



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)
de Guignen (35)**

n°020574/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 10 septembre 2026 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Guignen (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy et Audrey Joly.

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 dossier.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Guignen pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 7 juillet 2026.

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 l'agence régionale de santé (ARS).

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 de la MRAe Bretagne](#) et sur le [portail de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Avis au lecteur

Le présent avis comporte à la fois :

- des notes alphabétiques (^a, ^b, ^c...), renvoyant à un glossaire en fin de document, explicitant des termes ou des notions génériques ;
- et des notes numérotées (¹, ², ³...), consultables en bas de page, apportant des précisions spécifiques au dossier.

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	6
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 et diagnostic	8
2.3. Justification des choix, solutions de substitution	9
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées	9
2.5. Dispositif de suivi.....	10
3. Prise en compte de l'environnement	10
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	10
3.2. Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des habitats naturels	10
3.2.1. Mesures de préservation des espèces et des habitats naturels	10
3.3. Préservation des milieux aquatiques et humides	11
3.3.1. Mesures de préservation des zones humides.....	11
3.3.2. Gestion des eaux usées.....	12
3.3.3. Gestion des eaux pluviales.....	12
3.3.4. Ressource en eau potable	13
3.4. Qualité paysagère	13
3.5. Mobilités	13
3.6. Production d'énergies renouvelables et sobriété énergétique.....	13
GLOSSAIRE	14

Synthèse de l'avis

La commune de Guignen se situe au sud de l'aire d'attraction de Rennes dans le département d'Ille-et-Vilaine. Elle est située à environ 32 km de Rennes et à 38 km de Redon. La commune compte 4 175 habitants (Insee 2023). La population a augmenté de + 1,1 %, en moyenne et par an, entre 2017 et 2023. Guignen fait partie de l'intercommunalité Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine. Guignen est identifiée en tant que pôle secondaire au sein de l'armature territoriale du Pays des Vallons de Vilaine.

Guignen s'étend dans le bassin versant de la Vilaine, en limite des bassins versants des rivières du Combs et du Canut dont la vallée est protégée en tant que zone Natura 2000.

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Guignen vise à ouvrir à l'urbanisation les deux dernières tranches de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Vigne (n°4 et 5), en classant l'actuelle zone 2AUe (urbanisation à long terme) en zone 1AUe (urbanisation à court terme), sur une superficie d'environ 6,2 ha dont 4,93 ha environ seront aménagés. Cette opération est destinée à accueillir 115 logements. Le secteur est actuellement constitué d'une prairie entourée de boisements, d'un ruisseau, d'une zone humide et de haies bocagères qui sont des habitats naturels pour différentes espèces.

L'évaluation environnementale est lacunaire en ce qu'elle ne va pas au bout de la démarche visant, d'une part, à identifier les espèces protégées, et d'autre part à éviter, réduire et compenser les incidences environnementales du projet d'aménagement de la ZAC de la Vigne. Le projet manque de justification au regard des tendances démographiques actuelles (données Insee et SCoT). En tout état de cause, le projet contribue à la consommation non justifiée de 5 hectares environ d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU de Guignen d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont : **la limitation de la consommation de sols et d'ENAF, la préservation de la biodiversité et le développement de ses habitats, la préservation des milieux aquatiques récepteurs et des zones humides et l'harmonie paysagère.**

Les principales recommandations formulées par l'Ae dans le présent avis portent sur les compléments à apporter à l'état initial de l'environnement, ainsi qu'à l'évaluation environnementale elle-même notamment par une meilleure appréciation des incidences, une application plus explicite de la séquence « éviter-réduire-compenser », et une analyse des thématiques de mobilité et d'énergie. L'ouverture à l'urbanisation des tranches n°4 et 5 de la ZAC de la Vigne doit par ailleurs faire l'objet d'une justification au regard des possibilités d'urbanisation restantes, de la tendance démographique observée et des hypothèses de croissance retenues dans le SCoT.

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

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. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

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

1.1. Contexte et présentation du territoire

Cette partie aborde le contexte territorial tel que l'Ae le perçoit, sans prise en compte du dossier présenté. Sauf mention contraire, les chiffres présentés dans cette partie sont des données Insee 2023.

La commune de Guignen se situe au sud de l'aire d'attraction de Rennes dans le département d'Ille-et-Vilaine. Elle est située à environ 32 km de Rennes et à 38 km de Redon. La commune compte 4 175 habitants. La population a augmenté de + 1,1 %, en moyenne et par an, entre 2017 et 2023.

Guignen fait partie de l'intercommunalité Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT)^a du Pays des Vallons de Vilaine qui a fait l'objet d'un avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne en 2025¹. Guignen est identifiée en tant que pôle secondaire de l'armature territoriale du Pays.

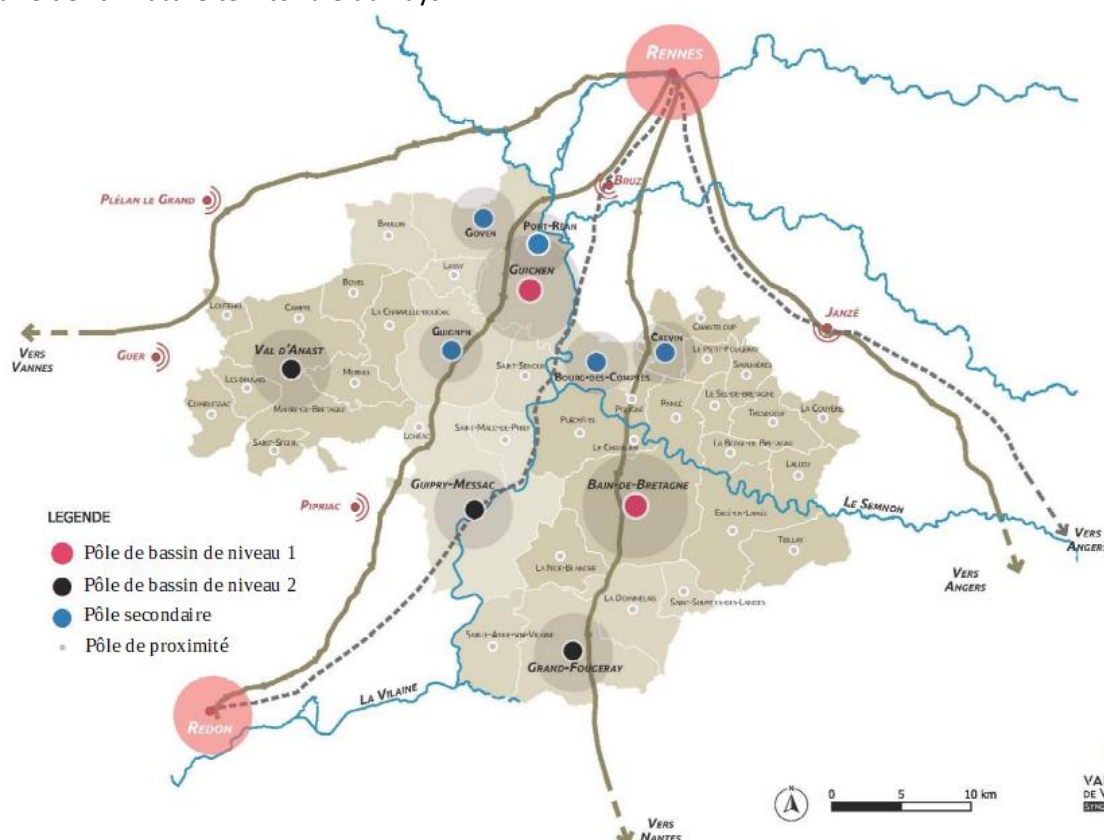


Figure 1 : Armature territoriale du territoire du schéma de cohérence territoriale du Pays des Vallons de Vilaine (Source : SCoT)

Le parc de logements compte 89,4 % de résidences principales. Il comprend un taux moyen de 7,1 % de logements vacants.

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/12080_avis_sco_t_vallonsdevilaine_35_2025ab27.pdf

Guignen comprend de vastes paysages agro-forestiers. Sa trame verte et bleue^b se situe sur le bassin versant de la Vilaine, en limite des bassins versants du Combs et du Canut dont la vallée est protégée en tant que zone Natura 2000². Le Canut délimite le territoire communal au nord. Le territoire est drainé par un réseau hydrographique dense, avec un ensemble de petits ruisseaux. Les zones humides représentent environ 10,2 % de la superficie communale, soit l'équivalent de 543 ha.

Le territoire communal est couvert par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (2022-2027)^d ainsi que par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)^e Vilaine, en cours de la révision.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est en vigueur depuis le 16 mai 2020. Il prévoit un développement démographique annuel moyen de + 1,8 %, pour la période 2021-2031 ce qui est supérieur à l'hypothèse de croissance retenue par le SCoT en vigueur (+ 0,8 %). L'objectif de la commune est d'accueillir 974 habitants de plus, en créant 463 logements d'ici 2031.

1.2. Présentation du projet

Ce paragraphe aborde le projet de la collectivité tel qu'il est présenté dans le dossier.

La commune de Guignen souhaite modifier le PLU, au niveau des parcelles cadastrées ZO 622 et 623, situées au nord de la zone agglomérée. Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les deux dernières tranches de la ZAC de la Vigne (les tranches n°4 et 5), en classant l'actuelle zone 2AUe (urbanisation à long terme) en zone 1AUe (urbanisation à court terme), sur une superficie d'environ 6,2 ha dont 4,93 ha environ seront aménagés. Cette opération est destinée à accueillir 115 logements dont 25 logements sociaux. La zone humide présente en partie sud du site est classée en zone naturelle (N).

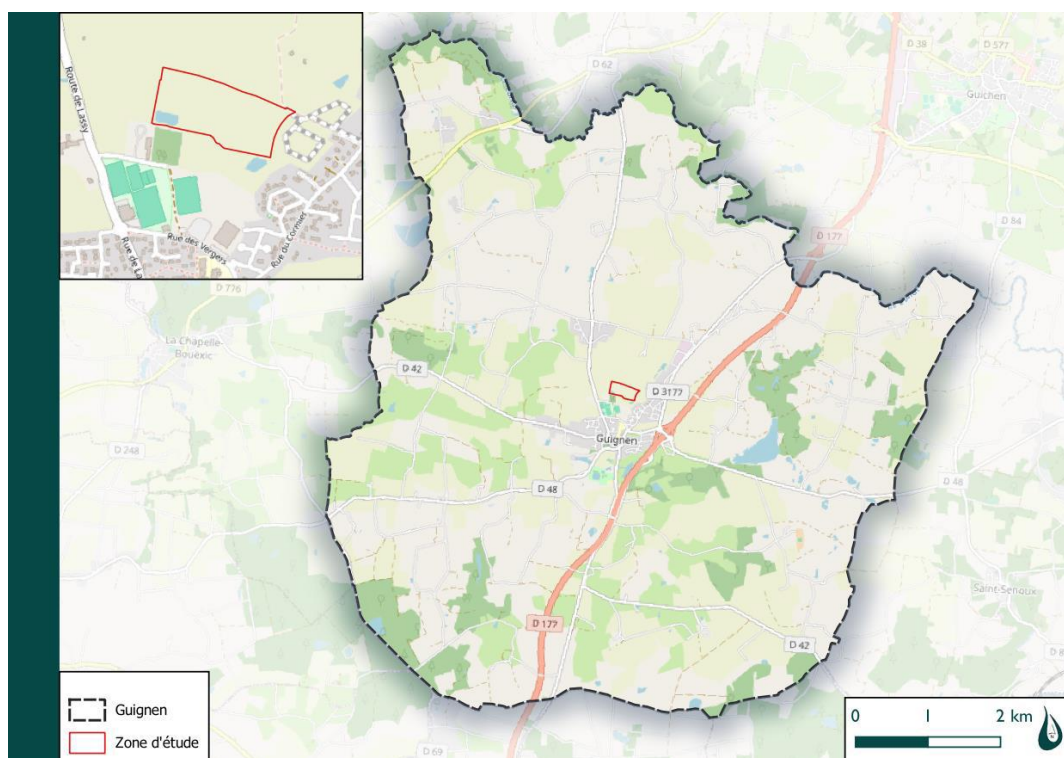


Figure 2 : Localisation de la zone concernée par la modification n°2 du PLU de Guignen (source : rapport de présentation).

La ZAC de la Vigne a été créée en 2010. Elle prévoit la création de 380 à 460 logements répartis de part et d'autre de l'ancienne route départementale (RD) 117 avec, à l'est, le secteur de la Vigne et, à l'ouest, le secteur des Jonquières. Suite à l'évolution du périmètre, le traité de concession final prévoit la création de 288 logements au total.

² La ZSC et la ZPS de la Vallée du Canut (respectivement Id MNHN : FR5302014 et FR5312012) se situent à 3 500 ms de la zone d'étude, sur un autre bassin versant hydrographique.

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU de Guignen d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la **limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers**, au regard de la consommation foncière projetée par le SCoT et afin de s'inscrire dans l'objectif de « zéro artificialisation nette (ZAN)⁶ » fixé aux niveaux national et régional ;
- la **préservation de la biodiversité et le développement de ses habitats** dans un secteur couvert par des terres agricoles, des zones humides et boisées ;
- la **préservation des milieux aquatiques récepteurs et des zones humides** au regard de leurs fonctionnalités écologiques ;
- l'**harmonie paysagère** d'une urbanisation située dans un secteur rural.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

L'évaluation environnementale est trop succincte, notamment la partie relative aux incidences environnementales du projet d'aménagement des tranches n°4 et 5 de la ZAC.

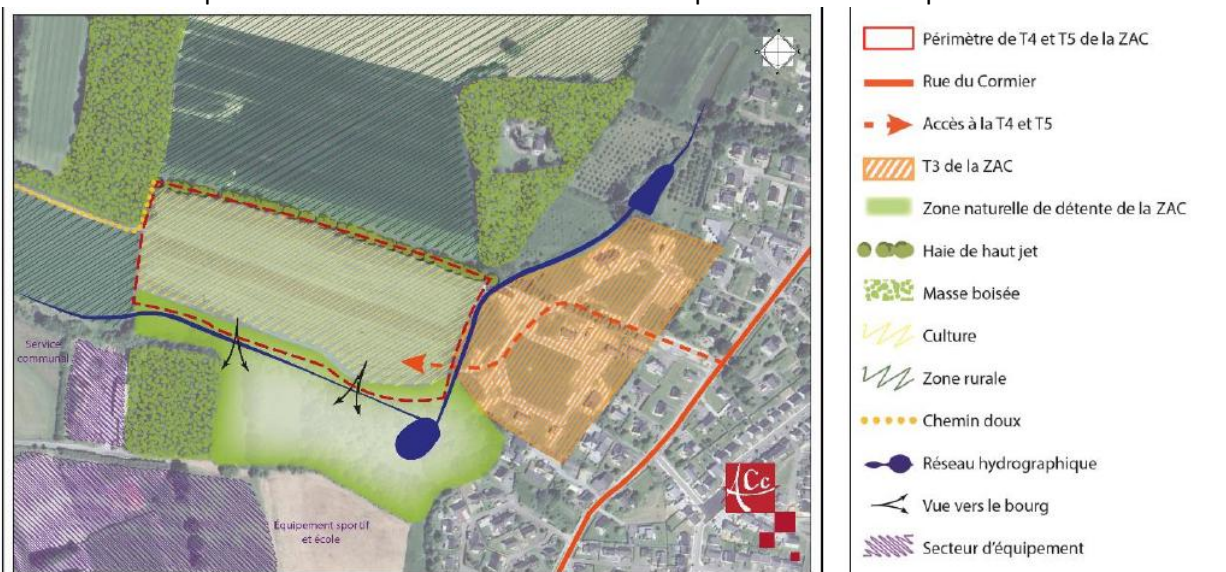
D'un point de vue formel, le dossier est présenté sous la forme d'une notice générale qui ne comprend pas tous les éléments réglementaires de l'évaluation environnementale. En effet, il est nécessaire d'intégrer, par exemple, une partie dédiée à l'évitement, à la réduction et à la compensation des incidences environnementales du projet d'aménagement.

En outre, le dossier comprend des chiffres contradictoires ou approximatifs sur la réalisation même du projet d'aménagement. Il est nécessaire de préciser par exemple le nombre exact de logements à réaliser en tant que logements sociaux.

2.2. État initial de l'environnement et diagnostic

L'évaluation environnementale apporte quelques éléments structurels sur la composition des abords du site. Il est en effet bordé :

- au nord, par une haie d'arbres et d'arbustes séparant de la parcelle cultivée voisine ;
- au sud, par le ruisseau de la Pelonnais, des secteurs boisés et une activité d'entrepôt et de stockage ;
- à l'est, par la tranche n°3 de la ZAC de la Vigne et par le cours d'eau renaturé dans le cadre des travaux de cette dernière ;
- à l'ouest par un fossé et des zones de fourrés le séparant d'une autre parcelle cultivée voisine.



L'état initial précise que des travaux de renaturation du cours d'eau ont été effectués ces dernières années, afin de retrouver un tracé plus naturel et faiblement méandré, favorable au développement de la flore et de la faune aquatique. Le ruisseau borde désormais le site en limite ouest, en sillonnant la prairie sur un espace ouvert, mais aussi sous un couvert bocager et forestier sur la frange sud. En outre, le site comprend un étang d'environ 2 000 m².

Le rapport de présentation dresse un état initial trop rapide de la future zone à urbaniser. L'unique inventaire faune-flore ne permet pas d'évaluer complètement les incidences du projet d'aménagement notamment sur la biodiversité et le paysage.

L'état initial doit détailler davantage le type et la qualité des éléments naturels ainsi que les espèces présentes et leurs habitats. Par exemple, l'état initial doit préciser le type d'arbres et de haies présentes sur le site des tranches n°4 et 5 de la ZAC. Il doit également préciser les habitats présents pour les espèces (zones de chasse potentielles pour les chiroptères, présence potentielle de batraciens autour de la retenue d'eau à proximité de l'habitat boisé, habitat de la faune ordinaire, etc). Il doit, enfin, indiquer les co-visibilités du site depuis les axes de circulation notamment et vers l'entrepôt, au sud.

L'Ae recommande de compléter l'état initial sur les aspects biodiversité et paysage, notamment par des différents inventaires faune-flore, de manière à pouvoir évaluer clairement les incidences du projet d'aménagement sur la biodiversité et sur les habitats naturels.

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le rapport de présentation justifie l'ouverture à l'urbanisation des tranches n°4 et 5 de la ZAC de la Vigne sur la base d'hypothèses démographiques obsolètes et surestimées. En effet, le PLU de 2020 prévoit un développement démographique annuel moyen de + 1,8 % pour la période 2021-2031, ce qui n'est pas corroboré par les données de l'Insee (+ 1,1 % entre 2017 et 2023) et ni cohérent avec les hypothèses du SCoT en vigueur (+ 0,8 %). De ce fait, le projet n'apparaît pas complètement justifié.

En outre, le dossier justifie l'ouverture à l'urbanisation des tranches n°4 et 5 de la ZAC de la Vigne par l'application des enveloppes maximales de logements prévues par le SCoT. Pour rappel, ces dernières ne constituent pas des droits à consommer. L'ouverture à l'urbanisation doit être justifiée au regard des besoins du territoire, en raison de la consommation foncière et, plus généralement, de la pression anthropique^h induite sur les milieux naturels.

Enfin, il est nécessaire pour la commune de justifier le besoin en logements au regard de la tendance démographique et des surfaces encore disponibles au sein de l'espace urbanisé. Comme mentionné dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, la densification doit être priorisée par rapport à l'extension de l'urbanisation.

L'Ae recommande de justifier l'ouverture à l'urbanisation des tranches n°4 et 5 de la ZAC de la Vigne au regard :

- ***des espaces encore disponibles en densification et de la vacance des logements ;***
- ***de la tendance démographique actuelle ;***
- ***du scénario démographique retenu à l'échelle du SCoT.***

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

L'évaluation environnementale est lacunaire en ce qu'elle doit comprendre un volet dédié à la démarche visant à éviter, réduire, et si nécessaire compenser (mesures ERC)ⁱ les incidences environnementales, au regard d'un état initial plus complet. Il ressort du dossier que la zone humide est classée en zonage naturel N permettant, au minimum, sa prise en compte en tant qu'évitement partiel des incidences environnementales.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par un chapitre dédié aux mesures visant à éviter, réduire, compenser les incidences environnementales.

2.5. Dispositif de suivi

Il est prévu le suivi des plantations sur les trois premières années ainsi que la gestion (surveillance et entretien) des ouvrages d'eaux pluviales. Des mesures de suivi adaptées devront être réalisées au regard de l'état initial complété et des mesures ERC prévues.

3. Prise en compte de l'environnement

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

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine prévoit une densité minimale de 22 logements par hectare, au sein des pôles secondaires. Le dossier indique que la densité minimale sur le secteur sera de 24,7 logements/ha, ce qui est compatible avec les prescriptions du SCoT.

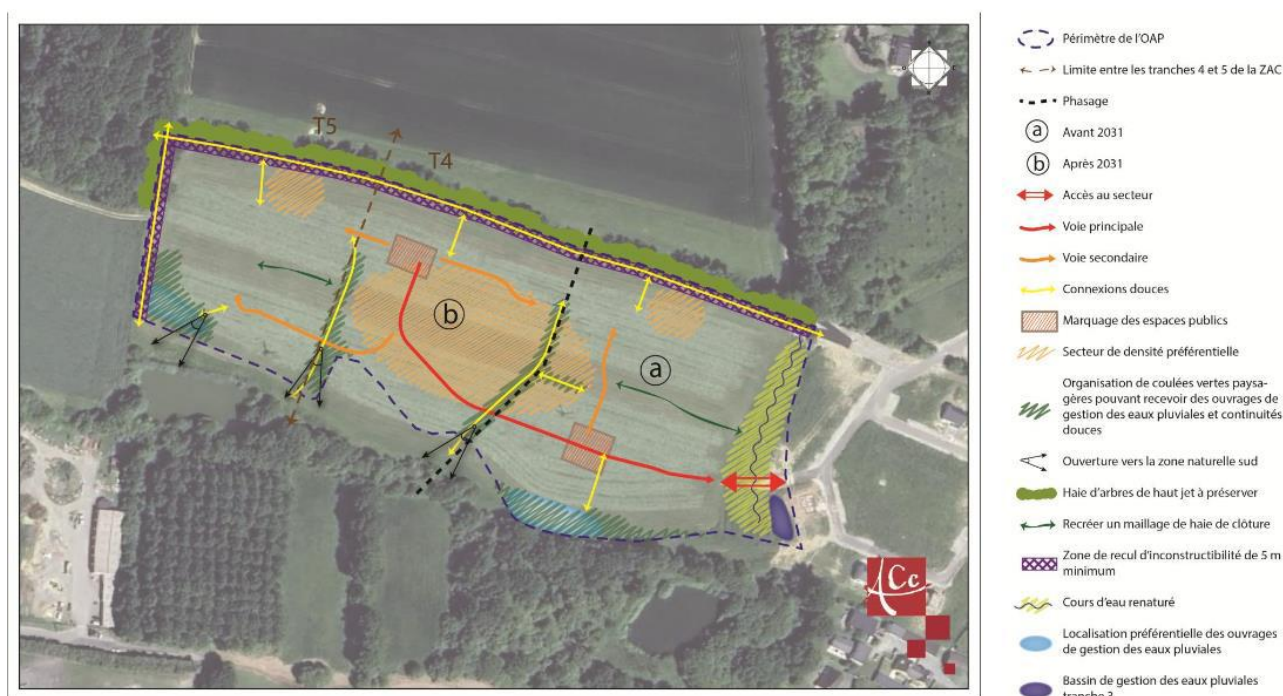


Figure 6 : Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle relative aux tranches 4 et 5 de la ZAC de la Vigne.

La commune prévoit un phasage de l'urbanisation en deux temps. En effet, sur les 115 logements prévus, 40 seront réalisés entre 2026 et 2031 sur la tranche n°4, les 75 restants seront réalisés entre 2031 et 2041.

En outre, le mode d'occupation des sols (MOS)^j indique que la commune de Guignen a consommé environ 35 ha (tous secteurs confondus) sur la période 2011-2021. A présent, cette dernière prévoit, en extension de l'urbanisation : 269 m² sur le secteur du Cormier (lotissement les Rosas), 3 000 m² sur le secteur des Bretellières Bis, 4,65 ha pour l'ouverture à l'urbanisation, soit un total de 5 ha environ.

Le dossier doit justifier l'ouverture à l'urbanisation et la création de logements en extension de l'urbanisation (cf. justification des choix) et la contribution à la consommation d'environ 5 ha d'ENAF.

3.2. Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des habitats naturels

3.2.1. Mesures de préservation des espèces et des habitats naturels

Le projet de ZAC est situé en lisière d'un ruisseau et dans un secteur agro-forestier qui s'inscrit dans une zone de continuité écologique, permettant la circulation, l'alimentation et la reproduction des espèces. L'aménagement des tranches n°4 et 5 de la ZAC de la Vigne concourt, de ce fait, à la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers en lien avec les éléments de la trame verte et bleue qui doivent être analysés dans le rapport d'évaluation environnementale.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse des incidences du projet de ZAC sur les continuités écologiques, en lien avec la trame verte et bleue.

Figure 27 :
Cartographie des
habitats sur le site
– DMEAU 2025



Figure 7 : Habitats naturels présents sur la zone d'aménagement des tranches 4 et 5 de la ZAC de la Vigne (Source : dossier)

Le dossier fait état d'un unique passage d'un écologue le 12 septembre 2025 qui identifie des enjeux forts pour la faune et la flore uniquement en périphérie, en raison de la présence d'habitats naturels. Or il a été constaté la présence d'une faune typique des milieux agricoles breilliens, à savoir :

- des oiseaux (forestiers ou du bocage, agricoles et des milieux semi-ouverts) pour lesquels le site représente une zone d'alimentation. Les périphéries représentent plutôt une zone de reproduction ;
- des insectes : on note en particulier la présence du grand capricorne dans un chêne pédonculé du bocage au nord de la parcelle ;
- des milieux favorables aux amphibiens, aux reptiles et aux mammifères, en périphérie du site.

L'état initial étant lacunaire et n'ayant pas été réalisé de façon suffisamment approfondie, il ne permet pas d'identifier toutes les espèces présentes ni d'apprécier leur dérangement^k.

Compte tenu des riches continuités écologiques présentes sur le site d'étude (bois, cours d'eau, étang, zone humide, etc.), les inventaires doivent être plus fouillés et réalisés également au printemps. Les conclusions relatives à la présence ou à l'absence d'amphibiens ou de chiroptères protégés sont trop hâtives et méritent d'être démontrées.

L'Ae recommande de compléter l'état initial par des inventaires plus exhaustifs justifiant notamment l'absence d'espèces protégées.

3.3. Préservation des milieux aquatiques et humides

3.3.1. Mesures de préservation des zones humides

La partie sud du secteur étudié est située dans un point bas du bassin versant qui comprend une zone humide recensée dans les inventaires du SAGE Vilaine. La présence de milieux hydromorphes et de zones humides a été confirmée en partie basse du site, le long du ruisseau de la Pelonnais et à proximité de l'étang, par un inventaire complémentaire en 2022.

Le projet de modification n°2 du PLU de Guignen prévoit le classement en zone naturelle de la zone humide. **Toutefois, l'évaluation environnementale n'analyse pas les fonctionnalités écologiques de cette zone humide (alimentation, risques d'assèchement et de pollutions). En cela, la zone humide n'est pas complètement préservée.**



Figure 8 : Présence d'une zone humide, au sud du secteur. Source : rapport de présentation

L'Ae recommande d'étudier les fonctionnalités écologiques de la zone humide permettant de garantir la préservation effective de ce milieu naturel.

3.3.2. Gestion des eaux usées

Les tranches n°3 et n°4 seront raccordées au réseau séparatif d'évacuation des eaux usées de la commune de Guignen. La station de traitement des eaux usées (STEU) est de type « boues activées¹ » d'une capacité nominale de 3 000 équivalent-habitant (EH)^m. Les apports d'effluents d'eaux usées de la ZAC relatifs au raccordement de la tranche n°3 représentent 13 % de la capacité de traitement organique de la station, qui recevra alors, en pointe, 68 % de sa capacité de traitement. La charge hydraulique d'eaux usées est estimée à 5 % de la capacité hydraulique de la station.

En ajoutant les 115 nouveaux logements programmés au sein des tranches n°4 et 5 (soit 276 EH supplémentaires à traiter), la STEU recevra, en pointe, 77,2 % de sa capacité organique de traitement.

La présentation faite dans le dossier apparaît trop théorique et ne mentionne pas de bilan de fonctionnement de la station (eaux parasites, travaux, non conformités, etc.). Or l'avis de la MRAe Bretagne relatif au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine avait déjà alerté sur l'état de non-conformité de la station de traitement des eaux usées de Guignen.

Quant à la qualité du milieu récepteur, le dossier indique que l'Aff est un cours d'eau qui se situe en classe moyenne à très bonne, pour l'ensemble des paramètres. Cette rivière est caractéristique d'un secteur rural avec des dégradations du cours d'eau liées aux apports en nitrates, en phosphore et en carbone organique, issus des terrains agricoles.

3.3.3. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales des tranches n°4 et 5 de la ZAC de la Vigne ont pour exutoire le ruisseau de la Pelonnais, situé dans le bassin versant de l'Aff.

L'aménagement proposé vise à limiter l'imperméabilisation des sols, permettant de favoriser l'infiltration des eaux et son libre écoulement. Toutefois, les incidences non négligeables du projet sur les eaux pluviales demeurent de deux types :

- l'augmentation des débits pluviaux ruisselés, liée à l'imperméabilisation des sols ;
- les risques de dégradation du milieu récepteur par une pollution chronique, accidentelle ou par la réalisation des travaux.

Les modalités précises de gestion des eaux pluviales devront être définies précisément dans le dossier à soumettre au titre de la loi sur l'eau (volume à gérer réparti entre différents ouvrages de type puisards, noues, stationnements en pavés drainants, bassins d'orage notamment) en fonction des caractéristiques du projet (coefficient d'imperméabilisation, occupation du sol, degré de protection et débit de fuite retenus, capacité et sensibilité du milieu récepteur, etc.).

3.3.4. Ressource en eau potable

Le dossier n'aborde pas la capacité du territoire à répondre aux besoins en eau potable des futurs logements.

L'Ae recommande de démontrer la capacité du territoire à répondre aux besoins en eau potable résultant de l'ouverture à l'urbanisation, dans le contexte de tension sur la ressource et d'augmentation de la fréquence des épisodes de sécheresse en raison du changement climatique.

3.4. Qualité paysagère

L'aménagement sera constitué de formes d'habitat variées telles que des maisons individuelles et des immeubles collectifs en R+2+ combles.

En préservant les arbres et haies bocagères situés en périphérie du site des tranches n°4 et 5 de la ZAC, le dossier conclut directement à une absence d'incidences paysagères. Cette affirmation ne constitue pas une démonstration suffisante de l'harmonie paysagère. **Une étude complémentaire, permettant d'apprécier les co-visibilités depuis les axes de circulation en s'appuyant sur des photomontages, est nécessaire.**

En outre, les marges de recul de 5 mètres apparaissent trop petites pour la préservation des plus grands arbres. Compte tenu des systèmes racinaires, ces marges devraient être fonction de la taille du houppier¹.

Enfin, les mesures relatives à l'harmonie paysagère devront être indiquées dans l'OAP elle-même ou le règlement écrit du PLU afin d'être opposables.

L'Ae recommande :

- ***d'évaluer les incidences environnementales du projet d'aménagement de la ZAC sur la thématique du paysage ;***
- ***d'augmenter les marges de recul des constructions par rapport aux arbres en fonction de la taille du houppier et pas uniquement de la distance au tronc.***

3.5. Mobilités

L'accès aux tranches n°4 et 5 de la ZAC de la Vigne est créé dans la continuité du tissu résidentiel et des précédentes tranches de la ZAC, sans modification majeure de la trame viaire dans ce secteur.

L'Ae recommande d'analyser les impacts de l'augmentation des circulations sur la voirie existante résultant de l'urbanisation envisagée.

3.6. Production d'énergies renouvelables et sobriété énergétique

Le dossier ne traite pas des possibilités de production d'énergie renouvelable, ni des prescriptions de nature à favoriser la sobriété énergétique des futures constructions, à l'échelle de l'urbanisation des tranches n°4 et 5 de la ZAC de la Vigne.

Les mesures d'éclairage envisagées (éclairage nocturne, LED, détecteur, etc.) sont seulement étudiées en réduction du dérangement de la faune.

L'Ae recommande d'étudier le potentiel de production d'énergie renouvelable sur le site de la ZAC et d'intégrer dans le règlement du PLU ou dans l'OAP des prescriptions en matière de conception bioclimatique et de sobriété énergétique des bâtiments.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,
Signé
Jean-Pierre GUELLEC

GLOSSAIRE

- ^a **Schéma de cohérence territoriale (SCoT)** : document d'urbanisme fixant les grandes orientations de développement d'un territoire.
- ^b **Trame verte et bleue (TVB)** : 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, plans d'eau et zones humides).
- ^c **Bassin versant** : zone géographique où toutes les eaux, de surface et souterraines, convergent vers un même exutoire comme un cours d'eau, un lac ou la mer.
- ^d **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027** : approuvé le 18 mars 2022. Pour aller plus loin : <https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/home.html>
- ^e **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)** : document de planification portant sur la gestion des eaux à l'échelle d'un bassin versant.
- ^f **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** : ensemble de dispositions opposables qui définissent les grands principes d'aménagement, soit sur des zones spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques).
- ^g **Zéro artificialisation nette (ZAN)** : 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 modifié le 17 avril 2024 fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050 et des objectifs intermédiaires.
- ^h **Pression anthropique** : pression due à la présence et à l'activité humaine.
- ⁱ **Eviter-réduire-compenser (ERC)** : la séquence « ERC » vise une absence d'incidences environnementales négatives dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire.
- ^j **Mode d'occupation des sols (MOS)** : [outil de référence utilisé en Bretagne](#) pour mesurer l'évolution de l'usage des sols.
- ^k **Dérangement des espèces** : incidence négative sur le comportement de la faune, dans ses activités de nourrissage, migration, reproduction, ou encore hibernation par exemple.
- ^l **Boues activées** : procédé biologique de traitement des eaux usées, dans lequel des micro-organismes dégradent la matière organique en suspension, permettant la clarification et l'épuration de l'eau.
- ^m **Équivalent-habitant (EH)** : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité de traitement d'une station de traitement des eaux usées.
- ⁿ **Houppier** : partie supérieure d'un arbre constituée de l'ensemble des branches maîtresses et des rameaux secondaires.