



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale de Bretagne
sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme de
Saint-Jean-sur-Vilaine (35)**

N° : 2021-009065

Avis délibéré n° 2021AB39 du 21 septembre 2021

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe de Bretagne, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion du 2 septembre 2021 sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Jean-sur-Vilaine (35)

Ont contribué à cet avis : Chantal Gascuel, Alain Even, Philippe Viroulaud, Jean-Pierre Thibault et Audrey Joly.

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 le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Saint-Jean-sur-Vilaine (35) pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 21 juin 2021.

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. Conformément à 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 21 juin 2021 l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution en date du 8 juillet 2021.

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 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.

Avis

1 Contexte, présentation du projet et des enjeux environnementaux

Saint-Jean-sur-Vilaine fait partie de la communauté d'agglomération de Vitré. La commune est également rattachée au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Vitré, approuvé en février 2018. Elle bénéficie d'une forte attractivité, du fait de sa proximité immédiate avec Châteaubourg (1,1 km), Vitré, Rennes (situé à une vingtaine de kilomètres), et grâce à un accès facile à la RN 157 (quatre-voies). La collectivité, qui accueille 1300 habitants¹, a connu une forte progression démographique² et ne dispose plus aujourd'hui de parcelles disponibles pour développer l'habitat. Son plan local d'urbanisme est en cours de révision. Cependant, le dossier indique que les futures ouvertures à l'urbanisation sont déjà identifiées.

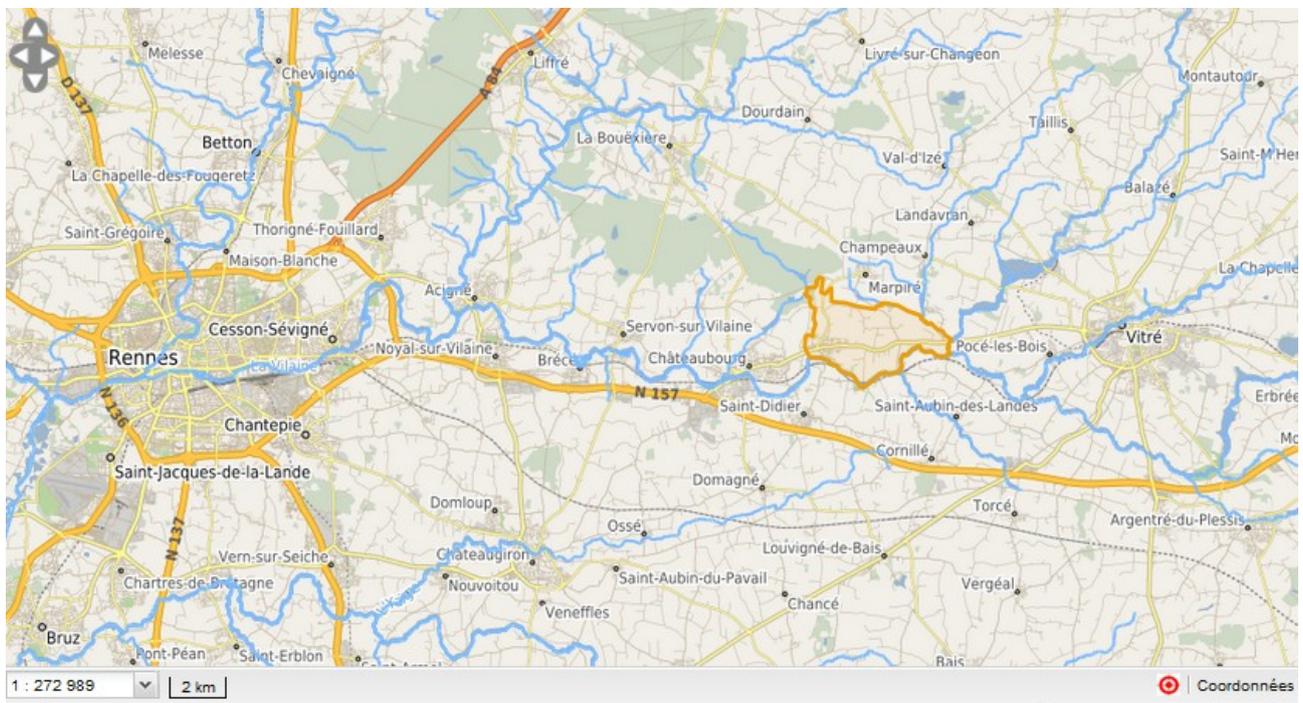


Figure 1: Extrait du visualiseur de la plate-forme Géobretagne (territoire communal en fond orange)

Le bourg, situé au sud-ouest du territoire, présente une forme relativement compacte, amenée à s'étendre vers l'est avec le projet d'urbanisation qui motive la présente modification du document d'urbanisme communal. Cette procédure de modification a été initiée, par décision du conseil municipal, le 22 février 2021. Elle ouvre à l'urbanisation la seule zone classée en urbanisation différée restante. Le site concerné, essentiellement agricole, est bordé au nord par la RD 857³, axe routier structurant de la commune. Il est aussi en partie longé par un sentier de randonnée qui relie deux éléments importants de continuité

1 En 2018 (source INSEE).

2 Elle est en moyenne de 3,2 % par an entre 2013 et 2018 (INSEE).

3 La RD relie Châteaubourg à Vitré en passant par Saint-Jean-sur-Vilaine.

écologique : le cours de la Vilaine, limite sud du territoire communal et le grand massif de la forêt de Chevré, identifié comme réservoir de biodiversité. Le site à urbaniser n'est pas concerné par un périmètre de protection au titre de la ressource en eau potable mais se trouve en amont et à moins de 300 m du périmètre du captage d'eau de Plessis-Beucher. Il est localisé sur un plateau qui ne comporte pas de zones humides et se situe à distance de l'aléa d'inondation qui concerne le bord de la Vilaine⁴. Les implications relatives aux fonctions et services écosystémiques des sols et de l'agriculture impactée ne sont pas décrites.



Vue aérienne du site de la Touche
Figure 2: Vue aérienne du bourg et de la zone à urbaniser, extraite de l'évaluation environnementale

La procédure de modification n°4 dont fait l'objet le PLU concerne donc l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE, dite de « La Touche », suite à la progression foncière sur ce secteur.

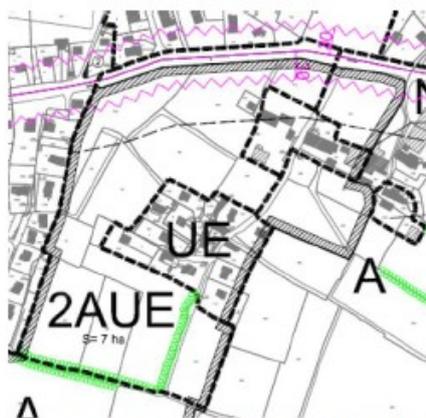
Elle vise l'accueil de 108 logements en appliquant le principe d'une densité de 18 logements par hectare sur une surface de 6 hectares.

La modification prévoit aussi de faire évoluer le règlement écrit du document d'urbanisme afin d'y définir les règles propres à cette ouverture à l'urbanisation et d'accompagner ce projet par la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Le règlement graphique sera lui aussi modifié en fonction de l'évolution des zonages (natures, limites).

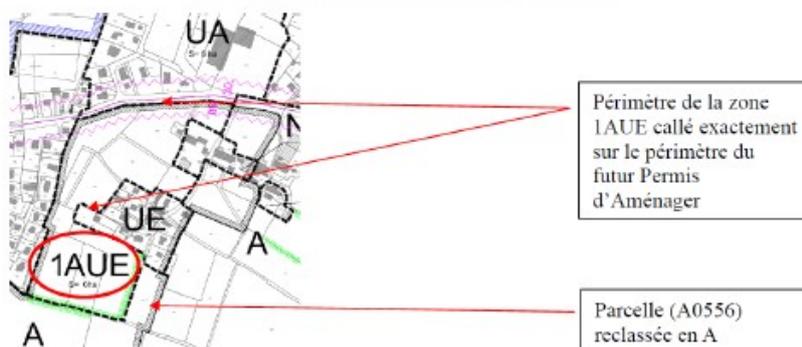
Le périmètre de la zone 2AUE initiale et celui de la nouvelle zone 1AUE présentent des différences, essentiellement du fait de la suppression d'une bande de recul⁵ et de la non inclusion d'une parcelle de 0,5 ha dont la vocation agricole sera maintenue (avec nouveau zonage A).

4 Le dénivelé entre le secteur ouvert à l'urbanisation et la Vilaine est de l'ordre de 35 m.

5 Elle avait été motivée par le classement de la RD comme route à grande circulation aujourd'hui déclassée.



Extrait du plan de zonage du PLU avant la modification n°4



Extrait du plan de zonage du PLU après la modification n°4

Figure 3: Extrait de l'évaluation environnementale de la modification n°4

L'OAP représente les accès envisagés, indique les principes de conservation des haies et affiche une priorité à l'infiltration des eaux pluviales .



Extrait de l'OAP créé

Figure 4: Extrait de l'évaluation environnementale de la modification n°4

Les enjeux de cette modification ont été définis à l'occasion de l'examen au cas par cas du dossier présenté⁶. Ils résultent de la forte hausse du nombre de logements (+22 %) et du fait que cette offre nouvelle d'habitat représente 74 % du projet d'urbanisation envisagé actuellement pour le futur document d'urbanisme.

Les enjeux identifiés par l'Ae portent ainsi sur :

- la préservation des espaces agro-naturels, dans le cadre de l'objectif de « zéro artificialisation⁷ nette », visé aux plans national et régional et sous l'angle de la biodiversité,
- les incidences sur le cadre de vie (nuisances, paysage, déplacements) et sur la ressource en eau (aux sens quantitatif et qualitatif), notamment du fait de charges (en assainissement) et de besoins en eau potable à la hausse à une échelle intercommunale, au regard de milieux sensibles ou du niveau des ressources.

Déplacements, habitat et incidences sur les milieux agro-naturels auront aussi une influence sur l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

2 Prise en compte de l'environnement

• Ouverture à l'urbanisation :

Le SCoT du Pays de Vitré a fixé comme objectif de densité de logements pour les pôles de proximité comme celui de Saint-Jean-sur-Vilaine, la valeur minimum de 15 unités par hectare. Il prévoit aussi de limiter l'étalement urbain en privilégiant la densification et la rénovation urbaine.

Si le premier objectif est bien pris en compte par l'ouverture à l'urbanisation projetée avec une densité de 18 logements par hectare, le second n'est pas clairement traduit dans la mesure où il est simplement mentionné l'idée d'une diversité de formes urbaines sans que des scénarios ne soient présentés. Cette lacune doit être replacée dans :

- le contexte d'un habitat communal essentiellement pavillonnaire,
- celui d'une demande actuelle de logements petits ou accessibles à l'achat pour de jeunes ménages,
- celui du souhait et de la nécessité du développement d'un habitat qualitatif, notamment sur le plan de la consommation d'énergie,
- enfin, celui de l'objectif du « zéro artificialisation nette »⁸ visé aux échelles nationale et régionale, qui devra guider la révision en cours du document d'urbanisme.

Il conviendra au préalable de justifier le dimensionnement et la localisation de l'ouverture à l'urbanisation en présentant des solutions de substitution raisonnables et de comparer respectivement leurs incidences sur l'environnement.

6 [Décision de la MRae de Bretagne n° 2021-008811 du 5 mai 2021.](#)

7 « L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. » Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>

8 « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. » Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>. Par ailleurs, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fixe un objectif de « zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles » à horizon 2040.

L'Ae recommande d'envisager et de comparer différents scénarios notamment selon divers types de formes urbaines afin de traduire, une préservation accrue des surfaces agricoles et une performance énergétique aussi importante que possible de l'habitat futur (plus grande compacité des ensembles de bâtiments par exemple).

- **Biodiversité :**

L'analyse pédologique des sols n'a pas révélé la présence de zone humide.

Les sols agricoles concernés ne sont pas décrits dans le dossier. Au vu des photographies présentées et du contexte (plateau et haut de versant abrupt), il conviendra de confirmer la nature de ces sols afin de s'assurer de leur bonne conservation⁹.

Les cultures qui seront supprimées sont aussi accompagnées d'une petite zone prairiale et de haies arborées. Celles-ci constituent le seul milieu d'intérêt sur le plan de la biodiversité. Leurs chênes, âgés et porteurs de cavités, abritent notamment le Grand Capricorne, xylophage protégé. Ils seront maintenus.

La zone se trouve éloignée des principales composantes de la trame verte et bleue, et ne constitue pas un réservoir de biodiversité. Plus localement, l'extension envisagée de l'urbanisation réduira les facilités de déplacement de la faune sauvage : **afin de compenser cet effet, il pourrait être utile de renforcer l'un des corridors ou réservoirs de biodiversité locale que le PLU a pris le soin d'identifier, ou bien de conforter les continuités naturelles nord-sud entre Vilaine et cours d'eau nord, de part et d'autre¹⁰ du bourg, en tenant compte des projets de premiers boisements proches du bourg¹¹.**

- **Cadre de vie (nuisances, paysages, déplacements) :**

L'accueil de nouveaux habitants va entraîner une augmentation de la circulation routière, d'autant plus que la collectivité ne dispose, en matière de transports collectifs, que d'une navette à la demande pour rejoindre la gare de Châteaubourg.

L'OAP figure les voies de déplacements piétons et cyclistes situées dans le périmètre de l'opération. **L'analyse devrait prendre en compte l'accès aux services et équipements publics au-delà de ce périmètre, en étendant la réflexion à l'ensemble du territoire communal voire aux communes limitrophes.**

La zone ouverte à l'urbanisation est proche de la route départementale structurante du territoire. La limitation de vitesse à 30 km/h au droit de l'accès motorisé au site pourra effectivement réduire le risque de nuisance pour les habitants qui en seront proches. Au nord de cette zone se trouve aussi une zone d'activités potentiellement bruyante.

Il conviendrait d'évaluer, dès maintenant, le niveau de bruit dû au fonctionnement de la zone d'activités voisine afin, le cas échéant, de définir des mesures de réduction appropriées (ex. merlons).

L'incidence sur le paysage sera significative compte tenu du passage d'un milieu, ouvert et plan, à vocation de production agricole, à une zone urbanisée. Sur ce plan, le dossier évoque simplement la possibilité d'une « intégration paysagère de qualité et naturelle avec un effet sur le cadre de vie ». Il prévoit en outre la préservation de haies bocagères, la réalisation d'accès aux vélos et piétons et une meilleure qualification de l'entrée de ville, sans en préciser la teneur. L'habitat, ou les activités compatibles avec celui-ci, pourront se traduire par des constructions relativement hautes¹².

9 Richeesse en limons probable au vu du dossier, texture favorisant le risque de tassements irréversibles au moment des travaux (appelant une limitation des circulations durant cette phase) conduisant à la fois à une dégradation du sol et à une difficulté accrue de gestion des eaux pluviales.

10 Opportunité de renforcer 1 ou 2 corridors, en situation de vallon, entre l'agglomération de Saint-Jean-sur-Vilaine et une éventuelle extension de Châteaubourg.

11 Ceux-ci renforcent à terme la sous-trame forestière mais se traduisent localement par une réduction de la sous-trame bocagère.

12 Le projet de règlement a défini, pour les nouvelles constructions, une hauteur maximale de 12 m.

L'Ae recommande de préciser et compléter l'ensemble des données relatives à la qualité du paysage, notamment :

- **de cerner les formes urbaines, et de définir l'espace de localisation de l'habitat collectif afin de préserver la qualité du cadre de vie actuel,**
- **de permettre une qualification optimale de l'entrée de ville,**
- **d'éviter un trop fort contraste de hauteur entre espaces urbanisés et espaces agricoles.**

• **Préservation de la ressource en eau (qualitative et quantitative) :**

Les zonages communaux de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales font l'objet d'une évaluation environnementale, non encore aboutie.

Les eaux usées de la commune sont dirigées vers un poste de refoulement général, situé au sein du périmètre de protection du captage du Plessis-Beucher (prise d'eau superficielle). Ce poste n'est pas doté d'un équipement de détection de surverse permettant de s'assurer de l'absence de rejets directs d'eaux non traitées dans le milieu.

Les eaux usées collectées sont dirigées vers la station d'épuration (STEP) de Châteaubourg, d'une capacité de 8 200 équivalent habitants (EH). Cet équipement reçoit aussi une part des effluents de la commune de Saint-Didier. Le facteur limitant actuel du traitement épuratoire est la charge hydraulique reçue (80 %, référence annuelle non précisée). La station, qui se rejette dans le ruisseau de la Vallée à proximité de sa confluence avec la Vilaine, présente aussi ponctuellement des dépassements des seuils de qualité en phosphore.

L'évaluation confirme le raccordement des futures habitations à l'assainissement collectif, mentionne le projet d'évolution du système de traitement, la nouvelle installation devant être dimensionnée pour 14 000 EH¹³. Elle précise la prise en compte des besoins, sur un terme de 12 ans, à une échelle intercommunale, intégrant les particularités locales¹⁴ : l'augmentation globale de la charge reçue sera de moins de 70 %, correspondant à celle de la capacité de traitement de la station. Le calendrier des travaux de la nouvelle station d'épuration, qui serait opérationnelle en 2025, concorde avec celui de l'urbanisation du secteur de la Touche.

Toutefois, la capacité d'accueil de la Vilaine pour les rejets n'a pas été analysée et l'évolution des raccordements nouveaux à une échelle intercommunale n'est pas présentée afin de s'assurer de la suffisance des moyens de traitement d'ici 2025. Il n'est pas non plus fait mention d'une meilleure sécurisation du poste de relevage communal précité.

En matière d'eaux pluviales, l'efficacité de l'infiltration devra être démontrée, compte-tenu de la topographie et de la nature des terrains¹⁵ susceptibles de favoriser le ruissellement pour le site dont la limite sud est à 250 m de la Vilaine, pour un dénivelé de 40 m, en amont immédiat d'un périmètre de captage. Le rapport d'évaluation indique à la fois que le réseau pluvial est en mesure d'accueillir la totalité des eaux du site et qu'il sera nécessaire d'installer des bassins de rétention associés à des techniques d'assainissement alternatif. Il conviendra d'expliquer l'apparente contradiction de ces informations, en produisant les données ayant permis d'étudier le contexte local et en précisant les solutions effectivement retenues.

13 Les 108 habitations prévues dans ce projet de modification du PLU correspondent à une charge de 324 EH.

14 Prise en charge de la totalité des effluents de Saint-Didier, poursuite du traitement des effluents d'entreprises de Châteaubourg.

15 Terrain pentu et abondance de limons, sensible au tassement et au ruissellement.

L'accroissement de la population entraînera aussi celui de la consommation en eau potable. Celle-ci repose sur le captage précité, sensible à diverses pressions. **Il serait important de décrire l'évolution des besoins avec la mise en œuvre de la prochaine version du PLU, mais à l'échelle intercommunale, échelle d'emploi de cette ressource,**

L'Ae recommande de consolider la démonstration d'une incidence négligeable du projet sur la ressource en eau, tant du point de vue de l'assainissement (suffisance des moyens d'épuration d'ici 2025, adaptation de la gestion des eaux pluviales aux caractéristiques du site) que de la suffisance des ressources locales en eau potable.

- **Énergie et climat**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Touche aura des incidences directes et indirectes, positives ou négatives, sur les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, du fait des déplacements induits, de la perte de terres agricoles, des effets temporaires et permanents des constructions nouvelles. Cet aspect n'est pas traité dans le dossier.

L'Ae recommande d'évaluer les incidences de la modification du PLU envisagée en matière d'énergie et de climat, et de définir les mesures d'atténuation et d'adaptation au changement climatique à mettre en œuvre, à la hauteur de l'enjeu.

3 Conclusion

Le projet présenté contribue à moyen et à long terme, à accroître de façon significative la part du territoire communal consacrée à l'urbanisation. Ainsi, il ne s'inscrit pas dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » visé aux niveaux national et régional, alors qu'il représente une part importante du futur projet d'urbanisation communal.

Le rapport de présentation devrait faire apparaître les solutions de substitution raisonnables étudiées (localisation et dimensionnement des besoins) et les comparer quant à leurs incidences sur l'environnement, dans un objectif en particulier de sobriété foncière.

La réflexion sur les formes urbaines privilégiées et les exigences qualitatives pour l'habitat et le cadre de vie futur mériterait d'être approfondie et traduite dans l'OAP.

Enfin, l'analyse des incidences de la modification du PLU devrait être améliorée, en utilisant une échelle appropriée, sur les thématiques de l'assainissement, des déplacements, de la biodiversité, de l'énergie et du climat.

Rennes, le 21 septembre 2021

Le Président de la MRAe Bretagne



Philippe VIROULAUD

 Mission régionale d'aide à l'urbanisme Bretagne	Avis délibéré n° 2021-009065 du 21 septembre 2021 Modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Jean-sur-Vilaine (35)	9/10
---	--	------

