



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de BRETAGNE  
sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de LIFFRE (35)**

n°MRAe 2017-004578

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

Conformément aux articles R104-21 à R104-25 du même code, le Maire de Liffré (Ille-et-Vilaine), a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de révision du PLU.

L'Autorité administrative (Ae) compétente en matière d'environnement est la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) (article R. 104-21).

**L'Ae a accusé réception du dossier reçu le 1<sup>er</sup> décembre 2016** (article R. 104-23). À compter de cette date de réception, l'Ae dispose d'un délai de 3 mois pour fournir son avis (R. 104-25).

Conformément aux dispositions de l'article R. 122-21 II du même code, la MRAe a consulté par courrier en date du 20 janvier 2017, l'agence régionale de santé, délégation territoriale d'Ille-et-Vilaine.

**La MRAe s'est réunie** le 24 février 2017. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet susvisé.

Étaient présents et ont délibéré : Alain Even, Françoise Gadbin et Philippe Bellec (suppléant).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, 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.

Étaient excusées : Françoise Burel et Agnès Mouchard

Suite à l'avis transmis par voie électronique de Chantal Gascuel (suppléante) et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italiques gras pour en faciliter la lecture.

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets de plans et programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition de la personne publique responsable, de l'autorité administrative et du public.*

*L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public.*

*Conformément à l'article L. 122-9 du code de l'environnement, la personne publique responsable du projet informera l'Ae de l'approbation de son projet et lui transmettra une version du document approuvé ainsi qu'une déclaration résumant, entre autres, la façon dont son avis a été pris en considération dans le projet adopté.*

## Synthèse de l'avis

Liffré est une commune située à l'Est de la région Bretagne, au cœur du département d'Ille-et-Vilaine et au Nord-Est de la deuxième couronne périurbaine de l'agglomération rennaise. Elle appartient, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, à la Communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté et s'intègre plus largement au sein du périmètre du Pays de Rennes dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a identifié la commune comme « pôle structurant de bassin de vie ». La vocation de ces pôles, selon le SCoT, est de porter une part importante de l'effort de développement du Pays de Rennes notamment en termes de logements, d'activités, d'équipements et de services.

C'est dans ce contexte que la commune a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et qu'elle ambitionne l'accueil de 3 100 nouveaux habitants à échéance du nouveau document d'urbanisme (soit une hypothèse de croissance démographique de +2,75 %/an). Le développement économique est également un axe fort de son projet de territoire ce qui se traduit notamment par l'extension de plusieurs zones d'activités.

L'examen de l'évaluation environnementale a relevé plusieurs aspects qui témoignent d'un malentendu certain sur le sens de la démarche d'évaluation environnementale et qui aboutissent à la non prise en compte de plusieurs enjeux environnementaux.

***L'Ae recommande à la commune de reprendre l'évaluation environnementale du PLU en vue de la consolider à hauteur du niveau d'ambition projeté pour son territoire. Dans cette perspective, l'Ae recommande :***

- ➔ de compléter et de consolider l'état initial de l'environnement ;***
- ➔ d'intégrer et de retranscrire le caractère itératif de la démarche d'évaluation en démontrant comment cette dernière a systématiquement été conduite en privilégiant les solutions permettant d'éviter une incidence sur l'environnement ou de la réduire à son minimum avant d'engager une mesure de réduction ou de compensation ;***
- ➔ de démontrer la prise en compte des documents supra-communaux.***

***L'Ae recommande, s'agissant du scénario de croissance retenu par la commune :***

- ➔ de l'actualiser en tenant compte des données démographiques les plus récentes ;***
- ➔ d'évaluer son efficacité environnementale au regard de scénarios alternatifs contrastés.***

Les indicateurs permettant le suivi de la mise œuvre du projet de PLU et des différents enjeux environnementaux correspondent aux exigences minimales attendues d'un document d'urbanisme.

***L'Ae recommande d'ajouter, pour chacun des indicateurs de suivi, une valeur cible ou l'objectif à atteindre (quantitatif ou qualitatif) ce qui facilitera l'évaluation a posteriori du PLU.***

L'analyse de l'évaluation environnementale a également mis en exergue des incohérences importantes avec des objectifs de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques.

***L'Ae recommande :***

- ➔ de préserver de toute forme d'urbanisation la continuité écologique entre les massifs forestiers de Rennes et de Liffré ;***
- ➔ de retirer du document graphique du PLU l'emplacement réservé relatif au projet de raccordement de l'A84 à la commune de La Bouëxière sauf à en évaluer les incidences dans le rapport de présentation du PLU et de proposer les mesures nécessaires pour les éviter, les réduire et, le cas échéant, les compenser ;***

- ➔ **de reporter dans le règlement graphique « zonage » l'ensemble des zones humides identifiées dans l'inventaire réalisé en 2016.**

**L'Ae recommande sur les autres enjeux :**

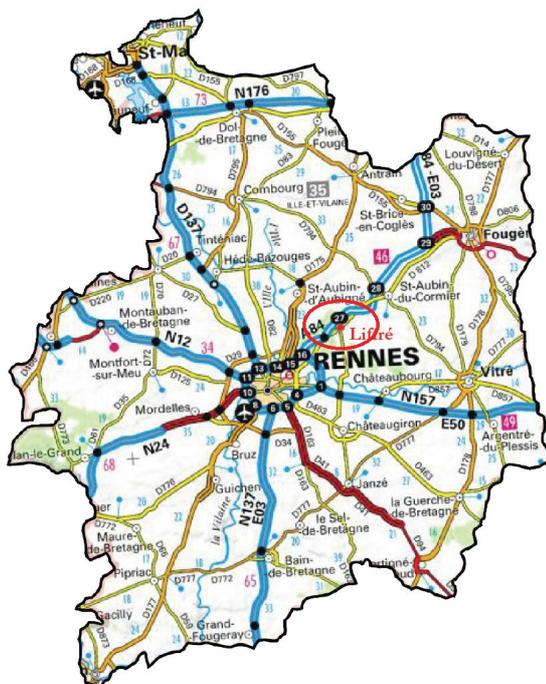
- ➔ **d'identifier le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis au sein des zones d'activités économiques ;**
- ➔ **d'adapter, et le cas échéant de reconsidérer le phasage des zones d'urbanisation future au regard de la réévaluation du scénario de croissance de population de la commune, en rééquilibrant le rapport entre les zones 1AU et 2AU ;**
- ➔ **de relever le niveau de densité pour les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ;**
- ➔ **de proposer dans le règlement du PLU des prescriptions davantage incitatives dans la perspective de développer des sources de production d'énergie renouvelable et de réduire la consommation énergétique ; de favoriser l'autonomie alimentaire du territoire, liant territoire urbain et péri-urbains aux zones agricoles environnantes.**
- ➔ **d'évaluer le niveau de dimensionnement retenu pour les ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des risques et des impacts potentiels encourus ;**
- ➔ **de rappeler les dispositions à mettre en œuvre pour réduire l'exposition des populations au radon par le biais de règles de construction à respecter ;**
- ➔ **de reporter sur un document graphique les éventuels sites de sols pollués recensés dans la base de données BASIAS et d'évaluer, le cas échéant, la compatibilité au regard du développement prévu sur ces secteurs.**

Enfin, l'Ae formule plusieurs recommandations relatives à la qualité formelle du dossier et qui figurent dans le corps de l'avis détaillé.

# Avis détaillé

## I – Présentation du projet et de son contexte

Liffré est une commune située à l'Est de la région Bretagne, au cœur du département d'Ille-et-Vilaine et au Nord-Est de la deuxième couronne périurbaine de l'agglomération rennaise. Liffré est localisée à 19 km de Rennes et à 30 km de Fougères. Son territoire est traversé par l'autoroute des Estuaires (A84), axe majeur qui relie Rennes à Caen.



Localisation de Liffré au sein du Pays de Rennes – extrait du rapport de présentation

La commune appartient à la Communauté de communes Liffré-Cormier Communauté<sup>1</sup> et s'intègre plus largement au sein du périmètre du Pays de Rennes. Ce dernier est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont la dernière version a été approuvée le 29 mai 2015.

Le SCoT a identifié la commune comme « pôle structurant de bassin de vie » au regard du fort niveau d'équipements et de services présents sur son territoire. Ce bassin de vie couvre 17 communes et concerne environ 33 000 habitants. La vocation de ces pôles, selon le SCoT, est de porter une part importante de l'effort de développement du Pays de Rennes notamment en termes de logements, d'activités, d'équipements et de services. C'est dans cette perspective que le SCoT a défini comme objectif, pour chacun de ces pôles, d'atteindre les 10 000 habitants d'ici 2030.

Le territoire de Liffré est très étendu (6 686 ha) et se classe au 4<sup>e</sup> rang des communes d'Ille-et-Vilaine en termes de superficie. En 2013, la population de la commune est estimée à 7 181 habitants. La croissance démographique du territoire est positive depuis plusieurs années. Ainsi, entre 2007 et 2012, le taux de croissance annuel moyen s'est élevé à +1,30 %/an.<sup>2</sup>

Son territoire, couvert à environ 60 % d'espaces forestiers, comprend une partie du site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute-Sève ».

<sup>1</sup> La nouvelle intercommunalité comprend : Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré, la Bouëxière Gosné, Livré-sur-Changeon, St-Aubin-du-Cormier et Mézières-sur-Couesnon et comprenait avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 : Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré et la Bouëxière.

<sup>2</sup> Selon les données plus récentes fournies par l'INSEE, la population légale est de 7267 habitants et le taux de croissance annuel moyen s'est élevé à 1,51 %/an entre 2009 et 2014.

Le réseau hydrographique est assez dense (69 km de linéaire) et se ramifie en plusieurs petits cours d'eau, ruisseaux, étangs et zones humides. Le principal cours d'eau est le Chevré qui délimite la commune au Sud. Globalement, la commune est située à cheval sur les bassins versants de l'Ille et de l'Illet et le bassin versant du Chevré qui appartient au périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine<sup>3</sup>.

L'urbanisation de la commune se compose essentiellement du bourg qui regroupe la majorité des espaces bâtis. De nombreux hameaux et écarts ponctuent le reste du territoire et, parmi eux, le hameau de Villeneuve, situé au Sud du bourg, qui se démarque par sa taille et sa typologie récente.

La commune est marquée par l'activité industrielle. Ces entreprises (notamment agro-alimentaires et de fabrication de matériel de bureau) représentent le tiers des emplois du territoire. Les conditions favorables de desserte de la commune favorisent notamment leur implantation. Liffré compte trois zones d'activités (Beaugé, La Perrière, la Mare Gaucher) situées aux abords de l'autoroute A84 auxquelles s'ajoute le quartier de Sévailles en cours de réalisation<sup>4</sup>.



Localisation des zones d'activités de Liffré – extrait du rapport de présentation

Le site de Beaugé, dénommé « Porte des Forêts » dans le ScoT, est identifié par le schéma comme « site stratégique » présentant des enjeux d'image et d'attractivité à l'échelle du Pays de Rennes. Il accueille des activités industrielles, logistiques, artisanales et commerciales. Le ScoT précise qu'il a pour vocation d'être renforcé et de se développer « avec tous les enjeux importants liés au développement de ce site stratégique situé entre les deux grands massifs forestiers domaniaux de Rennes et de Liffré, de grande qualité paysagère et écologique ».

Fort de ce contexte, la commune de Liffré a décidé, par délibération en date du 21 mai 2013, d'engager une procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Le SAGE a été approuvé le 2 juillet 2015.

<sup>4</sup> Le quartier de Sevailles est un projet de quartier mixte avec habitat et activités prévu entre l'autoroute A84 et la route départementale RD812 directement desservie par l'échangeur n°27. Il doit permettre de faire le lien entre la zone de Beaugé et le centre urbain de Liffré.

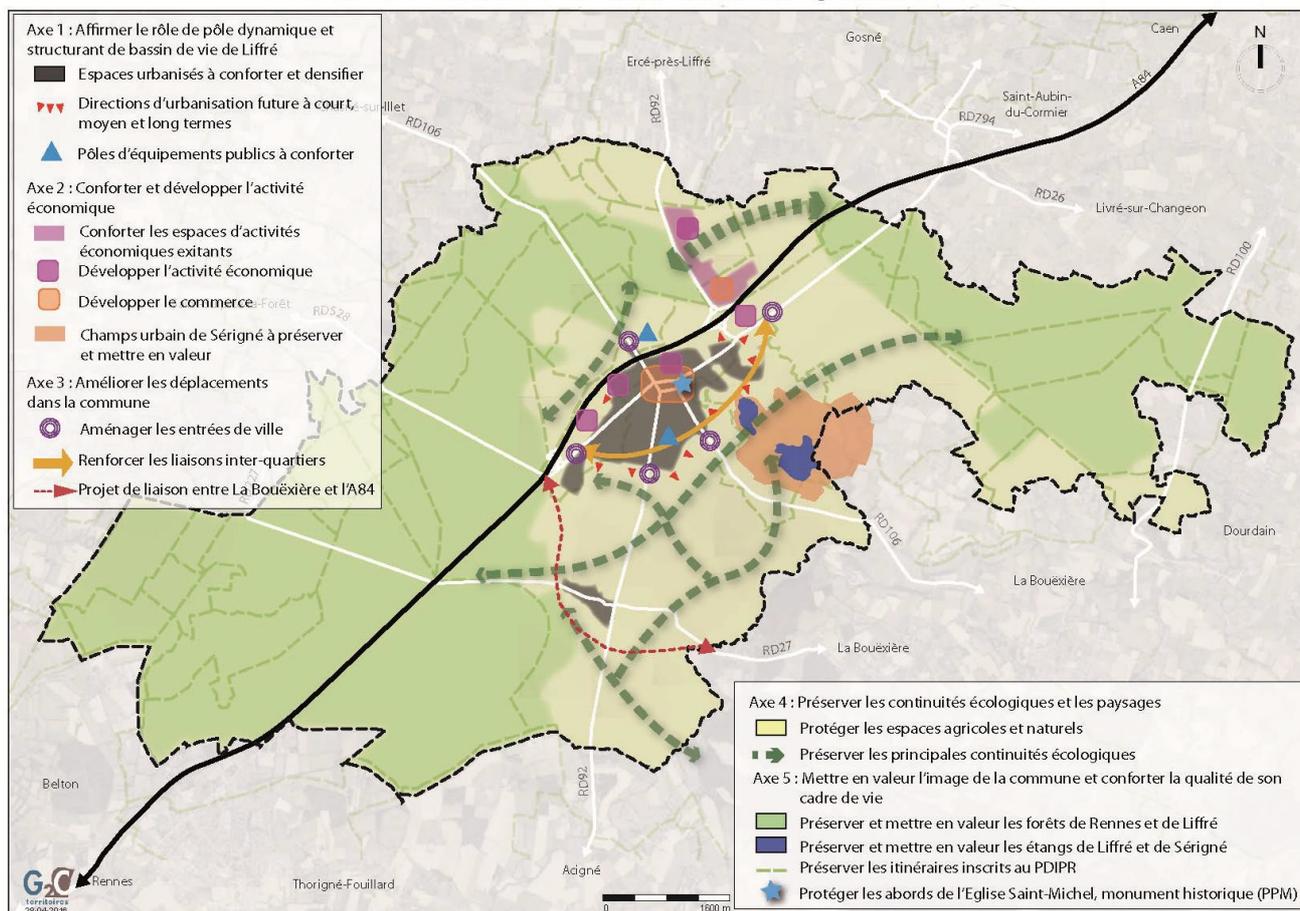
<sup>5</sup> La commune dispose actuellement d'un PLU approuvé le 17 novembre 2007.

Le projet de PLU s'appuie sur une hypothèse de croissance démographique de +2,75 %/an en vue d'atteindre 10 000 habitants en 2025, et 10 310 environ d'ici 10 ans (en 2026), représentant une croissance de 3 100 habitants en 11 ans. Dans cette perspective, Liffré prévoit de créer 1 739 nouveaux logements sur 10 ans, soit un rythme de 174 logements/an.

Le développement économique est également un axe fort du projet de PLU qui ambitionne de les développer sur plusieurs secteurs.

En matière de déplacement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) acte également le projet de déviation Sud-Est de la commune<sup>6</sup>(cf carte du PADD ci-dessous).

Plan Local d'Urbanisme de Liffré, orientations générales du PADD



Carte de synthèse des orientations générales – extrait du PADD

## II – Qualité de l'évaluation environnementale

### Qualité formelle du dossier

Globalement, le rapport se montre clair et précis. De nombreuses illustrations ponctuent le document permettant ainsi une meilleure compréhension du projet et de son contexte. Il est également bien documenté et s'appuie sur diverses sources d'information.

Quant au document graphique du règlement, il représente la commune à l'intérieur de ses limites, comme si elle était une île, sans laisser voir d'aucune manière le territoire environnant, ce qui empêche la perception des espaces urbanisés, agricoles et forestiers limitrophes. Cet aspect nuit à l'évaluation du document.

**L'Ae recommande de faire apparaître les caractéristiques des territoires limitrophes tels que l'urbanisation et les espaces, forestiers et agricoles.**

<sup>6</sup> Entre la sortie 26 de l'A84 et la RD 528.

Le rapport de présentation précise que c'est le bureau d'études « G2C territoires » qui est intervenu dans le cadre de l'élaboration du PLU et de son évaluation environnementale. Cependant, il n'indique pas les noms et qualités des personnes ayant travaillé sur le document. Par ailleurs, le rapport ne mentionne pas le processus de concertation, ni les acteurs qui y ont été associés.

***L'Ae recommande de préciser de manière synthétique, en début de rapport, les personnes intervenues dans l'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU mais également de rappeler les grandes étapes et les acteurs associés au processus de concertation.***

Un résumé non technique apparaît en fin de rapport. Il ne reprend pas l'ensemble des items abordés dans le rapport, en particulier la partie relative à la justification des mesures du projet de PLU.

***L'Ae recommande de placer le résumé non technique en début de rapport afin de favoriser sa lecture et son accessibilité par le public. Il devra également être complété dans la perspective et de reprendre l'ensemble des points abordés dans le rapport.***

L'Ae rappelle également que le résumé non technique doit tenir compte des évolutions et modifications ultérieures apportées au corps du rapport.

## **Qualité de l'analyse**

### **La capacité d'accueil du territoire**

De manière générale, l'état initial de l'environnement apparaît inachevé sur deux principaux aspects qui limitent la définition d'un scénario de référence structurant pour le projet de PLU :

- il correspond essentiellement à une compilation de données et d'analyse à un instant donné sans les mettre en perspective avec les évolutions tendanciennes de l'environnement, en particulier celles en lien avec le changement climatique ;
- il omet d'analyser les thématiques de manière systémique empêchant ainsi de mettre en évidence les interactions entre différentes problématiques environnementales.

***L'Ae recommande de mettre en perspective les thématiques environnementales traitées en décrivant leurs évolutions tendanciennes mais également leurs interactions respectives.***

L'Ae a relevé, sur plusieurs thématiques environnementales, des défauts ou l'absence d'analyse approfondie qui limitent et fragilisent la définition des enjeux environnementaux du territoire (et donc de sa capacité d'accueil), mais également, de manière plus globale, l'ensemble de la démarche d'évaluation. Ces aspects ont été relevés sur les thématiques suivantes :

#### ➤ **Milieux naturels- biodiversité**

Malgré une bonne analyse des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) et de ses différentes ramifications, la compréhension du fonctionnement écologique du territoire est limitée par :

- l'absence d'inventaire des espèces recensées sur le territoire, dont l'analyse permettrait de préciser en particulier l'ampleur et la nature des échanges/déplacements entre les forêts de Liffré et de Rennes ;
- une étude de la TVB qui ne va pas au-delà des limites communales, ce qui permettrait pourtant d'analyser les connexions avec les réservoirs de biodiversité limitrophes (ex : forêt de Chevré, forêt de Saint-Aubin-du-Cormier, etc.). De plus, cette TVB doit s'inscrire dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Bretagne.

***L'Ae recommande, en complément des éléments de la TVB, de dresser l'inventaire des espèces recensées sur la commune en vue de mieux comprendre le fonctionnement écologique du territoire et de le prendre en compte dans le projet de PLU.***

**L'Ae recommande d'analyser les continuités écologiques du territoire au regard des réservoirs de biodiversité limitrophes ou situés à proximité du territoire communal.**

➤ L'énergie

L'identification des gisements actuels d'énergie renouvelable ne permet pas de mesurer la part produite par l'installation de production de biogaz mise en service en 2015 et estimée à 6 GWh<sup>7</sup>. En effet, le diagramme et le tableau associé<sup>8</sup> ne mentionnent que la production émanant du bois bûche, du photovoltaïque et du solaire thermique.

Par ailleurs, le rapport ne précise pas s'il existe des projets en cours (ou futurs) de production d'énergie renouvelable.

**L'Ae recommande de mettre à jour les données du rapport relatives à la production d'énergie renouvelable en prenant en compte la part issue du biogaz.**

**Elle recommande également d'indiquer les éventuels projets connus de production d'énergie renouvelable.**

➤ La qualité de l'air

Les données utilisées pour évaluer la qualité de l'air sont issues des relevés effectués par la station d'air Breizh de Rennes. Elles apparaissent relativement anciennes (2006-2009) et méritent d'être mises à jour. Faute de données locales disponibles, l'état initial de la qualité de l'air se limite à des éléments assez généraux. L'absence de données n'exonère toutefois pas la commune d'une analyse plus fine grâce aux méthodes d'évaluation<sup>9</sup> qui permettent d'aboutir à la définition de « cartes stratégiques » et in fine d'identifier les zones à enjeux pour le territoire (voies de circulation, zones industrielles ou artisanales, etc.). La présence de l'A84 peut avoir des effets sur l'air, voire sur les sols du fait des retombées atmosphériques.

**L'Ae recommande d'étayer l'analyse de la thématique relative à la qualité de l'air dans la perspective de définir les zones à enjeux et de croiser ces informations avec le projet d'urbanisation de la commune.**

➤ Qualité des sols

Cette thématique est absente dans le diagnostic. La préservation de la qualité des sols est pourtant un enjeu potentiel pour :

- éviter les risques sanitaires pour la population,
- assurer leur qualité agronomique et ainsi maintenir les productions agricoles, réduire la sensibilité à l'érosion et aux coulées de boues : la faiblesse des espaces agricoles, l'accroissement démographique devrait inciter à préserver au mieux les espaces agricoles qui constitue pour la commune un patrimoine fragile, à encourager une agriculture de proximité, contribuant à l'autonomie alimentaire du territoire, pouvant permettre un lien social, des gains en termes d'énergie, d'environnement,
- maintenir les services écologiques en lien avec le climat et la biodiversité (support de biodiversité, séquestration du CO<sub>2</sub>, etc.).

**L'Ae recommande d'inclure dans l'état initial de l'environnement la thématique relative à la qualité des sols et d'en définir le ou les enjeux pour le territoire au regard de ses perspectives de développement.**

<sup>7</sup> <http://www.observatoire-energie-ges-bretagne.fr/Indicateurs-et-bilans/Indicateurs/La-production-des-EnR-des-territoires>

<sup>8</sup> Page 96 du rapport de présentation.

<sup>9</sup> Par exemple pour la qualité de l'air : <http://www.ademe.fr/urbanisme-qualite-lair-territoires-respirent>

### Justification des choix et analyse des alternatives

Le scénario démographique du PLU est basé sur une hypothèse de croissance de +2,75%/an, c'est-à-dire bien supérieure au niveau de croissance constaté entre 2009 et 2014 (+1,51 %). Cette accélération de la croissance démographique est justifiée, dans le rapport, par le caractère attractif de la commune en raison de son niveau d'équipements et de services mais également du fait de la construction d'un lycée public à l'horizon 2019-2020 (non prise en compte dans le SCoT selon le rapport). L'Ae s'interroge si l'implantation d'un tel équipement doit être vu comme la conséquence du développement de la commune ou comme une justification de son scénario de croissance.

En tout état de cause, l'hypothèse de croissance démographique semble très optimiste au regard des dernières données démographiques disponibles. Cette appréciation incertaine du niveau de croissance démographique soulève un problème de fiabilité du scénario retenu qui pourrait amener à une consommation d'espace injustifiée.

Les prévisions de croissance démographiques doivent être accompagnées d'une analyse des évolutions des mobilités.

L'Ae relève également l'absence d'analyse comparative avec des scénarios alternatifs contrastés, ce qui aurait eu le mérite de confronter différents modèles de développement avec, comme base de référence, un scénario d'évolution tendancielle.

#### **L'Ae recommande :**

- ➔ **d'actualiser le scénario de croissance démographique en tenant compte des données les plus récentes et de l'évolution de l'intercommunalité;**
- ➔ **d'évaluer l'efficacité environnementale du scénario d'accueil de population, de production de logement et de l'évolution des mobilités au regard de scénarios alternatifs contrastés.**

Globalement, le rapport de présentation ne réussit pas à retranscrire le caractère itératif et progressif de la démarche d'évaluation environnementale. La justification des différentes zones du règlement se limite en effet à définir le contenu des règles ainsi que leur périmètre, sans permettre au final de s'assurer de la cohérence interne du document par rapport aux enjeux environnementaux. L'exemple des continuités écologiques (développé plus bas dans l'avis) montre également une insuffisance de la réflexion quant aux solutions permettant d'éviter les incidences sur l'environnement.

**L'Ae recommande de renforcer dans le rapport de présentation, en particulier dans la partie relative à la justification des choix, le caractère itératif de la démarche d'évaluation montre comment la démarche menée privilégie des solutions permettant d'éviter ou de réduire à son minimum une incidence sur l'environnement avant d'engager une mesure de compensation.**

### Analyse de la cohérence externe

Plusieurs documents supra-communaux majeurs ne figurent pas dans cette analyse. On peut notamment citer, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) ou encore le Plan Régional Santé Environnement (PRSE). Concernant le volet « eau », l'analyse aurait dû porter a minima sur les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne<sup>10</sup> et du SAGE Vilaine, documents de référence dans la gestion qualitative et quantitative des eaux.

Etant donné la présence de massifs forestiers importants sur le territoire communal, il aurait été également utile d'analyser la cohérence du projet de PLU avec les Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune sauvage et de ses Habitats (ORGFH)<sup>11</sup>.

**L'Ae recommande d'évaluer la cohérence du projet de PLU avec les documents supra-communaux majeurs.**

<sup>10</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire-Bretagne 2016-2021.

<sup>11</sup> <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/orientations-regionales-de-gestion-et-de-r160.html>

### Dispositif de suivi

La mise en place de plusieurs indicateurs répond aux exigences minimales de suivi d'un document d'urbanisme. Plusieurs sont liés directement à des objectifs fixés par le document d'urbanisme ou à des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement sans que cependant aucune valeur cible ne soit indiquée permettant d'évaluer correctement le résultat atteint.

Les modalités de suivi ne sont pas indiquées (moyens humains et matériels), ni la source et la fréquence des données.

**L'Ae recommande de préciser le résultat attendu, qu'il soit quantitatif ou qualitatif, pour les indicateurs de suivi liés à un objectif fixé par le PLU ou à un enjeu environnemental identifié.**

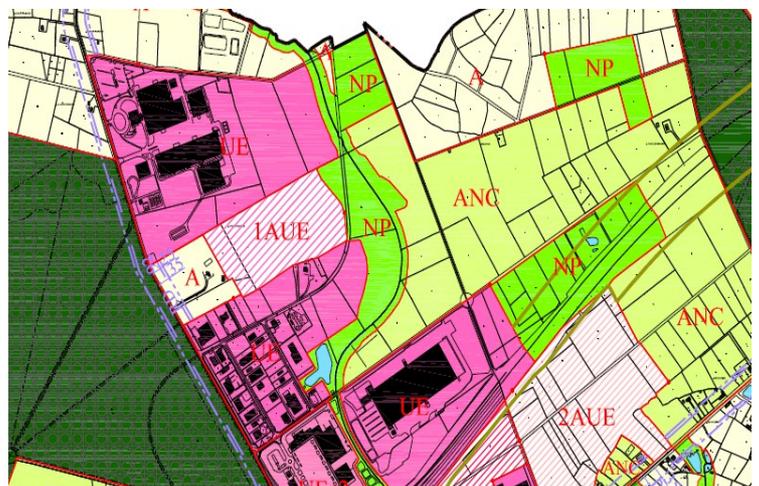
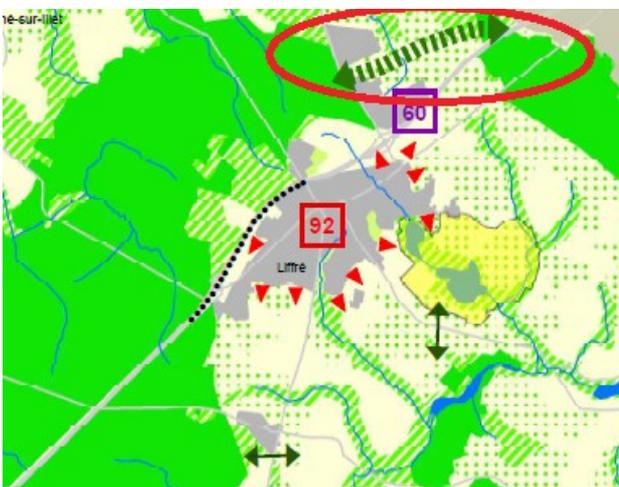
L'Ae recommande également de préciser les modalités de la mise en œuvre du suivi ainsi que la fréquence et la source des données pour chaque indicateur.

## III – Prise en compte de l'environnement

### ■ La préservation de la trame agro-naturelle

*Le PLU a vocation à fixer le cadre opérationnel de la préservation de la trame agro-naturelle du territoire communal faite d'espaces protégés, de cours d'eau, de zones humides, d'espaces boisés, de terres agricoles de qualité, d'espaces non bâtis, constituant un maillage agro-écologique et paysager, respectant ainsi l'environnement naturel dans lequel se situe l'urbanisation.*

Un des secteurs d'extension de la zone d'activités du Beaugé (zone 1AUE) est prévu sur le périmètre du corridor écologique qui assure la continuité entre les forêts de Rennes et de Liffré. Cette continuité écologique est notamment identifiée à l'échelle du SCoT du Pays de Rennes, dans le document cartographique de son DOO<sup>12</sup>, comme étant une continuité écologique à préserver (voir illustration ci-dessous).



#### **Extraits du SCoT du Pays de Rennes et rapport de présentation du PLU**

Étant donné la nature des activités projetées, le choix d'étendre la zone d'activités sur ce secteur est donc en contradiction avec l'objectif de préservation de cette continuité écologique. En outre, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur ne fournissent pas suffisamment d'éléments quant aux aménagements prévus permettant d'assurer la perméabilité écologique du site, en particulier vis-à-vis de la grande faune (voir illustration ci-dessous).

<sup>12</sup> Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).



#### Aménagements

 Secteur à vocation dominante d'activités économiques

#### Circulation

 Accès à créer

#### Insertion paysagère

 Haie existant protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

 Continuité écologique à conforter

 Continuité écologique à maintenir

Le classement en zone ANC (agricole non constructible) du secteur Est de la zone d'activités du Beaugé (frange Ouest de la forêt de Liffré) se montre assez ambigu quant à l'objectif recherché. En effet, si le rapport de présentation affirme que ce classement a pour vocation de contribuer au maintien de la connexion écologique des deux massifs forestiers, il précise également que les secteurs concernés « pourraient ne pas rester agricoles à long terme »<sup>13</sup>. Une telle perspective qui renvoie à des évolutions futures hypothétiques du PLU ne devra pas compromettre la vocation de connexion écologique affirmée par ailleurs.

***L'Ae recommande à la commune de préserver de toute forme d'urbanisation la continuité écologique entre les massifs forestiers de Rennes et de Liffré et de revoir la localisation de la zone 1AUE permettant l'extension de la zone d'activités du Beaugé.***

***L'Ae recommande, pour lever toute ambiguïté quant à la vocation des terres agricoles localisées en frange Ouest de la forêt de Liffré (et classées en ANC), de privilégier un zonage N (zone naturelle) pour l'ensemble du secteur concerné ou tous zonages plus adaptés en vue de préserver cette continuité écologique et le maintien de l'activité agricole. Un tel zonage semble plus adapté en vue de préserver cette continuité écologique tout en permettant le maintien de l'activité agricole.***

L'Ae relève que le document graphique du PLU acte le tracé du projet de déviation Sud-Est qui doit permettre le raccordement de l'A84 à la commune de La Bouëxière, localisée au Sud-est de Liffré<sup>14</sup>. Un emplacement réservé figure ainsi sur le règlement graphique du document d'urbanisme (voir illustration ci-dessous).



Emplacement réservé (en gris) relatif au projet de raccordement A84 / La Bouëxière – extrait du règlement graphique du PLU

<sup>13</sup> Page 179 du rapport de présentation.

<sup>14</sup> L'emplacement réservé était déjà présent dans le PLU de 2007.

L'Ae rappelle que ce projet avait fait l'objet en 2008 d'un refus de déclaration d'utilité publique (DUP) du préfet de la région Bretagne<sup>15</sup>. En effet, il avait été mis en exergue le caractère notable et dommageable des incidences du projet sur la conservation des habitats naturels et des espèces présentes mais également des insuffisances au niveau de l'évaluation environnementale du projet et, en particulier, de l'étude d'incidence Natura 2000.

En tout état de cause, il n'y a pas lieu d'apporter une appréciation différente sur l'évaluation environnementale du présent projet de PLU. L'étude d'incidence Natura 2000 du rapport de présentation apparaît extrêmement fragile et insuffisante dans la mesure où elle évoque de « possibles incidences » en raison de la proximité du site forestier et qu'aucune mesure permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les incidences n'est proposée. En l'absence, à ce stade, d'évaluation environnementale suffisamment aboutie à l'échelle du PLU (mais également à celle du projet), l'AE s'interroge sur l'opportunité de maintenir dans le document graphique l'emplacement réservé relatif à cette infrastructure routière.

***L'Ae recommande de retirer du document graphique du PLU l'emplacement réservé relatif au projet de raccordement de l'A84 à La Bouëxière sauf à en évaluer les incidences dans le rapport de présentation du PLU et de proposer les mesures nécessaires pour les éviter, les réduire et, le cas échéant, les compenser.***

S'agissant des zones humides, l'inventaire mené en 2016 a permis d'identifier une surface cumulée de 147 ha. Cet inventaire a été mené conformément aux dispositions du SAGE Vilaine. Néanmoins, le règlement graphique « zonage » du PLU ne traduit pas correctement cet enjeu. En effet, il y est noté l'absence de zonage ou trame spécifique de ces zones, situées en grande partie en zone agricole (zonage A). En l'état, le projet de PLU ne présente donc pas les garanties minimales permettant d'assurer la protection effective des zones humides de son territoire.

***L'Ae recommande d'identifier par un zonage spécifique du règlement graphique « zonage » l'ensemble des zones humides identifiées dans l'inventaire réalisé en 2016. Ce zonage (Nzh ou Azh) devra être lié à des prescriptions du règlement écrit permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités.***

## ■ Une urbanisation compacte et de qualité

*Le PLU a vocation à organiser une urbanisation compacte et de qualité, grâce au développement de nouvelles formes urbaines variées, plus denses, renforçant les centralités, rapprochant l'habitat des services et de l'emploi, permettant des modes de déplacements alternatifs, favorable à la mixité sociale et générationnelle, organisant la « ville des proximités » .*

L'urbanisation projetée est essentiellement limitée au bourg, par le comblement des dents creuses et en extension au Nord et au Sud du bourg. Le projet de PLU s'appuie, à juste titre, sur une analyse préalable des espaces disponibles dans la perspective d'évaluer les potentialités d'accueil pour les nouveaux logements. L'exercice a permis ainsi d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les différentes dents creuses.

Néanmoins, cet inventaire des espaces libres et des possibilités de réinvestissement urbain aurait mérité d'être également réalisé pour les espaces dédiés aux activités économiques dans la perspective de réduire, le cas échéant, les extensions d'urbanisation.

***L'Ae recommande d'identifier le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis au sein des zones d'activités économiques.***

L'Ae note que la majorité des zones à urbaniser sont désignées en 1AU, ce qui permet une ouverture à court terme de ces secteurs. Dès lors que le projet de PLU se base sur un niveau de croissance démographique dont la pertinence n'est pas établie (cf qualité de l'analyse) un déséquilibre dans le phasage des zones d'urbanisation future serait de nature à induire une

<sup>15</sup> Courrier à destination du Conseil Général en date de 25 avril 2008.

consommation d'espace non justifiée si l'hypothèse de croissance démographique n'était finalement pas atteinte.

***L'Ae recommande d'adapter, et le cas échéant de reconsidérer, le phasage des zones d'urbanisation future au regard de la réévaluation du scénario de croissance de la commune en rééquilibrant le rapport entre les zones 1AU et 2AU. À ce titre, l'Ae recommande de privilégier pour l'urbanisation à court terme les secteurs les plus proches du centre-bourg.***

L'Ae relève que la collectivité a retenu un niveau de densité nette de 28 logements minimum/ha c'est-à-dire un niveau de densité légèrement inférieur à celui vers lequel doit tendre la commune selon le SCoT, à savoir 30 logements/ha. L'Ae considère sur ce point que le niveau de densité recherché par la commune doit être relevé pour être à la hauteur du niveau d'ambition du projet d'urbanisation tel que défini dans son PADD.

***L'Ae recommande de relever le niveau de densité pour les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Un niveau au moins égal à celui préconisé par le SCoT du Pays de Rennes doit être proposé.***

***L'Ae recommande de retenir un niveau de densité brute, c'est-à-dire qui tient compte de l'ensemble des éléments faisant partie intégrante de l'opération d'aménagement : espaces verts, ouvrages de gestion et de traitement des eaux pluviales, cheminements doux.***

### ■ La transition énergétique

*Le PLU a vocation à traduire les objectifs pour réussir la transition énergétique et lutter contre le réchauffement climatique, à savoir la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de la consommation d'énergie, l'augmentation de la production d'énergie renouvelable.*

En matière de réduction de consommation énergétique, le projet de PLU adopte une posture plus incitative que prescriptive. Si les OAP facilitent l'intégration des énergies renouvelables, le règlement des futures zones urbanisables ne mentionne aucune prescription à ce sujet. Des outils sont à disposition des collectivités pour développer la production de ces énergies renouvelables sur leur territoire<sup>16</sup>. Ces outils méritent d'être utilisés pour évaluer le projet de PLU dont le PADD a notamment fixé comme ambition le développement de ce type d'énergie<sup>17</sup>.

Par ailleurs, l'Ae note l'absence d'indicateur dans le dispositif de suivi permettant d'évaluer la production d'énergie renouvelable sur le territoire communal.

***L'Ae recommande à la commune de proposer dans le règlement du PLU des prescriptions davantage incitatives dans la perspective de développer des sources de production d'énergie renouvelable et de réduire la consommation énergétique. Un indicateur de suivi permettant d'évaluer le niveau de production d'énergie renouvelable devra être ajouté à ce titre.***

### ■ La gestion durable de l'eau

*Le PLU a vocation à traduire une approche durable de l'eau, permettant d'économiser la ressource naturelle et de gérer les conséquences de l'activité humaine, en visant la protection de l'eau dans ses milieux naturels tout en évitant les pollutions.*

Concernant l'assainissement des eaux usées, il est indiqué que la station d'épuration a fait l'objet d'une extension récente (2014) et présente une capacité résiduelle suffisante pour permettre les raccordements envisagés. Le classement en zone A (agricole) des nombreux hameaux et écarts du territoire communal permettra en conséquence de limiter le développement des installations d'assainissement individuel.

<sup>16</sup> Par exemple, en s'appuyant sur la possibilité offerte par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme de définir des zones dans le périmètre desquelles les bâtiments devront respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées et une production minimale d'énergie de source renouvelable dans le bâtiment, dans le secteur ou à proximité.

<sup>17</sup> Page 24 du PADD.

L'Ae note toutefois l'absence, dans le dossier de PLU qui lui a été transmis, du zonage d'assainissement des eaux usées et de son rapport de présentation.

**Dès lors, l'Ae n'est pas en mesure, à ce stade, de se prononcer sur la bonne prise en compte des enjeux environnementaux liés à la gestion des eaux usées.**

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, le projet de PLU privilégie pour les nouvelles zones urbanisables, l'infiltration des eaux pluviales et la mise en place de techniques de gestion alternative de ces eaux.

Le projet de zonage prévoit le dimensionnement des ouvrages de gestion selon une période de retour au minimum décennale. Ce point particulier mérite d'être évalué à l'échelle du PLU. Cette évaluation devra notamment être réalisée au regard des valeurs indicatives proposées par la norme européenne NF EN 752 : période de retour de 20 ans pour les zones résidentielles et 30 ans pour les centres-villes et les zones industrielles et commerciales. Il s'agira d'évaluer le caractère adapté du dimensionnement des ouvrages projetés au regard du ou des risques potentiels encourus en cas de débordements (inondation de secteurs urbanisés, impact sur le milieu récepteur et les usages, etc.).

**L'Ae recommande d'évaluer le niveau de dimensionnement retenu pour les ouvrages de régulation des eaux pluviales au regard des risques et des impacts potentiels encourus.**

## ■ Risque et Santé

*Le PLU a vocation à contribuer au bien-être et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, mais également de réduire l'exposition de la population aux risques (naturels et technologiques) et aux polluants environnementaux.*

Concernant les zones d'urbanisation envisagées, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs, pouvant conduire à la mise en place de plans de gestions adaptés selon les situations rencontrées.

**L'Ae recommande de reporter sur un document graphique les éventuels sites de sols pollués recensés dans la base de données BASIAS<sup>18</sup> et d'évaluer, le cas échéant, leur localisation au regard du développement prévu sur ces secteurs.**

La commune de Liffré est classée, par l'IRSN<sup>19</sup> et à partir de la géologie du sous-sol local, en catégorie 3 correspondant à une probabilité moyenne ou forte de présence du radon<sup>20</sup>. Cette problématique mérite d'être plus développée dans le diagnostic environnemental et doit conduire à la mise en œuvre, notamment lors de la construction de nouveaux bâtiments, de dispositions visant à limiter l'entrée du radon dans les locaux (renforcement de l'étanchéité entre sol et bâtiment, création de vide sanitaire ventilé).

**L'Ae recommande l'introduction dans le règlement du PLU de dispositions visant à limiter dans les nouvelles constructions l'exposition au radon.**

Fait à Rennes, le 24 février 2017

La présidente de la MRAe de Bretagne,



Françoise GADBIN

<sup>18</sup> <http://basias.brgm.fr/>

<sup>19</sup> Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire.

<sup>20</sup> Ce gaz radioactif naturel émanant du sol représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol.