



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale de Bretagne
sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de Châteaubourg (35)**

N° : 2019-007329

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

LA Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Châteaubourg pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçues le 8 juillet 2019.

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 a consulté par courriel du 15 juillet 2019 l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution en date du 13 août 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL de Bretagne, la MRAe, avec la contribution de ses membres, rend l'avis qui suit.

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

Cet avis porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, 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 dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'avis

La commune de Châteaubourg, qui appartient à Vitré communauté, comptait près de 7 000 habitants en 2016. Attractive du point de vue démographique et économique, elle bénéficie d'un positionnement géographique avantageux entre Rennes et Vitré, conforté par la desserte ferroviaire et la proximité de la RN157. Traversé par la Vilaine, le territoire (28,60 km²) présente de nombreuses coupures aux continuités écologiques. Des réservoirs de biodiversité locaux et un corridor écologique d'importance sont présents (la vallée de la Vilaine, les étangs de Fayelle et du Pont de pierre, les forêts de Chevré et de Corbière).

Le scénario de développement retenu vise une croissance moyenne de la population d'environ 1,6 % par an, soit l'accueil de 1 222 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Le PLU prévoit la réalisation de 850 logements en 10 ans. Les extensions urbaines sont estimées à 91 ha, dont environ 31 ha pour l'habitat, 60 ha pour l'activité économique.

Au regard des effets attendus du fait de sa mise en œuvre et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux du projet, identifiés comme prioritaires par l'Autorité environnementale, sont :

- **la soutenabilité du projet en termes de consommation des ressources (sols, énergie, eau potable) et d'émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre), en particulier au regard des ambitions nationales relatives à la sobriété foncière et énergétique ;**
- **la préservation des espaces agro-naturels, de la qualité paysagère et des masses d'eau ;**
- **L'adéquation du projet avec la sécurité et le bien-être de la population :** les risques naturels (inondation, rupture de barrage, radon) et technologiques (site SEVESO).

À l'issue de l'examen, l'Autorité environnementale (Ae) considère que l'évaluation environnementale rapportée dans le dossier de PLU reste inaboutie, faute d'une analyse systématique des possibilités d'évitement, d'une évaluation approfondie des incidences du projet et d'une démarche de compensation des incidences.

L'Ae relève la volonté de la commune de maîtriser son développement démographique en adoptant une hypothèse modérée et des dispositions à une échéance réaliste et de concentrer son habitat dans l'agglomération.

Afin d'améliorer le projet et l'évaluation qui en est présentée, l'Autorité environnementale émet cinq recommandations principales :

- ***justifier les choix de localisation et de délimitation des zones d'ouverture à l'urbanisation (2AU notamment) au regard d'alternatives ou de solutions de substitution raisonnables, ou de réinterroger sur leur pertinence du point de vue de l'environnement ;***
- ***démontrer l'acceptabilité du projet de PLU, pour l'approvisionnement en eau potable et vis-à-vis de l'incidence des prélèvements sur l'environnement, au regard de l'accroissement démographique et du développement économique envisagés, et de définir les mesures ERC prévues et les mesures de suivi associées ;***
- ***fournir un schéma d'assainissement tel que préconisé par le Scot et de mettre en place un dispositif de suivi de la gestion des eaux usées et pluviales sur le territoire de manière à assurer la compatibilité du projet de territoire avec l'atteinte des objectifs de bon état écologique des eaux ;***
- ***explicitier la prise en compte des risques naturels et industriels dans le PLU, en synthétisant l'analyse des risques, en présentant les secteurs géographiques impactés et en précisant les éventuelles mesures de protection collective ou de prévention apportées ;***
- ***renforcer l'approche « changement climatique, énergie, mobilités ».***

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale figure dans l'avis détaillé ci-après.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux.....	5
1.1 Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2 Présentation du projet de PLU.....	6
1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU identifiés par l'autorité environnementale.....	7
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
2.1 Organisation générale et présentation des documents.....	8
2.2 Qualité de l'analyse.....	9
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.....	10
3.1 Organisation spatiale et artificialisation des sols.....	10
3.2 Préservation du patrimoine naturel et paysager.....	11
3.3 Milieux aquatiques - aspects qualitatifs et quantitatifs.....	13
3.4 Prise en compte des risques et limitation des nuisances.....	15
3.5 Changement climatique, énergie, mobilité.....	16

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Présentation du territoire

Aux portes de la Bretagne, Châteaubourg¹ se situe entre Vitré et Rennes. Partie de l'aire urbaine de la capitale bretonne, la commune est rattachée à Vitré communauté². Avec 6 991³ habitants en 2016 (données INSEE) sa population a pratiquement doublé depuis les années 1980 avec un rythme soutenu de 2006 à 2016 (+2,4 % par an). La commune bénéficie de la dynamique observée pour les communes périurbaines de Rennes, grâce notamment à une desserte ferroviaire et un accès direct à la RN 157⁴ ainsi que des effets des politiques d'emploi conduites par Vitré communauté : défini comme pôle rayonnant au sein de l'EPCI⁵, Châteaubourg en est le deuxième pôle économique après Vitré. L'entrée de l'agglomération est ainsi marquée par la prédominance d'une zone industrielle et de plusieurs zones d'activités jusqu'à son centre ancien.

D'une superficie de 28,60 km², le territoire, vallonné, est traversé en son centre, d'est en ouest, par la Vilaine qui est répertoriée comme un corridor écologique majeur du territoire du Scot. Elle provoque périodiquement des inondations. Au nord, la forêt de Corbière s'étend sur plusieurs communes et constitue un espace naturel sensible⁶. Le territoire présente de nombreuses coupures (Vilaine, voie ferrée, RN 157) aux continuités écologiques de la trame verte et bleue, qui créent d'importantes césures fonctionnelles.

Les deux bourgs historiques de Saint-Melaine et Châteaubourg se sont rejoints pour former l'agglomération de Châteaubourg. Au fil du temps celle-ci s'est agrandie par de nombreux nouveaux lotissements. Au nord-ouest du territoire, Broons-sur-Vilaine a gardé son caractère de village.

Avec 2 752⁷ logements le parc est assez récent, 79 % ont été construits après 1970 dont près de la moitié depuis 1991. Le parc est fortement dominé par les maisons individuelles (72 %) dont la plupart comtes 4 pièces ou 5 et plus.

L'agriculture occupe 80 % de la surface communale avec une production essentiellement laitière et d'élevage. Les terres agricoles sont principalement dédiées aux fourrages et aux superficies toujours en herbe, puis à la production de céréales. Au cours des dix dernières années 101 hectares d'espace agricoles et naturels ont été aménagés.

L'activité industrielle est largement présente sur la commune de Châteaubourg, un site est classé SEVESO « seuil haut » en raison de son activité de stockage de produits phytosanitaires. Il se trouve, comme la plupart des installations industrielles, à proximité de l'échangeur avec la RN 157, accès privilégié à la commune, qui bénéficie aussi d'une intéressante desserte régionale par voie ferrée, désormais allégée du trafic voyageur issu ou à destination de la Bretagne, grâce au report des voyageurs sur le trafic TGV (hors TER).

1 La commune de Châteaubourg est depuis 2014 la fusion de la commune du même nom avec Sainte-Melaine et Broons-sur-Vilaine

2 Communauté d'agglomération

3 Le dossier mentionne 6 513 habitants avec des données INSEE au 01/01/2017

4 Voie routière rapide reliant le péage de la Gravelle (A81) à Rennes

5 Établissement de coopération intercommunal

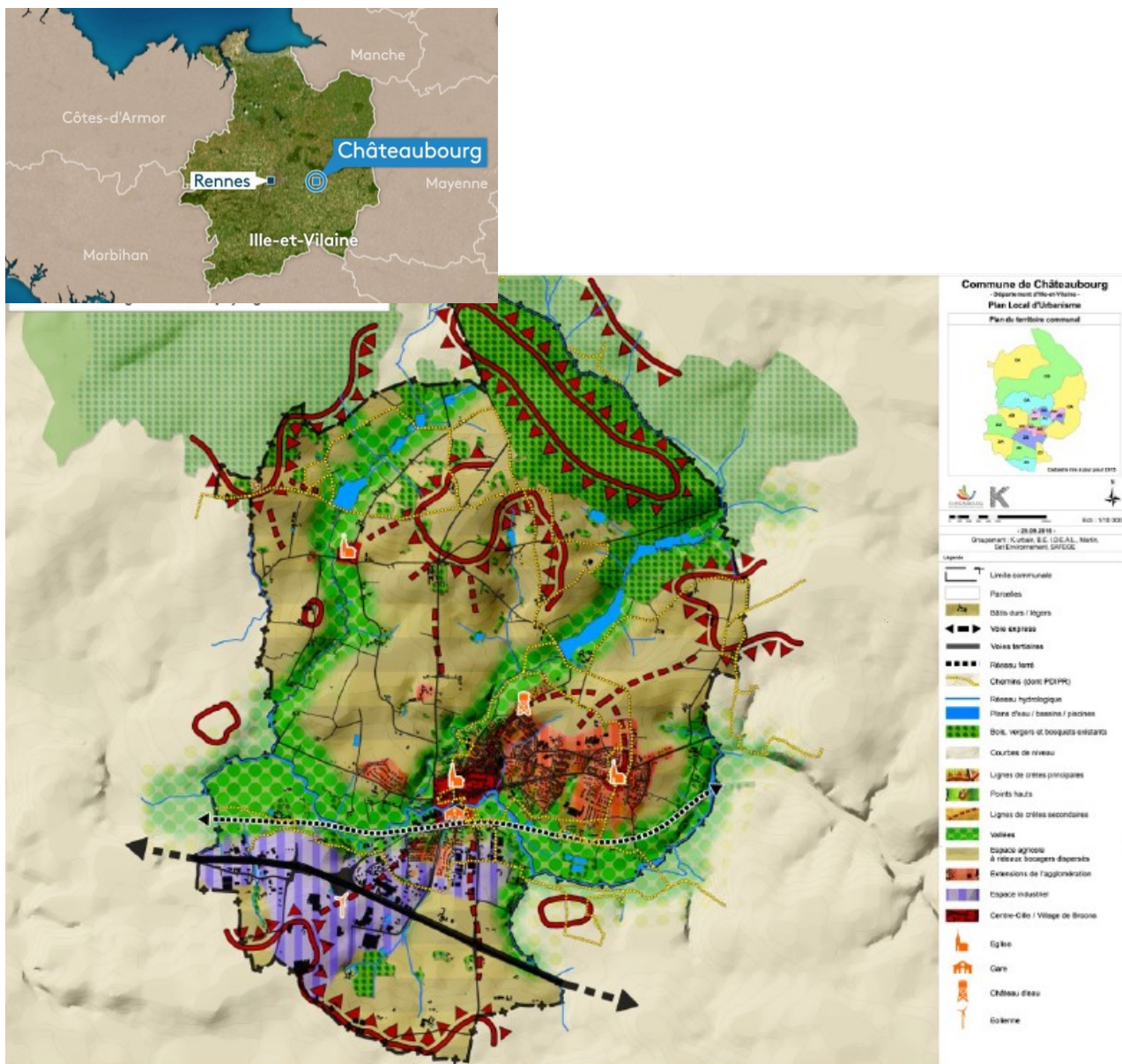
6 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel

7 Données dossier de 2013, données INSEE 2016 2 964

Le territoire communal est concerné par de nombreux aléas et risques tant naturels (inondations, radon) que technologiques (installations classées pour la protection de l'environnement, bruit, pollution diverses).

Deux communes, Saint Didier-sur-Vilaine et Saint-Jean-sur-Vilaine, se situent à l'est immédiat de Châteaubourg et leur dynamique, notamment en termes de démographie est directement dépendant du rayonnement de Châteaubourg.

Pour l'Ae, un PLUi aurait présenté un avantage important pour assurer une meilleure cohérence de gestion sobre du territoire.



1.2 Présentation du projet de PLU

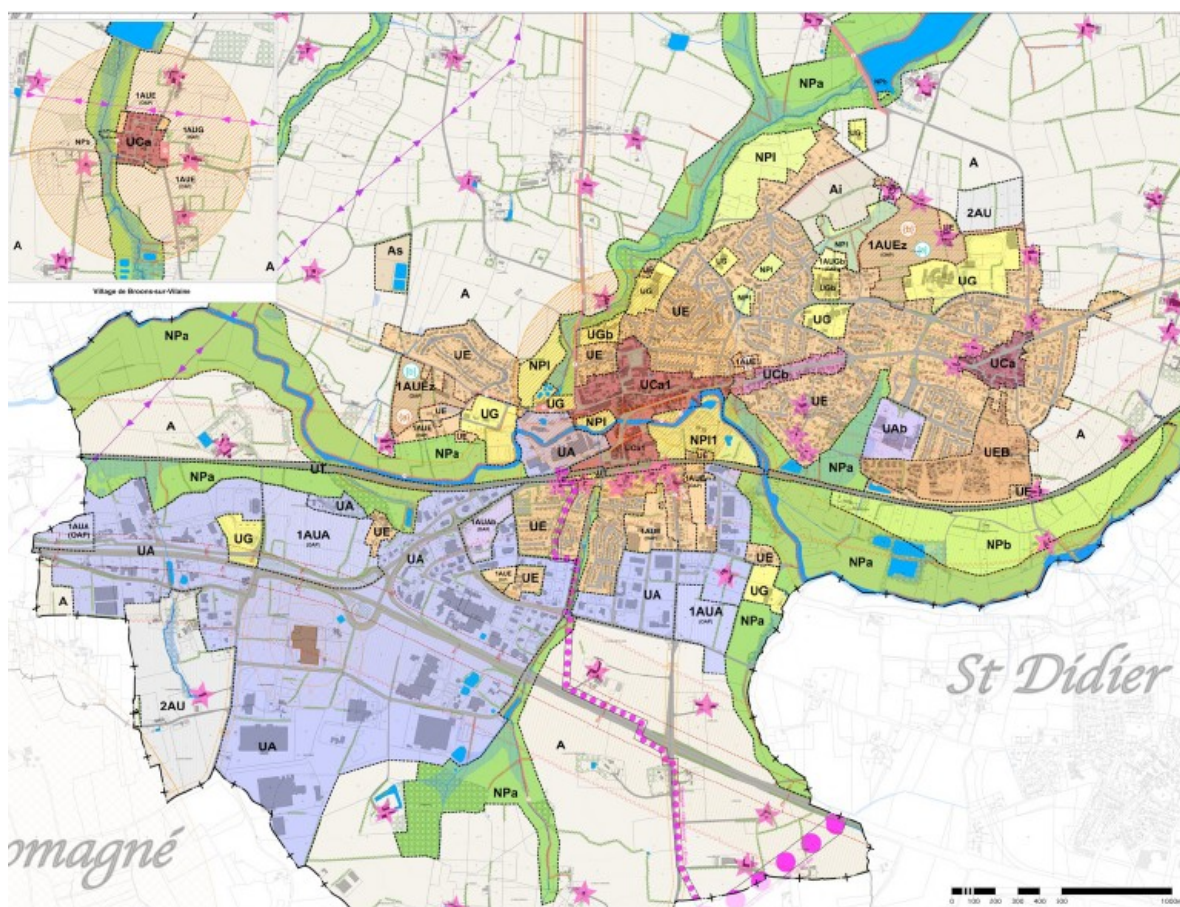
Le PLU définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme de la commune et en fixe le cadre d'évolution pour les dix prochaines années. Le projet de PLU faisant l'objet du présent avis a été arrêté en Conseil de Communauté le 26 juin 2019.

Le scénario de développement retenu vise une croissance moyenne de la population de 1,6 % par an, soit l'accueil de plus de 1 222 habitants supplémentaires par rapport à la population en 2016⁸.

Sur les bases de cette hypothèse, le PLU prévoit la construction de 850 logements sur les 10 prochaines années, à raison de 70 % en logements individuels ou individuels groupés soit 595 logements, et environ 30 % en logements collectifs et/ou intermédiaires soit 255 logements environ.

Sur une base moyenne (brute) de 25 logements à l'hectare, les surfaces nécessaires pour leur construction sont estimées à 31 hectares dont 54 % en extension urbaine et 46 % en densification des espaces interstitiels et par la requalification d'espaces déjà bâtis.

Pour l'attractivité économique du territoire, il est prévu 28,6 hectares de zone d'activités (1AU), insérés parmi les zones existantes. Une zone d'extension urbaine de 31,8 hectares (déjà prévues au PLU 2008) vient se rajouter pour le développement d'une zone d'activités à l'échelle du Scot.



Carte récapitulant les projets de développements et d'urbanisme (économie et habitat) du PLU (source : dossier)

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des sensibilités environnementales du territoire, des grandes priorités nationales (transition énergétique et biodiversité) et des caractéristiques du projet de PLU, l'autorité environnementale identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- **La préservation des espaces agro-naturels et la qualité des milieux aquatiques :** la capacité d'accueil du territoire⁹, la sobriété foncière, le respect des continuités et équilibres écologiques, de la biodiversité et des paysages caractéristiques du territoire ;

⁸ 6 983 habitants estimation à partir des données de la construction de logements et de l'hypothèse de 2,4 personnes par ménage

- **La soutenabilité du projet en termes de consommation des ressources (sols, énergie, eau potable) et d'émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre) :** la préservation de la qualité agro-naturelle des sols, de l'eau et de l'air, la contribution à l'atténuation du changement climatique, la promotion de la mobilité durable, la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables ;
- **L'adéquation du projet avec la sécurité et le bien-être de la population :** les risques naturels (inondation, rupture de barrage, radon) et technologiques (site SEVESO).

L'avis de l'Ae s'attache en priorité à rendre compte de l'examen du projet de PLU au regard de la méthodologie de l'évaluation et des enjeux environnementaux cités ci-dessus.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1 Organisation générale et présentation des documents

Structure et rédaction des documents

Le rapport de présentation du PLU est constitué du diagnostic du territoire, de la justification des choix et de l'évaluation environnementale. Il comprend notamment le résumé non technique et les indicateurs d'analyse et de suivi de l'application du projet. S'y ajoutent les documents suivants :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ;
- un règlement graphique et un règlement littéral ;
- des annexes.

Les différentes parties sont déséquilibrées au profit de la partie consacrée à l'état initial qui représente plus de la moitié du document. Certaines thématiques indispensables pour évaluer la capacité d'accueil du territoire sont manquantes, notamment celles se rapportant à la ressource en eau¹⁰. Les risques et nuisances ne font pas l'objet d'une thématique particulière alors que le territoire est concerné les risques inondations, rupture de barrage, industriels et le radon.

Aucune description de l'état de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du PLU ne figure au dossier alors qu'il s'agit d'un élément exigé par le code de l'urbanisme important puisqu'il permet d'apprécier les effets sur l'environnement attendus du fait du PLU et par conséquent d'aider à déterminer les mesures d'évitement, de réduction ou, le cas échéant, de compensation des incidences notables.

L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par l'état de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du PLU, dit scénario « fil de l'eau », à l'échéance prévue par celui-ci.

Ce tome présente par ailleurs une multiplicité d'annexes, intéressantes, qui auraient gagné à être reprises de façon synthétique dans le rapport de présentation proprement dit.

9 La capacité d'accueil d'un territoire est le niveau maximum de pression, exercée par les activités et les populations permanentes et saisonnières, que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités

10 État qualitatif et quantitatif de la ressource en eau superficielle caractérisation spatiale de sa vulnérabilité, fonctionnelle des milieux aquatiques (cours d'eaux, plans d'eaux) et zones humides, et de leur biodiversité

Les diagrammes présentés pour la répartition de l'occupation des sols entre 2008 et 2016 sont peu lisibles et nuisent à la compréhension du sujet. De même quelques incohérences¹¹ peuvent nuire à la qualité du dossier.

Le résumé non technique reprend les éléments essentiels du rapport de présentation et permet une bonne appropriation du projet.

2.2 Qualité de l'analyse

Justification des choix

Le rapport de présentation présente une explication des dispositions prises pour les hypothèses de croissance, le niveau d'urbanisation nouvelle ou encore la répartition du renouvellement et de l'extension urbaine. Le projet s'appuie sur l'évolution du taux de croissance annuel moyen (sur la base du taux enregistré entre 2013 et 2016), le plan local de l'habitat 2016-2022 et sur les projets de construction envisagés par la commune. Le scénario retenu vise à maîtriser le développement démographique en lien avec l'offre d'équipement et de services existants et en cours.

Dans un premier temps envisagé, l'urbanisation du bourg de Broons, en façade ouest, a été abandonnée, pour préserver le paysage et limiter l'étalement urbain du village.

Toutefois certains choix réalisés aux différentes échelles d'analyse et concernant la localisation et la configuration des extensions d'urbanisation ne sont pas justifiés du point de vue de l'environnement dans le dossier vis-à-vis de la consommation d'espace ou encore des zones humides : il en va ainsi de la zone 2Au à vocation d'habitat au nord-est ou de la zone 2AU à vocation d'activités au sud-est qui ne semblent pas répondre correctement aux exigences du DOO du Scot (page 45) pour ce qui concerne les zones humides.

Identification des enjeux

L'importance des paysages, de la trame verte ou de la préservation des terres agricoles pour de multiples enjeux (eau, sols, biodiversité, transition écologique) est peu mise en avant.

Évaluation des incidences et mesures ERC

Le rapport environnemental comporte une analyse des incidences, par thématique environnementale. La qualité de cette évaluation thématique est insuffisante sur de nombreux enjeux, notamment, l'approvisionnement en eau potable, l'assainissement des eaux usées et la mobilité. En particulier, les éléments présentés concernant l'assainissement des eaux usées et pluviales ne garantissent pas l'absence d'incidences notables sur le milieu aquatique récepteur.

Par ailleurs, cette évaluation thématique se limite aux zones à urbaniser à court-terme, laissant ainsi de côté les incidences liées aux zones 2AU.

De manière globale, les OAP sectorielles n'ont pas été nécessairement conduites sous l'angle d'une démarche complète d'évitement, de réduction puis le cas échéant de compensation, notamment vis-à-vis de la perte de milieux naturels et terres agricoles.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation des incidences et la définition des mesures ERC associées, de manière à garantir la soutenabilité environnementale du projet y compris, et particulièrement, celle des zones 2AU.

11 Les surfaces des OAP dans le rapport de présentation ne correspondent pas à celles de la pièce n°3 sur les OAP, dans l'annexe n°2 (zones humides) est mentionné 25 % des surfaces sont des zones humides, en réalité 3,7 %

Critères et indicateurs de suivi

Les indicateurs pour le suivi des effets du PLU sur l'environnement sont fournis. L'absence de la thématique sur l'eau dans l'état initial se retrouve dans le suivi de la mise en œuvre du projet qui ne comporte aucun relevé sur la qualité des cours d'eau. De même aucune donnée concernant les systèmes d'assainissement non collectif n'est fournie. Pour la partie qualité de l'air, les déplacements ne sont pas abordés alors que le secteur des transports contribue de manière non négligeable à la pollution atmosphérique. Pour la gestion des déchets, le relevé de la production globale pour la commune serait plus adapté que celle par habitant.

Dans cette perspective, les indicateurs choisis demandent à être associés, autant que possible, à des objectifs (chiffrés si possible) permettant une évaluation des effets, objectifs qui se révèlent être insuffisamment détaillés dans le dispositif de suivi présenté. De manière générale, les différentes thématiques environnementales ne font pas l'objet de critères et indicateurs de suivi adaptés et suffisants.

L'Ae recommande de compléter le dispositif de suivi, d'une part par la mise en place de critères et indicateurs à même de vérifier l'efficacité des mesures d'évitement ou de réduction des incidences du projet sur l'environnement, et d'autre part par l'indication d'objectifs (chiffrés si possible) associés aux différents indicateurs.

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

3.1 Organisation spatiale et artificialisation des sols

Consommation d'espace et organisation spatiale

La commune, qui a connu une forte croissance par le passé (autour 2,4 % entre 2006 et 2016), souhaite maîtriser son développement démographique en fonction de son offre d'équipements et de services existants. Avec un taux de croissance moyen de 1,6 % pour les dix prochaines années, le PLU prévoit la construction de 850 logements dont 120 en densification au sein des parties déjà urbanisées de l'agglomération. Pour les 730 logements restants le projet prévoit la consommation de 32 hectares d'espaces naturels ou agricoles.

55 bâtiments sont repérés dans le patrimoine bâti susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, ils ne sont pas pris en compte dans le potentiel de logements à construire.

• Habitat

8 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitats couvrent l'ensemble des zones à urbaniser. Concernant le parti d'aménagement, si le projet présenté dans le rapport de présentation est conforme au Scot, l'ambition en faveur de la maîtrise de l'étalement urbain mériterait toutefois d'être renforcée, en particulier sur les points suivants :

– densité prévue (selon OAP 1 et 2) de 25 logements à l'hectare avec une répartition de 70 à 76 % de maisons individuelles ou maison de ville et 24 à 30% de semi-collectif et collectifs, alors que ces deux secteurs se situent à proximité du pôle d'échange multimodal (gare SNCF). Ces secteurs ont vocation à être renforcés notamment par la densification de l'habitat et l'encouragement à des pratiques de déplacements multimodales ;

– pour la globalité des secteurs une proportion de 70 % de logements individuels ou individuels groupés et 30 % en logements collectifs et/ou intermédiaires, alors que les prescriptions du SCoT du Pays de Vitré repris dans le PLU sont plus restrictives, visant à limiter l'étalement urbain et la consommation foncière ;

– objectif de 24 % de renouvellement urbain qui reste faible au regard des récentes orientations en termes de développement durable, notamment l'objectif de zéro artificialisation nette à terme fixé par le plan biodiversité du 4 juillet 2018¹².

L'ambition affichée en faveur de la limitation de l'étalement urbain mérite d'être renforcée au regard des objectifs nationaux et régionaux fixés en la matière¹³ :

– en revoquant à la hausse les densités d'habitat prévues, en particulier dans la proximité du pôle multimodal (15 à 25 logements à l'hectare, en l'état)¹⁴ ;

– en fixant une priorité explicite à la densification et au renouvellement urbain par rapport aux extensions d'urbanisation.

• Zones d'activités et commerces

4 OAP à vocation économique (3 artisanales/industrielles et 1 commerciale) couvrent une surface de près de 32 hectares.

Une possibilité d'extension d'une zone industrielle de 31,8 ha classée en 2 AU est aussi prévue. Elle figure bien dans le règlement graphique mais n'est que très brièvement évoquée dans le rapport de présentation. Située dans une zone potentiellement à fort enjeux environnementaux, elle ne fait l'objet d'aucune évaluation environnementale.

Pour l'implantation d'activités économiques le projet envisage d'ouvrir à l'urbanisation au total environ 64 hectares soit plus de 60 % de la consommation en foncier.

L'Ae recommande, dans un même souci de gestion économe du foncier que pour l'habitat, de produire une justification des surfaces nécessaires aux activités en décrivant la séquence ERC mise en œuvre pour les limiter.

L'Ae considère qu'avant d'envisager de nouvelles ouvertures d'espace à l'urbanisation à vocation d'activités, le rapport de présentation doit être complété par un travail d'analyse des possibilités d'accueil dans les secteurs déjà ouverts à l'urbanisation, en ajoutant des informations détaillées sur les différentes zones d'activités (emprise, taux d'occupation), conformément aux dispositions du Scot. Une fois ce préalable accompli, il convient que le rapport de présentation contienne des développements suffisants pour appréhender la démarche d'évitement-réduction d'impacts sur ces secteurs. Des OAP commerciales détaillées pourront participer à la mise en œuvre des mesures envisagées.

3.2 Préservation du patrimoine naturel et paysager

Biodiversité

Le rapport identifie bien les zones de biodiversité locales à travers trois composantes principales du territoire : les boisements (28 % du territoire) avec le bocage, les cours d'eau et leurs abords (vallons de la Vilaine) et les zones humides et plans d'eau.

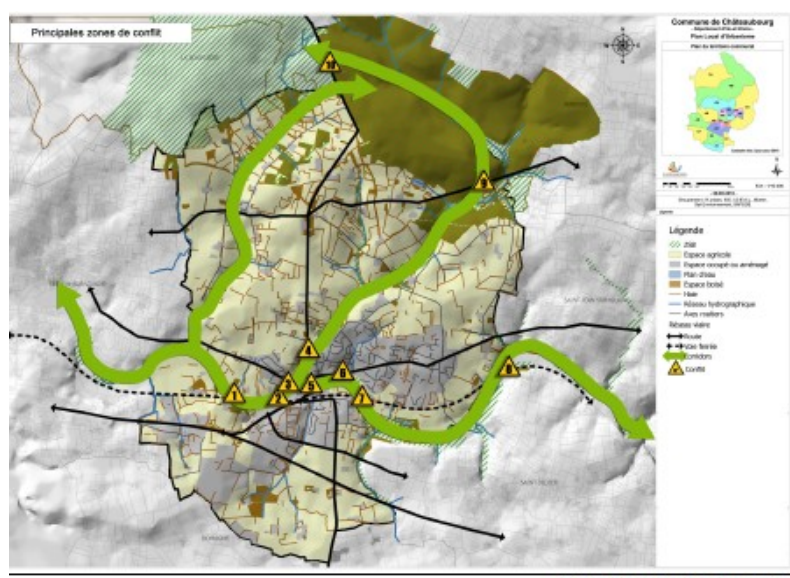
12 Son action 10 vise à « définir en concertation avec les parties prenantes l'horizon temporel pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette et la trajectoire pour y parvenir progressivement ». L'objectif 31 de la BreizhCop, en cours de concertation avec les collectivités bretonnes, poursuit également l'ambition de « mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels » et « faire du renouvellement urbain la première ressource foncière pour la Bretagne ».

13 L'action 10 du plan national biodiversité du 4 juillet 2018 vise à « définir en concertation avec les parties prenantes l'horizon temporel pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette et la trajectoire pour y parvenir progressivement ». L'objectif 31 de la BreizhCop, en cours de concertation avec les collectivités bretonnes, poursuit également l'ambition de « mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels » et « faire du renouvellement urbain la première ressource foncière pour la Bretagne ».

14 Les densités préconisées dans le cadre de la charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne sont de 20 logements par hectare en zone rurale, et davantage dans les centralités (densités retenues En particulier dans le cadre du plan pluriannuel d'intervention de l'Établissement public foncier de Bretagne en lien avec cette charte.

7 zones¹⁵ de biodiversité majeure, définissant la trame verte et bleue, sont recensées par la commune. Elles font l'objet d'une fiche décrivant les grandes caractéristiques de ces milieux, incluant 2 ZNIEFF (les étangs de Fayelle et du Pont de pierre).

Une carte à l'échelle communale mentionne également les continuités supra communales, notamment au nord, avec la forêt de Chevré et d'ouest en est avec la vallée de la Vilaine, accompagnée des corridors écologiques. Les zones de conflit (ruptures de continuités écologiques) sont représentées principalement à la convergence de la Vilaine et ses affluents avec les réseaux routiers et ferroviaires et également de l'implantation d'activités artisanales et industrielles et l'extension du bourg. En revanche **le projet de PLU n'apporte pas de détail sur les ruptures de continuités écologiques à éliminer ou amoindrir, ni les continuités à consolider sur le territoire, informations pourtant indispensables pour une gestion effective de la trame verte et bleue.**



Trame noire, lutte contre la pollution lumineuse

L'aménagement urbain est un levier significatif de lutte contre la pollution lumineuse, néfaste aux espèces vivantes et souvent aux économies d'énergie, mais également susceptible d'impacter notablement le cadre de vie. La Commune ne semble pas s'être saisie du sujet : le PLU n'intègre pas de préconisations en termes de diminution de la pollution lumineuse.

Au regard des enjeux pour la biodiversité dans l'aménagement urbain du territoire, l'Ae attire l'attention sur la gestion de la pollution lumineuse due aux éclairages nocturnes (tels que l'éclairage des serres, l'éclairage public, l'éclairage de zones d'activité) afin de garantir l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Zones Humides

Un inventaire de zones humides est avant tout un outil de connaissance du territoire composé de données qualitatives et quantitatives. Il doit permettre de faire un état des lieux et d'identifier d'éventuels enjeux

- 1) L'espace naturel du Bois de Chevré au nord de la commune. Grand boisement comportant un intérêt pour la biodiversité.
- 2) La Vallée de la Vilaine en amont de Châteaubourg : Ensemble composé du cours d'eau et boisements et zones humides associées.
- 3) La Vallée de la Vilaine en aval de Châteaubourg : Ensemble composé du cours d'eau et boisements et zones humides associées. Cet espace est moins étendu après le passage de la Vilaine dans l'agglomération.
- 4) Le Vallon du ruisseau de la Vallée.
- 5) Le Vallon du ruisseau du Pont de Pierre en amont du moulin.
- 6) Le Vallon du ruisseau du Pont de Pierre en aval de Broons-sur-Vilaine.
- 7) Le Vallon du ruisseau des Prés Blancs au ruisseau de la Vallée.

liés notamment la biodiversité. L'inventaire¹⁶ réalisé recense les zones humides quantitativement (107,7 hectares soit 3,7 % de la superficie du territoire) par typologie (en grande partie des prairies humides et améliorées, des bois humides et dans une moindre mesure ripisylve et culture). Il convient de le compléter par des éléments relatifs à la composition des milieux et de leur état de conservation. L'apport d'une carte dans un format adapté (A4) faciliterait la lecture des enjeux.

L'Ae recommande à la commune de compléter la démonstration de la préservation des milieux naturels en complétant l'état initial par la qualification des habitats, en faisant ressortir et en aidant à prioriser les enjeux essentiels qui intéressent le projet de territoire dans son ensemble.

L'Ae rappelle l'exigence impérative de mettre en œuvre prioritairement des mesures d'évitement et de réduction des incidences lors de la délimitation des différents zonages.

3.3 Milieux aquatiques - aspects qualitatifs et quantitatifs

Prélèvements pour l'eau potable

La production en eau potable pour Châteaubourg est assurée par le syndicat mixte de production de la Valière (SYMEVAL) à partir de deux ressources principales qui sont la retenue de la Valière à l'est de Vitré et la prise d'eau du Plessis Beuscher à Châteaubourg.

Le dossier ne précise pas la sensibilité et la qualité de la ressource exploitée. Il ne démontre pas non plus la capacité d'alimentation actuelle en quantité et le niveau de sécurisation en eau potable alors que le rapport relève une augmentation des besoins à l'échelle du SYMEVAL, particulièrement sur le non domestique. Les besoins futurs, avec l'accueil d'habitants supplémentaires et la volonté de dynamiser l'attractivité économique nécessitent d'être estimés.

Les incidences des prélèvements sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques ne sont pas évoquées, ni les mesures visant à éviter¹⁷ et à réduire ces incidences (économies d'eau).

L'Ae recommande de démontrer la soutenabilité du projet de PLU, pour l'approvisionnement en eau potable et vis-à-vis de l'incidence des prélèvements sur l'environnement, au regard de l'accroissement démographique et du développement économique envisagés ainsi que de l'adaptation au changement climatique, et de définir les mesures ERC prévues et les mesures de suivi associées.

Périmètre de protection

Le document d'urbanisme doit être compatible avec les périmètres de protection du captage du Plessis Beuscher et ses servitudes associées, qui ont été déclarés d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 19 avril 2005. L'arrêté précité est à annexer au PLU et rappelé dans le règlement des zones concernées en indiquant que ses prescriptions prévalent sur le règlement du PLU.

Sur le plan des servitudes, les limites des périmètres de protection rapprochée, sensible et rapprochée complémentaire, sont reportées. L'ensemble du périmètre rapproché sensible est en zone NPa, sauf une partie en NPb au sud de la voie ferrée et une petite partie en A au nord de la voie ferrée au niveau de « La Fontenelle ». Le périmètre rapproché complémentaire est en zone NPa ou NPb et en zone A au nord de la voie ferrée.

Si le règlement de la zone NPa paraît globalement compatible avec les prescriptions de l'arrêté, le règlement des zones NPb et A présente des incompatibilités avec certaines dispositions de l'arrêté qui interdit notamment toute nouvelle construction (hors certaines exceptions). Les différents périmètres du captage du Plessis-Beuscher doivent être couverts par un zonage compatible avec les activités qui y sont autorisées.

16 À partir des relevés de terrain croisés à la typologie de CORINE Biotop.

17 À l'exception des prélèvements d'eau en zone humide, déconseillés dans le règlement écrit.

Gestion des eaux usées et pluviales

• Gestion des eaux usées

Assainissement collectif :

La majeure partie de la commune se situe sur le bassin versant de la Vilaine, à l'exception du secteur Nord-Est, drainé par le Ruisseau du pont de Pierre et le secteur Nord-Ouest, drainé par le ruisseau de la Vallée dont l'état écologique est moyen. Le territoire relève du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine.

Le bassin versant du projet appartient à la masse d'eau de la Vilaine de la Cantache à la Veuve. L'évaluation de l'état écologique de la masse d'eau en 2013 révèle un « état moyen », avec un risque de ne pas atteindre l'objectif à cause de la présence de pesticide et de la morphologie du cours d'eau. Par ailleurs le bassin « Vilaine amont » est très proche de la limite d'acceptabilité pour plusieurs paramètres, saturation pour les rejets en phosphore sur le milieu récepteur, notamment, ce qui impose une vigilance particulière sur tous les projets et toutes les dispositions de planification de nature à les permettre.

Les communes de Châteaubourg, Saint Didier et Saint-Jean-sur-Vilaine se sont associées en 2005 pour leur gestion des eaux usées. Actuellement La commune de Saint-Jean-sur-Vilaine envoie la totalité de ses effluents vers la station de Châteaubourg, et la commune de Saint-Didier 70 %. Un zonage d'assainissement des eaux usées établi en 2007 est joint au dossier.

La commune dispose de deux stations d'épuration.

La principale est implantée à l'ouest de Châteaubourg et sa capacité est actuellement de 8000 équivalents habitants (EH). Il est indiqué dans les annexes sanitaires que la station est utilisée, en 2015, à environ 55 % de ses capacités hydrauliques et organique moyennes. Dans ce cas, la marge existante de l'installation paraît suffisante par rapport à l'augmentation de population prévue sur la durée du PLU. Toutefois, sur le site du « Portail de l'assainissement » du ministère chargé de l'écologie, la charge maximale en entrée indiquée pour 2017 est de 8 650 EH et dépasserait donc la capacité de la station. Par ailleurs, le suivi de fonctionnement de la station en 2017 a mis en évidence une efficacité insuffisante.

Il existe une deuxième station pour le village de Broons d'une capacité de 200 EH.

Le dossier indique qu'une nouvelle station d'épuration devrait être créée, sans date de mise en service précisée. Il est nécessaire que des informations soient apportées à ce sujet.

Il ne comporte pas de schéma directeur d'assainissement des eaux usées pourtant exigé par le Scot

Dans l'attente des résultats du schéma d'assainissement des eaux usées en cours de réalisation et de l'évaluation environnementale qui devra lui être associée, l'Ae considère que la démonstration de la soutenabilité du PLU n'est pas démontrée.

Assainissement non collectif :

Aucun élément sur l'assainissement non collectif (ANC) ne figure dans le dossier, aussi bien sur le nombre d'ANC, que sur leur niveau de conformité et l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Pour les zones non desservies par l'assainissement collectif, mais également pour toute extension ou réhabilitation de locaux existants, il conviendra de démontrer dans le rapport de présentation que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.

- Gestion des eaux pluviales

Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales a été établi en 2007 et mis à jour en 2019. Il présente un état des lieux des travaux réalisés et des propositions d'aménagement pour gérer les eaux pluviales des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. La capacité d'infiltration des sols sur la commune est globalement moyenne à médiocre. Le projet qui privilégie l'infiltration, propose des techniques alternatives pour ces nouvelles zones, bassin de rétention, bassin d'infiltration, ouvrage de traitement à la parcelle et solution mixte combinant gestion à la parcelle et bassin collectif.

L'absence dans le dossier de la démonstration de l'acceptabilité (actuelle et future) des rejets d'eaux pluviales ne permet pas de garantir que ces dispositions seront suffisantes pour que le projet n'ait pas d'impact notable sur l'environnement.

L'Ae recommande la fourniture des schémas directeurs d'assainissement, éventuellement actualisés, accompagnés de l'évaluation de leur incidence sur l'environnement de manière à étayer la soutenabilité du projet de PLU du point de vue de la gestion de l'eau.

3.4 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Risque d'inondation

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de la Vilaine amont et l'atlas des zones inondables (AZI) ainsi que par la définition de territoire à risque d'inondations (TRI) identifié au titre de la directive Inondations dans le Plan de gestion des risques d'inondations Loire Bretagne. L'EPTB Vilaine est porteur de la stratégie de gestion locale du risque (SLGRI) sur le TRI et maître d'ouvrage à ce titre du programme d'action de prévention des inondations (PAPI) mis en œuvre.

Concernant le PADD et lorsque le territoire est soumis aux risques d'inondation, il est attendu que le document contienne des objectifs précis de prévention du risque et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens sur les secteurs déjà exposés, ce qui n'est pas le cas pour le présent PLU. Aucune mention n'est faite du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne, applicable sur tout le territoire du bassin (ni de la SLGRI ni du PAPI). L'enveloppe de l'atlas des zones inondables (AZI) est plus large que celle du PPRI, et n'est pas reportée sur le plan graphique. Certaines parcelles, en zones A et N, sont en zone inondable AZI. Le règlement du PLU autorise en zones A et N, les extensions de constructions existantes liées aux habitations, et les aires naturelles de camping. Ces dispositions concourent à augmenter la vulnérabilité des enjeux humains et bâtis en zone inondable, et en cela, ne sont pas compatibles avec le PGRI Loire-Bretagne (disposition 1-1 notamment).

La commune est également concernée par le risque de rupture de barrage/digue et le radon (zone 3), non identifiés dans le dossier.

Autres risques

L'absence de thématique « Risques » dans le sommaire ne facilite pas la prise en compte des risques dans l'état des lieux du territoire, ni la vérification qu'elle a été conduite de façon satisfaisante. La lecture des différentes contraintes reportées sur le plan n'est pas facile et peut nuire à leur perception par des lecteurs non habitués.

Par exemple des extensions urbaines dans les zones de bruit étendues en raison de la RN 157 et de la voie ferrée posent la question de la maîtrise de cette nuisance, en particulier en habitat individuel.

Les servitudes d'utilité publique liées aux sites et sols pollués doivent être inscrites dans le document d'urbanisme. Vingt et un sites BASIAS¹⁸ sont recensés sur le territoire de la commune ; plusieurs sites sont situés à l'intérieur des OAP n°1, 2 et 12 qui sont destinées à la construction de logements ou de commerces.

La vigilance de la collectivité s'impose sur ce point de façon à ce que ces projets n'exposent pas les futurs usagers à des pollutions contenues dans les sols.

3.5 Changement climatique, énergie, mobilité

Ces thématiques sont très peu abordées dans le dossier.

Le PLU affiche une volonté d'encourager les déplacements doux dits « actifs », en confortant les séquences piétonnières existantes au sein du bourg ou par la réalisation d'aménagements dans le cadre des OAP. L'élaboration d'un schéma des déplacements actifs (non motorisés ou électriques) permettrait de planifier et d'organiser un maillage cohérent à l'échelle de la commune en lien avec les autres modes de transports, la trame paysagère et écologique du territoire.

Le PADD ne fixe pas d'objectif pour encourager la production et l'utilisation d'énergie renouvelable et aucune prescription ne figure dans les OAP sectorielles. La réflexion sur la contribution à l'atténuation du changement climatique et l'adaptation aux effets du changement climatique est indissociable de la réflexion sur les projets urbains.

L'élaboration du Plan Climat Air Énergie Territorial engagée par Vitré Communauté en 2018 devrait toutefois pallier ce manque de données et permettre la construction d'un programme d'actions concrètes.

L'Ae recommande de compléter le PLU avant son adoption par une analyse des priorités d'action et l'intégration de dispositions permettant de les concrétiser.

La présidente de la MRAe de Bretagne,



Aline BAGUET

18 Inventaire historique des sites industriels et activités de service.