



Commune de

LOUVIGNÉ-DU-DESERT (35)

Etude :

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Historique :

PLU approuvé le 20 février 2020

Pièce:

Notice

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal n° 2023-07-039.....
En date du 12.07.2023.....
Approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de
Louvigné-du-Désert,

Le Maire,



Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Louvigné-du-Désert
Monsieur Jean-Pierre OGER, Maire
19 Rue Lariboisière, 35420 Louvigné-du-Désert
02 99 98 57 87
urbanisme@louvignedudesert.org

Objet de la procédure : Modification simplifiée ayant pour objet la correction d'une erreur matérielle, constatée au lieu-dit Le Bois Denis, où une aire d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux, existant à la date d'approbation du PLU, ont été intégrés en zone naturelle. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limité est délimité pour reconnaître l'existence de ces équipements et permettre leur évolution (extension des constructions notamment) distingué en deux sous-secteurs : aire d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux.

Sommaire

1- Contexte	2
2- Objet de la modification simplifiée	3
3- Modifications apportées au plan de zonage et justification	7
3.1 – Extraits du plan de zonage initial et modifié	7
3.2- Extrait du règlement littéral amendé.....	9
4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement :	16
5 – EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE	17
6 – ANNEXES	18
7 – NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :	19
8 – LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	22

1- Contexte

Le plan local d'urbanisme de la commune de Louvigné-du-Désert a été approuvé le 20 février 2020. Depuis, ce document n'a fait l'objet d'aucune procédure d'adaptation.

La commune a constaté que l'aire d'accueil des gens du voyage et le terrain familial contigu, avaient été inclus en zone naturelle. Pourtant, au plan de zonage du document d'urbanisme réglementaire approuvé en 2008 et révisé en 2012, les terrains étaient bien classés en zone naturelle NS. Le règlement littéral de 2012 prévoyait que la zone NS « peut accueillir les terrains des gens du voyage dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel ».

La présente procédure a pour objet de corriger cette erreur matérielle car le zonage actuel ne permet aucune évolution de cet équipement public et du terrain familial. Pourtant l'aire d'accueil est bien identifiée et gérée par Fougères Agglomération et l'ensemble des terrains sont référencés au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

L'erreur matérielle constatée nécessite d'apporter des adaptations au plan de zonage du PLU et au règlement littéral.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. de Louvigné-du-Désert affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D. du P.L.U. de Louvigné-du-Désert) :

Axe 2 / Revitaliser le cœur d'agglomération en accueillant prioritairement la population nouvelle à proximité des équipements et services

Prévoir une production de logements qui répond aux besoins identifiés ; Développer l'offre de logements locatifs aidés ou non, en ayant recours notamment à divers outils et opérateurs comme l'OPAH et les offices HLM .

Axe 3 / Affirmer le rôle de commune « pôle d'appui » à l'échelle du Pays de Fougères et de Fougères agglomération, par le développement de l'offre d'équipements, de commerces, de services à la population.

Permettre l'accueil et le développement d'équipements, assurant des services de proximité aux Louvignéens mais aussi aux habitants des communes voisines : les projets de multi accueil, de la villa numérique et de la résidence sénior.

Prévoir des surfaces dédiées à la mise en œuvre de projets complémentaires.

Ainsi, d'un point de vue textuel, la présente procédure est compatible avec le PADD applicable.

La présence de l'aire d'accueil des Gens du voyage est bien identifiée au rapport de présentation du PLU approuvé en 2020 aux pages 5, 56 et 81. Il est donc identifié une incohérence entre les informations données au rapport de présentation et le règlement du PLU.

Ainsi, l'objet de la présente procédure de modification simplifiée du PLU ne change en rien les objectifs affichés par la commune et n'augmente pas les capacités de constructibilité.

La procédure de modification simplifiée est utilisée car le projet de modification correspond strictement à la correction d'une erreur matérielle, prévu à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

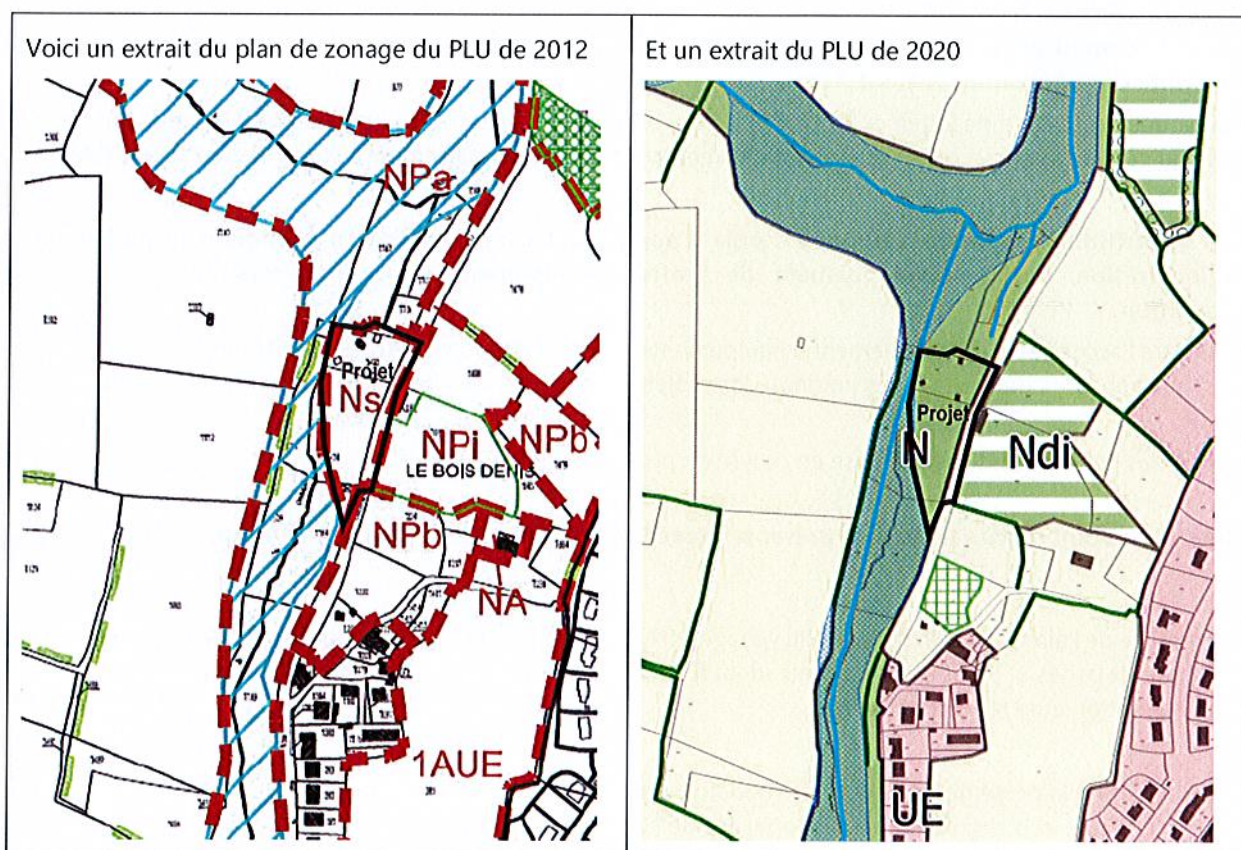
Ce qui est le cas dans le cadre de la présente procédure. Ainsi le projet d'adaptation du plan de zonage du PLU de Louvigné-du-Désert, ainsi que du règlement littéral, peut faire l'objet **d'une procédure de modification simplifiée**.

2- Objet de la modification simplifiée

2.1- La cohérence du PLU dans son « fonctionnement interne »

La présente modification est destinée à corriger une erreur matérielle constatée au sein du dossier du PLU actuellement applicable.

Ainsi, l'aire d'accueil des Gens du voyage et les terrains familiaux, compris en zone naturelle étaient au PLU approuvé en 2012, identifiés en zone naturelle NS, ce qui permettait la réalisation de constructions attachées à cet équipement (bloc sanitaire). Au PLU de 2020, alors que l'aire d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux sont évoqués à plusieurs reprises au rapport de présentation, ils n'ont pas été identifiés au règlement littéral et graphique.



Au plan de zonage du PLU de 2012, la zone NS couvrait une surface de 1800 m². L'objectif est de réidentifier l'aire d'accueil des Gens du voyage ainsi que les terrains familiaux implantés en continuité Sud de l'aire d'accueil.

Cela nécessite de redessiner la zone sous la forme d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité. Une fois cette adaptation apportée au PLU, la communauté d'agglomération de Fougères (compétence communautaire) pourra poursuivre l'exploitation de l'aire d'accueil des Gens du voyage.

2.2- La compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux en vigueur :

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

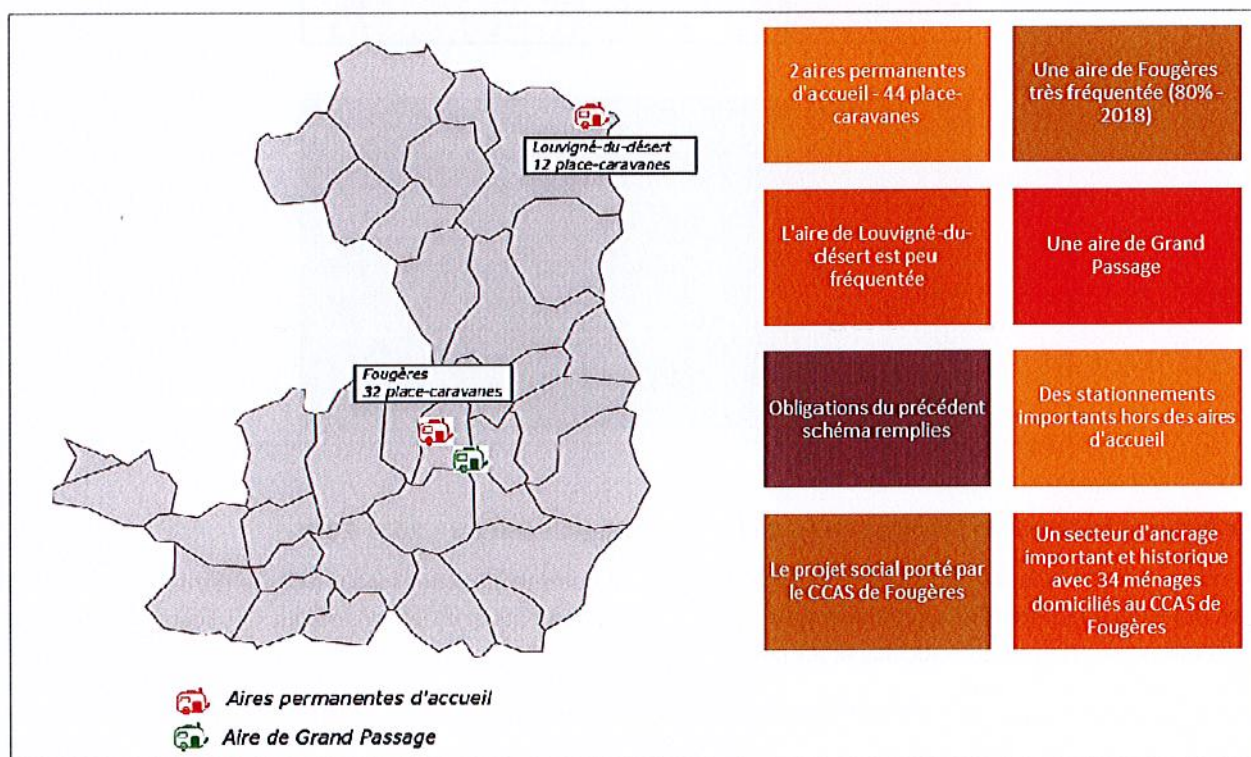
Un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), a été élaboré conjointement par l'État et le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine. Ce document a pour objet de coordonner les actions locales relatives à l'accueil des gens du voyage.

Le SDAHGV 2020-2025 a été approuvé par arrêté conjoint du Préfet et du Président du conseil départemental le 15 juillet 2020. Il s'agit du troisième schéma départemental « gens du voyage » après ceux validés en 2004 et 2012.

Il présente des prescriptions territorialisées, en s'appuyant sur une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante à l'échelle départementale, en matière :

- d'aires permanentes d'accueil : elles sont destinées aux séjours de courte et moyenne durée (occupation pour une durée de 3 mois renouvelable, fermeture annuelle) ;
- de terrains familiaux locatifs : ils sont dédiés à l'installation prolongée de familles et se composent d'emplacements avec un espace pour les caravanes et une construction avec sanitaires, cuisine et espace de séjour ;
- d'aires de petit et grand passage : il s'agit de terrains viabilisés par un aménagement léger, permettant l'accueil ponctuel de grands groupes, en particulier pour les grands passages estivaux.

Concernant Fougères Agglomération, l'aire d'accueil des Gens du voyage de Louvigné-du-Désert est bien identifiée (Extrait du SDAHGV 2020-2025, page 127) :



⇒ **Equipements à réaliser :**

Fougères Agglo	AIRES PERMANENTES D'ACCUEIL						
	SD 2012-2017		En service au 31 12 18		SD 2020 - 2025		
	Places	APA	Places	APA	Places	APA	à réhab
Fougères	32	1	32	1	32	1	1
Louvigné	12	1	12	1	12	1	0
Total	44	2	44	2	44	2	1

Fougères Agglo	AIRES DE GRAND PASSAGE					
	SD 2012-2017		En service au 31 12 18		SD 2020 - 2025	
	AGP 1 ha	AGP 4 ha	AGP 1 ha	AGP 4 ha	AGP 1 ha	AGP 4 ha
Fougères	0	1	0	1	1	1
Louvigné	0	0	0	0	0	0
Total	0	1	0	1	1	1

Fougères Agglo	DISPOSITIFS TERRAINS FAMILIAUX					
	SD 2012-2017		En service au 31 12 18		SD 2020 - 2025	
	Places	TF	Places	TF	Places	TF
Fougères	0	0	0	0	40	10
Louvigné	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	40	10

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Fougères Agglomération – 2021-2026

Le Programme d'actions du Programme Local de l'Habitat compte 33 actions pour aider le territoire à atteindre ses objectifs quantitatifs et à aider à harmoniser l'offre de logements et d'hébergements. Ces actions concernent les communes, les bailleurs sociaux et les particuliers.

Voici un extrait des orientations du PLH :

Orientations	Application locale (Extraits du DOO du PLH)	Lien avec la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU
1. Enrichir et diversifier l'offre de logement dans une approche d'économie foncière et de renouvellement urbain.	Un objectif de croissance de +1%/an. Lutter contre la vacance, rénover le parc de logements ancien. Un objectif de production de 12 logements/an en moyenne avec la répartition suivante : 30% en extension urbaine, 70% en renouvellement urbain dont 50%	Sans objet et pour information, Louvigné du Désert est identifiée « pôle secondaire ».

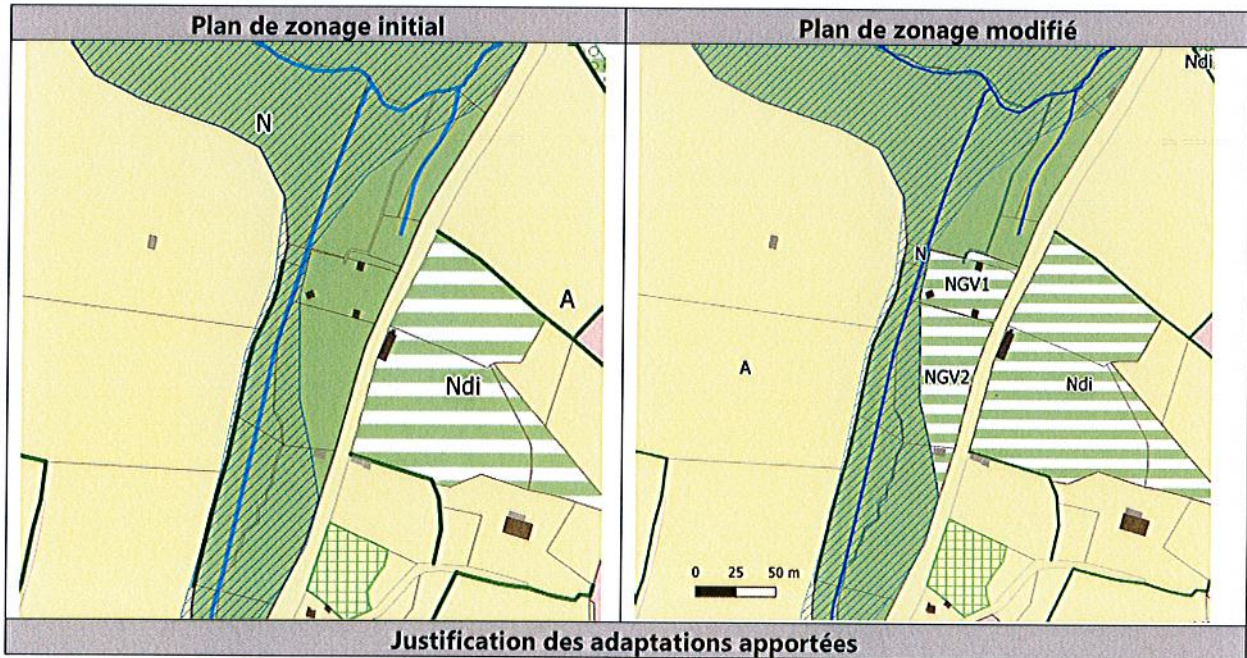
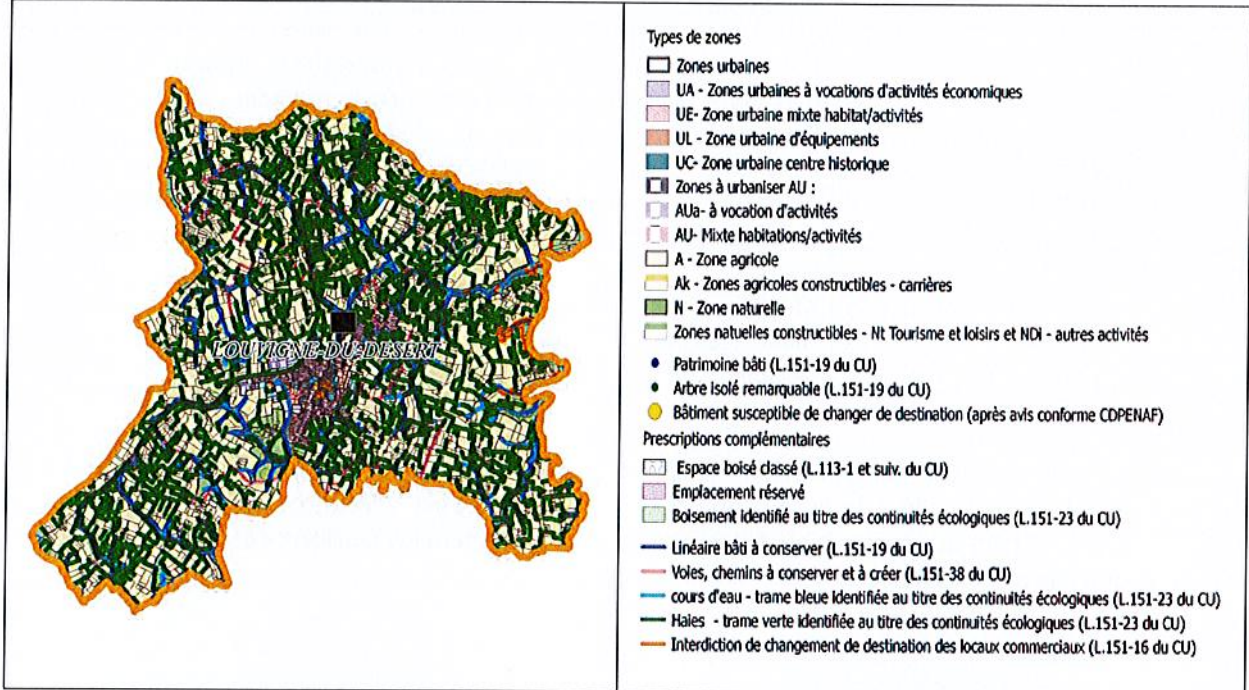
	en reconquête des logements vacants. Une densité de 18log./ha minimum à respecter.	
2. Améliorer le confort du parc existant et valoriser le patrimoine	Requalifier et rénover le parc existant ; Lutter contre la précarité énergétique	Sans objet
3. Répondre plus qualitativement aux besoins des publics spécifiques	Répondre aux besoins des populations spécifiques (jeunes, personnes vieillissantes, personnes handicapées, gens du voyage...). Permettre aux populations modestes de se loger dignement sur l'ensemble du territoire.	Fiche-action n°27 : Financer une étude sur la réponse aux besoins d'hébergement des gens du voyage. Fiche-action n°28 : Créer une offre adaptée aux besoins de sédentarisation des gens du voyage.
4. Observer, suivre et animer la politique locale de l'habitat et sa dynamique partenariale	Mettre en place une gouvernance renouvelée pour un projet partagé. Se doter d'un observatoire.	Sans objet

Au PLH de Fougères Agglomération, l'aire d'accueil des gens du voyage de Louvigné-du-Désert est bien identifiée. Il est aussi spécifié à la fiche action n°28, l'objectif de créer une offre adaptée aux besoins de sédentarisation des gens du voyage. Ainsi, l'identification au PLU des terrains familiaux existants à Louvigné-du-Désert répond aux objectifs du PLH.

3- Modifications apportées au plan de zonage et justification

3.1 – Extraits du plan de zonage initial et modifié

Situation au plan de zonage du PLU de Louvigné-du-Désert :





L'aire d'accueil des Gens du voyage, de compétence communautaire, et les terrains familiaux contigus en limite Sud, existaient préalablement à l'approbation du PLU.

Les limites de la zone ont été ajustées en tenant compte de l'inventaire des zones humides et en excluant la zone humide identifié en limite Ouest de la zone.

Ainsi, la nouvelle zone définie couvre une surface de 4863 m², la zone NS, au PLU de 2012, couvrait 6500 m² environ.

La baisse de 1700 m² environ correspond à la voie communale qui avait été comprise en zone NS et qui est comprise maintenant en zone agricole. Le STECAL a été délimité uniquement sur l'emprise de l'aire d'accueil des Gens du voyage et sur les terrains familiaux.

3.2- Extrait du règlement littéral amendé

3.2.1- Adaptations du règlement littéral dédiées à l'aire d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyages :

Il est créé un zonage spécifique NGV (zone Naturelle Gens du Voyage) et un règlement spécifique à la zone ainsi rédigé :

Secteurs NGV Aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux



NGV.1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdits	Admis	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹		O	L'installation de "caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" est autorisée sur l'aire d'accueil ainsi que sur le terrain familial. Les locaux techniques et les locaux complémentaires aux caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	Hébergement ²		O	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		

¹ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

² Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics			O	<p>Les locaux techniques, les locaux complémentaires aux caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, aires de stationnement, la construction d'une salle commune ;</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;</p> <p>Les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

NGV 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NGV 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

NGV 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En secteur NGV1, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance de un mètre minimum de l'alignement.

En secteur NGV2, les constructions seront implantées à 5.00 mètres minimum et à 20.00 mètres maximum de l'alignement.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

NGV 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres ;

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du CU.

NGV 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

En secteur NGV1 : Une construction « commune » à la zone et une construction par emplacement.

En secteur NGV2 : Il est admis une construction par emplacement dans la limite de six constructions au sein du secteur.

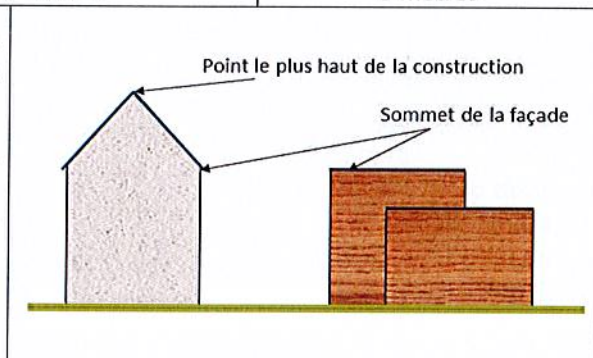
NGV 2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l’emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ³	Point le plus haut de la construction
Habitation et annexes	3 mètres	5 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s’il était de nature à porter atteinte à la qualité du site : Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d’intérêt général.



NGV 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Les locaux complémentaires aux caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : L’emprise au sol de l’ensemble des bâtiments par emplacement (bloc sanitaire, cuisine...) est limitée à 40 m².

La construction « commune » : l’emprise au sol est limitée à 60m².

NGV 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D’autres volumétries sont permises dès lors qu’elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d’utilisation d’énergies renouvelables.

Sont interdites :

- La construction d’annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d’une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, maison à colombage, etc...)

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : Le granit de Louvigné et l’ardoise. Le bois et le zinc sont admis.

³ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Afin de préserver l'harmonie générale, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de beige foncé, gris (bleuté à brun) et brique.

Toitures et couvertures :

Sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, couverte par un autre type de matériau, les couvertures seront de teinte ardoise et/ou zinc pré-patiné. Les toitures et couvertures pourront être végétalisées. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade.

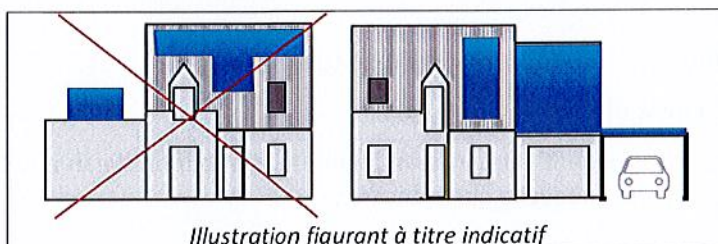


Illustration figurant à titre indicatif

Les clôtures : Les clôtures en plaques ciment sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives .

Sur la voie et autres emprises publiques, sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 1,50 mètre de hauteur totale :

- Les clôtures à claire-voie, dont 50% minimum de la surface sera ajourée,
- Les clôtures en grillages sans soubassement.

En cas de réalisation de plantations, les haies vives seront composées d'essences locales⁴ et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage.

NGV 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

NGV 2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

NGV 3- Equipement et réseaux**NGV 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

NGV 3.2- Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou aux clôtures. Les installations et branchements ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Justification de l'amendement du règlement littéral

Un règlement distinctif est défini car l'occupation de la zone est spécifiquement réservée à l'accueil des gens du voyage, que ce soit sur l'aire d'accueil des gens du voyage ou sur les terrains familiaux.

La rédaction du règlement reprend en grande partie les règles qui avaient été définies pour la zone NS du PLU de 2012 :

- L'emprise au sol des constructions par emplacement = 40m²
- La hauteur des façades des constructions = 3.00 mètres
- L'obligation de branchement des eaux usées à un système d'assainissement individuel dans l'attente de la réalisation de l'extension du réseau d'assainissement collectif.

Il n'est pas défini de coefficient visant à limiter l'imperméabilisation des sols car l'usage de ces espaces est atypique : des véhicules dont des caravanes qui doivent pouvoir circuler à l'année sur ces aires.

Autrement, par souci d'équité de traitement, les règles d'aspect des constructions sont les mêmes que sur le reste du territoire communal de Louvigné-du-Désert.

Les règles d'implantation des constructions sont distinctes entre :

- L'aire d'accueil des gens du voyage, où le terrain est aménagé et les emplacements sont à ce jour délimités,
- Les terrains familiaux, où la « densité » des emplacements est moindre.

3.3- Evolution du tableau des surfaces

L'évolution présentée au tableau ci-après tient compte de la procédure de modification simplifiée n°1.

Type de zone	P.L.U. de 2012 (en hectare)			P.L.U. de 2020 (en hectare)			Modification simplifiée
	Secteur	Indice	surface	Secteur	Indice	surface	
Zone urbaine	Secteur central	UC	18,6	Secteur central	UC	19,7	19,7
	Secteur d'extension	UE	133,53	Secteur extension	UE	103,26	103,26
	Secteur d'activités	UA	44,58	Secteur d'activités	UA	40,94	40,94
	Secteur de sports et de loisirs	UL	4,74	Secteur de sports et de loisirs	UL	13,84	13,84
	TOTAL U		201,45	TOTAL U		177,74	177,74
Zone à urbaniser à court terme	Secteur d'extension	1AUE	3,92	Secteur d'extension	AU	5,2	5,2
	Secteur d'activités	1AUA	10,95	Secteur d'activités	AUA	2,58	2,58
	Secteur de sports et de loisirs	1AUL	5,84	Secteur de sports et de loisirs	-		
Zone à urbaniser ultérieure	Secteur ultérieur d'extension	2AU	21,69	-	-		
	Secteur d'activités	2AUA	3,82	-	-		
	TOTAL AU		46,22			7,78	7,78
zone agricole	Agricole	A	3276,7	Agricole	A	3269,5	3269,5
	-	-		Agricole carrière	Ak	31,16	31,16
	TOTAL A		3276,7	TOTAL A		3300,66	3300,66
zone naturelle	Mixte (habitations)	NA	73,4	-	-		
	Exploitation minière	NK	52,9	-	-		
	stockage de déchets inertes	NPi	5,9	stockage de déchets inertes	NDi	5,9	5,9
	Protection des sites et milieux exceptionnels	NPa	504,96	Naturel	N	730,7	730,22
	Protection de la nature et des sites	NPb	63,75	-	-		
	Terrains des gens du voyages	NS	0,65	Terrains des gens du voyages	NGV	0	0,48
	-	-		Tourisme et loisirs	Nt	3,15	3,15
	TOTAL N		701,56			739,75	739,75
Superficie communale			4225,93				4225,93

4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement :

Voici une première approche pour évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement basée sur une analyse thématique succincte. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Les thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (éviter), R (Réduction), ou C (compensation) et prescriptions proposées
Milieux naturels et biodiversité	La délimitation du STECAL dédiée au gens du voyage est délimitée au plus juste sur une emprise de 4800m ² environ. Les surfaces artificialisées ont été réalisées préalablement à la présente procédure.	E : les limites du STECAL ont pour objectifs d'assurer la préservation de la vallée et de sa zone humide longeant la limite Ouest du secteur. Le projet est sans incidence supplémentaire sur l'environnement.
Espaces agricoles	Pas d'emprise sur des terres agricoles exploitées	E : pas d'emprise sur l'espace agricole
Consommation foncière		
Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)	Augmentation des surfaces imperméabilisées. Augmentation des besoins en eau du fait de l'augmentation du nombre de familles sur le site.	C : le règlement prévoit une limitation au strict besoin du fonctionnement du secteur : Il est envisagé une construction par emplacement (bloc sanitaire, cuisine...), dont l'emprise au sol est limitée à 40 m ² et en plus, une construction « commune » dont l'emprise au sol est limitée à 60m ² pour le secteur NGV1.
Climat, air, énergie	Adaptabilité du projet aux changements climatiques	Les terrains familiaux et l'aire d'accueil étant existants, et le recours au véhicules pour les déplacements étant habituel, le projet n'a pas de préconisation en la matière.
Cadre de vie, paysage et patrimoine	Impact des constructions réalisées	R : des règles d'aspect sont définies pour assurer l'intégration paysagère du secteur NGV.
Risques naturels et technologiques	Aucun	/
Nuisances sonores	Aucune en dehors de la réalisation des travaux	/
Déchets	Aucun impact	/

La mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée du PLU - traitant de la correction d'une erreur matérielle concernant l'aire d'accueil des Gens du voyage et des terrains familiaux, n'aura pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement en comparaison au PLU approuvé le 20/02/2020, qui a fait l'objet d'une étude au cas par cas ayant précisé que le projet de plan local d'urbanisme n'était pas dispensé d'évaluation environnementale (Avis n°2018-005701). Puis la MRAe avait conclu « n'avoir aucune observation à formuler » (Avis délibéré n°2019-007229 – décision du 19 septembre 2019).

5 – EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE

Commune de Louvigné-du-Désert
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Extrait du plan de zonage du PLU
Echelle 1/3000ème

Légende

Zonage

- UE - zone urbaine mixte
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle
- Zone naturelle constructible :
 - NDi - déchets inertes
 - NGV1 - Aire d'accueil des Gens du voyage
 - NGV2 - Terrains familiaux

Prescriptions complémentaires

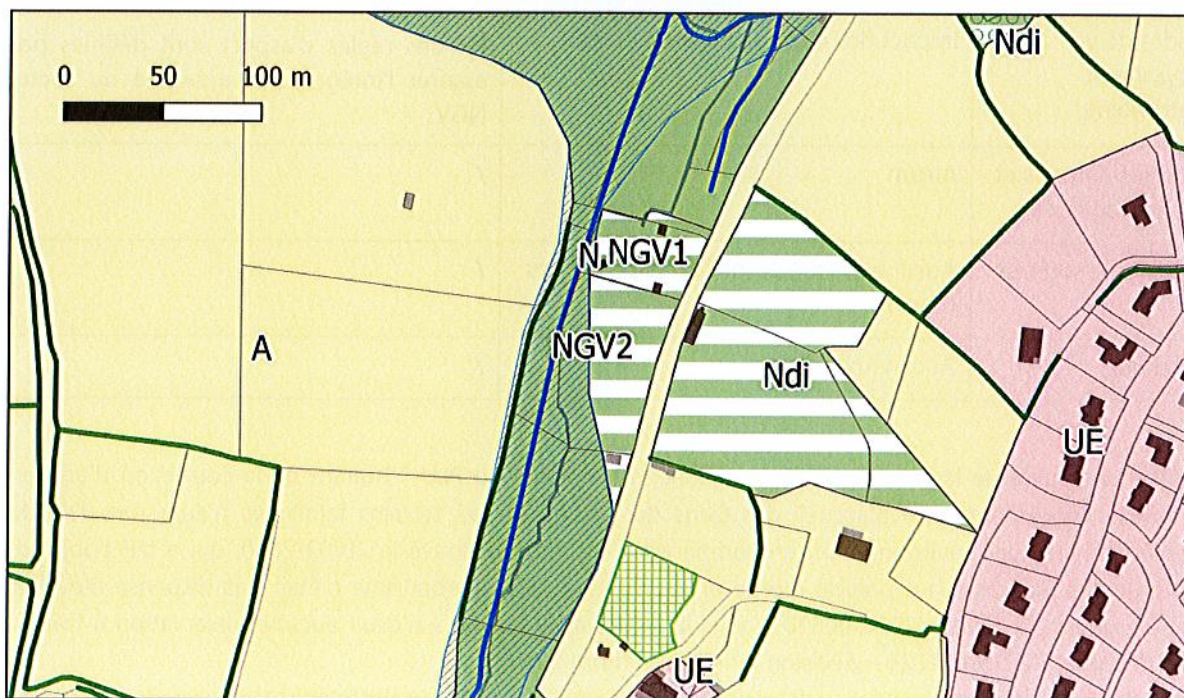
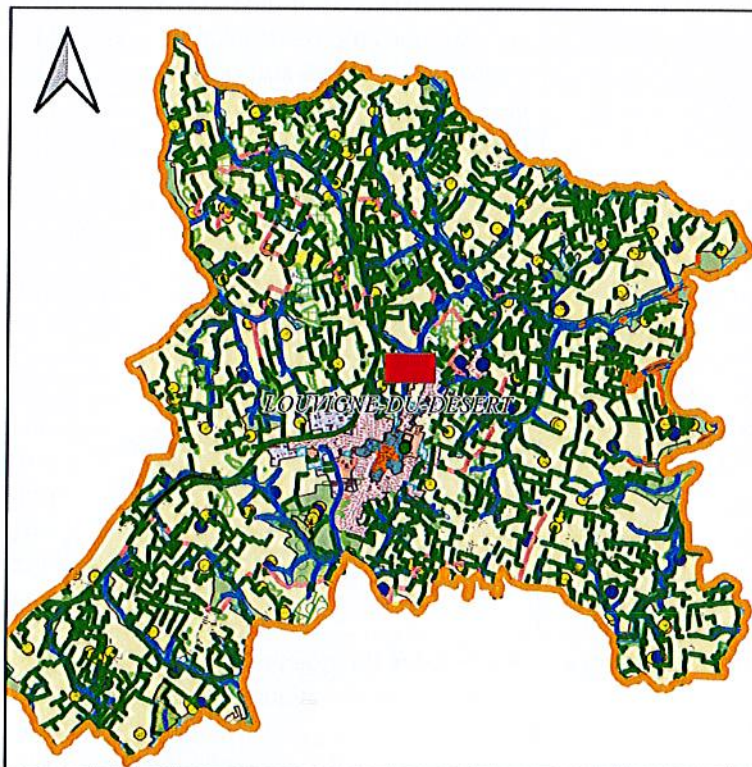
- Espace boisé classé
- Boisement (continuité écologique)

Continuités écologiques :

- Cours d'eau
- Haie bocagère

Autre

- Zone humide



6 – ANNEXES

Décision de la MRAe sur l'évaluation environnementale du PLU de Louvigné-du-Désert



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur la révision générale du plan local d'urbanisme
de Louvigné-du-Désert (35)**

n° MRAe 2019-007229

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 19 juin 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 19 septembre 2019

La présidente de la MRAe Bretagne

Aline Baguet

7 – NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Le dossier du modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Louvigné-du-Désert a été notifié aux « personnes publiques associées (PPA) » figurants au tableau ci-dessous. Conformément aux articles L.153-40 du code de l'urbanisme, ces PPA ont eu un d'un délai de un mois à compter de la réception du dossier pour émettre un avis, faute de quoi il est réputé favorable. Les avis des personnes publiques ayant adressé leurs remarques sont joints au présent dossier :

Personnes Publiques Associées	Consultation	Avis transmis
Fougères Agglomération	X	
Le Président du SCoT du Pays de Fougères	X	
La Préfecture, et le cas échéant, la sous-Préfecture qui a consulté l'ensemble des services de l'Etat (DDTM, ARS, STAP, DRAC ...)	X	
Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine	X	
Le Conseil Régional de Bretagne	X	
La Chambre d'Agriculture	X	
La Chambre de Commerce et d'industrie territoriale (CCI)	X	
La Chambre des Métiers	X	
Les communes limitrophes :		
Villamée	X	
Monthault	X	
Mellé	X	
La Bazouge-du-Désert	X	
Parigné	X	X
Landéan	X	
Landivy	X	
Saint Brice-de-Landelles	X	
Les loges Marchix	X	X
SMICTOM du Pays de Fougères	X	
SAGE Couesnon	X	
La MARE a été saisie du dossier	Non concerné	
Sage Couesnon – avis du Syndicat de Bassin Versant du Couesnon	X	
INAO	Non concerné	
CNPF	Non concerné	

Les avis adressés figurent ci-après.



Ille & Vilaine
LE DÉPARTEMENT

Le Président

Monsieur Jean-Pierre OGER
Maire
Mairie de Louvigné-du-Désert
19 rue Lariboisière
35420 LOUVIGNE-DU-DESERT

Rennes, le 01 JUIN 2023

Monsieur le Maire,

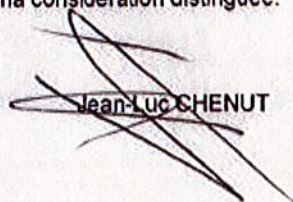
Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que Personne publique associée, a été sollicité par la commune de Louvigné-du-Désert par mail, le 19 mai 2023, sur le projet de modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (délibération du conseil municipal du 20 octobre 2022).

L'objet de cette modification porte sur une correction d'erreur matérielle en zone N du Plan local d'urbanisme approuvé en février 2020. Elle se traduit par la création d'un zonage spécifique NGV (zone naturelle gens du voyage) 1 et 2 rattachés aux règlements littéral et graphique.

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Le dossier n'appelle pas d'observation du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.


Jean-Luc CHENUT

Copie :

- Madame Emmanuelle ROUSSET, Vice-présidente
- Monsieur Denez MARCHAND, Vice-président
- Agence du Pays de Fougères

La gestion du courrier fait l'objet d'un traitement informatique. Pour plus de renseignements et faire valoir vos droits, contactez l'émetteur du courrier ou le délégué à la protection des données (dpo@ille-et-vilaine.fr / 02 99 02 35 35)

Hôtel du Département – 1 avenue de la Préfecture – CS 24218 – 35042 RENNES Cedex – tél : 02 99 02 35 35 – www.ille-et-vilaine.fr



MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1 du PLU de LOUVIGNÉ DU DÉSERT imap://urbanisme%40louvignedudesert%2Eorg@ssl0.ovh.ne...

Sujet : MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1 du PLU de LOUVIGNÉ DU DÉSERT
De : Mairie de Les Loges Marchis <mairie.leslogesmarchis@wanadoo.fr>
Date : 02/06/2023, 11:12
Pour : urbanisme@louvignedudesert.org

Bonjour,

Suite à votre mail en date du 19 mai 2023, je vous informe que nous n'avons pas de remarques ou observations concernant la modification simplifiée n°1 du PLU de Louvigné-du-Désert. Vous souhaitant bonne réception du présent message.

Cordialement,
Lucie THOMAS

--

Mairie de LES LOGES MARCHIS
1 place de la Mairie
50600 LES LOGES MARCHIS
Tel. 02 33 49 02 64
courriel : mairie.leslogesmarchis@wanadoo.fr



A Parigné, le 26 mai 2023

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Louvigné du Désert

Madame, Monsieur,

Suite à la réception de votre courrier en date du 19 mai 2023 relatif à la modification simplifiée n°1 du PLU de la ville de Louvigné du Désert, Je vous informe que la commune de Parigné émet un avis favorable sur ce projet et n'a pas de remarque particulière à vous transmettre.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, en l'expression de ma considération très respectueuse.

Le Maire,
Hervé Guillard



8 – LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier du modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Louvigné-du-Désert a été mis à la disposition du public du 15 au 30 juin 2023 inclus, en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et conformément aux modalités définies à la délibération du Conseil Municipal n°..... :

- A la mairie, aux jours et heures d'ouverture de cette dernière, où un registre papier a été ouvert et où ne figure qu'une observation,
- Sur le site internet de la mairie : aucune remarque ou observation déposée par mail sur le site internet de la ville ou par mail au service urbanisme.

Voici l'observation déposée (extrait du registre) :

	le 28 /06 /2023	néant
	le 29 /06 /2023	néant
30 /06 /23	Je constate que le STECAL créé (cf plans page 3 et 17 de la notice) reprend les mêmes limites que la zone NS définie au PLU 2012 (cf plan page 3 de la notice) A savoir : parcelle section B N°1566 : terrain de l'aire d'accueil des gens du voyage de Faugères Agglomération une partie de la parcelle section B N°1424 : terrain privé en co-propriété occupé par des gens du voyage une petite partie de la parcelle section B n°1104 : terrain privé en co-propriété occupé par des gens du voyage Mme Isabelle LEE	

