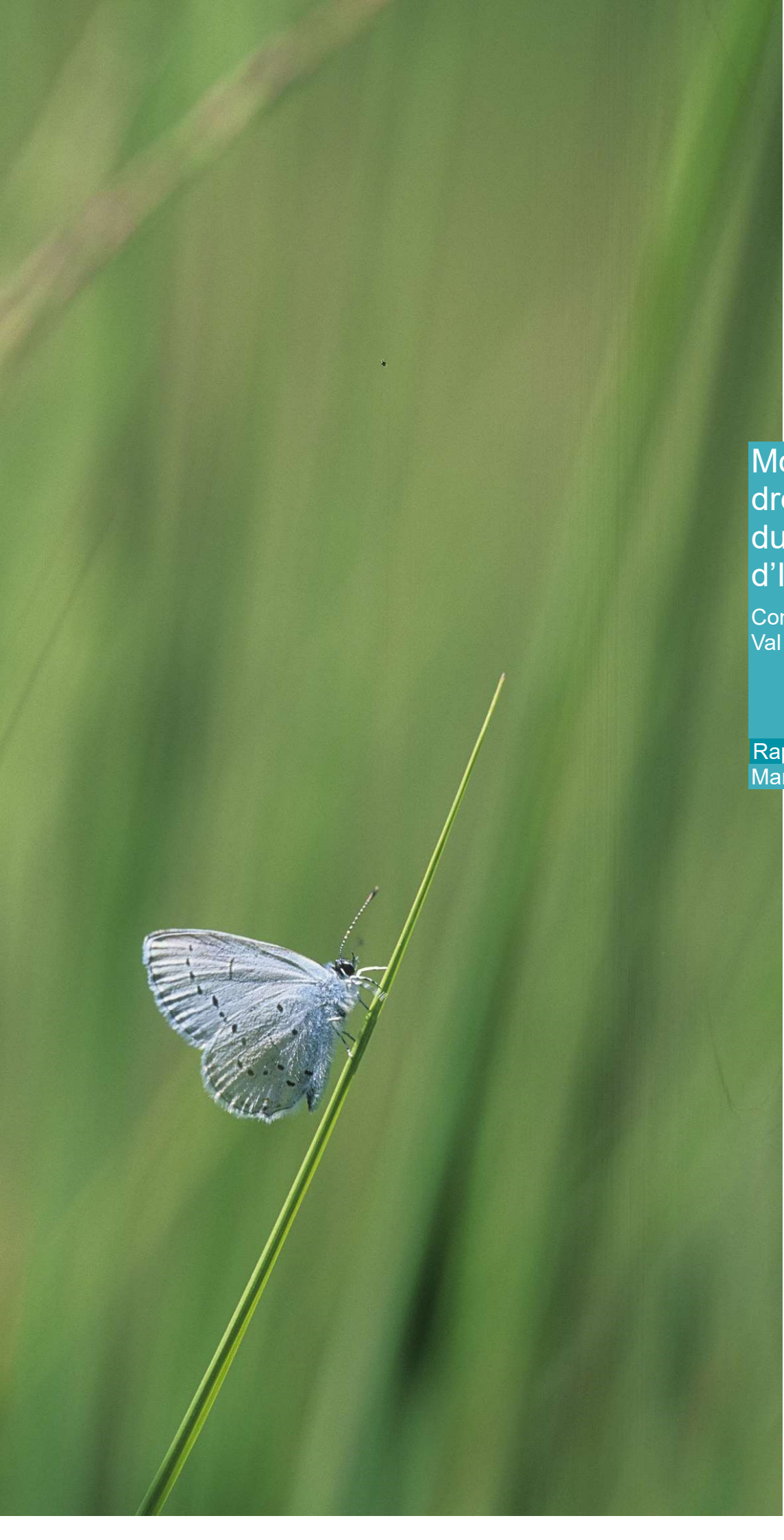




Modification de droit commun n°4 du PLUi du Val d'Ille-Aubigné

Communauté de Communes
Val d'Ille-Aubigné

Rapport d'incidence
Mars 2025

Citation recommandée	Biotope, 2025, Modification n°4 de droit commun du PLUi de la Communauté de Communes Val d'Ille Aubigné, Rapport d'incidence , Communauté de Communes Val d'Ille Aubigné	
Version/Indice	VF	
Date	24/03/2025	
Nom de fichier	EE_Modif-4-PLUi_VF	
N° de contrat		
Maître d'ouvrage	Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné	
Interlocuteur	Eva Willaume	Contact : eva.willaume@valdille-aubigne.fr 02 99 69 86 81
Biotope, Responsable du projet	Magali Bicharel	Contact : mbicharel@biotope.fr Tél : 02 40 05 32 33
Biotope, Rédacteur	Timothée Cantard	Contact : tcantard@biotope.fr

Sommaire

1	Préambule	5
1	Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ?	6
2	Pourquoi réaliser une évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi de la CC Val d'Ille Aubigné ?	6
3	Les attendus de l'évaluation environnementale de la modification du PLUi	7
4	Déroulement de la procédure de modification n°4 du PLUi	9
2	Actualisation de l'état initial de l'environnement	11
1	Compléments apportés à la 2 ^{ème} Partie de l'état initial de l'environnement « Ressources et capacité de développement »	12
1.1	Ressources en eau : assainissement	12
1.2	Ressource en eau : gestion des eaux pluviales	17
3	Incidences de la modification n°4 sur l'environnement	20
1	Incidences notables probables de la modification n°4 du PLUi	21
1.1	Présentation des modifications du règlement graphique	21
1.2	Présentation des modifications du règlement écrit et incidences pressenties	32
1.3	Présentation des modifications des OAP	40
1.4	Synthèse de la modification n°4 du PLUi	43
1.5	Analyse des incidences du projet de modification du PLUi par compartiment de l'environnement	44
1.6	Synthèse des incidences de la modification n°4 au regard des enjeux identifiés dans le PLUi	50
2	Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement	53
2.1	Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux	53
3	Incidences sur le réseau Natura 2000	77
3.1	Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle de la modification du PLUi	77
3.2	Traduction de la prise en compte des sites Natura 2000 dans le projet de modification de zonage et comparaison avec le document en vigueur	78
3.3	Conclusion	79
4	Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences	80
1	Rappel de la démarche « ERC »	81
2	Mesures intégrées à la modification n°4 PLUi du Val d'Ille-Aubigné	82
2.1	Mesures d'évitement – suppression de projets d'ouverture à l'urbanisation	82
2.2	Modification des OAP	92

2.3 Synthèse des mesures prises dans le cadre de la modification n°4 du PLUi	93
--	----

5 Indicateurs de suivi concernés par la modification n°4 PLUi sur l'environnement	95
---	----

1 Objectifs et modalités de suivi	96
2 Présentation des indicateurs retenus	96

6 Annexes	99
-----------	----

1 Annexe 1 : Atlas issu du croisement des enjeux environnementaux et des ouvertures à l'urbanisation (dont celles abandonnées)	100
2 Annexe 2 : Atlas issu du croisement des enjeux environnementaux et OAP ajoutées	106
3 Annexe 3 : Atlas issu du croisement des enjeux environnementaux et emplacements réservés ajoutés ou déplacés	108

Liste des tableaux

Tableau 1 : Capacités des STEP en 2023 (source : RPQS 2023, portail de l'assainissement)	14
Tableau 2 : Mutation des zones 2AU en 1AU	25
Tableau 3 : Changements de zonages prévus par la modification n°4	28
Tableau 4 : Répartition des emplacements réservés modifiés ou ajoutés	30
Tableau 5 : Liste des emplacements réservés ajoutés	30
Tableau 6 : Modifications du règlement	32
Tableau 7 : OAP modifiées ou créées (hors zones 2AU)	40
Tableau 8 : Synthèse des modifications et de leur rayon d'application	43
Tableau 9 : Indicateurs de suivi concernés par la modification n°4 du PLUi	97

Liste des cartes

Carte 1 : Stations de traitement des eaux usées sur le territoire de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné (source VIA, 2024)	13
Carte 2 : Conformité des STEU au regard de leur capacité nominale (source RPQS 2023 et portail de l'assainissement)	16
Carte 3 : Bassins versants sur le territoire de la communauté de communes (source PLUi VIA, 2020)	18
Carte 4 : Secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation (source VIA, 2025)	26
Carte 5 - secteurs concernés par une modification du zonage (source VIA, 2025)	29
Carte 6 - Secteurs concernés par les modifications des emplacements réservés	31
Carte 7 - OAP modifiées ou créées (hors 2AU qui évoluent en 1AU) (source, VIA, 2025)	42
Carte 8 - TVB et secteurs d'ouverture à l'urbanisation (source VIA et SCoT du Pays de Rennes, 2025)	45
Carte 9 - Perméabilité des milieux naturels secteurs d'ouverture à l'urbanisation (source PLUi VIA, 2021)	46
Carte 10 – Carte des espaces naturels remarquables sur la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné (source, PLUi VIA, 2021)	78
Carte 11 – Zones d'ouverture à l'urbanisation retirées de la modification n°4 (source : VIA)	91

1

Préambule

1 Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ?

"L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes."

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

2 Pourquoi réaliser une évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi de la CC Val d'Ille Aubigné ?

Le 25 février 2020, la Communauté de Communes Val d'Ille Aubigné a approuvé son PLUi. Depuis son entrée en vigueur, le PLUi a fait l'objet de trois modifications, de quatre mises à jour des annexes et d'une mise en compatibilité avec déclaration de projet :

- Mise à jour des annexes N°1 (juin 2020) ;
- Modification simplifiée N°1 approuvée le 23 février 2021 ;
- Modification simplifiée N°2 approuvée le 12 octobre 2021 ;
- Mise à jour des annexes N°2 (février 2022) ;
- Modification N°3 approuvée le 14 mars 2023 ;
- Mise à jour des annexes n°3 (mars 2023).
- Mise en compatibilité N°1 approuvé le 10 décembre 2024 ;
- Mise à jour des annexes n°4 (décembre 2024).

En 2024, le Président du Val d'Ille-Aubigné a lancé une nouvelle procédure de modification de droit commun du PLUi. Cette procédure concerne :

- Evolution du zonage au sein des zones urbaines ;
- Déclassement en zone N d'une zone 1AU ;
- Evolution des prescriptions du règlement graphique (emplacements réservés, changement de destination,...) ;
- Evolution du règlement écrit ;
- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles au sein des zones urbaines ;
- Evolution de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue ;
- Ouvertures à l'urbanisation.

Ces modifications font l'objet de la modification de droit commun n°4, évolution soumise au cas par cas *ad hoc* et pour lesquelles la MRAE a demandé la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette décision s'appuie principalement sur la consommation d'espaces ENAF, sur la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants sur certains secteurs où les capacités épuratoires sont actuellement insuffisantes ainsi que sur la disponibilité de la ressource en eau.

Par délibération en date du 12 novembre 2024, le Conseil communautaire a décidé de réaliser l'évaluation environnementale du projet de modification N°4 du PLUi.

3 Les attendus de l'évaluation environnementale de la modification du PLUi



Le contenu de l'évaluation environnementale de l'évolution du PLUi est régi par l'application de l'article R104-18 et suivants du Code de l'urbanisme en vigueur :

- 1° Une **présentation résumée** des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son **articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes**¹ avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- 2° Une **analyse de l'état initial de l'environnement** et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document.
- 3° Une analyse exposant :
 - Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement.
 - Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des **zones revêtant une importance particulière pour l'environnement**, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement(pages.
- 4° **L'exposé des motifs** des changements apportés (R104-20 du code de l'urbanisme)
- 5° La présentation des **mesures** envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.
- 6° La définition des **critères, indicateurs et modalités retenues** pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées
- 7° Un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'article R104-19 précise que : « *Le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.* » En outre, l'article R104-2 précise que « *l'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation, soit d'une actualisation de l'évaluation déjà réalisée* » : **il a été choisi ici de rédiger un nouveau rapport actualisé.**

¹ Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme les procédures de modifications de PLU ne sont pas concernées par cette articulation à démontrer.

4 Déroulement de la procédure de modification n°4 du PLUi

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-36 à L.153-44.

Etapes	Référence du code de l'urbanisme
Engagement de la procédure à l'initiative du Président	L.153-37
Procédure d'examen au cas par cas si le projet de modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.	R.104-12 R.104-28 à R104-37
Evaluation environnementale le cas échéant	L.104-1 à L.104-8 R.104-1 à R.104-39
Concertation si la modification est soumise à évaluation environnementale	L.103-2
Notification du projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) : Etat, Région, Département, autorité organisatrice de transport, Chambre de commerce et d'industrie, Chambres de métiers et de l'artisanat, Chambres d'agriculture, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCoT), gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public	L.132-7 L.153-40
Notification du projet de modification des dispositions du règlement relatives aux bâtiments d'habitations existants à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime	L.151-12
Procédure d'enquête publique Saisie du Président du Tribunal Administratif pour désignation du commissaire Arrêté de l'enquête publique fixant la date d'ouverture de l'enquête publique, la durée et les modalités de l'enquête (lieu, horaires, etc.) Mesure de publicité de l'enquête publique Enquête publique (1 mois minimum) Remise du rapport de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur au Président et au Tribunal Administratif.	Régit par le code de l'environnement (chapitre III du titre II du livre Ier)
Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet)	L.153-43
Approbation de la modification par le conseil communautaire	L.153-43

Transmission en préfecture du dossier et de la délibération approuvant la modification	L.153-44 et L.153-23
Mesure de publicité : affichage, publication d'un avis dans un JAL diffusé dans le Département, Publication au recueil des actes administratifs, publication des documents sur le portail national de l'urbanisme	R153-20 et R153-21

2

Actualisation de l'état initial
de l'environnement

Ce chapitre a pour objectif d'actualiser l'état initial du PLUi en vigueur au regard des modifications prévues. Seuls les chapitres ciblés par l'avis de la MRAe pour la présente modification ont été mis à jour, à savoir :

Chapitre 4 : Des ressources territoriales à gérer ;

Pour les autres volets, la synthèse des enjeux mis en avant lors de la réalisation de l'état initial pour le PLUi approuvé en 2021 est rappelée dans le chapitre 3. Par ailleurs, la révision générale du PLUi a été prescrite par le conseil communautaire du 10 septembre 2024. Cette révision apportera une mise à jour générale de l'état initial de l'environnement.

1 Compléments apportés à la 2^{ème} Partie de l'état initial de l'environnement « Ressources et capacité de développement »

1.1 Ressources en eau : assainissement

La compétence assainissement collectif est communale sur 16 communes et gérées par deux syndicats pour les 3 autres communes :

- Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement des eaux usées de la Flume et du Petit Bois sur les communes de La Mézière et de Vignoc ;
- Le Syndicat Mixte d'Assainissement de Chasné-sur-Illet-Mouazé géré par Liffré Cormier Communauté sur la commune de Mouazé.

Afin d'améliorer et pérenniser le fonctionnement des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées, la communauté de communes a lancé un marché visant à réaliser un diagnostic et un schéma directeur des systèmes d'assainissement collectif sur 14 communes du territoire.

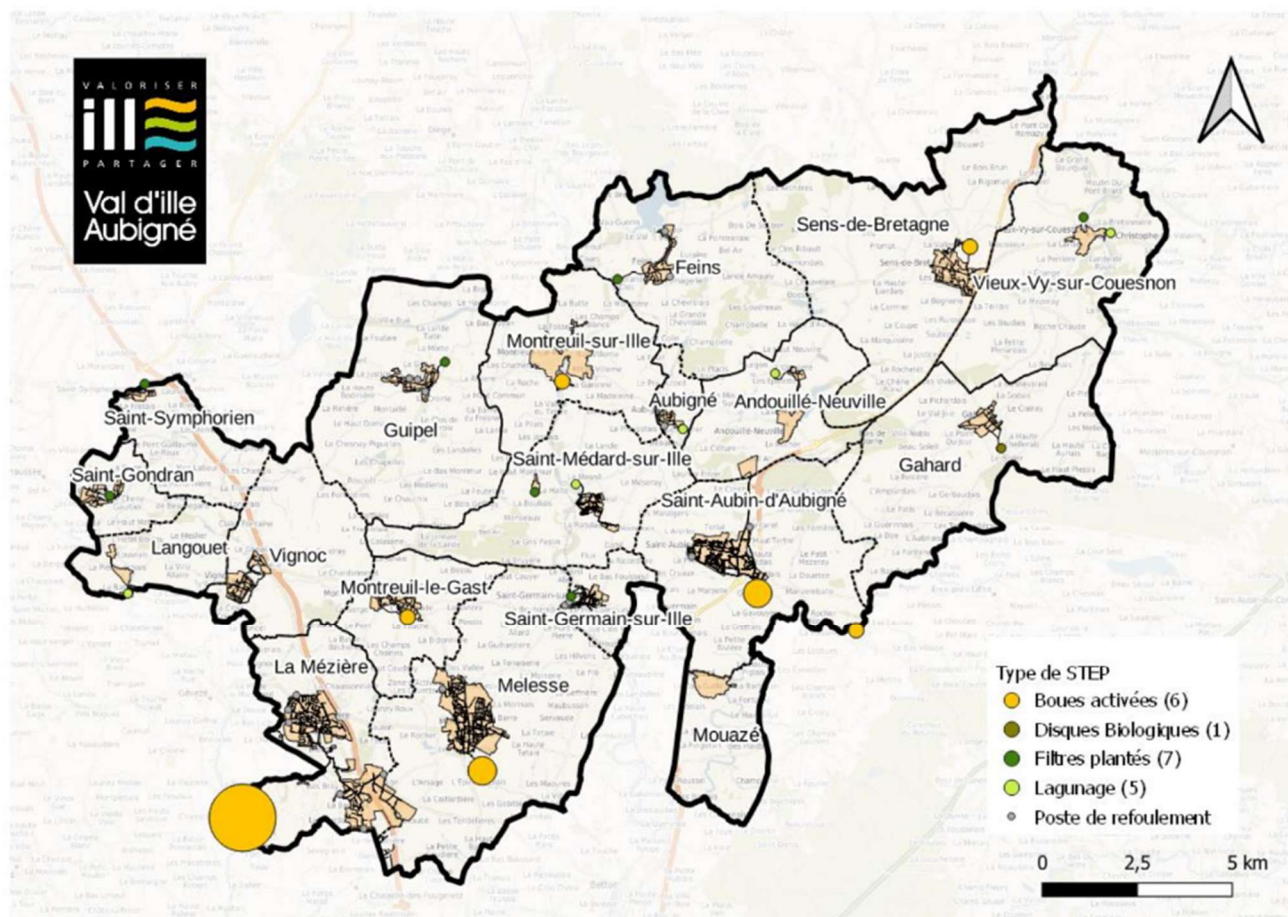
La communauté de communes a souhaité porter ces opérations dans un objectif d'anticipation de la prise de compétence qui se fera au plus tard le 1^{er} janvier 2026. Ce document est en cours d'élaboration. Il permettra, entre autres, de constituer une base de données sur les stations de traitement des eaux usées existantes sur le territoire (caractéristiques générales de la station, population raccordée, descriptif des différents étages de traitement, autorisation de rejet, ...). **Ces informations pourront être intégrées à la mise à jour de l'état initial de la révision du PLUi.**

Certaines communes disposent déjà d'études récentes ou en cours d'actualisation :

- La Mézière et Vignoc : Schéma directeur réseaux réalisé en 2017 pour le syndicat de la Flume et du Petit Bois ;
- Langouët : Schéma directeur réalisé en 2023 ;
- Sens-de-Bretagne : Schéma directeur en cours ;
- Saint-Médard-sur-Ille : Schéma directeur sur le système d'assainissement Le Dialay en 2022 ;
- Sur la commune de Mouazé, Liffré Cormier Communauté doit lancer prochainement des études similaires.

Les 14 autres communes du territoire doivent donc également réaliser ces études.

1.1.1 Assainissement collectif



Carte 1 : Stations de traitement des eaux usées sur le territoire de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné (source VIA, 2024)

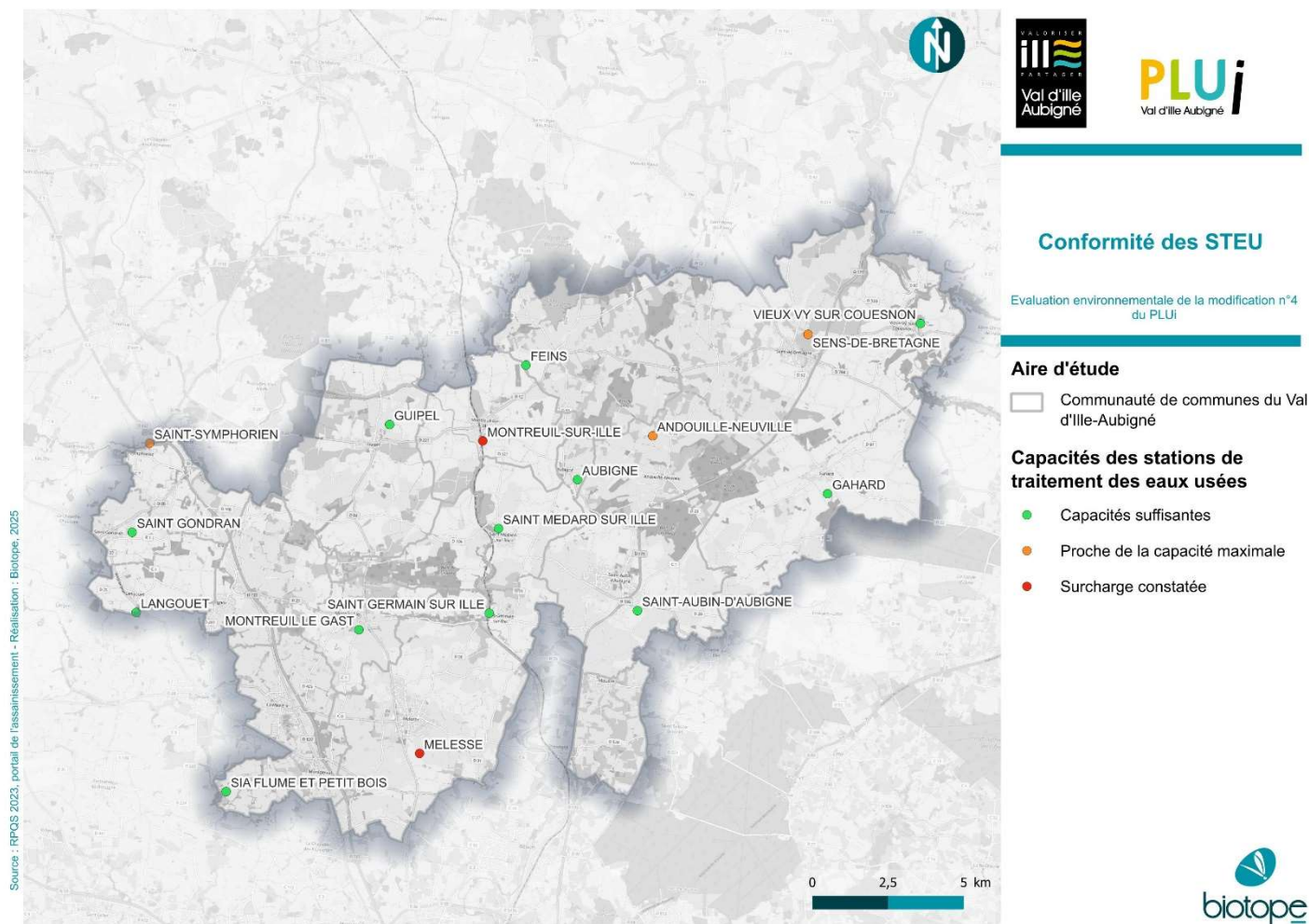
18 stations d'assainissement sont recensées sur le territoire et localisées sur la carte ci-avant.

Le tableau ci-après présente les différentes stations présentes sur les communes concernées par la modification n°4 ainsi que leur capacité.

Tableau 1 : Capacités des STEP en 2023 (source : RPQS 2023, portail de l'assainissement)

Station de traitement des eaux usées Communes raccordées	Capacité nominale (EH)	Population raccordée (2023)		Milieu récepteur	Travaux prévus / en cours
		EH	% de la capacité nominale		
STEU de Andouillé-Neuville Andouillé-Neuville	400	340 (charge maximale entrante)	85 %	Cours d'eau	-
STEU de La Mézière La Mézière Vignoc	15 500	9 590	60 %	Cours d'eau « La Flume »	-
STEU de Melesse Melesse	5 000	13 200 (charge maximale entrante)	264 %	Cours d'eau « La Quincampoix »	Agrandissement en cours (10 600 EH – charge maximale projetée)
STEU de Saint-Symphorien Saint-Symphorien	400	377	94 %	Cours d'eau	-
STEU de Montreuil-Le-Gast Montreuil-Le-Gast	3 000	690	23 %	Cours d'eau	-
STEU de Montreuil-sur-Ille Montreuil-sur-Ille	1 800	2 080 (charge maximale entrante)	115 %	Cours d'eau	Projet d'agrandissement à venir (3 500 EH)
STEU de Aubigné Aubigné	400	250 (charge maximale entrante)	62 %	Cours d'eau	-
STEU de Saint-Aubin d'Aubigné Saint-Aubin d'Aubigné	5 800	3 500 (charge maximale entrante)	60 %	Cours d'eau	-
STEU de Feins Feins	900	273	30 %	Cours d'eau	-

Station de traitement des eaux usées Communes raccordées	Capacité nominale (EH)	Population raccordée (2023)		Milieu récepteur	Travaux prévus / en cours
		EH	% de la capacité nominale		
STEU de Saint-Germain-sur-Ille Saint-Germain-sur-Ille	900	400	45 %	Cours d'eau	-
STEU de Gahard Gahard	970	215	24 %	Cours d'eau	-
STEU de Saint-Médard-sur-Ille Saint-Médard-sur-Ille	650	400 (charge maximale entrante)	62 %	Cours d'eau	Projet d'une nouvelle station à venir (1 200 EH)
STEU de Guipel Guipel	1200	920 (charge maximale entrante)	75 %	Cours d'eau	-
STEU de Vieux-Vy-sur-Couesnon Vieux-Vy-sur-Couesnon	1000	620	62 %	Cours d'eau	-
STEU de Saint-Gondran Saint-Gondran	600	250 (charge maximale entrante)	42 %	Cours d'eau	-
STEU de Sens-de-Bretagne Sens de Bretagne	2 500	1 987	79,5 %	Cours d'eau	-
STEU de Langouët Langouët	400	153	38,25 %	Cours d'eau	Transfert prévu vers la station de La Mézière



Carte 2 : Conformité des STEU au regard de leur capacité nominale (source RPQS 2023 et portail de l'assainissement)

Conformité

Le tableau ci-dessus met en relief certaines problématiques relatives à des surcharges ou des situations de quasi-saturations des stations de traitement des eaux usées des communes :

- La station de Melesse est non conforme au regard de la réglementation, tant sur l'équipement et sur la performance. En effet les capacités de la station sont insuffisantes par rapport aux besoins de la commune. La station est ainsi régulièrement concernée par des dépassements des valeurs admissibles de la charge organique en entrée de la station.
- La commune de Montreuil-sur-Ille est non-conforme au regard de la réglementation au niveau de la performance de la station. La commune porte un projet d'extension de la station pour porter la capacité totale à 3 500 EH avec une mise en service prévisionnelle courant 2025.

- La station de Saint-Symphorien est proche de sa charge maximale (94,25%).

Projets connus sur les communes concernées par la modification n°4 du PLUi

Plusieurs projets d'extension, rénovation sont en cours ou sont à venir sur les communes concernées par la modification n°4 du PLUi :

- Un projet d'extension de la station de Melesse est en cours (chantier lancé fin 2024 et mise en service prévue pour l'été 2025) avec pour objectif d'augmenter la capacité nominale à 10 600 EH et la capacité de pointe à 15 720 EH.
- La commune de Langouët a réalisé son schéma directeur d'assainissement approuvé en mars 2023. Le programme des travaux de ce document prévoit notamment le raccordement de la commune à la station d'épuration du SIA de la Flume et du Petit-Bois pour faire face aux futurs besoins de la commune. En effet, selon les projections d'urbanisation de la commune, les capacités nominales de la station d'épuration devraient être dépassées à l'horizon 2032. Le raccordement des effluents de Langouët représente 600 EH supplémentaire pour la station, soit 3,9 % de la capacité nominale. Un porteur à connaissance présentant le projet a été déposé en novembre 2024 et un complément en janvier 2025 concernant le réseau.

1.1.2 Assainissement non collectif

Depuis le 1^{er} mars 2014, la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné a mis en place le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui a un objectif d'accompagnement :

- Lors de la conception d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- Lors de la réalisation de la filière (travaux) ;
- Dans le suivi du fonctionnement et de l'entretien.

Fin 2023, 12 519 habitants étaient desservis par un assainissement non collectif sur 4 815 installations recensées, soit une baisse de 1% par rapport à 2022. Cette diminution s'explique par une révision du ratio d'habitant par installation (2,6 en 2023 contre 2,7 en 2022) et à une légère surestimation des installations en service en 2022 sur les communes d'Andouillé-Neuville et de Feins.

Fin 2023, 81 % des installations en service avaient fait l'objet d'un contrôle de bon fonctionnement selon les prescriptions de l'arrêté du 27 avril 2012. Le taux de conformité est évalué à 58 %. Ce taux est en légère augmentation par rapport à 2022 (56 %).

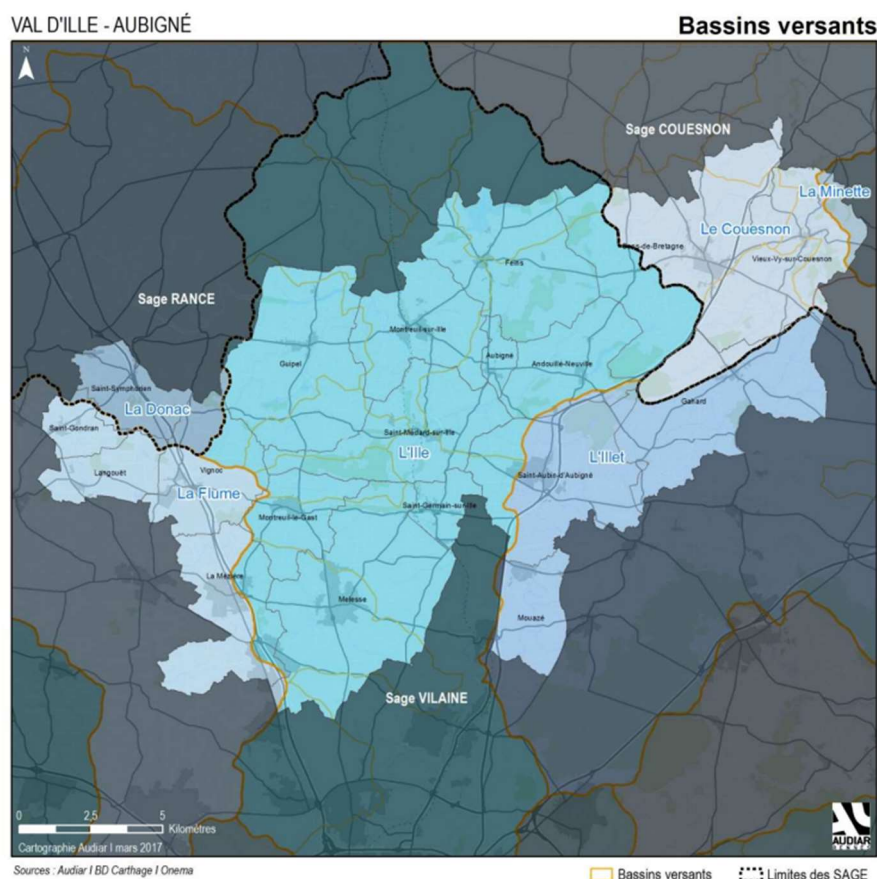
Ainsi 42% des installations contrôlées ont été jugées non conformes dont 19 % avec obligation de travaux sous 4 ans. 2 % sont en absence d'installation.

1.2 Ressource en eau : gestion des eaux pluviales

Les communes de la CC Val d'Ille-Aubigné sont couverts par 3 SAGE :

- Le SAGE Vilaine ;
- Le SAGE Couesnon ;

- Le SAGE Rance Frémur baie de Beaussais (commune de Saint-Symphorien).



Carte 3 : Bassins versants sur le territoire de la communauté de communes (source PLUi VIA, 2020)

Aucun Schéma Directeur de Gestion des eaux pluviales n'existe à l'échelle de la communauté de communes.

L'évaluation environnementale du PLUi indique que les communes situées dans les espaces sensibles des SAGE sont invitées à réaliser un schéma lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme. Sept communes (dont six concernées par le projet de modification n°4 du PLUi) sont ainsi concernées : Saint-Gondran, Mouazé, Langouet, La Mézière, Saint-Aubin d'Aubigné et Gahard).

Seule la commune de La Mézière a réalisé un Schéma Directeur de Gestion des eaux pluviales depuis l'approbation du PLUi.

Par ailleurs, les communes doivent respecter les dispositions réglementaires des SAGE concernant la gestion des eaux pluviales.

Ces documents rappellent notamment que « la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales, en complément des zonages réalisés en application de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, permet de maîtriser l'écoulement des eaux de pluie et des ruissellements et de réduire la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie ». Ainsi, les communes du Val d'ille-Aubigné sont concernées par cette disposition.

Les dispositions 134 et 135 du SAGE Vilaine (en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027) indiquent que les communes doivent :

- Limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement : les rejets d'eaux pluviales relevant de la « nomenclature Eau » annexée à l'article 5.214-1 du Code de l'environnement, respectent la valeur maximale de débit spécifique de 3 l/s/ha ;
- Limiter le ruissellement en développant des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales : rétention à la parcelle, techniques de construction alternatives, tranchée de rétention, noues, bassins d'infiltration,...).

Ces ambitions visent à réapprovisionner les nappes, à limiter la saturation des réseaux publics, à lutter contre la salinisation de la nappe et à réduire le ruissellement pouvant entraîner à la fois des inondations dans les points bas et une pollution des milieux naturels. Les avantages pour la biodiversité et la bonne fonctionnalité des sols, mais aussi sur les effets bénéfiques en termes de rafraîchissement l'été sont également mis en avant.

Enfin, la révision en cours du SCOT du Pays de Rennes pourra entraîner une évolution dans les orientations de gestion des eaux pluviales au niveau de la communauté de communes.

Constats de l'actualisation de l'EIE

- Plusieurs stations d'épuration présentent des situations de saturation ou quasi-saturation. Les projets en cours ou à venir devront viser à mettre en conformité ces stations en prenant en compte l'urbanisation à venir.
- Un transfert des compétences communales de l'assainissement vers la communauté de communes est prévu au plus tard pour le 1^{er} janvier 2026. Un diagnostic et un schéma directeur des systèmes d'assainissement collectifs du territoire est en cours d'élaboration.
- Un seul schéma directeur de gestion des eaux pluviales existe au sein du territoire du Val d'Ille-Aubigné. Il s'agit du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de La Mézière.

Les tendances d'évolution

- Au regard de la dynamique démographique du territoire et des zones ouvertes à l'urbanisation, certaines stations de traitement des eaux usées approcheront ou dépasseront leur capacité nominale.
- Des travaux d'extension et des transferts des réseaux d'assainissement vers des stations ayant des capacités plus importantes sont en cours ou à venir pour certaines communes.

Les enjeux au regard de la révision générale du PLUi

- Anticiper les besoins futurs en termes de traitement des eaux usées au regard de l'urbanisation prévue sur le territoire et de la dynamique démographique.
- Réaliser un Schéma Directeur de Gestion des eaux pluviales au niveau de la communauté de communes pour améliorer la connaissance sur l'infiltration des sols et définir des règles de gestion alternatives des eaux pluviales.
- Mettre à jour le zonage d'assainissement collectif au regard des évolutions du PLUi pour apprécier plus précisément les besoins et prévoir les travaux futurs sur les stations.

3

Incidences de la
modification n°4 sur
l'environnement

1 Incidences notables probables de la modification n°4 du PLUi

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la modification n°4 du PLUi sur l'environnement, de manière prévisible et au terme sa mise en œuvre.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application des modifications du PLUi :

- Elle évalue les effets **positifs et négatifs de la modification du PLUi**, à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques...) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- Elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- Elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement actualisé comme référentiel de la situation environnementale des sites modifiés pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par la modification du PLUi ;
- Elle se base sur la vocation initiale des sols du PLUi pour établir un comparatif avec la modification du PLUi, identifier les modifications de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et occupation de l'espace communal.

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales, lorsque ces dernières sont susceptibles d'être impactées par la modification, vis-à-vis du développement et des aménagements projetés :

- La Trame Verte et Bleue ;
- La présence d'espèces protégées sur les secteurs en question ;
- La présence de zones humides ;
- La préservation de la ressource en eau et les capacités épuratoires ;
- Le paysage ;
- Les risques et nuisances ;
- Le climat, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

1.1 Présentation des modifications du règlement graphique

L'objectif de cette partie est de dresser le bilan des impacts des modifications du règlement graphique, sur la base des évolutions constatées vis-à-vis du zonage en vigueur.

Ainsi, chacune des zones a été analysée afin d'établir (dans la mesure du possible) l'incidence sur chaque thématique environnementale au regard des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Pour des raisons de clarté et de présentation, cette partie expose le plan de zonage de manière générale puis dans un second temps, les résultats de l'analyse en fonction de chacune des zones susceptibles d'être impactées.

1.1.1 Ouverture à l'urbanisation

Contexte des ouvertures à l'urbanisation

Depuis l'approbation du PLUi en 2020, une nouvelle loi Climat et résilience a été adoptée en 2021. L'objectif majeur de ce texte est le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2050.



Il n'est pas question ici d'analyser les incidences des choix validés lors de l'élaboration du PLUi. Cette procédure ayant été approuvée le 25 février 2020.



Le référentiel de la présente évaluation est donc le PLUi en vigueur.

L'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) des sols se traduit par une première tranche de 10 années (2021-2031) de diminution par deux du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation totale d'ENAF observée sur les dix années précédant la promulgation de la loi (2011 – 2021). L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La loi place les régions en première ligne dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Elles doivent inscrire l'objectif de réduction de l'artificialisation entre les différentes parties du territoire dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Par suite, l'ensemble des documents de planifications locaux (SCoT, PLU(i), carte communale) devront se mettre en compatibilité avec le SRADDET pour intégrer des objectifs territorialisés de limitation de l'artificialisation des sols.

Une nouvelle loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a été publiée le 21 juillet 2023. Cette loi précise les modalités d'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette créé par la loi Climat et Résilience, et cherche à surmonter les difficultés de son application rencontrées dans les territoires.

Objectifs fixés par le SRADDET Bretagne, SCoT du Pays de Rennes, PLUi du Val d'Ille-Aubigné

Pour le Pays de Rennes, l'enveloppe de consommation maximale pour la période 2021-2031 allouée par le SRADDET Bretagne est de **992 ha** (soit un effort d'environ - 30% par rapport à la période 2011-2021).

Le SCoT du Pays de Rennes a engagé une procédure de modification simplifiée afin d'intégrer les objectifs de lutte contre l'artificialisations des sols. A ce stade, aucune enveloppe définitive n'est déterminée pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné.

Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné devra intégrer les nouveaux objectifs avant le 21 février 2028.

Consommation foncière constatée sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné

Période 2011-2021 :

Pour la période 2011 – 2021, les chiffres de ce bilan sont issus du MOS et de l'observatoire national de l'artificialisation édité par le CEREMA.

Les données sont produites à partir de deux méthodologies distinctes. Cela explique que les résultats obtenus sont différents.

Aucune donnée n'est idéale ou erronée, aucune ne présente une exactitude de la consommation d'espace ; mais chacune contient des éléments qui permettent de suivre les dynamiques territoriales ou des tendances.

Données issues du MOS

Cet outil, développé par les Agences d'urbanisme, s'appuie sur le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et l'analyse de photographies aériennes.

Le MOS est l'outil commun de mesure de la consommation d'espace et d'évolution de l'occupation des sols à l'échelle régionale. Il est utilisé par le SRADDET.

En Ille-et-Vilaine, le MOS est disponible pour deux millésimes : 2011 et 2021.

Le millésime 2024 sera livré courant l'année 2025.

Selon la donnée du MOS disponible au 1er janvier 2023, le territoire du Val d'Ille-Aubigné a eu une consommation effective de 176,3 hectares sur cette période, soit 17.6 hectares/an. Cette consommation est répartie de la manière suivante :

ACTIVITES ET COMMERCE	26,6ha
EQUIPEMENTS	34,9 ha
HABITAT	104,5 ha
URBAIN MIXTE ET BATI DIVERS	7,3 ha
INFRASTRUCTURES	2,9 ha
Total général	176,3 ha

Données issues du portail de l'artificialisation édité par le CEREMA

Le CEREMA est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, qui accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

Les données d'occupation des sols du portail de l'artificialisation sont obtenues à partir des fichiers fonciers mis à disposition par le ministère des finances (DGFIP) et retraitées par le CEREMA. Le portail internet comprend un visualiseur cartographique et des données sur l'artificialisation.

Les données sont diffusées annuellement. Chaque année, le CEREMA améliore la méthodologie de création des données. Les traitements améliorés sont appliqués à toute la série de données depuis

2009 pour conserver une homogénéité dans les résultats, mais ce qui change les résultats des années antérieures. Les données de l'année N+1 remplacent ainsi l'intégralité des données précédentes.

Selon la donnée de l'observatoire national de l'artificialisation édité par le CEREMA disponible au 1 er janvier 2023, le territoire du Val d'Ille-Aubigné a eu une consommation effective de 214,9 hectares, soit 21.5 hectares/an. Cette consommation est répartie de la manière suivante : Cette consommation est répartie de la manière suivante :

ACTIVITE	14,6 ha
HABITAT	169,1 ha
MIXTE	4,8 ha
INFRASTRUCTURE	25,5 ha
INCONNU	0,5 ha
Total général	214,9 ha

Période 2021 – 2024

Pour la période entre le 22 août 2021 et le 31 juillet 2024, la communauté de communes peut s'appuyer sur son propre suivi de la consommation issue des autorisations d'urbanisme et la version consolidé du MOS disponible au 18 novembre 2024.

Le suivi de la consommation du Val d'Ille-Aubigné recense les opérations réalisées ou démarrées au plus tard le 31 juillet 2024 au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers du MOS consolidé. Les périmètres d'opérations ont été numérisés par les services de la communauté de communes.

Selon ce suivi interne, le territoire du Val d'Ille-Aubigné a eu une consommation effective de 20,5 hectares sur la période entre le 22 août 2021 et le 31 juillet 2024, soit 6,8 hectares/an.

Cette consommation est répartie de la façon suivante :

- 82 % consommés pour l'habitat et les secteurs mixtes (16,8 ha),
- 9 % pour les activités (1,8 ha),
- 9 % pour les équipements (1,9 ha).

Commune	Surface en ha
Feins	0,61
Gahard	1,66
La Mézière	8,10
Langouet	0,57
Melesse	1,40
Montreuil le Gast	1,20
Saint Germain sur Ille	1,09
Saint Gondran	0,21
Saint Medard sur Ille	0,53
Saint-Symphorien	2,13
Sens de Bretagne	1,77
Vieux Vy sur Couesnon	0,98
Vignoc	0,30
Total général	20,54

Consommation foncière des zones 2AU prévue à l'ouverture

Le tableau ci-après présente les communes concernées par l'ouverture à l'urbanisation, la vocation de chaque secteur, la superficie totale et la superficie d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les ouvertures à l'urbanisation prévues par la présente modification du PLUi représentent une superficie d'environ 8,6 ha dont environ 7,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) identifiés au MOS.

En parallèle, la communauté de communes déclassera une zone 1AUA à Langouët en zone N d'environ 1,3 ha.

La consommation prévisionnelle d'ENAF prévue par les ouvertures à l'urbanisation ne remet pas en cause l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisations des sols.

Afin d'anticiper les futurs objectifs de lutte contre l'artificialisations des sols, la communauté de communes prévoit une densité minimale de 30 logements / hectare pour les secteurs à vocation d'habitat.

Commune	Vocation du secteur	Superficie [m²]	
		Zone 2AU prévue à l'ouverture	ENAF au MOS
Langouët	Habitat	7 004	7 004
Melesse	Equipements publics	2 525	0
Melesse	Développement économique	15 936	15 756
Vignoc	Habitat	60 949	56 169
TOTAL		86 414	78 929

Présentation des ouvertures à l'urbanisation de la modification n°4

Initialement, 7 secteurs d'ouverture à l'urbanisation avaient été retenus pour la modification n°4. Au regard des enjeux environnementaux identifiés, notamment sur les zones humides, la ressource en eau (assainissement) et la biodiversité, 3 secteurs ont été retirés de la modification n°4. Ces secteurs sont présentés dans la partie 4.2.1 Mesures d'évitement – suppression de secteurs d'ouvertures à l'urbanisation.

La présente modification **prévoit l'ouverture à l'urbanisation** d'environ 8,5 hectares de zones 2 AU qui vont être reclassées en 1AU, encadrées par la création **d'orientations d'aménagement et de programmation inscrites au cahier communal**. Elles se répartissent ainsi :

Tableau 2 : Mutation des zones 2AU en 1AU

OAP aux cahiers communaux	Nom	Surface de la zone 2AU	Commune	Zonage en vigueur	Modification
OAP n°1	La Motte Jehan	0,7 ha	Langouët	2 AUE	1 AUO2
OAP n°14	Le Champ Colliots	0,2 ha	Melesse	2 AUG	1 AUGs
OAP n°13	La Métairie II	1,5 ha	Melesse	2 AUA	1 AUA2
OAP n°3	Haut Vaugreux	6,1 ha	Vignoc	2 AUE	1 AUO2

La carte ci-après les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

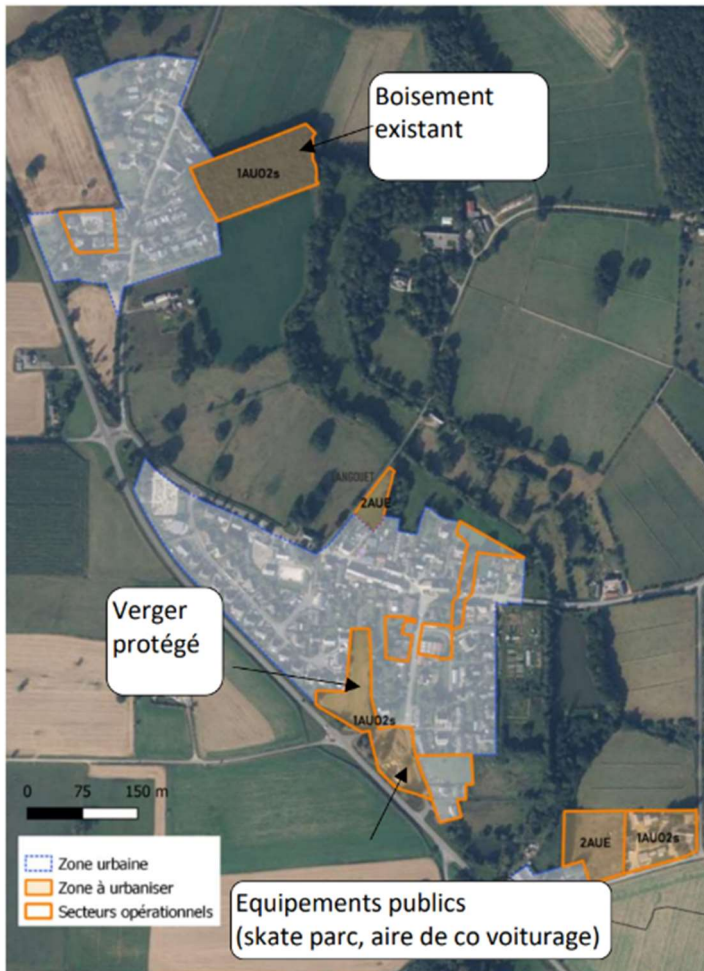


Source : CCVIA - Réalisation : Biotope, 2025

Carte 4 : Secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation (source VIA, 2025)

1.1.2 Déclassement d'une zone 1AU en zone N

En parallèle de l'évolution de la zone 2AUE en 1AUO2 de Langouët, il est proposé de déclasser en zone N, une zone 1AUO2s, de 1,3 ha, non urbanisée et située au nord de la commune. Celle-ci correspond à une parcelle de boisement existant comme présenté ci-après.



1.1.3 Modification du zonage

La modification n°4 entraîne 9 modifications de zonage qui représentent une surface de 21 ha. La plupart de ces modifications concerne les zones urbaines (zone U). Les secteurs déjà aménagés mais non encore bâtis au moment de l'élaboration du PLUi ont été intégrés à la zone U. 2 modifications concernent l'évolution de zones 1AU.

Les modifications envisagées permettent la densification de certains secteurs urbains, le maintien de la vocation économique de certains secteurs, la mise en cohérence du zonage au regard des projets ou de la vocation actuelle du secteur.

Il est rappelé que les zones U sont découpées en plusieurs types de zones :

- Zone UC : zone centrale urbaine d'habitat traditionnel ;
- Zone UD : zone mixte de développement périphérique ;
- Zone UE : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel ;
- Zone UO : zone opérationnelle ;
- Zone UG : équipements collectifs d'intérêt général ;
- Zone UA : zone d'activités.

Les évolutions de zonage sont présentées dans le tableau ci-après.

Tableau 3 : Changements de zonages prévus par la modification n°4

Commune	Zonage initial	Zonage envisagé	Surface concernée
Feins	UC2p	UE2	0,49 ha
Guipel	UA3	UE3	0,38 ha
Melesse	UE3	UE1 et UE2	8,76 ha (dont 0,83 ha en UE1 et 7,93 en UE2)
Melesse	UA4	UA2	0,89
Saint-Aubin d'Aubigné	UG	UE2	0,023 ha
Saint-Aubin d'Aubigné	UG	UE2	0,156 ha
Vieux Vy sur Couesnon	UG	UC1	0,8 ha
Saint-Aubin d'Aubigné	1AUA3	1AUG	1,65 ha
La Mézière	AU2 et 1AU1	AU1, 1AUA2 et 1AUA4	8,01 ha (dont 2,33 ha en UA1 ; 5,15 ha en 1AUA2 et 0,52 ha en 1AUA4).

La carte ci-après localise les différentes modifications de zonage.



Carte 5 - secteurs concernés par une modification du zonage (source VIA, 2025)

1.1.4 Modification des emplacements réservés

13 emplacements réservés sont modifiés :

- 4 sont supprimés sur les communes de Feins et de Saint-Aubin d'Aubigné.
- 3 sont légèrement modifiés sur les communes de Saint-Aubin d'Aubigné et Gahard.
- 1 est déplacé sur la commune de La Mézière :
- 5 sont ajoutés sur les communes de Gahard, Melesse et à Saint-Médard sur-Ille.

Les nouveaux emplacements réservés représentent de très faibles surfaces (909 m² au total) et concernent principalement des élargissements de voirie, la réalisation d'une voie d'accès et l'aménagement d'une voie et d'un espace public.

Les emplacements réservés modifiés représentent 2,6 ha dont 2,16 ha prévus pour la création d'un équipement public en zone 2AUG à Saint-Aubin d'Aubigné. Les autres modifications concernent la création de voiries et cheminements doux ainsi que la création d'une aire de covoiturage.

Les surfaces des emplacements réservés modifiés ou ajoutés sont récapitulés dans le tableau ci-après :

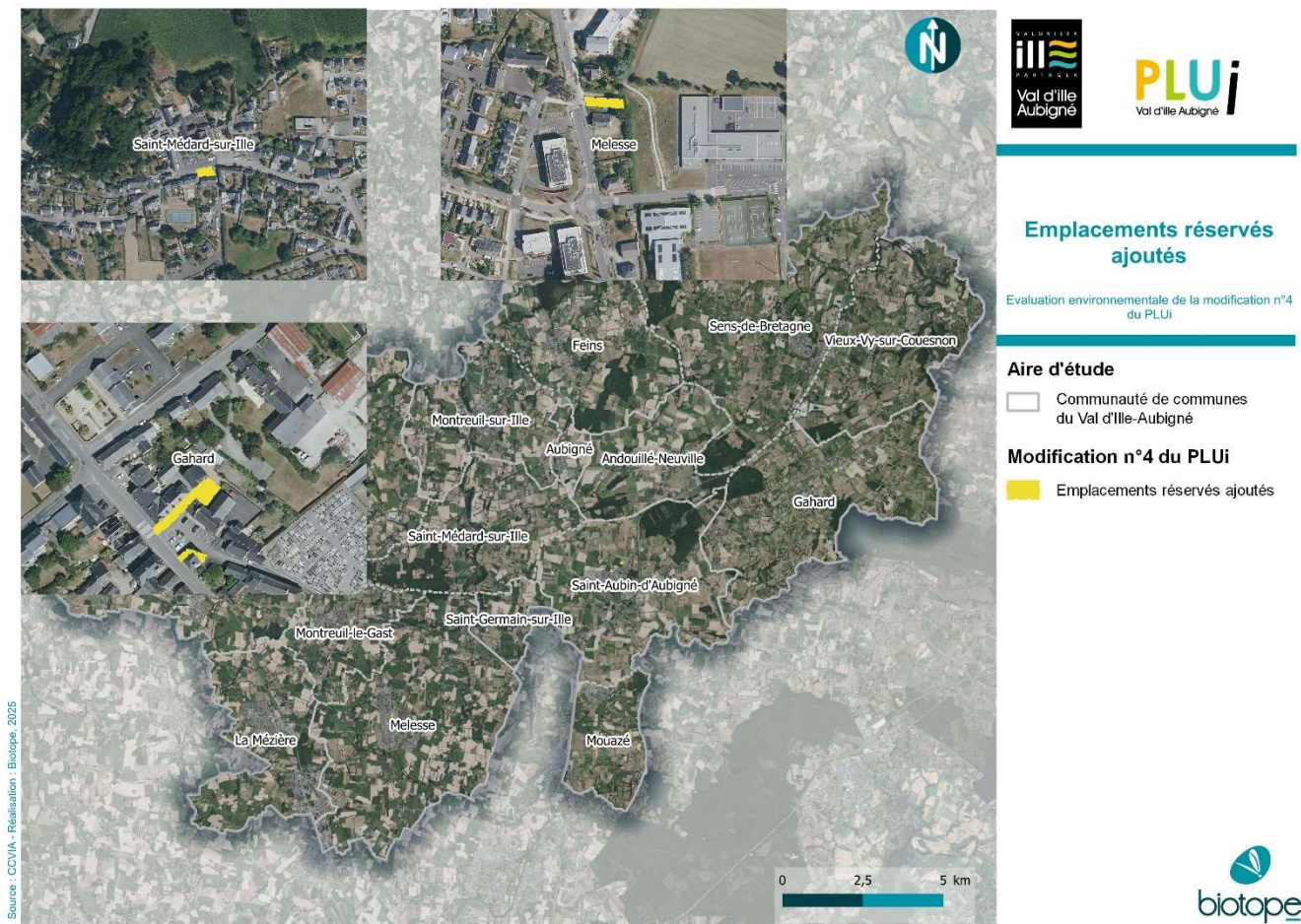
Tableau 4 : Répartition des emplacements réservés modifiés ou ajoutés

Modification	Surface concernée par les emplacements réservés	Zonage
Modification	0,1 ha	U
	2,16 ha	2AU
	0,34 ha	A
Ajout	0,09 ha	U

Les 5 emplacements réservés ajoutés sont présentés dans le tableau suivant :

Tableau 5 : Liste des emplacements réservés ajoutés

Commune	Code	Descriptif
Gahard	GA-7	Elargissement de voirie
Gahard	GA-8	Elargissement de voirie
Gahard	GA-9	Elargissement de voirie
Melesse	MEL-16	Création d'une voie d'accès
Saint-Médard sur Ille	SMI-9	Aménagement d'une voie et d'un espace public



Carte 6 - Secteurs concernés par les modifications des emplacements réservés

1.1.5 Modification d'autres prescriptions linéaires et surfaciques

La modification n°4 prévoit :

- 2 suppressions de secteurs de constructibilité limitée sur les communes de Gahard et Saint-Germain-sur-Ille ;
- 3 modifications d'OAP à Melesse et Sens-de-Bretagne ;
- La modification d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Montreuil-le-Gast et instauration d'un nouveau « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Guipel ;
- L'identification d'un bâtiment d'intérêt architectural à Montreuil-sur-Ille ;
- Le classement d'un nouvel Espace Boisé Classé à Guipel ;
- Le classement de 4 nouveaux éléments de paysage à Guipel, Melesse, Gahard et Saint-Germain-sur-Ille.

- La modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural à Andouillé-Neuville, Gahard, Guipel, Montreuil-le-Gast, Mouazé, Saint-Aubin d'Aubigné, Saint-Symphorien et Vieux-Vy sur Couesnon. Ce complément concerne : 11 bâtiments dont le changement de destination permettra une extension de logement existant ; 2 bâtiments qui seront supprimés de l'inventaire ; 1 rectification graphique et 8 bâtiments dont le changement de destination permettra de créer un nouveau logement. Le nombre de bâtiments nouvellement identifiés représente moins de 5 % des bâtiments identifiés dans le PLUi en vigueur.

1.2 Présentation des modifications du règlement écrit et incidences pressenties

La modification n°4 du PLUi prévoit l'évolution de certaines règles du document. Cela implique la modification de plusieurs articles du règlement écrit. Ces modifications ont pour objectif :

- D'apporter des précisions sur certains termes pour faciliter l'instruction ;
- D'apporter des précisions quant à la définition « distance » permettant d'instruire les autorisations d'urbanisme au regard des règles d'implantation ; ce complément de définition permet de supprimer du lexique le terme « implantation obligatoire ».
- La réintégration de dispositions supprimées dans le règlement de chaque zone ;
- De fixer la hauteur maximale des constructions en zones urbaines ;
- D'apporter des précisions sur les règles relatives aux clôtures en zones UD, UE et UO.
- D'intégrer les dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée ;
- De mettre en cohérence des éléments relatifs aux extensions d'habitations en zone A et N.

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit du PLUi et précise si ces modifications engendrent une incidence sur l'environnement et le compartiment environnemental concerné.

Tableau 6 : Modifications du règlement

	Incidences sur l'eau		Incidences sur le patrimoine paysager		Incidences sur l'énergie et le climat
	Incidences sur le patrimoine naturel		Incidences sur la santé publique et les risques		Positive
					Négative (avant application des mesures)

Modification du règlement écrit	descriptif	Rayon d'application et incidence pressentie					
Dispositions communes							
Dispositions générales	La modification précise la définition de « distances » qui s'applique pour les règles d'implantation des bâtiments.	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire.					

Modification règlement écrit	du	Descriptif	Rayon d'application et incidence pressentie					
Définitions « Distances »		Il est ainsi précisé que « <i>Pour les constructions ne comportant pas de façade (carport, préau, pergola...), les distances sont comptées horizontalement et perpendiculairement en tout point des éléments de structure (pilier, poteau, colonne, ...) à la ligne de référence. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative latérale biaise, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.</i> ».	Elle n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.					
Dispositions générales Définitions « Implantation obligatoire »		La modification propose de supprimer le terme « implantation obligatoire » du lexique au regard de la précision apportée sur la définition de « Distances ». Le texte supprimé est le suivant : « <i>Dès lors qu'une implantation est obligatoire, la façade principale avant de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de la zone considérée. Par voie de conséquence, des éléments de construction, en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc. ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont donc pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique. Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une des voies.</i> ».	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. Elle n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.					
Zones A / N / / NP / UC / UD / UE / UO et UA – Section 2 – 1 – Volumétrie et implantations des constructions		La modification propose de réintroduire le paragraphe relatif aux terrains donnant sur plusieurs voies dans le règlement des zones UC, UD, UE, UA, A, N et NP. La règle réintroduite est la suivante : « <i>Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une voie.</i> ». Pour rappel, en zones UO et UG l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. La réintroduction est donc une règle plus restrictive sur les implantations.	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. Elle n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.					
Zones UD, UE, UO – Section 2 – 2 qualité		La modification précise la règle sur le type de clôture autorisé sans changer le fond.	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire.					

Modification du règlement écrit	Descriptif	Rayon d'application et incidence pressentie					
urbaine, architecturale et paysagère : les clôtures	Il est précisé, dans le cas des clôtures donnant sur des voies et emprises publiques, qu'en cas de haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage, dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur : le grillage peut être situé à l'avance ou à l'arrière de la haie (à l'avant de la haie, il ne doit comporter aucun dispositif d'occultation).	Elle n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.					
Zone A, N, NP Mise en cohérence des éléments relatifs aux extensions d'habitations en zone A et N.	Parmi les modifications apportées lors de la dernière modification N°3 du PLUi approuvée le 14 mars 2023, la communauté de communes a fait évoluer la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux extensions des habitations en zone A et N. Le règlement autorise : <i>L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination logement et situées à plus de 100 m d'une construction affectée à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :</i> - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - elle ne doit pas créer de logement nouveau, - elle est soumise aux conditions de hauteur et d'emprise définies au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions », - elle doit s'implanter à plus de 100 mètres de toute construction affectée à l'exploitation agricole. <i>L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination logement et situées à moins de 100 m d'une construction affectée à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :</i> - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - elle ne doit pas créer de logement nouveau, - elle est soumise aux conditions de hauteur et d'emprise définies au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions », - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre les constructions existantes et les constructions affectées à l'exploitation agricole. <i>De plus, sont autorisés dans les secteurs de taille de taille et de capacité d'accueil limités suivants.</i> <i>Dans le secteur Ah :</i> Les constructions, extensions, changements de destination affectées à la destination habitation et leurs annexes à condition que le projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. Elle n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.					

Modification règlement écrit	du	Descriptif	Rayon d'application et incidence pressentie					
		Il est précisé que le règlement actuel prête à confusion pour les extensions d'habitations existantes au sein des STECAL Ah et Nh situés à moins de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole. L'objectif des auteurs du PLUi étaient d'appliquer les mêmes règles pour les extensions d'habitations au sein des zones A, Ah, N et Nh. La communauté des communes souhaite donc supprimer le terme « extension » dans le secteur Ah et Nh afin d'assurer la cohérence des écritures du règlement.						
Zone N et NP : clôtures		La modification intègre les dispositions de la loi n° 2023-54 La disposition suivante est ajoutée : « <i>Les clôtures implantées à plus de 150 mètres d'une habitation ou d'un siège de l'exploitation agricole ou forestière sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.</i> »	Cette règle vise à limiter l'engrillagement qui empêche la libre circulation de la faune au sein des zones naturelles.					
Zone UA – 2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère : couvertures, toitures		La modification modifie la règle concernant les couvertures et toitures. Elle propose de supprimer la ligne suivante : « <i>Les teintes de toitures devront être de couleur sombre et d'aspect mat</i> ».	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. Elle peut avoir une incidence faible sur le paysage.					
Zone UO et UG – Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		Zone UO : La zone UO concerne des secteurs de projet en extension ou en renouvellement urbain. Les règles sont assouplies afin de permettre l'innovation dans les formes urbaines. La modification N°3 du PLUi a apporté une nouvelle mise en forme des obligations en matière du stationnement au regard des destinations et des sous-destinations autorisées La communauté de communes souhaite revenir aux obligations en vigueur avant la modification N°3 du PLUi. La modification n°4 ne garde ainsi que la règle suivante « le nombre minimum de place doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations ». Elle est donc moins restrictive par rapport aux règles en vigueur. Zone UG :	Ces règles s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Elles peuvent avoir une incidence négative sur l'environnement en cas de dimensionnement excessif du nombre de places de stationnements.					

Modification règlement écrit	du	Descriptif	Rayon d'application et incidence pressentie					
		La communauté de communes ne souhaite plus imposer des obligations en matière de stationnement automobile dans cette zone. <i>Il est rappelé que malgré cet assouplissement des règles, l'article R111-25 du Code de l'urbanisme restera applicable. Cet article stipule : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.</i> <i>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</i> <i>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface. »</i>						
Zones UC, UD, UE, UO, UG et UA – Qualité environnementale des constructions affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics		La modification n°4 définit un seuil de surface de plancher pour appliquer l'obligation de présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition est complémentaire à la réglementation thermique et environnementale en vigueur. Le seuil de surface de plancher est fixé à 150 m². Ce seuil facilite la faisabilité des projets ayant recours à un dispositif de pompe à chaleur et présentant une surface de plancher faible.	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. L'incidence sur l'environnement sera négligeable.					
Zone UE - Section 1 – 1 – Occupations ou utilisations du sol		Afin de répondre à l'axe 1 de son PADD « Réussir la transition écologique et énergétique du territoire », la communauté de communes souhaite préciser que les démolitions-reconstructions de commerces existants de plus de 300 m² de surface de vente sont possibles avec un objectif d'améliorer la performance énergétique de la construction.	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. Elle peut avoir un effet positif sur la performance énergétique des bâtiments.					
Zones 1AU et 2AU – Section 1 – 1 – Occupations ou utilisations du sol		La communauté de communes souhaite modifier le règlement pour permettre l'implantation des équipements publics en zone 1AU sans créer des unités foncières constructibles. Par ailleurs, la communauté de communes souhaite également préciser qu'en zone 2AU les ouvrages ou travaux relatifs aux différents réseaux et voiries	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. La modification n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.					

Modification règlement écrit	du	Descriptif	Rayon d'application et incidence pressentie					
		n'excédant pas une longueur de 100 mètres sont autorisés.						
Zones A, N et NP Dispositions générales		Les demandes d'autorisations d'urbanisme ont mis en évidence qu'il persiste une confusion entre un plan d'eau et une mare. La modification n°4 apporte une nouvelle définition du terme « mare » afin d'améliorer la connaissance et la réalisation d'aménagements en faveur de la biodiversité. La définition donnée est la suivante : « Une mare consiste en une nappe d'eau peu profonde creusée sur une surface définie et composée d'eau relativement stagnante. Elle permet d'accroître le potentiel d'accueil de biodiversité sur le lieu de son implantation et de compléter la trame bleue à l'échelle du territoire. Les mares constituent des habitats, des zones de refuges, d'alimentation, de reproduction pour une grande diversité d'espèces. Elles attirent de nombreux insectes, amphibiens, reptiles et oiseaux. Elles n'accueillent aucun poisson. Les poissons se nourrissent de végétation aquatique, de larves, et têtards. Ils ne sont donc pas compatibles avec le développement des amphibiens. Ils peuvent aussi nuire au bon fonctionnement écologique de la mare en remuant la vase et en consommant l'oxygène. La mare doit être déconnectée de tout cours d'eau et doit s'implanter à une distance minimale de 10 m d'un cours d'eau existant. En fonction de la nature du sol et de l'approvisionnement en eau, il est possible de relier la mare au réseau d'écoulement des eaux de pluie. La mare a une forme sinueuse. Cette forme permet d'augmenter la surface des berges et d'offrir plus de micro-habitats. La majorité des berges exposées au sud, soit au nord de la mare, doivent avoir une pente douce (entre 5° et 10 ° de pente) ».	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. Cette nouvelle définition participe à améliorer la connaissance et la prise en compte des mares, habitat indispensable à de nombreuses espèces locales, notamment d'amphibiens. La modification a donc une incidence positive.					
Zones A / N / Np – Section 1 – 1 – Occupations ou utilisations du sol		Il a été jugé que les aménagements en faveur de la biodiversité et à la restauration des cours d'eau ne sont pas explicites dans le règlement actuel.	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. Incidence positive car meilleure prise en de ces					

Modification règlement écrit	du	Descriptif	Rayon d'application et incidence pressentie					
		La modification n°4 souhaite donc également compléter les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Il est précisé dans ces occupations ou utilisations du sol « <i>Les affouillements et exhaussements des sols liés à la restauration des cours d'eau ou des zones humides ainsi qu'à la renaturation ou la confortation des corridors écologiques (mares...)</i> ».	milieux favorables à la biodiversité.					
Zones A et N – Section 2 – 1 – Volumétrie et implantation constructions		Aujourd'hui, il n'est pas possible d'implanter une annexe en limite séparative avec un débord de toiture car les dispositions réglementaires sont instruites au regard de la façade. Seules les annexes sans débord de toiture peuvent s'implanter en limite séparative. La communauté de communes souhaite assouplir le règlement sur ce point. Elle souhaite ajouter un paragraphe relatif à l'implantation des constructions annexes en zone A et N. Le paragraphe est le suivant : « <i>L'implantation des constructions annexes est libre sur la parcelle sous réserve d'être implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de toute construction à usage agricole</i> ».	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. Elle n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.					
Zone N – Section 1 – 1 – Occupations ou utilisations du sol – Secteur Nt		La communauté de communes souhaite faire évoluer le règlement Nt et soumettre au droit commun les habitations légères de loisirs conformément à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme. En application de l'article L.151-13, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées certaines constructions ou installations de manière dérogatoire. Le PLUi en vigueur délimite 5 STECAL Nt à vocation tourisme. Dans ces secteurs, l'objectif était de permettre éventuellement l'implantation des constructions d'habitation légères de loisirs. Or, le règlement littéral pour les STECAL Nt cite l'article R111-38 du code de l'urbanisme. Cet article fait référence aux structures collectives d'accueil (<i>les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application</i>	Cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. La modification de la règle permet de corriger une erreur rédactionnelle qui a rendu l'implantation des habitations légères de loisirs impossible au sein des STECAL nt.					

Modification règlement écrit	du	Descriptif	Rayon d'application et incidence pressentie					
		du code du tourisme, les terrains de camping régulièrement créés). Aucune structure collective d'accueil n'existe au sein des STECAL Nt. Par ailleurs, le règlement n'autorise pas la création des structures collectives d'accueil. Ainsi, le règlement actuel n'autorise pas les constructions d'habitations légères au sein des STECAL tourisme. La rédaction actuelle ne répond pas aux objectifs poursuivis par les auteurs du PLUi. Il s'agit donc d'un assouplissement de la règle.						

Par ailleurs, la modification n°4 souhaite inscrire de nouvelles catégories de construction dans les destinations et sous-destinations du règlement littéral.

Les auteurs de plans locaux d'urbanisme peuvent différencier des règles suivant la nature des constructions.

Le code de l'urbanisme (articles R. 151-27 et R. 151-28) énumère les catégories de construction. Les auteurs de plans locaux d'urbanisme ne peuvent pas créer de nouvelles catégories de destination ou de sous-destination.

Le contenu de destination et sous-destinations a été précisé par l'arrêté du 10 novembre 2016 (arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

En 2017, la Ministre du logement et de l'habitat durable a publié un « Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme » qui apporte des précisions complémentaires sur le contenu des destinations et sous destinations.

Les changements de destination exigent le dépôt d'une déclaration préalable (R. 421- 17 b° du Code de l'urbanisme).

Les changements de sous-destination sans travaux ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

Les changements de sous-destination comme les changements de destination comportant des « travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment » exigent un permis de construire (R. 421-14 c° du Code de l'urbanisme).

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et la même sous-destination que les locaux principaux en application de l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme.

La détermination des destinations et sous-destinations dans une zone du PLUi s'opère à deux niveaux, celui de l'autorisation générale des destinations et sous-destinations, puis celui des règles particulières déterminées pour certaines destinations et sous destinations.

Les catégories de construction énumérées dans les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme ont été modifiées par l'arrêté du 22 mars 2023.

La communauté de communes souhaite inscrire les dernières catégories dans le règlement littéral : activités de services avec accueil de clientèle ; hôtels, autres hébergements touristiques ; autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, cuisine dédiée à la vente en ligne, lieux de culte.

La modification envisage de modifier les dispositions générales et les tableaux dans chaque zone en précisant la définition associée à chaque destination.

Par ailleurs, les tableaux des obligations en matière de stationnement seront également modifiés pour tenir compte de ces nouvelles sous-destination.

Ces modifications n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement.

Les modifications du règlement littéral ont des incidences très limitées sur l'environnement. Elles visent principalement à clarifier, préciser ou simplifier des règles en vigueur.

1.3 Présentation des modifications des OAP

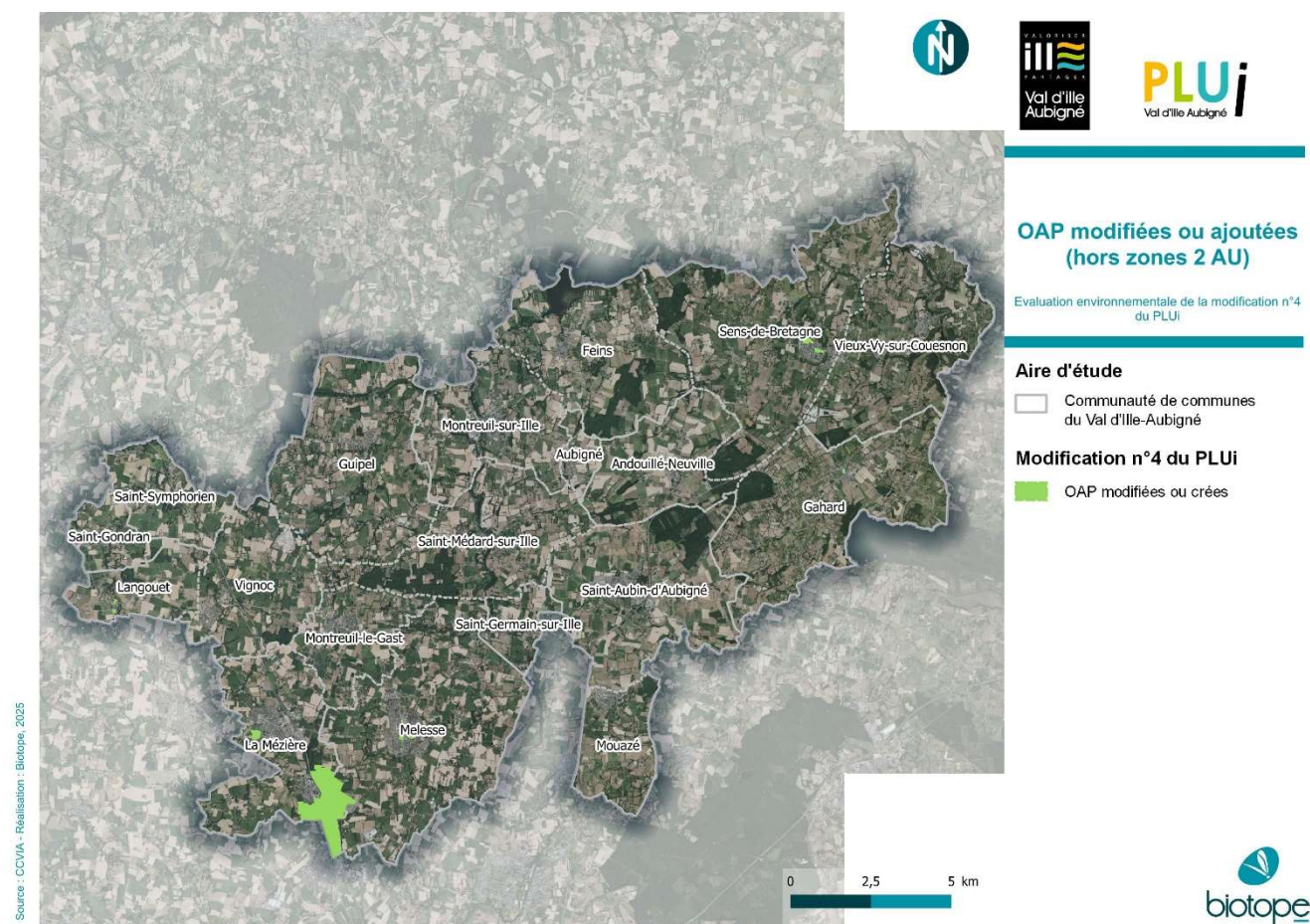
1.3.1 Modification des OAP spatialisées (hors nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation)

11 OAP spatialisées ont été modifiées et 2 ont été créées. Elles sont décrites dans les tableaux suivants :

Tableau 7 : OAP modifiées ou créées (hors zones 2AU)

Code	Secteur	Surface de l'OAP (ha)	Modification ou création	Zonage en vigueur	Commune
Cahier communal - Gahard					
OAP N°2	Rue Jean Morin	0,2	Création	UC1	Gahard
Cahier communal - Langouët					
OAP n°2	Prairie Madame	0,27	Modification	UE2s	Langouët
OAP n°5	Le pré du long	0,34	Modification	UC2s	Langouët
Cahier communal – La Mézière					
OAP n°2	La Fontaine et La Beauvoirie	5,4	Modification	1 AUO1	La Mézière

Code	Secteur	Surface de l'OAP (ha)	Modification ou création	Zonage en vigueur	Commune
Cahier communal - Melesse					
OAP n°5	L'îlot Centre Ouest	1,1	Modification	UC1	Melesse
OAP n°7	Rue de Montreuil	0,2	Modification	UD1	Melesse
OAP n°10	Centre-ville Est	2,1	Modification	UE1	Melesse
OAP n°11	Le Chêne Poitou	2,1	Modification	UE1	Melesse
Cahier communal – Saint-Germain-sur-Ille					
OAP n°2	Rue de la scierie	0,5	Création	UE2	Saint-Germain-sur-Ille
Cahier communal – Saint Aubin d'Aubigné					
OAP n°4	Sud-ouest	1,7	Modification	UA3	Saint Aubin d'Aubigné
Cahier communal – Sens-de-Bretagne					
OAP n°3	Secteur Gare	3,2	Modification	1AUE1, UD1	Sens-de-Bretagne
OAP n°6	Rue de Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire	1,6	Modification	1AUD1	Sens-de-Bretagne
Autres OAP sectorielles					
OAP Route du Meuble	Route du Meuble – Cap Malo	195	Modification	UA1, UA2, 1AUA1, UGn, 1AUA4, 2AUA,	La Mézière, Melesse



Carte 7 - OAP modifiées ou créées (hors 2AU qui évoluent en 1AU) (source, VIA, 2025)

8 OAP ont des incidences très limitées sur l'environnement. Elles visent principalement à adapter les orientations en vigueur. 2 OAP sont susceptibles d'avoir des effets négatifs.

1.3.2 Modification des OAP thématiques et incidences

La modification n°4 du PLUi propose la mise en forme de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Le chapitre « Les grands ensembles naturels » comporte une orientation « **Amplifier la qualité écologique des haies** ». Pour cette orientation, la communauté de communes souhaite ajouter les symboles illustrés correspondant aux « Grands ensembles naturels ». Ces symboles distinguent les zones de trame écologique de la trame bocagère ; les zones bocagères pluristratifiées et les zones bocagères diversifiées en termes d'essences. Il s'agit uniquement d'une modification de forme n'ayant aucun impact sur l'environnement.

1.4 Synthèse de la modification n°4 du PLUi

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des modifications apportées au PLUi.

Dans le cas où, une incidence environnementale est prévisible et s'applique à une zone donnée, l'analyse des incidences est détaillée dans le chapitre 3.2 à partir de la page 53. Les modifications analysées comme n'ayant pas d'incidence ne sont pas développées.

Tableau 8 : Synthèse des modifications et de leur rayon d'application

Modification	Pièces concernées	Incidence prévisible	Rayon d'application	Thématique
Passage de 2AU en 1AU (4 zones)	Règlement graphique et OAP sectorielles	Oui, nouvelles ouvertures à l'urbanisation	Localisé, l'analyse des incidences de chacune des 4 zones est détaillée entre les pages 64 et 78.	Toutes
Déclassement en zone N d'une zone 1AUOs	Règlement graphique	Non	Localisé, l'analyse des incidences est portée à partir de la page 44.	Toutes
Modification de zonage	Règlement graphique	Non	Localisé, l'analyse des incidences est portée à partir de la page 44.	Toutes
Prescriptions linéaires et surfaciques	Règlement graphique	Non	Localisé, l'analyse des incidences est portée à partir de la page 44.	En fonction de la modification et de l'enjeu concerné
Emplacement réservés	Règlement graphique	5 emplacements réservés ajoutés et 4 sont modifiés. 1 emplacement réservé est susceptible d'avoir des effets négatifs.	Localisé, l'analyse des incidences est portée à partir de la page 44. Il est détaillé aux pages 86 et 87.	En fonction de la nature de l'emplacement réservé et de l'enjeu concerné
Règlement écrit	Zones A, N, AU, U, Dispositions générales	Non	Ensemble du territoire (ou ensemble des zones A, N ou U). L'analyse des incidences est portée aux pages 31 à 37.	En fonction des modifications
Des OAP thématiques	OAP Trame Verte et Bleue	Non	Ensemble du territoire, l'analyse des incidences est développée à partir de la page 44.	Trame Verte et Bleue
OAP spatialisées (hors 2AU)	OAP	11 OAP modifiées et 2 OAP créées. 2 OAP sont susceptibles d'avoir des effets négatifs.	Localisé, l'analyse des incidences est portée à partir de la page 44. Il est détaillé aux pages 79 à 85.	En fonction de la modification et de l'enjeu concerné

1.5 Analyse des incidences du projet de modification du PLUi par compartiment de l'environnement

Seuls sont traités les compartiments susceptibles d'être impactés de manière générale par la modification du PLUi.

- La Trame Verte et Bleue et la préservation de la biodiversité ;
- La préservation de la ressource en eau et la compatibilité au regard du réseau d'assainissement ;
- La présence de zones humides ;
- Le paysage ;
- Les nuisances et risques ;
- Le climat.

1.5.1 Analyse des incidences sur la Trame Verte et Bleue et la préservation des espèces protégées

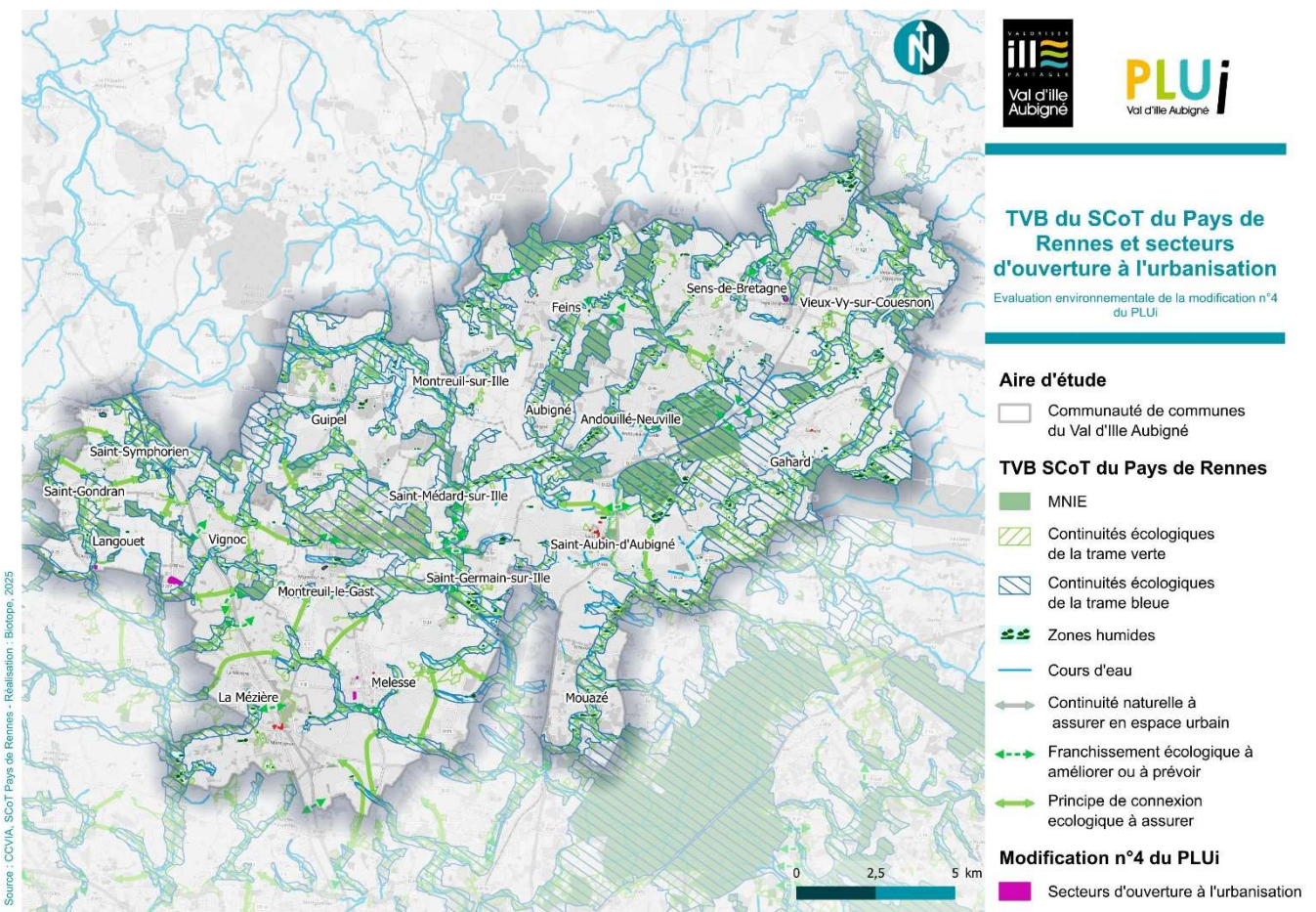
Incidences négatives		Incidences brutes
Incidences générales notables	Les 4 projets d'ouverture à l'urbanisation entraîneront l'artificialisation d'environ 8,5 ha, majoritairement de terres agricoles, prairies et friches situées au contact de l'urbanisation existante. Le secteur de Vignoc est en lisière de composantes de la TVB du territoire. Il se situe dans une zone de perméabilité écologique moyenne à forte sur sa frange ouest. Le secteur de Melesse « Le Champs Colliots » présente 2 bâtiments potentiellement favorables à l'accueil de chauves-souris et d'oiseaux nichant dans les bâtiments (hirondelles, rapaces nocturnes en particulier). Outre les secteurs d'urbanisation, la création des 2 OAP supplémentaires (hors zones 2AU) ont une incidence potentielle sur des composantes des continuités écologiques, identifiées au PLUi au titre des éléments de paysage (haies arborées) dans le cas de l'OAP de Saint-Germain-sur-Ille. Toutefois des principes de conservation d'éléments arborés et de végétalisation sont associés à ces OAP pour réduire l'impact potentiel. Par ailleurs, la modification de l'emplacement réservé ER-LMZ 5 à La Mézière a un impact sur des terres agricoles en zone A. Le déplacement de l'emplacement réservé d'un secteur en zone UA2 à la zone A entraîne une potentielle artificialisation supplémentaire de 0,34 ha de terres agricoles cultivées. Les autres modifications n'ont aucune incidence négative sur la TVB du territoire.	Faible à modérée
Incidences positives		
Incidences générales notables	Le déclassement de la zone 1AUO2s en zone N sur la commune de Langouët permet la préservation d'un boisement existant.	

La modification de certaines prescriptions linéaires et surfaciques permet de protéger des éléments de paysage supplémentaire ainsi qu'un espace boisé classé. Ces éléments peuvent être des composantes des continuités écologiques locales.

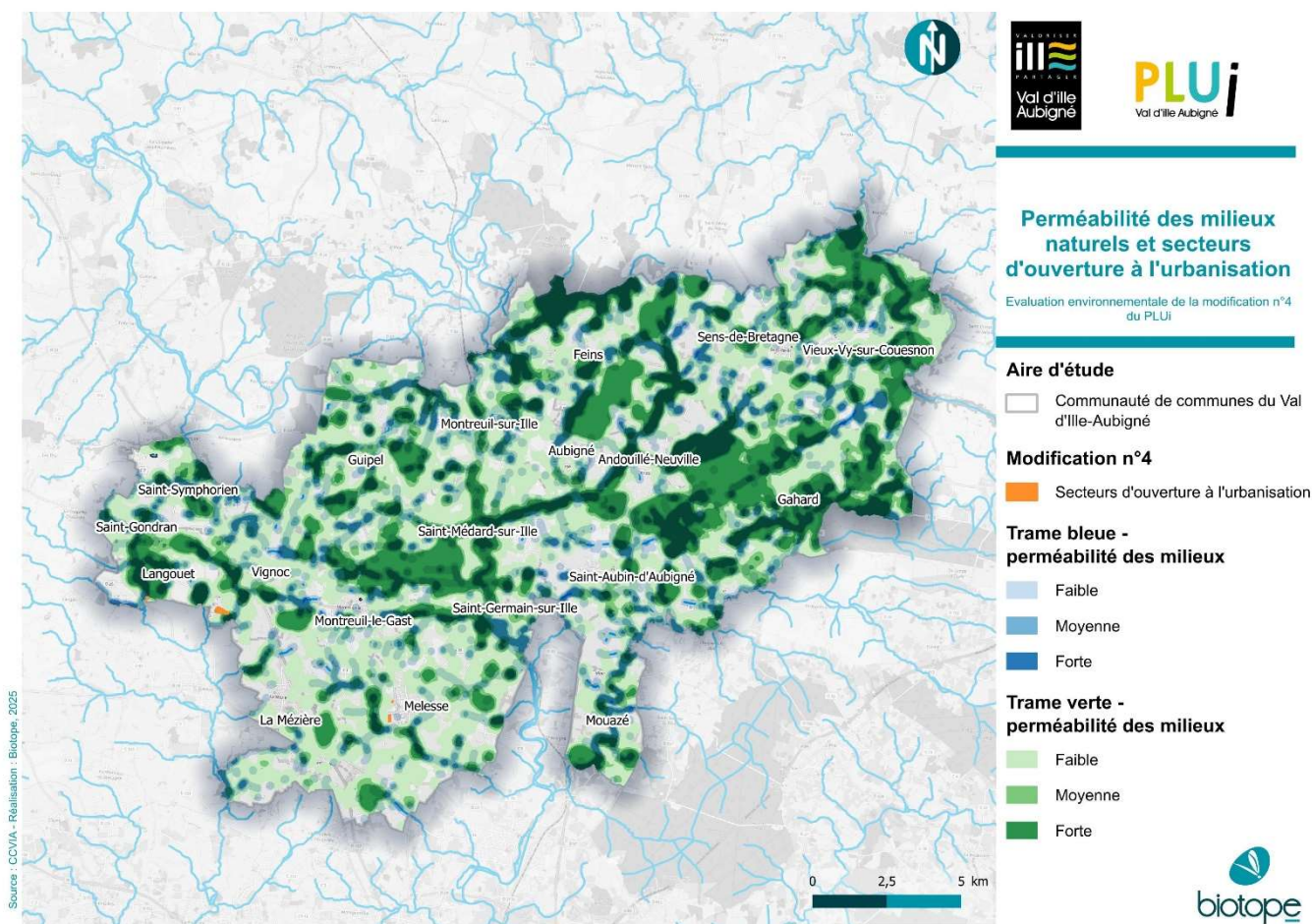
La modification du périmètre de certaines OAP permettent une meilleure préservation des éléments constitutifs des trames écologiques.

Enfin, la modification de certaines dispositions générales, notamment sur la définition de « mare » et sur les occupations et utilisations du sol en zone N et A, améliore la prise en compte des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.

La modification n°4 du PLUi présente des incidences négatives faibles à modérées sur la Trame Verte et Bleue territoire au regard de certains secteurs ouverts à l'urbanisation. Les principaux enjeux identifiés se situent au niveau des sous-trames bocagères.



Carte 8 - TVB et secteurs d'ouverture à l'urbanisation (source VIA et SCot du Pays de Rennes, 2025)



Carte 9 - Perméabilité des milieux naturels secteurs d'ouverture à l'urbanisation (source PLUi VIA, 2021)

1.5.2 Analyse des incidences sur les zones humides

Incidences négatives		Incidences brutes
Incidences générales notables	Suite aux investigations de terrain, 1 secteur d'ouverture à l'urbanisation effectivement retenu dans le dossier de modification n°4 est concerné par la présence de zones humides. Il s'agit du secteur de Melesse – Le Champs Colliots. Les cartes des sondages pédologiques réalisés sur l'ensemble des secteurs d'ouverture à l'urbanisation initialement prévus sont présentées en annexes. La création de l'OAP à Gahard se situe en bord de zones humides identifiées. Toutefois le projet n'a aucun impact sur ces zones humides. Les autres modifications n'ont pas d'impact sur les zones humides recensées sur le territoire.	Nulle à modérée localement (Melesse)

L'impact sur les zones humides de la modification n°4 est nul pour la plupart des modifications envisagées. Il peut être modéré pour le secteur d'ouverture à l'urbanisation de Melesse – Le Champs Colliots.

1.5.3 Analyse des incidences sur la ressource en eau

Ressource en eau		
Incidences négatives		
Incidences générales notables	Assainissement Une augmentation attendue des charges polluantes et hydrauliques à traiter du fait de l'accroissement démographique et du raccordement à l'assainissement collectif des zones d'ouvertures à l'aménagement. Les ouvertures à l'urbanisation permettent la création d'environ 201 logements. Environ 450 habitants sont ainsi attendus. Par ailleurs la création d'activités commerciales et à vocation de loisirs est prévue également. La mise à jour du zonage d'assainissement collectif est nécessaire pour prendre en compte ces nouveaux secteurs. L'OAP de Langouët ne figure pas dans le zonage d'assainissement collectif mais, est bien desservie par le réseau d'assainissement collectif. La mise à jour du zonage devra ainsi bien intégrer ce secteur. Certaines stations de traitement des eaux usées concernées par les ouvertures à l'urbanisation sont dans des situations de surcharge ou approche de leurs capacités maximales et ne semblent en mesure d'accueillir de nouveaux raccordements : - La station de Melesse est en surcharge et ne peut ainsi pas accueillir de raccordement supplémentaire en l'absence de la réalisation des travaux d'agrandissement déjà engagés. - La station de Langouët n'est pas dimensionnée pour accueillir les besoins futurs de la commune. Un transfert du réseau d'assainissement est prévu vers la station de La Mézière présentant des capacités suffisantes pour accueillir les besoins de la commune (estimés à 600 EH). Eau potable Tous les secteurs se situent en dehors des périmètres de captage d'eau potable. Les consommations d'eau attendues par les secteurs d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitats sont comprises entre 15 075 m3/an et 18 090 m3/an. Ces consommations ne remettent pas en cause les capacités d'alimentation en eau potable du territoire. Ces capacités reposent sur des échanges inter-territoires qui a pour corollaire, une gestion patrimoniale et rigoureuse de la ressource et des réseaux de distribution associé. Eaux pluviales Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation entraînent l'artificialisation de 8,5 ha d'habitats à caractère agricole et naturel. Ils peuvent ainsi induire	Modérée

	une augmentation des risques de ruissellement des eaux pluviales. Toutefois, les OAP associées à ces secteurs invitent à gérer les eaux pluviales à la parcelle en stockant, infiltrant ou réutilisant ces eaux de pluie. En l'absence de donnée suffisante, l'impact précis sur le réseau de gestion des eaux pluviales n'est pas connu.	
Incidences positives		
Incidences générales notables	Un transfert des compétences d'assainissement vers la communauté de communes et la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement à l'échelle de 14 communes du Val d'Ille-Aubigné permettront une anticipation des besoins et une restructuration des équipements. Les OAP clarifient les règles de gestion des eaux pluviales.	

La modification N°4 du PLUi n'a pas d'incidence additionnelle sur l'eau potable, tant sur l'approvisionnement en eau potable du territoire que sur les périmètres de captage par rapport au PLUi approuvé en 2020. Les ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans le projet global du PLUi en vigueur.

Certaines stations de traitement des eaux usées, notamment à Melesse et Langouët, sont saturées ou proches de leur charge maximale. Des travaux d'agrandissement ou des transferts vers d'autres stations sont en cours pour faire face à ces problématiques.

1.5.4 Analyse des incidences sur les nuisances et risques

Nuisances et risques		
Incidences négatives		Incidences brutes
Incidences générales notables	Seul le secteur d'ouverture à l'urbanisation « Le Champ Colliots » à Melesse est concerné, sur sa frange ouest, par une zone d'exposition aux nuisances sonores au regard de la présence d'une infrastructure routière bruyante (RD 82 - infrastructure de catégorie 3). L'emplacement réservé ER-LMZ 5 à La Mézière est également situé dans un secteur exposé à des nuisances sonores en lien avec la présence d'infrastructures routières de catégories 2 et 3. Toutefois, au regard de la programmation (aire de covoiturage), l'incidence potentielle est nulle. Les emplacements réservés ajoutés à Gahard se situent dans une zone d'aléa moyen au retrait-gonflement des argiles. Toutefois, au regard de la nature de ces emplacements réservés (élargissement de voirie), l'incidence potentielle est nulle. Les autres modifications ne présentent aucune incidence supplémentaire sur l'exposition des populations aux nuisances et risques.	Négligeable

La modification N°4 du PLUi n'a pas d'incidence significative sur les nuisances et risques. Seul le secteur d'urbanisation « Le Champ Colliots » à Melesse est concerné par une exposition aux nuisances sonores au regard de la RD 82 à proximité. Des mesures constructives devront être intégrées pour réduire l'exposition des populations à cette nuisance.

1.5.5 Analyse des incidences sur le paysage et le patrimoine culturel

Incidences négatives		Incidences brutes
Incidences générales notables	La modification n°4 n'a pas d'incidence significative sur le paysage. Certains secteurs d'ouverture à l'urbanisation devront toutefois faire l'objet d'une attention particulière au regard de leur insertion paysagère. C'est le cas du secteur de « La Métairie 2 » qui s'insère en limite d'urbanisation en continuité de zones résidentielles. L'urbanisation du secteur induit la construction de bâtiments à vocation économiques, hors commerce. C'est également le cas du secteur « Haut-Vaugreux » de Vignoc qui s'insère aussi en limite d'urbanisation dans un environnement marqué par la présence de prairies, parcelles cultivées et haies bocagères. Par ailleurs, ce secteur se situe à proximité d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). La création de l'OAP « rue Jean Morin » à Gahard peut avoir une incidence potentielle sur des bâtiments anciens du 16^e et 17^e siècle pouvant présenter un enjeu de conservation au regard du patrimoine bâti du territoire. Les autres modifications n'ont pas d'incidence significative sur le paysage ou le patrimoine culturel.	Faible à modérée
Incidences positives		
Incidences générales notables	La modification n°4 implique la modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural, des espaces boisés classés et des éléments de paysage. Les évolutions permettent une meilleure prise en compte de ces éléments constitutifs du paysage et du patrimoine du territoire.	

Les incidences générales de la modification du PLUi sur le paysage sont peu significatives. Certains secteurs d'ouverture à l'urbanisation induisent une potentielle dégradation du paysage agricole et naturel en limite de la tâche urbaine et demandent ainsi une attention particulière dans l'insertion paysagère des futurs projets. La modification implique également la protection de nouveaux éléments de paysage, améliorant ainsi leur prise en compte sur le territoire.

1.5.6 Analyse des incidences sur le climat, l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre

Incidences négatives		Incidences brutes
Incidences générales notables	La modification n°4 implique une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions des GES. Cette incidence est atténuée par l'implantation des zones 2AU et OAP, en limite d'urbanisation ou en zone urbaine, réduisant ainsi l'emploi systématique de la voiture pour les futurs habitants. En outre, afin d'anticiper les futurs objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, la communauté de communes prévoit une densité minimale de 30 logements / hectare pour les secteurs à vocation d'habitat. Cela permet d'éviter une trop grande dispersion des futurs secteurs à vocation d'habitat qui induirait des émissions de GES supplémentaires.	Faible

Les incidences générales de la modification du PLUi sur l'énergie et les GES sont peu significatives. L'accroissement démographique induit par l'ouverture à l'urbanisation entraîne une faible augmentation de la consommation énergétique et des émissions de GES. La

localisation de ces secteurs en continuité de la tache urbaine et les principes d'aménagement permettent de réduire ces incidences.

1.6 Synthèse des incidences de la modification n°4 au regard des enjeux identifiés dans le PLUi

Le tableau ci-après analyse la compatibilité des projets au regard des enjeux identifiés dans le PLUi sur les thématiques analysées précédemment. En **bleu** sont indiqués les enjeux sur lesquels la modification n°4 devra avoir une attention particulière.

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCE POTENTIELLE DE LA MODIFICATION N°4 & REMARQUES
TRAME VERTE ET BLEUE ET ESPECES PROTEGEES	- Préserver les éléments naturels à enjeux, en particulier les haies, arbres à cavités et zones humides recensés. - Préserver les espaces remarquables du territoire par un zonage adapté. - Préserver les zones humides et les cours d'eau (et leurs abords) par un zonage adapté. - Préserver les réservoirs de biodiversité. - Préserver les grands ensembles naturels. - Renforcer la trame bocagère. - Mener des actions de reconquête et retisser le maillage naturel dans les secteurs moins perméables et fonctionnels. - Retrouver une perméabilité au niveau des infrastructures de transport. - Favoriser la nature en ville et poursuivre la mise en place des trames naturelles en milieu urbain. - Porter une attention particulière aux espèces invasives.	Négative étant donné qu'elle engendre l'artificialisation de 8,5 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Des prairies et haies bocagères à enjeux modérés sont concernés par certains secteurs. En outre, 1 secteur d'ouverture à l'urbanisation sur 4 est concerné par des zones humides. Les OAP intègrent toutefois des principes de préservation des éléments naturels à enjeux.
RESSOURCE EN EAU	- Réduire la consommation en eau à la source notamment via une sensibilisation auprès des habitants. - Améliorer les performances de certaines stations qui permettraient de les faire gagner en capacité. - Mise en place, pour tout projet urbain, des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales. - Préserver les éléments concourant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et leur réception dans le réseau unitaire : milieux humides, haies, ... - Protéger de toute urbanisation ou activités susceptibles d'entraîner des pollutions, les périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable.	Positive par la conservation de haies et les principes de plantations intégrés à certaines OAP. Négative par l'artificialisation de zones agricoles et naturelles participant à l'infiltration des eaux pluviales.
POLLUTIONS & NUISANCES	Réduire les émissions en milieu urbain via le développement des modes doux, la politique de stationnement, la densité urbaine pour les zones desservies par les transports en commun (Montreuil-sur-Ille, Saint-Germain sur-Ille et Saint-Médard-sur-Ille, Sens-de-Bretagne, Andouillé-Neuville, La Mézière, Saint-Symphorien Vignoc et Mouazé).	

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCE POTENTIELLE DE LA MODIFICATION N°4 & REMARQUES
	- Mettre en place des dispositifs routiers d'atténuation du bruit. - Limiter l'exposition aux populations via le choix de formes urbaines et des dispositions constructives. - Réfléchir à l'implantation des futures zones à urbaniser à vocation d'habitat en fonction des distances par rapport aux infrastructures et/ou activités générant des nuisances sonores. - Anticiper les projets de création ou d'extension de déchèteries. - Accompagner les projets de valorisation des ordures ménagères pour la production d'énergie.	
RISQUES	- Intégrer, pour tout nouveau projet urbain, de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation pour les futures constructions. - Préserver des milieux humides sur le territoire qui, au regard de leurs fonctions, participent à la gestion du risque inondation (milieux humides localisés dans les zones d'accumulation des eaux de ruissellement). - Mettre en place des règles de constructibilité adaptées à la sensibilité aux remontées de nappe. - Interdire d'urbaniser ou, à minima, mettre en place des règles adaptées dans les zones présentant un risque d'inondation (zone d'aléas, ...). - Reconvertir les sites dont l'activité est terminée en tenant compte des différentes contraintes associées (pollution des sols, biodiversité).	Positive car le projet de modification intègre des principes de gestion des eaux de pluie à la parcelle par des techniques alternatives.
PAYSAGE	Ne pas détériorer les lisières urbaines	Négative car certains secteurs d'urbanisation s'implantant en lisière urbaine et entraînant une détérioration du paysage à dominante agricole et naturelle. Positive par l'intégration de mesures paysagères dans les OAP.
CLIMAT, ENERGIE ET GES	- Créer de nouveaux logements intégrant des innovations architecturales permettant des économies d'énergie et peu énergivores. - Accompagner la rénovation thermique des bâtiments ; Encourager des équipements de chauffages plus performants ; - Favoriser l'utilisation du solaire passif ; - Développer les nouvelles technologies de maison ; - Réduire les consommations de carburants liées à la mobilité et aux transports - Accompagner la production, l'approvisionnement et l'utilisation d'énergies renouvelables et de récupération notamment en permettant la grands enseignements Les tendances d'évolution et les enjeux qui se dessinent rentabilité des réseaux de chaleur en milieu urbain dense Permettre le développement des ENR chez	

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCE POTENTIELLE DE LA MODIFICATION N°4 & REMARQUES
	l'habitant, sur les bâtiments et emprises publiques dans le monde de l'entreprise (notamment dans les zones d'activités)	

2 Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

2.1 Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux

Il est rappelé que la présente étude d'incidences de la modification du PLUi ne se substitue pas aux études réglementaires des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du PLUi (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau... selon les dispositions du Code de l'Environnement en vigueur). Ces études, spécifiques à chaque projet suivant ses caractéristiques, définiront les impacts et mesures à appliquer selon une grille d'analyse plus fine.

De plus, la nature n'étant pas figée, les enjeux identifiés dans le cadre de la présente mission sont susceptibles d'évoluer au cours du temps.

La présente analyse évalue les incidences de la modification du PLUi au niveau stratégique. Elle s'attache donc à anticiper les incidences prévisibles sur l'environnement des projets que le plan est susceptible d'autoriser.

L'analyse des incidences notables probables sur l'environnement de la modification n°4 a mis en avant certains secteurs comme susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'environnement. Il s'agit en particulier des zones d'ouverture à l'urbanisation. Ces secteurs sont ainsi analysés plus en détails dans le chapitre suivant.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de modification du PLUi, des prospections de terrain ont eu lieu sur ces secteurs d'ouverture à l'urbanisation en décembre 2024 et janvier 2025. Ces prospections de terrain ont eu pour objectif :

- D'identifier le potentiel d'accueil de la biodiversité et en particulier d'espèces protégées sur chaque site ;
- De réaliser des sondages pédologiques pour vérifier le caractère humide ou non des sols sur lesquels sont prévus les projets d'ouverture à l'urbanisation.

Les conclusions des prospections écologiques et les enjeux mis en exergue ont ensuite servi à alimenter des Orientations d'Aménagement et de Programmation adaptées à chaque site,

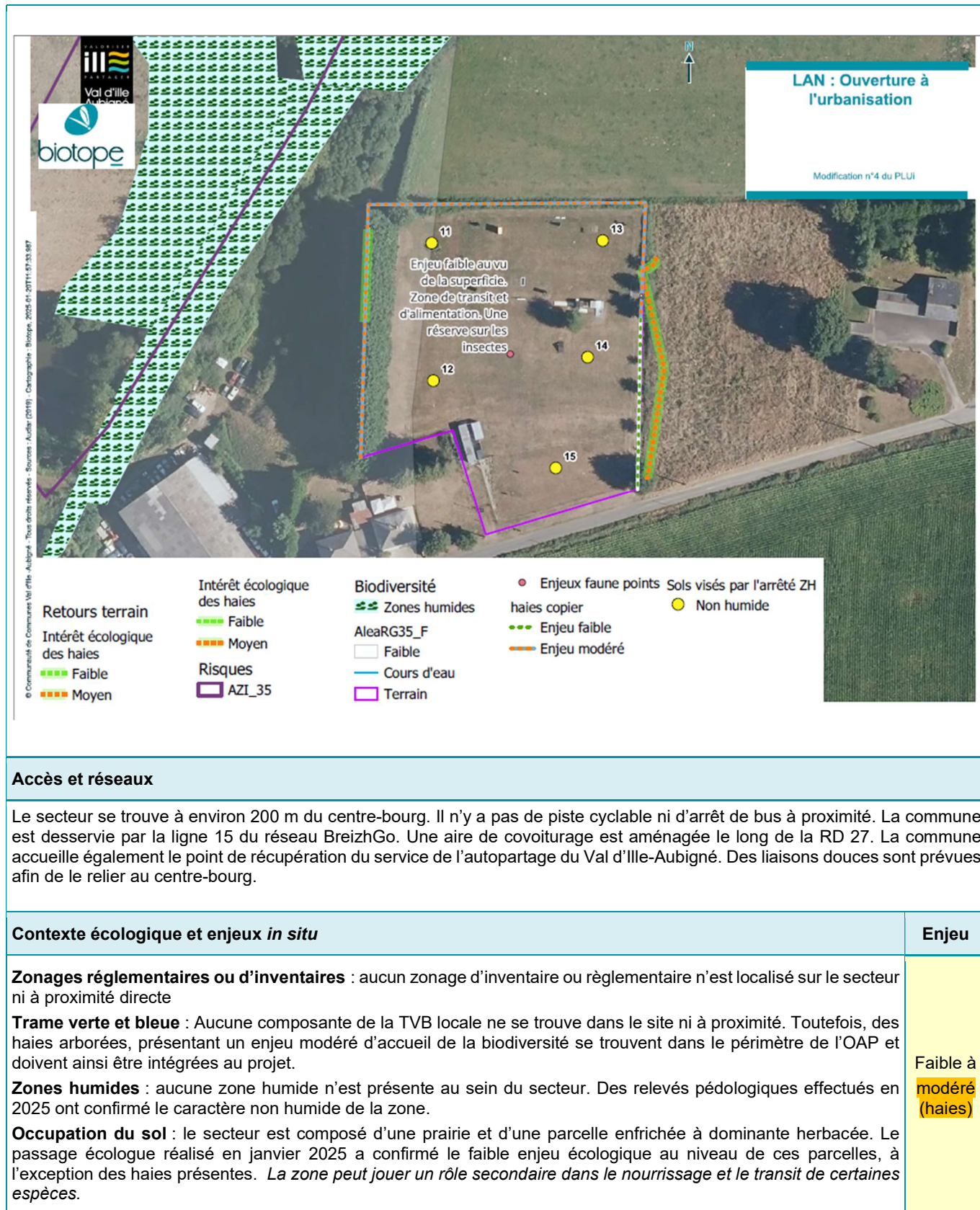
moyennant un travail sur des mesures d'évitement  et de réduction  des incidences négatives.

Les cartographies détaillant les enjeux par secteurs sont présentées en Annexes.

2.1.1 Zones 2 AU qui évoluent en 1AU

Commune de Langouët – La Motte Jehan

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi	
Photo	
Superficie	
0,7, ha	
Zonage PLUi en vigueur	
Zone 2AUE	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Zone 1AU02 à vocation d'habitat (potentiel de 21 logements)



Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : le secteur fait partie de la commune de Langouët au nord-ouest du territoire de la communauté de communes. Enjeux paysagers : Le secteur se situe au sud-est de la commune, le long de la route La Motte Jehan, perpendiculaire à la RD 27 qui passe à l'ouest. Le secteur est entouré de parcelles cultivées. La Flume, cours d'eau structurant sur le territoire, borde la partie ouest du secteur. La ripisylve autour du cours d'eau constitue un paysage arboré qualitatif à proximité directe du secteur d'urbanisation. Ces linéaires arborés marquent une barrière visuelle avec le bourg plus au nord. Patrimoine urbain : RAS.	Modéré
Ressources naturelles	Enjeu
Proximité d'un cours d'eau : Le Flume passe à l'est et au nord-est du secteur. Le secteur n'est situé à proximité d'aucune zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones. Le secteur se situe en dehors du zonage d'assainissement collectif. Toutefois, il est desservi par le réseau d'assainissement collectif. La commune de Langouët a approuvé son schéma directeur d'assainissement en mars 2023. Le programme des travaux de ce document prévoit notamment le raccordement de la commune à la station d'épuration du SIA de la Flume et du Petit-Bois pour faire face aux futurs besoins de la commune. En effet, selon les projections d'urbanisation de la commune, les capacités nominales de la station d'épuration devraient être dépassées à l'horizon 2032. Un porter à connaissance présentant le projet a été déposé en novembre 2024 et un complément concernant le réseau a été apporté en janvier 2025. Une actualisation de l'étude des capacités d'épurations des eaux usées de la métropole rennaise à horizon 2050 a permis de confirmer que cette station n'arrivera pas à la saturation à l'horizon 2050.	Nul
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : le secteur n'est pas concerné par un risque d'inondation particulier Aléa mouvement de terrain : aucun risque de mouvement de terrain particulier n'est identifié. Aléa de remontée de nappe : Le secteur n'est pas concerné par l'aléa. Nuisances : RAS.	Nul
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
L'urbanisation du site va induire l'artificialisation de milieux naturels, présentant quelques enjeux associés à la présence de haies et d'espaces intéressants pour le nourrissage et le transit d'espèces. Par ailleurs, l'urbanisation aura une incidence sur le paysage immédiat en lisière de la tache urbaine.	

SCHEMA D'ORIENTATION



Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat / secteur plus dense
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de loisirs
- Renouvellement urbain

Principes de voiries

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre

Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faîtage
- Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
- Espace public (à restructurer/ à aménager)
- Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
- Point de vue à préserver
- Perspective particulière à mettre en valeur
- Arbres, haies (à préserver / à créer)
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver

Autre

- Hydrologie
- Secteur soumis au risque inondation

Par ailleurs, la présence de la Flume, à proximité directe du site, renforce le potentiel d'accueil de la biodiversité.).

Le parti général d'aménagement de l'OAP prévoit

l'intégration des haies existantes E et de espaces végétalisés au nord du secteur. Les espaces naturels (zones humides et fonds de vallée) seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP. R

Le parti général d'aménagement de l'OAP prévoit la création de nouvelles haies contribuant à faciliter l'intégration des futures constructions dans leur environnement. Un recul de construction sera demandé par rapport à la lisière urbaine au nord du secteur. R

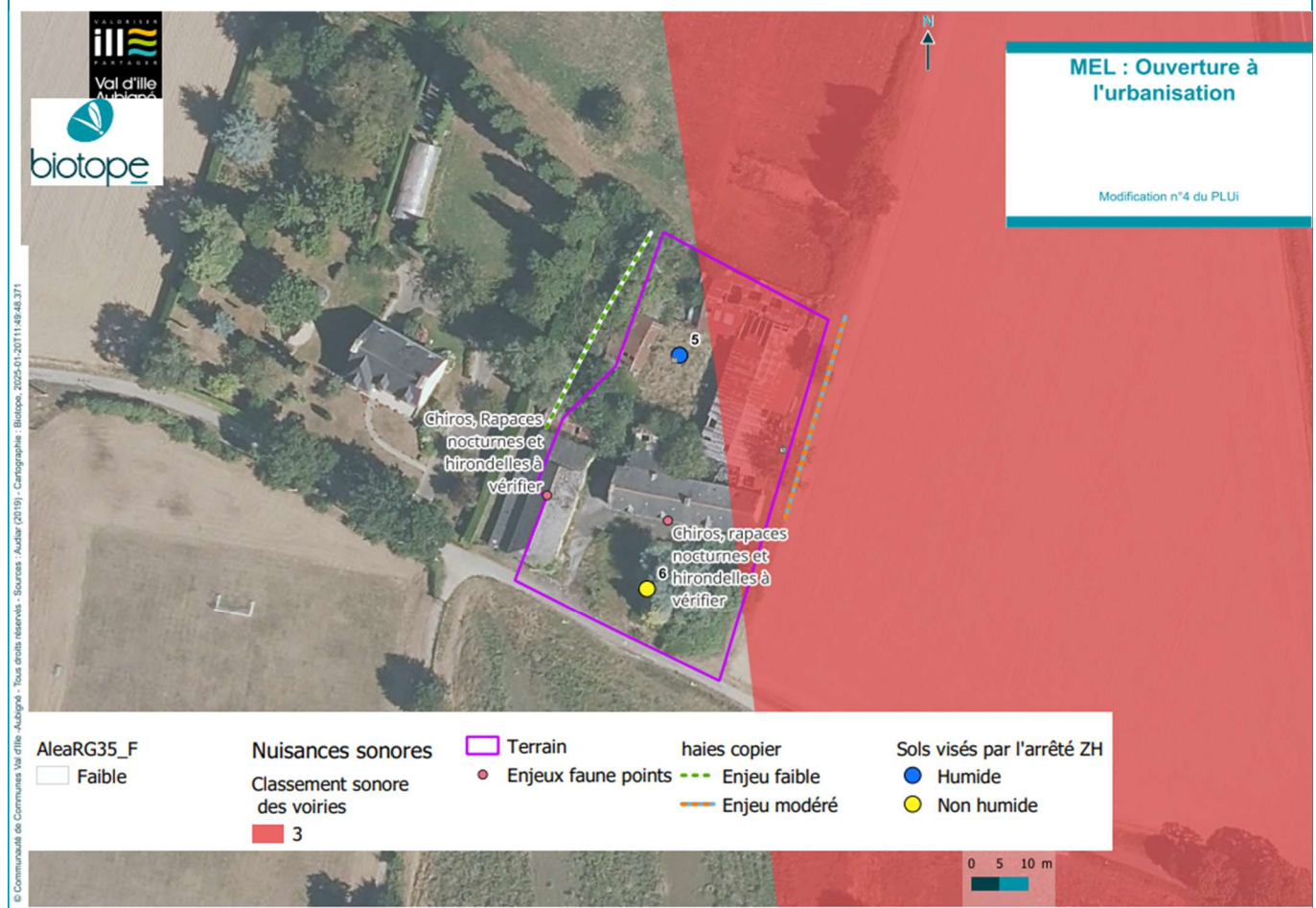
Concernant la ressource en eau, la zone sera connectée à l'assainissement collectif, la gestion

des eaux de pluie privilégiera une infiltration à la parcelle par des solutions à ciel ouvert. R

Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures de réduction

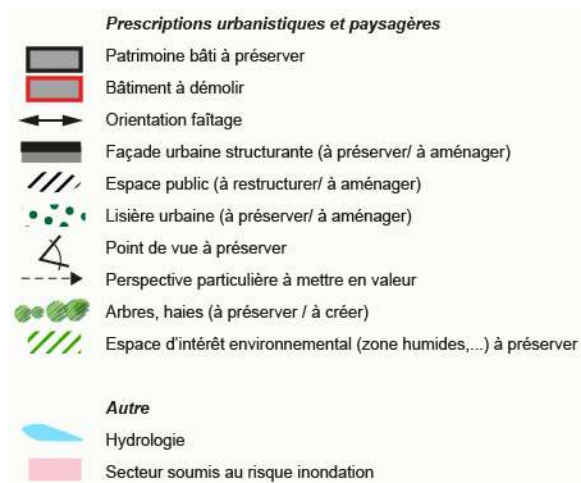
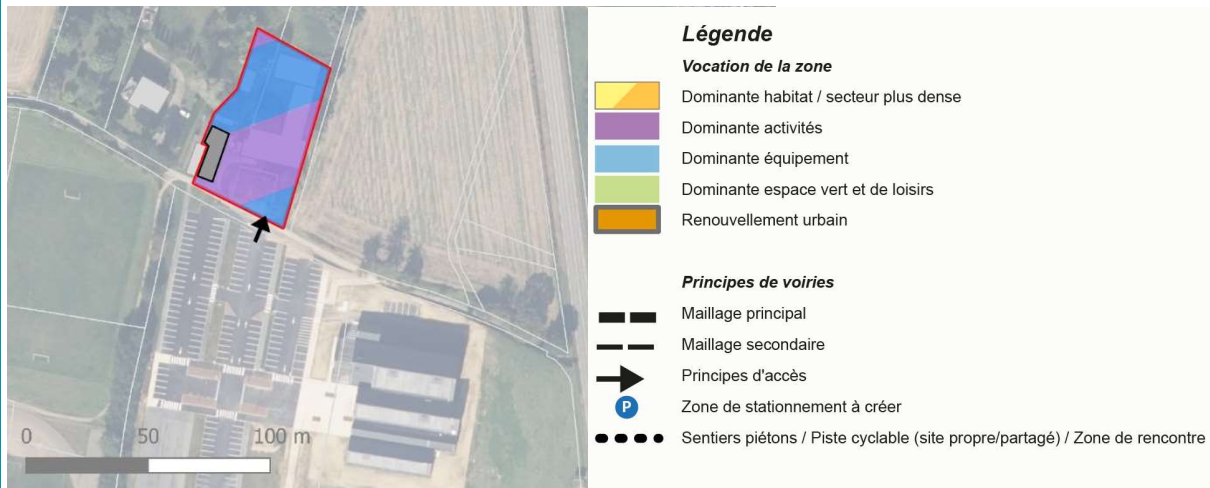
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi

Superficie	
0,25 ha	
Zonage PLUi en vigueur	
Zone 2AUG	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	
Zone 1AUGs	



Accès et réseaux	
Le secteur est situé à environ 200 m au nord-est du centre-bourg, au sein d'un secteur dédié aux équipements publics. Il est relié par une liaison mode doux sécurisée aménagée sous la route départementale D82. La commune de Melesse est desservie par la ligne 11 du réseau BreizhGo dont l'arrêt la plus proche se situe à environ 200 mètres du site. La commune dispose de 3 aires de covoiturage.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone 1AU. Trame verte et bleue : Le secteur n'intersecte aucun élément de la trame verte et bleue locale. Le site accueille plusieurs bâtiments potentiellement favorables à l'accueil d'espèces protégées de chauves-souris et d'oiseaux. Deux haies boisées présentant des enjeux faibles à modérés pour la faune locale ont été recensées en bordure du site. Zones humides : Le site est concerné par la présence de zones humides sur sa partie nord. Un sondage pédologique humide a été réalisé en janvier 2025. Occupation du sol : la zone 1AU occupé par des bâtiments et des espaces verts boisés attenants.	Fort
Contexte paysager	Enjeu
Enjeux paysagers : Aucun enjeu spécifique n'est associé au paysage.	Négligeable
Ressources naturelles	Enjeu
Ressource en eau : Le secteur se situe en dehors du zonage d'assainissement collectif. Mais le secteur est desservi par le réseau d'assainissement. Les capacités de la station d'épuration sont saturées et ne peuvent donc pas accueillir de nouveaux raccordements avant la mise en service de l'extension de la STEP dont les travaux sont en cours. La zone est située hors des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable.	Fort
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : la zone 1AU n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier Aléa mouvement de terrain : aucun risque lié à cet aléa. Aléa de remontée de nappe : aucun risque lié à cet aléa. Nuisances : Une partie du secteur (environ 270 m²) se situe au sein du périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (infrastructure de catégorie 3	Faible
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	

L'urbanisation du site va entraîner une artificialisation de milieux naturels, entraînant une destruction potentielle de zones humides. Les travaux sur le bâti peuvent également avoir une incidence négative sur certaines espèces protégées associées à ces bâtiments. Par ailleurs, avant la mise en service de l'extension de la station de traitement des eaux usées, les capacités d'assainissement ne sont pas suffisantes pour accueillir les nouveaux raccordements générés par cette ouverture à l'urbanisation.



E Le projet a vocation à préserver le bâti existant.

R Le parti d'aménagement vise à s'insérer dans l'environnement agro-naturel existant. Les aménagements devront limiter l'imperméabilisation du site.

Au regard de la non-conformité des capacités de la station de traitement des eaux usées (avant mise en service de l'extension de la station de traitement des eaux usées), de l'impact potentiel sur les zones humides et du dérangement potentiel sur la faune associée au bâti, l'impact du projet demeure fort.

Commune de Melesse – La Métairie II

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi

Superficie

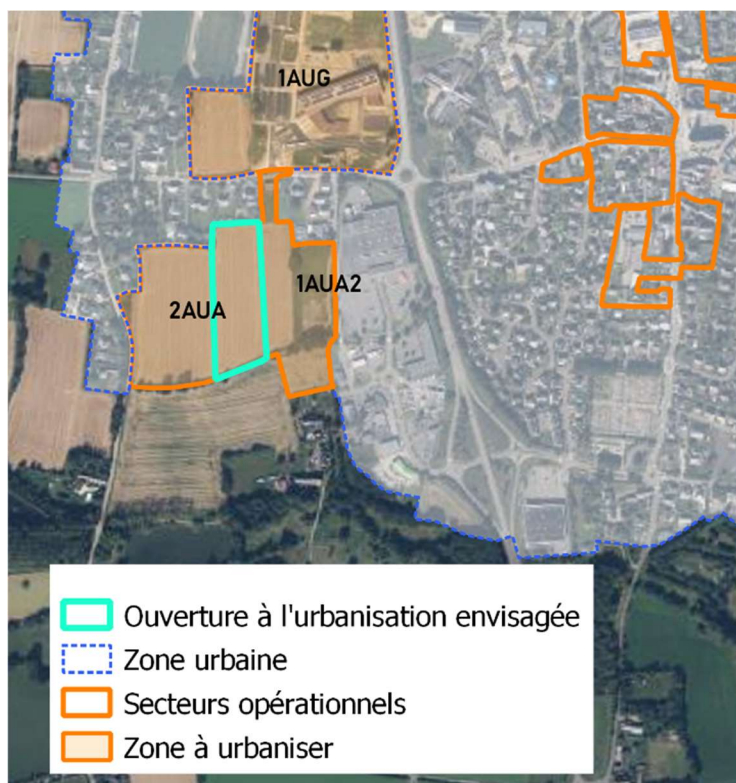
1,5 ha

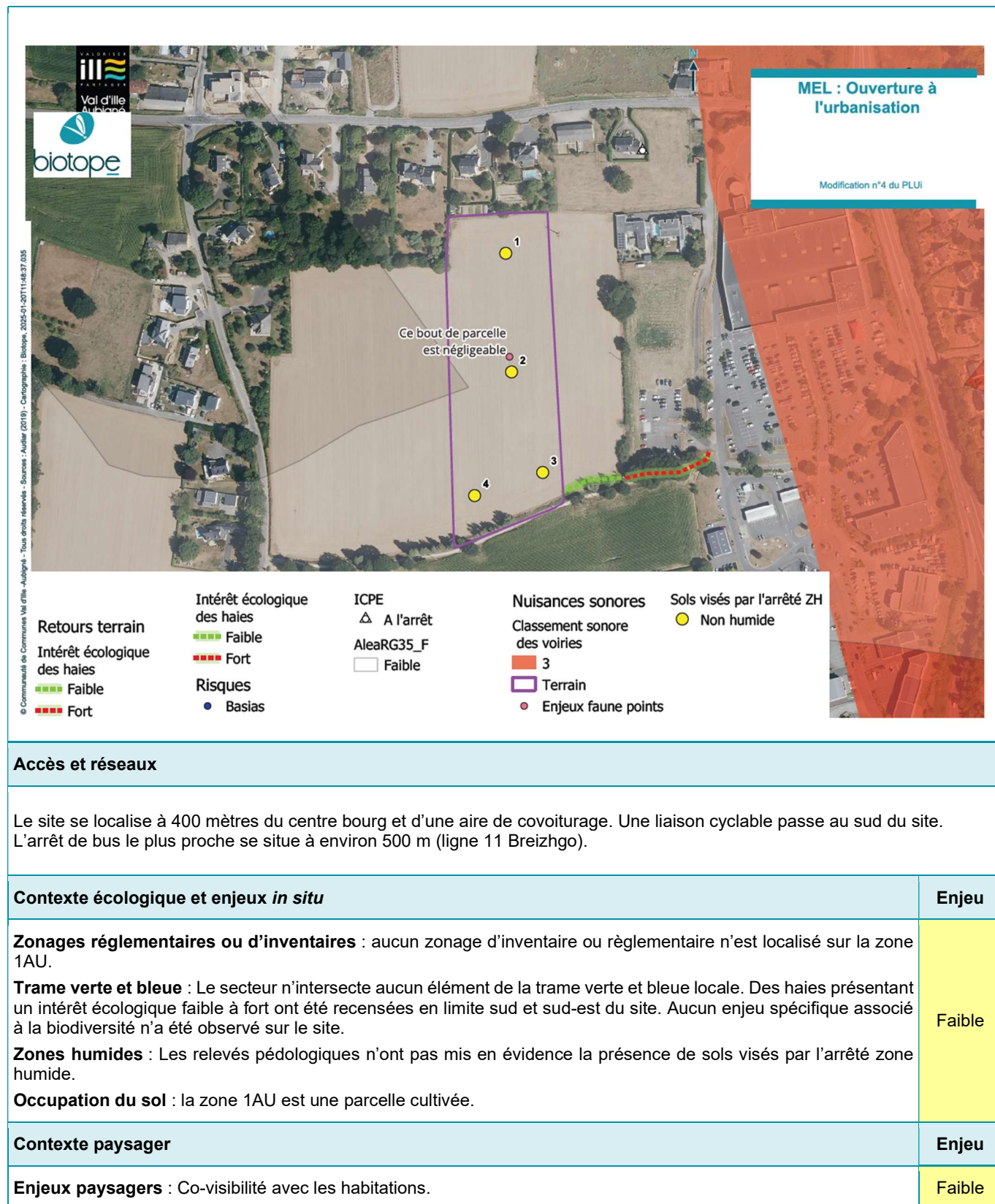
Zonage PLUi en vigueur

Zone 2AUA

Zonage et vocation proposés par le PLUi

Zone 1AUA2





Ressources naturelles	Enjeu
Ressource en eau : Secteur en majorité inclus dans le zonage d'assainissement collectif. Les capacités de la station d'épuration sont saturées et ne peuvent donc pas accueillir de nouveaux raccordements avant la mise en service de l'extension de la STEP dont les travaux sont en cours. La zone est située hors des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable.	Fort
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : la zone 1AU n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier Aléa mouvement de terrain : Le site est concerné par un aléa faible retrait-gonflement des argiles. Aléa de remontée de nappe : aucun risque lié à cet aléa. Nuisances : aucune nuisance recensée sur le secteur.	Faible
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
L'urbanisation du site va entraîner une artificialisation de milieux naturels, principalement de cultures sans intérêt pour la biodiversité locale. L'urbanisation va également entraîner un impact paysager faible du fait des problématiques de covisibilité identifiées. Par ailleurs, les capacités d'assainissement ne sont pas suffisantes pour accueillir les nouveaux raccordements générés par cette ouverture à l'urbanisation. 0 DISPOSITIONS GRAPHIQUES  Légende Vocation de la zone - Dominante habitat / secteur plus dense - Dominante activités - Dominante équipement - Dominante espace vert et de loisirs - Renouvellement urbain Principes de voiries - Maillage principal - Maillage secondaire - Principes d'accès - Zone de stationnement à créer - Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre Prescriptions urbanistiques et paysagères - Patrimoine bâti à préserver - Bâtiment à démolir - Orientation faîtage - Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager) - Espace public (à restructurer/ à aménager) - Lisière urbaine (à préserver/ à aménager) - Point de vue à préserver - Perspective particulière à mettre en valeur - Arbres, haies (à préserver / à créer) - Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver Autre - Hydrologie - Secteur soumis au risque inondation	



Le parti d'aménager prévoit le maintien de la haie et du chemin piéton au sud.

Au regard de la non-conformité des capacités d'assainissement par rapport à l'accueil de nouveaux projets (avant la mise en service de l'extension de la station de traitement des eaux usées), l'impact du projet demeure fort.
Par ailleurs, à défaut de mesures d'insertion paysagère, l'incidence du projet demeure faible au regard des enjeux de co-visibilité.

Commune de Vignoc – Haut-Vaugreux

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi

Superficie

6,1 ha

Zonage PLUi en vigueur

Zone 2AUE

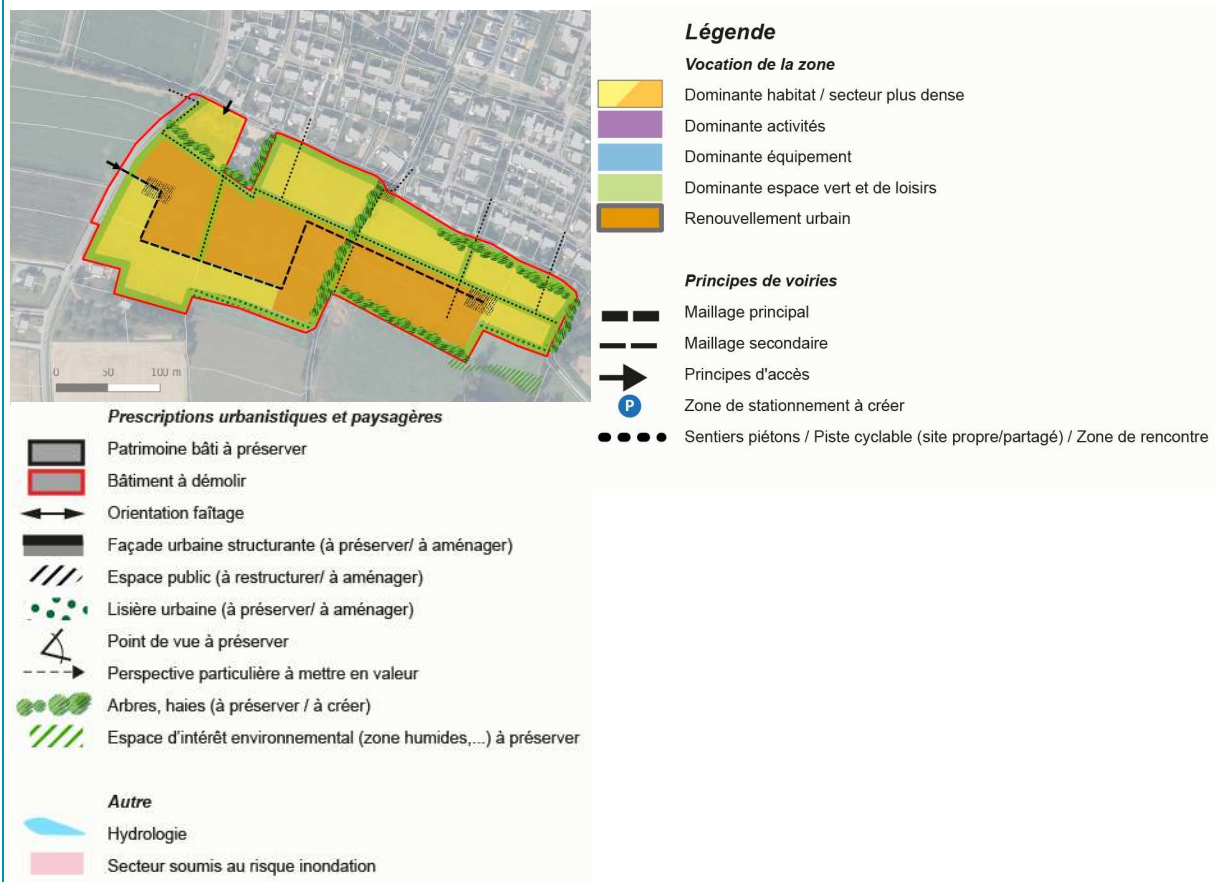
Zonage et vocation proposés par le PLUi

Zone 1AUO2





Accès et réseaux	
Le site se situe à 200 m au sud du centre-bourg. La commune est desservie par la ligne 8a du réseau BreizhGo. L'arrêt le plus proche se situe à environ 200 m. Une aire de covoiturage est aménagée le long de la RD 175. Il n'y a pas de piste cyclable en site propre recensée à proximité.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone 1AU. Trame verte et bleue : Le secteur n'intersecte aucun élément de la trame verte et bleue locale. Des haies bocagères présentant un intérêt écologique modéré à fort ont été recensées au nord-ouest et au centre du site. Par ailleurs, les milieux ouverts présentent des enjeux d'accueil de l'avifaune et de chauves-souris, notamment pour le nourrissage. Zones humides : Des zones humides ont été recensées en bordure sud-est du site. Des sondages pédologiques ont confirmé l'absence de zones humides sur le site. Occupation du sol : la zone 1AU est une parcelle cultivée avec un jardin entouré de haies sur le coin nord-ouest.	Modéré
Contexte paysager	Enjeu
Enjeux paysagers : Aucun enjeu spécifique lié au paysage n'est recensé. Le projet se situe en lisière d'urbanisation et devra donc intégrer des mesures d'insertion paysagère.	Négligeable
Ressources naturelles	Enjeu
Ressource en eau : Zonage d'assainissement collectif à adapter pour intégrer le secteur. La station de traitement des eaux usées possède des capacités suffisantes pour accueillir les raccordements liés au projet. La zone est située hors des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable. Consommation prévisionnelle d'eau potable : 13 500 m³ – 16 200 m³	Nul
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : la zone 1AU n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier Aléa mouvement de terrain : aucun risque lié à cet aléa. Aléa de remontée de nappe : aucun risque lié à cet aléa. Nuisances : aucune nuisance recensée sur le secteur.	Nul
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
L'urbanisation du site va entraîner une artificialisation de milieux naturels, de culture et de jardin. Ces milieux ouverts ainsi que plusieurs haies intéressantes pour la biodiversité locale sont concernés. Par ailleurs, des zones humides ont été recensées en bordure sud-est du site mais ne seront pas impactées.	



E La zone humide en bordure sud-ouest sera préservée. L'aménagement devra préserver les haies existantes avec une marge de recul.

R L'impact sur les haies devra être réduit au maximum. Il est ainsi envisagé un passage restreint dans la haie centrale nord-sud sur ce secteur pour permettre au quartier d'être desservie par les transports.

Les incidences négatives pressenties sont faibles au regard des mesures de préservation intégrées à l'OAP.

2.1.2 Création d'OAP

Commune de Gahard – OAP n°2 rue Jean Morin

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi

Superficie

0,2 ha

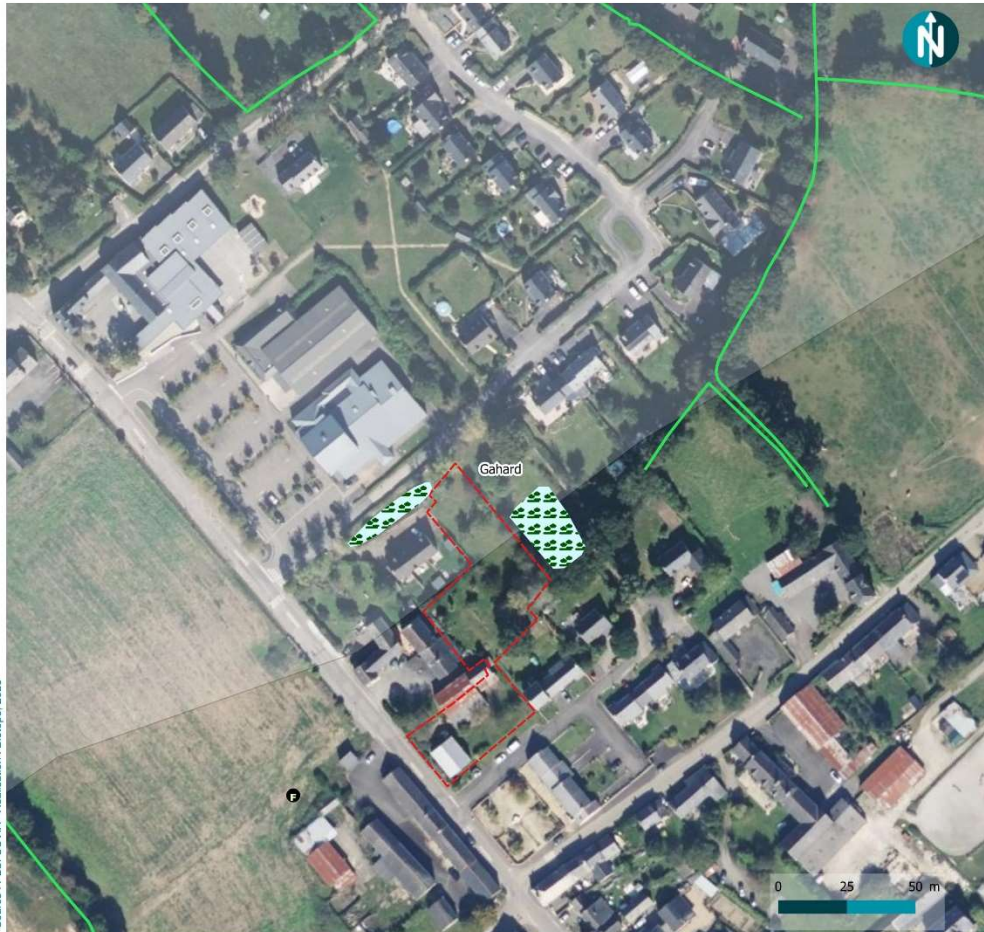
Zonage PLUi en vigueur

UC1

Zonage et vocation proposés par le PLUi

UC1





PLUi
Val d'ille Aubigné

OAP n°2 - rue Jean Morin - Gahard

Evaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi

Aire d'étude

Périmètre de l'OAP

Enjeux

- Zones humides avérées
- Élément de paysage (R 151-43 5°)
- Haie arborée
- Aléa faible retrait-gonflement des argiles
- ICPE en fonctionnement



Accès et réseaux

Ce secteur se situe le long de la rue principale qui traverse le centre bourg de Gahard. Il se prolonge vers le secteur d'équipements publics et englobe les fonds de jardins et des espaces verts publics non aménagés.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone 1AU.

Trame verte et bleue : Le secteur n'intersecte aucun élément de la trame verte et bleue locale. Une haie bocagère présentant un enjeu d'accueil potentiel de la biodiversité est recensée en limite sud-est du site. Des arbres isolés composent également le site.

Zones humides : Le site n'est pas concerné par une zone humide.

Occupation du sol : Le site est composé de jardins arborés et de bâtiments anciens.

Enjeu

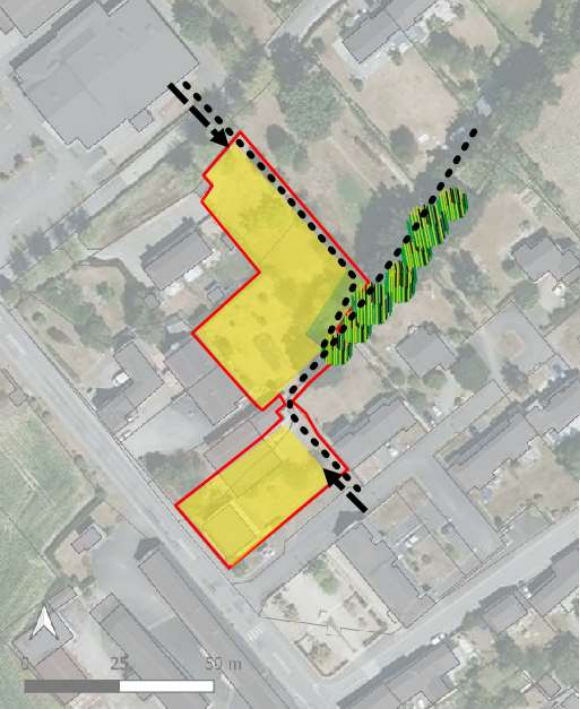
Faible

Contexte paysager

Enjeux paysagers et patrimoniaux : Le secteur est marqué par la présence de bâtis anciens dont l'origine remonte au 16^e ou 17^e siècle.

Enjeu

Négligeable

Ressources naturelles	Enjeu
Ressource en eau : Le secteur est situé au sein du zonage d'assainissement collectif. Le site est déjà en zone à urbaniser. Aucun enjeu n'est associé à la ressource en eau.	Nul
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : la zone n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier Aléa mouvement de terrain : aucun risque lié à cet aléa. Aléa de remontée de nappe : aucun risque lié à cet aléa. Nuisances : aucune nuisance recensée sur le secteur.	Faible
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
La réalisation du projet peut entraîner une dégradation d'habitats naturels, en particulier d'arbres, favorables à la biodiversité locale.	
 Légende Vocation de la zone - Dominante habitat / secteur plus dense - Dominante activités - Dominante équipement - Dominante espace vert et de loisirs - Renouvellement urbain Principes de voiries - Maillage principal - Maillage secondaire - Principes d'accès - Zone de stationnement à créer - Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre Prescriptions urbanistiques et paysagères - Patrimoine bâti à préserver - Bâtiment à démolir - Orientation faîtage - Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager) - Espace public (à restructurer/ à aménager) - Lisière urbaine (à préserver/ à aménager) - Point de vue à préserver - Perspective particulière à mettre en valeur - Arbres, haies (à préserver / à créer) - Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver Autre - Hydrologie - Secteur soumis au risque inondation R Les objectifs d'aménagement prévoient : - La préservation du caractère paysager du site ;	

- La préservation d'une partie des fonds de jardin des logements existants ;
- La préservation des arbres le long du cheminement piéton.

Les incidences négatives pressenties sont négligeables au regard des mesures de préservation intégrées à l'OAP.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi

Superficie

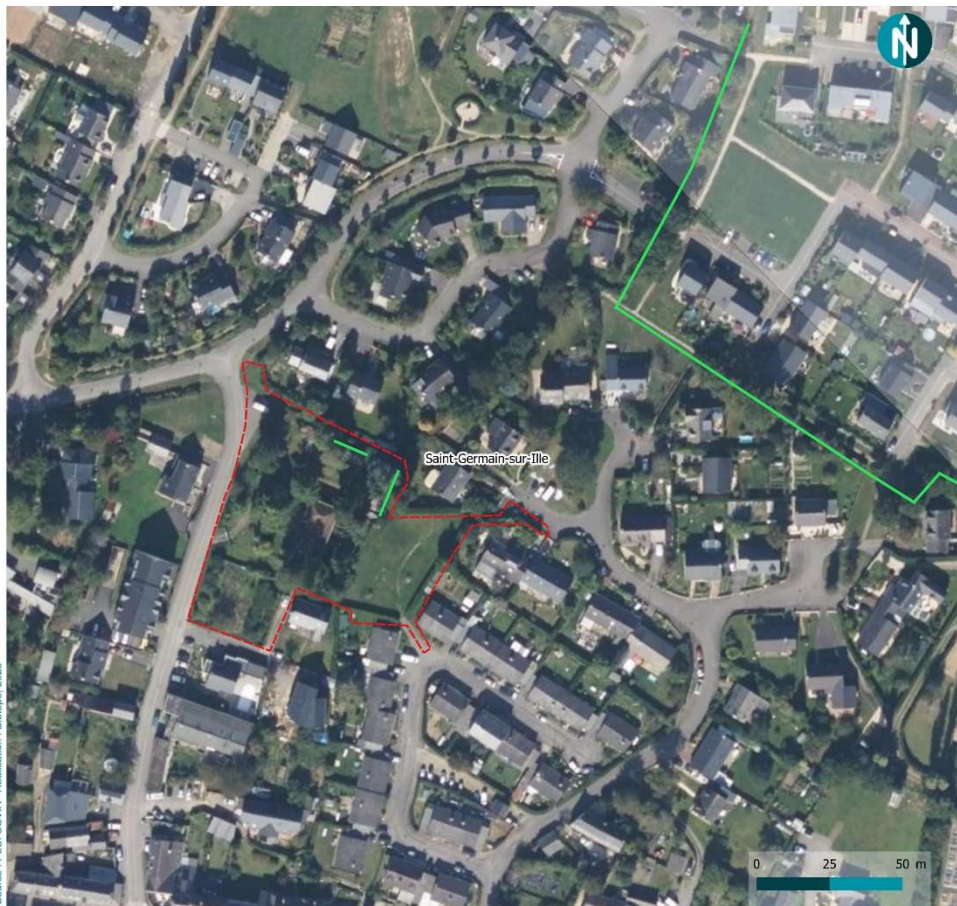
0,5 ha

Zonage PLUi en vigueur

UE2

Zonage et vocation proposés par le PLUi

UE2



Source : PLUi CCVA - Réalisation : Biotope, 2025



PLUi
Val d'ille Aubigné

OAP n°2 - rue de la scierie -
Saint-Germain-sur-Ille

Evaluation environnementale de la modification n°4
du PLUi

Aire d'étude

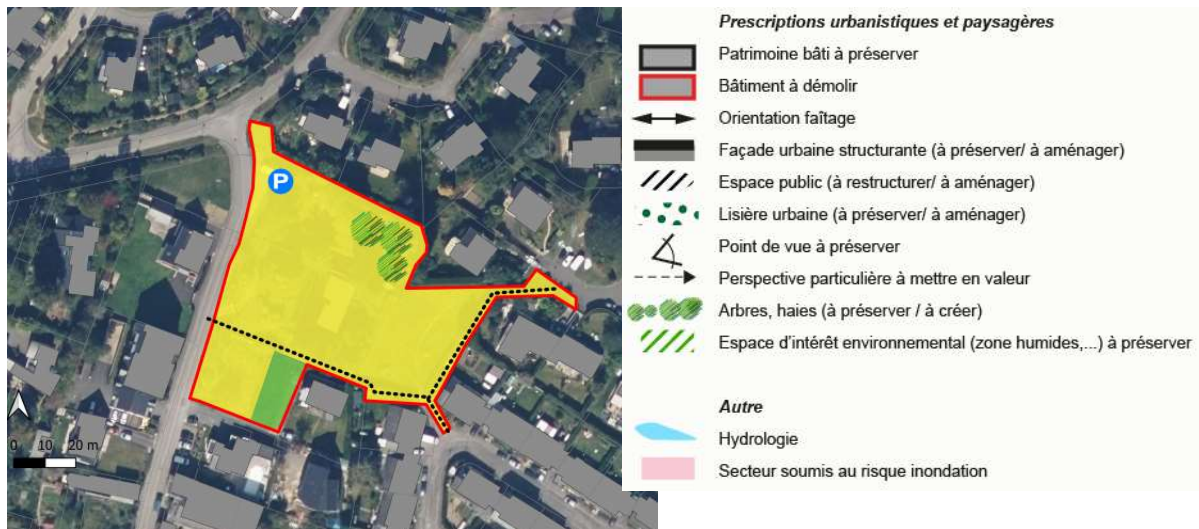
— Périmètre de l'OAP

Enjeux

— Élément de paysage (R 151-43 5°)
- Haie arborée



Accès et réseaux	
Le site est dans le centre-bourg. Il est entouré des tissus urbains de densités variées (maisons individuels, logements intermédiaires et collectifs).	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone 1AU. Trame verte et bleue : Le secteur n'intersecte aucun élément de la trame verte et bleue locale. Il accueille de nombreux arbres, principalement des résineux sans intérêt pour la plupart de la biodiversité locale. Certains arbres peuvent toutefois présenter un enjeu d'accueil de certaines espèces protégées observées sur le site. Le bâtiment peut présenter un enjeu d'accueil de certaines espèces d'oiseaux et de chauves-souris. Le verger, bien que composé de jeunes arbres, peut présenter un habitat favorable pour certaines espèces à enjeux. Zones humides : Le site n'est pas concerné par une zone humide. Occupation du sol : Le site est un jardin arboré composé de pelouses, d'arbres principalement résineux et d'une parcelle de verger au sud.	Modéré
Contexte paysager	Enjeu
Enjeux paysagers : Le site accueille plusieurs grands arbres qui peuvent présenter localement un enjeu paysager.	Faible
Ressources naturelles	Enjeu
Ressource en eau : Le site est déjà en zone à urbaniser. Aucun enjeu n'est associé à la ressource en eau.	Nul
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : la zone n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier Aléa mouvement de terrain : aucun risque lié à cet aléa. Aléa de remontée de nappe : aucun risque lié à cet aléa. Nuisances : aucune nuisance recensée sur le secteur.	Faible
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
La réalisation du projet peut entraîner la dégradation et la destruction d'habitats naturels (arbres, vergers) favorables à la biodiversité locale. Les travaux sur le bâti existant peuvent avoir un impact potentiel sur des espèces protégées, en particulier d'oiseaux et/ou de chauves-souris.	



Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat / secteur plus dense
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de loisirs
- Renouvellement urbain

Principes de voiries

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre

R

Les objectifs et principes d'aménagement prévoient :

- La préservation du patrimoine végétal existant au nord du secteur.
- L'aménagement d'un espace vert d'environ 8 m de large est à conserver au sud-est du secteur le long de la parcelle n°A651. Il pourra être aménagé en jardins d'agrément privés et accueillir ainsi des abris de jardins.
- Le traitement de la limite de l'opération le long de la rue de la Scierie sera traité par un aménagement végétalisé et perméable (espace vert planté, parterre végétalisé ou stationnements végétalisés et perméables en pavés joints enherbés par exemple).

Les incidences négatives pressenties sont faibles à modérées (en l'absence de mesure d'expertise écologie dans les bâtiments en amont des travaux) au regard des mesures de préservation intégrées à l'OAP.

2.1.3 Modification des emplacements réservés

Commune de La Mézière – déplacement de l'emplacement réservé ER-LMZ 5

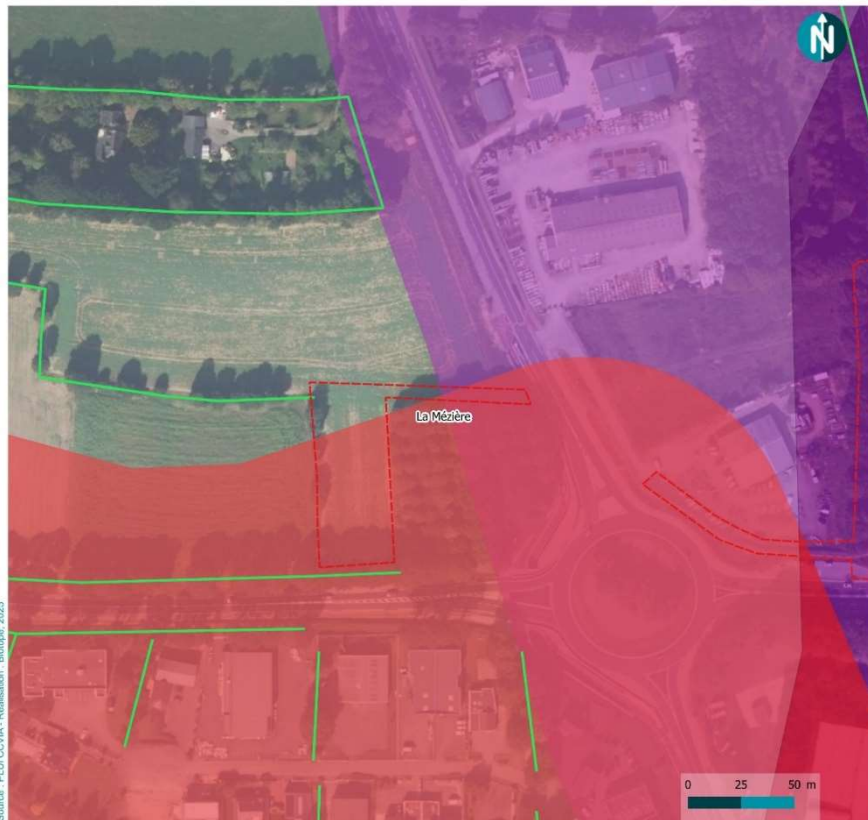
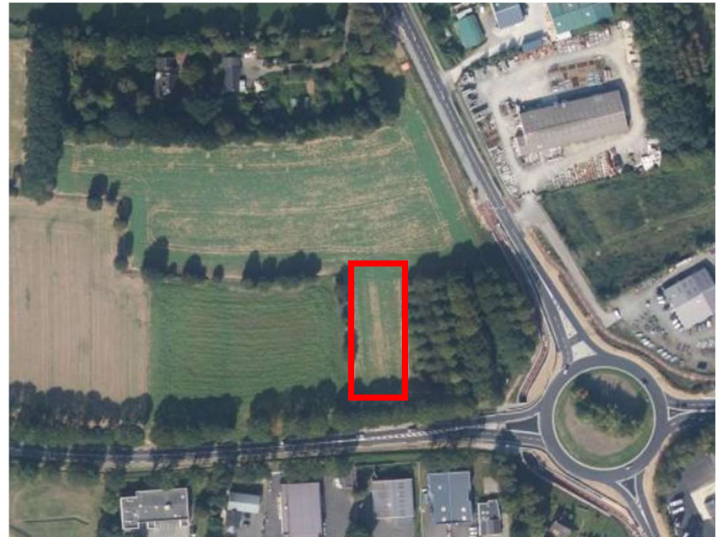
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi

Superficie

0,33 ha

Enjeu(x) identifié(s)

Consommation de terres agricoles (zone A)



**Emplacement réservé LMZ-5
- La Mézière**

Evaluation environnementale de la modification n°4
du PLUi

Aire d'étude

□ Périmètre de l'emplacement réservé

Enjeux

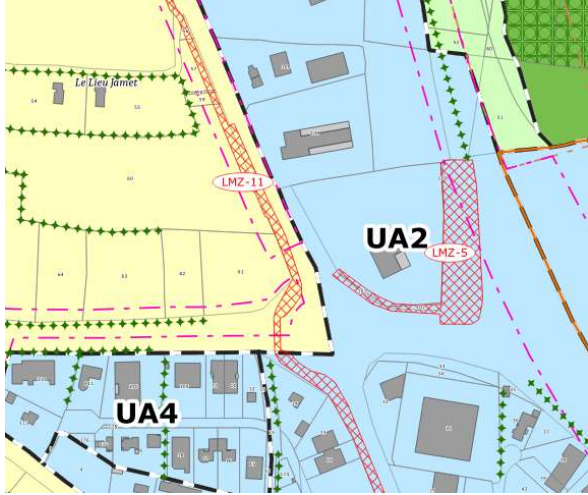
— Élément de paysage (R 151-43 5°)
- Haie arborée

**Classement sonore
des voiries**

2
3

Sources : PLUi CCVIA - Réalisation : Biotopie, 2025



Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	
Prescriptions environnementales - Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies - Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies - Plantation à réaliser - Terrain cultivé à protéger - Zone inondable - Plan de prévention des risques inondation - Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon - Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais Prescriptions patrimoniales - Bâti d'intérêt architectural - Edifice remarquable - Voie et chemin à créer ou à protéger - Bâti d'intérêt architectural désigné - Patrimoine à protéger Prescriptions réglementaires - Marge de recul (L 141-19) - Autre marge de recul - Linéaire commercial - Centralité : secteur de diversité commerciale - Opération d'aménagement programmée (OAP) - Emplacement réservé - Emplacement réservé pour programme de logement - Servitude de constructibilité limitée - Secteur de mixité sociale - Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol Autres éléments - Bâti dur - Bâti léger - Limites de parcelles - Limites de communes - Plan d'eau / Cours d'eau	
Modification L'emplacement réservé a été déplacé d'une zone UA2 à une zone A sur la parcelle parelle ZD-62. Cette parcelle est cultivée.	
Analyse des incidences de la modification Le déplacement entraîne une consommation de terre agricole sur une très faible superficie. Elle n'a pas d'autre incidence sur l'environnement. Une haie protégée au PLUi est identifiée au sud du périmètre mais n'est pas concernée par le projet. L'incidence de la modification est très faible sur la consommation de terres agricoles.	

3 Incidences sur le réseau Natura 2000

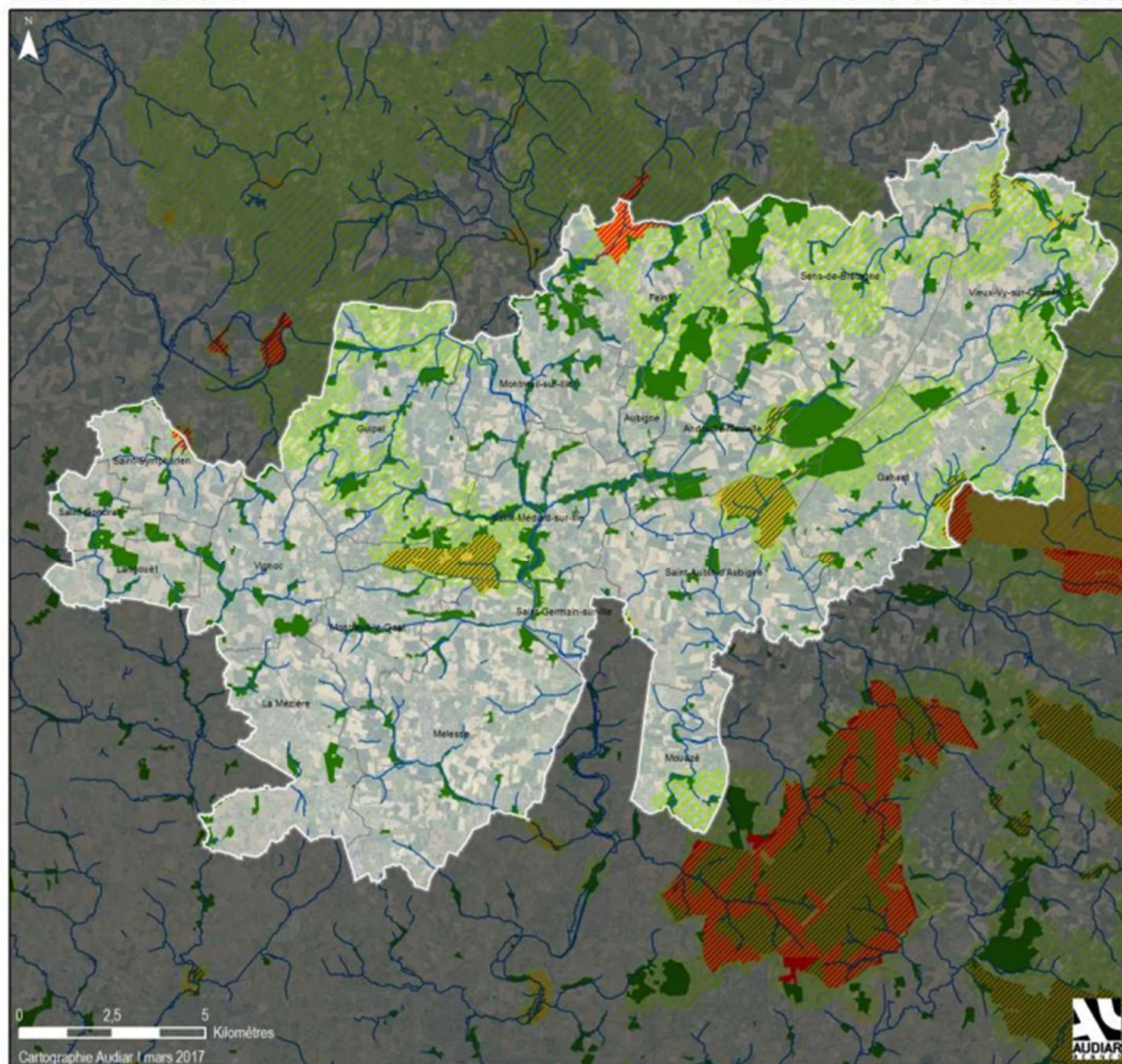
3.1 Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle de la modification du PLUi

Le territoire de la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné abrite un site Natura 2000 :

-Au titre de la Directive Habitat Faune Flore :

- **Etangs du Canal d'Ille-et-Rance et les franges du site du Massif de Marches de Bretagne** - site FR5300050 – localisé à 56 % sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné. Ce site Natura 2000 est composé d'étangs indépendants présentant une grande diversité d'habitats et de groupements. Les bordures du site sont localement colonisées par des groupements de tourbière acide à sphaignes (habitat prioritaire). Les principaux habitats aquatiques d'intérêt communautaire sont des groupements des eaux oligotrophes avec des variations du cortège floristique d'un étang à l'autre, assurant à l'ensemble une complexité et une diversité remarquable. Ces milieux accueillent en particulier le Coléanthe délicat (espèce d'intérêt communautaire), présente en France uniquement dans l'ouest et considérée comme rare sur la totalité de son aire de répartition. A noter également les habitats d'étangs eutrophes, aux eaux souvent proches de la neutralité, où la végétation flottante tend à envahir les zones d'eau libre. Ce site Natura 2000 compte également une population de Triton crêté, espèce d'intérêt communautaire inféodée aux mares, temporaires ou permanentes. Ces étangs jouent par ailleurs un rôle important pour l'accueil de l'avifaune migratrice stricte ou hivernante, notamment lors des vagues de froid (canards, limicoles...).

En limite Est du territoire se trouve le site Natura 2000 de la « **Forêt de Rennes, étang d'Ouée, forêt de Haute Sève** » (FR5300025) qui fait partie d'un des deux grands massifs boisés du département, le massif des Marches de Bretagne, deuxième en taille après celui de Paimpont. Le site est quasi-exclusivement sur le territoire voisin de Liffré Cormier Communauté, mais une petite partie en lien avec le Bois de Saint Fiacre (0,1 %) touche le territoire sur la commune de Gahard. Ce site compte de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liées aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce forestière ou bocagère liée à la présence de Chênes pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe 1 de la directive « 79 / 409/CEE oiseaux » tel que l'Engoulevent d'Europe, le Pic noir et le Pic mar. Deux espèces de Chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également ce massif forestier : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leurs aires françaises. Le document d'objectif a été réalisé et approuvé pour ce site (validé en 2004).



Carte 10 – Carte des espaces naturels remarquables sur la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné (source, PLUi VIA, 2021)

3.2 Traduction de la prise en compte des sites Natura 2000 dans le projet de modification de zonage et comparaison avec le document en vigueur

Aucune modification présentant des incidences négatives ne concerne les secteurs recouvrant les sites Natura 2000. Aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation ne se localise pas sur un site Natura 2000.

3.3 Conclusion

En conclusion, la modification n°4 du PLUi ne présente pas d'incidence négative directe avérée sur l'un des sites Natura 2000.



4

Mesures envisagées pour
éviter, réduire, voire compenser
les incidences

1 Rappel de la démarche « ERC »



La séquence dite « **éviter – réduire – compenser** » (ERC) résume l'obligation réglementaire selon laquelle les projets d'aménagement doivent prendre à leur charge les mesures permettant d'éviter prioritairement d'impacter

l'environnement (dont la biodiversité et les milieux naturels), puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités.

Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif sur l'environnement, alors les porteurs de projet devront les compenser « en nature » en réalisant des actions favorables aux intérêts environnementaux considérés.

La séquence « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques de l'environnement. Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives de leur autorisation propre.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale. Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

Les mesures d'évitement doivent être visibles à travers les choix de développement urbain retenus. L'argumentaire présenté dans le rapport de présentation explique les raisons pour lesquelles la solution retenue est la plus satisfaisante au regard des enjeux notamment environnementaux.

2 Mesures intégrées à la modification n°4 PLUi du Val d'Ille-Aubigné

2.1 Mesures d'évitement – suppression de projets d'ouverture à l'urbanisation

La première mesure d'évitement et la plus efficace lors de la réalisation des plans locaux d'urbanisme reste la non-ouverture à l'urbanisation des parcelles présentant des enjeux environnementaux importants. Les réflexions autour de la modification notamment autour des sites initialement prévus à l'ouverture à l'urbanisation ont conduit la communauté de communes à faire évoluer son projet de modification n°4 du PLUi pour tenir compte des enjeux environnementaux identifiés.

Ainsi, les zones d'ouverture à l'urbanisation suivantes ont été abandonnées et retirées du projet de modification n°4 :

- **L'ouverture à l'urbanisation de Montreuil-Le-Gast « Le Clos devant »** au regard des enjeux associés aux zones humides. Ce secteur est donc maintenu en 2AUE.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi

Superficie	
0,99 ha	
Zonage PLUi en vigueur	
Zone 2AUE	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	
Zone 1AUO2	



Accès et réseaux

Le secteur se situe à 300 m du centre-bourg. La commune de Montreuil le Gast est desservi par le réseau Breizhgo. L'arrêt le plus proche se situe à environ 200 mètres du secteur et concerne la ligne 11. Il n'y a pas de piste cyclable à proximité du secteur.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Enjeu

Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone 1AU.

Trame verte et bleue : aucun réservoir de biodiversité et corridors écologiques ne se situent à proximité de la zone. Une haie à enjeu moyen est comprise à l'intérieur de la zone d'aménagement. L'enjeu faune est considéré comme faible.

Zones humides : Le site est concerné par la présence une zone humide. Tous les sondages pédologiques réalisés en décembre 2025 sont humides.

Occupation du sol : la zone 1AU est une prairie surpâturée bordée d'une haie.

Fort

Contexte paysager

Enjeu

Enjeux paysagers : Aucun enjeu spécifique n'est associé au paysage. Le site est en limite d'urbanisation et devra ainsi veiller à son insertion paysagère.

Négligeable

Ressources naturelles

Enjeu

Ressource en eau : La zone 1AU est intégrée au zonage de l'assainissement collectif. La station d'épuration a une capacité suffisante pour l'opération envisagée.

Nul

La zone est située hors des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable.

Consommation prévisionnelle d'eau : 2250 m3/an – 2700 m3/an

Risques et nuisances

Enjeu

Risque inondation : la zone 1AU n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier

Aléa mouvement de terrain : le site est concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles sur la partie ouest.

Aléa de remontée de nappe : aucun risque lié à cet aléa.

Nuisances : aucune nuisance spécifique n'est notée sur la zone.

Faible

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction

L'urbanisation va induire une artificialisation de milieux naturels et une destruction de zones humides.



R

Le parti général d'aménagement prévoit le prolongement de la trame verte depuis le nord vers le sud ainsi que la conservation de la trame verte à l'ouest. L'OAP prévoit la création de nouvelles plantations et d'un espace vert.

A défaut d'évitement de l'impact sur les zones humides, les incidences négatives pressenties sont fortes.

- **L'ouverture à l'urbanisation de Sens-de-Bretagne « La Clouyère »** au regard des enjeux associés à la biodiversité et aux zones humides. Ce secteur est donc maintenu en 2AUE.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi

Superficie

3,3 ha

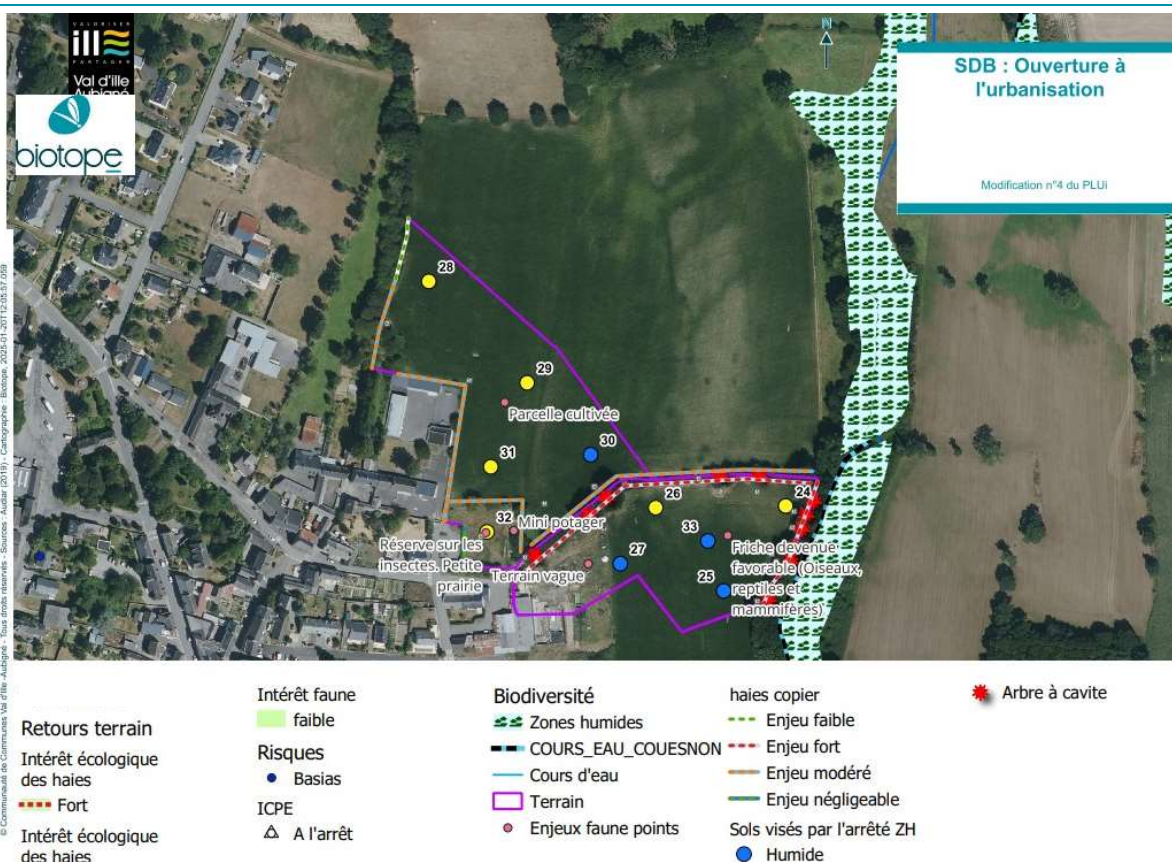
Zonage PLUi en vigueur

Zone 2AUE

Zonage et vocation proposés par le PLUi

Zone 1AUO1





Accès et réseaux

Le secteur se situe à moins de 200 mètres du centre-bourg. La commune de Sens de Bretagne est desservie par le réseau Breizhgo. L'arrêt de bus de plus proche se situe à environ 150 mètres. Il s'agit de la ligne 4. Il n'y a pas de piste cyclable en site propre recensée à proximité.

La commune accueille également une aire de covoiturage située à proximité de la RD 175 à environ 800 m du secteur 2AUE.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone 1AU.

Trame verte et bleue : La partie est du secteur est en lisière du Cousnon, cours d'eau recensé parmi les corridors écologiques de la trame bleue du territoire. Le périmètre n'intersecte toutefois aucune composante de la trame verte et bleue locale. Plusieurs haies à enjeux fort (à l'est) à faible sont recensées sur le site. Ces haies sont favorables à plusieurs espèces protégées (oiseaux, reptiles et mammifères notamment). Plusieurs arbres à cavités ont été notés. Par ailleurs, la partie ouest du site est composée d'une petite prairie et d'une parcelle enfrichée devenue favorable à de nombreuses espèces.

Zones humides : Le site est concerné par la présence de zones humides, en particulier sur sa partie est. Plusieurs sondages pédologiques humides témoignent de la présence de zones humides. Ces zones humides se prolongent sur la vallée du Couesnon.

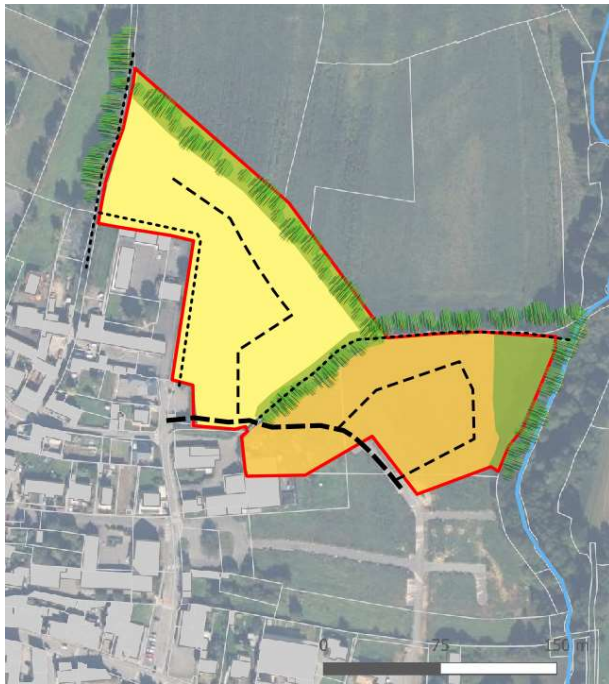
Occupation du sol : la zone 1AU composée d'une parcelle cultivée sur la partie ouest, d'une petite prairie et d'une zone enfrichée sur la partie est, au contact du Couesnon.

Enjeu

Fort

Contexte paysager

Enjeu

Enjeux paysagers : Aucun enjeu spécifique n'est associé au paysage.	Nul
Ressources naturelles	Enjeu
Ressource en eau : Le secteur se situe au sein du zonage d'assainissement collectif. La station d'épuration a une capacité suffisante pour l'opération envisagée. La zone est située hors des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable. Consommation prévisionnelle d'eau : 6975 m3/an – 8370 m3/an	Nul
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : la zone 1AU n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier Aléa mouvement de terrain : aucun risque lié à cet aléa. Aléa de remontée de nappe : aucun risque lié à cet aléa. Nuisances : aucune nuisance spécifique n'est notée sur la zone.	Nul
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
L'urbanisation va induire une artificialisation de milieux naturels dont une destruction de surfaces de zones humides et la dégradation d'habitats potentiels pour la biodiversité locale.  Légende <i>Vocation de la zone</i> - Dominante habitat / secteur plus dense - Dominante activités - Dominante équipement - Dominante espace vert et de loisirs - Renouvellement urbain <i>Principes de voiries</i> - Maillage principal - Maillage secondaire - Principes d'accès - Zone de stationnement à créer - Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre <i>Prescriptions urbanistiques et paysagères</i> - Patrimoine bâti à préserver - Bâtiment à démolir - Orientation faîtage - Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager) - Espace public (à restructurer/ à aménager) - Lisière urbaine (à préserver/ à aménager) - Point de vue à préserver - Perspective particulière à mettre en valeur - Arbres, haies (à préserver / à créer) - Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver <i>Autre</i> - Hydrologie - Secteur soumis au risque inondation	
E Le secteur à ouvrir à l'urbanisation a été réduit afin d'exclure deux haies existantes. La haie restante sera impactée par la traversée d'une voie. R Les constructions devront s'implanter à environ 10 mètres de la haie. La partie proche du cours d'eau sera également préservée de toute construction. L'OAP prévoit également la plantation compensatoire des arbres abattus.	

L'OAP imposera un prolongement de la trame verte depuis le nord vers le sud du secteur afin de relier les haies existantes et encourager une continuité écologique

A défaut d'évitement de l'impact sur les zones humides, les incidences négatives pressenties sont fortes. Par ailleurs, l'impact sur la biodiversité, demeure non négligeable du fait de l'artificialisation de zones favorables à l'accueil d'espèces protégées (prairies, friches et haies à enjeu fort).

- **L'ouverture à l'urbanisation de Saint-Symphorien « Le Rocher »** au regard des enjeux associés aux zones humides. Ce secteur est donc maintenu en 2AUE.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUi

Superficie

2,2 ha

Zonage PLUi en vigueur

Zone 2AUE

Zonage et vocation proposés par le PLUi

Zone 1AUO2





Accès et réseaux

Le site se situe au sud du bourg à environ 100 m du centre.
La commune est desservie par la ligne 8a du réseau BreizhGo.
Une aire de covoiturage est aménagée le long de la RD 175.
La commune accueille également le point de récupération du service de l'autopartage du Val d'Ille-Aubigné.
Il n'y a pas de piste cyclable en site propre recensée à proximité.
Des liaisons douces sont prévues afin de le relier au centre-bourg.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Zonages réglementaires ou d'inventaires : aucun zonage d'inventaire ou réglementaire n'est localisé sur la zone 1AU. Un site Natura 2000 : étang du canal d'Ille et Rance est situé à environ 325 m. Plusieurs MNIE (Milieux naturels d'intérêt écologique) sont situés à moins d'un kilomètre dont 1, le Bois Est de Saint-Symphorien, à moins de 200 m.

Trame verte et bleue : Le secteur n'intersecte aucun élément de la trame verte et bleue locale. Plusieurs haies présentent un intérêt fort à modéré en tant qu'habitat d'espèces protégées. Plusieurs arbres à cavités, favorables à la présence d'oiseaux et/ou de chauves-souris ont été recensés.

Zones humides : Le site est concerné par la présence de zones humides. Tous les sondages pédologiques réalisés en janvier 2025 sont humides.

Occupation du sol : la zone 1AU est une parcelle cultivée.

Enjeu

Fort

Contexte paysager

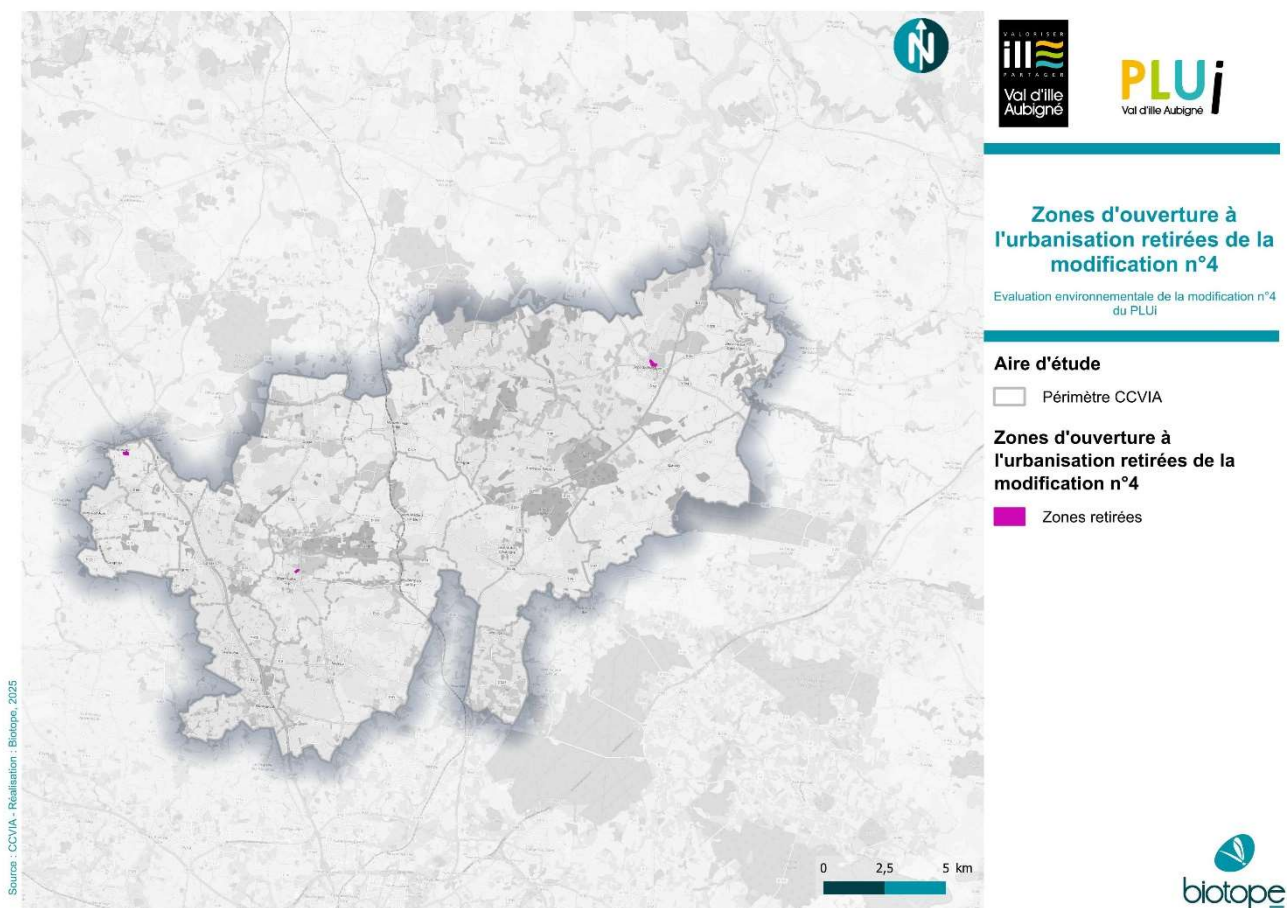
Enjeu

Enjeux paysagers : Aucun enjeu spécifique n'est associé au paysage. Le site est en lisière d'urbanisation et devra donc prendre en compte son insertion paysagère.	Négligeable
Ressources naturelles	Enjeu
Ressource en eau : Le secteur intersecte le zonage d'assainissement collectif. La station d'épuration, via les travaux de transfert sur Hédé prévus, a une capacité suffisante pour l'opération envisagée. La zone est située hors des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable. Consommation prévisionnelle d'eau potable : 4 875 m3/an – 5850 m3/an	Nul
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : la zone 1AU n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier Aléa mouvement de terrain : aucun risque lié à cet aléa. Aléa de remontée de nappe : aucun risque lié à cet aléa. Nuisances : aucune nuisance spécifique n'est notée sur la zone.	Nul
Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction	
L'urbanisation va induire une artificialisation de milieux naturels dont une destruction de surfaces de zones humides et la dégradation d'habitats potentiels pour la biodiversité locale.  Légende Vocation de la zone - Dominante habitat / secteur plus dense - Dominante activités - Dominante équipement - Dominante espace vert et de loisirs - Renouvellement urbain Principes de voiries - Maillage principal - Maillage secondaire - Principes d'accès - Zone de stationnement à créer - Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre Prescriptions urbanistiques et paysagères - Patrimoine bâti à préserver - Bâtiment à démolir - Orientation faitage - Façade urbaine structurante (à préserver / à aménager) - Espace public (à restructurer / à aménager) - Lisière urbaine (à préserver / à aménager) - Point de vue à préserver - Perspective particulière à mettre en valeur - Arbres, haies (à préserver / à créer) - Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver Autre - Hydrologie - Secteur soumis au risque inondation	
E	Les haies existantes à l'est, à l'ouest et au nord seront préservées et renforcées.

R L'opération devrait prévoir des espaces verts :

- Un espace vert au sud du secteur longera la haie existante (la haie bocagère se situe en dehors du secteur). Cet espace accueillera un cheminement mode doux. Ce cheminement sera accompagné par des plantations. Les plantations seront composées de préférence par des essences fruitières. Elles offriront des percées afin d'ouvrir le quartier sur la campagne.
- Un espace vert traversant du nord au sud permettra de renforcer la trame verte de la commune. Cet espace accueillera un cheminement mode doux.
- Un espace vert traversant de l'est à l'ouest permettra de renforcer la trame verte de la commune. Il pourrait être constitué des fonds des jardins. Dans ce cas, un espace public d'une largeur d'environ 2 mètres sera préservé entre deux fonds de jardin pour des plantations des arbustes et leur entretien.

A défaut d'évitement de l'impact sur les zones humides, les incidences négatives pressenties sont fortes.



Carte 11 – Zones d'ouverture à l'urbanisation retirées de la modification n°4 (source : VIA)

2.2 Modification des OAP

2.2.1 OAP n°1 : La Motte Jehan – Langouët

Au regard du projet existant de transfert des effluents de Langouët vers la station de La Mézière, il a été précisé dans les principes d'aménagement :

- *Tout raccordement supplémentaire au réseau d'assainissement doit être conditionné au transfert préalable autorisé et effectif d'assainissement de Langouët vers le système d'assainissement de La Mézière.*

Les incidences après mesures sont donc non significatives

2.2.2 OAP n°14 : Le Champ Colliots – Melesse

Au regard de la non-conformité constatée des capacités d'assainissement par rapport aux besoins futurs, il a été précisé :

« La capacité actuelle de la station d'épuration de Melesse est de 5 000 équivalents-habitants (EH) en organique et 8 000 EH en hydraulique. Des dépassements fréquents de la charge organique ont amené la commune à entreprendre l'extension de la station d'épuration.

L'agrandissement projeté à terme une capacité nominale de 10 600 EH et une capacité de pointe de 15 720 EH. Les travaux d'extension ont démarré en 2025. Sa mise en service est prévue 1er trimestre 2026. En parallèle, un schéma directeur est en cours de réalisation. Dans le cadre du projet d'extension de la station d'épuration, la commune de Melesse a estimé une charge complémentaire de 483 EH pour les secteurs 2AUG et 2AUA ».

Il est également précisé dans les principes d'aménagement de l'OAP :

- *Tout raccordement complémentaire au réseau d'assainissement doit être conditionné à l'autorisation et à la mise en service effective du nouveau système d'assainissement de Melesse.*

Par ailleurs, l'OAP a également été modifiée pour prendre en compte la zone humide existante sur la parcelle. Ainsi la zone d'implantation du projet a été réduite et une zone d'espace d'intérêt environnemental (zone humide) à préserver a été ajouté sur la partie nord.



À la suite de l'intégration de ces mesures, l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation est non significative.

2.2.3 OAP n°13 : La Métairie II – Melesse

Au regard de la non-conformité constatée des capacités d'assainissement par rapport aux besoins futurs (en l'absence des travaux d'extension effectivement réalisés), il a été précisé parmi les principes d'aménagement de l'OAP :

- Tout raccordement complémentaire au réseau d'assainissement doit être conditionné à l'autorisation et à la mise en service effective du nouveau système d'assainissement de Melesse.

À la suite de l'intégration de ces mesures, l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation est non significative.

2.2.4 OAP n°3 : Haut-Vaugreux – Vignoc

Concernant la gestion de l'assainissement au niveau de la commune, il a été précisé :

« La commune de Vignoc est raccordée à la station d'épuration du SIA de la Flume et du Petit-Bois. La capacité nominale de la station est 15 500 EH (arrêté préfectoral du 30/07/2018).

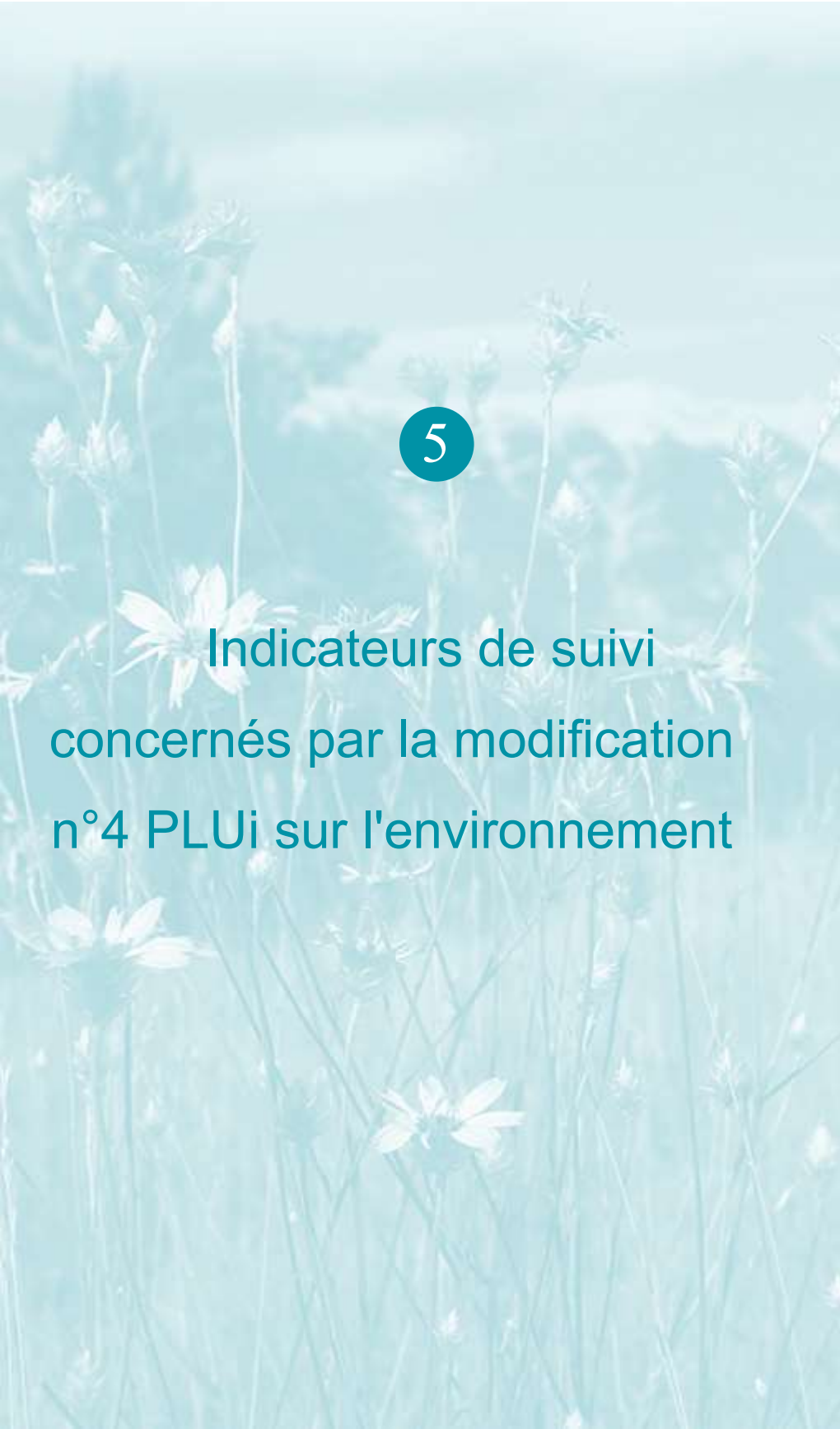
Le schéma directeur réseaux a été réalisé en 2017. De 2019 à 2023 le taux de charge organique de la station est de 55 % en moyenne et 75 % en percentile 95. Les normes de rejet sont respectées Cette station fait partie de l'actualisation de l'étude des capacités d'épurations des eaux usées de la métropole rennaise à horizon 2050. L'étude conclut que la station d'épuration n'arrivera pas à la saturation à l'horizon 2050 ».

2.3 Synthèse des mesures prises dans le cadre de la modification n°4 du PLUi

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments intégrés au projet de modification du PLUi pour éviter, réduire, voire compenser, ses effets sur les différentes thématiques environnementales.

Thématique environnementale	Mesures	
Consommation de l'espace	E	Réflexion argumentée sur les besoins en nouveaux logements (objectifs de population cohérent avec les tendances, identification des potentiels en réinvestissement de l'existant). Resserrement du développement urbain autour des pôles déjà existants et de l'unité urbaine centrale.
	R	Délimitation précise des nouveaux espaces qui seront nécessaires au développement du territoire.
Biodiversité et trame verte et bleue	R	Les modifications des OAP permettent une meilleure intégration des éléments naturels présentant un intérêt pour la biodiversité. Aucun élément de trame verte et bleue locale n'est impacté par la modification.
Zones humides	E	L'abandon des 3 projets d'ouverture à l'urbanisation permettent d'éviter les impacts sur les zones humides. Par ailleurs, les OAP modifiées permettent d'intégrer les zones humides recensées et d'y associer des mesures de préservation

Thématique environnementale	Mesures	
Ressource en eau		Les modifications d'OAP ont impliqué des modifications de principes d'aménagement pour conditionner la réalisation du projet à l'autorisation préalable des raccordements à la station de traitement des eaux usées concernée.



5

Indicateurs de suivi
concernés par la modification
n°4 PLUi sur l'environnement

1 Objectifs et modalités de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de **caractériser une situation évolutive** (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- D'une part l'état initial de l'environnement ;
- D'autre part les transformations induites par les dispositions de la modification du PLUi ;
- Et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives) Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

Au travers du programme de suivi défini ici, l'objectif n'est pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs qui reflètent le mieux :

- Le suivi des mesures proposées dans le cadre de la modification du PLUi.

Ce tableau de bord sera alimenté par la collectivité tout au long de l'application du PLUi, selon des fréquences fixées par la suite.

2 Présentation des indicateurs retenus

Les indicateurs sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution des enjeux environnementaux et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-dessous ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Aucun indicateur n'est modifié par le projet de modification n°4 du PLUi. Toutefois, les projets portés par cette modification font évoluer plusieurs indicateurs existants, présentés dans le tableau ci-après.

Tableau 9 : Indicateurs de suivi concernés par la modification n°4 du PLUi

Sous-thèmes	Objectif poursuivi	Indicateurs	Unités	État initial (1)	Source, organisme	Périodicité de suivi
Biodiversité et patrimoine naturel						
Trame Verte et Bleue	Suivre l'efficacité de la mesure de réduction visant le maintien de la perméabilité écologique globale du territoire	Linéaire de haie planté dans les secteurs dégradés	m	0	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
		Linéaire de haie planté dans les secteurs très dégradé	m	0	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
Linéaire de haie	S'assurer de l'efficacité des mesures de protection des haies	Linéaire de haie sur la CdC	km		VIA	3 ans
Nature en ville	Suivre l'évolution de la part des surfaces favorables à l'expression de la biodiversité urbaine	Nombre de secteur réalisant une surface éco aménageable > à 20,30,40 ou 60% selon les secteurs	%	0	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
		Nb de PC avec de toiture végétaliser et surface avec toiture végétalisé	nb	0	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
Ressource en eau						
Ressource en eau	Suivre l'évolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau potable consommé	Vol/an /hab		VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
	Suivre l'évolution de la capacité épuratoire résiduelle des stations d'épuration	Nombre de logement créés par commune / aux capacités des stations de traitement des eaux usées	Nombre de logement / nombre de logements max	Cf. mise à jour de la partie assainissement dans l'actualisation de l'EIE	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
Energie - GES						
Consommation énergétique	Suivre l'évolution de la consommation énergétique territoriale	Consommation d'énergie finale totale à l'échelle de la Communauté de communes	Teq/hab/an	Données de référence 2010 : 1,5 teq/hab/an	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
Gaz à Effet de Serre	Suivre l'évolution des émissions de GES à l'échelle de VIA	Emissions de GES par habitant	TeqCO2/hab	Données de référence 2010 : 7,7	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi

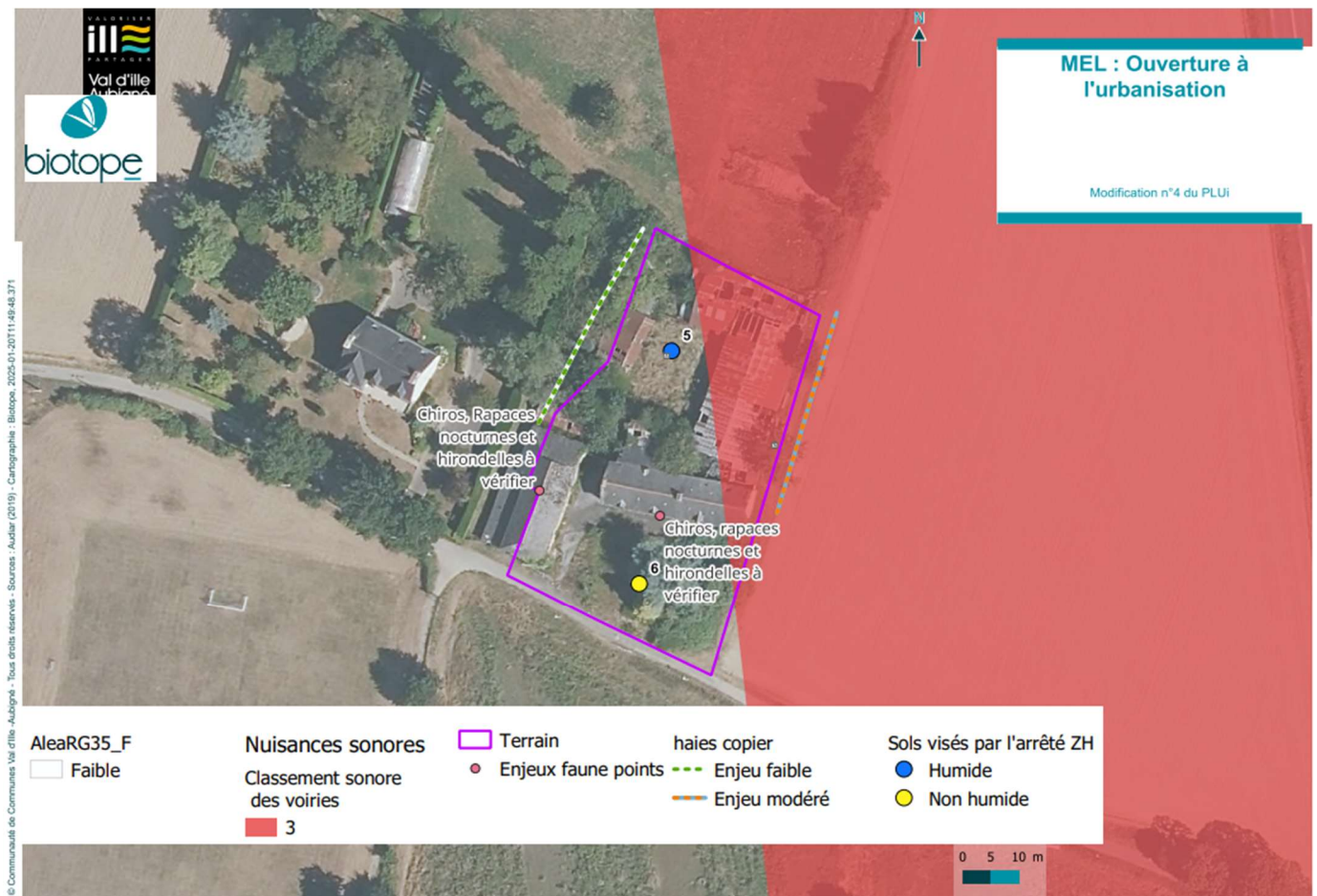
Sous-thèmes	Objectif poursuivi	Indicateurs	Unités	État initial (1)	Source, organisme	Périodicité de suivi
				<i>teqCO2/ Hab</i>		
Mobilité douce	Suivre l'évolution du déploiement des modes de transports décarbonés et du co-voiturage	Linéaire de piste cyclable	km	<i>Données de référence 2018 : 13,2 km</i>	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
		Nombre d'aire de co-voiturage	Nb	<i>Données de référence 2018 : 10</i>	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
		Surface d'emplacement réservé acquise en lien avec les cheminements doux	m ²	0	VIA	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi

6

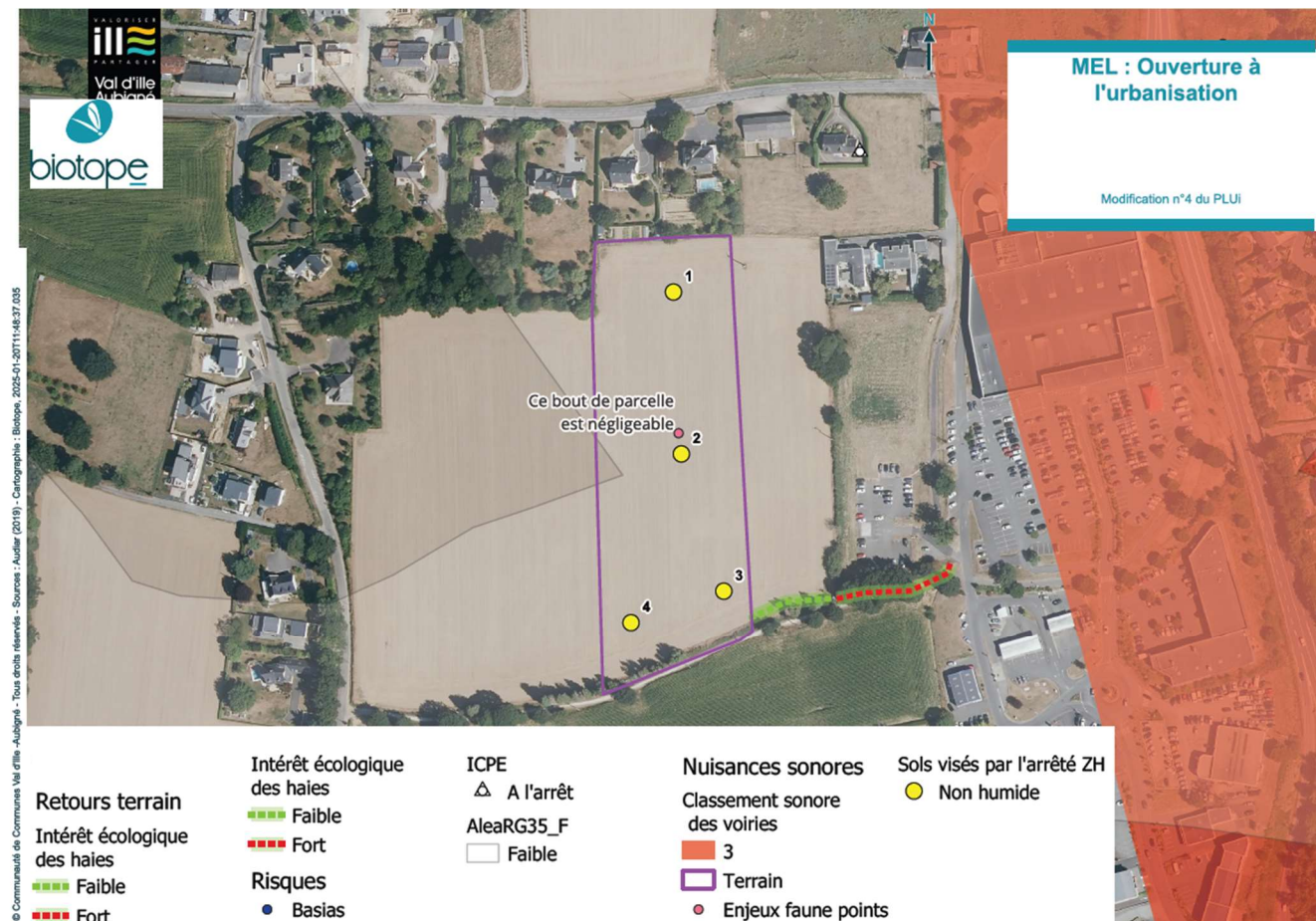
Annexes

1 Annexe 1 : Atlas issu du croisement des enjeux environnementaux et des ouvertures à l'urbanisation (dont celles abandonnées)

Melesse - Le Champs Colliots



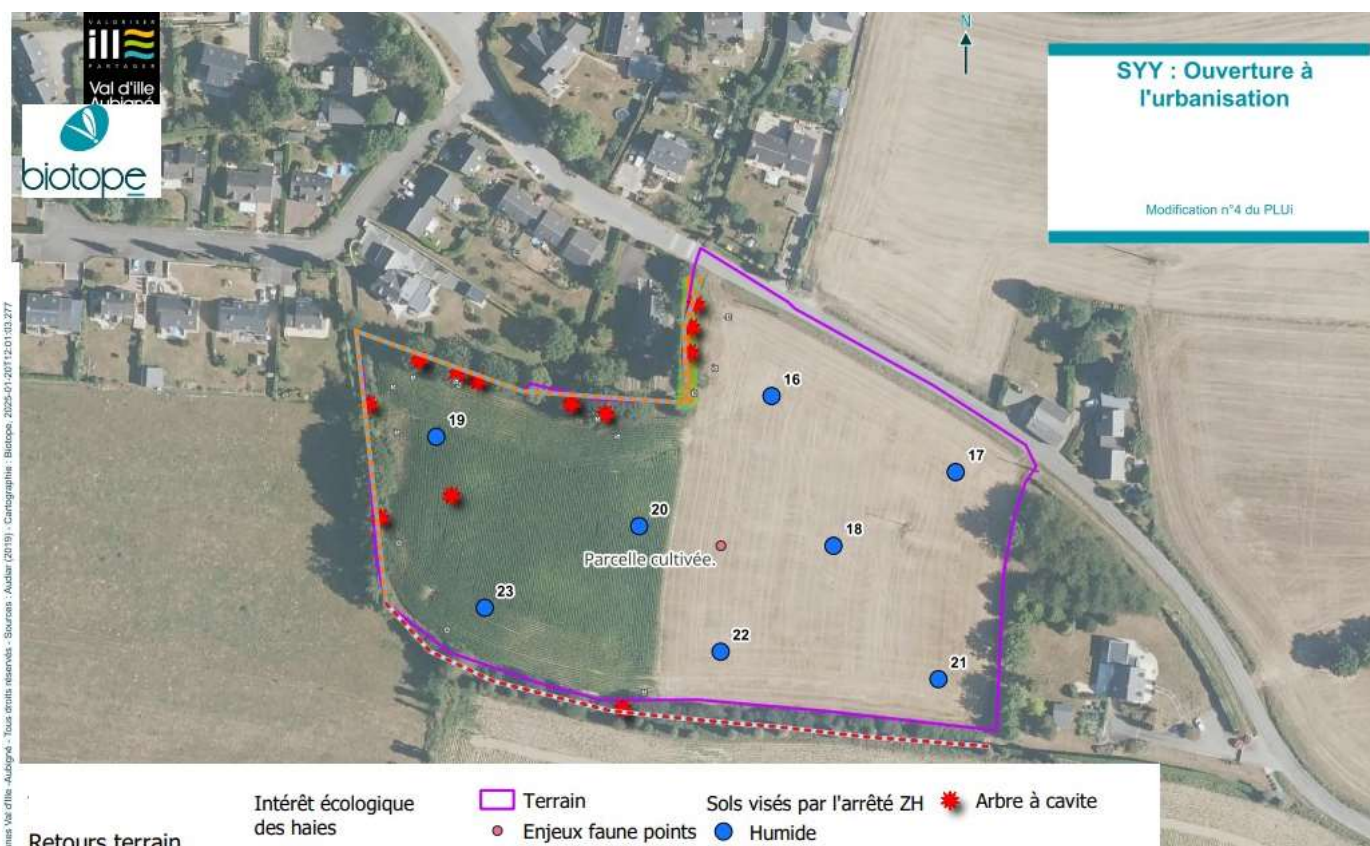
Melesse – La Métairie II



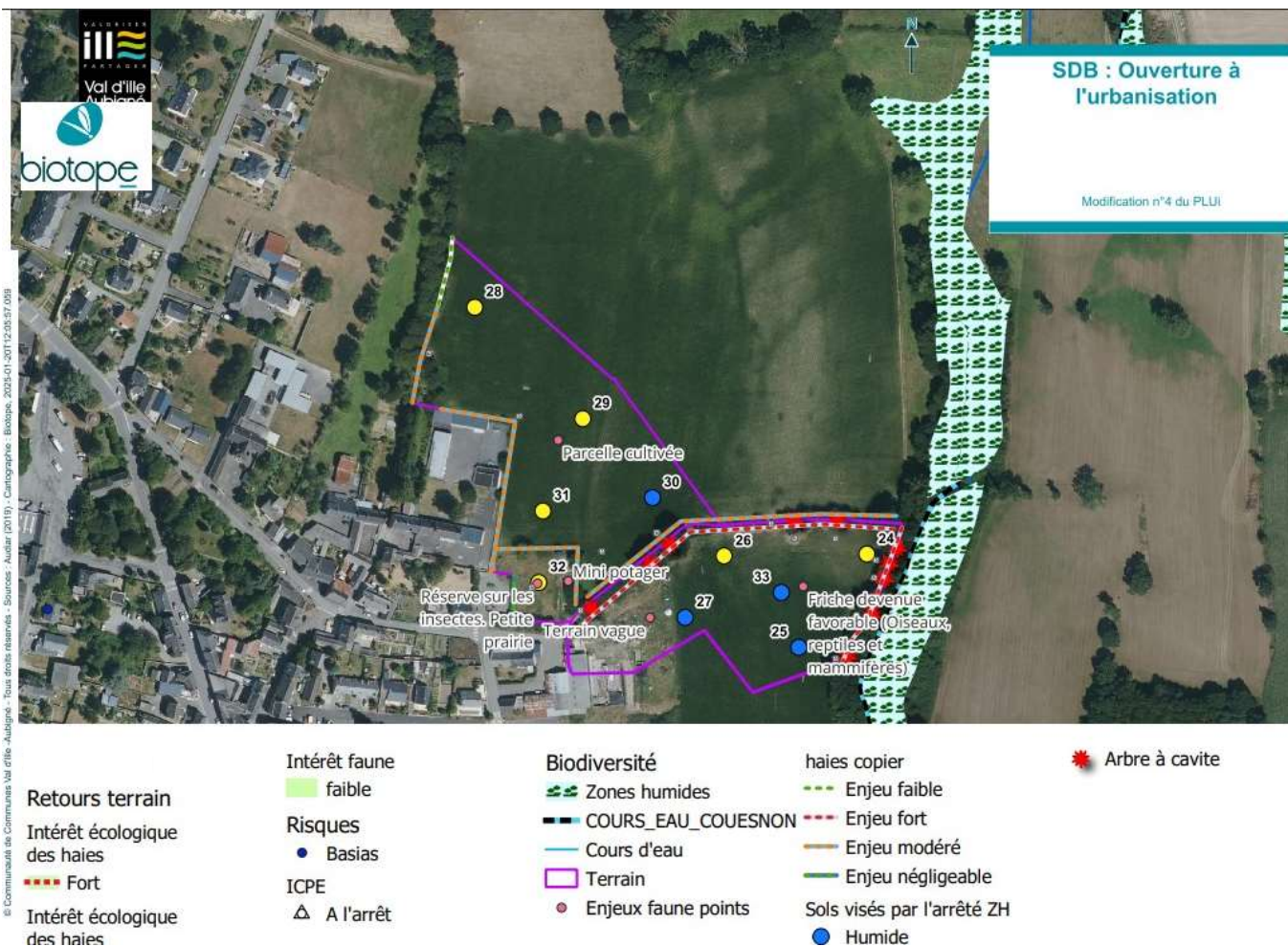
Montreuil-le-Gast – Le Clos devant



Saint-Symphorien – Le Rocher



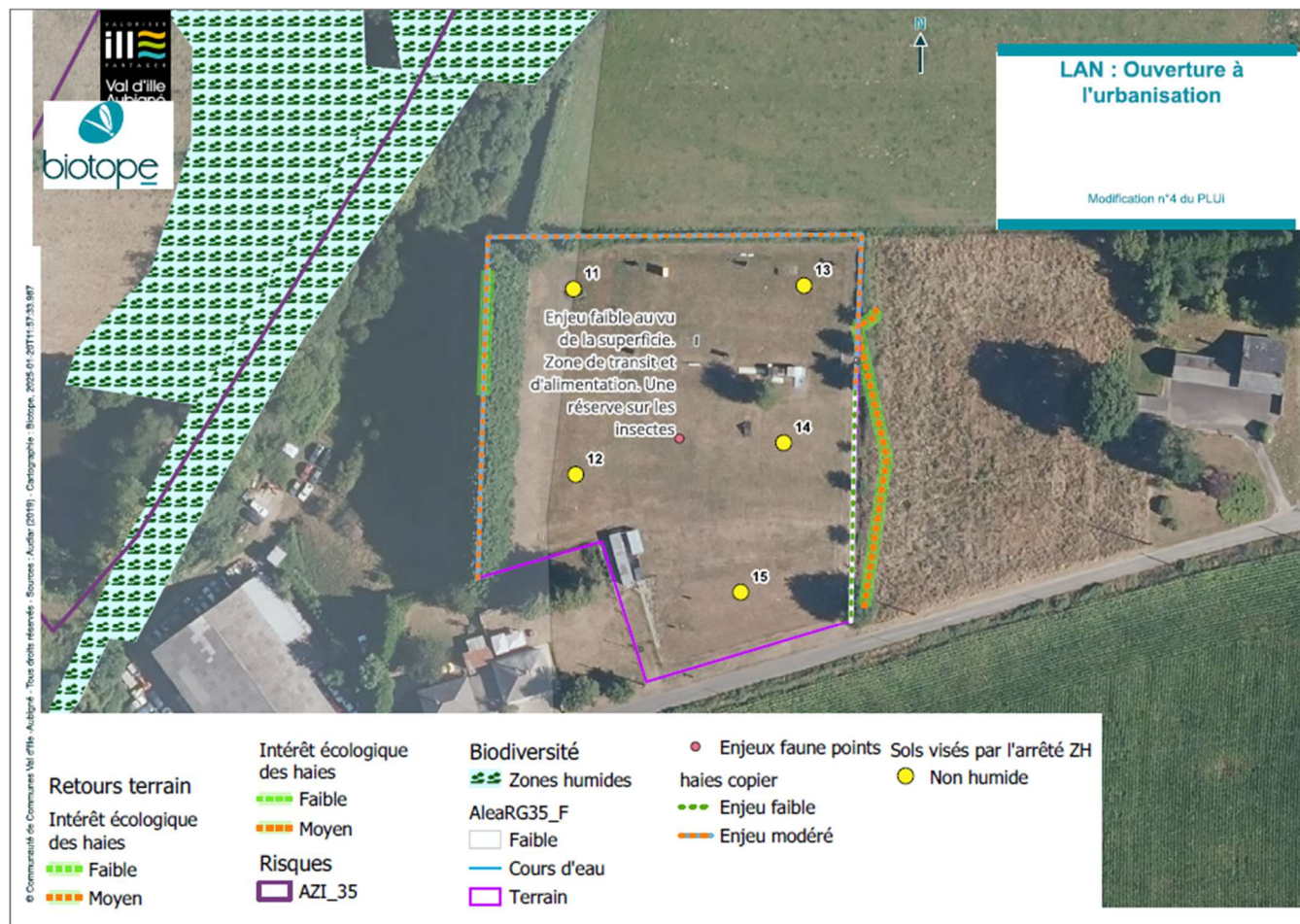
Sens-de-Bretagne – La Clouyère



Vignoc – Le Haut-Vaugreux (source : Biosferenn)

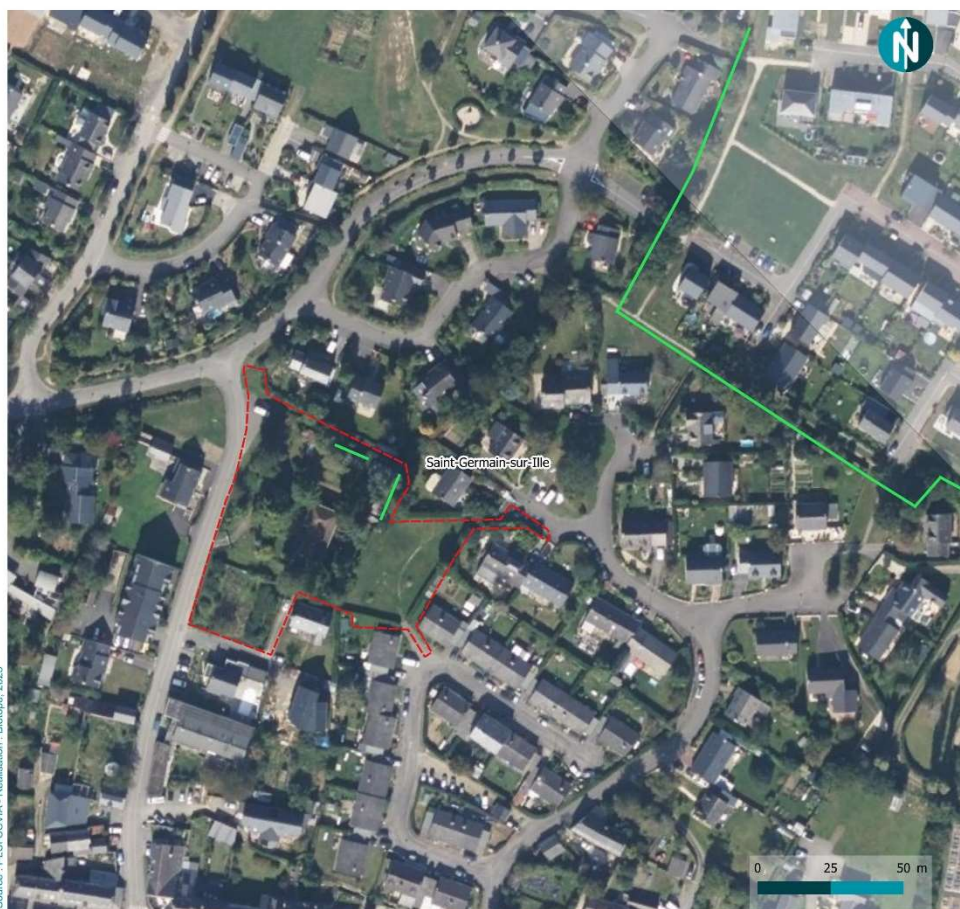


Langouët – La Motte Jehan



2 Annexe 2 : Atlas issu du croisement des enjeux environnementaux et OAP ajoutées





Sources : PLUI CCVA - Réalisation : Biotope, 2025



OAP n°2 - rue de la scierie - Saint-Germain-sur-Ille

Evaluation environnementale de la modification n°4
du PLUi

Aire d'étude

 Périmètre de l'OAP

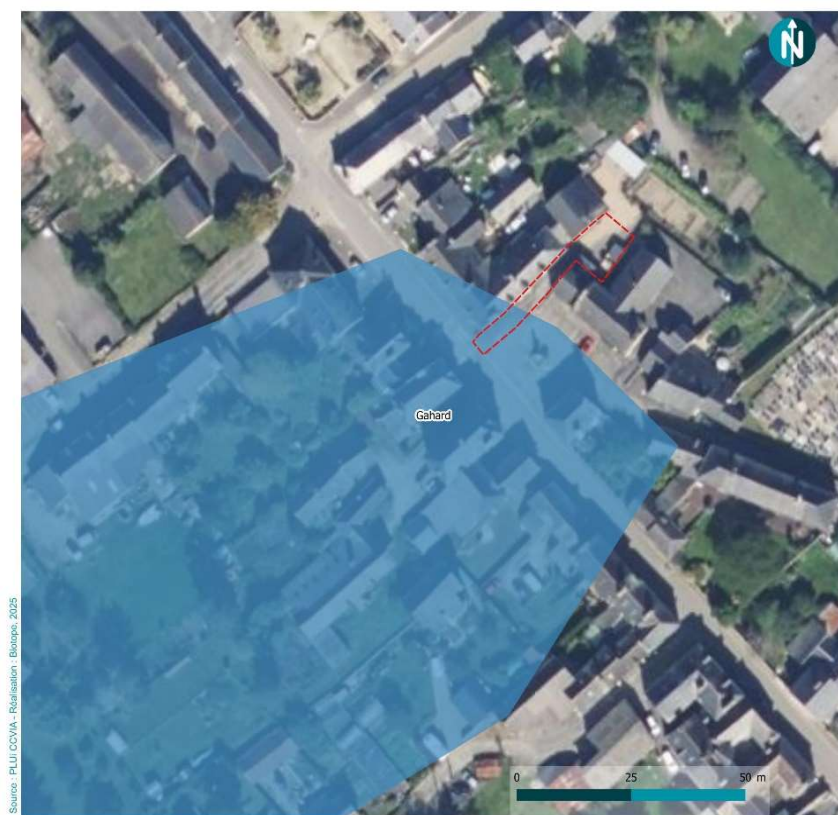
Enjeux

 Élément de paysage (R 151-43 5°)
- Haie arborée



3 Annexe 3 : Atlas issu du croisement des enjeux environnementaux et emplacements réservés ajoutés ou déplacés





Source : PLU CCVA - Réalisation : Biotope, 2025



PLUi
Val d'ille Aubigné

Emplacement réservé - Gahard

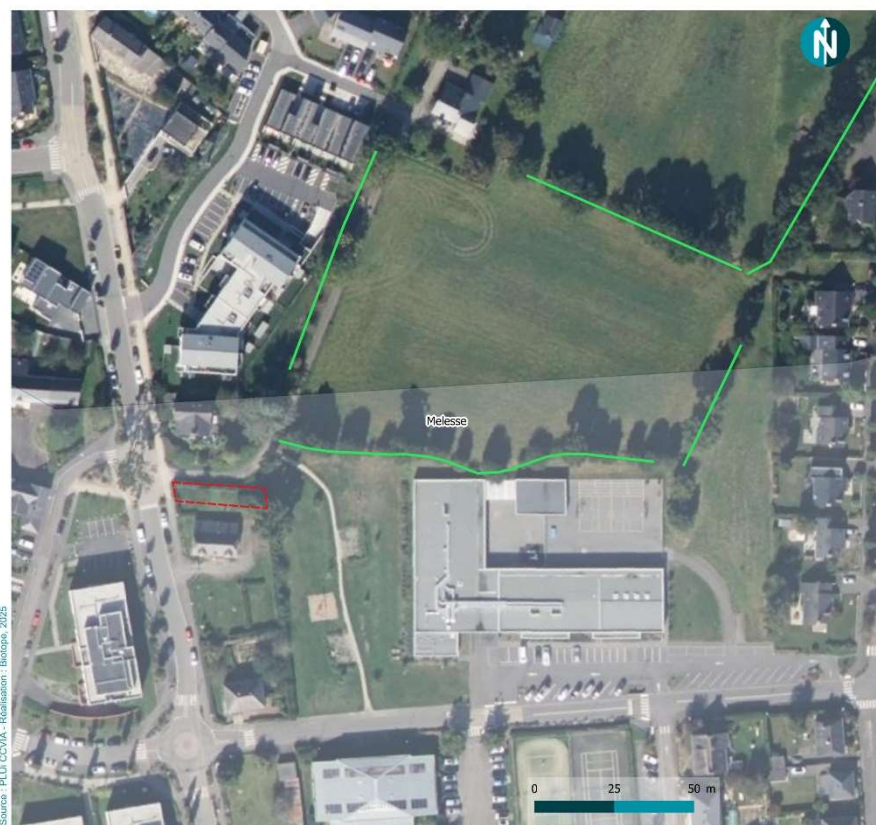
Evaluation environnementale de la modification n°4
du PLUi

Aire d'étude

Périmètre de l'emplacement réservé

Enjeux

Aléa moyen retrait-gonflement des
argiles



Source : PLU CCVA - Réalisation : Biotope, 2025



PLUi
Val d'ille Aubigné

Emplacement réservé - Melesse

Evaluation environnementale de la modification n°4
du PLUi

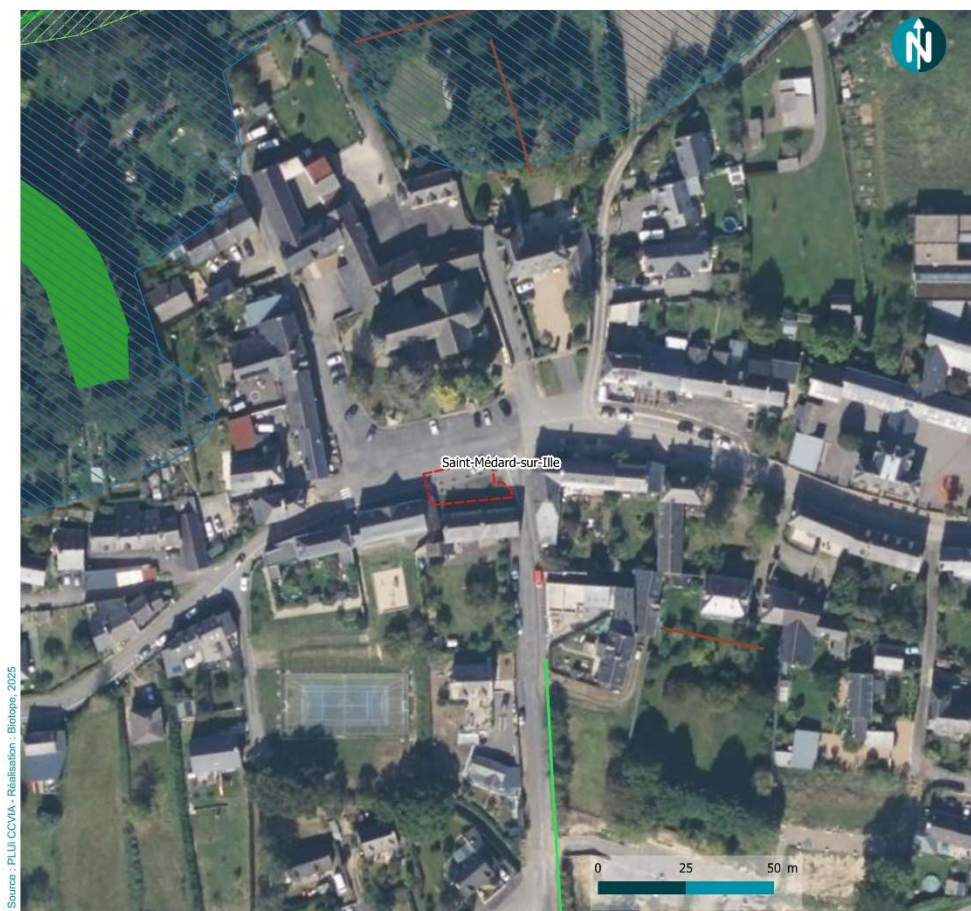
Aire d'étude

Périmètre de l'emplacement réservé

Enjeux

Élément de paysage (R 151-43 5°) -
Haie arborée





Source : PLUi CCVIA - Réalisation : Biotope, 2025



PLUi
Val d'ille Aubigné

Emplacement réservé - Saint-Médard-sur-Ille

Evaluation environnementale de la modification n°4
du PLUi

Aire d'étude

Périmètre de l'emplacement réservé

Enjeux

Élément de paysage (R 151-43 5°)

Espace boisé classé (L 113-1)

Espace boisé classé (L 113-1)

Fond de vallée : réservoir de
biodiversité de la TVB

