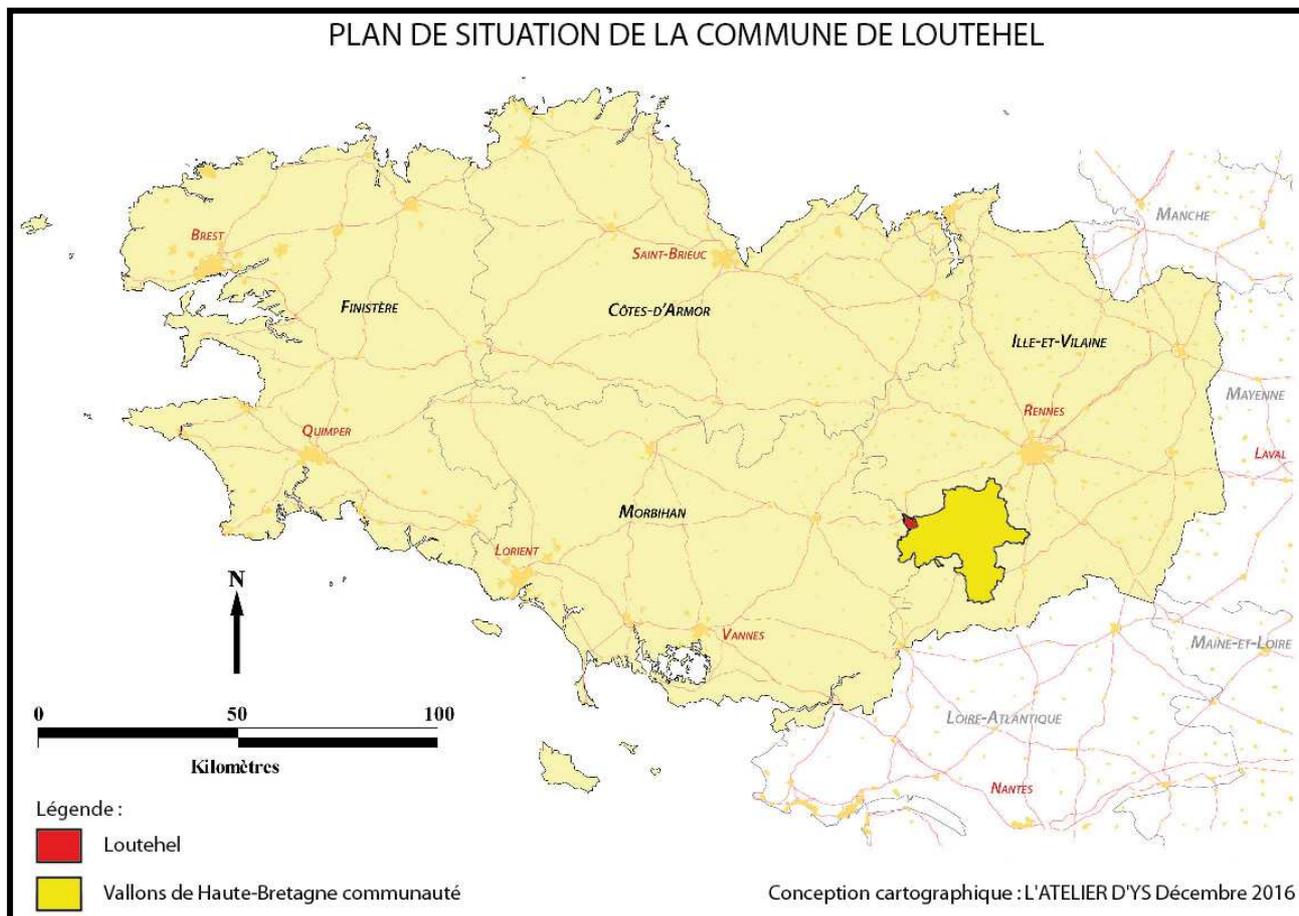
Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique, explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis à l'article L 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement, et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le plan de zonage délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles sont soumises à la règle de la constructibilité limitée.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles nationales d'urbanisme.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE LOUTEHEL

LOUTEHEL se situe à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

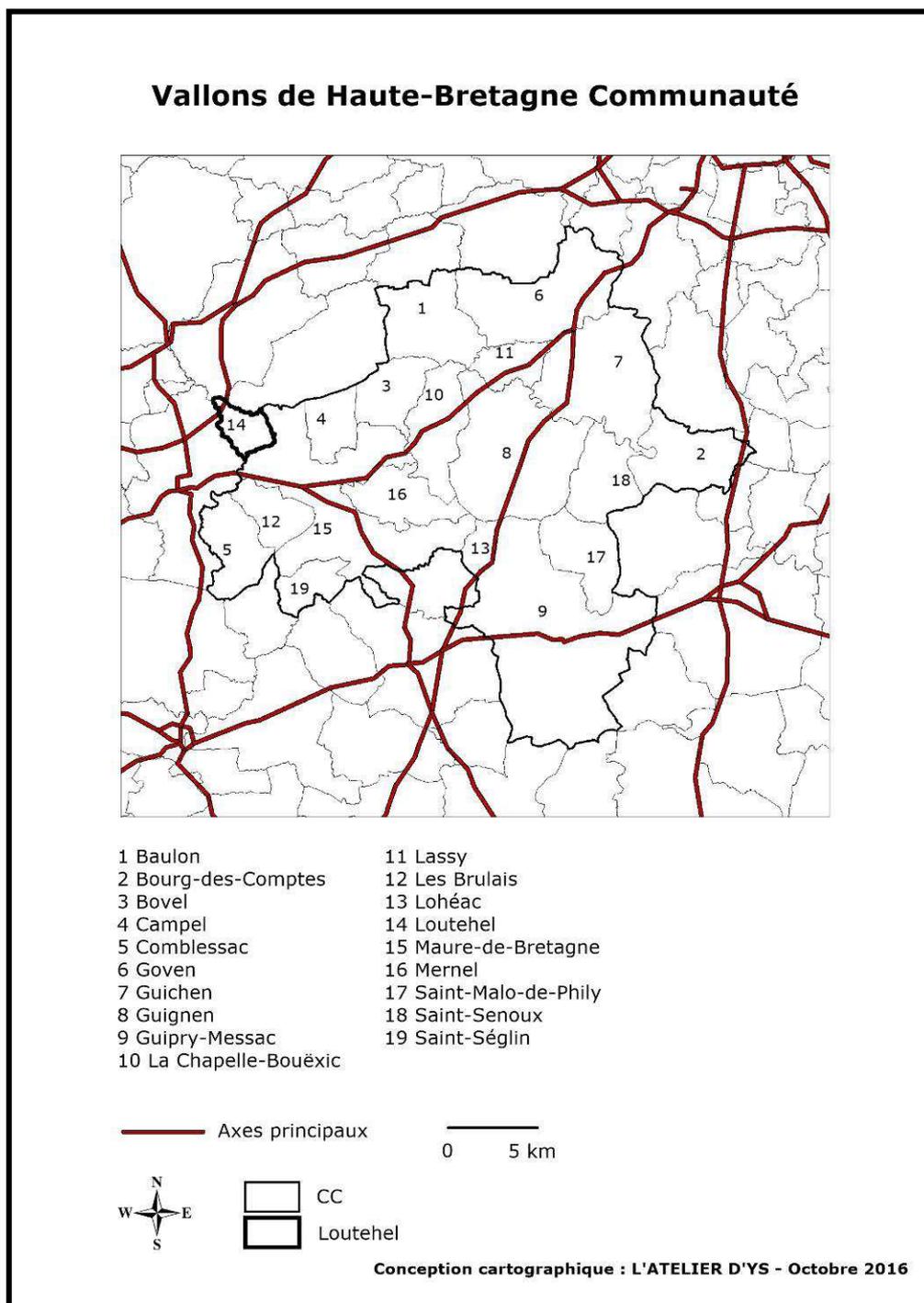


À une quarantaine de kilomètres au sud-ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 721 hectares. Sa population est de 257 habitants en 2014. Selon la codification de l'INSEE, LOUTEHEL est une commune appartenant à l'aire urbaine de Rennes.

Les communes limitrophes de LOUTEHEL sont :

- Plélan-le-Grand et Maxent au nord.
- Guer à l'ouest.
- Maure-de-Bretagne à l'est.

LOUTEHEL fait partie de Vallons de Haute-Bretagne Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 18 communes pour un total d'environ 42 000 habitants.



Administrativement, LOUTEHEL est rattachée au canton de Guichen et à l'arrondissement de Redon.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 50 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 99 mètres.

---

# **CHAPITRE 1**

## **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

---

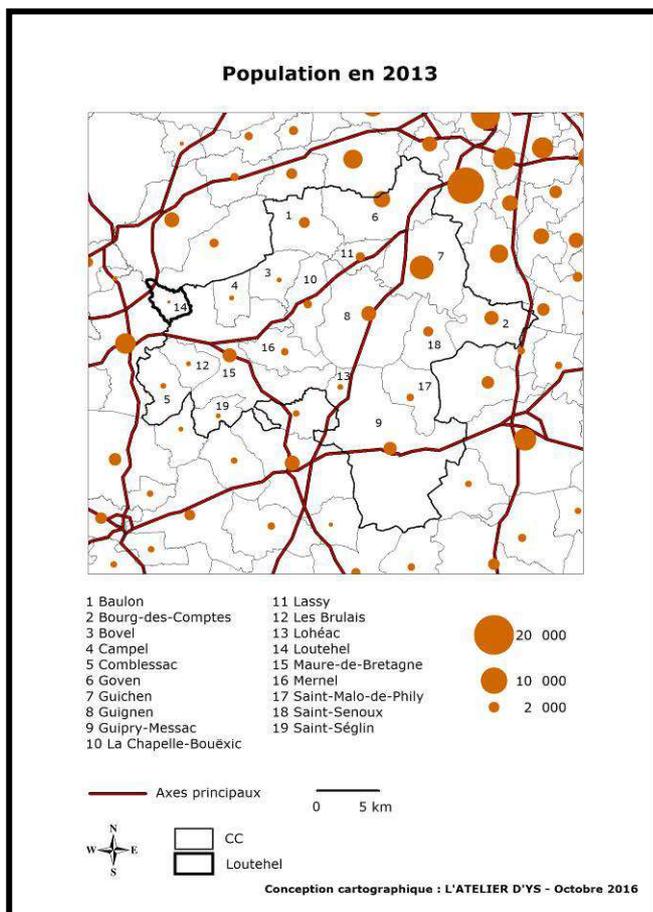
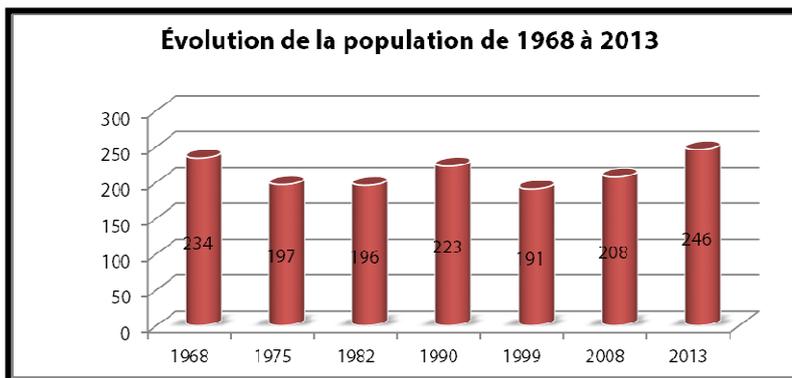
**NB :** Ce diagnostic a été réalisé avant le 01/01/2017, avant la création de la commune nouvelle de Val d'Anast, issue de la fusion de Maure-de-Bretagne et Campel.

# 1 Les évolutions démographiques

## 1.1 Une population en hausse sensible...

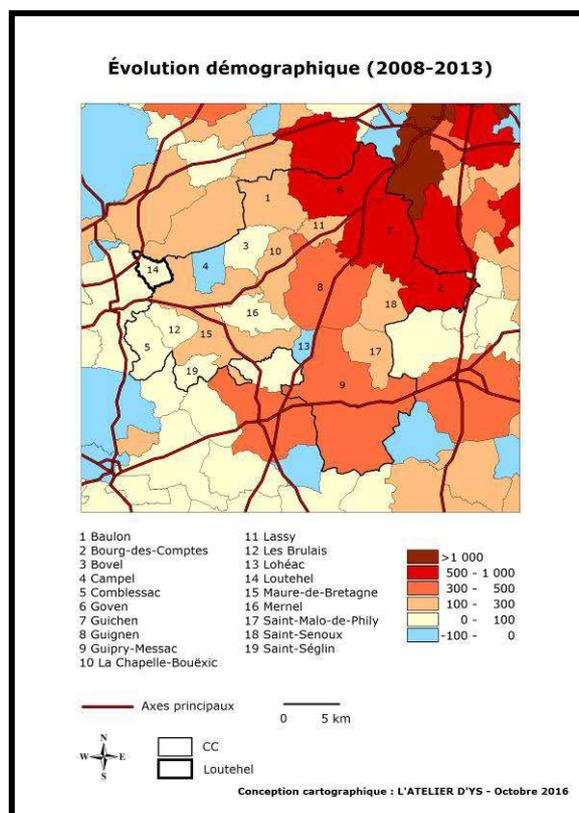
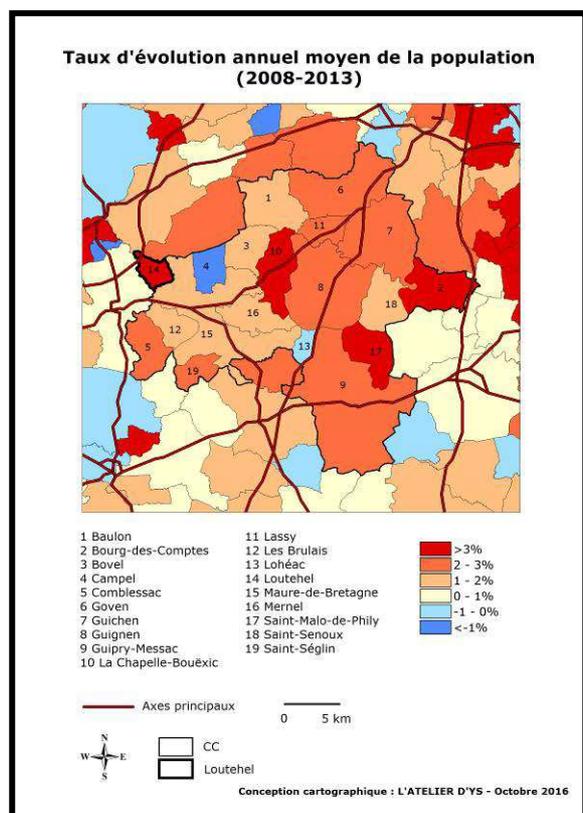
Depuis 1968, LOUTEHEL a connu quatre cycles démographiques contrastés :

- de 1968 à 1982, une baisse de population continue (-38 habitants).
- de 1982 à 1990, une reprise démographique (+27 habitants).
- entre 1990 et 1999, à nouveau un déclin démographique (-32 habitants).
- depuis 1999, une augmentation de population (+55 habitants), soutenue depuis 2008.



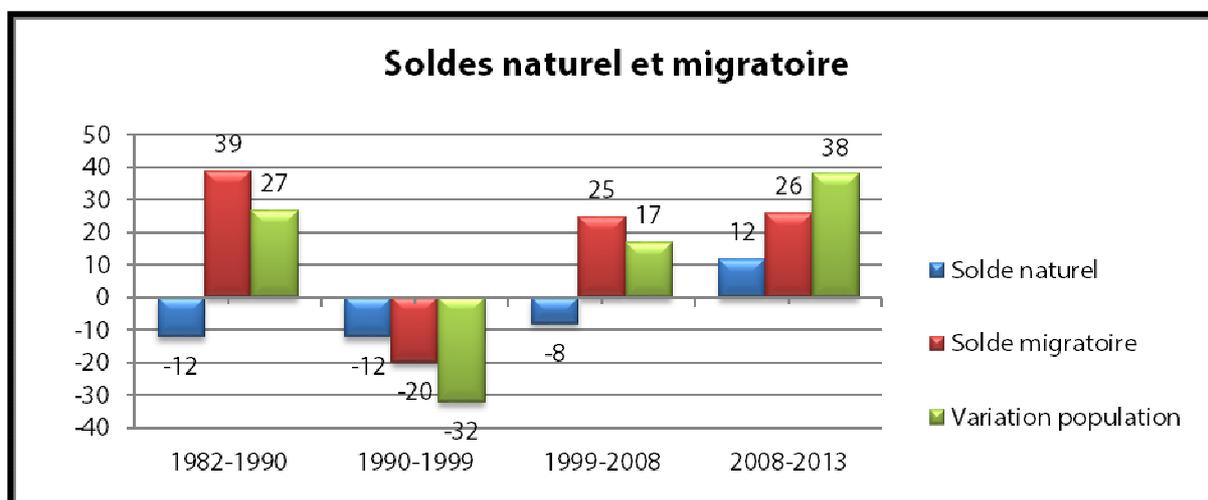
Avec 246 habitants en 2013, LOUTEHEL constitue la commune la moins peuplée de la Communauté de Communes.

Comme 16 autres communes de Vallons de Haute-Bretagne Communauté, LOUTEHEL a gagné des habitants entre 2008 et 2013. Son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +3,4% lors de la dernière période intercensitaire, preuve d'un phénomène très marqué (208 habitants en 2008).



## 1.2 ...liée à un excédent naturel mais surtout migratoire

Depuis 2008, le solde naturel (différence naissances-décès) est positif: il y a plus de naissances que de décès. Cumulé à un excédent du solde migratoire (différence arrivées-départs), cela engendre une augmentation de population marquée, inédite sur la commune.

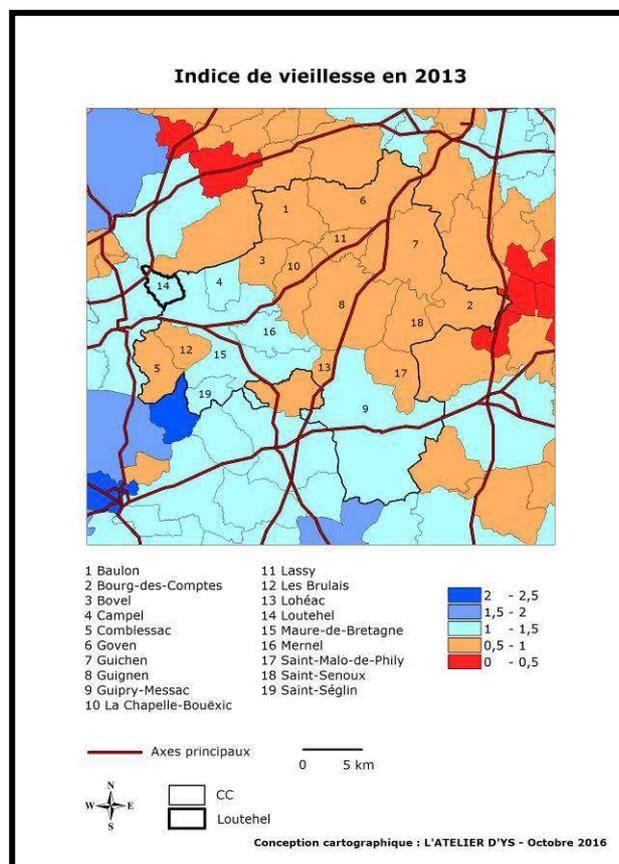
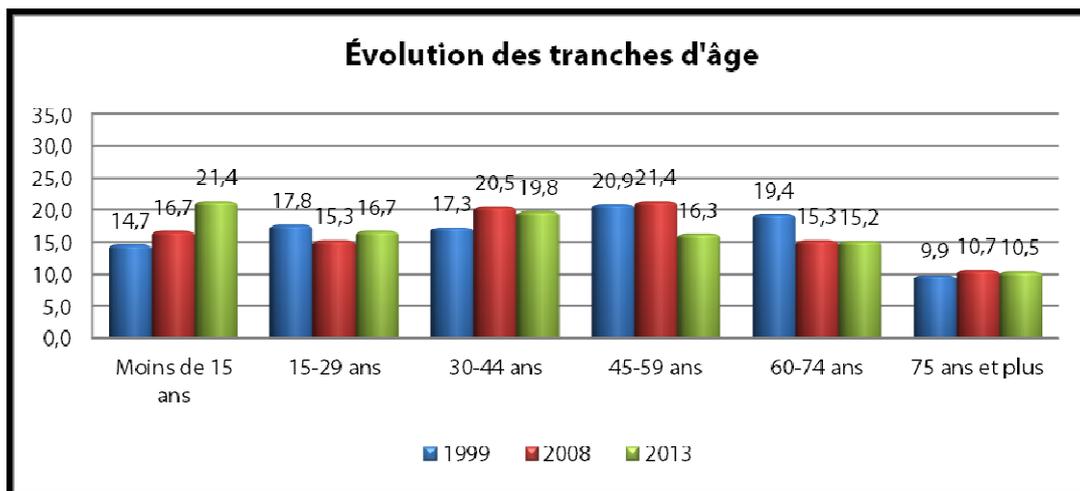


### 1.3 Un rajeunissement de la population

D'une manière générale, la population de LOUTEHEL a tendance à rajeunir : en 2013, 57,9% des habitants ont moins de 45 ans (contre 52,5% en 2008 et 49,8% en 1999).

La proportion des moins de 15 ans augmente continuellement depuis 1999 et représente désormais la catégorie d'âge la plus importante sur la commune.

Et à l'inverse, les proportions des 45-59 ans et des 60-74 ans ont fortement diminué entre 1999 et 2013.



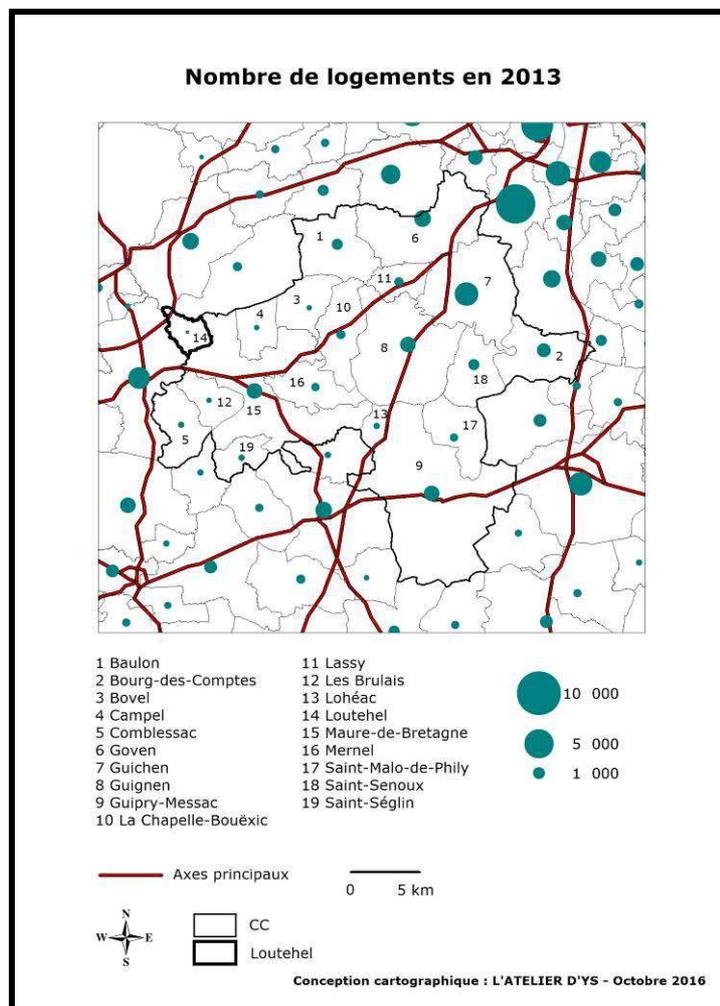
A l'échelle intercommunale, on remarque une certaine homogénéité des indices de vieillesse<sup>1</sup>, même si globalement, l'est du territoire, influencé par l'agglomération rennaise, est plus jeune.

L'indice de LOUTEHEL, en diminution, est de 1,19, mais reste largement au-dessus de la moyenne intercommunale (0,80).

<sup>1</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

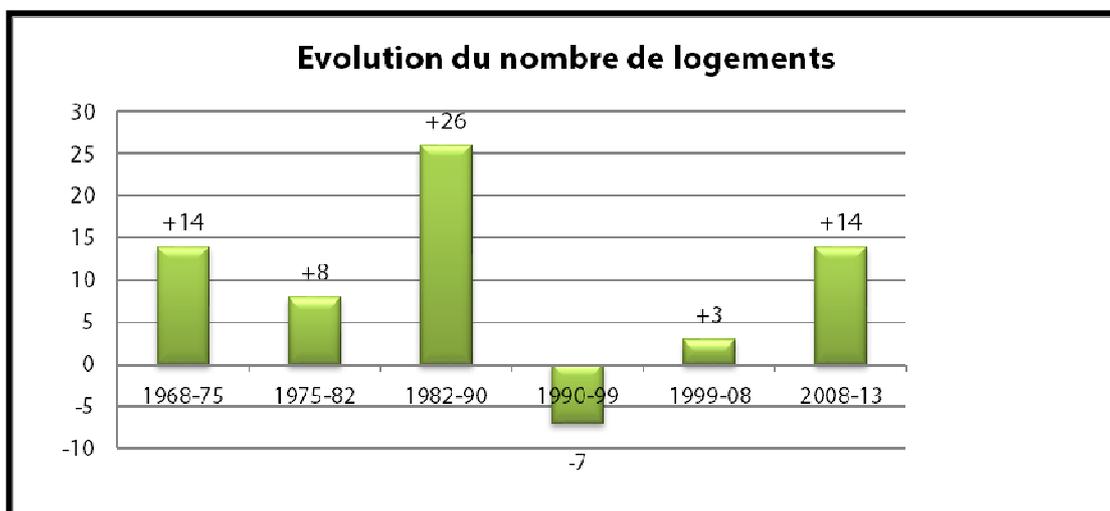
## 2 L'habitat

### 2.1 Composition du parc de logements

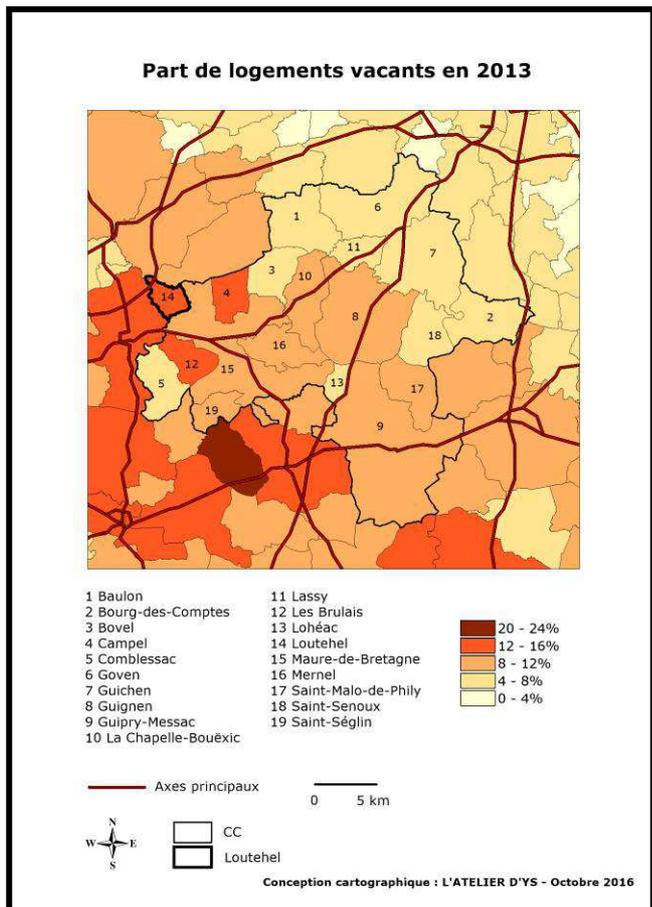


En 2013, LOUTEHEL compte 153 logements dont 106 résidences principales, soit moins de 1% du parc de logements intercommunal. A noter que la commune de Guichen concentre à elle quasiment 20% de ces logements.

Par rapport à 1968, le parc de logements, en 2013, compte 58 logements de plus, soit une augmentation moyenne d'un peu plus d'une unité par an. Cependant, on constate que les périodes 1982-90 et 2008-13 ont été beaucoup plus prolifiques que les autres.



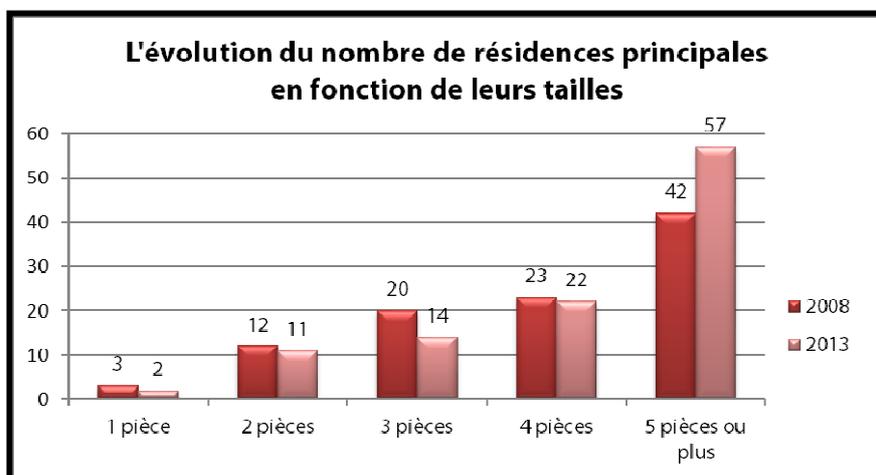
La part des résidences secondaires est relativement élevée puisqu'elle touche 15,6% des logements.



De même, la vacance a augmenté par rapport à 2008 et se situe dorénavant à un niveau très élevé. 23 logements (soit 15%) sont concernés.

## 2.2 Des logements toujours plus grands

Un constat intéressant permet de caractériser le parc de logements communal : seul le nombre de très grands logements (5 pièces ou plus) a augmenté, au détriment des autres types de logements.



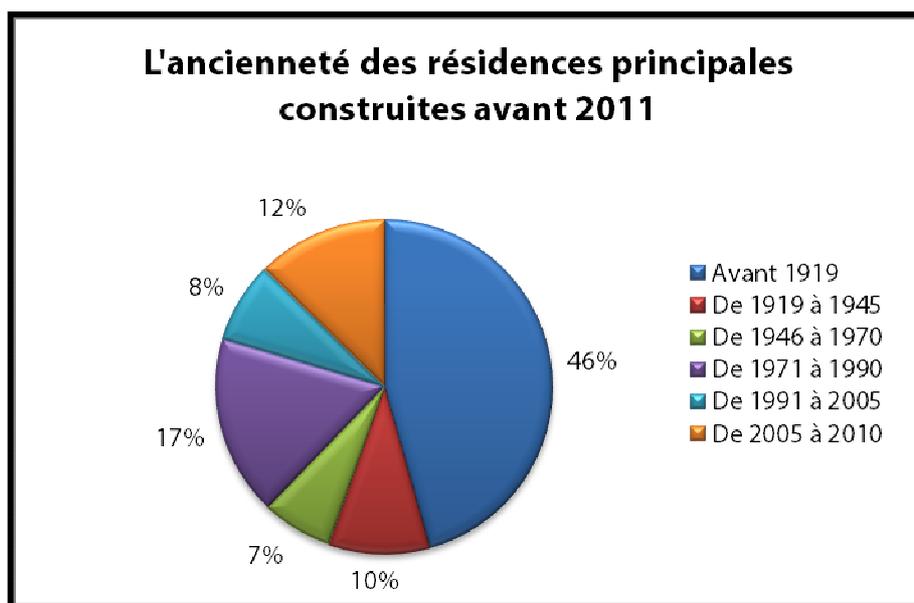
En 2013, la taille moyenne d'une résidence principale de LOUTEHEL est de 4,5 pièces, contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner un risque, à terme, d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le « desserrement des ménages », qui s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.
- le « parcours résidentiel », qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

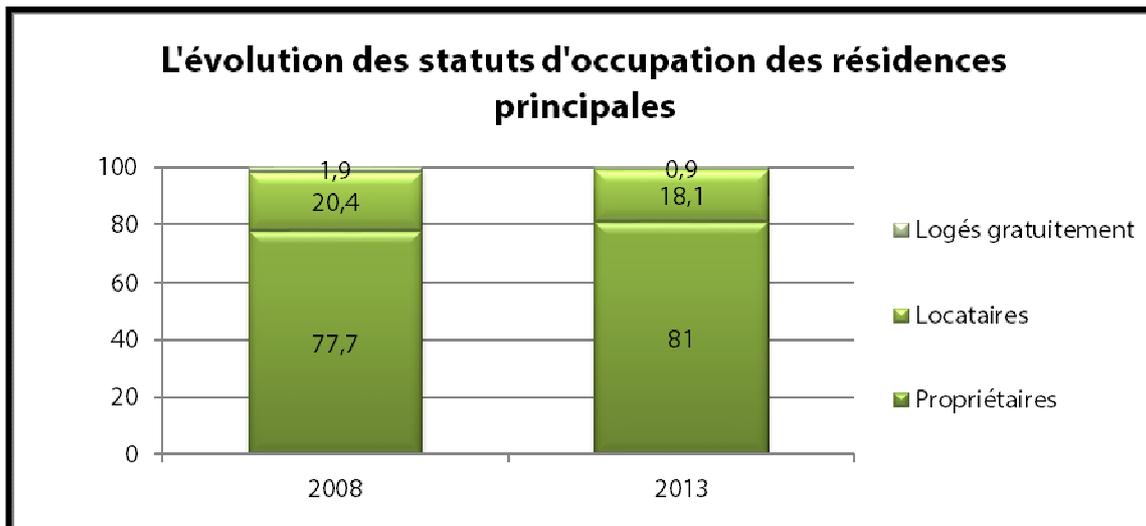
### 2.3 Un parc de logements relativement ancien

Le parc de logements de LOUTEHEL est relativement ancien. En effet, quasiment 1 logement sur 2 date d'avant 1919. Cependant, il faut noter également qu'1 logement sur 5 a été construit entre 1991 et 2010, soit une infime partie de l'histoire de la commune.

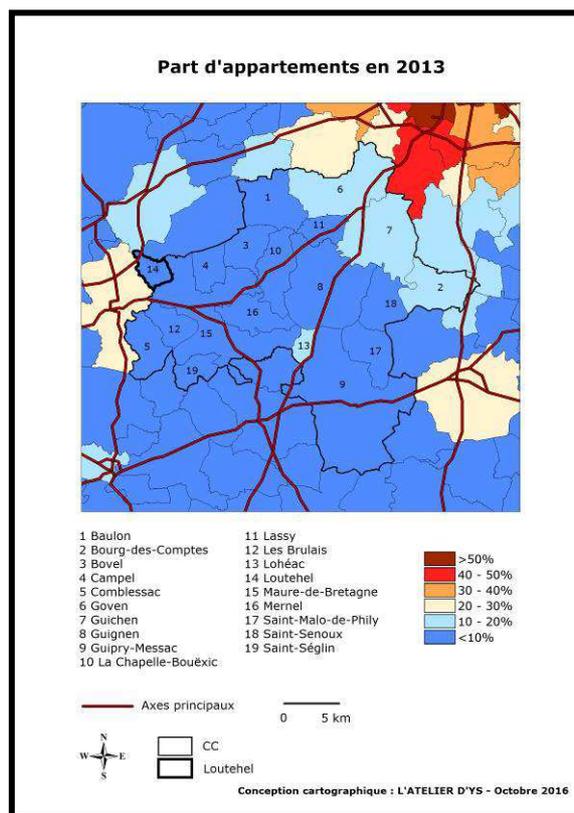
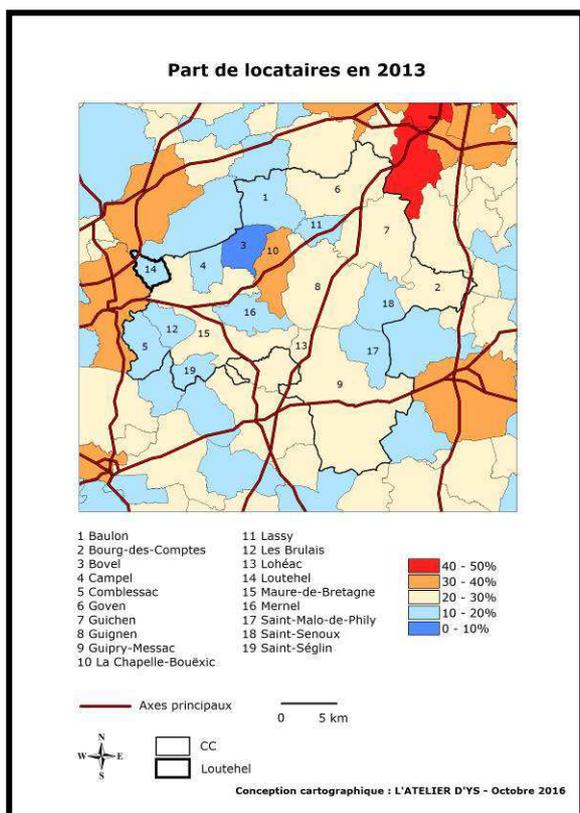


### 2.4 Une large majorité de propriétaires

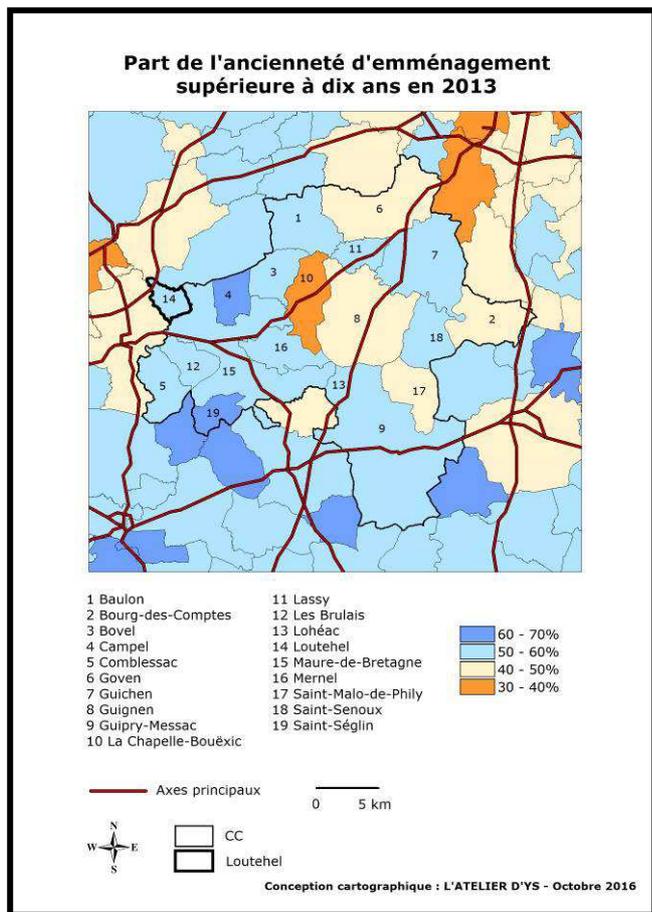
Entre 2008 et 2013, la proportion de résidences principales occupées par des propriétaires a augmenté (+3,3 points). La part des locataires, elle, diminue.



Cette proportion de locataires est inférieure à celle de la Communauté de Communes (22,4%). Ceci peut s'expliquer en partie par le faible nombre d'appartements (10) sur la commune.

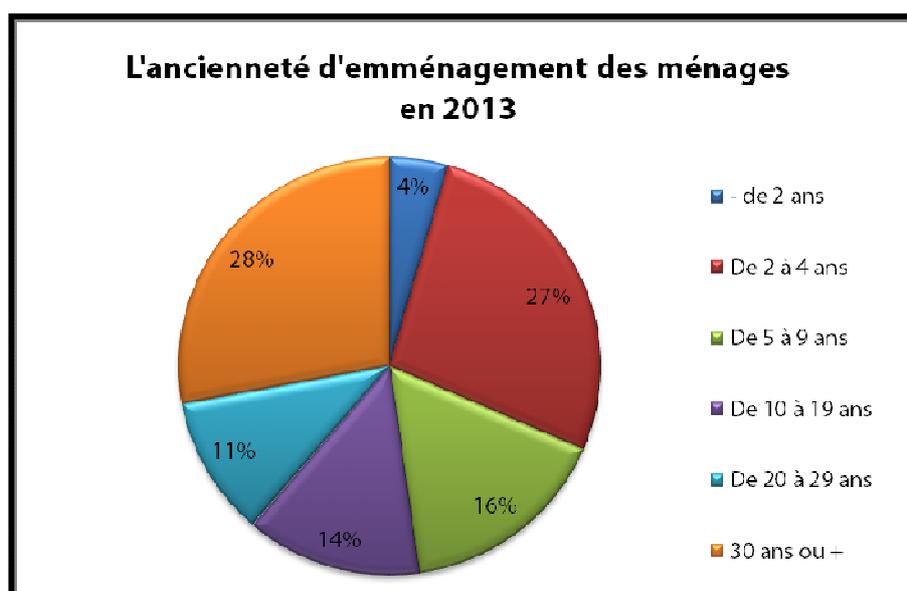


## 2.5 Une ancienneté d’emménagement moyenne



L’ancienneté d’emménagement à LOUTEHEL est comparable à la tendance intercommunale : 52,3% des ménages habitaient déjà la commune il y a 10 ans.

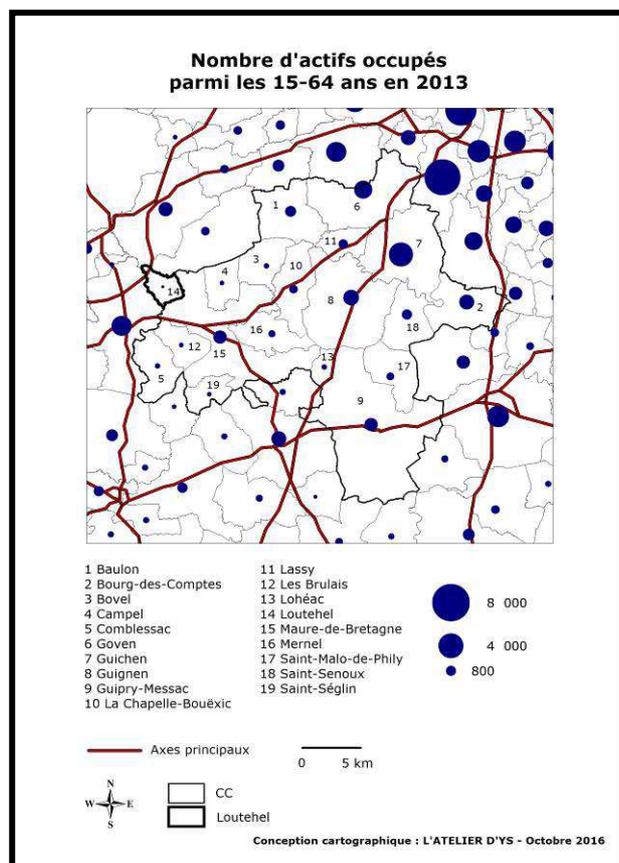
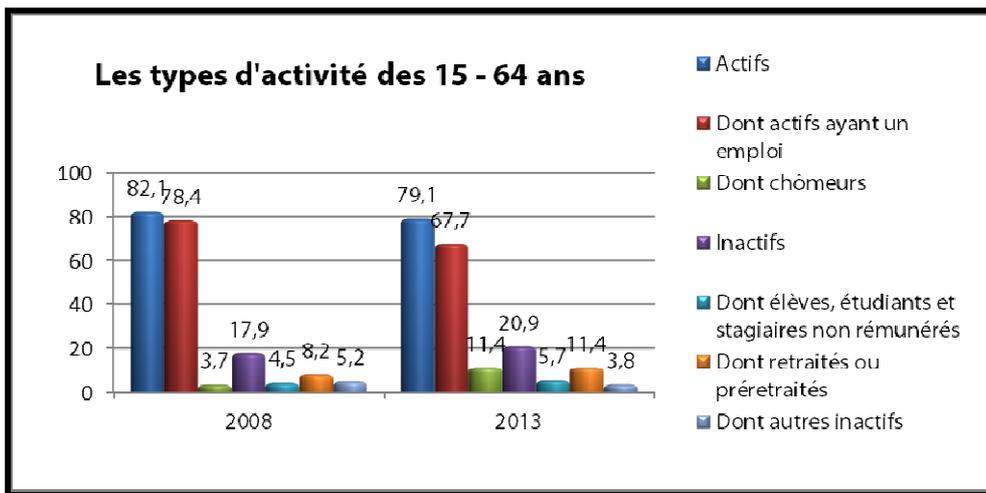
Si l’on s’intéresse aux ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans, cette proportion s’élève à 27,9%.



### 3 La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

En 2013, le taux d'activité<sup>2</sup> des 15-64 ans est de 79,1%, en baisse de 3 points par rapport à 2008. Cette proportion est la même qu'à l'échelle intercommunale.

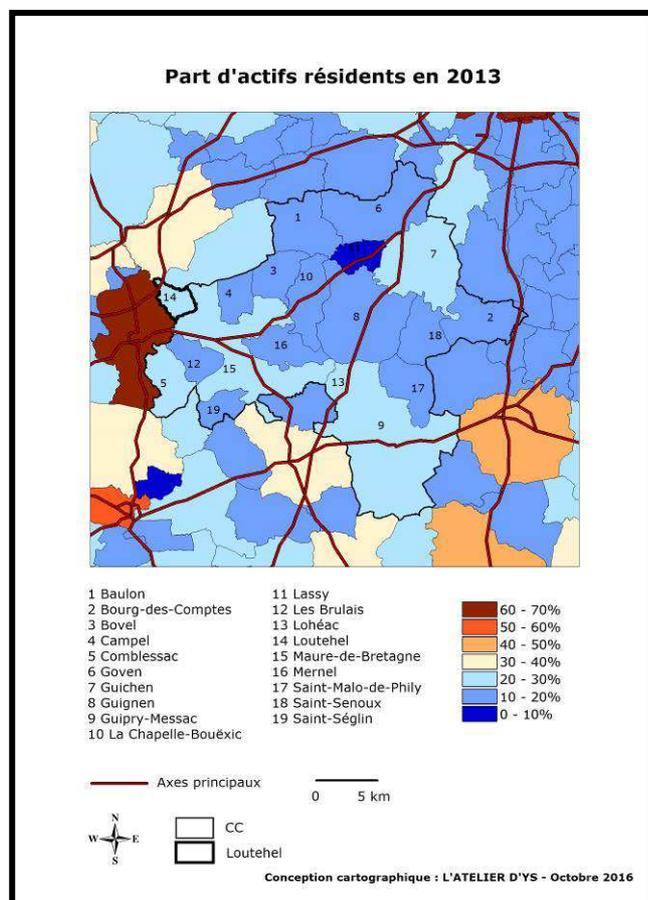
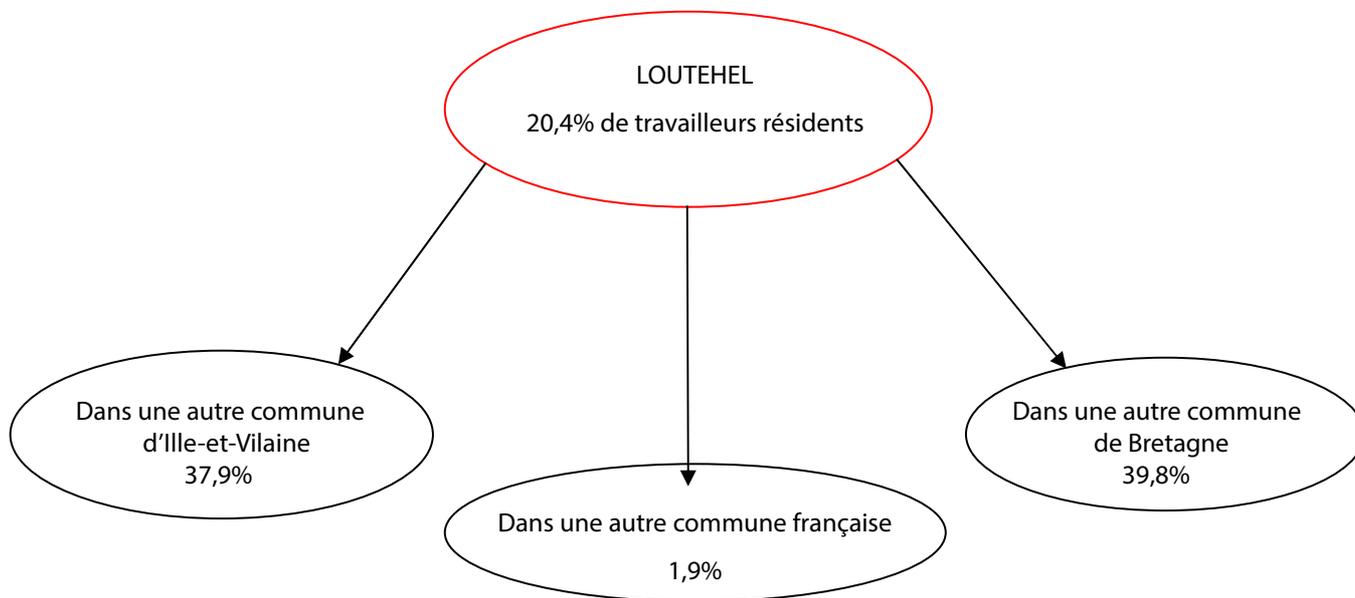


En 2013, LOUTEHEL compte parmi ses habitants 102 actifs occupés, soit le même chiffre qu'au précédent recensement de 2008.

<sup>2</sup> Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

### 3.2 Une mobilité professionnelle importante

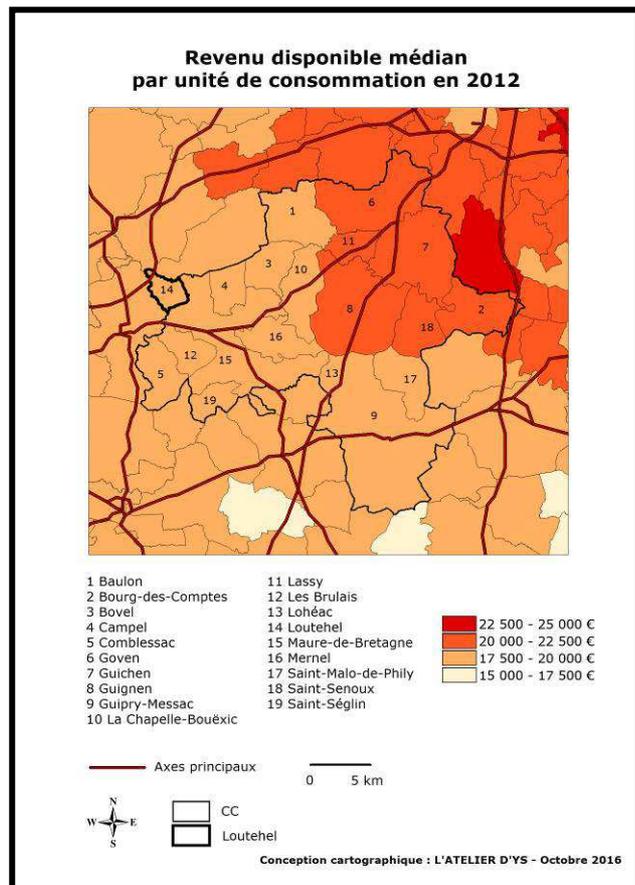
Parmi les actifs ayant un emploi en 2013, 1 sur 5 travaille à LOUTEHEL, un pourcentage en recul par rapport à 2008 (-2,5 points).



À LOUTEHEL, la part d'actifs résidents est comparable à la moyenne intercommunale (19,1%).

A noter qu'aucune commune de l'EPCI n'affiche une proportion d'actifs résidents supérieure à 30%.

### 3.3 Des revenus moyens



Le revenu disponible<sup>3</sup> médian de LOUTEHEL (18 886 € annuels) est légèrement inférieur à la médiane départementale (20 280 €).

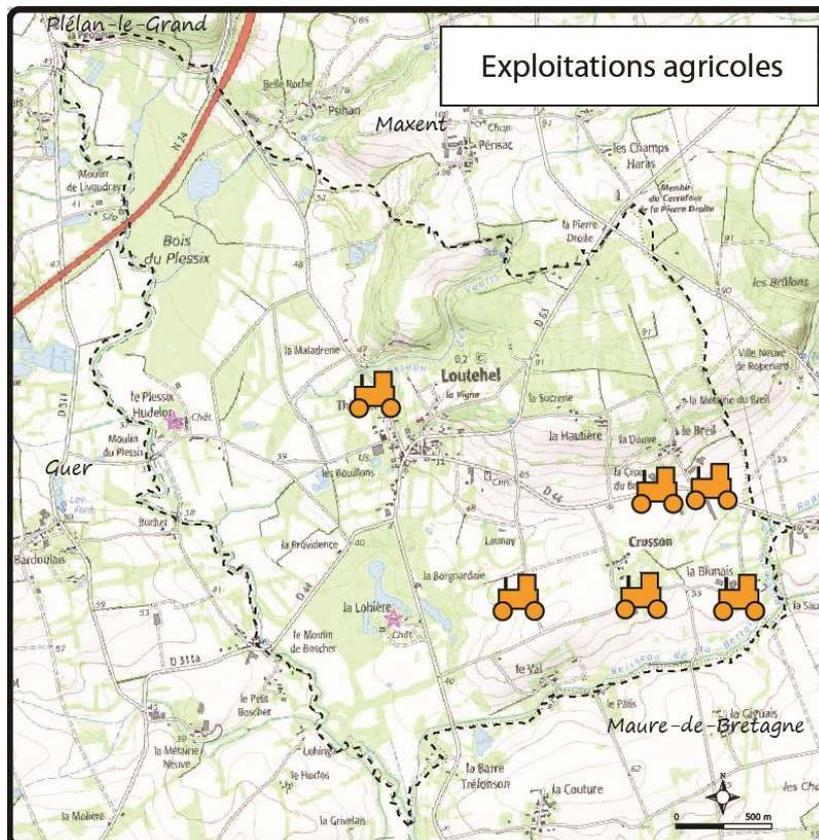
A l'échelle de l'EPCI, on remarque que les communes du nord-est du territoire, sous l'influence de l'agglomération rennaise, affichent une médiane de revenus disponibles plus haute que les communes situées au sud-ouest de l'intercommunalité.

<sup>3</sup> Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

### 3.4 Le secteur agricole

On dénombre 6 sites d'exploitation sur le territoire communal de LOUTEHEL. L'un d'entre eux (maraîchage) se situe à proximité du bourg.

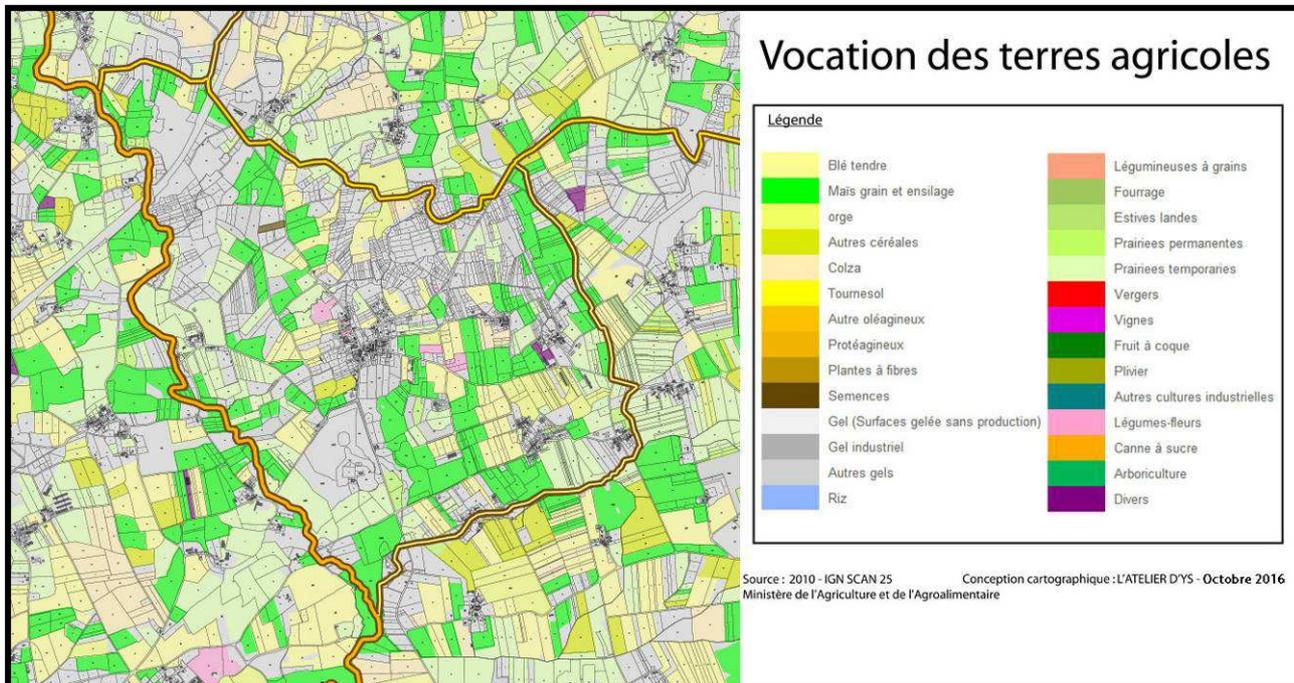
Nom	Localisation du site	Age	SAU	Production principale
DRUAIS Benoît	Crusson	37	Totale : 75 Loutehel : 60	Vaches laitières
GAEC de La Croix du Breil	La Croix du Breil	38	Totale : 78 Loutehel : 50	Veaux de boucherie - Volailles
EARL La Blunais	La Blunais	53	Totale : 68 Loutehel : 14	Vaches laitières – Vaches allaitantes - Taurillons
COLLIN Guy	Thidoret	49	Totale : 6 Loutehel : 6	Maraîchage bio
EARL du Moulin	Sud-est bourg		Totale : 73 Loutehel : 48	Porcs
GAEC de La Grée de Roppenard (Maure-de-Bretagne)	Le Breil	38 - 43	/	Vaches laitières - Volailles



Source : Mairie

Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

Quant à la vocation des terres agricoles, elle est majoritairement tournée vers la culture céréalière et la prairie.



A noter que selon le recensement général agricole de 2010, la SAU (surface agricole utilisée) totale est de 354 hectares, en légère hausse par rapport à 2000 (342 ha).

## **4 Les déplacements**

### **4.1 Le réseau de voiries**

Le bourg de LOUTEHEL est traversé par les Routes Départementales 44, 59 et 63.

Le maillage du bourg par le réseau de voiries secondaires se fait principalement autour de ces Routes Départementales qui traversent le bourg dans toute sa longueur.

A noter que la RN 24 (Rennes-Lorient), classée route à grande circulation, traverse également le territoire communal dans sa partie nord-ouest.

### **4.2 Les déplacements automobiles**

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 106 ménages recensés, 93 (soit 87,4%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages de LOUTEHEL en 2013 est légèrement supérieur à la moyenne départementale (85,1%).

Ceci peut s'expliquer en partie par le vivier d'emplois communal limité, qui engendre de nombreux trajets domicile-travail, ainsi que par l'absence de transports en commun.

### **4.3 Les transports collectifs**

#### **Les bus**

LOUTEHEL n'est pas desservie par une ligne du réseau de transports en commun (autocars) Illeloo, géré par le Département d'Ille-et-Vilaine.

#### **Le ramassage scolaire**

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Département de l'Ille-et-Vilaine.

---

# **CHAPITRE 2**

## **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

# 1 L'environnement physique

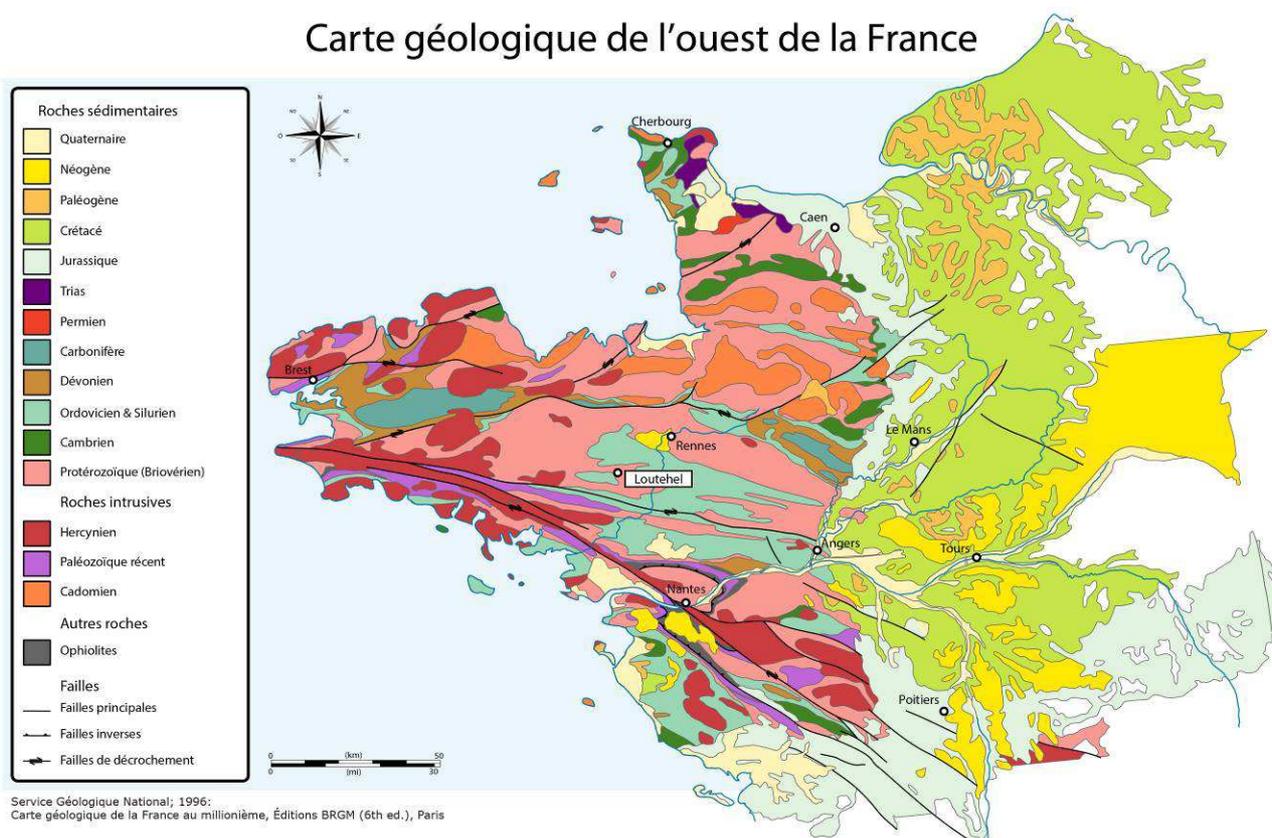
## 1.1 Une commune au cœur du Massif Armoricain

Le sous-sol du département de l'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).

Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol Bretillien sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

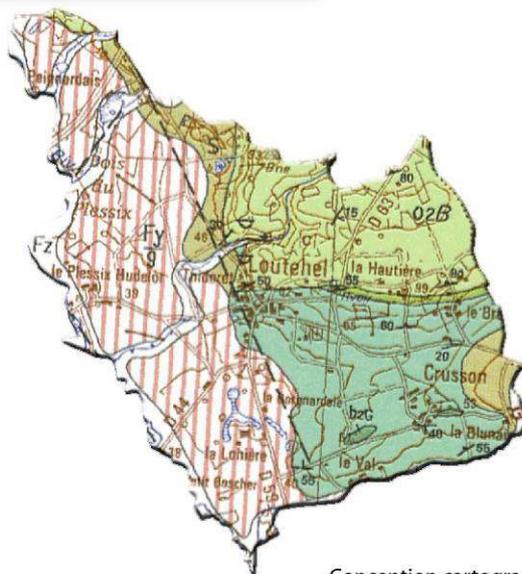
La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de LOUTEHEL est située au cœur du Massif Armoricain.

# Carte géologique de LOUTEHEL

## Légende

- Alluvions
- Argiles
- Siltites pourpres du Boël
- Siltites Gris-bleu



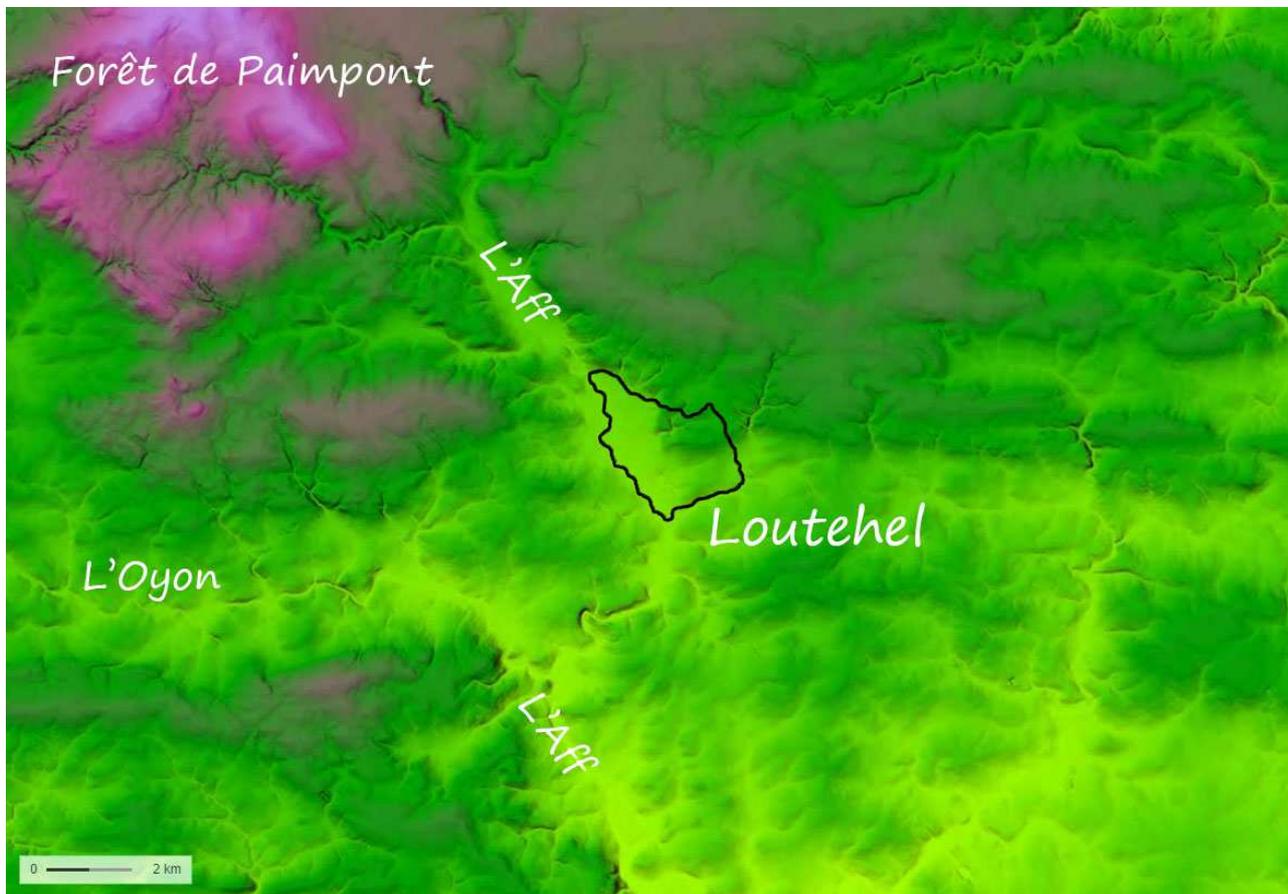
Source : Infoterre BRGM

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - octobre 2016

A LOUTEHEL, le sous-sol est essentiellement constitué de couches sédimentaires. Il s'agit d'alluvions, d'argiles et de siltites.

## 1.2 Un relief façonné par l'hydrographie

### Géomorphologie



Source : IGN

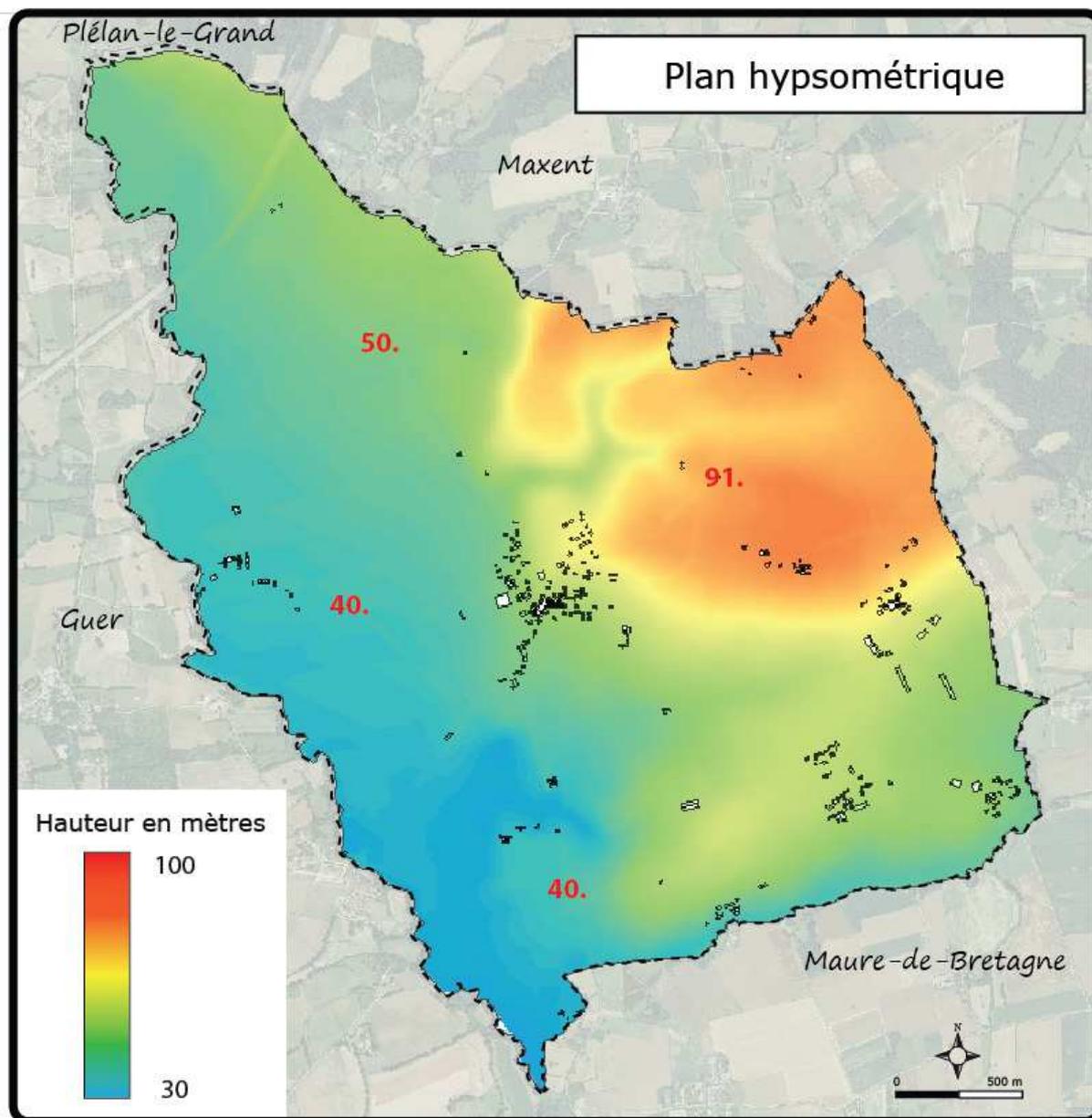
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS – Octobre 2016

L'observation du contexte géomorphologique de la région de LOUTEHEL montre la portion de territoire qu'occupe la commune.

On constate que le relief est assez perturbé, et que l'animation principale du territoire est constituée par la vallée de l'Aff et de ses affluents.

La commune de LOUTEHEL est située partiellement dans la vallée de l'Aff.

### Plan hypsométrique



Source : Scan 25 IGN

Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

Le relief du territoire communal est marqué par la traversée du nord au sud de l'Aff.

Cette vallée s'inscrit discrètement dans le paysage et présente des versants au dénivelé très doux et régulier, en direction de l'ouest.

Sur le territoire, le point bas se situe à l'extrémité sud (32 mètres). Le point haut est quant à lui situé au nord-est du territoire (91 mètres).

Le bourg est situé sur le coteau qui fait la jonction entre la vallée de l'Aff et le plateau nord-est.

### 1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de LOUTEHEL est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

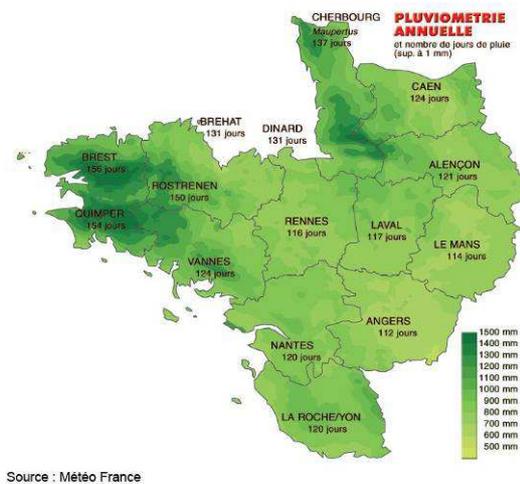
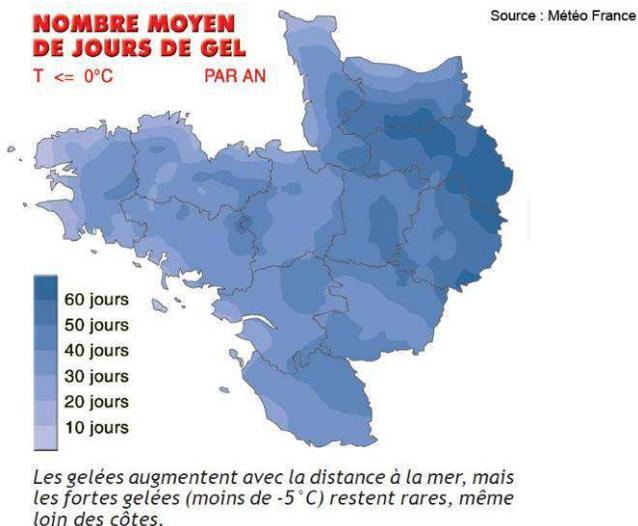
Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles sont assez faibles et représentent entre 700 et 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 120 jours de pluies par an).

Les hivers sont plus doux et les étés plus frais que sur les régions continentales. La région de LOUTEHEL enregistre maximum 40 jours de gel par an.

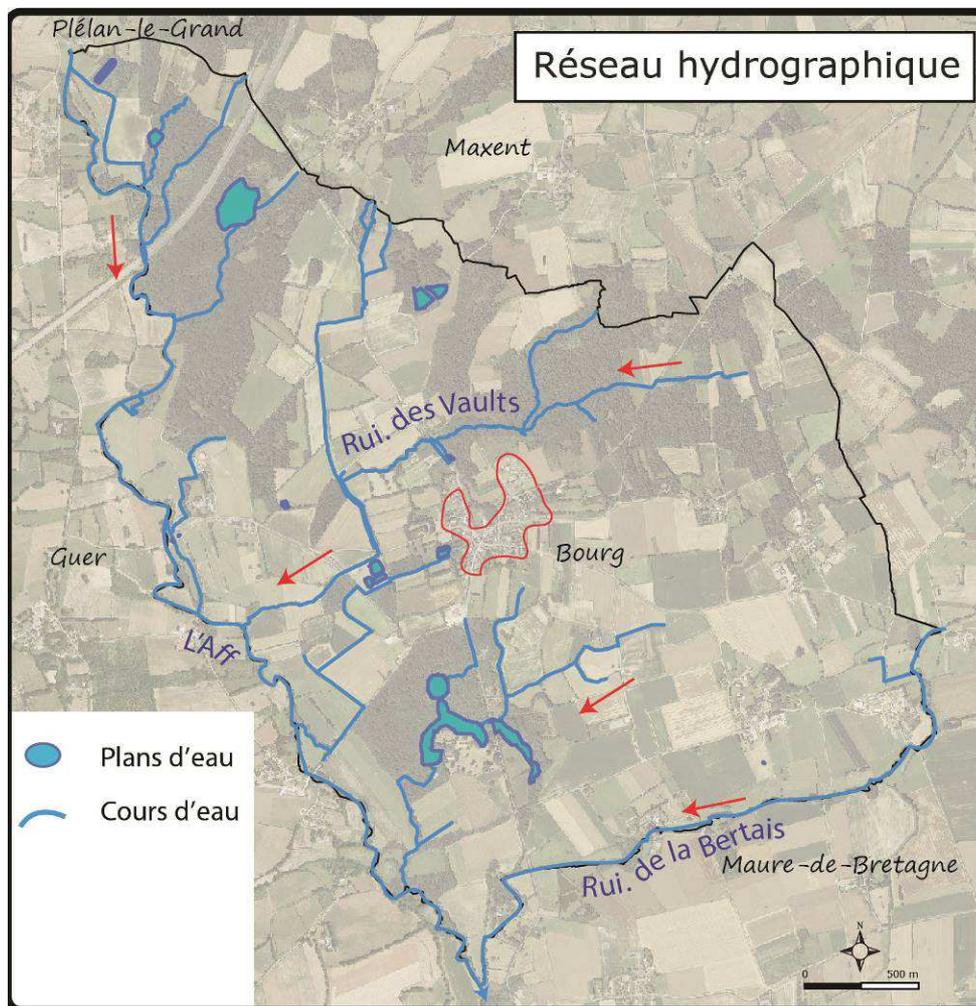
L'ensoleillement est compris entre 1 700 et 1 800 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Région de LOUTEHEL	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	1750	1814	2076	2866



## 1.4 Un réseau hydrographique convergeant vers l'Aff



Source : G-B-Oust, cadastre

Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

Les données sont issues de l'inventaire des cours d'eau effectué en 2009 par le syndicat mixte du Grand Bassin de l'Oust. On notera que le principal cours d'eau est la rivière de l'Aff, qui délimite l'ouest de la commune.

L'eau est une composante marquant le paysage communal. Le ruisseau des Vaults creuse le paysage, formant un petit vallon encaissé tandis que l'Aff s'écoule dans une vallée élargie.

La commune est située dans le périmètre du SAGE Vilaine et du SDAGE Loire-Bretagne. Toutes les eaux de LOUTEHEL sont drainées vers l'Aff.

Longueur du réseau hydrographique :

- ✓ L'Aff : environ 5 km.
- ✓ La Bertais : environ 2,4 km.
- ✓ Les Vaults : environ 2,4 km.

D'autres petits ruisseaux s'écoulent sur le reste du territoire communal, toujours en direction de l'Aff.

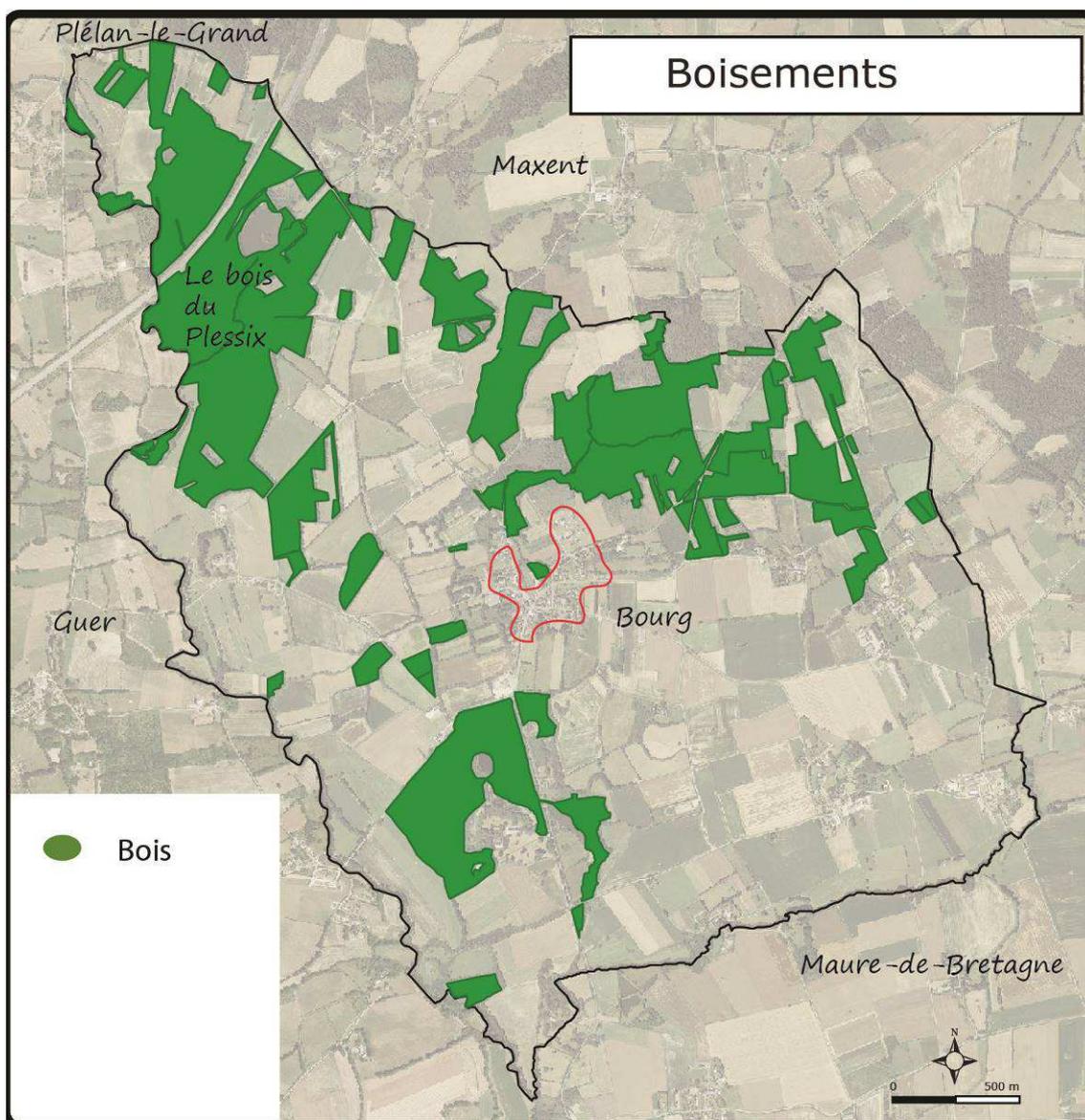
Quelques points d'eau ponctuent la commune : les plus importants sont situés en continuité des cours d'eau dont l'étang du bois du Plessix (au nord) et l'étang de la Lohière (au sud).

## 2 L'environnement biologique

### 2.1 La structure végétale

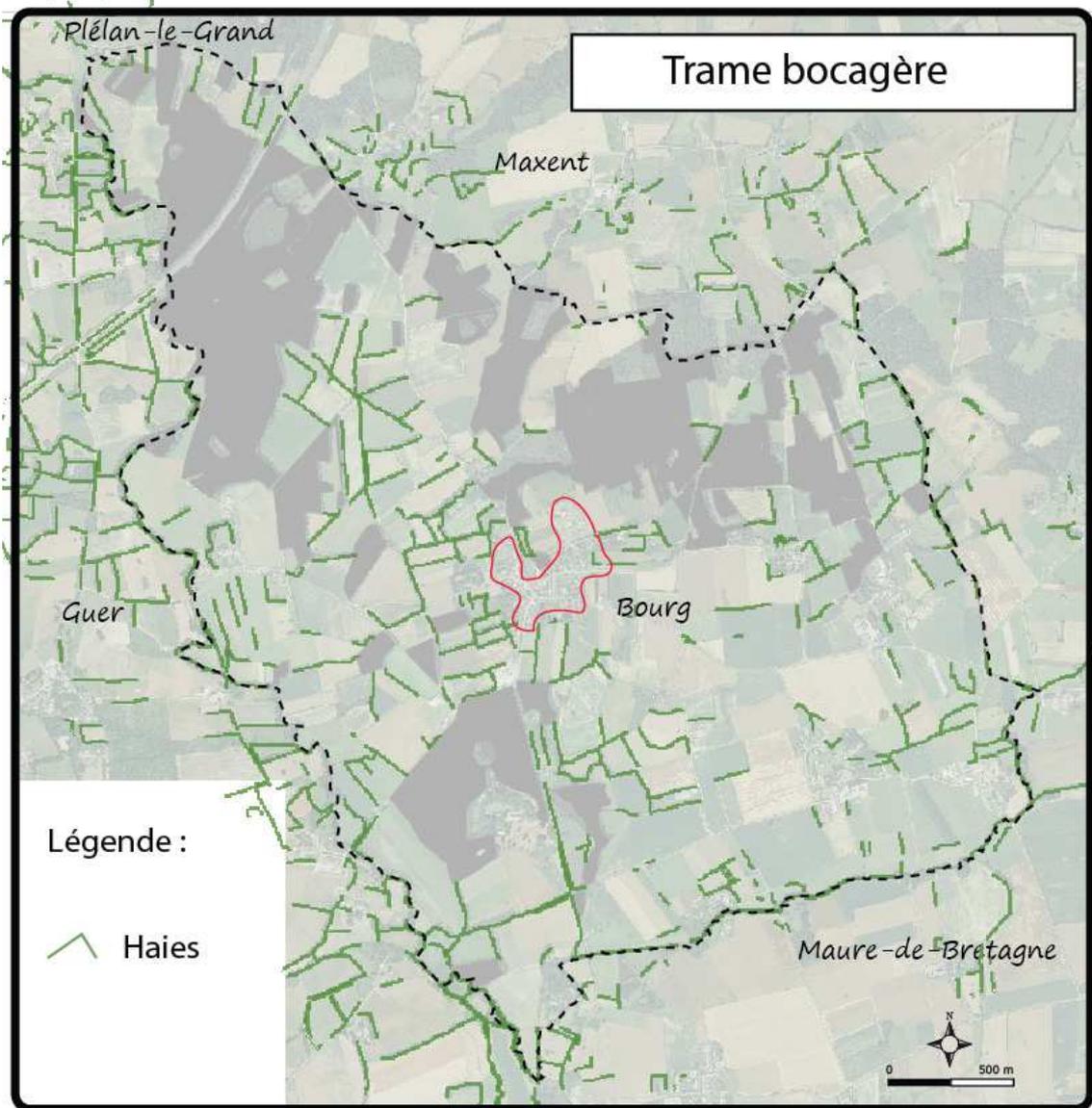
Les boisements de LOUTEHEL constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : bois, vergers, landes, haies bocagères, ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux).

La carte ci-dessous représente les nombreux bois de LOUTEHEL, majoritairement situés sur la moitié nord du territoire communal.



Source : Orthophoto

Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016



Source : Géobretagne

Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

La commune possède également une trame bocagère consistante. Elle est relativement dense dans la vallée de l'Aff.

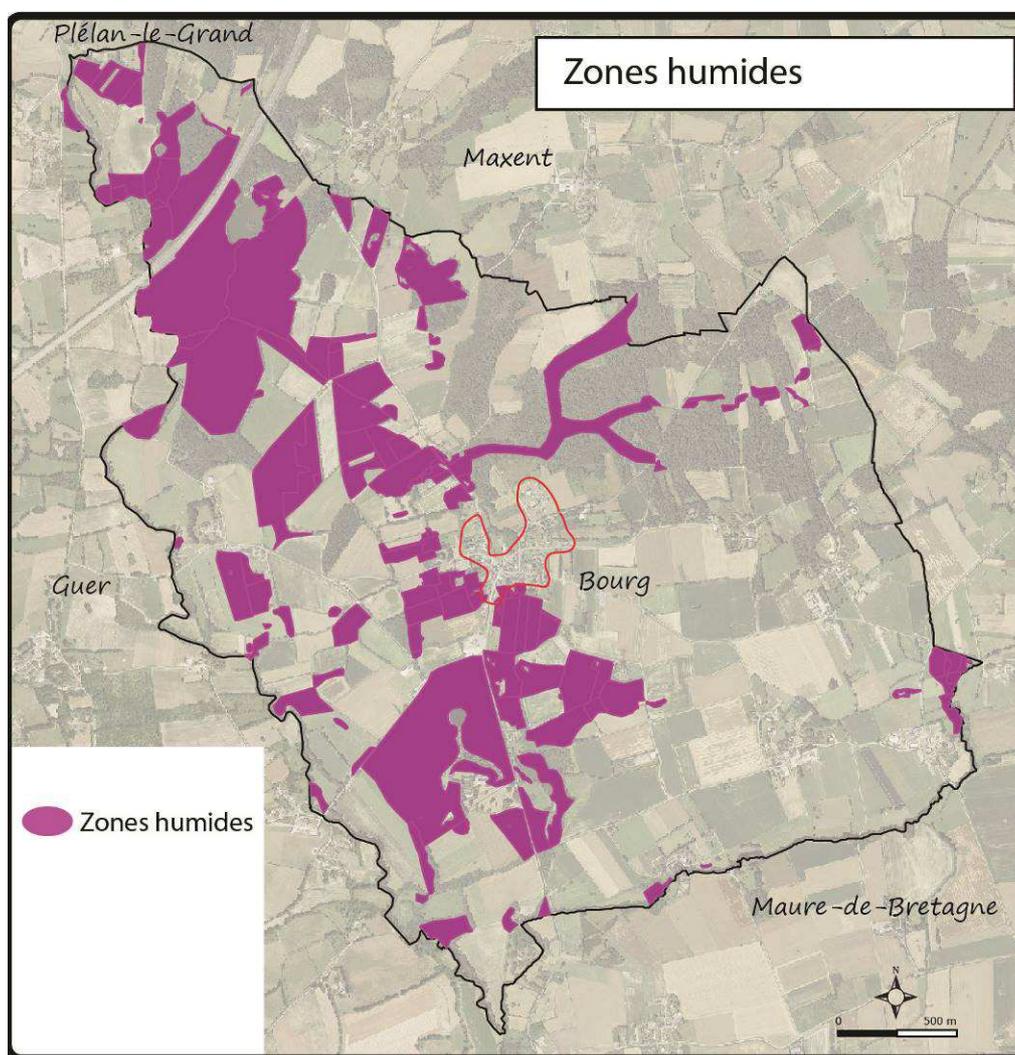
Les continuités vertes que composent ces unités boisées (boisements et linéaire bocager) serviront de trames pour les corridors écologiques.

## 2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "**les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année**". (article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2008 et validé en 2016 sur la commune. Elles représentent un peu plus de **157 ha**.



Source : G-B-Oust

Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016



**ZNIEFF type I de deuxième génération N° 530008171 : « BOIS DU PLESSIX »**

Ce boisement est situé en bordure de la rivière de l'Aff et est traversé par un petit ruisseau affluent. Le boisement est en grande partie humide. On observe de nombreuses mares et trous d'eau dans le boisement qui présentent de très belles communautés à *Hottonia palustris*.

La flore est diversifiée. On observe notamment la présence de *Thalictrella thalictroides* et *Galium debile*, espèces inscrites sur la liste des espèces végétales menacées dans le massif armoricain.

L'intérêt avifaunistique est marqué par la présence du *Dendrocopos medius* et du *Dryocopus martius*.

L'état de conservation du boisement est bon ; il convient cependant de souligner la présence de la RN 24 coupant le boisement dans le tiers nord et jouant un effet de barrière pour la faune.

## 2.4 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

### 2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

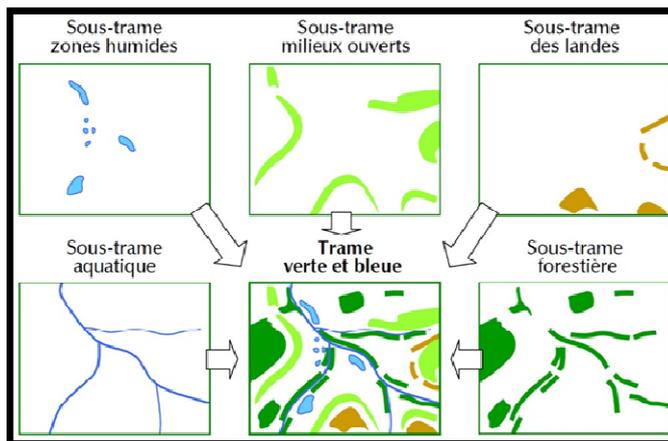
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

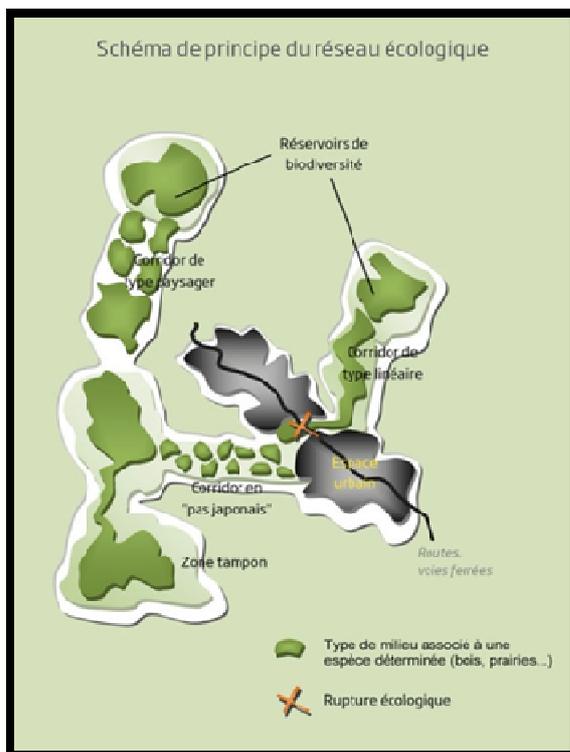
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



## 2.4.2 Les continuités écologiques de LOUTEHEL

L'élaboration de la carte communale constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de carte communale ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de LOUTEHEL, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### 2.4.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

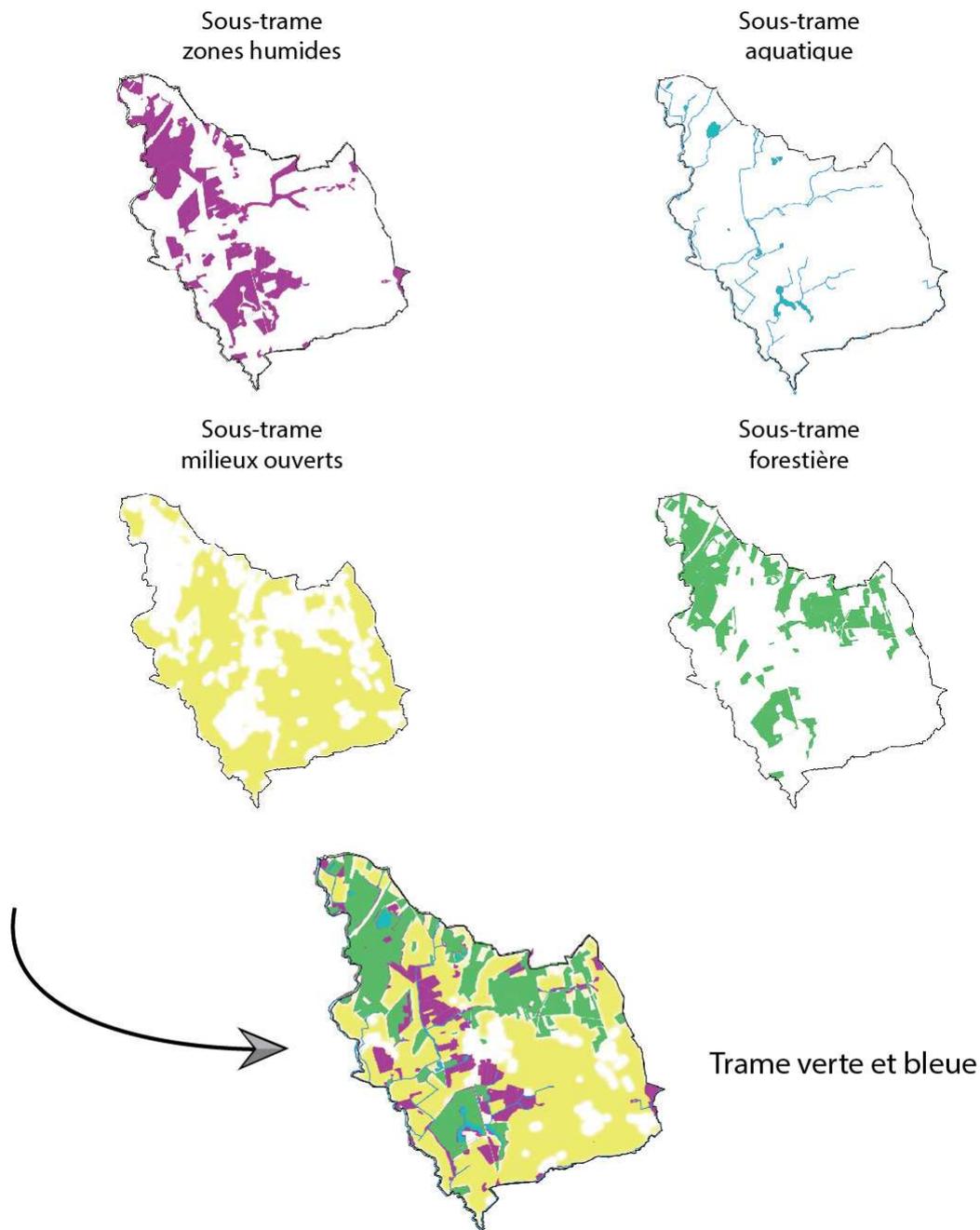
Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur LOUTEHEL.

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et hydrographiques sont basées sur les données du Grand-Bassin de l'Oust.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation et carte IGN.

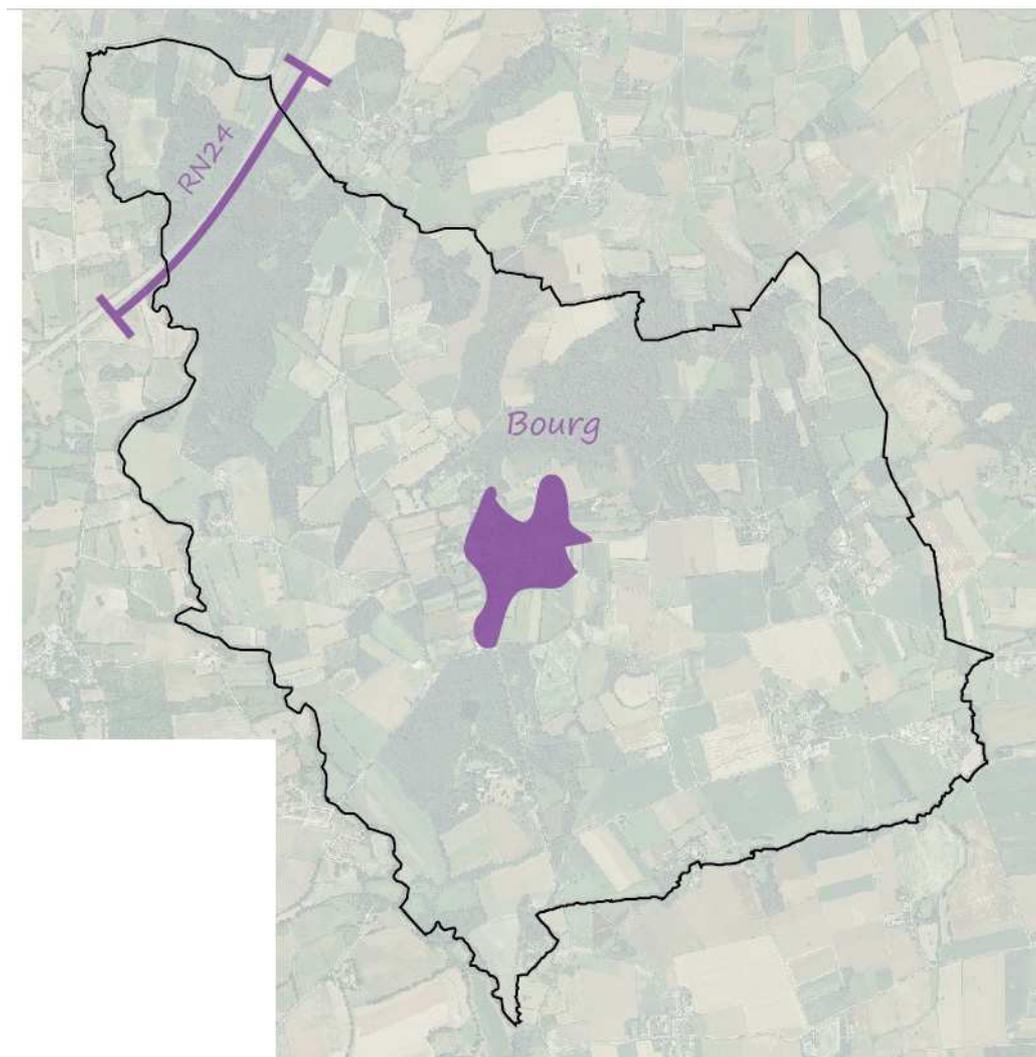
Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



### Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La tache urbaine de LOUTEHEL ainsi que la RN 24 représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



### 2.4.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

#### Les réservoirs de biodiversité principaux

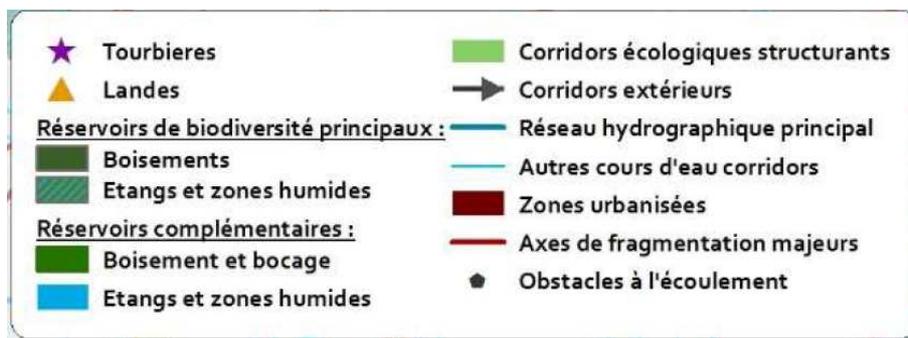
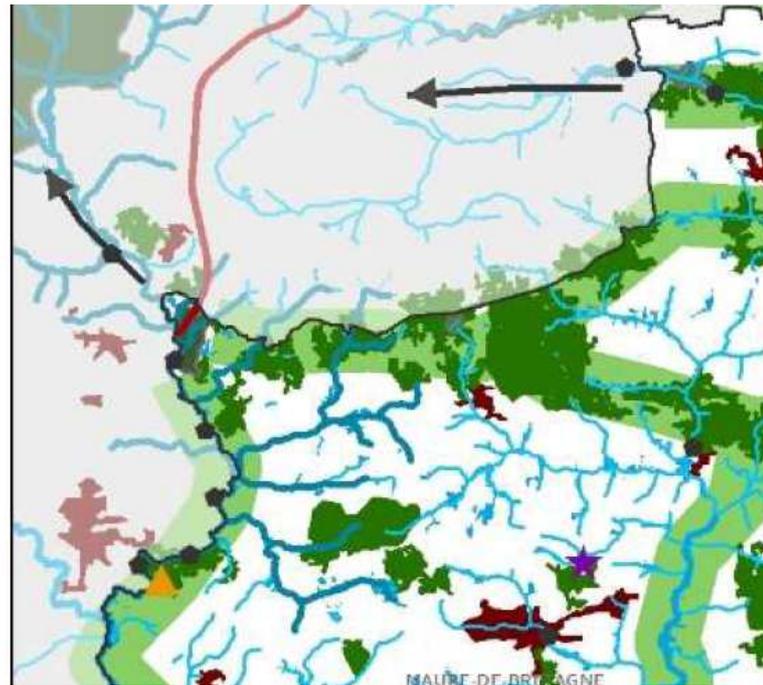
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

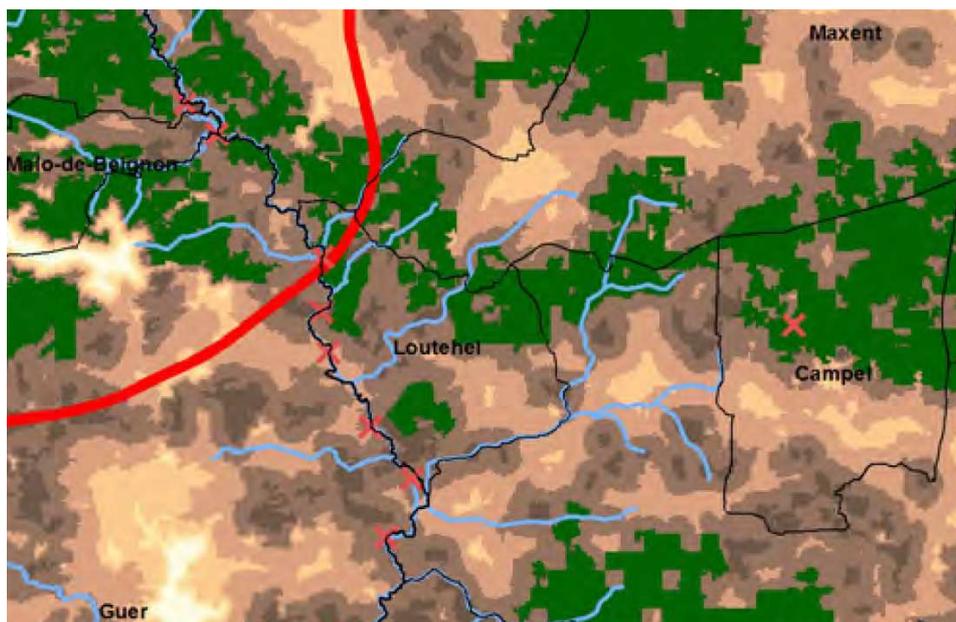
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de LOUTEHEL possède un périmètre connu et identifié (ZNIEFF du Bois du Plessix).

A une échelle plus large, le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



Extrait du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine



Extrait du SRCE de Bretagne (zoom sur le secteur de LOUTEHEL)

### L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

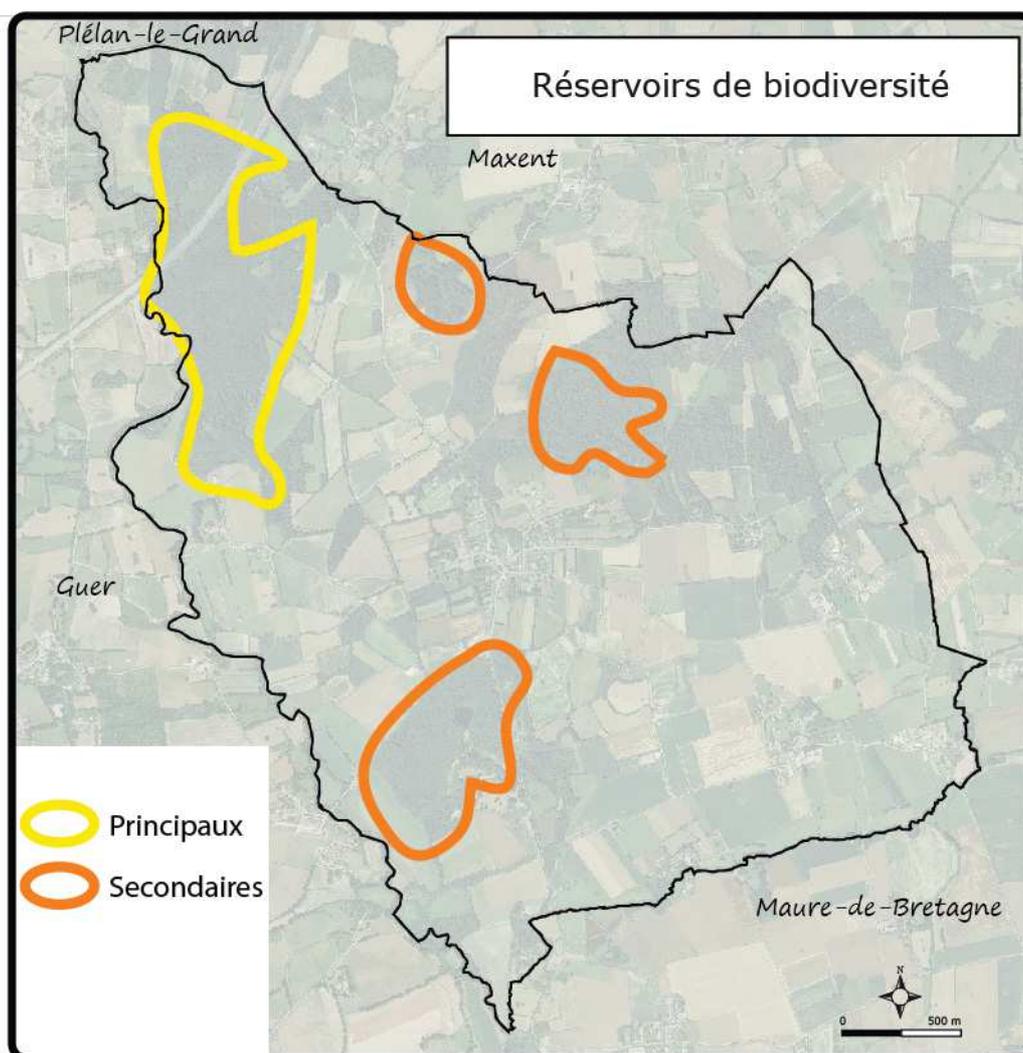
Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements et des zones humides).

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

### 2.4.2.3 Identification des corridors écologiques

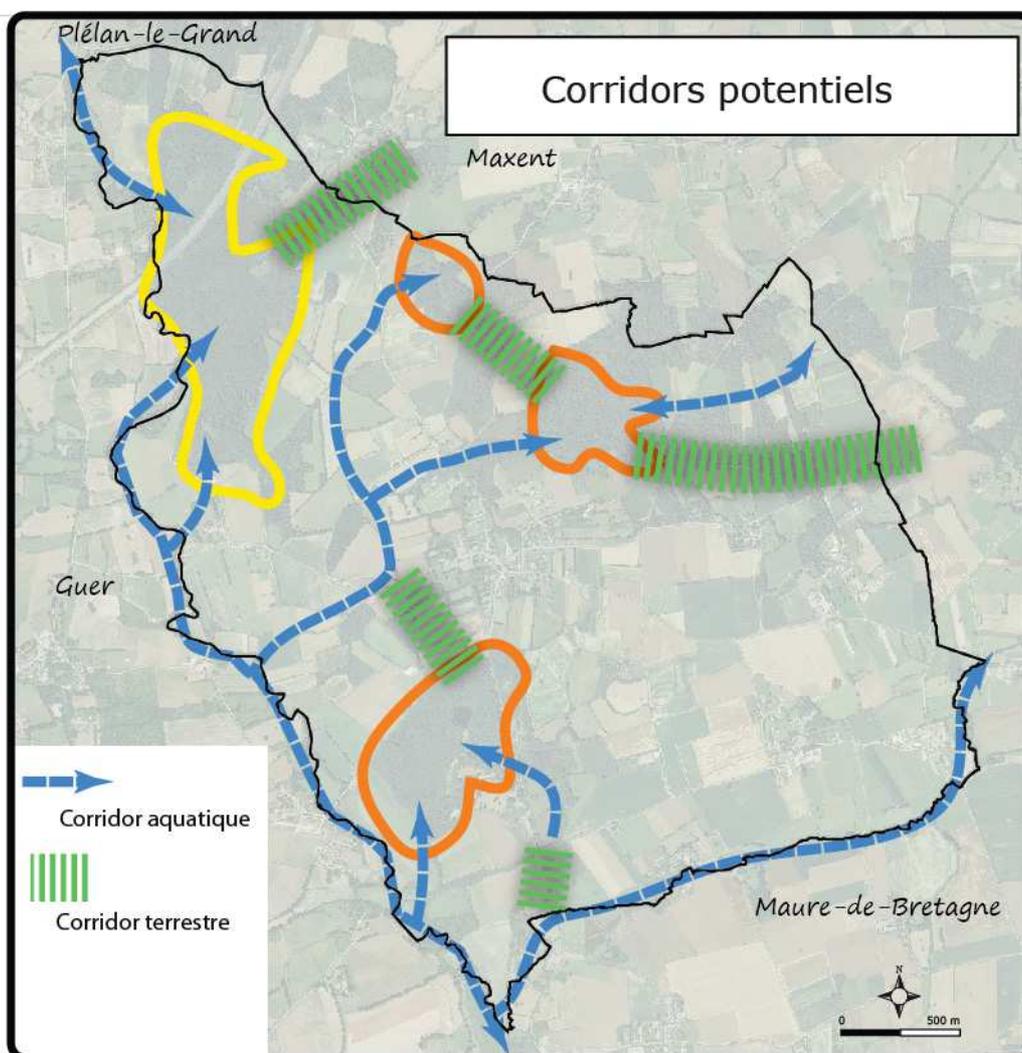
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

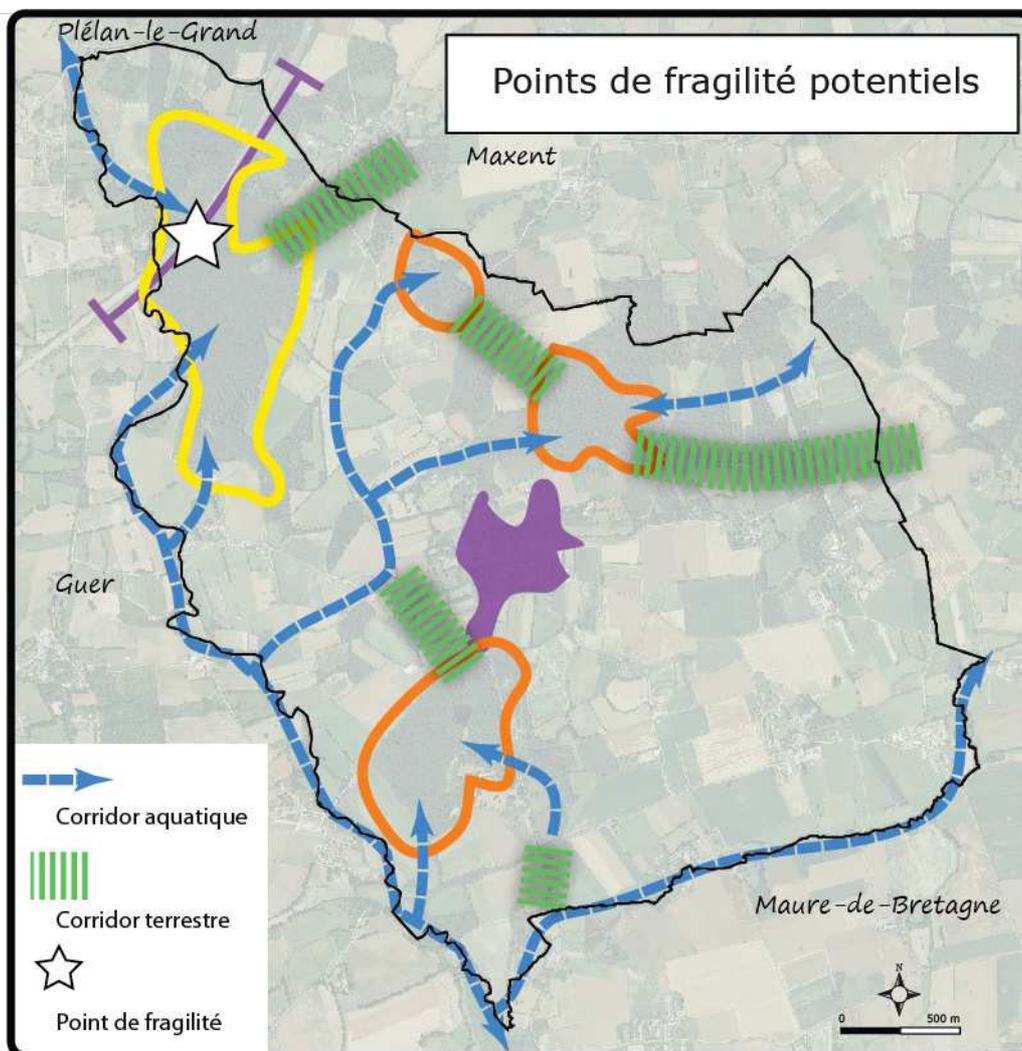
Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

#### 2.4.2.4 Identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

La RN 24 peut représenter un obstacle et ainsi générer des points de fragilité potentiels. Cependant, il est à noter qu'il existe un ouvrage permettant le franchissement de cette 2x2 voies par la faune.

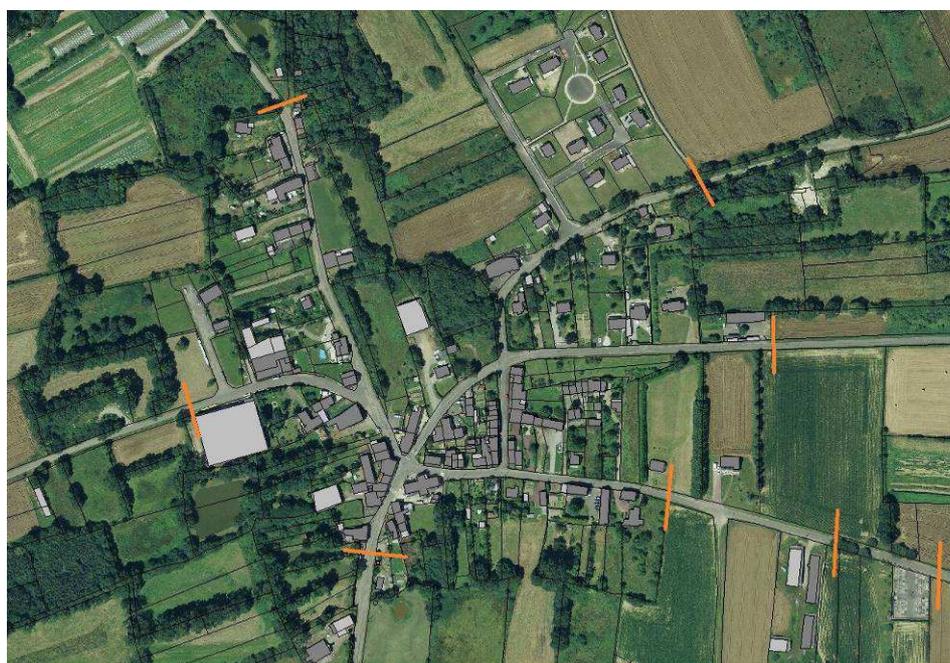
### 3 Analyse urbaine et architecturale

#### 3.1 Les entrées de bourg

Les entrées de bourg offrent souvent la première image urbaine d'une commune rurale. Elles participent à la construction de l'image de la commune.

Chronologiquement, la commune s'est développée en deux temps :

- ✓ Historiquement au croisement des RD 44, 59 et 63.
- ✓ Récemment en direction de l'est (le long de la RD 63) et du nord (lotissement communal).



Les entrées de bourg

Légende:

 Portes



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

La notion de porte urbaine (matérialisée par un trait orange traversant les voies sur la carte ci-dessus) correspond à l'endroit où s'effectue le basculement spatial, où le visiteur a la sensation d'être rentré au sein du bourg constitué.

La notion de porte urbaine peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie...

Dès lors, nous distinguerons quatre entrées principales : nord (RD 59), sud (RD 44), nord-est (RD 63) et est (RD 44).

Trois d'entre elles sont relativement étirées le long des RD, ce qui engendre des coûts importants pour la collectivité et des problèmes de sécurité routière (vitesse des véhicules) :

- L'entrée nord (route de Plélan-le-Grand), où la tache urbaine du bourg a rejoint le hameau de Thidoret.
- L'entrée nord-est (route de Maxent), où plusieurs maisons se sont implantées le long de la RD 63.
- L'entrée est (route de Campel), plus diffuse, avec la présence excentrée de bâtiments agricoles et du cimetière.

Il conviendrait de stopper cet étalement urbain lors de la définition des futures zones constructibles.

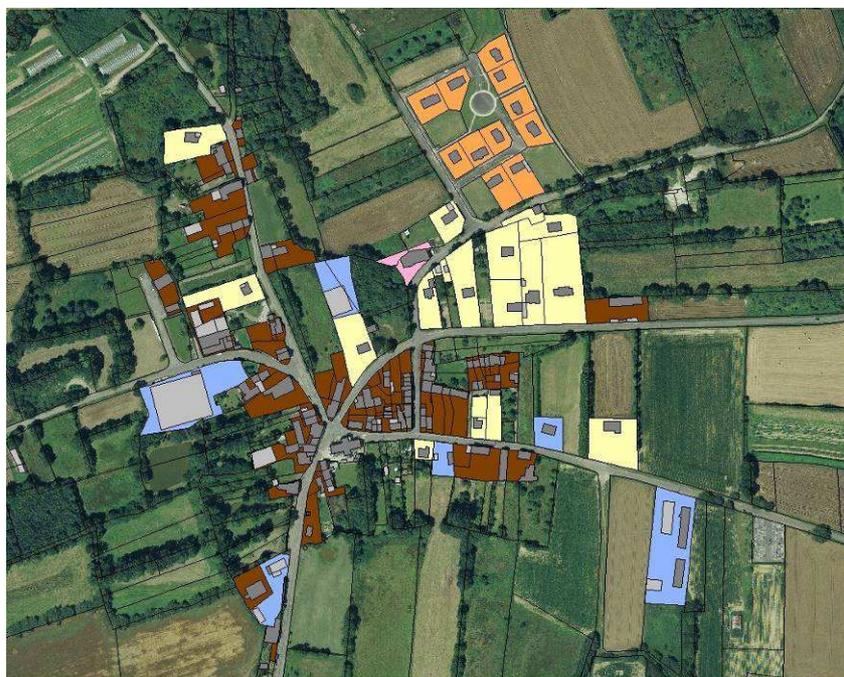
Seule l'entrée sud (route de Maure-de-Bretagne) est plus marquée, la transition entre espace rural et espace urbain étant plus franche. Elle annonce le secteur urbanisé par du bâti ancien implanté en front de rue, ce qui la rend qualitative et incite au ralentissement des véhicules.



*Le front bâti de l'entrée de ville sud*

## 3.2 Une organisation linéaire du bâti

### 3.2.1 Morphologie urbaine



Le tissu urbain

Légende:

	Tissu Ancien
	Tissu Lâche ou Linéaire
	Lotissement
	Hangars



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

On distingue trois types de tissus urbains dans le bourg de LOUTEHEL.

### Le tissu ancien

Le tissu ancien de LOUTEHEL s'est développé sous forme de petites poches d'habitations :

- ✓ au croisement des RD 44, 59 et 63.
- ✓ au niveau du hameau de Thidoret.

Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement de la voie (excepté à l'est de la rue du Calvaire) et atteignent des hauteurs maximales de R+1+combles.



*La rue du Calvaire*

### Le tissu lâche ou linéaire

Il s'est essentiellement développé dans la partie est du bourg (rue de l'École et rue de la Vigne).

Ce type d'implantation le long d'une route soulève plusieurs problèmes :

- ✓ l'étirement linéaire de l'urbanisation.
- ✓ l'incapacité d'accéder aux terrains situés à l'arrière de ce « front lâche bâti » sauf à créer des boucles importantes.
- ✓ une banalisation du paysage bâti par la répétition de modèles de maisons standardisées...

Cette urbanisation est en rupture avec le tissu traditionnel, notamment par l'implantation des constructions au milieu de grandes parcelles.



*Le tissu linéaire*

### Le lotissement

Une extension urbaine récente s'est également faite sous forme d'opération d'aménagement (lotissement). Elle est située au nord du bourg.

Cette extension est en continuité du tissu lâche. De la même façon que pour le tissu linéaire, les constructions sont souvent implantées au milieu de grandes parcelles.



*Le lotissement*

### 3.2.2 Les densités

Deux échantillons du bourg de LOUTEHEL sont ici analysés en matière de consommation d'espace.



#### Le lotissement

**Densité :** 9 logements/hectare.

**Type :** habitat pavillonnaire de niveau R+combles.

**Parcellaire :** moyenne de 825 m<sup>2</sup>.

**Observations :** grandes parcelles consommatrices d'espace engendrant également un étirement préjudiciable des réseaux.



**Le tissu ancien**

**Densité :** 30 logements/hectare.

**Type :** maisons de ville accolées de niveau R+1 avec parfois combles aménagés.

**Parcellaire :** moyenne de 300 m<sup>2</sup>.

**Observations :** façades présentant un intérêt architectural. Maisons implantées à l’alignement et en limites séparatives, avec présence de jardins arrières. Implantation des bâtiments rationalisée.

**3.3 La trame viaire**

La trame viaire est relativement dense par rapport à la taille de la commune.

Le bourg est traversé par trois voies principales : les RD 44, 59 et 63. Une autre route départementale traverse le territoire communal dans son extrémité nord-est : la RD 61.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

## 4 Les ressources naturelles et leur gestion

### 4.1 La gestion des sols : une commune marquée par les boisements

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

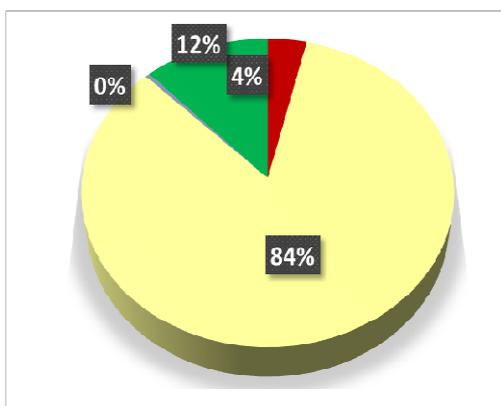
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

#### Composition du sol des Vallons de Haute-Bretagne communauté en 2006

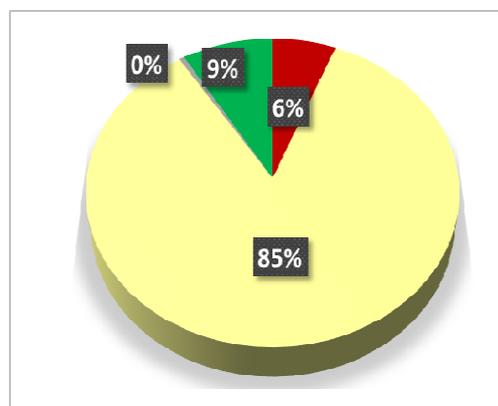
Destination des sols	Superficie (en ha)
Artificialisés	1 859
Agricoles	42 328
Milieus aquatiques	220
Forêts et milieux semi-naturels	6 033
<b>Total</b>	<b>50 440</b>

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieus aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

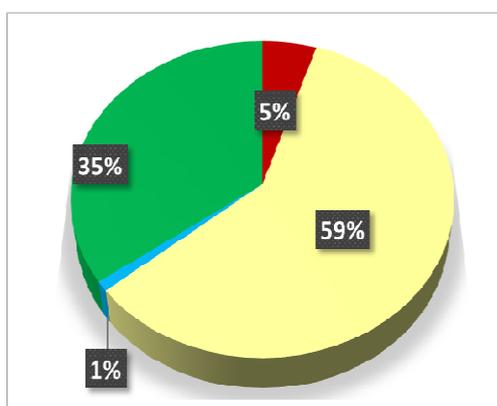
Vallons de Haute-Bretagne communauté



Département de l'Ille-et-Vilaine



Territoire national

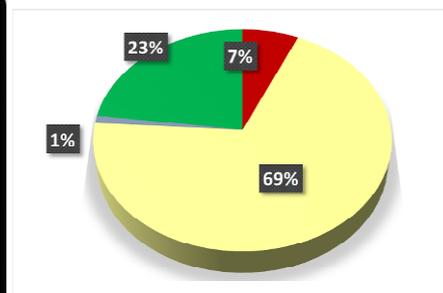
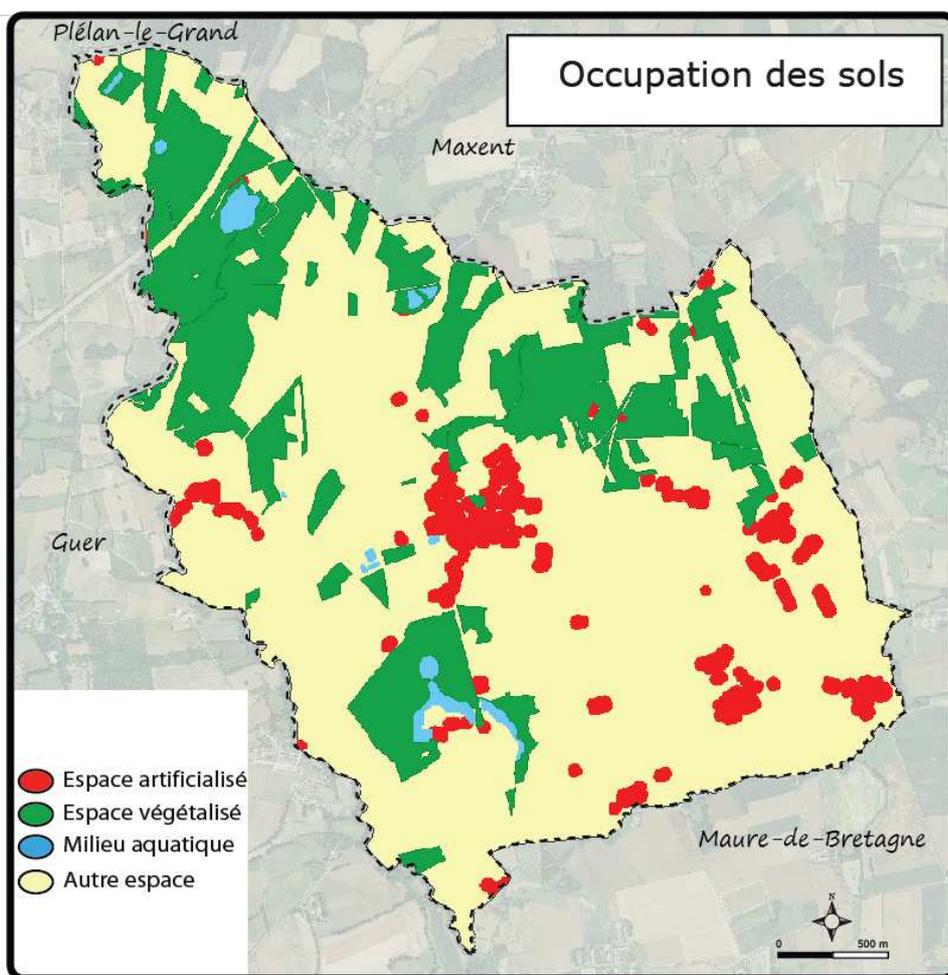


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de LOUTEHEL. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes.

Destination des sols de LOUTEHEL	Ha
Artificialisés	48
Agricoles et autres	500
Milieus aquatiques	8
Forêts et milieux semi-naturels	165
<b>Total</b>	<b>721</b>

	Artificialisés (cadastre 2014)
	Agricoles et autres (cadastre 2014)
	Milieus aquatiques (cadastre 2014)
	Forêts et milieux semi-naturels (Scan 25 IGN)



Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

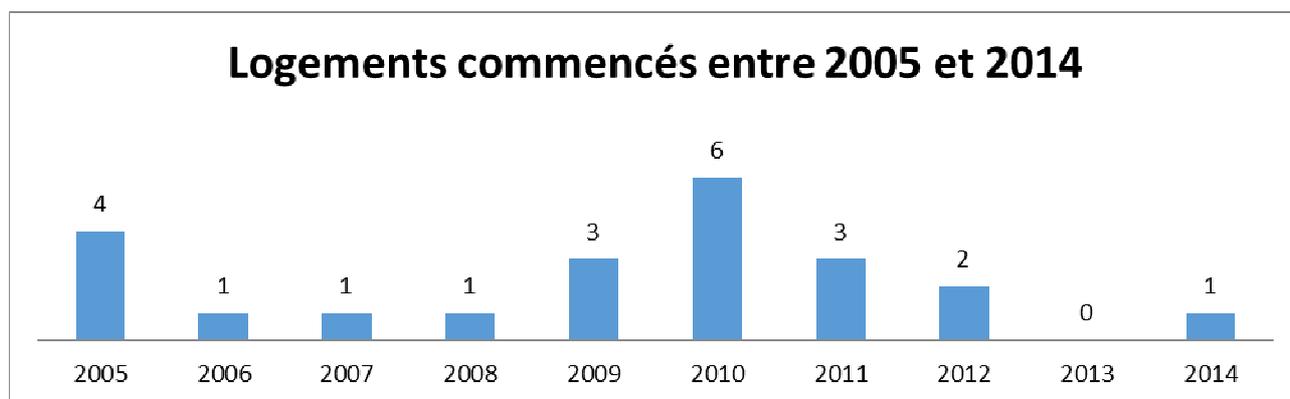
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 7% des sols de LOUTEHEL ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit une cinquantaine d'hectares. Ce taux d'artificialisation est cependant amplifié par la superficie modeste de la commune (721 hectares).

Les forêts et milieux semi-naturels occupent 23% du territoire communal (environ 165 ha). Les boisements les plus conséquents sont situés au nord du territoire communal.

L'activité agricole est toujours présente et couvre 69% des sols de LOUTEHEL. Ce taux est néanmoins bien inférieur aux moyennes intercommunale et départementale et tend à diminuer au profit de l'artificialisation.

### Un milieu agricole impacté par l'habitat

La commune de LOUTEHEL a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2005 et 2014. Lors de cette période, 22 logements ont été commencés (environ 2 par an), uniquement des maisons individuelles pures.



## 4.2 La gestion des déchets

Vallons de Haute Bretagne Communauté a délégué sa compétence en matière de traitement des ordures ménagères au SMICTOM des Pays de Vilaine.

Le SMICTOM couvre un territoire de 1 128 km<sup>2</sup>, 4 Communautés de Communes (regroupant 46 communes) pour au total 80 000 habitants.

Le SMICTOM gère :

- les déchets ménagers résiduels,
- les déchets des déchèteries,
- les déchets des professionnels (entreprises et collectivités).

Le SMICTOM s'est fixé plusieurs objectifs :

- la réduction des déchets à la source ;
- la promotion du recyclage ;
- l'innovation ;
- l'approche partenariale et intégrée ;
- la maîtrise des coûts ;
- la collecte et le traitement des déchets qui ne peuvent être évités.

### 4.3 La gestion de l'eau potable

La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de la Forêt de Paimpont qui assure la distribution d'eau potable. La production et le transfert ont été transférés au Syndicat Mixte de Production d'eau potable Ouest 35.

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur la commune.

### 4.4 La gestion des eaux usées

Le bourg de LOUTEHEL dispose d'un système d'assainissement collectif.

Cette station d'épuration, de type lagunage naturel, possède une capacité nominale de 250 équivalents habitants.

Le rejet se fait dans le ruisseau des Vaults, affluent de l'Aff.

Les constructions situées en dehors du bourg sont raccordées à un système d'assainissement autonome.

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à Vallons de Haute Bretagne Communauté.

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- l'instruction des demandes de construction de dispositif d'assainissement individuel,
- le contrôle de leur réalisation,
- le diagnostic et le suivi du fonctionnement des installations existantes.

### 4.5 La gestion des eaux pluviales

Les ruissellements pluviaux du bourg convergent vers le ruisseau des Vaults, affluent de l'Aff.

### 4.6 La gestion de l'énergie

#### La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

#### Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

#### Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

## Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

### Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

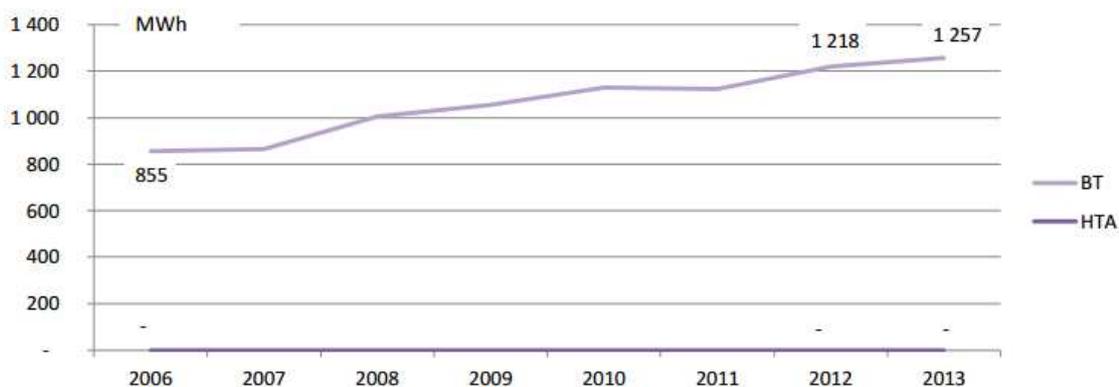
La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.

## Consommation d'électricité sur le réseau ERDF

Année	Consommation en MWh			Nombre de clients		
	BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
2006	855	-	855	-	-	135
2007	865	-	865	-	-	137
2008	1 006	-	1 006	-	-	139
2009	1 054	-	1 054	-	-	139
2010	1 128	-	1 128	-	-	148
2011	1 123	-	1 123	151	-	151
2012	1 218	-	1 218	156	-	156
2013	1 257	-	1 257	161	-	161



### La production d'énergie renouvelable

**Clés de lecture :** les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

**UIOM :** usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

**Solaire thermique :** installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

**Bois bûche :** la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

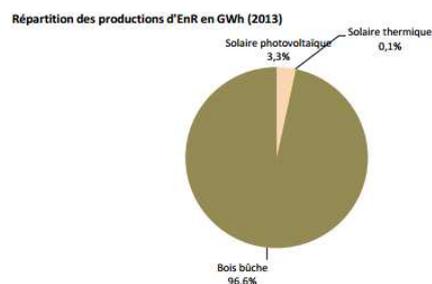
**Bois déchiqueté des chaufferies :** la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel).

**Sources des données :** les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

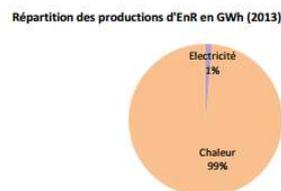
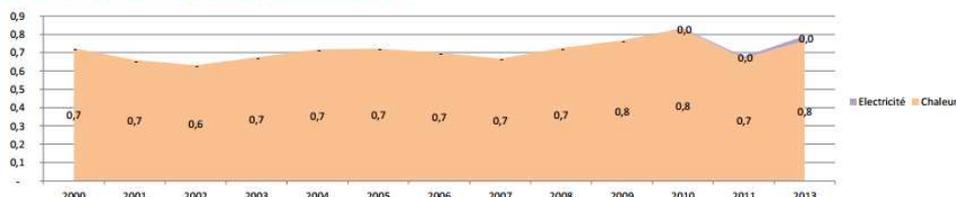
### Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité			Chaleur			Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	
ENR électrique	Eolien	-	-	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-	-	-
	Energies marines (La Rance)	-	-	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	6,0	0,0	0,0	-	-	-	0,0
	<b>Sous-total</b>	<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	-	-	-	<b>0,0</b>
ENR thermique	UIOM	-	-	-	-	nd	-	-
	Solaire thermique	-	-	-	1,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	-	-	-	-	nd	0,8	0,8
	Bois chaufferie	-	-	-	-	nd	-	-
	Liquueur noire	-	-	-	-	nd	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	-	<b>1,0</b>	<b>nd</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>nd</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>



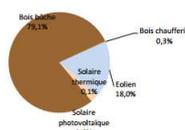
Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



### La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

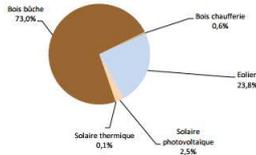
CC Vallons de Haute-Bretagne Communauté

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	14,6
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	2,1
<b>Sous-total</b>		<b>16,8</b>
ENR thermique	UIOM	0,1
	Solaire thermique	0,1
	Biogaz	-
	Bois bûche	64,3
	Bois chaufferie	0,2
	Liquueur noire	-
<b>Sous-total</b>		<b>64,8</b>
<b>TOTAL</b>		<b>81,6</b>



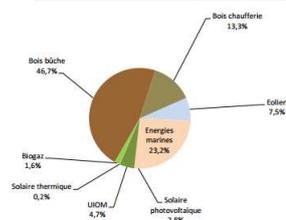
Pays des Vallons de Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	34,4
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	3,6
<b>Sous-total</b>		<b>38,0</b>
ENR thermique	UIOM	0,2
	Solaire thermique	-
	Biogaz	-
	Bois bûche	100,7
	Bois chaufferie	0,9
	Liquueur noire	-
<b>Sous-total</b>		<b>106,7</b>
<b>TOTAL</b>		<b>144,8</b>

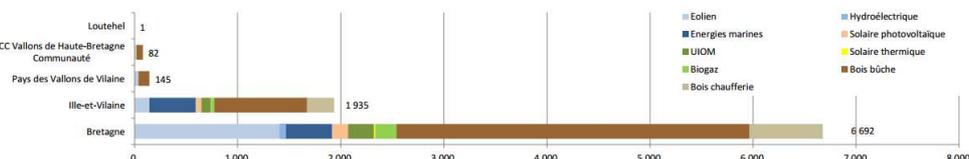


Ile-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Eolien	145,0
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
<b>Sous-total</b>		<b>647,4</b>
ENR thermique	UIOM	90,6
	Solaire thermique	4,3
	Biogaz	30,5
	Bois bûche	964,0
	Bois chaufferie	258,9
	Liquueur noire	-
<b>Sous-total</b>		<b>1 287,6</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 935,0</b>



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



## 5 Les pollutions

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL de LOUTEHEL.

### BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe un site inscrit dans la base BASIAS de LOUTEHEL.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE3504789	Commune de LOUTEHEL	Décharge brute	Activité terminée

## 6 Les risques naturels et technologiques

### 6.1 Les risques naturels

La commune de LOUTEHEL a fait l'objet de trois arrêtés portant reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	02/10/2007	02/10/2007	31/03/2008	04/04/2008

#### Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

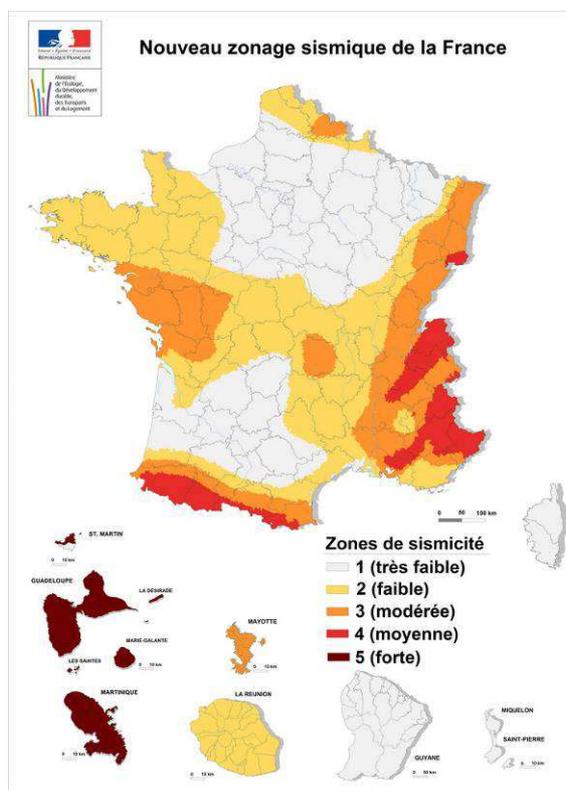
Le département de l'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de LOUTEHEL) est classé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

#### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

#### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.



A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

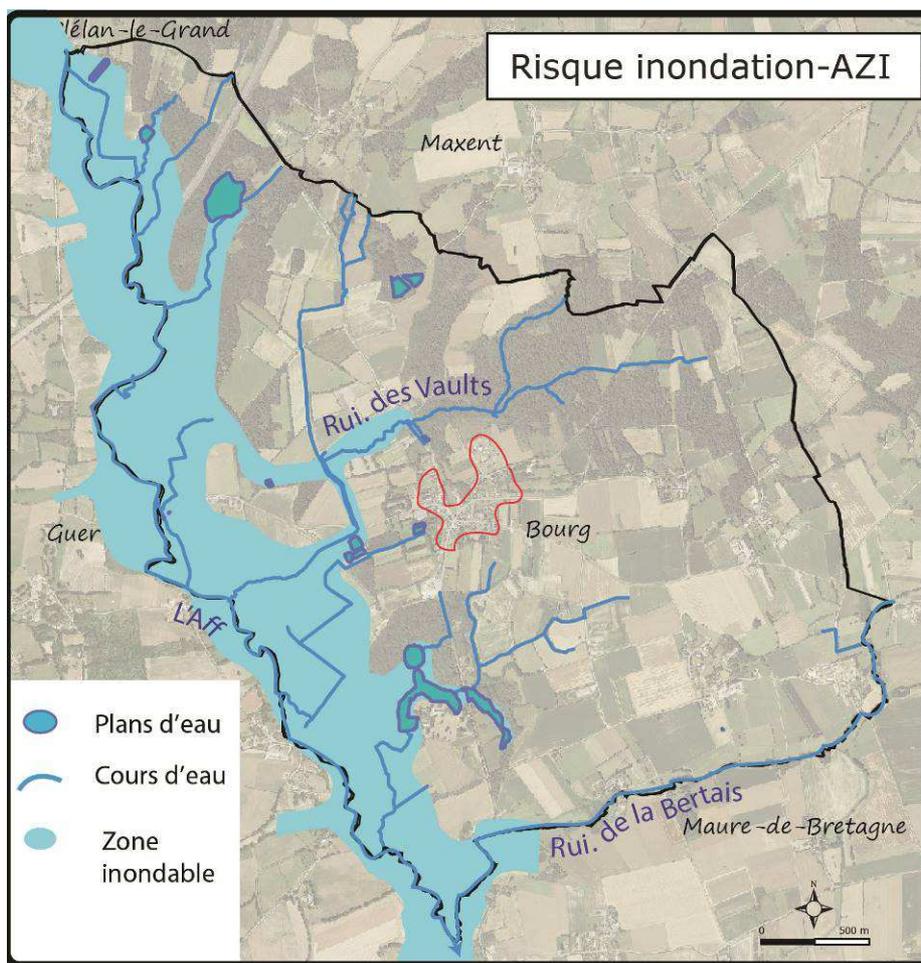
- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...)
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

### Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

### Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

La commune de LOUTEHEL n'est pas couverte par un PPRI mais par un Atlas des Zones Inondables. L'Atlas cartographie l'étendue maximale des inondations de plaine par débordement de cours d'eau.

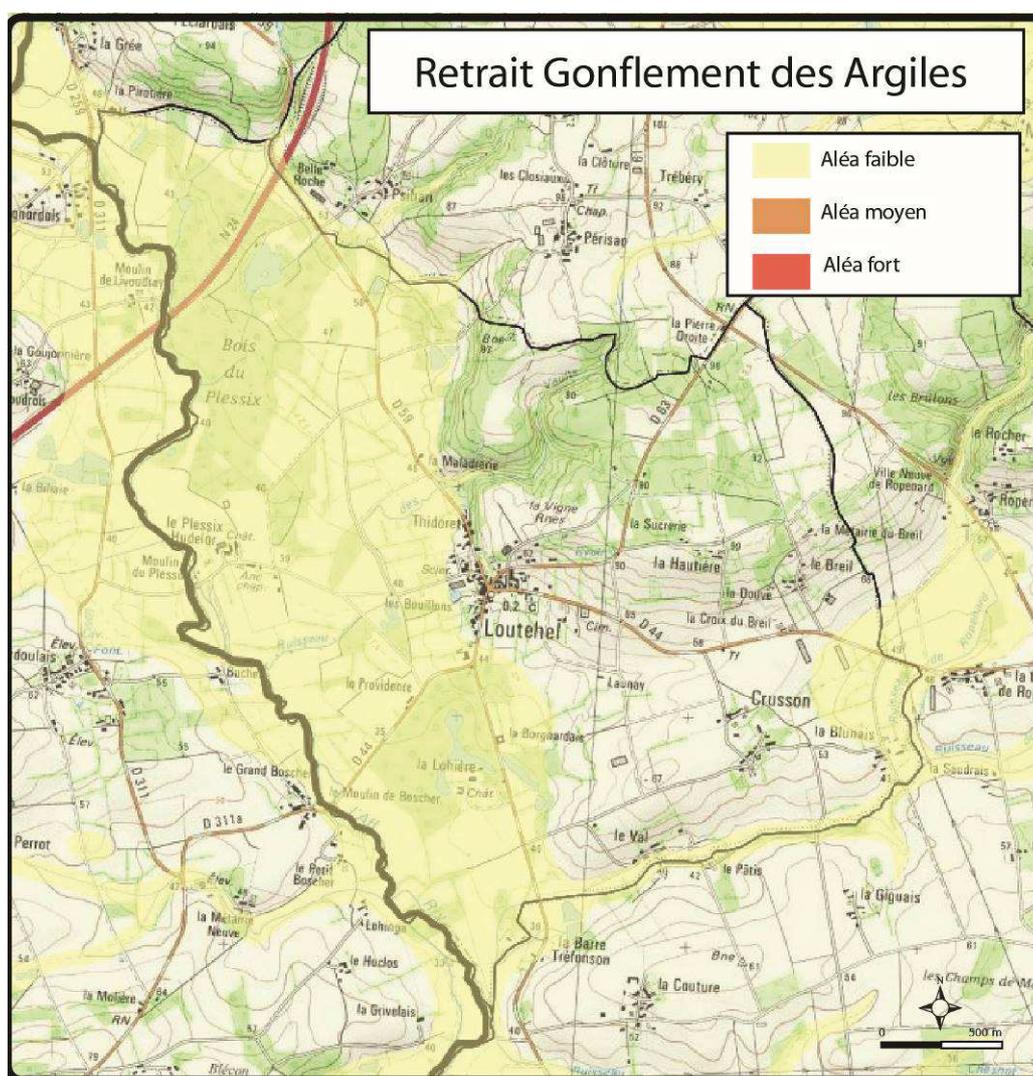


### Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme l'ensemble du département, la commune de LOUTEHEL est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

### Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

La commune de LOUTEHEL est partiellement impactée par le retrait-gonflement des argiles, en aléa faible.



Source : Géorisque

Cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2016

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

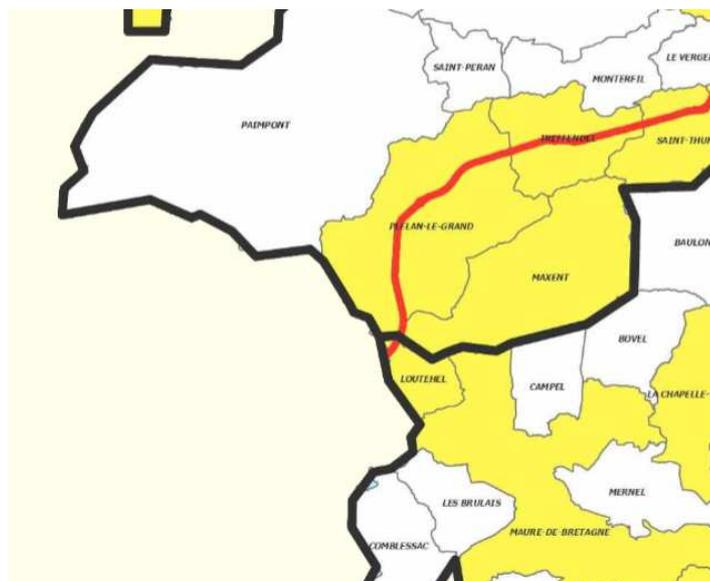
- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

## 6.2 Les risques technologiques

### Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune de LOUTEHEL est concernée par ce risque, notamment en raison de la présence sur son territoire communal de la RN 24 Rennes-Lorient.





---

# **CHAPITRE 3**

## **PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES**

---

Conformément à l'article R 161-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

## 1 Les prévisions économiques

### 1.1 Économie artisanale et commerciale

Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'une petite activité artisanale sur la commune.

Cette activité pourra continuer de se développer si elle ne crée pas de nuisance pour les habitations voisines.

### 1.2 Économie agricole

Même si les boisements occupent une surface importante sur la commune, l'activité agricole reste très présente sur le territoire communal. Le développement de celle-ci est plus difficile à définir. L'objectif communal est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

## 2 Les prévisions démographiques

De 1999 à 2008, LOUTEHEL a gagné 17 habitants. Sur la période 2008-2013, cette croissance démographique s'est nettement accélérée (+38 habitants). En 2014, la population de LOUTEHEL est de 257 habitants.

**Population en 2014**

257
-----

**Population estimée en 2017**

<b>276</b>
------------

Évolution	99-08	08-13
	<b>+1,0%</b>	<b>+3,4%</b>

### Prévisions démographiques : les scénarios

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement.

En raison de l'absence de desserrement des ménages sur la commune depuis 2008, les perspectives de développement démographiques sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménage en 2027 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 1% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 30 habitants d'ici 2027. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 13 unités (1,3 logement par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,5% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 44 habitants d'ici 2027. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 19 unités (1,9 logement par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 60 habitants d'ici 2027. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 26 unités (2,6 logements par an).

Un apport de population trop important sur LOUTEHEL entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère rural.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements communaux.

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif de 320 habitants à l'horizon 2027. Cette arrivée correspond à l'apport de 44 nouveaux habitants, soit 19 nouveaux logements.**

---

## **CHAPITRE 4**

# **CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES**

---

Conformément à l'article R 161-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

## **1 Les choix de développement**

Dans l'esprit d'un développement durable, la détermination des zones vouées à recevoir une population nouvelle doit tenir compte des zones déjà bâties, des réseaux existants, de l'activité agricole, des édifices constituant le patrimoine communal et des unités paysagères.

Le territoire communal est constitué du bourg, mais aussi de hameaux et écarts, disséminés sur toute la commune.

L'urbanisation à venir aura sa place uniquement dans le bourg.

Lors des dix dernières années, LOUTEHEL a accueilli une quinzaine de constructions neuves.

Pour les dix années à venir, la municipalité s'est fixée comme objectif de pouvoir accueillir 44 nouveaux habitants afin d'atteindre une population communale de 320 habitants et ce, tout en préservant le caractère rural et en maîtrisant le développement de l'urbanisation.

En projetant un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménage en 2027, la zone constructible doit ainsi permettre l'accueil de 19 habitations nouvelles, toutes au sein du bourg.

En cas de desserrement des ménages, l'arrivée de cette population nouvelle permettra donc à minima de maintenir le nombre d'habitants actuel, voire de le faire augmenter. Cette évolution modérée permettra aux nouveaux arrivants de s'intégrer aisément dans la vie communale.

Ainsi :

- ✓ Choisir d'élaborer une carte communale, c'est s'assurer d'un développement harmonieux et encadré aussi bien en favorisant la construction d'habitations nouvelles qu'en permettant la réhabilitation et le changement de destination dans le respect de l'activité agricole.
- ✓ Accueillir quelques nouveaux habitants sur la commune, c'est assurer le renouvellement de la population.
- ✓ Choisir de continuer à développer de façon prioritaire le bourg pour accueillir de nouvelles constructions, c'est optimiser l'ensemble des réseaux existants et permettre d'anticiper les investissements à venir et ce, dans l'esprit d'un développement durable.

## **2 Traduction des objectifs communaux**

Au vu des objectifs communaux, les membres du groupe de travail ont déterminé :

- ✓ Les zones qui pourraient accueillir de nouvelles constructions.
- ✓ Les zones qui ne pourront pas (ou plus) accueillir de nouvelles constructions.

Les objectifs communaux se traduisent par :

- ✓ La délimitation d'une zone à vocation d'habitat qui couvre l'entité bâtie du bourg.
- ✓ La prise en compte des milieux naturels de la commune.
- ✓ L'économie de l'espace et des infrastructures en choisissant de s'installer à proximité des équipements existants sans en altérer le dimensionnement actuel et en choisissant de privilégier l'urbanisation des terrains de faible valeur agricole.

**La commune de LOUTEHEL souhaite ainsi s'inscrire dans une démarche de développement durable.**

## **3 Mise en œuvre des objectifs communaux**

### **3.1 Zonage et justification**

La matérialisation sur le fond de plan des objectifs communaux crée deux types de zones :

#### **Une zone constructible**

À LOUTEHEL, le potentiel résiduel au sein de ce qui peut être perçu comme étant la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) du bourg n'est pas négligeable. En effet, le bourg constitue une enveloppe déjà urbanisée où six dents creuses ont été repérées.

D'autre part, dans le souci de conforter cet espace, les élus ont pris le parti de permettre le développement de l'urbanisation en extension du bourg uniquement.

#### **Une zone non constructible**

Elle correspond au reste du territoire communal sans distinction entre zones naturelles et agricoles. C'est une zone peu ou pas équipée, non destinée à être aménagée à court terme par la collectivité, où seules seront autorisées les réhabilitations de bâtiments existants, les extensions, la reconstruction après sinistre et les constructions relatives à l'activité agricole.

Ce zonage résulte ainsi :

- ✓ De la législation en vigueur en matière d'agriculture, d'environnement et d'urbanisme (recul imposé par rapport aux bâtiments agricoles pour toute nouvelle habitation, protection des sites naturels...).
- ✓ De la prise en compte des risques naturels.

### **3.2 La zone constructible**

La zone constructible est une zone à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités. Elle est déjà pourvue d'équipements sans cesse en cours d'amélioration.

Compte-tenu du tissu bâti existant, une seule zone constructible a été définie. Elle recouvre le bourg, comprenant les parcelles déjà bâties, les dents creuses et les secteurs d'extension de taille limitée.

#### **3.2.1 Le projet d'aménagement communal**

La commune a défini un projet d'aménagement permettant :

- ✓ D'assurer la pérennité de l'activité agricole.
- ✓ De protéger le patrimoine naturel (boisements, zones humides, cours d'eau...).
- ✓ De conforter les équipements existants.

### Assurer la pérennité de l'activité agricole

6 sites d'exploitation sont situés sur la commune de LOUTEHEL (source : Mairie). Le développement de l'urbanisation sera proscrit à proximité de ces sièges afin d'assurer leur pérennité et leur développement futur.

De même, une attention particulière est portée sur la protection des terrains agricoles. Le développement de l'urbanisation se fera uniquement à proximité du cadre bâti existant en empiétant très modérément sur des parcelles exploitées.

### Protéger le patrimoine naturel

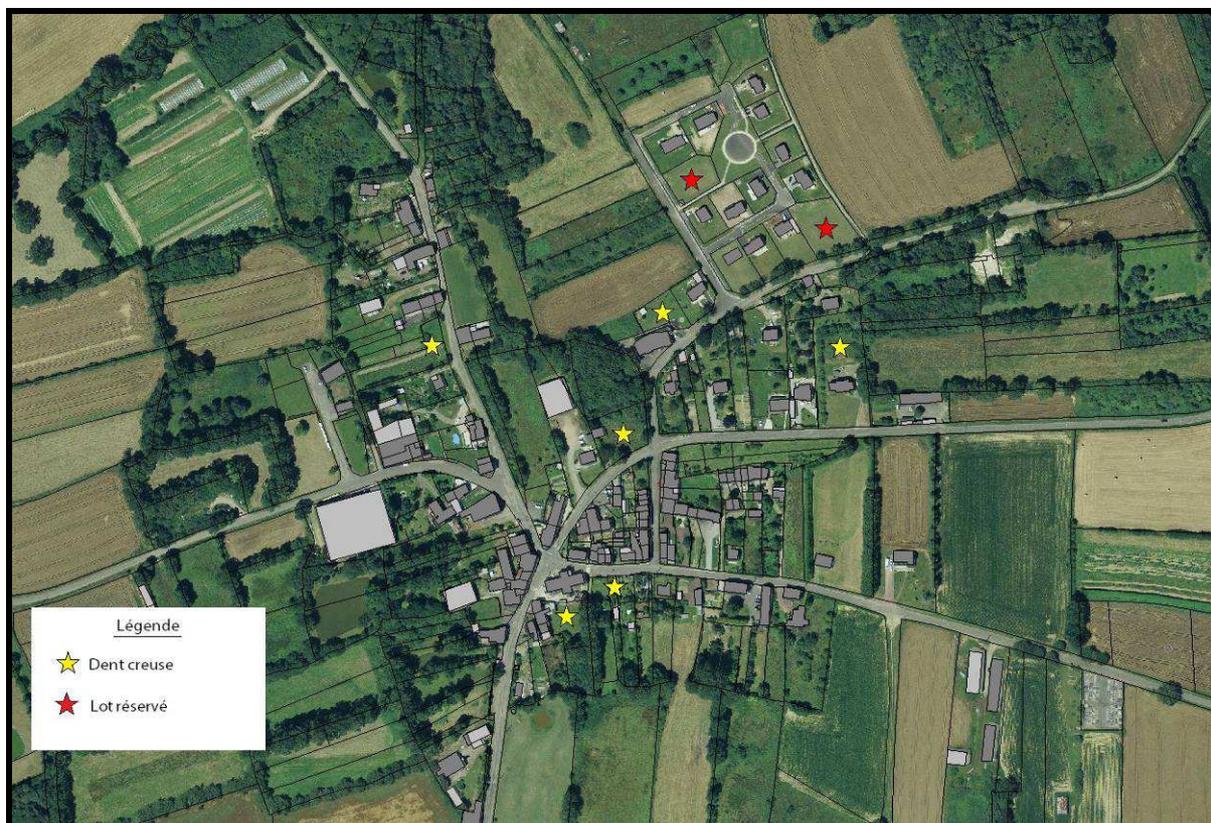
Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'un patrimoine naturel. Le projet de développement de la commune ne viendra pas empiéter sur ces éléments remarquables (cours d'eau, zones humides, haies, corridors écologiques...).

### Conforter les équipements

Le développement de l'urbanisation se fera uniquement dans le bourg et à proximité immédiate afin de conforter et rationaliser les équipements existants.

## 3.2.2 Des habitations au sein du bâti existant

La commune souhaite implanter de futures habitations au sein du bourg, zone déjà urbanisée et artificialisée. L'analyse fait apparaître l'existence de six dents creuses dans le bourg.



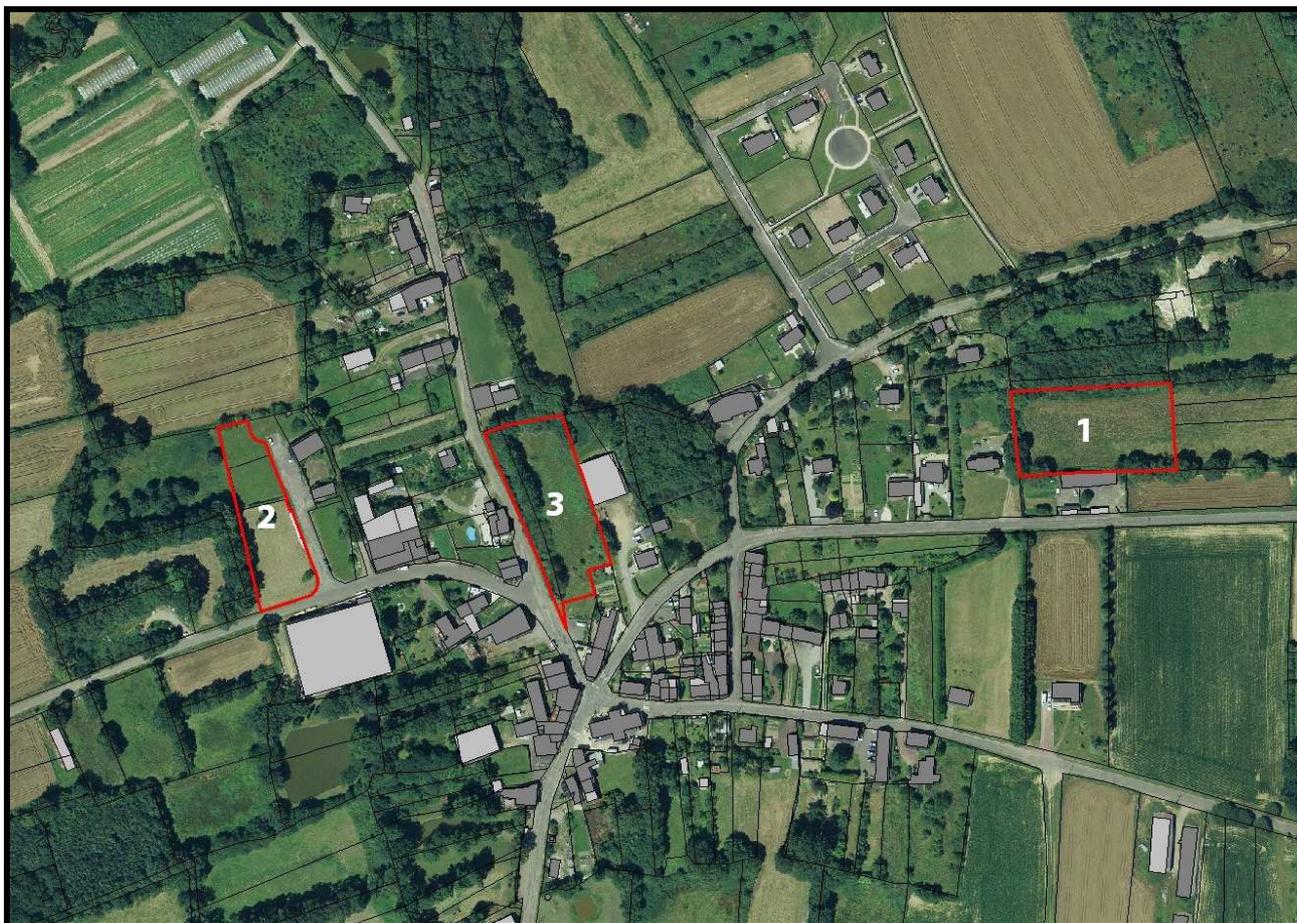
Localisation des dents creuses du bourg

### 3.2.3 La nécessaire ouverture de parcelles à l'urbanisation

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie actuellement urbanisée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir des terrains à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur situé en cœur de bourg et deux secteurs situés dans la continuité de celui-ci. L'emplacement de ces zones d'extension de l'habitat a été défini en raison :

- ✓ de leur desserte par des voies de communication,
- ✓ de leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement,
- ✓ de leur impact modéré sur l'activité agricole en raison d'une faible consommation de l'espace.



*Localisation des secteurs d'extension à vocation d'habitat*

1. Secteur situé à l'est du bourg, derrière l'ancienne école, correspondant à la parcelle cadastrée ZD n°83 pour une superficie de 0,42 ha. Cette parcelle présente l'avantage d'être propriété communale.
2. Secteur situé dans le prolongement ouest du bourg, correspondant aux parcelles cadastrées AB n°274 et AB n°276 en totalité ainsi qu'une partie de la parcelle AB n°273, pour une superficie totale de 0,29 ha. Ce secteur présente également l'avantage d'être propriété communale.
3. Secteur situé en cœur de bourg, dans le prolongement nord du restaurant, correspondant aux parcelles cadastrées AB n°53 et AB n°57 pour une superficie totale de 0,39 ha.

### 3.2.4 Le règlement applicable dans la zone

Le RNU fixe trois catégories de règles qui concernent :

- ✓ la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements (articles R.111-2 à R.111-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ la densité et la reconstruction des constructions (articles R.111-21 à R.111-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ les performances environnementales et énergétiques (articles R.111-23 à R.111-24 du code de l'urbanisme).

Ces règles permettent de définir la nature de l'occupation du sol dans le respect :

- ✓ de l'intégrité des espaces naturels (lutte contre le mitage, protection des terres agricoles...).
- ✓ de la protection du patrimoine esthétique et culturel (sauvegarde des sites et paysages, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques).
- ✓ de la sécurité et de la salubrité.

Lorsque le projet de construction ne respecte pas ces règles définies par le RNU, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

## 3.3 La zone non constructible

La zone non constructible correspond au reste du territoire communal sans distinction entre zones naturelles ou agricoles. C'est une zone peu ou pas équipée, non destinée à être aménagée à court terme par la collectivité. Elle doit donc permettre d'assurer la pérennité de l'activité agricole et forestière et de protéger les nombreux espaces naturels.

### 3.3.1 Les secteurs identifiés

A LOUTEHEL, sont classés en zone non constructible :

#### Les écarts et hameaux

La commune de LOUTEHEL possède de nombreux hameaux et écarts. Tous ceux-ci seront classés en zone non constructible.

#### Les exploitations agricoles

LOUTEHEL compte 6 sites d'exploitation agricole.

La très grande majorité du territoire communal est à vocation agricole. Ainsi, dans le but de ne pas nuire à cette activité économique, pourvoyeuse de quelques emplois et garante de la gestion des paysages, ces espaces seront également préservés.

### Les espaces végétalisés

Ces espaces sont représentés par de nombreux boisements, une trame bocagère encore dense ainsi que des ripisylves.

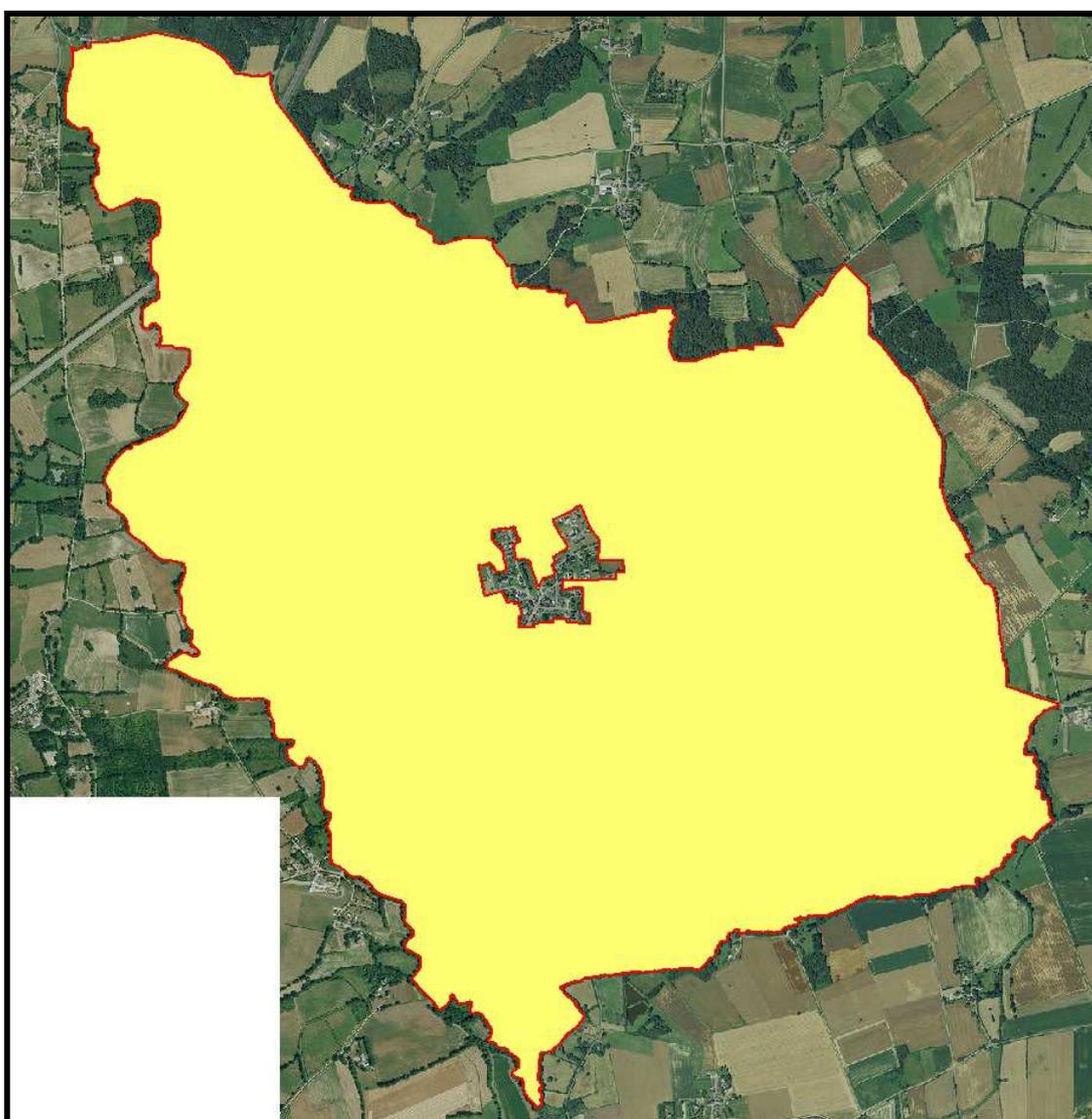
Afin de maintenir le caractère paysager de la commune, ces éléments se verront très majoritairement attribuer un zonage non constructible.

### Les espaces hydrauliques

Mis à part les éléments arborés, les milieux les plus intéressants du point de vue écologique sont de nature hydrologique. Ces entités très fragiles méritent d'être protégées.

Ainsi, les étangs, les vallons et les zones humides seront eux aussi classés en zone non constructible.

Compte-tenu de la nécessité de préserver l'activité agricole, de la qualité du paysage encore rural et de la morphologie lâche de toutes ces entités, les élus ne souhaitent pas y voir arriver de nouvelles constructions.



*Zone non constructible de la carte communale*

### 3.3.2 Le règlement applicable dans la zone

C'est également le RNU qui s'applique dans cette zone.

Les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

### 3.4 Récapitulatif des zones

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 320 habitants afin de préserver le caractère rural et de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction de 19 habitations nouvelles. Six dents creuses ont été identifiées dans l'enveloppe bâtie du bourg. Les autres logements seront bâtis dans trois secteurs d'extension urbaine.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation sont exemptes de risque naturel connu.

A noter qu'en l'absence de tout document d'urbanisme, certaines parcelles qui seront « protégées » de toute urbanisation auraient pu être bâties à court terme dès lors que leurs propriétaires les auraient mises sur le marché et ce, du fait de leur localisation en périphérie immédiate de la Partie Actuellement Urbanisée et de leur desserte par l'ensemble des réseaux.

Le potentiel des zones constructibles définies par les élus montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière et des réseaux.

La totalité des zones constructibles ne représentera à terme que 1,4% du territoire communal.

Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
Constructible	10,3	1,4%
Non constructible	710,7	98,6%
<b>Total</b>	<b>721</b>	<b>100%</b>

## **4 La compatibilité avec l'article L 101-2 du code de l'urbanisme**

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme précise que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

### **1. Le principe d'équilibre**

Le projet respecte le principe d'équilibre entre renouvellement urbain (identification de dents creuses dans les parties agglomérées du bourg), développement urbain maîtrisé (ouverture de trois secteurs de taille limitée à l'urbanisation) et revitalisation du bourg (apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg).

D'autre part, la carte communale respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages tout en tenant compte des objectifs du développement durable.

En effet, la carte communale prévoit, d'une part, suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et, d'autre part, elle préserve l'ensemble des espaces naturels dans la mesure où ils sont tous classés dans le secteur inconstructible.

De plus, le projet intègre au niveau de son zonage les dispositions réglementaires (issues du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées) relatives aux distances d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux zones d'habitat.

## **2. Le principe de diversité et de mixité**

La carte communale ne disposant pas de règlement, elle ne peut apporter aucune restriction au principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. Les secteurs constructibles peuvent recevoir pratiquement tout type d'opération (logement social ou non, commerce, artisanat...).

## **3. Le principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces**

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine. En effet, l'intégralité des zones constructibles ne représente que 1,4% du territoire communal.

## **5 La compatibilité avec les documents supérieurs**

La carte communale doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux articles L 131-4 et suivants du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration de la carte communale. Le zonage assure une parfaite compatibilité avec les documents supra-communaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine.

### **5.1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

LOUTEHEL est incluse dans le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, dont la mission est d'aider financièrement et techniquement les actions d'intérêt général au service de l'eau et de l'environnement du bassin : la lutte contre la pollution des eaux, la protection et la restauration des ressources en eau (rivières, plans d'eau, nappes, eaux littorales) et des milieux aquatiques.

Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La carte communale de LOUTEHEL, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Elle prend notamment en compte les orientations fondamentales de protection de l'environnement, de préservation des zones humides et de la biodiversité en encadrant les possibilités d'urbanisation.

## 5.2 Le SAGE Vilaine

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

LOUTEHEL est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- 1 Protéger les zones humides de la destruction.
- 2 Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau.
- 3 Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- 4 Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- 5 Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- 6 Mettre en conformité les prélèvements existants.
- 7 Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, deux d'entre eux ont particulièrement pris en compte dans le cadre de la carte communale :

- Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : l'inventaire des zones humides réalisé par le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust a été pris en compte lors de la définition de la zone constructible. Aucune zone humide recensée n'y figure.
- Protéger et agir contre les inondations : la zone constructible se situe intégralement en dehors du périmètre de l'atlas des zones inondables.

## 5.3 Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, arrêté le 6 juillet 2016, définit, dans son PADD et son DOO, des objectifs s'articulant autour des thématiques suivantes :

- accueillir de nouveaux habitants.
- permettre un parcours résidentiel.
- économiser et optimiser l'espace.
- valoriser les paysages des vallons de Vilaine.
- préserver la qualité de l'environnement.
- renforcer la viabilité économique.
- préserver une activité agricole diversifiée.
- répondre aux besoins en équipements et services.
- structurer l'offre commerciale.
- conserver les ressources du territoire.

- mettre en œuvre la transition énergétique.
- améliorer l'accessibilité du territoire.
- renforcer la connexion du territoire.

La carte communale de LOUTEHEL est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et les documents graphiques qui lui sont assortis.

Plus précisément, elle respecte les éléments chiffrés suivants du DOO :

- taux de croissance annuelle de 1,5%.
- densité moyenne de 15 logements par hectare.
- foncier à urbaniser de 1,1 ha inférieur au maximum autorisé (2 ha).

L'élaboration de la carte communale de LOUTEHEL s'est faite dans le respect des grands principes suivants : économiser l'espace et limiter l'étalement urbain, ainsi que préserver les espaces naturels.

---

## **CHAPITRE 5**

# **INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de LOUTEHEL ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de carte communale auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée.

## 1 Incidences sur la consommation de l'espace

### 1.1 Analyse de la consommation de l'espace

Dans le but d'appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de LOUTEHEL lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2006 et 2016 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette période.

Année	Nombre de logements	Surface artificialisée
2006-2016	15	1,6 ha

### 1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones ouvertes à l'urbanisation représentent une surface totale de 1,1 ha, soit 0,15% de la surface de la commune. Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés du bourg représentent 9,2 ha, soit à peine 1,3% du territoire.

Ces espaces atteindront donc, à terme, quasiment 10,3 hectares, soit 1,4% du territoire.

### 1.3 Analyse comparative

	2006-2016	Projection 2017-2027
Surface nouvellement bâtie	1,6 ha	Dents creuses + extensions urbaines (1,1 ha)
Nombre de logements réalisés	15 logements	19 logements
Densité moyenne	9,2 lgts/ha	15 lgts/ha
Consommation foncière par logement	1 080 m <sup>2</sup> /lgt	550 m <sup>2</sup> /lgt

Entre 2006 et 2016, 1,6 hectares de surfaces naturelles et agricoles ont été consommés, permettant la construction de 15 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de 9 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2027, la présente carte communale prévoit la construction de 19 logements, dont 13 en extension urbaine, où une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sera recherchée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 080 m<sup>2</sup> de terrain entre 2006 et 2016, la consommation foncière sera de 550 m<sup>2</sup> par logement lors de la prochaine décennie. La consommation d'espace moyenne est donc largement réduite.

## 2 Incidences sur les milieux et les paysages

### Examen préliminaire des incidences Natura 2000 (Décret n°2010-365 du 9 avril 2010)

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de LOUTEHEL est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche de LOUTEHEL est celui de la Forêt de Paimpont (FR5300005).

#### Qualité et importance

Site "éclaté" représentatif de la diversité et de la qualité des habitats en relation avec le plus vaste ensemble forestier de Bretagne.

Le massif comporte des secteurs remarquables relevant de la hêtraie-chênaie atlantique à houx, riches en bryophytes (une centaine de taxons), ainsi qu'un complexe d'étangs présentant une grande variété d'habitats d'intérêt communautaire liée aux variations spatio-temporelles du régime d'alimentation en eau ou du niveau trophique : étang dystrophe et/ou oligo-dystrophe (présence du Triton crêté, du Flûteau nageant : annexe II), queue d'étang tourbeuse, zone de marnage sur substrat sablo-vaseux (présence du Coléanthe délicat, annexe II : unique représentant connu de la tribu des Coleantheae, menacé au niveau mondial).

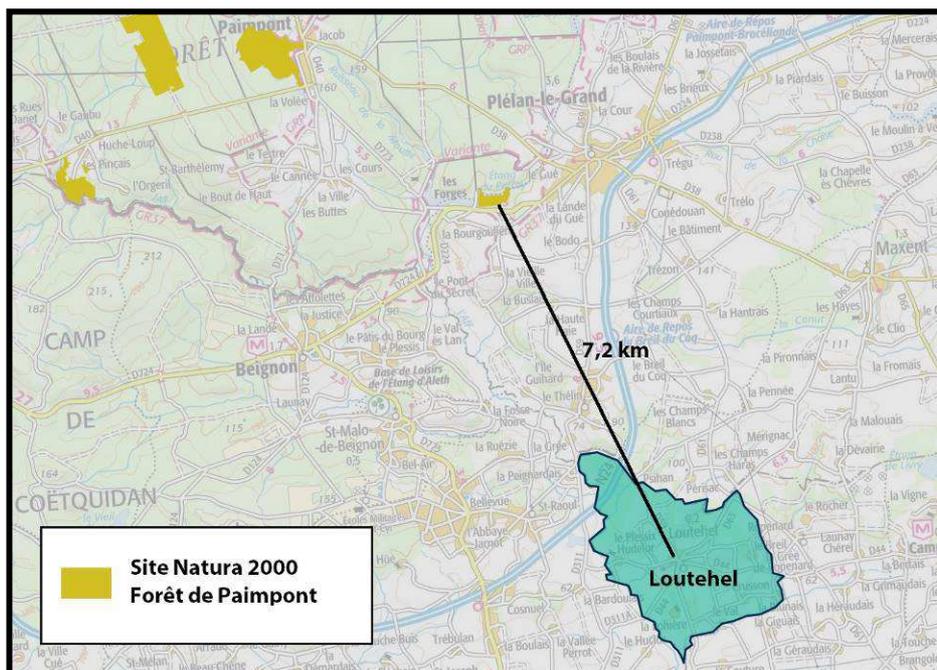
L'intérêt du site se caractérise également par les landes sèches ou humides périphériques ainsi que les pelouses rases acidiphiles, sur affleurements siliceux, d'une grande richesse spécifique. Son altitude est comprise entre -3 et 19 mètres.

#### Autres caractéristiques du site

Eléments du plus vaste massif forestier de Bretagne (8000 ha) présentant en périphérie ouest un substrat schisteux riche en fer et silice recouvert surtout par des landes, et au centre, des grès armoricains sur lesquels des sols plus profonds ont favorisé l'implantation du couvert forestier (feuillus et résineux). La relative altitude du massif, qui constitue un obstacle aux vents d'ouest, apparente le régime pluviométrique local à celui de la Basse-Bretagne (800 à 1000 mmm d'eau par an).

Le secteur de ce site Natura 2000 le plus proche géographiquement du bourg de LOUTEHEL correspond à l'étang du Perray (commune de Plélan-le-Grand), situé à plus de 7 kilomètres au nord-ouest.

**Compte-tenu de cette situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du parti d'aménagement développé dans la carte communale de LOUTEHEL conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.**



### **Les conséquences fonctionnelles des ouvertures à l'urbanisation**

Les élus ont veillé à permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le fonctionnement actuel.

En ouvrant des zones à l'urbanisation au cœur de la Partie Actuellement Urbanisée du bourg ou en extension immédiate, les élus ont pris le parti de conserver le cadre de vie existant.

Les nouvelles habitations engendreront une légère augmentation des déplacements. Les nouveaux habitants utiliseront inévitablement leur véhicule afin de se rendre sur leur lieu de travail ou dans le cadre des loisirs. L'absence d'emplois suffisants sur la commune ainsi que l'absence de transports en commun ne permettent pas d'aller à l'encontre de ce phénomène.

Les zones ouvertes à l'urbanisation empruntent des accès suffisamment dimensionnés et sécurisés.

### **Les conséquences paysagères des ouvertures à l'urbanisation**

Les élus ont veillé à conserver le paysage existant dans le choix des zones ouvertes à l'urbanisation. Le projet n'aura pratiquement pas d'incidence sur les grandes unités paysagères, dans la mesure où l'occupation du sol sera peu modifiée. Seules des constructions mal insérées dans ces sites pourraient avoir un impact visuel.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été choisis dans un souci de cohérence avec l'urbanisation et la végétation existantes.

### **Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en termes de consommation des espaces**

Les élus ont veillé à ne pas réaliser d'étalement urbain consommateur d'espace, dont les conséquences seraient la dégradation de la qualité des sites, la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, la création de nouveaux besoins de déplacements motorisés... Centraliser l'urbanisation participe à la conservation du paysage local.

Poursuivant l'objectif de conforter la zone urbanisée du bourg, les élus de LOUTEHEL ont opté pour un développement futur au sein-même de cet espace ainsi qu'en extension sur trois secteurs suffisants pour accueillir la population souhaitée. Le dimensionnement de la zone constructible répond donc aux objectifs préalablement fixés par le groupe de travail.

### **Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en termes de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur**

Les espaces naturels et les paysages ont été préservés en ouvrant à l'urbanisation future des zones où l'apport de constructions nouvelles aura un impact limité sur le site.

Le zonage de la carte communale s'efforce donc de préserver ces entités, mais aussi de préserver des corridors biologiques, pour la diversité des espèces et des milieux.

Les zones naturelles intéressantes au niveau de la faune et de la flore (zones humides, vallées, étangs) sont classées en secteur non constructible.

### **3 La problématique des réseaux et des déchets**

#### **Les eaux usées**

L'intégralité de la zone constructible sera raccordable au réseau d'assainissement des eaux usées de LOUTEHEL.

La station d'épuration de LOUTEHEL, d'une capacité de 250 EH (équivalents-habitants), est utilisée à 67% de sa capacité (73 raccordés au 01/01/2017, soit 168 EH).

Le projet de carte communale de LOUTEHEL tablant sur une augmentation de la population d'environ 44 habitants, la station d'épuration est en capacité d'assainir les eaux usées des nouveaux résidents.

#### **Le réseau d'eau potable**

La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de la Forêt de Paimpont qui assure la distribution d'eau potable. La production et le transfert ont été transférés au Syndicat Mixte de Production d'eau potable Ouest 35.

L'augmentation de population prévue par la carte communale ne modifiera pas en soit les capacités du Syndicat à alimenter LOUTEHEL. C'est à l'échelle du SIE et du département que la confrontation des besoins en eau s'envisage, et que les grandes interconnexions entre SIE doivent s'organiser.

L'évolution de l'urbanisation de LOUTEHEL, traduite dans sa carte communale, n'aura pas d'effets significatifs sur l'approvisionnement en eau potable des communes du SIE.

A l'échelle régionale, les consommations en eau par habitation ont depuis quelques années tendance à diminuer significativement. Aujourd'hui, la consommation moyenne est passée de 150 à 120m<sup>3</sup>/an/logement pour une famille moyenne. Ce seuil est généralement plus faible encore dans les communes rurales.

Il est important de poursuivre cette économie de l'eau du robinet avant tout par des gestes simples au quotidien (sensibilisation du public).

#### **Les ordures ménagères**

La zone constructible est située sur l'itinéraire de collecte des ordures ménagères gérée par le SMICTOM des Pays de Vilaine. Les nouvelles constructions s'intégreront ainsi dans les circuits existants sans apporter de contraintes supplémentaires.

La définition de terrains constructibles sur la commune peut se traduire à court terme par l'augmentation du nombre d'habitants. Ainsi, cela aura une incidence directe sur la production de déchets sur la commune, ainsi que sur les moyens de traitement de ces déchets en aval.

## **4 La prise en compte des risques**

### **Le risque sismique**

L'ensemble du département de l'Ille-et-Vilaine étant soumis à un risque sismique faible, aucune prescription visant à lutter contre ce risque ne figure dans la carte communale.

### **Le risque inondation**

Il n'est pas prévu, dans le zonage de la carte communale, de constructions nouvelles dans les parties de la commune affectées par le risque d'inondation recensé par l'Atlas des Zones Inondables.

### **Le risque lié aux mouvements de terrain**

Les futures zones à urbaniser de la commune sont situées dans des secteurs où le risque retrait-gonflement des argiles est classé en aléa nul à faible.

### **Le risque lié au transport de matières dangereuses**

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Les élus de LOUTEHEL ont pris en compte ce risque lors de la définition de la zone constructible, notamment en n'ouvrant aucun secteur à l'urbanisation à proximité de la RN 24.

## Conclusion générale

L'objectif initial de la commune est de maîtriser son développement et d'atteindre 320 habitants.

Tout au long de l'élaboration de la carte communale, la commune a particulièrement porté attention :

- à définir des perspectives modérées de développement urbain.
- à conforter l'activité agricole.
- à préserver l'intégralité de ses sites naturels.
- à appliquer une politique réfléchie de conservation et d'enrichissement du paysage ainsi que du patrimoine communal.
- à prendre en compte les différents risques naturels.
- à respecter la réglementation en vigueur.
- à respecter la qualité de vie de chacun des habitants.
- à ne pas créer de problèmes de sécurité routière.

Cette réflexion a alors permis d'établir le plan de zonage annexé au présent rapport de présentation.

Les objectifs de la commune de LOUTEHEL sont modérés et limités au cadre de son territoire : ils n'entravent pas le fonctionnement général de la commune ni celui de l'intercommunalité.

L'ensemble des choix communaux s'inscrit dans une démarche de développement durable, pour plus de cohérence, et de respect de l'environnement naturel et humain.