



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de Bretagne sur le
projet de révision du plan local d'urbanisme de Brie (35)**

n° MRAe : 2022-009863

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), s'est réunie en visioconférence le 16 août 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Brie (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Florence Castel et Alain Even.

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 Brie pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 16 mai 2022.

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 même code, la DREAL de Bretagne a consulté par courriel du 17 mai 2022 l'agence régionale de santé de Bretagne, qui a transmis une contribution en date du 1^{er} juillet 2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL de 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 de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet 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 Brie est située à l'ouest de Janzé, au sud-est de l'agglomération rennaise. Elle fait partie de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Roche aux Fées Communauté et du Pays de Vitré. La population augmente au rythme moyen de +2,8 % par an entre 2013 et 2019. Le nord du territoire accueille une partie du parc d'activités du Bois de Teillay de Janzé, située le long de la RD 41 Rennes – Angers.

Le projet de révision du PLU de Brie repose sur une hypothèse de croissance démographique de + 1,8 % par an pendant 10 ans, soit une réduction de la croissance récemment observée. La commune identifie un besoin de 96 nouveaux logements. Trois secteurs sont prévus pour répondre à ce besoin, dont un en extension du bourg et un ré-aménagement d'une ferme en friche. Une densité minimale de 20 logements par hectare doit être respectée. Pour la zone d'activités économiques du bois de Teillay, un projet d'extension de 2,6 ha est défini en vue d'accueillir une halte ferroviaire et divers équipements. Au total, le PLU permet l'urbanisation de 6,9 ha, tous zonés 1AU, dont 4,1 ha pour l'habitat et 2,8 ha pour les activités économiques.

Les enjeux environnementaux du PLU identifiés par l'Ae sont :

- **la limitation de la consommation de sols et d'espaces agro-naturels au travers de l'extension urbaine ;**
- **l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques ;**
- **la préservation de la fonctionnalité des milieux naturels et de la biodiversité ;**
- **la qualité paysagère.**

Par les choix opérés, le plan conduit à une consommation foncière élevée au regard des besoins, en désaccord avec les orientations du SCoT du Pays de Vitré et fondée notamment sur une hypothèse peu crédible de desserrement des ménages et conduisant à une surestimation des besoins en logements. Si le ré-aménagement de la ferme de la Moustière, en friche, est une action positive, **il convient de renforcer les dispositions visant à maîtriser l'urbanisation en utilisant le zonage 2AU dans le but de permettre l'extension du bourg uniquement lorsque les possibilités de densification auront été comblées.** L'extension de la zone d'activités du Bois de Teillay n'est pas justifiée dans le dossier vis-à-vis de l'environnement.

Le PLU permet la destruction des haies, arbres, zones humides, sous réserve de compensation. **Une caractérisation précise des milieux mériterait d'être réalisée en vue de protéger les milieux les plus riches.**

Le plan ne lève pas le risque d'incidences sur les milieux aquatiques, des dysfonctionnements étant déjà constatés pour les deux stations d'épuration du territoire conduisant à la dégradation de la qualité des eaux. L'augmentation de population projetée risque de renforcer la situation actuelle.

L'évaluation environnementale contient dans l'ensemble de nombreux défauts ou lacunes : état initial de l'environnement très insuffisant concernant les milieux aquatiques, manque de définition de la trame verte et bleue, absence de certaines zones humides et haies bocagères ; les solutions de substitution (choix du scénario d'aménagement) sont peu crédibles ; l'analyse des incidences est trop peu approfondie et les conclusions quant aux effets positifs sur les milieux naturels sont erronées et non abordées dans une étude des effets cumulés ; les indicateurs de suivi environnementaux sont quasi-absents. Compte-tenu de ces défauts, l'évaluation environnementale n'a pu jouer son rôle d'accompagnement de la commune dans les choix d'élaboration du PLU révisé, en vue de permettre la meilleure prise en compte possible de l'environnement.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme de Brie et des enjeux environnementaux associés.....	5
1.1 Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2 Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Brie.....	6
1.3 Enjeux environnementaux.....	7
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
2.1 Qualité formelle.....	8
2.2 Description de l'état initial de l'environnement.....	8
2.3 Justification des choix, options de substitution.....	8
2.4 Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC).....	9
2.5 Dispositif de suivi.....	9
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du plan local d'urbanisme de Brie.....	9
3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	9
3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti.....	11
3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances.....	13
3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité.....	13

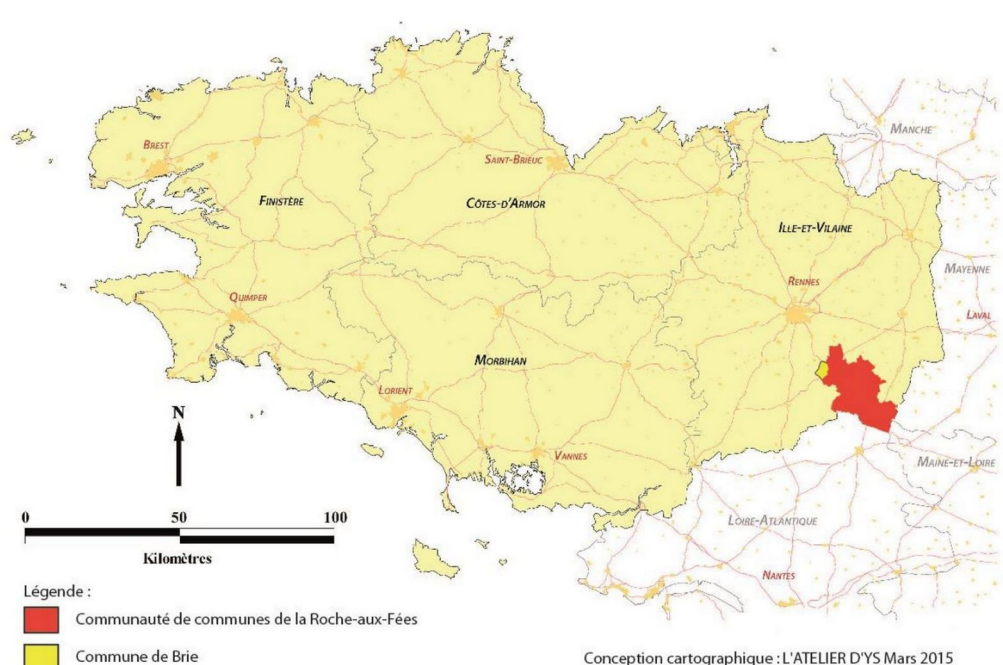
Avis détaillé

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

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme de Brie et des enjeux environnementaux associés

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Brie est située à l'ouest de Janzé, au sud-est de l'agglomération rennaise. Elle fait partie de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Roche aux Fées et du Pays de Vitré. Commune rurale principalement résidentielle¹, dynamique démographiquement, la population augmente au rythme moyen de +2,8 % par an entre 2013 et 2019. La population est jeune, avec 25 % de moins de 14 ans et 15 % de plus de 60 ans (contre respectivement 17 % et 28 % pour la région). La taille des ménages n'a pas évolué depuis 2008 (2,65 personnes par foyer). Le bourg s'est largement développé au cours des dernières décennies, avec 44 % des logements construits après 1990. La part de logements vacants (3,8 %) est faible.



Situation de Brie (source dossier)

1 85 % des actifs briens travaillent à l'extérieur de la commune, et notamment à Rennes (24 % des actifs de la commune).

La commune couvre une superficie de 1 356 ha, avec un caractère agricole nettement établi pour plus de 80 % de l'usage des sols. Le nord du territoire accueille une partie du parc d'activités du Bois de Teillay de Janzé, située le long de la RD 41 Rennes – Angers.

Aucune ligne de transport en commun ne passe à Brie. La gare la plus proche se trouve à Janzé, à 4 km du centre de Brie. 89 % des déplacements s'effectuent en automobile.

La vallée de l'Isse comprend des dénivellations importantes, en particulier sur la partie est de la commune. Depuis le bourg installé sur les coteaux de l'Isse, les vues sont lointaines. Un étang jouxte le bourg à l'est. La commune compte dix-huit hameaux.

C'est le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vilaine qui définit pour le territoire les conditions relatives à l'amélioration et la préservation de la qualité des eaux. L'Isse est en qualité écologique moyenne (d'après l'état des lieux mené en 2019 pour la révision du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire – Bretagne). Tout le bassin versant de l'Isse fait l'objet d'un projet agro-environnemental et climatique (PAEC) concernant la qualité de l'eau². La révision du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de Brie a été soumise à évaluation environnementale, en considérant la situation actuelle et future des systèmes d'assainissement et le risque en résultant de dégradation de la qualité des milieux récepteurs³.

La commune est comprise dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Isse et de la Seiche, avec des zones où les constructions sont réglementées en bordure de l'Isse.

Concernant la trame verte et bleue, la commune est située à proximité du corridor écologique « Connexion Forêts de la Guerche-de-Bretagne et de Teillay / Moyenne vallée de la Vilaine » identifié par le schéma régional d'aménagement, de développement durable, et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne. Le réseau bocager est fortement altéré, avec un remembrement important des parcelles agricoles.

Plusieurs routes sont identifiées comme sources de nuisances sonores : la RD 41 (numérotée également 173 selon l'échelle des cartes), la RD 777 et la RD 163. Ces routes font toutes l'objet de marges de recul par application de la loi Barnier⁴.

La commune fait partie du Pays de Vitré. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)⁵ lui attribue le rôle de pôle de proximité.

1.2 Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Brie

Le projet de révision du PLU de Brie repose sur une hypothèse de croissance démographique de + 1,8 % par an pendant 10 ans (1,9 % d'après le rapport de présentation), soit une réduction de la croissance récemment observée. Se fondant sur la conjecture d'un fort desserrement des ménages, la commune identifie un besoin de 96 nouveaux logements. D'après le dossier, une dizaine de logements pourraient résulter du comblement de « dents creuses »⁶ au sein du bourg, du changement de destination de bâtiments agricoles, et de la remise sur le marché de logements vacants. Pour les logements restants, trois secteurs de construction sont prévus : un secteur en densification du hameau de la Moustière ; le réaménagement de la ferme de la Moustière, aujourd'hui en friche (31 logements) ; et un secteur d'extension à l'ouest du bourg (46 logements). Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont

2 Le PAEC comprend l'ensemble du bassin versant de la Seiche, dont l'Isse est un affluent, et porte sur les activités agricoles en vue d'améliorer la qualité des eaux, maintenir la biodiversité, protéger les milieux aquatiques.

3 Décision au cas par cas n°2022-009876 du 13 juillet 2022.

4 L'article L111-6 « Loi Barnier » du code de l'urbanisme définit des marges inconstructibles (75 m ou 100 m) de part et d'autres des axes routiers les plus importants.

5 Le SCoT du Pays de Vitré a été approuvé en février 2018.

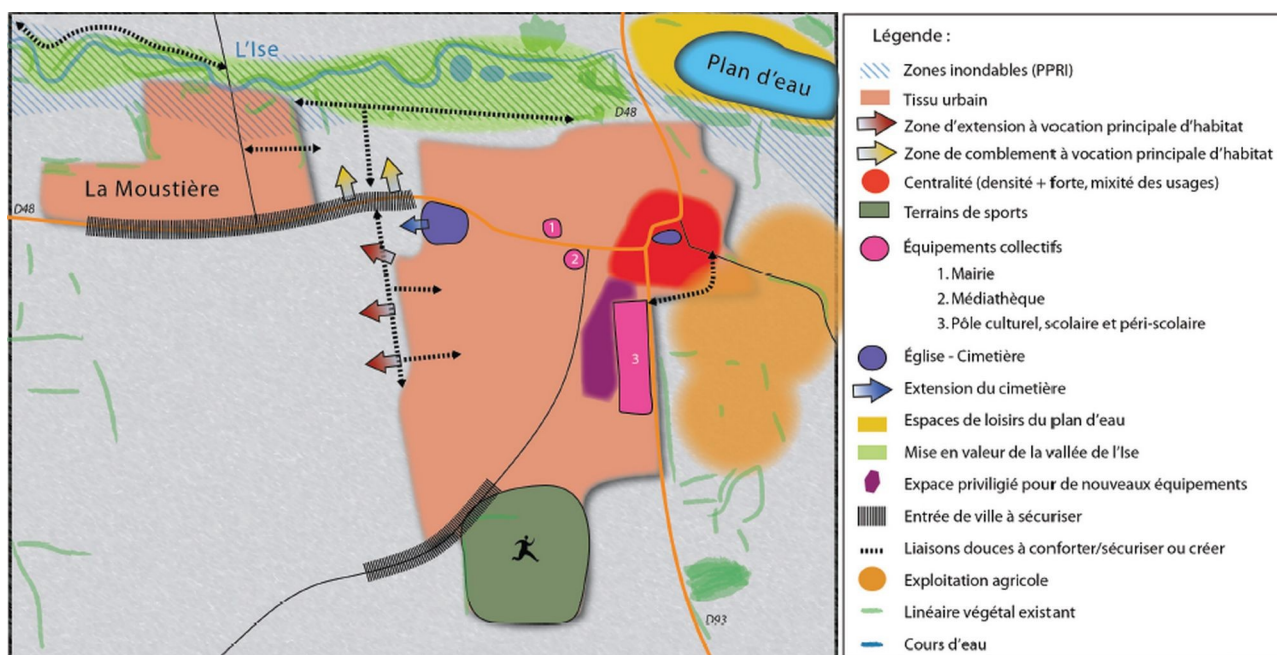
6 Dans le domaine de l'urbanisme, les dents creuses désignent des espaces restés libres au sein de zones urbanisées.

créées pour encadrer ces aménagements. Elles fixent la densité minimale à respecter à 20 logements par hectare.

Pour la zone d'activités économiques du bois de Teillay, un projet d'extension de 2,6 ha est défini en vue d'accueillir une halte ferroviaire et divers équipements.

Au total, le PLU permet l'urbanisation de 6,9 ha de zones à urbaniser, tous zonés 1AU (urbanisables à court terme), dont 4,1 ha pour l'habitat et 2,8 ha pour les activités économiques.

36 bâtiments agricoles sont susceptibles de changer de destination. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation de loisirs est créé en zone naturelle à proximité de l'étang de Brie.



Projet de développement du bourg (source projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU)

1.3 Enjeux environnementaux

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 limitation de la consommation de sols et d'espaces agro-naturels au travers de l'extension urbaine**, en privilégiant le renouvellement urbain et la densification dans le respect de l'objectif de «zéro artificialisation nette» fixé aux niveaux national et régional⁷ ;
- **l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques**, dans un contexte de dégradation de la qualité des eaux du fait notamment de dispositifs d'assainissement non conformes ;
- **la préservation de la fonctionnalité des milieux naturels et de la biodiversité de la commune**, particulièrement altérées du fait d'un bocage aujourd'hui très réduit nuisant au caractère fonctionnel de la trame verte et bleue ;
- **la qualité paysagère.**

⁷ La loi «climat et résilience» du 22 août 2021 et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fixent un objectif de «zéro artificialisation nette» des sols respectivement à horizon 2050 et 2040.

D'autres enjeux méritent d'être également mentionnés, comme la gestion des flux de mobilités, l'approvisionnement en eau potable, dans une approche des effets cumulés à une échelle dépassant la commune.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1 Qualité formelle

Le dossier est généralement clair ; il contient toutefois quelques incohérences entre les documents, notamment entre le PADD et le rapport de présentation concernant les temporalités d'application du plan, l'augmentation de population et le nombre de logements à produire.

Le résumé non technique remplit bien son rôle de synthèse des éléments clés du projet et de son évaluation environnementale, indépendamment des lacunes de celle-ci. Il serait utile d'y intégrer une ou plusieurs cartes de synthèse du projet communal, comme celles figurant dans le PADD.

L'Ae recommande d'améliorer la cohérence du PLU, notamment le PADD et le rapport de présentation, et de faciliter l'accès au dossier en joignant des cartes présentant le projet communal dans le résumé non technique.

2.2 Description de l'état initial de l'environnement

Le rapport environnemental comprend un diagnostic socio-économique. Chaque chapitre (démographie, habitat, situation socio-économique, mobilité, biodiversité) est conclu utilement par une synthèse, des chiffres-clés et les enjeux relatifs aux thèmes abordés.

L'état initial de l'environnement n'apporte pas toujours le niveau d'information nécessaire à la bonne définition des enjeux environnementaux du territoire. Il convient d'étudier les fonctionnalités de la trame verte et bleue et faire une description des milieux aquatiques de la commune et des pressions observées, plutôt qu'un renvoi aux annexes sanitaires. Ces points sont détaillés dans la partie 3 de l'avis.

L'état initial des sites ouverts à l'urbanisation nécessite d'être largement complété, notamment concernant les aspects paysagers.

2.3 Justification des choix, options de substitution

Trois scénarios démographiques sont étudiés (+0,9 % par an, +1,9 % par an, +2,8 % par an), amenant respectivement à une augmentation de la population de 100, 220 et 340 habitants en 10 ans. Le scénario à 0,9 % par an est écarté pour plusieurs raisons : répondre à la demande en logements, atteindre les objectifs démographiques de l'EPCI, assurer le renouvellement de la population, pérenniser les équipements collectifs. Le scénario à 2,8 % par an est rejeté du fait d'un apport de population jugé trop important entraînant « des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère », ainsi qu'une consommation importante d'espace agricole.

Un scénario au fil de l'eau est proposé, dans lequel la commune envisage une poursuite de l'application du PLU en vigueur et de ses effets, avec une consommation foncière peu maîtrisée. L'approbation du SCoT du Pays de Vitré en février 2018 a dû conduire la commune à étudier la compatibilité du PLU en vigueur avec ce dernier dans un délai d'au maximum un an après cette approbation⁸. Les conclusions de la commune

⁸ Article L131-7 du code de l'urbanisme.

pourraient figurer utilement dans l'étude du scénario au fil de l'eau pour en étayer les hypothèses, notamment en cas d'incompatibilité entre les deux documents.

L'analyse des scénarios de choix des sites ouverts à l'urbanisation apparaît superficielle, le scénario n°3, reposant sur la densification du bourg, présenté d'emblée comme le scénario plus intéressant à tous points de vue.

L'Ae recommande de reprendre l'analyse des options de substitution en élaborant des scénarios recherchant la limitation maximale des effets négatifs du plan sur l'environnement, dans l'optique de retenir la solution la plus soutenable.

2.4 Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC)

L'analyse des incidences est relativement sommaire et mériterait d'être approfondie concernant les effets du plan sur la biodiversité, les paysages, les milieux aquatiques (non abordés hors zones humides), les mobilités et l'approvisionnement en eau potable. Certaines conclusions et affirmations sont erronées, comme les « incidences plutôt positives du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité » et la bonne protection des zones humides alors que le PLU laisse la possibilité de détruire les haies, arbres et zones humides. Le projet ne contient pas de réflexions quant aux évolutions apportées par le plan concernant la perception des paysages et du bourg, les vues et covisibilités ouvertes ou fermées. Les incidences cumulées ne sont pas étudiées.

L'Ae recommande de reprendre l'analyse des incidences du plan afin de caractériser ses incidences négatives potentielles et définir les mesures permettant de les éviter prioritairement, le cas échéant en cas d'impossibilité les réduire et en dernier ressort les compenser.

2.5 Dispositif de suivi

Aucun des indicateurs de suivi présentés ne contribuera à identifier d'éventuelles incidences liées aux enjeux environnementaux du PLU, la plupart concernant des aspects économiques, démographiques ou encore relatifs à l'aménagement. **Il convient de revoir ce point en intégrant au PLU des indicateurs permettant un suivi effectif de la biodiversité (destruction de haies, zones humides, atteinte aux corridors écologiques et réservoir de biodiversité), des milieux aquatiques (qualité des eaux) et de la consommation d'espaces agricoles et naturels (surfaces consommées).** Le dispositif doit également préciser la manière dont seront pris en compte les indicateurs et comment la commune compte agir en cas de constat d'incidences environnementales notables.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du plan local d'urbanisme de Brie

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

D'après le travail d'identification de l'usage des sols communaux, 87 % du territoire a un usage agricole, 11 % est artificialisé et 2 % sont naturels ou semi-naturels. Cet inventaire devrait considérer les routes comme des espaces artificialisés plutôt qu'agricoles.

D'après le dossier, la construction de soixante logements a été autorisée entre 2011 et 2020, entraînant la consommation de 4,7 ha. Le projet communal prévoit quant à lui la création de 96 nouveaux logements⁹.

La commune fait hypothèse d'un desserrement des ménages conduisant à une moyenne de 2,3 personnes par foyer en 2030. Cette valeur est inférieure de 13 % à la valeur actuelle, qui est stable depuis 2008. D'autre part, le SCoT du Pays de Vitré attribue une taille des ménages de 2,6 aux pôles de proximité.

L'Ae recommande de justifier la valeur de desserrement des ménages retenue, en cohérence avec les tendances passées et les hypothèses du SCoT du Pays de Vitré.

Un travail d'identification des secteurs de densification a conduit à l'identification d'un potentiel de 18 nouveaux logements. Une exploitation agricole en friche sur le site de la Moustière pourra être destinée à l'habitat sur 6 000 m², avec un accompagnement de l'établissement public foncier de Bretagne lors de l'opération. Trois OAP sont créées pour encadrer l'aménagement (un secteur en densification, un secteur en extension, et le secteur de la Moustière en réaménagement). Elles définissent une densité minimale à respecter de 20 logements par hectare, sans préciser la nature des logements¹⁰. D'après le dossier, 48 % des logements prévus seront réalisés en extension du bourg, ainsi que 33 % en réaménagement de la friche de la Moustière.

◆ Activités économiques

Le plan prévoit une extension de 2,6 ha de la zone d'activités du Bois de Teillay dans l'optique d'accueillir une halte ferroviaire ainsi que divers équipements (station multi-énergie, assainissement, stationnements). Aucune information concernant ce projet n'est donné dans le dossier. **Il convient de développer ce point (porteur de projet, calendrier), de justifier le projet du point de vue des mobilités et, en cas de besoin avéré, de renforcer le règlement écrit du PLU qui permet en l'état la construction d'industries, d'entreprises et de bureaux.**

◆ Zones agricoles et naturelles

Un STECAL à vocation de loisirs est créé en zone naturelle afin de permettre des aménagements à proximité de l'étang de Brie. Les constructions y sont limitées en destination (locaux techniques publics et industriels, équipements sportifs) et en surface (100 m² maximum pour une construction nouvelle).

Aucun STECAL à vocation économique ou d'habitat n'est prévu par le PLU.

Les possibilités de constructions en zones agricoles et naturelles sont limitées. Les extensions de logements et création d'annexes sont restreintes en superficie¹¹. Il conviendrait d'étudier en détail les incidences permises par ces règles en termes d'artificialisation des sols et destruction de milieux naturels.

36 bâtiments agricoles sont susceptibles de changer de destination.

◆ Consommation foncière totale

Au total, le PLU crée 6,9 ha de zones à urbaniser, toutes zonées 1AU, dont 4,1 ha pour l'habitat et 2,8 ha pour les activités économiques. **Une telle prévision maintient le rythme observé au cours de la précédente décennie, en désaccord avec les objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation foncière. En outre, l'ensemble des zones à urbaniser seront constructibles dès l'adoption du PLU. L'utilisation du zonage 2AU est nécessaire en vue de concentrer dans un premier temps les**

9 87 logements divisés par 20 logements par hectare donne : 4,35 ha consommés.

10 Deux OAP de secteur précisent « la mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant [...] les petits collectifs ». Aucune mention ne porte sur le logement social.

11 Création d'extension pour les logements de moins de 90 m², de 30 % pour les logements de plus de 90 m² dans la limite de 200 m² ; 60 m² pour les annexes.

compensation¹⁴, dont la méthodologie de mise en œuvre n'est pas détaillée. Le PLU de Brie ne s'inscrit donc pas dans une logique d'évitement maximal des effets sur la biodiversité¹⁵.

A contrario, le PLU devrait s'attacher à identifier les corridors écologiques à restaurer et tendre vers leur remise en état.

◆ Sites, paysages et patrimoine

La description de l'état initial des paysages comprend une description des unités paysagères (vallée de l'Ise, plaines, rebords, bourg, zone d'activités). Des photographies permettent une bonne appréhension du paysage du territoire et de son bourg. La description des entrées de bourg fait l'objet d'un soin particulier de caractérisation des éléments perçus depuis les routes. Il serait utile de revoir le format des photographies, trop petites pour permettre la visualisation de détails mentionnés dans la description les accompagnant. Il serait utile de préciser les lieux des prises de vue. Des vues depuis le bourg et les axes routiers mériteraient d'être jointes au rapport.

Compte-tenu de la situation du bourg à flanc de coteau et de vues potentiellement lointaines, les effets du PLU sur les paysages peuvent être notables. Pour les sites ouverts à l'urbanisation, le plan ne prévoit pas de disposition, excepté le maintien et la plantation de haies. Une OAP thématique montrerait utilement des exemples architecturaux vers lesquels tendre.

Le dossier n'évalue pas les effets du PLU sur la perception des paysages et du bourg. Il convient d'étudier les zones depuis lesquelles des évolutions seront notables, et de caractériser ces évolutions.

L'Ae recommande de revoir l'identification et la caractérisation des effets du PLU sur les paysages (identification des cônes de vue et covisibilités).

◆ Milieux aquatiques

L'état initial des milieux aquatiques n'est pas renseigné, le dossier procédant par un renvoi aux annexes sanitaires. **Il convient de compléter le rapport de présentation par une description des cours d'eau, de leur état écologique, et de préciser les pressions s'exerçant sur eux, en particulier pour l'Ise dont l'état écologique est moyen d'après le SDAGE Loire – Bretagne.** Ces informations ne figurent pas non plus dans l'annexe sanitaire.

La commune dispose de deux stations d'épuration, une pour le bourg et l'autre pour la zone d'activités du Bois de Teillay. L'annexe sanitaire ne fait pas apparaître les dysfonctionnements rencontrés actuellement, ayant conduit à faire déclarer la station du bourg non conforme en équipements en 2021 et non conforme en performance pour cause de déversements en période de basses eaux dans le ruisseau de la Mare Gaudin.

Le dossier devrait s'attacher à qualifier les effets des rejets d'effluents sur les milieux récepteurs, des points de vue chimique et biologique, dans les situations actuelle et projetée compte-tenu de l'accueil de population et d'activités envisagé. Il est impératif de corriger le dossier sur ce point, et de montrer comment le projet communal peut être compatible avec l'atteinte des objectifs de qualité des cours d'eau.

Les OAP incitent à la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le PLU devrait être plus prescriptif en imposant la recherche de modes de gestion alternatifs, la création de bassin d'infiltration, etc.

14 Page 151 du rapport de présentation « la replantation / la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent ».

15 Contrairement notamment à la mention faite page 195 du rapport de présentation d'une interdiction stricte d'atteinte aux zones humides.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

◆ Risques naturels et technologiques

Toute la commune est concernée par un risque d'exposition au radon en « potentiel de catégorie 2 », dû à la radioactivité naturelle des sols. Il convient d'intégrer des informations relatives à ce risque dans le règlement écrit du PLU en vue notamment de favoriser l'aération des constructions.

Le règlement graphique fait apparaître les zones du PPRI, ce qui est favorable à leur bonne prise en compte. Aucune zone à urbaniser n'est située en zone inondable du PPRI, bien que le site de la Moustière en soit limitrophe.

◆ Bruit

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés à l'écart des zones de bruit liées aux infrastructures de transport.

◆ Qualité de l'air

Les données relatives à la qualité de l'air sont incompréhensibles pour le lecteur non initié et devrait être commentées et caractérisées. En l'état, le dossier n'établit pas si le territoire est concerné par un enjeu de qualité de l'air et ne fait pas mention du PCAET¹⁶ intercommunal 2020-2025 adopté le 17 décembre 2019¹⁷.

Au regard de l'augmentation des besoins de mobilités induits par l'augmentation de population prévue par le PLU, il est probable que le plan conduise à une dégradation de la qualité de l'air.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

◆ Changement climatique, énergie

Les champs solaires au sol sont interdits en zone agricole et naturelle. Il convient d'étudier plus en détail l'articulation en production d'énergie renouvelable et consommation de terres agricoles. Les éoliennes sont autorisées en zone agricole. La réduction de la séquestration de carbone, compte tenu de l'urbanisation envisagée de plusieurs hectares de terres agricoles, n'est pas évaluée.

Une OAP thématique fournit des indications en matière d'orientation et d'implantation des bâtis. **Ces éléments devraient être traduits en prescriptions afin de s'assurer de leur bonne application.**

Des réflexions concernant la végétalisation des zones urbanisées gagneraient à figurer dans le plan.

◆ Déplacements

Onze emplacements réservés sont définis par le PLU en vue de création de liaisons « douces » (marche, vélo...). Le dossier gagnerait à faire apparaître les linéaires associés, en distinguant itinéraires piétons et cyclables. D'après le dossier, 10 km de liaisons douces, existantes ou en projet, sont protégées par le PLU. L'absence de possibilités de construction au sein des hameaux limite utilement le développement des déplacements.

Aucun transport en commun ne dessert la commune. Le projet de halte ferroviaire mérite de faire l'objet d'un développement, du point de vue du report modal potentiellement induit.

Le fort développement démographique – à l'échelle de la commune – va à l'encontre de l'objectif du SCoT du Pays de Vitré de renforcer les pôles structurants. En l'état, l'augmentation de population prévue par le

16 Plan Climat Air Énergie Territorial.

17 <https://www.rafcom.bzh/sites/default/files/CRCCSIANNEXES.pdf>

PLU devrait conduire à une augmentation des déplacements routiers, notamment pendulaires. Le PLU ne s'inscrit pas dans le cadre d'une approche intercommunale des déplacements visant à développer les modes alternatifs à la voiture individuelle, tels que le covoiturage (création d'aires) ou les transports en commun.

L'Ae recommande d'intégrer dans le PLU des réflexions sur les conditions qui permettent un développement communal cohérent avec l'objectif de limitation des déplacements carbonés et de réduction de la consommation d'énergie.

Fait à Rennes, le 16 août 2022

Pour la MRAe de Bretagne,

Signé

Florence Castel

Membre permanent