



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de BRETAGNE  
sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS)  
valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Miniac-Morvan (35)**

**n°MRAe 2016-004446**

Avis n° 2016-004446 adopté lors de la séance du 15 décembre 2016

Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE

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

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Bretagne a été saisie pour avis par la commune de Miniac-Morvan (35) sur son **projet de révision du document d'urbanisme**.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article R. 104-21 du même code, il en a été accusé réception le 23 septembre 2016.

Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être formulé dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la MRAe a consulté par courrier en date du 27 septembre 2016, l'agence régionale de santé, délégation territoriale d'Ille-et-Vilaine.

Conformément à l'article R. 104-9 du même code, compte-tenu de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire de la commune, le projet de PLU est soumis aux dispositions des articles R. 104-21 à R. 104-25 du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La MRAe s'est réunie le 15 décembre 2016. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet susvisé.

Étaient présents et ont délibéré : Alain Even, Françoise Gadbin, Chantal Gascuel et Agnès Mouchard.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe de la région Bretagne rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italiques gras pour en faciliter la lecture.

\* \* \*

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets de documents d'urbanisme 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, de l'autorité administrative et du public.*

*L'avis de l'Autorité environnementale porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le dossier et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document.*

*L'Ae n'intervient pas dans le processus même de décision liée au document et son avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables à ce document.*

*L'Ae s'assure que les incidences éventuelles du projet sur l'environnement ont bien été évaluées, pour tenir compte des préoccupations visant à contribuer à la préservation, à la protection et à l'amélioration de la qualité de l'environnement, à la protection de la santé des personnes et à l'utilisation prudente et rationnelle des ressources naturelles.*

## Synthèse de l'avis

*Commune membre de la communauté d'agglomération de Saint-Malo, Miniac-Morvan révisé son plan d'occupation des sols pour élaborer son plan local d'urbanisme afin d'organiser son territoire au regard de ses objectifs pour les dix prochaines années.*

*La commune souhaite ainsi maintenir sa croissance démographique et renforcer son offre d'activités économiques tout en préservant les espaces agricoles et naturels, la qualité de ses paysages.*

*Le territoire communal présente des enjeux environnementaux liés à la préservation des milieux naturels (sol, eau) et aux fonctionnalités de la trame écologique, du paysage à différentes échelles ainsi qu'à l'étalement urbain. L'ensemble de ces considérations ainsi que la présence d'un site Natura 2000 sur son territoire implique la réalisation d'une évaluation environnementale lors de la révision du document d'urbanisme.*

*L'évaluation environnementale telle qu'elle est rapportée est assez inégale selon les enjeux environnementaux. Pour certains d'entre eux tels que la gestion de l'eau ou celle des déplacements, elle peut s'avérer insuffisante pour démontrer que le PLU est pertinent du point de vue de l'environnement ou de sa capacité à maîtriser de façon efficace les effets environnementaux des projets qu'il encadre.*

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

- **de justifier davantage les hypothèses de développement de l'urbanisation ainsi que les choix opérés ;**
- **d'approfondir l'analyse des formes urbaines afin de privilégier des orientations favorisant une urbanisation compacte et de qualité ;**
- **de retenir un projet visant une non consommation d'espaces agricoles ou naturels, de prendre en compte la qualité des sols, tant du point de vue quantitatif que qualitatif ;**
- **que le PLU soit l'outil permettant de mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables de la commune ;**
- **de réaliser une véritable évaluation en matière de gestion des eaux et de démontrer la pertinence des choix opérés et l'efficacité des mesures environnementales proportionnellement à l'importance des enjeux concernés ;**
- **d'étayer les moyens et méthodes qui devront être développés pour assurer la réussite des objectifs affichés concernant les transports et le volet énergie, ainsi que le volet santé-bien-être des habitants ;**
- **de parfaire l'intégration de la trame verte et bleue au projet communal.**

# Avis détaillé

## I – Présentation du projet et de son contexte

Commune arrière-littorale comprise entre la vallée de la Rance et les marais de Dol / Chateauneuf, Miniac-Morvan s'étend sur 3 103 hectares au sud de « Saint-Malo agglomération », communauté d'agglomération attractive marquée par son positionnement littoral où le marché immobilier reste en tension avec des résidences secondaires qui continuent à se développer. À une vingtaine de kilomètres au sud de Saint-Malo et à une cinquantaine du nord de Rennes, Miniac-Morvan est située au carrefour des 2 × 2 voies Dinan / Dol de Bretagne (RN 176) et Rennes / Saint-Malo (RD 137) ce qui lui confère une situation stratégique par sa facilité d'accès et donc une grande attractivité tant résidentielle qu'économique.

La commune fait par ailleurs partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo approuvé le 07/12/2007<sup>1</sup> qui fonde ses orientations sur le développement durable et équilibré du territoire ainsi que le renforcement de son attractivité et de ses coopérations avec les territoires voisins.

Le territoire miniacois s'allonge depuis un plateau sud boisé jusqu'au marais de la mare de Saint-Coulban qui en marque la limite nord. La plaine centrale présente un paysage ouvert délimité à l'est par la vallée du ruisseau Le Meleuc et traversé par celle de son affluent La Molène. Le relief marqué par ces cours d'eau conduit à des covisibilités pouvant être fortes entre secteurs urbanisés en particulier en ce qui concerne le bourg et ses extensions ainsi que le vieux bourg.

Le réseau hydrographique bien développé se répartit entre le bassin versant des biefs du marais de Dol et, pour une moindre mesure, celui de la Rance. Miniac-Morvan fait ainsi essentiellement partie du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des Bassins côtiers de Dol de Bretagne approuvé le 6/10/2015 dont les principaux enjeux concernent la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, la préservation des zones humides, la prévention des risques et la gestion hydraulique (marais de Dol et période d'étiage). La frange ouest de la commune appartient quant à elle au SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais approuvé le 9/12/2013 dont les principales dispositions concernent la gestion de l'eau pluviale et la protection des zones humides.

Les vallées, boisements et marais constituent autant de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, éléments de la trame verte et bleue. La diversité des espaces naturels (espaces forestiers, vallées, canaux et marais, zones humides) présente une valeur écologique et paysagère dont la richesse environnementale est traduite par un certain nombre d'inventaires et / ou de protections concernant essentiellement le secteur du marais de la mare de Saint-Coulban, espace naturel lié au site de la Baie du Mont Saint-Michel<sup>2</sup>. La commune fait en outre partie du projet de parc naturel régional « Rance-Cœur d'Emeraude ».

La localisation de Miniac-Morvan soumet la commune au risque technologique de rupture de la digue de la Duchesse Anne et du barrage de Mireloup ainsi qu'au risque naturel d'inondation par submersion marine<sup>3</sup>. Elle peut également être concernée par le risque d'inondations pluviales dues à la saturation du réseau d'évacuation des eaux.

Outre les 2 × 2 voies qui peuvent notamment être sources de nuisances sonores<sup>4</sup>, la commune

---

1 *Procédure de révision lancée en juillet 2013.*

2 *Une partie du site de la mare de Saint-Coulban a fait l'objet de mesures de restauration de roselière en compensation des impacts du projet de rétablissement du caractère littoral du Mont Saint-Michel (avis Ae déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme du 29/07/2015 et arrêté décision de dispense d'étude d'impact du projet de restauration de la roselière le 26/05/2016).*

3 *Plan de prévention des risques de submersion marines (PPRSM) « Marais de Dol » approuvé le 25/08/2016.*

4 *Réseau classé en catégorie 2 selon le classement sonore des infrastructures de transports terrestres approuvés par arrêté préfectoral du 17/11/2000 portant dispositions d'isolement acoustique des bâtiments dans une bande de 250 m. La RN 176 et la RD 137 sont par ailleurs soumises au principe de recul de la zone constructible en application de la loi Barnier.*

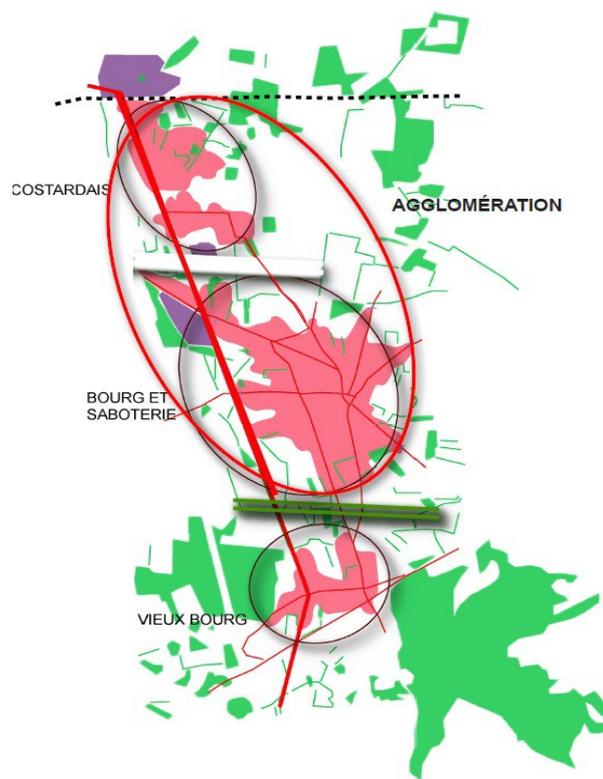
possède un réseau viaire relativement dense. La commune est traversée par la voie ferrée Dol / Dinan (ligne de trains express régionaux) dont un arrêt est situé dans le secteur de La Costardais. Une aire de covoiturage se trouve à proximité de cet arrêt. La commune est peu desservie par les transports en commun routiers.

L'urbanisation s'est implantée historiquement au niveau du vieux bourg aux abords de l'ancienne route Rennes / Saint-Malo (RD 73). Le bourg principal s'est développé un peu plus au nord en discontinuité, créant une coupure d'urbanisation bien marquée entre le bourg et le vieux bourg, et en retrait de la RD 73. Les extensions d'urbanisation se sont ensuite faites linéairement le long de la RD 73 reliant parfois le bourg à certains hameaux tels que La Sabotière ou plusieurs hameaux entre eux comme dans le secteur de La Costardière. Le reste du territoire est ponctué par un habitat rural dispersé.

Après une diminution sensible jusqu'au milieu des années 1970 suivie d'une nette augmentation et d'une stabilisation, la population miniacoise connaît à nouveau une forte croissance (+ 2,3 % / an en moyenne) depuis le début des années 2000 atteignant 3 738 habitants en 2012, chiffre qu'il conviendrait d'actualiser à 2015.

Le parc d'habitat qui présentait en 2012 un taux de vacance de 7,7 % et une part de logement secondaire de 6,5 %, s'accroît rapidement depuis le début des années 2000 à raison d'environ 3 % / an. Malgré quelques opérations d'habitat collectif récentes, il présente une relativement faible diversité de type de bâti avec une part prépondérante de maison individuelle.

En matière d'activités économiques, outre les commerces des centres-bourg et un centre commercial, la commune compte en particulier le parc d'activités du chemin bleu ainsi que l'Actipole, assez grande zone d'activités intercommunale qui s'est développée depuis une vingtaine d'années au nord de l'agglomération à partir de la gare le long de la RD 137.



Occupation de l'espace (source : rapport de présentation)

Par délibération en date du 21 février 2008, le conseil municipal de Miniac-Morvan a prescrit la révision générale de son plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration de son PLU afin de tenir compte des évolutions de la réglementation et de celles de son territoire, et de mettre en œuvre ses grandes orientations pour les dix prochaines années.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Miniac-Morvan, débattu en conseil municipal le 29 mai 2015, cherche à garantir un développement maîtrisé de l'aire agglomérée en favorisant la densification urbaine, en maîtrisant le foncier et en privilégiant les déplacements doux, à dynamiser l'offre commerciale et industrielle, ainsi qu'à favoriser les activités touristiques et de loisirs tout en préservant le milieu agricole et en protégeant les milieux naturels.

La commune envisage ainsi d'atteindre 5 000 habitants à l'horizon 2025 en produisant 450 logements (soit 45 logts / an). Avec une densité moyenne de 20 logements par hectare ce développement correspondrait à une consommation foncière de l'ordre de 22,5 hectares. La communauté de communes porte quant à elle le projet de densifier et d'étendre la zone de l'Actipole afin d'offrir les superficies nécessaires à l'accueil d'industries. À cette fin, un périmètre multisites d'une quarantaine d'hectares fait l'objet d'un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC)<sup>5</sup>.

## II – Qualité de l'évaluation environnementale

*L'évaluation environnementale d'un PLU accompagne la construction du document d'urbanisme et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration de manière à prendre en compte les effets qu'il est susceptible d'avoir sur l'environnement. Elle doit permettre de s'assurer que :*

- *le PLU répond aux critères de cohérence entre les différentes pièces du dossier et les différentes politiques exprimées,*
- *les orientations sont pertinentes au regard des enjeux environnementaux,*
- *les moyens auxquels il a recours sont efficaces pour que les projets soumis à ses dispositions prennent effectivement en compte les exigences environnementales retenues.*

### Qualité formelle du dossier

D'un point de vue formel, le rapport de présentation expose de façon explicite l'ensemble des éléments réglementaires. Diverses dispositions graphiques telles que les éléments paysagers et les zones humides à protéger ou la représentation indicative de la limite entre les deux SAGE, complètent le plan de zonage ce qui facilite la lecture des documents et l'appréhension des informations.

Le volet relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne comprend pas d'OAP pour la zone 1AUj à vocation d'activités correspondant à la ZAC de l'Actipole.

***L'Ae recommande de présenter les orientations d'aménagement de la ZAC de l'Actipole au regard du projet d'aménagement et de développement durable du territoire communal.***

Les annexes sanitaires sont très sommaires en ce qui concerne les volets assainissement des eaux pluviales (notice explicative du zonage pluvial) et usées (bilan 2014 du système d'assainissement collectif). Plus généralement, les enjeux de santé ne sont pas abordés.

***L'Ae recommande que le dossier soit complété d'un zonage d'assainissement des eaux***

---

<sup>5</sup> ***Avis de l'Ae en date du 27/03/2012 sur le dossier de création et du 23/10/2013 au stade de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du POS et dérogation au titre de la loi Barnier. Arrêté d'utilité publique du 01/07/2015.***

**usées, d'un schéma directeur de l'assainissement pluvial actualisés<sup>6</sup> et d'une prise en considération des enjeux de santé.**

### **Qualité de l'analyse**

La présentation de l'état initial de l'environnement et du diagnostic urbain et socio-économique est assez détaillée de même que l'articulation du PLU avec les orientations et objectifs définis par les autres documents de planification en matière d'aménagement du territoire [SCoT du Pays de Saint-Malo ; programme local de l'habitat (PLH) de Saint-Malo agglomération], de gestion de l'eau [schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 ; SAGES] ou de continuités écologiques [schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne].

**L'Ae précise que les réponses qui seront apportées aux diverses observations formulées dans cet avis permettront de conforter cette analyse.**

À l'exception de la trame verte et bleue, l'évaluation perd cependant sa dimension stratégique et structurante pour le projet de PLU en étant trop limitée au périmètre communal sans réelle prise en compte des liens fonctionnels de la ville avec les territoires limitrophes (étalement urbain, développement économique, mobilités) ce qui ne permet pas d'apprécier de façon pertinente le fonctionnement actuel ni la cohérence du projet communal.

**L'Ae recommande de mieux prendre en compte les liens avec les territoires limitrophes sur la base d'une analyse fonctionnelle au-delà des limites communales.**

Le dossier ne présente pas réellement d'alternative et ne justifie pas suffisamment les choix opérés, par exemple en ce qui concerne la prise en compte des capacités de densification ou encore le développement du foncier à vocation économique ce qui peut remettre en cause les choix retenus par la commune. Plusieurs d'entre eux soulèvent d'ailleurs des interrogations quant à leur fondement et leur pertinence :

- le scénario d'évolution démographique retenu repose, sans le justifier ni le préciser, sur une poursuite du rythme de croissance annuelle déjà élevé actuellement et dont la soutenabilité n'est pas démontrée ;
- certaines extensions d'urbanisation créent ou tendent à créer une continuité d'urbanisation, notamment linéaire, et s'opposent aux coupures d'urbanisation à préserver ;

**L'Ae recommande d'approfondir et d'étayer, au vu des capacités d'accueil environnementales, l'analyse des solutions de substitution à l'urbanisation envisagée y compris au regard des stratégies de développement supracommunal.**

L'évaluation s'avère par ailleurs insuffisante sur certains items tels que la gestion des eaux pluviales et usées, la mobilité ainsi que l'énergie pour en apprécier la bonne prise en compte. Elle est également partielle puisqu'elle exclut de son analyse l'extension d'urbanisation à vocation d'activités (ZAC Actipole) et renvoie à l'étude d'impact de celle-ci en s'appuyant sur certains points de l'avis de l'Ae formulé alors.

Il importe d'indiquer que, si cet avis mentionnait bien une insertion environnementale du projet globalement satisfaisante, il précisait par ailleurs qu'il convenait de mieux rendre compte des impacts potentiels du projet sur l'environnement selon :

---

<sup>6</sup> **Une étude de zonage d'assainissement des eaux usées date de 1998 et n'a pas été mise à jour depuis. La commune a fait réaliser un schéma directeur de l'assainissement pluvial en 2002. Ces documents ne sont pas joints au dossier.**

- la nature des activités attendues et leurs effets sur le milieu naturel et les riverains,
- les solutions retenues pour assurer une consommation sobre des espaces à urbaniser,
- la portée des mesures compensatoires éventuelles pour le foncier agricole,
- la prise en compte des enjeux énergétiques,
- les mesures de gestion des eaux pluviales.

Il convient par ailleurs de considérer les alternatives envisageables à la consommation foncière et d'analyser les tensions d'usage des sols au regard de leurs potentialité et valeur patrimoniale.

***L'Ae recommande d'approfondir l'évaluation afin qu'elle permette par elle-même d'apprécier la soutenabilité environnementale du projet de territoire de Miniac-Morvan.***

### III – Prise en compte de l'environnement

#### ➔ La préservation de la structure naturelle et paysagère

Le plan de zonage présente une délimitation des zones naturelles (N) incluant les périmètres de protection et /ou d'inventaires écologiques et qui corrobore en grande partie celle des zones humides inventoriées ainsi que la majeure partie des espaces boisés classés (EBC). Outre les principaux secteurs à préserver tels que les marais, vallées et boisements, la liaison interforestière sud est également prise en compte.

Le règlement écrit proscrit toute destruction de zone humide (y compris indirecte ainsi que sur les zones humides qui n'auraient pas été identifiées lors de l'élaboration du PLU) et limite fortement les aménagements et constructions en zone N.

Du point de vue de la méthodologie, hormis les zones à urbaniser (1AU), le périmètre relevant du SAGE principal (Bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne) a fait l'objet d'un inventaire des zones humides réalisé d'avril à juillet 2008 et qui risque en cela de ne pas être exhaustif l'arrêté du 24/06/2008 modifié le 1/10/2009 ayant sensiblement précisé et étendu les critères de définition, de classification et de délimitation des zones humides. Par ailleurs, les connectivités interforestières nord-sud et entre milieux naturels humides (en direction de la Rance ainsi qu'au travers du bois de Maison-Neuve et du terrain de motocross) apparaissent moins nettement.

***L'Ae recommande de renforcer les dispositions du PLU et la démonstration de l'efficacité de celles-ci afin de s'assurer de la fonctionnalité écologique de l'ensemble de la trame verte et bleue. Cela conforterait sa prise en compte comme partie intégrante du projet de territoire.***

#### ➔ L'organisation d'une urbanisation compacte et de qualité

Pour ce qui concerne le foncier à vocation habitat, les orientations portées dans le cadre de la révision (augmentation de la densité, limitation des surfaces ouvertes à l'urbanisation dont l'arrêt du développement de l'urbanisation diffuse...) infléchissent sensiblement celles du document d'urbanisme en vigueur et constatées sur le territoire communal ces dix dernières années (2005-2015). La consommation d'espace passe ainsi de 3,54 ha / an à 2,25, dont une diminution de 0,75 ha / an pour ce qui concerne les secteurs en extension urbaine. La part de ces derniers tend toutefois légèrement à augmenter passant de 70 à 75 % des secteurs à urbaniser ou réurbaniser.

À l'inverse, la consommation de foncier à vocation d'activités augmente considérablement lors de la révision du document d'urbanisme passant de 0,5 ha / an entre 2008 et 2014 à 4 ha / an projetés dans le cadre du projet de l'extension de l'Actipole. Ce choix inverse la tendance d'une diminution de consommation d'espace globale opérée depuis la fin des années 2000 par rapport aux décennies précédentes<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Consommation foncière moyenne habitat et activités confondus : 3,6 ha / an entre 1978 et 2006 puis 2,74 ha / an entre

Le PLU évoque succinctement la démarche d'analyse des capacités de densification du foncier à vocation habitat mais n'explique pas la prise en compte de ces données dans la justification des choix d'urbanisation (capacité identifiée supérieure à celle intégrée au dimensionnement des secteurs d'urbanisation en extension<sup>8</sup>). Pour le volet économique, aucune justification de dimensionnement (disponibilités, densification, demandes...) n'est produite alors même que les zones d'activités dont dispose la commune ne sont pas remplies<sup>9</sup>. L'évaluation n'évoque par ailleurs pas les réflexions à l'échelle de Saint-Malo agglomération en matière de limitation de la part des résidences secondaires et de développement des pôles économiques. Elle ne fait pas davantage le lien, notamment pour justifier des choix opérés en matière d'artificialisation des sols, avec la valeur agronomique des terres.

***L'Ae recommande de prendre les dispositions nécessaires afin d'optimiser l'utilisation du foncier et de limiter la consommation d'espace.***

Les choix en matière d'urbanisation ont intégré les risques de submersion marine en classant en N l'intégralité des zones à risque actuel et futur<sup>10</sup>.

Les servitudes ainsi que les dispositions générales et spécifiques des OAP, essentielles à un urbanisme maîtrisé, bien qu'assez peu détaillées, participent à la prise en compte de la mixité sociale, de la diversité des types de logements et des formes urbaines. Les orientations et prescriptions portées par le PADD et le rapport de présentation en matière de transition des espaces agricoles et naturels, de traitement des entrées de ville et de prise en compte des covisibilités, ne se trouvent par contre pas clairement retranscrites.

***L'Ae recommande de mieux utiliser les OAP comme moyen de garantir la prise en compte par les projets d'aménagement des mesures environnementales essentielles.***

Malgré l'objectif porté par le PADD de conserver la coupure verte entre le vieux bourg et l'agglomération ainsi que l'orientation du SCoT de privilégier un développement de l'urbanisation en profondeur par rapport aux axes routiers, l'organisation de l'urbanisation (continuité d'urbanisation depuis le bourg au nord jusqu'à La Costardais et au sud en direction du vieux bourg) telle que prévue par le projet d'aménagement à court, moyen et long terme (1AU et Aa<sup>11</sup>) et supprime à plus ou moins brève échéance les coupures d'urbanisation et accentue la linéarisation le long de l'ancienne route de Saint-Malo (RD 73).

L'Ae recommande, afin de ne pas fragiliser la cohérence du projet communal, d'approfondir l'évaluation de celui-ci par une approche multicritères (paysage, déplacements, continuités écologique...) de l'analyse des solutions de substitution envisageables en lien avec les orientations supra communales.

### **➔ La gestion durable des flux**

Au vu des différents éléments produits dans le dossier présenté et en considérant les observations formulées supra, l'Ae considère que les enjeux environnementaux relatifs à la gestion des déplacements ; à la préservation de la qualité de l'air, la transition énergétique et la lutte contre les changements climatiques ainsi qu'à une gestion durable de l'eau sont insuffisamment pris en considération ou qu'il n'est pas possible d'en apprécier pleinement la prise en compte.

---

2008 et 2014 (cf rapport de présentation p. 103) ; de l'ordre de 5 à 6 ha / an entre 2015 et 2025 (cumul estimé de 2,25 ha à vocation habitat, dont 1,7 en extension, et d'une quarantaine d'hectares de ZAC Actipole en 10 ans).

8 Capacité de densification à vocation habitat de 9,5 ha alors que le PLU prévoit, pour cette même finalité, 17,38 ha d'extension urbaine sur une surface totale de 22,5 ha.

9 Cf rapport de présentation p. 19.

10 En raison du PPRSM en cours d'élaboration lors de la révision du PLU, travail réalisé sur la base de cartes des aléas selon un scénario à échéance 2100.

11 Secteur de la zone agricole où aucune installation et construction nécessaire à l'activité agricole n'est autorisée.

***L'Ae recommande, quant au traitement des eaux usées, qu'il est impératif, avant toute extension d'urbanisation, que des solutions soient mises en œuvre pour remédier aux dysfonctionnements constatés (Actipole) et que l'adéquation entre la capacité de la nouvelle station d'épuration et le projet communal soit démontrée.***

Fait à Rennes le 15 décembre 2016,  
La présidente de la MRAe de Bretagne



Françoise GADBIN