



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne sur le projet de  
révision du plan local d'urbanisme  
de La Selle-en-Luitré (35)**

n° MRAe : 2023-011277

Avis délibéré n°2024AB18 du 7 mars 2024

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 7 mars 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de La Selle-en-Luitré (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Alain Even, Chantal Gascuel, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy, Audrey Joly, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de La Selle-en-Luitré pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 12 décembre 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.**

## Avis complémentaire

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de La Selle-en-Luitré<sup>1</sup> a fait l'objet d'un premier avis de la mission régionale d'autorité environnementale (Mrae) Bretagne le 27 octobre 2023 (cf. [avis délibéré n°2023AB76](#) ci-joint). Ce dernier avait relevé, sur le territoire, des incidences environnementales relatives aux enjeux suivants :

- **la préservation des espaces naturels et agricoles** dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de préservation des fonctionnalités des sols, compte-tenu de la consommation de plus de 9 hectares d'espaces naturels ou agricoles, projetée sur la durée du PLU ;
- **la protection de la trame verte et bleue et des continuités écologiques**, en raison de la présence de la vallée du Couesnon qui traverse le territoire et des risques de fragmentation de celui-ci ;
- **le maintien de la qualité du paysage agricole**, diversifié avec un bocage préservé, en lien notamment avec le choix d'agrandir significativement la zone d'activités (ZA) de l'Aumallerie ;
- **la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques** au regard du mauvais état écologique actuel des eaux des cours d'eau du bassin versant du Couesnon ;
- **la prise en compte de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique**, en lien notamment avec les nouveaux flux de déplacements motorisés engendrés.

Le nouveau projet de révision du PLU de La Selle-en-Luitré, tel qu'arrêté le 5 décembre 2023, n'apporte aucune modification sur ces points. L'Ae note l'ajout d'une huitième orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoyant une zone de renaturation sur 1,28 hectares et la rectification d'erreurs matérielles.

**Ainsi, toutes les recommandations de l'avis en date du 27 octobre 2023 restent valables, en particulier sur les impacts conséquents de la révision du PLU sur la consommation foncière de terres agricoles et naturelles.**

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

*Signé*

Jean-Pierre GUELLEC

<sup>1</sup> Tel qu'arrêté le 4 juillet 2023 en conseil municipal.



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne sur le projet  
de révision du plan local d'urbanisme  
de La Selle-en-Luitré (35)**

n° MRAe : 2023-10890

Avis délibéré n°2023AB76 du 27 octobre 2023

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 19 octobre 2023, pour l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de La Selle-en-Luitré (35).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Alain Even, Chantal Gascuel, Isabelle Griffé, Jean-Pierre Guellec, Audrey Joly, Sylvie Pastol et Philippe Viroulaud.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de La Selle-en-Luitré pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 25 juillet 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.


Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	2/16
---	--	------

## Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du PLU et des enjeux environnementaux associés.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de PLU.....	7
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU.....	11
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, multifonctionnalité des sols.....	11
3.2. Trame verte et bleue (TVB) et biodiversité.....	11
3.3. Qualité paysagère et transitions « ville-campagne ».....	13
3.4. Qualité de l'eau et des milieux aquatiques.....	13
3.5. Risques, santé, nuisances.....	14
3.6. Changement climatique, énergie et mobilité.....	15

## Synthèse

La Selle-en-Luitré est une commune limitrophe de la commune de Fougères, appartenant à la communauté d'agglomération de Fougères. Elle compte 617 habitants en 2020 (Insee). Ses zones urbanisées comprennent notamment le bourg au sud-est ainsi que la majeure partie de la zone d'activités (ZA) de l'Aumallerie au nord-ouest<sup>1</sup>.

La trame bleue comprend principalement la vallée du Couesnon. Elle comporte de nombreuses zones humides, en lien avec les affluents du Couesnon. La trame végétale est essentiellement composée de bocage et de parcelles agricoles. La voiture est le mode de déplacement privilégié sur le territoire, avec peu de solutions alternatives offertes par les transports en commun.

L'objectif de la commune est d'accueillir 142 habitants supplémentaires à l'horizon 2031<sup>2</sup> et de construire 56 logements supplémentaires sur le territoire, dont 20 % en densification. Il repose sur une hypothèse de croissance démographique de +1.4% par an. **La commune prévoit de consommer plus de 9,2 hectares de terres agricoles et naturelles<sup>3</sup>. Une déviation de la route nationale (RN) 12, traversant la commune d'est en ouest, est également à l'étude.**

Les principaux enjeux liés à la révision du PLU de La Selle-en-Luitré, identifiés par l'autorité environnementale, sont **la préservation des espaces naturels et agricoles** dans le cadre des objectifs de sobriété foncière<sup>4</sup> et de préservation des fonctionnalités des sols, au regard de la consommation de plus de 9 hectares sur la durée du PLU, **la protection de la trame verte et bleue et des continuités écologiques** vis-à-vis des risques de fragmentation du territoire par les futurs aménagements, le maintien de **la qualité du paysage** agricole et ouvert, notamment aux abords de la zone d'activités de l'Aumallerie, **la qualité de l'eau et des milieux aquatiques** au regard du mauvais état écologique actuel des eaux des cours d'eau du bassin versant du Couesnon, **la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique**, en lien notamment avec les nouveaux flux de déplacements motorisés engendrés.

L'évaluation environnementale présente clairement le projet d'aménagement mais devrait être clarifiée quant à la justification des choix d'urbanisation. **La commune ne présente aucun scénario alternatif questionnant les différentes localisations pour les futures zones à urbaniser ou leur dimensionnement.** L'Ae relève que le projet de PLU, par l'extension de la ZA de l'Aumallerie (sud et ouest) qu'il instaure, est particulièrement impactant pour la biodiversité (continuités écologiques) en ce qu'il artificialise et fragmente fortement le territoire dans des zones identifiées par la commune comme étant sensibles pour la biodiversité.

**L'Ae recommande à la commune de revoir le projet de révision du PLU en appliquant la séquence « ERC » destinée à éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement, en particulier pour les incidences négatives du PLU sur la biodiversité et le paysage.**

**L'Ae recommande à la commune de compléter l'évaluation environnementale sur la capacité du système d'assainissement des eaux usées en lien avec les incidences sur les milieux récepteurs.**


L'ensemble des remarques et recommandations de l'Ae sont précisées dans l'avis détaillé qui suit.

1 La ZA de l'Aumallerie compte 51 entreprises. Elle s'étend également sur la commune voisine de Javené.

2 Sur la base des données INSEE, en 2017.

3 1,5 ha pour l'habitat, 2,2 ha pour les équipements et 5,5 hectares pour la zone d'activités de l'Aumallerie.

4 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le SRADDET de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols, respectivement aux horizons 2050 et 2040.

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	4/16
---	--	------

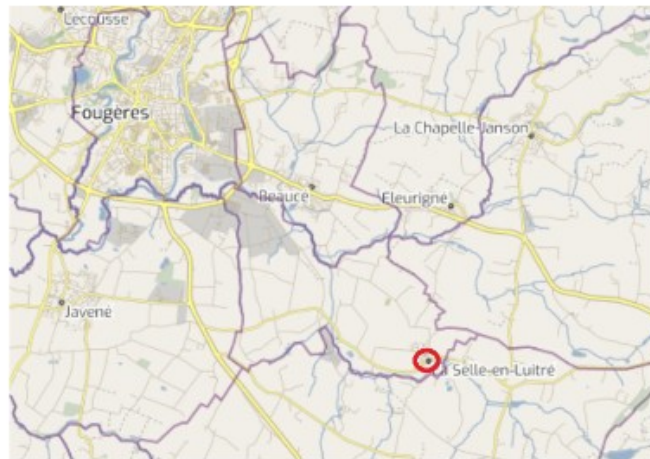
## Avis détaillé

*L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.*

### 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du PLU et des enjeux environnementaux associés


#### 1.1. Contexte et présentation du territoire

Située au nord-est du département d'Ille-et-Vilaine, La Selle-en-Luitré est une commune limitrophe de la commune de Fougères, appartenant à la communauté d'agglomération de Fougères<sup>5</sup>. Elle compte 617 habitants en 2020 (selon l'Insee).



Localisation de la Selle-en-Luitré (35). Source : Visualiseur GeoBretagne

<sup>5</sup> La communauté d'agglomération de Fougères compte aujourd'hui 29 communes, représentant une population d'environ 55 500 habitants.

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	5/16
---	--	------





Paysages de La Selle-en-luitré (35) (source : rapport de présentation)

Les principales zones urbanisées comprennent le bourg au sud-est ainsi que la zone d'activités (ZA) de l'Aumallerie située au nord-ouest<sup>6</sup>. La Selle-en-Luitré comporte de nombreux paysages ouverts et des parcelles agricoles remembrées. Le bourg est situé dans une partie vallonnée. Le paysage communal est de plus en plus l'objet d'une urbanisation diffuse et d'un développement de zones d'activités. Celle de l'Aumallerie, d'une surface totale de 144 hectares dont 95 sur le territoire de la commune, offre un paysage minéral comportant des bâtiments hauts qui marquent une limite franche avec le paysage rural environnant.

La trame bleue est principalement composée, au centre du territoire, par la vallée du Couesnon qui divise la commune en deux. Elle comporte de nombreuses zones humides, en lien avec les affluents du Couesnon. La commune dispose, en outre, d'une trame bocagère riche (43 km de linéaire de haies) dont 91 % est en bon état de conservation et 79 % a une fonctionnalité écologique avérée ce qui, malgré des discontinuités, constitue un réseau en relativement bon état.

La Selle-en-Luitré est couverte par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Couesnon qui identifie la qualité des eaux des cours d'eau du bassin versant du Couesnon comme mauvaise, notamment au regard des concentrations élevées en nitrates et en phosphore. Le Couesnon est en état écologique moyen.

La voiture est le mode de déplacement privilégié sur la commune et peu de solutions alternatives sont offertes par les transports en commun, notamment pour les trajets domicile-travail.

La commune est traversée d'est en ouest par une seule route départementale, la RD 22, et par la route nationale (RN 12) au niveau de la ZA de l'Aumallerie.

Enfin, la commune relève du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Fougères.

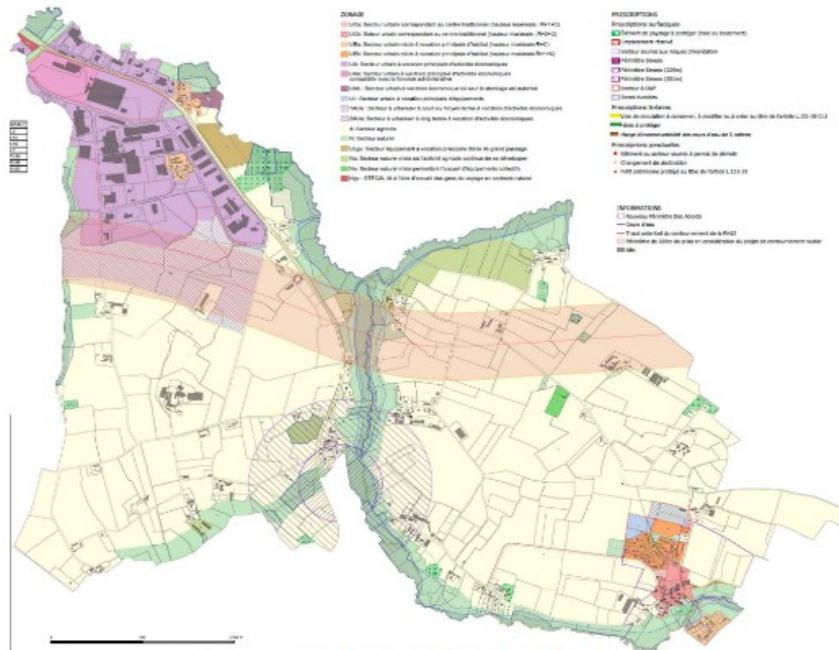
<sup>6</sup> La ZA de l'Aumallerie s'étend compte 51 entreprises. Elle s'étend également sur la commune voisine de Javené.

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	6/16
--	--	------

## 1.2. Présentation du projet de PLU

À la date de rédaction de cet avis, les données Insee 2020 étant disponibles, l'avis de l'Ae s'appuiera sur ces informations en précisant si le projet de la collectivité est conforté ou mériterait d'être amendé au regard de ces données plus récentes.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) repose sur une hypothèse de croissance démographique de +1.4% par an. Il prévoit la consommation de 1,5 ha pour l'habitat, 2,2 ha pour les équipements (terrain de football et terrain multi-sports) et 5,5 hectares pour la ZA de l'Aumallerie. Il est également évoqué un projet de déviation de la RN 12 traversant la commune d'est en ouest, dont le tracé potentiel figure à titre d'information au règlement graphique.



Règlement graphique du projet de révision du PLU (source : dossier)

La commune prévoit sept orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont deux pour les extensions à vocation d'équipements, deux pour l'habitat et trois pour l'aménagement de la ZA de l'Aumallerie<sup>7</sup>. Le PLU comprend également deux OAP thématiques relatives aux zones d'activités et à la trame verte et bleue (TVB).

<sup>7</sup> La gestion de la zone d'activité de l'Aumallerie relève de la compétence de Fougères Agglomération.

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	7/16
--	--	------

L'objectif de la commune est d'accueillir 142 habitants supplémentaires à l'horizon 2031 et de construire 56 logements. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit de réaliser 20 % de ces logements en densification.

### 1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet de plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux de la révision du PLU de La Selle-en-Luitré identifiés par l'autorité environnementale sont :

- **la préservation des espaces naturels et agricoles** dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de préservation des fonctionnalités des sols, au regard de la consommation de plus de 9 hectares d'espaces naturels ou agricoles, projetée sur la durée du PLU ;
- **la protection de la trame verte et bleue et des continuités écologiques**, en raison de la présence de la vallée du Couesnon qui traverse le territoire et des risques de fragmentation de celui-ci ;
- **le maintien de la qualité du paysage agricole**, diversifié avec un bocage préservé, en lien notamment avec le choix d'agrandir significativement la ZA de l'Aumallerie ;
- **la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques** au regard du mauvais état écologique actuel des eaux des cours d'eau du bassin versant du Couesnon ;
- **la prise en compte de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique**, en lien notamment avec les nouveaux flux de déplacements motorisés engendrés.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale

Le dossier d'évaluation environnementale comprend le document d'urbanisme lui-même accompagné d'un résumé non technique, d'un rapport de présentation comprenant un état initial de l'environnement, la justification des choix soutenant le projet de PLU, le bilan du PLU précédent ainsi que les incidences environnementales, les indicateurs de suivi et une annexe relative à l'inventaire bocager.

**Le rapport de présentation comprend de nombreuses cartes et notamment des cartes de synthèse qui rendent le dossier lisible et accessible pour le public.**


- *Articulation avec les plans-programmes supérieurs*

Le dossier comporte un tableau synthétique permettant de confronter le projet de PLU au cadre du ScoT du pays de Fougères. Ce dernier qualifie la ZA de l'Aumallerie de zone d'activités d'intérêt de Pays ayant vocation à être développée. En outre, le SCOT prévoit une politique de transports à l'échelle de l'agglomération autour de la sécurisation des principaux axes routiers par une amélioration des dessertes, la réalisation de contournement (tel que celui prévu pour la Selle-en-Luitré). En cela, le projet de PLU s'inscrit dans les directives portées dans le cadre du SCOT.

En revanche, le SCOT prévoit l'identification des corridors écologiques et leur inscription dans les documents d'urbanisme ainsi que leur renforcement. Il identifie enfin l'enjeu de la qualité de l'eau comme un enjeu majeur du territoire et précise que des prescriptions doivent être prises en la matière pour économiser la ressource et améliorer sa qualité. **L'analyse mériterait d'être complétée afin d'évoquer les incidences sur la trame verte et bleue des extensions urbaines prévues dans le projet de PLU.**

- *Cohérence interne du rapport de présentation*

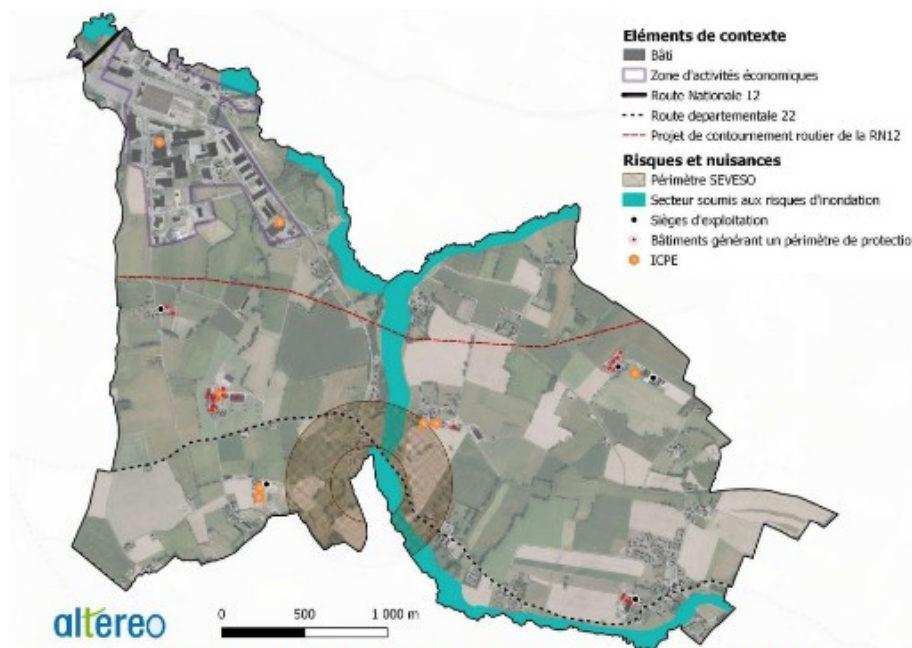
Le bilan des réserves foncières encore disponibles pour l'ensemble des zones d'activités de l'intercommunalité ainsi que celui, plus particulièrement, de la ZA de l'Aumallerie mériterait d'être revu car

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	8/16
---	--	------

la commune donne différents chiffres parfois contradictoires. Certains d'entre eux ne sont probablement pas actualisés.

Pour le secteur de l'habitat, le rapport de présentation est peu clair concernant le potentiel de densification, les densités imposées au sein du bourg, ainsi que sur le nombre de logements à réaliser en densification et en extension.

**L'Ae recommande à la commune de clarifier les données relatives aux potentiels de densification afin d'assurer la cohérence du diagnostic territorial et d'évaluer les scénarios alternatifs quant aux zones à urbaniser.**




Risques et nuisances potentiels sur la commune de La Selle-en-Luitré (35) (source : rapport de présentation).

- **État initial de l'environnement**

L'état initial de l'environnement est bien illustré par de nombreuses photographies, ce qui permet de dresser un état des lieux lisible du territoire notamment sur la thématique « paysage ». Il reste en revanche trop général.

Ainsi, l'état initial de l'environnement devrait être complété pour décrire, de manière précise, les écosystèmes présents sur le territoire en particulier sur les futures zones à urbaniser (biodiversité, fonctionnalité des zones humides, services environnementaux des espaces agricoles, etc.). **En l'absence de ces données, l'évaluation des incidences environnementales ne peut être appréciée.**

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	9/16
---	--	------

*L'Ae recommande de compléter l'état initial de l'environnement sur la thématique de la biodiversité (caractéristiques des milieux naturels et agricoles) ainsi que sur les fonctionnalités des écosystèmes, en particulier dans les secteurs qui ont vocation à être ouverts à l'urbanisation.*

- *Justification des choix et scénarios alternatifs*

La Selle-en-Luitré étudie quatre hypothèses de croissance démographique annuelle comprises entre 1 % et 2 %, au-delà de la tendance observée de +0,8 % entre 2014 et 2020. La commune retient une croissance démographique de près de 1,4 % par an à l'horizon 2031. Cette croissance est supérieure à l'hypothèse du SCoT qui prévoit une croissance de 1 % par an (705 habitants en 2031).

La Selle-en-Luitré précise que cette hypothèse lui permettrait « d'atteindre environ 745 habitants dans le pas de temps du PLU ». Pour maintenir la population actuelle et accueillir la population nouvelle, la commune estime un besoin de construction d'environ 56 nouveaux logements. Le dossier évoque les chiffres ayant pour base l'année 2017. L'analyse mériterait d'être actualisée au regard des données de 2020 disponibles via l'Insee.

**L'Ae invite la commune à se réinterroger, dans une approche intercommunale, sur les besoins réels du territoire au regard de la tendance démographique passée (+0,8 % par an entre 2014 et 2020 selon l'Insee), qui aurait à tout le moins pu constituer un scénario « fil de l'eau ».**

**Au-delà des réflexions menées sur les hypothèses démographiques, la commune ne présente pas de scénarios alternatifs portant sur différentes localisations pour les futures zones à urbaniser et leur dimensionnement. En cela, la justification des choix demeure incomplète et la consommation d'espaces agricoles et naturels est significative dans le projet présenté.**

L'évaluation environnementale dresse un bilan des zones d'activités au niveau de l'intercommunalité dans le but de justifier le besoin d'extension de 5,5 hectares de la ZA de l'Aumallerie. Pour autant cette dernière dispose encore d'un potentiel disponible de près d'un tiers et d'autres ZA sur le reste du territoire intercommunal disposent encore également de terrains disponibles.


**L'Ae recommande de justifier les extensions de l'urbanisation présentées dans le projet de PLU, en particulier l'extension de la ZA de l'Aumallerie sur 5,5 hectares, compte tenu de la disponibilité de près d'un tiers des surfaces en zones d'activités, à l'échelle intercommunale.**

- *Indicateurs de suivi*

Les indicateurs de suivi du PLU sont rassemblés par thématique et concernent l'habitat, les zones économiques, le paysage et le patrimoine, les espaces agricoles, l'eau, les risques et les nuisances. On note un indicateur intéressant relatif à la surface désimperméabilisée. La commune consacre également deux indicateurs relatifs à l'énergie et au climat liés au PCAET<sup>3</sup> (consommation d'énergies finale et émissions de gaz à effet de serre).

Les fréquences de suivi sont généralement satisfaisantes, en particulier pour les extensions des zones d'activités dont le suivi est assuré annuellement. Le suivi des émissions de gaz à effet de serre mériterait également d'être effectué annuellement.

8 Plan climat air énergie territorial

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	10/16
---	--	-------

### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU

#### 3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, multifonctionnalité des sols

Le bilan du PLU précédent démontre que les projections démographiques de ce PLU étaient surestimées. En 11 ans, la commune avait produit environ 40 nouveaux logements alors que la croissance de la population atteignait +0,8 % par an (2014-2020)<sup>9</sup>. À l'instar des objectifs démographiques du projet de PLU (+1,4 %), l'objectif de production de logements fixé par le PLU de La Selle-en-Luitré, à savoir 56 logements à l'horizon 2031, semble surévalué au regard des dynamiques observables sur la commune.

La consommation d'espaces représente 17,1 hectares au cours des dix dernières années (2011-2021) sur la commune de La Selle-en-Luitré. La majorité des espaces consommés durant cette période est liée au développement de l'activité économique (industrie, artisanat, commerces etc.) sur une surface de 15,3 hectares. La commune, dans son projet de PLU, fait à nouveau le choix d'étendre considérablement la zone d'activités.

Au sein du projet de PLU, la commune prévoit la consommation, au total, de plus de 9,2 hectares de terres agricoles et naturelles soit 1,5 ha pour l'habitat, 2,2 ha pour les équipements et 5,5 hectares pour la ZA de l'Aumallerie. Dans les différentes OAP, toutes les futures ouvertures à l'urbanisation sont prévues à court terme sauf la zone Ouest de la ZA de l'Aumallerie (OAP n°6).

Pour l'habitat, la commune fixe une densité moyenne de 25 logements par hectare en densification et 22 logements par hectare<sup>10</sup> sur les secteurs en extension. La commune a consommé, pendant la période passée (2011-2021) 1,4 hectare en extension de l'urbanisation, sur des parcelles agricoles ou des prairies. Au sein du nouveau PLU, elle envisage la consommation de 1,5 hectares alors même que le bilan indique une surestimation de la croissance démographique au titre du PLU précédent.

La commune dresse un bilan cartographié des potentiels de densification disponibles au sein du bourg sans chiffrer, en termes de logements ou d'hectares, ce potentiel. Elle prévoit 20 % de logements en densification, changement de destination ou renouvellement urbain. La commune pourrait revoir son potentiel de densification pour créer davantage de logements au sein du bourg. Le SCoT prévoit en effet que 55 % au minimum des logements neufs doivent être créés au sein de l'enveloppe urbaine.

L'Ae constate que la commune continue de consommer des terres agricoles et naturelles, principalement au profit des zones d'activités. Le rythme de consommation des terres agricoles et naturelles n'est pas divisé par deux, comme le préconisent les objectifs de sobriété foncière et de préservation de la multifonctionnalité des sols, fixés par la loi « climat et résilience »<sup>11</sup> et par le SRADDET<sup>12</sup> de Bretagne.

#### 3.2. Trame verte et bleue (TVB) et biodiversité


- Trame verte et bleue et continuités écologiques

9 Source : Comparateur des territoires, Insee.

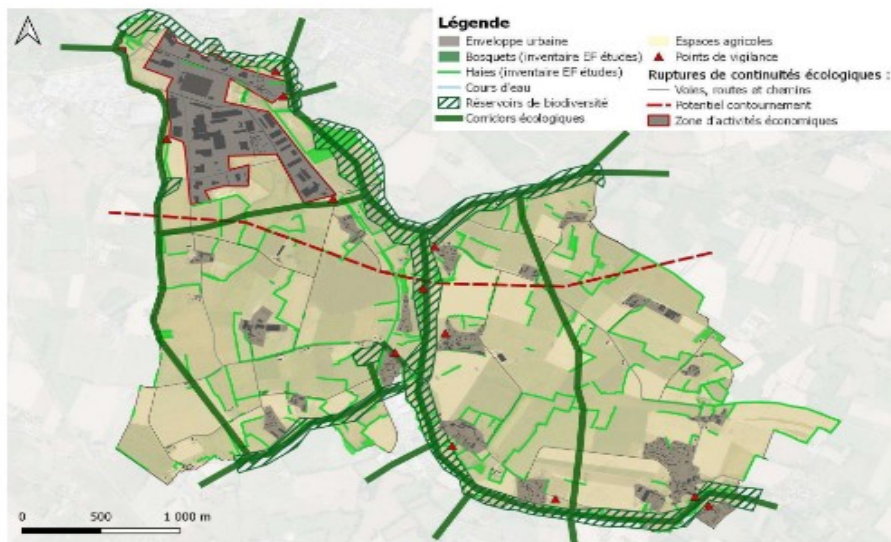
10 La densité moyenne minimale est fixée par le SCoT du Pays de Fougères à 20 logements par hectare, tandis que le programme local de l'habitat (PLH) de Fougères Agglomération incite à tendre vers 25 logements par hectare.

11 Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

12 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

 MRAe Maison régionale d'aménagement Bretagne	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	11/16
---	--	-------

Le projet de PLU comporte une OAP thématique relative à la TVB qui permet d'affiner l'identification de celle-ci. Cette OAP précise que 91 % des haies sont classées en bon état écologique et que 79 % disposent d'une véritable fonctionnalité écologique. La commune compte également 91 hectares de zones boisées et des bosquets épars qui s'étendent sur environ 9,9 ha.



Trame verte et bleue et fragmentation du territoire (La Selle-en-Luitré). Source : dossier

Le dossier identifie bien les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité ainsi que les points de fragilités écologiques<sup>13</sup>. La présence de la zone d'activités économiques et son extension progressive représentent un des obstacles au passage de la biodiversité. **Le projet de PLU propose une extension de la ZA de l'Aumallerie au sud et à l'ouest qui viendra artificialiser la zone attenante aux corridors sud et ouest ainsi qu'au réservoir de biodiversité situé à l'ouest de la ZA.**

Les grands axes de communication traversant la commune provoquent une réelle rupture de continuité écologique. La RN 12 et la route départementale (RD) 22 sont les principaux obstacles routiers au regard de leur densité de circulation importante, rendant le passage de la faune plus compliqué.

**L'Ae relève que le projet de PLU, par l'extension de la ZA de l'Aumallerie (sud et ouest), est particulièrement impactant pour la biodiversité (continuités écologiques) en ce qu'il artificialise et**

13 Douze points de vigilance ont été cartographiés sur la commune de La Selle-en-Luitré lorsque l'emprise de l'enveloppe urbaine empiète sur les réservoirs de biodiversité, lorsqu'un corridor écologique est menacé par l'étalement urbain ou par la jonction entre deux enveloppes urbaines, lorsqu'une zone d'activités économiques menace directement un cours d'eau et par conséquent un corridor écologique ou un réservoir de biodiversité et lorsque la réalisation d'un projet peut impacter fortement les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité.

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	12/16
--	--	-------

fragmente fortement le territoire dans des zones identifiées par la commune comme étant sensibles pour la biodiversité. Le projet potentiel de déviation de la RN 12 serait également impactant mais il appartiendra à l'État d'évaluer ses incidences et de prévoir toutes les mesures nécessaires pour les éviter, les réduire et, à défaut, les compenser. Il devra, en particulier, apporter une attention particulière au rétablissement des continuités écologiques.

*L'Ae recommande de revoir le projet de PLU en appliquant la séquence ERC destinée à éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement, en particulier pour les incidences négatives du PLU sur la biodiversité, liées au projet d'extension de la zone d'activités.*

### 3.3. Qualité paysagère et transitions « ville-campagne »

- *Incidences du PLU sur la qualité paysagère*

Les entrées de la ZA de l'Aumallerie sont caractérisées par la présence d'axes et d'espaces routiers importants, principalement au nord (RN 12), ainsi que de bâtiments d'activités hauts et imposants. La qualité paysagère de cette zone est dégradée : la commune indique que les covisibilités aux abords de la zone d'activités sont fortement marquées. Le diagnostic signale même que « toutes les interventions nouvelles dans le cœur ou en limite de cette unité seront très visibles ». Or, le règlement écrit du PLU ne prévoit aucune limitation de hauteur pour les bâtiments (entrepôts, industries, etc.) sur la zone d'activités et sur les secteurs destinés à son extension. Au sein des OAP, qu'elles soient à vocation économique ou d'habitat, des filtres végétaux situés en lisière des parcelles sont prévus. Ces derniers de types haies ou filtres végétaux<sup>14</sup> constituent des mesures qui peuvent permettre de réduire, à la marge, les incidences paysagères. Cependant l'extension de l'urbanisation de 5,5 hectares pour la ZA de l'Aumallerie et de 1,5 hectares pour l'habitat affectera nécessairement le paysage, en particulier pour les zones visibles depuis les axes de circulation, et en particulier les abords de la ZA de l'Aumallerie dont le secteur est déjà dégradé sur le plan paysager. En l'état, les extensions prévues au PLU vont continuer à détériorer la qualité paysagère du site.

*L'Ae recommande de mener une réflexion plus approfondie sur la qualité paysagère, notamment dans le secteur déjà dégradé de la ZA de l'Aumallerie.*

### 3.4. Qualité de l'eau et des milieux aquatiques


La Selle-en-Luitré est située dans le bassin versant du Couesnon dont le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévoit l'amélioration de la qualité de l'eau, actuellement dégradée en raison de la pollution par les nitrates, les pesticides et le phosphore, ainsi que la protection et la restauration des milieux aquatiques et la gestion quantitative de la ressource en eau.

- *Eaux usées*

Le bourg de La Selle-en-Luitré est desservi par une station d'épuration de type lagunage naturel de 450 équivalents habitants (EH) dont les rejets se font dans le Couesnon. Les eaux usées de la ZA de l'Aumallerie et du Loisil sont prises en charge par le réseau d'assainissement de la ville de Fougères.

Le rapport de présentation évoque un projet d'extension de la station d'épuration, sans davantage de détails.

<sup>14</sup> *Franges paysagères végétalisées contribuant à l'isolation visuelle et acoustique entre les parcelles.*

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	13/16
---	--	-------



Le reste de la commune comprend 107 installations en assainissement non collectif (ANC) dont plus de la moitié sont à réhabiliter en urgence et un tiers à réhabiliter dans un temps différé. Une vigilance particulière devrait être apportée aux dispositifs d'ANC, en vue de leur réhabilitation, afin d'assurer la protection des milieux et notamment des zones humides situées à proximité des zones d'activités.

La reconquête de la qualité des milieux aquatiques constitue un enjeu majeur pour la réalisation du projet de PLU, dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource en eau.

L'évaluation environnementale ne donne aucune information sur la capacité des stations d'épuration à traiter les futurs effluents générés par le projet de PLU, notamment les extensions de l'urbanisation, ni sur la qualité des rejets dans le milieu naturel. En outre, le système d'assainissement non collectif est peu performant sur le territoire communal.

Au regard de la sensibilité des milieux aquatiques présents, en particulier le Couesnon et ses affluents dont la reconquête écologique est en cours (par exemple sur le paramètre phosphore), le projet de PLU peut avoir des incidences notables sur l'environnement, par la dégradation des milieux aquatiques.

*L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale sur la capacité des réseaux d'épuration, de manière à garantir que les effluents générés par les aménagements projetés ne compromettent pas, ni ne diffèrent l'atteinte des objectifs de reconquête de la qualité des milieux aquatiques.*

- *Eaux pluviales*

L'OAP thématique relative à la trame verte et bleue donne des indications sur la gestion des eaux pluviales, en préconisant une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement par la réalisation de bassins, fossés ou de noues paysagées, la limitation de l'imperméabilisation (espaces de pleine terre, utilisation de matériaux perméables notamment pour les aires de stationnement, etc.) et l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie. Elle prévoit également des bandes enherbées, au niveau des strates basses des haies, pour favoriser l'installation de la faune et l'infiltration des eaux pluviales.


Le diagnostic montre qu'en milieu fortement urbanisé, où les sols sont imperméables, les réseaux de collecte des eaux pluviales peuvent saturer et déborder, ce qui indique un risque de pollution des milieux naturels (par exemple par le ruissellement des hydrocarbures).

**Compte tenu de la sensibilité du milieu aquatique, la commune devra renforcer les mesures de gestion des eaux pluviales qui restent, pour l'heure, au stade des préconisations. Ces dernières devront être plus prescriptives pour les porteurs de projet.**

### 3.5. Risques, santé, nuisances

- *Pesticides et pollutions diffuses*

La commune ne propose pas de mesure sur la prise en compte, par le projet de PLU, de l'exposition de la population aux pesticides. La commune présente, en revanche, une réflexion sur les filtres végétaux, à vocation paysagère, notamment au sein de l'OAP trame verte et bleue. Ces filtres pourront, en fonction de leur composition, de leur taille, de leur distance par rapport aux riverains, constituer des espaces tampons permettant de réduire les risques sanitaires liés à l'épandage des pesticides, et plus généralement aux émissions diffuses aériennes.

 MRAe Mission régionale d'aide à l'urbanisme Bretagne	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	14/16
---	--	-------

S'agissant des épandages de pesticides, une réglementation spécifique<sup>15</sup> impose des distances minimales en fonction des types de culture, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie. Des espaces tampons sont utiles pour réduire les risques d'exposition de la population aux pesticides.

L'Ae rappelle que les pratiques agro-écologiques<sup>16</sup> proposent plusieurs leviers pour assurer la production agricole tout en réduisant l'utilisation des intrants et en préservant les sols et l'eau.

**L'Ae recommande de renforcer le projet de PLU sur la question des espaces tampons au regard de la protection des populations riveraines contre l'usage des pesticides agricoles.**

- *Nuisances sonores*

Le territoire de La Selle-en-Luitré est concerné par des nuisances sonores associées aux activités économiques, agricoles et aux zones d'habitat. Toutes les dispositions nécessaires devraient être prises en amont (mise en place de protections contre le bruit, choix d'implantation et du type d'activités...) pour prévenir des gênes et des conflits de voisinage souvent difficiles à solutionner.

A travers l'OAP trame verte et bleue, la commune présente une réflexion sur le paysage et la création de trames paysagères. En effet, ces dernières pourront également contribuer à réduire la perception des impacts sonores, notamment aux abords de la RN12 et des routes adjacentes les plus circulantes. Les incidences mériteraient toutefois d'être évaluées.

La commune s'engage, dans son projet de PLU, à maintenir a minima le niveau actuel de prise en compte des enjeux liés aux nuisances sur le territoire.

### 3.6. Changement climatique, énergie et mobilité

La communauté d'agglomération de Fougères a élaboré son PCAET pour la période 2020-2025.

- *Maîtrise énergétique et énergies renouvelables*

La Selle-en-Luitré compte 10 installations photovoltaïques et une unité de méthanisation.

Le projet de PLU prévoit des principes (OAP) permettant de limiter les consommations d'énergie telles que le choix de l'implantation, de la volumétrie, des matériaux qui permettent une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.


- *Déplacements et qualité de l'air*

La commune est peu desservie par les transports en commun, notamment pour les trajets domicile-travail. En effet, les lignes de car régionales BreizhGo en sont absentes. En revanche elle dispose d'un arrêt sur la ligne de bus périurbaine (Service Urbain de la Région Fougèraise). Il existe également sur le territoire un service de transport à la demande (Mobil' Agglo), organisé à l'échelle de Fougères Agglomération, permettant de relier les communes entre elles. Cependant, la majorité des déplacements reste réalisée en voiture, y compris pour les personnes qui résident et travaillent dans la commune au sein de la ZA de l'Aumallerie. Un covoiturage informel est évoqué par le dossier.

**L'accueil d'une population nouvelle, la nouvelle infrastructure routière (si elle est réalisée) ainsi que l'extension de l'urbanisation au nord, notamment avec la zone d'activités de l'Aumallerie, vont**

15 Des distances minimales sont définies par l'arrêté du 4 mai 2017 modifié relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L.253-1 du code rural et de la pêche maritime et l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 entre l'épandage et les zones d'habitation et les zones ou les établissements fréquentés par des personnes vulnérables.

16 Parmi ces leviers, le biocontrôle permet de réguler les maladies et ravageurs en utilisant leurs prédateurs naturels. Autre levier de l'agroécologie, la diversification des cultures, de la parcelle aux paysages, contribue à cette biodiversité et à la réduction de l'usage des intrants.

	Avis n° 2023-10890 / 2023AB76 du 27 octobre 2023 Révision du PLU de La Selle-en-Luitré (35)	15/16
---	--	-------

**nécessairement induire des flux de déplacements motorisés supplémentaires avec une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et de particules polluantes.**

**Dès lors, la commune devra davantage analyser les déplacements sur son territoire et au-delà, afin de mieux appréhender et qualifier les incidences du projet de PLU en matière de qualité de l'air, d'autant plus que de forts déplacements pendulaires sont déjà évoqués dans le diagnostic.**

Par ailleurs le territoire communal est traversé par une ancienne voie ferrée, transformée en voie verte sur 26 kilomètres permettant de relier Fougères à Vitré en circulation douce. Des cheminements doux sont prévus également au niveau des OAP. Pour autant le maillage territorial reste peu fourni sur l'ensemble du territoire.

**La commune devra revoir le maillage territorial des liaisons douces, afin d'assurer un maillage plus dense permettant la circulation notamment à vélo, dans l'espace communal.**

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

*Signé*

Philippe VIROULAUD