

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture

Rennes, le 20 avril 2017

Direction des collectivités territoriales et de la
citoyenneté

Le Préfet

Bureau de l'urbanisme

à

Affaire suivie par : J. Bellamy

☎ : 02.99.02.14.02

✉ : joseph.bellamy@ille-et-vilaine.gouv.fr

Monsieur le Maire de LOUTEHEL

S/c de M. le Sous-Préfet de Redon

Objet : Carte communale : projet.

Réf : Votre courrier du 8 mars 2017.

P. J. :

Par courrier ci-dessus référencé, vous m'avez transmis pour avis le dossier, constitué d'un rapport de présentation et d'un plan de zonage, du projet de carte communale de Loutehel qui doit être prochainement soumis à enquête publique.

En parallèle, vous avez saisi l'Autorité environnementale au titre de la procédure au cas par cas (saisine qui, conformément à la législation, doit intervenir avant l'enquête publique).

La commune de Loutehel est située à environ 40 kilomètres au Sud-Ouest de Rennes, elle est desservie par la D63 connectée à la RN24, axe reliant la commune à Rennes, et s'étend sur une superficie de 721 hectares.

Elle est membre de la Communauté de Communes des Vallons de Haute-Bretagne Communauté, qui appartient elle-même au pays des Vallons de Vilaine.

Le rapport de présentation présente une analyse du territoire de la commune qui se caractérise notamment par la présence de nombreux boisements et une trame bocagère consistante.

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2008 et validé en 2016 : elles représentent un peu plus de 157 hectares.

Une approche cartographique a permis d'identifier les réservoirs de biodiversité principaux et secondaires, ainsi que les corridors écologiques et les points de fragilité.

L'analyse urbaine et architecturale fait apparaître une urbanisation linéaire le long des routes départementales, engendrant des coûts importants pour la collectivité et des problèmes de sécurité routière.

La commune a établi son projet de développement urbain avec l'objectif d'atteindre une population de 320 habitants à l'horizon 2027, sur la base d'une population estimée à 276 habitants en 2017, ce qui correspond à un taux de croissance de 1,49 % en moyenne annuelle par rapport à 2017. Il correspond au taux annuel de croissance retenu pour la commune en tant que pôle de proximité par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 7 mars 2017 (1,50 % sur la période 2015-2035).

.../...

Afin de répondre à cet objectif, et en comptabilisant 2,3 personnes par ménage en 2027, la commune prévoit la construction de 19 logements d'ici 2027, dont 6 en dents creuses en centre bourg et 13 sur trois secteurs en extension, dont deux sont des propriétés communales.

Les trois secteurs en extension représentent une surface totale de 1,1ha, ce qui reste compatible avec le potentiel urbanisable prévu au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (qui est de 2 ha au maximum à l'horizon 2035).

La densité des opérations en extension devrait ainsi être de 11,8 logements par hectare (parcelle 847 m² par logement), ce qui correspond à l'objectif d'une densité minimum par opération de 12 logements par hectare fixé par le SCoT pour les pôles de proximité et représente une réduction de 21 % de la taille moyenne des parcelles par rapport à la période 2006-2016 (parcelle de 1080 m² par logement).

Concernant les déplacements, le rapport de présentation aurait pu être complété sur les pratiques modales (covoiturage et intermodalité) pour répondre aux besoins de déplacements extra-communaux, en particulier domicile-travail, et limiter la pratique quasi-exclusive de la voiture dans les déplacements sortants.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'émet un avis favorable au projet de carte communale de Loutehel qui devra être complété en annexant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, conformément à l'article L. 161-1 du Code de l'urbanisme.

Pour le Préfet, et par délégation
Le Secrétaire Général

Denis LAGNON

Copie à :
- DDTM – SEHCV