



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de révision générale
du plan local d'urbanisme de Guichen (35)**

n° MRAe : 2023-010505

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 25 mai 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision générale n°2 du plan local d'urbanisme de Guichen (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Florence Castel, Chantal Gascuel, et Philippe Viroulaud.

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

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par commune de Guichen pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 23 février 2023.

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

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté par courriel du 24 février 2023 l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS), qui a transmis une contribution le 5 mai 2023.

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

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

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

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

Synthèse de l'avis

Guichen est une commune du département d'Ille-et-Vilaine, membre de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Vallons de Haute Bretagne Communauté. Située à 20 km du périphérique sud de Rennes, elle y est reliée via la route départementale (RD) 177 et la RD 577 qui traverse le bourg, ainsi que par une voie ferrée. En 2019, la population communale s'élevait à 8 674 habitants, avec une croissance de 1,2 % par an en moyenne entre 2013 et 2019 (source INSEE). Le territoire est composé de trois entités paysagères contrastées et clairement délimitées que sont la vallée de la Vilaine, soulignant la limite est, la vallée du Canut, marquant la limite sud et des collines cultivées avec un paysage relativement ouvert en raison de l'altération de la trame bocagère.

La commune est identifiée au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine comme pôle de bassin¹. Le projet de révision du PLU porte sur la période 2023-2037. Il est fondé sur une croissance démographique estimée à 1,8 % par an, soit l'accueil de 2 633 habitants supplémentaires en 14 années.

Pour permettre ce développement, la production d'environ 1 458 nouveaux logements est prévue, dont un tiers en densification et en comblement de grandes « dents creuses » dans la zone urbanisée et, pour le reste, au sein de secteurs en extension d'urbanisation pour une surface totale de 32 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (zones 1AU et 2AU). Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques intitulées « La Trame verte et bleue » et « Les principes d'aménagement » contiennent des dispositions, traitant entre autres de la nature en ville, de l'implantation du bâti, de la gestion des eaux pluviales ou encore de la mobilité. Les OAP sectorielles sont divisées en deux grandes parties : la première concerne la densification en zone U et la seconde groupe les secteurs en extension (classées 1AU ou 2AU) et deux STECAL.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae, pour le projet de PLU de Guichen sont :

- la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- l'amélioration, voire la reconquête, de la qualité des milieux aquatiques ;
- la préservation de la biodiversité et de ses habitats.

Les risques, en particulier l'inondation, ainsi que la contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment au travers de la mobilité et de la réduction des consommations énergétiques, méritent d'être également traités.

La projection démographique retenue constitue une hausse relativement importante par rapport au rythme observé depuis 2013. Il convient de la justifier par un travail prospectif. Sa cohérence à l'échelle intercommunale et au regard des communes limitrophes de Rennes Métropole doit être étudiée et ses effets sur l'environnement analysés. . La description de l'état initial de l'environnement du point de vue de la biodiversité et des fonctionnalités de la trame verte et bleue (TVB) mérite d'être renforcée pour caractériser de manière adéquate les enjeux associés, interroger les choix de développement de la collectivité et les orienter de manière pertinente. L'analyse des incidences pourra en conséquence être approfondie pour les aspects relatifs aux milieux aquatiques et à la biodiversité. **L'adéquation du projet d'urbanisation à la capacité d'un traitement des eaux usées acceptable pour l'environnement constitue un point d'attention majeur du dossier, insuffisant en l'état.** L'utilisation du dispositif de suivi du PLU devra être précisée afin de démontrer la possibilité de prendre en compte le constat d'incidences négatives sur l'environnement.

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

¹ *Le pôle de bassin se caractérise par une structure de ville affirmée possédant une aire d'influence sur des communes environnantes, voire au-delà. Il possède un poids démographique important à l'échelle du Pays, ou un rôle fédérateur autour d'une centralité équipée et répondant a minima aux besoins courants.*

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet.....	7
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
2.1. Observations générales.....	8
2.2. État initial de l'environnement.....	9
2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....	9
2.4. Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC).....	9
2.5. Dispositif de suivi.....	10
2.6. Articulation avec les documents cadres.....	10
3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....	10
3.1. Organisation spatiale et consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers..	10
3.1.1. Consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre de l'habitat...	10
3.1.2. Consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre des activités, des équipements et des infrastructures.....	11
3.1.3. Participation aux objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	12
3.2. Préservation du patrimoine naturel.....	12
3.2.1. Trame Verte et Bleue.....	12
3.2.2. Milieux et espèces.....	13
3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques.....	13
3.3.1. Qualité actuelle des milieux aquatiques et objectifs.....	13
3.3.2. Approvisionnement en eau potable.....	13
3.3.3. Assainissement des eaux usées.....	14
3.3.4. Gestion des eaux pluviales.....	15
3.4. Prise en compte des risques et limitation des nuisances.....	15
3.5. Changement climatique, énergie et mobilité.....	16

Avis détaillé

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

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

1.1. Contexte et présentation du territoire

Guichen est une commune du département d'Ille-et-Vilaine de 4 299 hectares, située entre Rennes (à 20 km de son périphérique sud) et Redon (à 45 km).

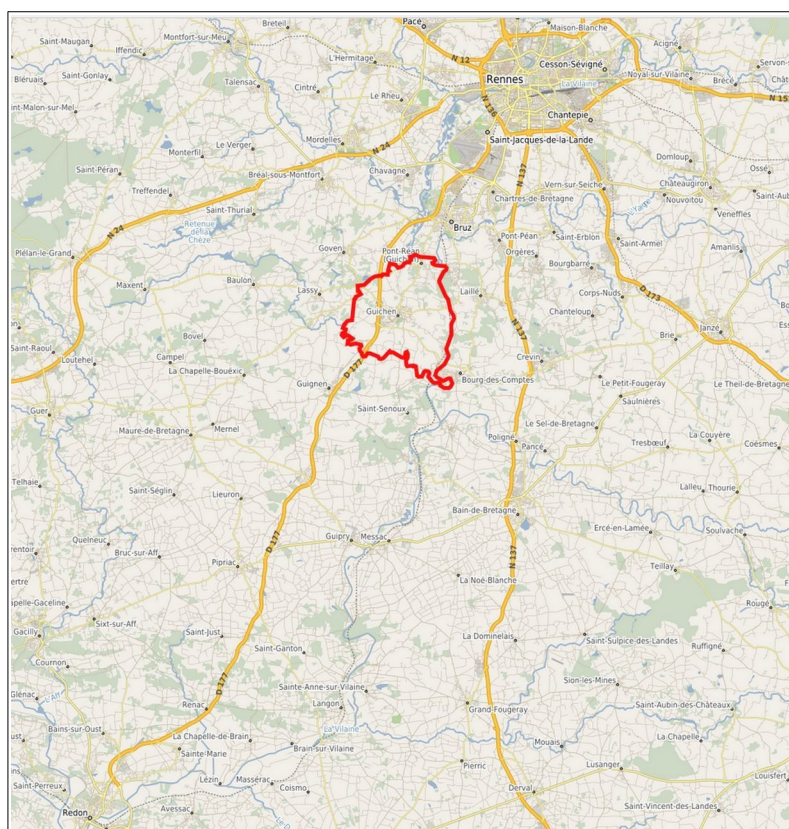


Figure 1: Localisation de Guichen (35) (Source : Géobretagne)

Le bourg est positionné sur un plateau dominant la vallée de la rivière le Canut qui marque la limite sud de la commune. La vallée de la Vilaine, très encaissée, sauf au niveau de sa confluence avec le ruisseau du

Tréhelu qui passe entre le bourg et Pont-Réan, délimite la commune à l'est. En dehors de ces vallées, le reste du territoire présente un paysage agricole, à la trame bocagère présente, mais dégradé².

Plusieurs sites au nord de la commune présentent un caractère remarquable ayant conduit à une identification environnementale, tels les Gravières du sud de Rennes, le site de Boël et le bois de Bagatz, qui sont inventoriés comme zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique³ (ZNIEFF) de type 1. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne⁴ les identifie en tant que réservoirs de biodiversité. Deux corridors écologiques sont identifiés par la Trame verte et bleue (TVB) régionale⁵ : le corridor majeur « Massif de Brocéliande-Vallée de la Vilaine », orienté est-ouest et le corridor secondaire « Moyenne vallée de la Vilaine-Maraais de Vilaine », orienté nord-sud.

En matière de gestion de l'eau, le territoire doit répondre aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin versant de La Vilaine⁶. Le SDAGE classe sur la commune les cours d'eau de la Vilaine et du Canut en état écologique moyen et celui du Tréhelu en état écologique médiocre. Le SDAGE a fixé l'objectif d'atteinte du bon état écologique à 2027 pour l'ensemble de ces masses d'eau.

La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées (STEU) de type boues activées d'une capacité nominale de 8 000 équivalents-habitants (EH), dont la charge maximale entrante en 2021 était de 5 000 EH. Le réseau est de type séparatif. Les effluents de la STEU sont rejetés dans La Vilaine.

Guichen fait partie de l'EPCI Vallons de Haute Bretagne Communauté et est identifiée au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine comme pôle de bassin⁷.

La population communale s'élevait à 8 674 habitants en 2019, et a augmenté au rythme de 1,2 % par an en moyenne entre 2013 et 2019 (source INSEE). Les principales zones urbanisées sont le centre-bourg de Guichen (au centre du territoire communal) et celui de Pont-Réan, au nord, le long de la Vilaine, en limite de la commune de Bruz⁸. Entre ces deux pôles se sont développés une urbanisation linéaire prenant appui sur la RD 577 (activités et habitat) ainsi que de l'habitat diffus sur les axes secondaires.

Selon l'INSEE, en 2019, le parc bâti comprenait 3 936 logements, essentiellement constitués de maisons individuelles (80 % du parc). Les logements vacants représentaient 7,5 % du total. Ce parc de logements est ancien, puisque seuls 21 % ont été construits après 2006. La commune comprend de nombreux équipements et commerces répondant à ses besoins et à ceux des habitants d'un pôle de bassin (écoles, collège, équipements sportifs et culturels, supermarchés et commerces de proximités, etc.).

2 Elle est formée d'arbres de haut jet dans sa partie supérieure mais est souvent dépourvue de plantations (essences buissonnantes, etc.) dans sa partie inférieure.

3 L'inventaire des ZNIEFF a pour objectifs d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt local, régional, national ou communautaire.

4 Approuvé le 16 mars 2021.

5 Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau et zones humides) dont l'objectif est de contribuer à la préservation de la biodiversité. Les continuités écologiques sont composées de réservoirs biologiques (permettant l'accomplissement complet du cycle de vie d'espèces) et de corridors écologiques (déplacements, abris temporaires...).

6 Le SDAGE et le SAGE ont été approuvés respectivement le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin et le 2 juillet 2015 par arrêté Inter-préfectoral.

7 Voir la définition en note de bas de page n°1. Les 2 autres pôles de bassin de l'EPCI sont Guipry-Messac et Val d'Anast.

8 Commune de Rennes Métropole.

De par sa position en bord de Vilaine, la commune est couverte par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la moyenne Vilaine⁹ et se situe au sein du territoire à risque important d'inondation (TRI)¹⁰ « Vilaine de Rennes à Redon ».

La commune est reliée à Rennes et Redon par la RD 177 et par le réseau ferroviaire via deux haltes sur la limite Est de la commune. Elle est desservie par une ligne de cars du réseau régional Breizh'go et quatre aires de co-voiturage ont été aménagées sur l'ensemble de son territoire.

1.2. Présentation du projet

La précédente révision du PLU date de 2019. L'actuelle procédure de révision générale a été engagée suite à l'abandon du projet de transfert de la zone d'activités de Valonia, située au nord du bourg de Guichen, vers la zone d'activités de La Courtinais, à l'ouest proche de la RD 177. Cet abandon a pour but de maintenir l'activité commerciale au plus proche des secteurs d'habitat.

Le projet porte sur la période 2023-2037, soit 14 années. L'hypothèse de croissance démographique retenue est de +1,8 % par an, entraînant l'accueil de 2 633 habitants supplémentaires sur ce laps de temps. Pour permettre ce développement, la production de 1 428 nouveaux logements est envisagée, dont les deux tiers (928 logements) sont prévus en extension d'urbanisation sur 32 ha (zones 1AU et 2AU). Le reste des logements à créer est localisé en zone urbanisée, via la mobilisation de logements vacants, la densification, l'optimisation des zones urbanisées ou encore le changement de destination.

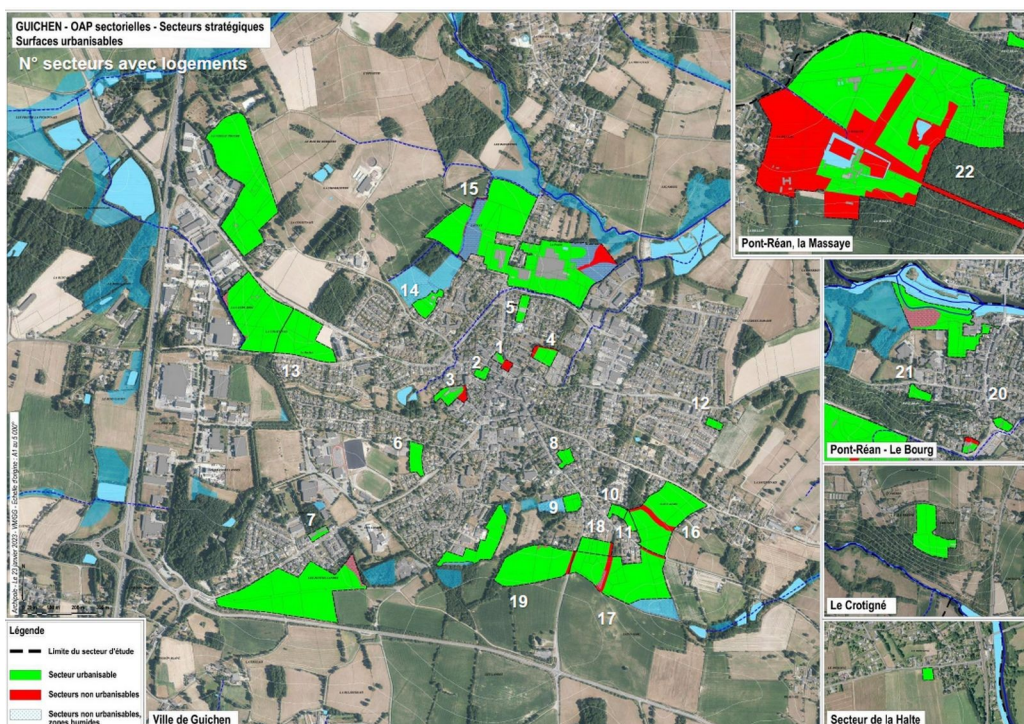


Figure 2: secteurs (verts) de développement de l'urbanisation inscrits au PLU (source : dossier)

Deux OAP thématiques intitulées « La Trame verte et bleue » et « Les principes d'aménagement », contiennent des dispositions multi-thématiques, traitant entre autres de nature en ville, d'implantation du bâti, de gestion des eaux pluviales, des clôtures ou encore de mobilité. Les OAP sectorielles sont divisées en deux grandes parties : les OAP pour les petits secteurs en milieu urbain (secteurs de densification en zone U) et les OAP des secteurs stratégiques (au nombre de 10, ils regroupent les sites mutables présentant des enjeux de développement, principalement les zones en extension, classées 1AU et 2AU, ainsi que deux

⁹ Approuvé le 29 avril 2005 et actuellement en cours de révision.

¹⁰ Les TRI sont les zones du territoire national identifiées, selon la directive européenne inondation, comme présentant les enjeux les plus importants potentiellement exposés au risque d'inondation.

secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour du stationnement (La Halte) et du « loisir à la ferme » (Le Crotigné).

1.3. Enjeux environnementaux associés

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

- la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, afin de contribuer à l'atteinte de l'objectif « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional¹¹ ;
- l'amélioration, voire la reconquête, de la qualité des milieux aquatiques, dans un contexte de qualité des eaux dégradée ;
- la préservation de la biodiversité et de ses habitats.

Les risques, en particulier l'inondation, la contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, en particulier au travers de la mobilité et de la réduction des consommations énergétiques, méritent également d'être traités.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le dossier du PLU est bien structuré. Le résumé non technique (RNT) de l'évaluation environnementale synthétise le rapport de présentation du projet de manière claire et compréhensible par le public.

Les différentes cartes qui illustrent le document sont globalement de bonne facture et donnent accès à des informations utiles. Certaines mériteraient toutefois d'être présentées à une échelle plus adaptée¹² pour une meilleure lisibilité, d'autant que le territoire de la commune est assez étendu.

Les représentations cartographiques ne devraient pas se être limitées au seul territoire communal, mais être étendues, pour certains sujets notamment (trame verte et bleue, mobilités), aux communes limitrophes.

Les actions¹³ ou problématiques intercommunales constituent un plus pour l'aménagement et le fonctionnement du territoire, mais il convient, pour la bonne compréhension, de bien les identifier, afin que le lecteur puisse faire la distinction entre les enjeux sur lesquels le PLU peut agir directement et les autres.

Quelques erreurs doivent également être rectifiées (cf. 2.6).

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

12 Par exemple la cartographie intitulée « Boisements et réseau bocager sur la commune de Guichen » en page 151 du rapport de présentation aurait mérité d'être présentée à une échelle au 1:5000 et d'être complétée avec les continuités du bocage et des boisements sur les communes limitrophes, d'autant qu'elles sont issues d'inventaires intercommunaux.

13 Par exemple les actions sur la performance du tri sélectif, la culture du risque, etc.

2.2. État initial de l'environnement

Dans l'état initial de l'environnement, les tableaux croisant atouts, faiblesses, opportunités et menaces (dites grilles AFOM), présentés à la fin de chaque thématique et repris dans le RNT sont clairs et permettent une bonne compréhension du territoire.

Les thématiques attendues ont été dans leur grande majorité bien traitées. Les éléments ne sont toutefois pas toujours intégrés à l'endroit approprié. Ainsi, l'état initial des secteurs devant faire l'objet d'extensions figure dans le chapitre 6.3.4 dédié à l'évaluation des incidences du projet. Ces éléments (usage et occupation des sols, boisements, zone humides, éléments paysagers arborés ou haies, usage des sols...) doivent apparaître dans l'état initial de l'environnement.

L'état initial de l'environnement mériterait également d'être plus détaillé au niveau communal pour l'alimentation en eau, ainsi que pour l'identification des sols pollués¹⁴ et la qualification de la biodiversité susceptible d'être affectée par l'ouverture à l'urbanisation sur certains secteurs. Les informations présentées sont en effet claires et utiles, mais insuffisantes.

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le projet de PLU a envisagé trois hypothèses de croissance démographique¹⁵ ; l'hypothèse intermédiaire est retenue sans toutefois être justifiée. En dehors de l'augmentation de la population et du nombre de logements, les hypothèses non retenues n'ont pas donné lieu à l'élaboration de véritables scénarios de développement, ce qui ne permet pas de comparer plusieurs scénarios ni de justifier, au regard des incidences potentielles sur l'environnement, que celui qui a été choisi est optimal.

Les secteurs disponibles pour des extensions d'urbanisation ont fait l'objet d'une identification et d'une évaluation ayant conduit au choix des secteurs retenus. Le dossier ne présente que la méthode utilisée et donne l'exemple de certains critères. Il aurait dû présenter l'intégralité des critères retenus et les résultats détaillés pour chaque secteur, permettant ainsi la présentation d'autres options et la démonstration de la pertinence des choix effectués.

L'Ae recommande de présenter dans le rapport de présentation une analyse détaillée des variantes étudiées (hypothèse démographique, choix de sites ouverts à l'urbanisation) pour démontrer que le projet retenu est optimal du point de vue de l'environnement.

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

Les incidences et les mesures ERC font l'objet d'une analyse thématique claire et complète sur la majorité des thèmes, excepté sur ceux pour lesquels l'état initial mériterait d'être plus détaillé (cf. 2.2), à savoir les milieux aquatiques, pour lesquels les incidences n'ont été que très partiellement étudiées et la biodiversité, qui n'a fait l'objet d'une évaluation des incidences que sur les secteurs présentant des enjeux remarquables (ZNIEFF).

L'Ae recommande d'expertiser les incidences du projet sur les milieux aquatiques, de compléter celles sur la biodiversité et de définir, le cas échéant, des mesures ERC supplémentaires à mettre en œuvre.

14 Recommandation de l'ARS : « la recherche d'éventuels sols pollués devrait être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs, même si aucun site n'y est recensé, du fait de l'absence d'exhaustivité de [la base de données]BASIAS. ».

15 Trois hypothèses : la première basée sur une croissance de 1,7 % (croissance 2008-2019), la seconde basée sur la croissance autorisée par le SCoT à 2 % et le troisième basé sur une croissance médiane à 1,8 %.

2.5. Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi comprend un nombre important d'indicateurs quantitatifs (linéaires, surfaciques, etc.) concernant entre autres les milieux naturels, la gestion de l'eau, la consommation foncière, l'activité agricole, les risques et les aspects climat-air-énergie. **Seule la qualité des eaux fait l'objet d'indicateurs qualitatifs. L'ajout de tels indicateurs serait utile à d'autres thématiques, comme la reconquête des milieux par certaines espèces** (faune et flore de cours d'eau, gîtes de chauve-souris...).

Il convient également de démontrer la pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives. En outre, l'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée, notamment pour préciser les mesures ERC correctives qui seraient appliquées au PLU en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement non traitées par les mesures actuellement retenues.

2.6. Articulation avec les documents cadres

Le PLU prend bien en compte les objectifs fixés par le SCoT et le SRADDET. La cohérence du projet avec le SDAGE et le SAGE est discutée ci-après. Elle constitue un point d'attention fort du dossier.

Le dossier utilise parfois des références erronées. Le SRADDET de Bretagne, schéma régional intégrateur, fait plus qu'englober¹⁶ les différents schémas régionaux, dont le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), **il s'y substitue**. Il conviendra de corriger ces erreurs et de compléter, le cas échéant, l'évaluation environnementale, notamment dans l'examen de la cohérence avec les documents cadres.

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

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

3.1.1. Consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre de l'habitat

L'objectif d'une population de 11 307 habitants à l'horizon 2037 (+2 633 habitants), avec une évolution démographique de +1,8 % par an en moyenne, mise sur un développement du territoire en décalage avec les tendances démographiques observées entre 2013 et 2019 (croissance de +1,2 %¹⁷ par an selon les données INSEE). **Le contenu du rapport de présentation ne permet en aucun cas de justifier l'importance, à l'échelle de la commune, du projet de développement, l'hypothèse de croissance choisie ne semblant pas s'appuyer sur des éléments prospectifs pertinents.** Par ailleurs, une approche intercommunale, a minima au niveau de Vallons de Haute Bretagne Communauté¹⁸, mais aussi avec les communes limitrophes dépendantes de Rennes Métropole (comme Bruz), peut permettre de garantir un projet de territoire cohérent à une échelle plus grande que celle de la commune.

L'Ae recommande de justifier le scénario démographique retenu à la lumière des dernières évolutions de la population, et le cas échéant de le réviser en le replaçant dans une approche supra-communale de

¹⁶ Voir rapport de présentation pages 256 et 379.

¹⁷ Cette croissance d'environ 1,2 % s'observe aussi pour les années antérieures à 2008. Seule la période 2008-2013 a connu une forte croissance (2,3 %) qui majore fortement la croissance de 2008 à 2019 (1,7 %) sur laquelle se base l'hypothèse choisie.

¹⁸ Le PLU de la commune de Guipry-Messac, identifiée elle aussi comme pôle de bassin par le même SCoT, est actuellement en cours de révision et n'a pas plus fait l'objet de cette approche intercommunale nécessaire à la réduction de la consommation des ENAF ([avis MRAe du 21 mars 2023](#)).

manière à aboutir à un projet cohérent avec la trajectoire démographique du territoire et ses orientations en matière de développement durable.

Pour accueillir cette population nouvelle, faire face au desserrement des ménages¹⁹ et réduire le taux de vacance de logements à 6 %, la collectivité estime que 1 458 logements doivent être produits à l'horizon du PLU, soit 104 logements en moyenne par an, dont les deux tiers de cette production (928 logements) en extension urbaine. La zone d'aménagement concertée (ZAC) de La Massaye et le lotissement du domaine Saint-Marc, opérations en cours, produiront respectivement 408 et 115 logements, soit un total de 523 logements.

Avec une densité moyenne de 30 logements par hectare, 32 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers seront consommés pour l'habitat d'ici 2037. Ce calcul ne tient pas compte de l'intégralité de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, une partie de la surface des parcelles ouvertes à l'urbanisation n'étant pas comptabilisée²⁰. Il n'intègre pas non plus les surfaces en zone urbaine qui seront densifiées ou classées en renouvellement urbain, actuellement occupées par ces milieux agro-naturels²¹. Le dossier ne précise pas la valeur agronomique ni environnementale des sols agricoles concernés. **Ces lacunes devront être comblées pour une estimation correcte de la consommation de sols et de ses effets, consommation supérieure à celle présentée par le dossier pour l'habitat, et a priori supérieure à 36 ha.**

Pour garantir une consommation foncière optimale, le PLU prévoit un phasage de l'urbanisation en extension sur trois périodes²² permettant d'étaler les ouvertures dans le temps. Il sera nécessaire de corriger la carte relative à cette programmation de l'urbanisation, présentée à plusieurs reprises dans le dossier, celle-ci affichant quatre périodes de phasage. Ce séquençage apparaît opportun pour minimiser la consommation immédiate d'espaces naturels et l'étalement urbain et indispensable compte tenu de l'incertitude sur l'atteinte de l'hypothèse de croissance démographique retenue. **Il conviendrait toutefois de détailler les services écosystémiques qui seraient affectés par les changements d'usages des sols envisagés.**

L'Ae recommande, pour permettre une réelle économie de sols, de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de chaque phase à l'atteinte d'un nombre minimal de logements produits en densification et dans les secteurs en extension de la précédente phase.

3.1.2. Consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre des activités, des équipements et des infrastructures

Pour les activités, le projet prévoit le réaménagement et l'extension des zones d'activités (ZA) de La Courtinais (extension sur 13,79 ha) et de Valonia/Launay (2,62 ha d'extension) ainsi que la création d'une zone dans la ZAC de la Massaye (2,14 ha), soit une consommation totale de 18,63 ha pour les activités économiques. Le dossier classe aussi de nombreux secteurs en zones A et N en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pour permettre aux activités ciblées d'évoluer, mais aucune analyse de la consommation de ces secteurs n'est présentée, certains de ces secteurs faisant pourtant l'objet d'un zonage permettant des extensions de l'activité existante fortement consommatrices d'espaces.

En l'absence de démonstration des besoins réels, le dossier ne justifie pas la consommation d'espace engendrée par le projet de développement des activités économiques de la commune.

Pour les équipements et infrastructures, la consommation est estimée à 3,5 ha, sans comptabiliser le projet de lycée (projet de niveau régional à long terme) et l'extension de la station d'épuration (en STECAL). **Il**

19 Le desserrement est la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages.

20 En particulier l'emprise des équipements, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier qui en consomment pourtant (indications de la page 384 du rapport de présentation).

21 Exemple : le secteur « l'allée de la Fée de l'Aulne » est en prairie, le secteur « la rue du G^{al} Leclerc/rue Thoumelin » est cultivé. La surface supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée en zone U peut être estimée à environ 2,5 ha.

22 Court terme entre 0 et 4 ans, moyen terme entre 5 et 9 ans et long terme à 10 ans et plus – cette programmation est cohérente avec le classement en zones 1AU et 2AU.

conviendrait de détailler les services écosystémiques qui seraient affectés par les changements d'usages des sols envisagés.

L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par la démonstration que l'offre prévue par le projet pour les activités économiques correspond effectivement aux besoins et d'estimer la consommation induite par les STECAL.

3.1.3. Participation aux objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le SCoT, approuvé antérieurement à la loi « climat et résilience » et au SRADDET, n'intègre pas les efforts nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés en matière de diminution de consommation des espaces, ni les évolutions récentes en matière de croissance des populations communales. Le dossier présenté le relève, et justifie à son échelle sa contribution à l'atteinte des objectifs fixés par la loi. Entre 2011 et 2020, la consommation foncière totale sur la commune s'est élevée à 5,7 ha par an²³.

La totalité de la consommation d'espace d'ici 2037 peut-être estimée à 60 ha, soit une consommation moyenne de 4,3 ha par an. **Cette consommation est supérieure à ce qui serait attendu en appliquant à la commune les objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation foncière (soit un maximum de 2,85 ha par an). Même si une consommation supérieure aux 50 % consommés entre 2011 et 2020 peut se justifier pour une collectivité identifiée en tant que « bassin de vie », l'effort de réduction de la consommation des espaces doit être renforcé, celui-ci avoisinant une réduction de seulement 25 %, pour atteindre les objectifs de la loi.**

3.2. Préservation du patrimoine naturel

3.2.1. Trame Verte et Bleue

Pour définir la Trame Verte et Bleue (TVB) au niveau communal, la commune s'est fondée sur les inventaires produits dans le cadre des précédentes révisions du SCoT ou du PLU, complétés en 2022 par un inventaire plus détaillé pour les zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. À ce titre, elle a pu identifier 86 km de cours d'eau, 184 ha de zones humides, 215 km de haies bocagères et 414 ha de boisements. L'importance de ces composants de la TVB démontre une richesse communale qu'il convient de préserver, voire de conforter dans certains secteurs.

Tous ces éléments ont été reportés au règlement graphique afin de les protéger, mais sans analyse de leurs fonctionnalités (support de biodiversité, limitation de l'érosion des sols, régulation des écoulements...). Il aurait été pertinent de présenter une analyse de cette fonctionnalité, ce qui aurait permis de dégager des pistes pour les critères à retenir pour les éventuelles mesures compensatoires. En plus de cette identification sur le règlement graphique, la commune a défini trois réservoirs de biodiversité bocagers dans lesquels la suppression des haies et des alignements d'arbre est strictement interdite.

Pour les composantes de la trame bleue, la collectivité a décidé d'imposer un recul minimal de 5 m en zones U et AU par rapport aux limites des berges des cours d'eau, ce qui correspond à une référence minimale habituelle, et a matérialisé une bande inconstructible en zones A et N. Cet espace préservé de toute construction ou aménagement participe à la préservation des cours d'eau et de leurs berges. Pour les zones humides, le règlement interdit toute construction et occupation du sol, qu'elles aient été identifiées au règlement graphique ou non.

Pour assurer l'efficacité de la protection des boisements et des haies bocagères, des mesures de compensation ont été prévues, comme la replantation systématique d'au minimum l'équivalent du nombre d'arbres ou de linéaire abattus, de qualité équivalente.

²³ Source CEREMA (<https://sparte.beta.gouv.fr/>) – selon le dossier elle aurait été de 6,6 ha par an, avec ainsi une réduction de la consommation avoisinant les 35 %.

Pour assurer l'efficacité de l'outil, il conviendrait de mieux préciser quels critères la commune compte utiliser pour statuer sur la destruction d'un élément protégé en cas de demande.

Le dossier comporte une OAP thématique « trame verte et bleue » qui reprend des grands principes de préservation de la biodiversité (identification des réservoirs de biodiversité, des boisements, des zones humides, etc.) et qui aborde la trame noire²⁴. **Le contenu de cette OAP, intéressante en tant que telle, mais ne fixant que des grandes orientations, doit être renforcé afin de transformer certaines recommandations en prescriptions²⁵, et permettre de préserver ou restaurer les continuités écologiques du territoire. Elle devrait aussi pouvoir être enrichie par les travaux en cours portant sur la trame verte et bleue de l'EPCI.**

3.2.2. Milieux et espèces

En dehors des espaces déjà inventoriés ou protégés (ZNIEFF et arrêté préfectoral de protection de biotope), la commune n'a pas cherché à identifier des secteurs pouvant présenter un intérêt plus local pour la biodiversité. **Aucun inventaire relatif à la biodiversité sur la commune n'est présenté dans le dossier ; ce manque ne permet pas de s'assurer de l'absence d'incidence.**

A minima et comme relevé précédemment, un inventaire aurait dû être présenté pour les secteurs ouverts à plus ou moins long terme à l'urbanisation.

L'Ae recommande de produire un inventaire faune et flore sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation afin d'évaluer les incidences sur la biodiversité et de prévoir, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires.

3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques

3.3.1. Qualité actuelle des milieux aquatiques et objectifs

La commune est concernée par trois masses d'eau douce de surface :

- La Vilaine depuis la confluence de l'Ille jusqu'à Besle (FRGR0010) dont l'état écologique est moyen, avec pour objectif le retour au bon état en 2027 ;
- Le Canut et ses affluents depuis l'étang de la Musse jusqu'à sa confluence avec la Vilaine (FRGR0119b) dont l'état écologique est moyen, avec pour objectif le retour au bon état en 2027 ;
- Le Tréhelu et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec la Vilaine (FRGR1228) dont l'état écologique est médiocre, avec pour objectif le retour au bon état en 2027 ;

Bien que sa source soit au niveau de l'étang des Noës Chérel, sur la commune de Goven, à la limite avec Guichen, la quasi-totalité du Tréhelu et de ses affluents se situe sur la commune qui doit donc mieux qualifier son état actuel, tout comme il lui revient de porter en grande partie les actions nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par le SDAGE pour ce cours d'eau.

3.3.2. Approvisionnement en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par la collectivité Eau du Bassin Rennais (CERB), qui couvre le secteur Est du territoire (secteurs de Pont-Réan et du lieu-dit « Le Domaine » où se situe la halte ferroviaire Guichen/Laillé) et par le syndicat mixte d'alimentation en eau potable (SME) des Bruyères, qui couvre le reste du territoire communal.

24 *L'exercice vise à prendre en compte les besoins de la faune sauvage nocturne (rapaces, chauves-souris,...) et les perturbations apportées à la faune diurne (activité anormalement prolongée par un excès de lumière), afin d'identifier des points d'amélioration.*

25 *Par exemple s'agissant des clôtures, des essences végétales utilisées et des espèces invasives, de l'aménagement au sein des lotissements, ou encore saisir l'opportunité de l'aménagement d'un secteur pour traiter une rupture de continuité.*

L'accueil de 2 633 habitants supplémentaires conduirait à une augmentation de la consommation de 357 m³/j, soit environ 130 000 m³ annuels.

Le dossier indique que la capacité de la ressource est suffisante pour couvrir les besoins du projet. Il n'étudie pas l'incidence des prélèvements supplémentaires sur les milieux aquatiques et ne prévoit pas de mesures visant à limiter ces prélèvements.

La démarche ERC doit être construite par une mise en perspective de cette hausse avec l'évolution de la ressource en eau, en prenant notamment en compte les évolutions des besoins des autres territoires (par exemple avec les projets démographiques des PLU des communes environnantes) et en intégrant les effets du changement climatique sur la ressource et sur les milieux aquatiques (années sèches plus fréquentes et d'intensités plus importantes).

3.3.3. Assainissement des eaux usées

- *Assainissement collectif*

Le réseau est de type séparatif. La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées (STEU) de type boues activées, d'une capacité nominale de 8 000 équivalents-habitants (EH). Les eaux traitées par la STEU sont rejetées dans la Vilaine en aval de Pont-Réan.

Selon les données de suivi de la station, celle-ci atteint en pointe une charge organique entrante de 5 000 EH, soit 75 % de sa capacité (données 2021). Elle a été déclarée non conforme en performances en 2021. La commune indique que cette non-conformité est due à l'intrusion d'eaux parasites et à des lacunes en matière de transmission de données et de rapportage. À ce titre elle a prévu de réaliser un diagnostic des réseaux en 2023 et, par la suite, d'actualiser son schéma directeur d'assainissement, en y intégrant les zones AU du projet.

L'extension de l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités prévus par le projet vont engendrer des effluents supplémentaires. Sans intervention, la station sera à saturation à l'échéance du PLU, voire avant, l'augmentation de la charge entre 2021 et 2023 n'ayant pas été prise en considération, alors que la première tranche de La Massaye a déjà été réalisée.

In fine, le rapport environnemental ne permet pas de conclure que le projet de la commune est acceptable pour le milieu récepteur (qualité physico-chimique des eaux, biodiversité aquatiques, usages nautiques).

- *Assainissement non collectif (ANC)*

La commune compte 1 175 installations d'assainissement non collectif (ANC) dont 858 ont été contrôlées en 2017. **Seulement 28 % des branchements ont été déclarés conformes.** Pour les 72 % d'installations non-conformes, réglementairement, les propriétaires avaient 4 ans pour se mettre en conformité, soit avant fin 2021. Le dossier n'indique pas si les non-conformités ont été levées et si les 317 installations non contrôlées l'ont été depuis 2017.

Le dossier ne présente aucune évaluation des incidences sur le milieu à ce titre et donc aucune action ou mesure de réduction de l'incidence des rejets des ANC sur les milieux.

Afin de prendre en compte l'enjeu de reconquête de la qualité des milieux aquatiques, il convient de caractériser les effets des rejets du système d'assainissement collectif communal, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif, sur les milieux récepteurs. Ce travail est indispensable pour apporter une véritable démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec l'atteinte des objectifs de qualité du milieu récepteur. Les ouvertures à l'urbanisation, en particulier, devraient être conditionnées à la

démonstration de cette acceptabilité par le milieu récepteur. Ce point est rappelé par la disposition 125 du SAGE de la Vilaine²⁶.

3.3.4. Gestion des eaux pluviales

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de 2007 prévoit un taux d'imperméabilisation maximum dans le cadre des projets, mais celui-ci est élevé, en particulier dans les secteurs d'activités (70 %). La commune recommande la gestion à la parcelle ou au projet sans réellement l'imposer. Ainsi, la partie relative à la gestion pluviale dans l'OAP thématique « Les principes d'aménagement » est très succincte et non-prescriptive. La seule prescription en la faveur d'une infiltration des eaux pluviales est relative à l'obligation pour certains secteurs de stationnements en extérieur d'être réalisés avec des matériaux perméables²⁷.

L'Ae recommande de renforcer les mesures prévues pour la gestion des eaux pluviales en transformant certaines recommandations en prescriptions, afin d'éviter ou de réduire les incidences potentielles des écoulements des eaux pluviales.

3.4. Prise en compte des risques et limitation des nuisances

- *Inondation*

Bien que le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Bassin de Moyenne Vilaine soit annexé au PLU, le périmètre du PPRI n'a pas été reporté sur le règlement graphique. Une trame spécifique pour le PPRI aurait facilité la lecture de la zone inondable.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, les dispositions générales du règlement du PLU renvoient au règlement du PPRI pour les occupations et utilisations du sol.

Compte tenu de l'année relativement ancienne d'approbation du PPRI (2005) et des éléments plus récents apportés par les études menées pour le classement en TRI, **une analyse spécifique permettant de prendre en compte l'évolution de ce risque d'inondation, en y intégrant les effets du changement climatique²⁸, mais aussi d'identifier les installations sensibles²⁹ potentiellement impactées par une inondation, aurait dû être réalisée, accompagnée de recommandations, voire de prescriptions, au sein du règlement écrit, afin d'accroître la résilience du territoire.**

L'Ae recommande de reporter au règlement graphique l'intégralité des zones inondables identifiées par le PPRI et de bien identifier les occupations et usages autorisés dans ces zones afin d'identifier les incidences éventuelles et de prendre les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires le cas échéant.

- *Radon*

Le territoire de la commune est classé en zone à potentiel significatif pour le risque lié au radon. Le rapport de présentation et les documents encadrant les conditions de construction devraient exposer les techniques simples de prévention liées à la construction qui sont préconisées afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments.

26 Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.

27 Obligation conditionnée au nombre de places produites et à la « non » mise en place d'ombrières photovoltaïques auxquelles le PLU donne priorité.

28 Augmentation des phénomènes pluvieux orageux conduisant potentiellement à des crues plus rapides et plus violentes.

29 Système d'assainissement, réseau électrique, établissements recevant du public (ERP), etc.

3.5. Changement climatique, énergie et mobilité

- *Mobilité*

Les trois quarts des actifs travaillent hors de la commune, l'agglomération rennaise étant le principal bassin d'emploi. Les déplacements sont essentiellement réalisés en véhicules individuels motorisés (83,2 %), malgré la possibilité d'utiliser des modes de déplacement alternatifs (présence de deux haltes ferroviaires en limite est de la commune et desserte de la commune par une ligne de cars régionale).

On note aussi une faible part des modes actifs³⁰ dans les déplacements domicile-travail. La plupart des liaisons cyclables sont continues à l'échelle de la commune, mais les itinéraires sont peu denses et souvent pentus. La densité du trafic journalier sur l'axe Guichen-Pont-Réan, privilégié pour un accès automobile à la métropole rennaise et sa vitesse moyenne constituent aussi des éléments de contexte fort, défavorables à la pratique du vélo et dépréciant le cadre de vie de la commune, en particulier celui de Pont-Réan.

Un « schéma des liaisons douces » est présenté sur le territoire de la commune, fondé sur un état des lieux et une projection de développement, dont une liaison entre la ZAC de La Massaye et le centre de Pont-Réan et une autre entre le bourg de Guichen et les haltes ferroviaires.

Il conviendrait de compléter le projet avec une planification des mesures proposées, en cohérence avec le développement de l'urbanisation de la commune, voire conditionner l'ouverture des différentes phases d'urbanisation à la réalisation effective et sécurisée de certains cheminements. Par ailleurs, un projet d'une voie de contournement entre les entrées nord et ouest de Guichen est évoqué dans le dossier, mais il ne semble pas prendre en compte les modes actifs de déplacement.

Afin de permettre aussi le développement de l'utilisation du train, l'aménagement d'un secteur de stationnement au niveau de la halte Guichen-Lailly est prévu dans le cadre du projet de PLU. Même si la compétence de l'organisation des transports collectifs échappe à la collectivité, la révision du PLU peut être l'occasion de traduire un besoin, tel que celui de la mise en place de navettes pour relier les deux bourgs du territoire et une des haltes ferroviaires.

In fine, malgré des initiatives intéressantes, le PLU ne démontre pas qu'il contribue à l'essor de déplacements sûrs et moins émissifs, malgré l'accueil d'une population nouvelle susceptible d'amplifier le trafic routier.

L'Ae recommande de définir une stratégie globale et ambitieuse pour la réduction du transport individuel carboné, cohérente avec les premières conclusions du PCAET en cours d'élaboration, a minima en complétant le projet par une planification des aménagements proposés pour les modes actifs en lien avec le développement de l'urbanisation prévu et l'aménagement éventuel de nouvelles voies de contournement.

- *Sobriété et efficacité énergétique et développement des énergies renouvelables*

Le PLU encourage des constructions plus écologiques et le développement des énergies renouvelables. A ce titre, il émet plusieurs recommandations, mais aussi des mesures prescriptives comme l'obligation, pour les constructions non soumises à la réglementation environnementale (RE) 2020, de produire une énergie renouvelable à une hauteur minimale de 20 % de leurs besoins énergétiques, la nécessité, pour les maîtres d'ouvrage, d'étudier la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement dans les opérations d'envergure (à partir de 60 places de stationnement, voire 10 places dans certains cas) ou encore l'obligation que la structure des toits permette l'installation d'équipements pouvant produire de l'énergie.

L'OAP « principes d'aménagement » donne de nombreuses recommandations visant par exemple à favoriser les apports solaires dans les futures constructions ou encore l'utilisation de matériaux écologiques ou de recyclage.

30 Modes de déplacements utilisant l'énergie musculaire tels que la marche ou le vélo.

Suite à une étude réalisée au niveau intercommunal, un secteur, situé au nord de la RD 38, à l'ouest de la Haute Bouëxière, permettant l'implantation d'éoliennes a été identifié sur la commune, ce qui ne préjuge pas de son acceptabilité environnementale ni de sa réalisation..

Ainsi, même si le projet de PLU reste émetteur de gaz à effet de serre (GES), il traduit l'intention de la collectivité de s'engager dans une trajectoire compatible avec l'atteinte des objectifs des politiques publiques en la matière³¹.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Philippe VIROULAUD

31 Notamment une réduction des émissions de 37 % d'ici 2030 prévue par le SRADDET ou la neutralité carbone en 2050 visée par la stratégie nationale bas-carbone.