



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de Saint-Ouen-des-Alleux (35)**

n°015753/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 28 mai 2026 pour l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Ouen-des-Alleux (35).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffie, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol.

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

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la communauté d'agglomération Fougères Agglomération pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 25 mars 2026.

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

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS) le 5 mai 2026 qui a envoyé sa contribution le 4 juin 2026.

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

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

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

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

Avis au lecteur

Le présent avis comporte à la fois :

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

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés	5
1.1. Contexte et présentation du territoire	5
1.2. Présentation du projet de révision du PLU	6
1.3. Enjeux environnementaux associés	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale	8
2.1. Observations générales	8
2.2. État initial de l'environnement et diagnostic	8
2.3. Justification des choix, solutions de substitution	9
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées	10
2.5. Dispositif de suivi	11
3. Prise en compte de l'environnement	11
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	11
3.1.1. Habitat	11
3.1.2. Activités et équipements	13
3.1.3. Constructions en zones naturelles et agricoles	13
3.1.4. Consommation des sols et réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	14
3.2. Préservation de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau » et des eaux pluviales	15
3.2.1. Gestion des eaux usées	15
3.2.2. Gestion des eaux pluviales	15
3.2.3. Approvisionnement en eau potable	16
3.3. Préservation de la biodiversité et de ses habitats	16
3.4. Qualité paysagère, cadre de vie	18
3.5. Prise en compte des risques, limitation des nuisances et préservation de la santé humaine	18
3.6. Adaptation au changement climatique, énergie, mobilité	18
GLOSSAIRE	20

Synthèse de l'avis

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine à une trentaine de kilomètres au nord-est de Rennes, Saint-Ouen-des-Alleux est une commune rurale s'étendant sur 15,2 km². Son paysage est marqué par la présence de la vallée du Couesnon au sud et celle de la Minette au nord. Le bourg se situe au centre du territoire. La commune est membre de la communauté d'agglomération de Fougères Agglomération.

Sa population s'élevait à 1 326 habitants en 2023, en croissance démographique de + 0,38 % par an entre 2017 et 2023 (+ 0,1 % entre 2016 et 2022). En 2022, le parc de 620 logements, essentiellement constitué de maisons individuelles, comportait 6 % de logements vacants et 5,2 % de résidences secondaires.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) porte sur une durée de 12 ans. Fondé sur une croissance démographique de + 1 % par an, il vise un gain de 180 habitants sur la période 2025-2037. Le dossier estime ainsi un besoin de 120 logements sur 12 ans.

Dix orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles encadrent l'aménagement des secteurs de projet. Quatre OAP thématiques prévoient des dispositions sur des enjeux spécifiques : « biodiversité », « mobilités », « paysage » et « habitat ». Le projet prévoit également huit secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones naturelles et agricoles.

La consommation foncière atteindrait environ 5,8 ha sur la période 2025-2037.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale (Ae) sont **la limitation de la consommation des sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation, voire l'amélioration, de la qualité des milieux aquatiques, ainsi que la protection de la biodiversité et de ses habitats**. Les enjeux de qualité paysagère et de maîtrise des déplacements méritent également d'être traités.

Le projet démographique retenu, en net décalage avec les tendances récentes et incompatible avec le schéma de cohérence territoriale du pays de Fougères, entraîne une surestimation du besoin en logements. Le potentiel de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine doit être mis à jour et optimisé *via* un recours plus systématique aux OAP sur les secteurs stratégiques.

Bien que les surfaces à urbaniser soient réduites par rapport au PLU en vigueur et que le projet de développement se concentre autour du bourg, **la consommation des sols affichée reste excessive au regard des besoins identifiés (logements, équipements, activités économiques) et du manque de justifications dans le dossier**. L'urbanisation de certains secteurs devrait être reportée, voire abandonnée.

Au vu des dysfonctionnements existants dans le système d'assainissement des eaux usées, la construction d'une nouvelle station de traitement des eaux usées est envisagée. En attendant sa mise en service effective, un report à plus long terme des projets d'urbanisation est à prévoir.

Une analyse de la qualification et des fonctionnalités des éléments constitutifs de la trame verte et bleue doit être menée à l'échelle locale. Les mesures relatives à la préservation de la biodiversité et de ses habitats méritent quant à elles d'être renforcées.

Enfin, les possibilités de développement offertes au sein du STECAL des Alleux doivent être réduites au regard des sensibilités environnementales du secteur et des incidences potentielles sur l'environnement.

L'Ae recommande de reprendre la révision du PLU ainsi que son évaluation environnementale.

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

Avis détaillé

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

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

1.1. Contexte et présentation du territoire

Cette partie aborde le contexte territorial tel que l'Ae le perçoit, sans prise en compte du dossier présenté. Sauf mention contraire, les chiffres présentés dans cette partie sont des données Insee 2022.

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, à une trentaine de kilomètres au nord-est de Rennes, Saint-Ouen-des-Alleux est une commune rurale s'étendant sur 15,2 km². Elle est membre de la communauté d'agglomération de Fougères Agglomération, qui regroupe 38 communes. Elle est bordée au sud par la vallée du Couesnon et au nord par celle de la Minette, affluent du Couesnon. Situé au centre du territoire, le bourg est traversé par deux routes départementales (RD) : la RD 102 reliant Mézières-sur-Couesnon au sud à Saint-Brice-en-Coglès au nord et la RD 22 vers Saint-Marc-sur-Couesnon à l'est. Il est également bordé au nord par la RD 20 joignant Sens-de-Bretagne à Fougères. L'autoroute A84 est accessible à une dizaine de kilomètres.

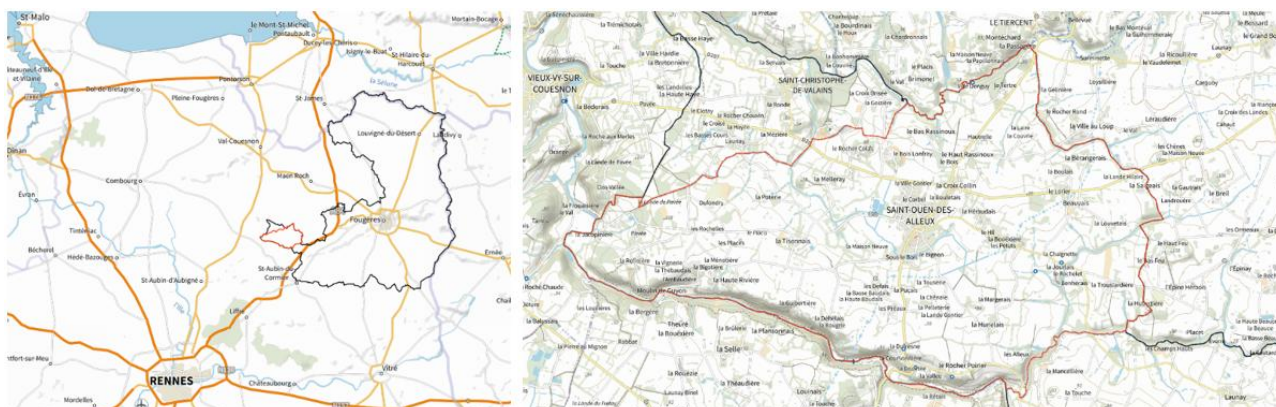


Figure 1 : Localisation de Saint-Ouen-des-Alleux (source : GéoBretagne)

La commune ne dispose que d'un seul espace protégé ou inventorié^a. Il s'agit de la vallée du Couesnon, espace naturel sensible^b géré par le département. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne^c, l'identifie cependant au sein du grand ensemble de perméabilité à préserver « de la Rance au Coglais et de Dol-de-Bretagne à la forêt de Chevré » présentant un niveau de connexion élevé. Il y recense des réservoirs de biodiversité^d, notamment le long des nombreux cours d'eau et de leurs abords mais aussi sur les secteurs où le bocage est plus dense, principalement sur la moitié ouest du territoire. Au nord de la commune, le SRADDET identifie également un corridor à l'échelle régionale, s'étendant entre les massifs forestiers et le bocage des marches de Bretagne jusqu'au plateau du Penthièvre.

Selon l'Insee, la population s'élevait à 1 326 habitants en 2023. Elle a connu une évolution démographique annuelle moyenne de + 0,38 % entre 2017 et 2023 (+ 0,1 % entre 2016 et 2022).

En 2022, la commune disposait de 620 logements, essentiellement constitués de maisons individuelles (97,5 %). La part de logements vacants y atteignait 6,0 % et celle des résidences secondaires 5,2 %. Il existe sur le territoire un enjeu majeur d'adéquation entre l'offre de logements et la typologie des ménages¹.

¹ En 2022, la part des petits logements (1 à 3 pièces) est seulement de 17,8 %.

Selon le mode d'occupation des sols (MOS)^e, entre 2011 et 2020, la commune a consommé 10,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dont 6,7 ha destinés à l'habitat, 1,5 ha aux activités et commerces, et 1,4 ha aux équipements².

Saint-Ouen-des-Alleux fait partie de la zone d'emploi de Fougères mais borde également celle de Rennes. Avec 27 emplois pour 100 actifs résidents, la commune présente un caractère résidentiel marqué.

Les déplacements domicile-travail sont effectués très majoritairement en véhicules motorisés (91,2 %). Seulement 1,7 % des actifs utilisent un mode de mobilité actif^f, et 1,1 % les transports en commun. La commune ne bénéficie pas de desserte par les lignes de cars régionaux. Une navette gratuite relie le bourg à la gare routière de Fougères les mercredis et samedis après-midi. En centre-bourg, un parking d'environ 60 places est utilisé comme aire de covoiturage.

En matière de gestion de l'eau, le territoire doit répondre aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne^g et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)^h du bassin versant du Couesnon³.

La commune est concernée par trois masses d'eau réceptrices pour lesquelles le SDAGE 2022-2027 fixe des objectifs de maintien ou d'atteinte de bon état en 2027. Parmi elles, la masse d'eau principale « *la Minette et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Couesnon* », couvrant la partie nord-ouest du territoire dont le bourg, et la masse d'eau « *le Couesnon depuis la confluence du Nançon jusqu'à la confluence avec la Loisançe* », couvrant la partie sud communale, sont en bon état écologique. Sur la partie est, la masse d'eau « *l'Everre et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Couesnon* » est quant à elle en mauvais état écologique⁴.

La commune est équipée d'une station de traitement des eaux usées (STEU) d'une capacité nominale de 800 équivalents-habitants (EH)ⁱ, de type lagunage naturel, dont les effluents sont rejetés dans le ruisseau de Villée, affluent de la Minette. Ces dernières années, le réseau d'assainissement a connu des dysfonctionnements notamment liés à des surcharges hydrauliques en entrée de la STEU.

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT)^j du Pays de Fougères, approuvé le 11 février 2026⁵. Le SCoT révisé identifie la commune comme un pôle de proximité et fonde son projet de développement sur un taux de croissance annuel moyen de + 0,38 % sur la période 2021-2051 en incluant une progressivité par décennie (+ 0,3 % sur la période 2021-2031 puis + 0,4 % sur la période 2031-2041, et ce, à l'échelle du SCoT).

En juin 2025, les élus de Fougères Agglomération ont décidé d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle de la communauté d'agglomération.

1.2. Présentation du projet de révision du PLU

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

Le PLU en vigueur a été approuvé le 19 janvier 2010. Le projet de PLU révisé porte sur la période 2025-2037 (12 ans).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de quatre grandes orientations :

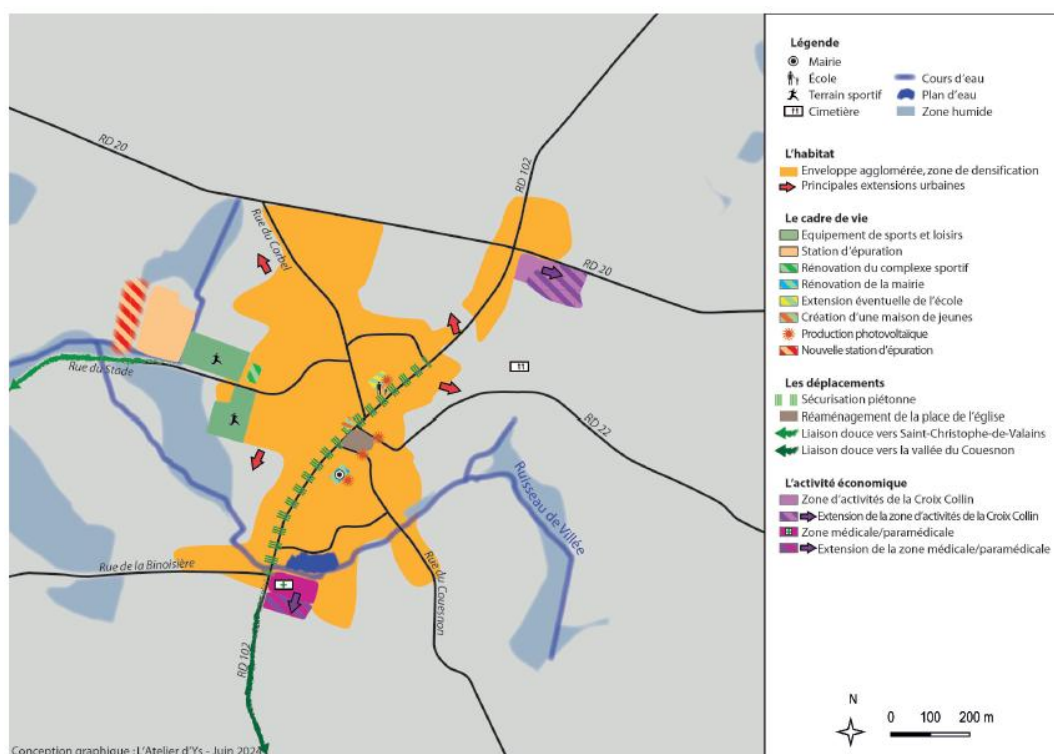
- centraliser l'habitat et maîtriser l'urbanisation ;
- offrir un cadre de vie attrayant ;
- créer de nouveaux emplois sur la commune ;
- préserver la biodiversité et les paysages stratégiques.

² La MOS recense également 0,8 ha à vocation « urbain mixte et bâti divers » et 0,1 ha pour les « infrastructures ».

³ Le SDAGE du bassin Loire Bretagne 2022-2027 a été approuvé le 18 mars 2022 et le SAGE du bassin versant du Couesnon a été approuvé le 12 décembre 2013.

⁴ Les états écologiques des masses d'eau constatés en 2019 ont été confirmés en 2025.

⁵ [Avis de l'Ae n°2025-012509 du 9 octobre 2025 sur le projet de révision du SCoT du pays de Fougères \(35\).](#)



L'hypothèse de croissance démographique choisie est de +1 % par an sur 12 ans. Ainsi, la population atteindrait environ 1 500 habitants à l'horizon 2037⁶, soit une augmentation de 180 habitants par rapport à 2025. Saint-Ouen-des-Alleux vise la production de 120 logements sur la période 2025-2037. Ces derniers seront notamment issus de secteurs en densification dans ou hors orientations d'aménagement et de programmation (OAP)^k (45), d'OAP en extension (50), du lotissement en cours (16) ainsi que de changements de destination (5).

Dix OAP sectorielles encadrent l'aménagement de secteurs. Parmi elles, sept OAP sont à vocation « habitat » dont quatre en extension de l'enveloppe urbaine, deux sont à vocation « activités économiques » pour l'extension de la zone d'activités de La Croix Collin et du pôle de santé et une est à vocation « équipement » dédiée à l'extension de la STEU. L'intégralité des secteurs de projet est classée en zone urbaine (U) ou à urbaniser (1AU). Le projet intègre un échancier prévisionnel suivant deux temporalités : 0-4 ans et 4-8 ans. Quatre OAP thématiques prévoient des dispositions sur des enjeux spécifiques : « biodiversité », « mobilités », « paysage » et « habitat ».

Le projet prévoit également huit secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)¹ au sein des zones naturelles et agricoles, pour une superficie totale de 3,17 ha. Parmi eux, le STECAL des Alleux, couvrant une surface de 1,27 ha, vise à créer, par la rénovation d'anciennes constructions agricoles, un espace multifonctionnel dédié à l'accueil d'événements professionnels ou privés et de séjours thématiques.

Deux emplacements réservés sont également inscrits au PLU pour la création d'une voirie (ER n°1) et l'extension du cimetière (ER n°2).

Le dossier affiche une consommation d'environ 5 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) sur la période 2025-2037 dont 2,1 ha à vocation « habitat et activités compatibles », 1,4 ha à vocation « activités économiques », 0,7 ha à vocation « équipement » ainsi que 0,8 ha pour le STECAL des Alleux. Cependant, selon les éléments présentés page 185 du rapport de présentation (RP), cette estimation ne prend pas en compte le secteur de l'OAP n°4 « rue du Corbel » soit 0,8 ha⁷. La consommation atteindrait en réalité 5,8 ha.

⁶ En se basant sur les 1 308 habitants recensés en 2022 et en appliquant le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de + 1 % jusqu'en 2037, l'augmentation de population calculée entre 2025 et 2037 atteindrait 171 habitants (au lieu des 180 affichés dans le dossier) pour atteindre 1 519 habitants en 2037.

⁷ Le dossier affiche que « la zone 1AUE rue du Corbel étant comptabilisée dans le rapport triennal en ce qui concerne la consommation d'ENAF sur la période 2021-2024 ») mais une confusion semble être faite entre le secteur de l'OAP n°4 « rue du Corbel » et celui de la Landelle sur lequel un permis d'aménager a été délivré.

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Ouen-des-Alleux, identifiés par l'Ae, sont :

- **la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels et agricoles**, au regard de la consommation foncière projetée par le PLU, et afin de s'inscrire dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux régional et national ;
- **la préservation, voire la restauration, de la qualité des milieux aquatiques**, dans un contexte de défaillance des systèmes d'assainissement des eaux usées ;
- **la préservation de la biodiversité et de ses habitats**.

Les enjeux relatifs à la qualité paysagère et aux déplacements nécessitent également d'être traités.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le dossier rappelle que le PLU doit être compatible avec le SCoT du pays de Fougères, cependant il se réfère à l'ancien SCoT, celui en vigueur ayant été approuvé le 11 février 2026. En l'état, **plusieurs éléments clés du projet s'avèrent incompatibles avec le SCoT en vigueur**. C'est notamment le cas pour le TCAM retenu (+ 1,0 % alors que le SCoT fonde son projet de développement sur un taux de croissance annuel moyen de + 0,38 % sur la période 2021-2051 en incluant une progressivité par décennie (+ 0,3 % sur la période 2021-2031 puis + 0,4 % sur la période 2031-2041, et ce, à l'échelle du SCoT).

En l'état, le dossier ne témoigne pas d'une réelle démarche d'évaluation environnementale. L'état initial nécessite des compléments importants et, sur cette base, l'analyse des incidences devra être reprise et approfondie afin de garantir une mise en œuvre pertinente de la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC)^m. Les méthodologies employées méritent d'être clarifiées et les choix justifiés, afin de comprendre la manière dont les décisions ont été arbitrées.

Sur le plan formel, il s'agira de corriger le tableau récapitulatif situé à la fin des OAP (densités et nombre de logements erronés). Le zonage (U/1AU/2AU) ainsi que l'échéance d'urbanisation devraient être inscrits au sein de chaque OAP.

Le résumé non technique (RNT) devra être repris afin d'intégrer les corrections et améliorations attendues sur les éléments clés du projet de PLU comme un TCAM compatible avec le SCoT, le besoin correspondant en logements, la consommation foncière par vocation, etc. L'ajout de certaines illustrations comme une cartographie de l'enveloppe urbaine du bourg, des secteurs de projet avec leurs principales caractéristiques (surface, destination, etc.), de la trame verte et bleue, etc. permettrait de mieux appréhender le projet. Il s'agira également d'expliquer les choix effectués.

L'Ae recommande de reprendre le projet en se basant sur les documents cadres en vigueur, d'adapter en conséquence le projet de développement démographique, et de compléter le résumé non technique.

2.2. État initial de l'environnement et diagnostic

Plusieurs thématiques doivent être approfondies : démographie, trame verte et bleue, assainissement des eaux usées, etc.

Le diagnostic ne présente pas d'analyse socio-démographique robuste aboutissant à une hypothèse de croissance démographique cohérente, ce qui entraîne une estimation faussée et largement surestimée du besoin réel en logements.

Concernant la trame verte et bleueⁿ, aucune investigation n'a été engagée à l'échelle communale pour identifier les éléments constitutifs des quatre sous-trames recensées. Aucune analyse de la qualification et des fonctionnalités des milieux naturels (boisements, haies, landes, cours d'eau, zones humides) n'est produite. Aucun inventaire faune-flore n'a été effectué. Le dossier affiche que « l'idéal serait de prévoir un

état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats ». L'argumentaire exposé n'est pas recevable, d'autant plus que la révision du PLU a été prescrite en 2023. **L'état initial de l'environnement devra être complété afin de différencier les enjeux de préservation et de restauration, et de hiérarchiser ces enjeux.**

Concernant les secteurs de projet, la commune a choisi d'engager des prospections sur le secteur de l'OAP n°6 où existe une forte probabilité de présence de zones humides, et de mener une « contre-expertise » sur la parcelle limitrophe à l'ouest des lagunes existantes où des zones humides ont déjà été identifiées. Ces recherches ont permis de conclure à l'absence de zones humides sur le secteur de l'OAP n°6 et d'identifier environ 1 ha de zones humides à l'ouest des lagunes existantes. L'emprise du projet de la future STEU a ainsi été adaptée pour les éviter. Cette démarche est à souligner, il s'agira de faire valider la délimitation de cette zone humide auprès de la commission locale de l'eau (CLE). Aucune autre prospection n'a été menée sur les secteurs de projets (OAP et STECAL) alors que certains présentent des sensibilités (exemples : OAP n°4 « rue Saint-Brice » couverte par une prairie et ceinturée de haies, STECAL des Alleux en bordure de cours d'eau et de ses zones humides et ripisylves⁸ associées). La faiblesse des investigations menées ne permet pas de qualifier de manière pertinente les enjeux environnementaux. **Un approfondissement des investigations se révèle nécessaire au stade de la planification afin de disposer des éléments permettant d'opérer des choix pertinents, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.**

Sur le volet « assainissement des eaux usées », le dossier évoque clairement le projet de construction d'une nouvelle STEU mais il est peu précis quant au calendrier prévisionnel des travaux et à sa mise en service. Le sujet de l'assainissement non collectif n'est pas abordé. Des compléments importants sont attendus.

L'Ae recommande :

- **de compléter les investigations menées par un travail plus prospectif et proportionné sur les secteurs potentiellement urbanisables ;**
- **d'identifier et de qualifier plus finement les composantes de la trame verte et bleue ;**
- **de compléter les données relatives à l'assainissement des eaux usées.**

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Selon le dossier, trois scénarios démographiques ont été étudiés : une hypothèse « basse » de + 0,5 %, « intermédiaire » de + 1 % et « haute » de + 1,5 %⁸. Le dossier indique alors que le scénario retenu, + 1 %, se justifie par la localisation « favorable » de la commune en limite du pays de Rennes, par son rôle de pôle de proximité identifié dans le SCoT, et par la présence de nombreux services et équipements ainsi que d'une zone d'activités. **Le choix du TCAM communal apparaît surévalué, en net décalage avec les tendances récentes (+ 0,1 % entre 2016 et 2022 et + 0,38 % entre 2017 et 2023) et incompatible avec le projet de développement du SCoT révisé.** En effet, ce dernier se fonde sur un TCAM de + 0,30 % sur la période 2021-2031 à l'échelle du SCoT (puis + 0,40 % sur la période 2031-2041) et identifie la commune comme un pôle de proximité. Or le développement des pôles de proximité, qui ne disposent généralement pas d'une offre de services et d'emplois suffisante, est destiné à être plus mesuré afin de limiter notamment les déplacements motorisés. Ainsi, **il s'agira non seulement de revoir à la baisse le TCAM retenu, en cohérence avec les tendances récentes et le SCoT révisé du pays de Fougères, mais aussi d'élaborer de véritables scénarios de développement permettant de les comparer et de justifier que le scénario retenu prend notamment en compte les objectifs de protection de l'environnement.**

Concernant la délimitation de l'enveloppe urbaine, le dossier évoque qu'il est fait abstraction du document d'urbanisme en vigueur mais que l'occupation réelle des sols et l'application du principe de continuité (distance maximale de 50 m entre deux constructions) ont été prises en compte. Cependant la méthodologie appliquée n'est pas détaillée (surface du bâti retenu, illustration des zones tampons, etc.) et aucune représentation de l'enveloppe urbaine ainsi obtenue n'est présentée. La délimitation du secteur UL dédié aux loisirs mérite d'être mieux justifiée au regard de l'occupation réelle des sols, de l'usage actuel des lieux et des orientations du PADD. Elle devra, le cas échéant, être reprise (cf. figure 3).

⁸ Ces scénarios évoqués dans le rapport de présentation page 117 ne correspondent pas directement aux scénarios alternatifs présentés dans l'analyse des incidences (RP page 202). Des modifications sont à apporter pour rendre le dossier cohérent.



Figure 3 : Secteur des équipements sportifs (Google maps / Règlement graphique / PADD)

Pour le choix des secteurs en extension à destination « habitat », le dossier affiche qu'il a été effectué au regard des critères suivants : proximité des services et des principaux équipements (commerces, école et mairie situés à moins de 500 mètres), proximité du maillage de liaisons douces existantes, à l'écart des éléments majeurs de la trame verte et bleue communale (absence de cours d'eau, de zones humides et de réservoirs de biodiversité notamment) ainsi qu'à l'écart des zones de risque et des secteurs pollués. Le dossier présente une carte illustrant ces différents critères (RP page 121). Quatre secteurs couvrant une surface totale de 2,8 ha sont alors retenus.

Concernant le développement des activités économiques, le dossier évoque que le futur PLU « *se doit de permettre l'extension du garage* » existant dans la zone d'activités de La Croix Collin, il ne précise pas le besoin identifié à ce titre alors que l'urbanisation est envisagée à court terme (0-4 ans). En l'état, **aucun élément concret ne justifie l'extension d'une surface d'1 ha dédiée aux activités économiques.**

L'Ae recommande :

- **de revoir à la baisse l'hypothèse démographique en cohérence avec les tendances récentes et en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale révisé du pays de Fougères, de ré-évaluer en conséquence le besoin en logements ainsi que la surface en extension urbaine correspondante ;**
- **d'identifier clairement et de justifier les besoins liés au développement économique et aux équipements ;**
- **de justifier, de façon détaillée, les motifs pour lesquels les choix des secteurs de projet ont été effectués, en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles, et notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.**

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

Le dossier présente une analyse des incidences du PLU par thématique, qui se révèle très sommaire. De manière générale, **la faiblesse de l'état initial biaise de fait l'analyse des incidences.** Le dossier affirme qu'« à l'exception de la zone à urbaniser prévue pour la création d'une nouvelle station d'épuration, pour laquelle un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé, toutes les zones à urbaniser sont situées à l'écart des réservoirs de biodiversité, donc leur urbanisation n'entraînera a priori pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt. » mais, en l'absence d'investigation spécifique, il se limite à des « *a priori* » sans en apporter une réelle démonstration.

Le dossier compare ensuite les incidences de plusieurs scénarios (RP pages 201-202) : le scénario « *fil de l'eau* » (absence de révision du PLU), l'option « *hameaux toujours constructibles* » et enfin le scénario « *croissance démographique plus faible (+ 0,5 %)* ». L'analyse présentée est très insuffisante et nécessite de réels approfondissements.

L'Ae recommande de reprendre l'analyse des incidences, sur la base d'un état initial approfondi et, le cas échéant, de compléter et/ou renforcer les mesures « éviter-réduire-compenser » au regard des enjeux identifiés, en donnant une réelle priorité à l'évitement.

2.5. Dispositif de suivi

Le dossier présente un tableau recensant une trentaine d'indicateurs suivant dix thématiques. En l'état, le dispositif de suivi se révèle inadapté et inopérant. **Aucune valeur cible ni aucune fréquence de suivi ne sont indiquées. De plus, la pertinence de certains indicateurs pose question.**

Concernant le volet « logement », il s'agira de s'assurer que la production de logements est en cohérence avec les besoins identifiés par des indicateurs pertinents tels que le nombre de logements produits par typologie (dont petits logements), le nombre de logements locatifs sociaux, etc. (les données, issues de la base de données nationales SITADEL⁹, seraient plus adaptées au contexte local si elles étaient fournies par la collectivité). La consommation d'ENAF doit également faire l'objet d'un suivi régulier et approfondi, et ce, par destination (habitat, activités économiques, équipements).

Concernant le volet « assainissement », le tableau affiche une charge organique atteignant « 79 % en moyenne » sur la période 2020-2024, ce qui est incompréhensible. Un suivi annuel de la charge hydraulique maximale et moyenne ainsi qu'un suivi de la qualité des rejets apparaît nécessaire. Sur l'assainissement non collectif (ANC), il s'agira de préciser la part d'installations non conformes à risque sanitaire.

En outre, **l'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée**, notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au PLU, en cas d'incidences négatives sur l'environnement non traitées par les mesures retenues, ainsi que pour produire les bilans de mise en œuvre du PLU.

L'Ae recommande de revoir le dispositif de suivi en le complétant avec des indicateurs pertinents, de définir des fréquences de suivi et des valeurs-cibles afin de pouvoir mettre en œuvre des mesures correctives le cas échéant.

3. Prise en compte de l'environnement

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

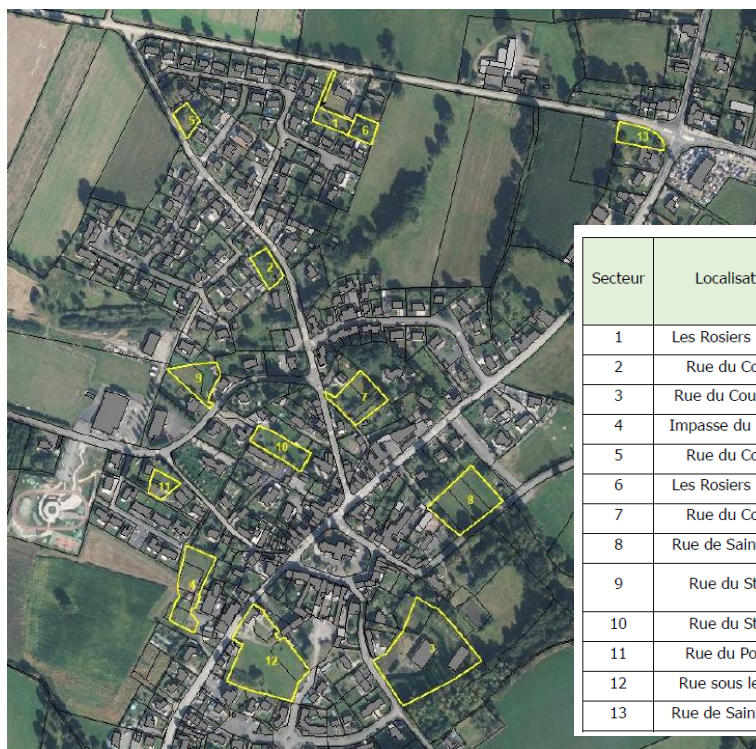
3.1.1. Habitat

Afin d'évaluer le besoin de logements au plus juste, il s'agira avant tout de reprendre l'estimation de la hausse de population en se basant sur un TCAM revu. A titre d'exemple, avec un TCAM de + 0,38 % (soit le taux projeté à l'échelle du SCoT sur la période 2021-2051 et celui constaté à l'échelle communale sur la période 2017-2023), la hausse de population se limiterait à 62 habitants au lieu des 180 affichés dans le dossier.

Pour accueillir ce gain estimé de 180 habitants, le besoin est évalué à 120 logements sur 12 ans. Ainsi, alors que le rythme de production était d'environ 7 logements par an entre 2015 et 2025, il atteindrait 10 logements par an sur la durée du PLU. Aucun élément robuste ne permet de justifier ce scénario. **Le besoin en logements exprimé apparaît nettement surévalué.**

Le dossier présente les résultats du travail mené pour identifier le potentiel foncier et immobilier au sein de l'enveloppe urbaine. 13 gisements fonciers sont ainsi identifiés dans le bourg (cf. figure 4). Comme déjà souligné, la méthodologie employée pour délimiter l'enveloppe urbaine et les critères de sélection des gisements fonciers devront être précisés.

⁹ SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.



Secteur	Localisation	Nombre de logements potentiels	Superficie en m ²	Remarques
1	Les Rosiers Blancs	2	983	/
2	Rue du Corbel	2	873	/
3	Rue du Couesnon	10	7848	OAP à prévoir.
4	Impasse du Manoir	3	2595	/
5	Rue du Corbel	2	638	/
6	Les Rosiers Blancs	2	729	/
7	Rue du Corbel	4	2152	/
8	Rue de Saint-Marc	-	3450	Opération de 3 logements en cours.
9	Rue du Stade	2	1611	Passage d'un cours d'eau dans la partie nord.
10	Rue du Stade	-	1559	Parcelle sans accès.
11	Rue du Porche	2	692	/
12	Rue sous le Bois	15	4313	OAP à prévoir.
13	Rue de Saint-Brice	2	1095	/

Figure 4 : Inventaire des gisements fonciers et potentiel de production de logements (source : dossier)

Le dossier fournit ensuite un tableau récapitulant le potentiel de production par gisement foncier mais il ne détaille pas comment ces chiffres ont été obtenus (densité minimale, évaluation de la rétention foncière^p, etc.). De plus, il n'explique pas sur quels critères les secteurs d'OAP ont été sélectionnés. Selon le tableau, deux secteurs sont fléchés par une « OAP à prévoir », il s'agit des secteurs de plus grandes surfaces (« rue du Couesnon » correspondant à l'OAP n°2 de 7 848 m² et « rue sous le bois » correspondant à l'OAP n°1 de 4 313 m²). Un 3^{ème} secteur, non identifié dans le tableau, a finalement été retenu : le secteur 2 « rue du Corbel » couvert par l'OAP n°3. **D'autres secteurs devraient également être couverts par une OAP afin d'optimiser l'usage du foncier et de cadrer l'aménagement futur.** C'est notamment le cas des secteurs contigus 1 et 6 « les Rosiers Blancs » d'une surface cumulée de 1 712 m² d'autant plus que l'accès au secteur 6 semble se faire par le 1. Le secteur 4 « impasse du Manoir », d'une surface de 2 595 m² et situé en limite de l'enveloppe urbaine, ainsi le secteur 7 « rue du Corbel », d'une surface de 2 152 m², doivent également être couverts par des OAP.

En se basant sur les chiffres affichés dans les OAP sectorielles (n°1, 2 et 3), le potentiel de production en densification au sein des OAP atteint 39 logements au lieu des 27 estimés initialement¹⁰. Le potentiel total, dans et hors OAP, atteint donc 57 logements au lieu des 45 affichés. Les chiffres sont à corriger.

Le projet prend en compte les 16 logements prévus dans le cadre du lotissement privé de La Landelle, situé rue Saint-Brice. **Il devrait également intégrer les 9 logements prévus dans l'opération de requalification sur le site d'un ancien garage.**

Le potentiel de production dans l'enveloppe urbaine atteint donc 82 logements au lieu des 61 annoncés. De plus, comme souligné auparavant, le recours à d'autres OAP en densification permettrait de l'augmenter. Le projet vise également la mobilisation de 5 logements issus des bâtiments susceptibles de changer de destination (sur un potentiel de 77 bâtiments identifiés).

En complément, le dossier prévoit quatre secteurs d'OAP en extension urbaine sur une surface totale de 2,7 ha afin d'y produire 53 logements. Sur la base des éléments exposés ci-dessus, **le recours à l'extension urbaine doit être fortement limité et l'urbanisation de certains secteurs doit être abandonnée ou reportée à long terme afin de s'inscrire dans une réelle démarche de sobriété et de limiter la consommation des sols au strict nécessaire.**

¹⁰ 22 logements seront produits au sein de l'OAP n°1 « rue du sous-bois » au lieu des 15 affichés dans le tableau du RP page 108 et 15 logements seront produits au sein de l'OAP n°2 « rue du Couesnon » au lieu de 10.

Les OAP sectorielles prévoient des densités minimales de 19 à 37 logements/ha pour les secteurs en densification et de 18 à 20 logements/ha en extension¹¹. Or **ces densités de 18 à 20 logements/ha correspondent à un modèle de maisons individuelles, ce qui est clairement illustré dans l'OAP thématique « habitat »**. Comme souligné dans le diagnostic, le nombre de très grands logements (5 pièces et plus) est « déjà nettement majoritaire »¹² et « augmente de manière sensible ». **Les densités proposées ne répondent pas à l'objectif affiché de diversification du parc de logements et ne répondent pas aux besoins identifiés (petits logements).**

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est bien intégré dans les OAP. Cependant, les temporalités affichées (0-4 ans et 4-8 ans) sont incohérentes avec la durée d'application du PLU (12 ans). Il s'agira donc de revoir cet échéancier afin que le projet de développement s'échelonne sur l'intégralité de la période et qu'il puisse, le cas échéant, être ajusté. De plus, au vu de l'importance du projet de développement, le recours à des outils de maîtrise foncière (exemple : classement en zone à urbaniser à long terme, 2AU) apparaît essentiel pour disposer d'une réelle marge de manœuvre et limiter la consommation des sols au strict nécessaire.

L'Ae recommande :

- **de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation en densification sur les gisements 1 et 6, 4 et 7 afin d'optimiser l'usage du foncier ;**
- **d'intégrer, au sein des orientations d'aménagement et de programmation, des mesures permettant de diversifier l'offre de logements en correspondance avec les besoins identifiés (petits logements, logements abordables, logements locatifs sociaux) ;**
- **de limiter strictement le recours à l'extension urbaine en reportant à plus long terme, voire en abandonnant l'urbanisation de certains secteurs.**

3.1.2. Activités et équipements

Concernant le développement envisagé de la zone d'activités de la Croix Collin, comme déjà souligné, il s'agira avant tout d'identifier le besoin réel et de revoir, le cas échéant, l'extension prévue au strict nécessaire.

Concernant les équipements, le PLU anticipe le projet de construction d'une nouvelle STEU sur une surface de 0,35 ha (OAP n°10). Il prévoit également l'extension du pôle de santé existant au sud du bourg sur une surface de 0,5 ha (OAP n°9). Le dossier n'apporte aucun élément concret sur les éventuels besoins identifiés alors que le pôle de santé dispose d'une offre conséquente de services médicaux et paramédicaux (cf. RP, 3.2 page 130). Aussi, il s'agira de réinterroger la pertinence d'urbaniser ce secteur et d'adapter, le cas échéant, la surface dédiée au besoin réel.

Enfin, l'OAP n°5 comporte un secteur de 0,1 ha dédié à un équipement. Selon le dossier, il pourrait s'agir d'un équipement de type « micro-crèche », or la surface allouée apparaît surdimensionnée pour un équipement de cette nature. L'urbanisation du secteur étant envisagée à court terme (0-4 ans), il s'agira de confirmer le type d'équipement envisagé et d'étudier la possibilité de l'intégrer à une opération mixte (exemple : implantation en rez-de-chaussée d'un bâtiment d'habitat collectif) afin d'optimiser l'usage du foncier.

L'Ae recommande :

- **de démontrer que l'offre prévue pour les activités économiques et commerciales et les équipements correspond effectivement aux besoins identifiés ;**
- **d'adapter, le cas échéant, les surfaces dédiées au strict nécessaire via le report, voire l'abandon, de l'urbanisation de certains secteurs.**

3.1.3. Constructions en zones naturelles et agricoles

Le projet prévoit huit secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones naturelles et agricoles, pour une superficie totale de 3,17 ha. Sept de ces STECAL visent à maintenir des activités existantes. Le STECAL des Alleux, couvrant une surface de 1,27 ha, vise quant à lui à créer, par la rénovation

¹¹ La prescription n°12 du SCoT indique que 22 logements seront produits dans l'OAP n°1 « rue du sous-bois » au lieu des 15 affichés dans le tableau du RP page 108 et que 15 logements seront produits dans l'OAP n°2 « rue du Couesnon » au lieu de 12.

¹² La maison individuelle représente 91,3 % du parc des logements en 2022.

d'anciennes constructions agricoles, un espace multifonctionnel dédié à l'accueil d'événements professionnels ou privés et de séjours thématiques. Le dossier estime la consommation d'ENAF correspondante à 0,8 ha.

La délimitation du STECAL des Alleux est beaucoup trop permissive, elle empiète notamment sur des zones humides. De plus, ce secteur n'a fait l'objet d'aucune investigation spécifique alors qu'il présente des sensibilités environnementales avérées : localisation au sein d'un réservoir de biodiversité et de corridors écologiques, à proximité immédiate de deux cours d'eau et de leurs ripisylves, présence avérée ou fortement probable de zones humides, etc. De plus, il se situe dans le périmètre de protection rapprochée du point de captage d'eau de La Roche, or ce point n'est pas évoqué dans le dossier. La nature du projet devra être interrogée au regard des incidences potentielles sur l'environnement.



Figure 5 : Localisation du secteur des Alleux (règlement graphique / Google maps / carte OAP "biodiversité")

Concernant le STECAL de la Thébaudais (Asia), le règlement permet la construction de nouveaux bâtiments d'activités jusqu'à 400 m² d'emprise au sol. Cette surface apparaît surdimensionnée au regard de l'activité identifiée (maçon).

En secteur agricole, la construction de logement de fonction est autorisée sous conditions jusqu'à 120 m² d'emprise au sol. Cette surface s'avère également excessive et doit être limitée afin de répondre de manière adaptée aux besoins réels.

L'Ae recommande d'approfondir l'analyse des incidences potentielles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et d'y limiter les possibilités de construction en fonction des besoins réels.

3.1.4. Consommation des sols et réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon le MOS, entre 2011 et 2020, la commune a consommé 10,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Selon le dossier, le projet de PLU entraîne la consommation d'environ 5 ha¹³ d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) sur la période 2025-2037 dont 2,1 ha à vocation « habitat et activités compatibles », 1,4 ha à vocation « activités économiques », 0,7 ha à vocation « équipement » ainsi que 0,8 ha pour le STECAL des Alleux. Comme déjà évoqué, **cette estimation ne prend pas en compte la consommation liée à l'OAP n°4 « rue du Corbel » soit 0,8 ha.** (cf. illustration dans le RP page 185). La consommation atteindrait donc 5,8 ha sur la période 2025-2037. Les chiffres méritent d'être corrigés.

Le dossier présente un état des lieux de la consommation d'ENAF engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et 2024 pour une surface totale de 2,29 ha. Pour une meilleure compréhension, il apparaît opportun de cartographier les secteurs concernés.

Pour estimer la consommation sur la période 2021-2031, une règle de trois est appliquée, cette méthode s'avère inadaptée. Par souci de cohérence, il s'agira plutôt de se baser sur l'échéancier présenté dans les OAP.

De manière plus générale, la consommation induite s'avère excessive au regard de l'importance du projet de développement et du manque de justification des besoins.

¹³ Ce chiffre de 77 ha correspond au total des éléments présentés dans la partie 2.6.2 « Modération de la consommation d'espaces et lutte contre l'étalement urbain » du III. « Justification des choix » alors que le dossier affiche à plusieurs reprises une consommation d'ENAF totale de 75 ha.

3.2. Préservation de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau » et des eaux pluviales

3.2.1. Gestion des eaux usées

• Assainissement collectif

Saint-Ouen-des-Alleux dispose d'une STEU communale, de type lagunage naturel, d'une capacité nominale de 800 équivalents-habitants (EH). Les rejets se font dans le ruisseau de Villée qui rejoint ensuite la Minette. Depuis plusieurs années, le système d'assainissement présente des dysfonctionnements. Le dossier mentionne qu'un diagnostic et un schéma directeur ont été réalisés et que la réalisation d'une nouvelle STEU est à l'étude (dimensionnement estimé à 1 200 EH). Il ne fournit aucun élément concret quant au calendrier prévisionnel des travaux et de la mise en service de la future STEU. Le RNT évoque une mise en service « pour début 2027 » mais cette échéance semble peu réaliste.

Certaines OAP (1, 6 et 7) intègrent une mention précisant que l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la mise en service de la future station de traitement des eaux usées. Cette condition doit être étendue à l'ensemble des secteurs de projet. Pour rappel, avant d'ouvrir à l'urbanisation, une commune doit disposer d'un système de gestion des eaux usées opérationnel, en capacité de traiter l'intégralité des effluents complémentaires produits par cette ouverture à l'urbanisation¹⁴.

L'Ae recommande de reporter l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs et de conditionner toute autorisation de construction à une mise à niveau effective des réseaux d'assainissement et à la démonstration de l'acceptabilité du milieu récepteur.

• Assainissement non collectif

Le service public d'assainissement non collectif est assuré par Fougères Agglomération. Le tableau de suivi indique le nombre de 315 installations recensées sur le territoire en 2022 dont 129 non conformes. Le dossier ne fournit aucun élément détaillé sur l'ANC. Il ne précise pas la part des installations non conformes dont celles à risque sanitaire, ni leur localisation, etc. Il n'évoque pas non plus les potentielles mesures mises en œuvre pour accélérer les mises en conformité.

L'Ae recommande de compléter les informations relatives aux dispositifs d'assainissement non collectif, d'analyser leurs incidences sur le milieu récepteur et, le cas échéant, de proposer des mesures pour y remédier.

3.2.2. Gestion des eaux pluviales

L'OAP thématique « biodiversité » mentionne qu'« on essaiera de favoriser une infiltration de l'eau optimum en imperméabilisant le moins possible les lieux » et qu'« il est également préconisé de gérer les eaux pluviales, dans la mesure du possible, à la parcelle ». Le règlement affiche quant à lui que la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est « recommandée » en zones A, U et N et « exigée » en zones AU. **Le PLU devrait clairement imposer la règle de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle pour tout aménagement, et ce sur tout le territoire communal.** Pour rappel, la prescription n°46 du SCoT demande aux PLU d'« instaurer une obligation d'infiltration à la parcelle à hauteur d'une pluie de 60 mm pour chaque m² imperméabilisé, sur une emprise au sol d'au moins 20 % de la surface imperméabilisée ».

En zones U et 1AU, le règlement impose un coefficient de non-imperméabilisation de 20 % s'appliquant sur les espaces libres de toute construction (sauf habitat collectif de plus de 6 logements). Cette mesure est insuffisante. **Il s'agira avant tout de fixer des coefficients d'emprise au sol maximale et d'imposer des coefficients de pleine terre et ce, par zonage, afin de favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales.**

L'Ae recommande d'imposer clairement la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle et des mesures concrètes favorisant l'infiltration (coefficients d'emprise au sol, de pleine terre, etc.).

¹⁴ Confirmé par une jurisprudence récente de la cour administrative d'appel de Toulouse, 4^e chambre, 25/04/2024, n°22TL00636 <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000049478820> (point 70).

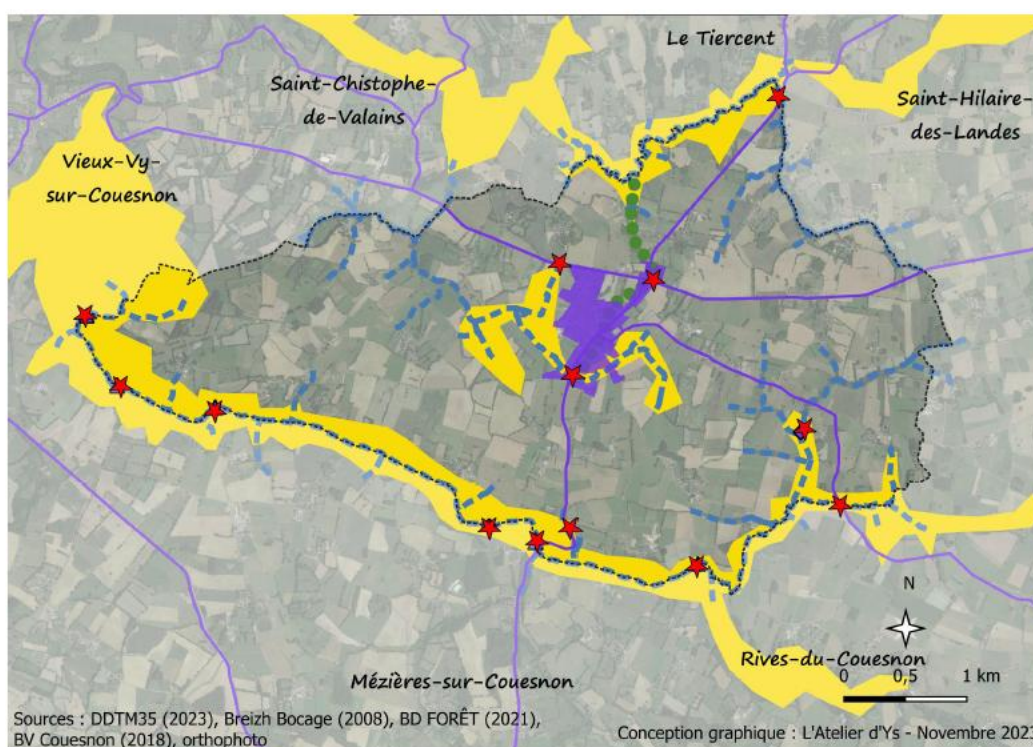
3.2.3. Approvisionnement en eau potable

Le territoire est concerné par les périmètres de protection du point de captage classé prioritaire de La Roche (eau superficielle) situé sur la commune voisine de Mézières-sur-Couesnon. Ce point n'est pas abordé dans le dossier. Les règlements doivent prévoir un zonage et des mesures spécifiques afin d'encadrer l'occupation des sols au sein de ces périmètres et de limiter les risques de pollution et de contamination. Dans le cas présent, le STECAL des Alleux est situé dans le périmètre de protection rapprochée du point de captage d'eau de La Roche. Il s'agira donc d'éviter toute nouvelle activité susceptible d'affecter la qualité de la ressource.

3.3. Préservation de la biodiversité et de ses habitats

Comme mentionné dans le 2.2, une analyse doit être menée à l'échelle locale afin d'identifier les éléments constitutifs de la TVB et de distinguer les éléments à préserver, à restaurer, à créer pour améliorer les continuités écologiques.

En l'état, la représentation de la TVB présentée dans l'OAP « biodiversité » nécessite d'être retravaillée (cf. figure 7).



Légende

- Réservoir secondaire potentiel
- Corridor aquatique
- ★ Point de fragilité potentiel
- Corridor terrestre
- Élément de fragmentation

Figure 6 : Illustration de la TVB tirée de l'OAP « biodiversité » (page 7)

Elle n'identifie aucun réservoir de biodiversité mais seulement des « réservoirs secondaires potentiels » le long de certains cours d'eau. Le tracé du « corridor terrestre » reliant le centre-bourg au cours d'eau de la Minette au nord (représenté en pointillé vert) mérite d'être justifié, voire repris. De plus, cette représentation n'apparaît pas cohérente avec la carte présentée page 11 du PADD.

Le réseau hydrographique communal s'articule principalement autour de trois cours d'eau : le Couesnon au sud, la Minette au nord ainsi que le ruisseau de Villée traversant l'extrémité sud du bourg. Pour préserver les cours d'eau et leurs abords, le règlement prévoit que les futures constructions et installations soient interdites dans une bande d'une largeur de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau. Afin de préserver les fonctionnalités écologiques des cours d'eau et de leurs berges, la bande devrait s'étendre à partir de la limite haute de la ripisylve. Cette marge d'inconstructibilité devrait par ailleurs être reportée sur les documents graphiques pour la rendre plus lisible.

Concernant les zones humides, le règlement reprend l'inventaire effectué en 2018 par le syndicat mixte du SAGE Couesnon et y intègre les zones humides identifiées autour du secteur de la future STEU. Ces zones humides sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme mais certaines d'entre elles sont menacées par l'urbanisation (exemples : zones humides identifiées en zones UL ou As). Afin de garantir leur préservation, elles doivent bénéficier d'un zonage spécifique (exemple : Nzh).

Le règlement indique que « *l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009* ». Il devrait plus clairement préciser que **l'intégralité des zones humides doit être protégée comme exigé dans le SAGE, qu'elles aient été inventoriées ou non**, sans se référer à la police de l'eau. **Il s'agira également d'instaurer une zone tampon permettant de préserver les fonctionnalités écologiques, biogéochimiques et hydrologiques de ces zones humides. A ce titre, les aménagements liés à la future STEU nécessiteront une vigilance accrue en raison de sa localisation en limite de zones humides.** De plus, l'accès à la station est prévu via la rue du stade située au sud, l'accès empiètera de fait sur les zones humides voisines. Des mesures ERC adéquates sont ainsi à prévoir. Il s'agira également de préciser le devenir des lagunes existantes.

Concernant la trame verte, les principaux boisements (sauf les sapinières, peupleraies, etc.) ont été classés en espaces boisés classés (EBC) pour une surface totale de 114 ha. Le règlement ne prévoit aucune zone tampon afin de protéger les abords de ces secteurs boisés. Ce point doit être corrigé.

L'inventaire des haies est issu des données de Breizh Bocage¹⁵ datant de 2008. Au vu de l'ancienneté de ces données, **une analyse de la qualification et des fonctionnalités du bocage actuel est nécessaire afin d'identifier les haies à préserver et celles à renforcer pour favoriser les continuités écologiques.** En l'état, le règlement identifie 136 km de haies ainsi que trois arbres remarquables à protéger. Cet inventaire doit être mis à jour et complété. A titre d'exemple, la ripisylve existante le long du ruisseau de Villée et les chênes isolés (à l'extrémité sud-ouest de l'OAP n°5, au sein de la parcelle agricole au sud de l'OAP n°7, etc.) doivent être protégés.

Le règlement doit également imposer un recul minimal afin de préserver à la fois la partie aérienne et les systèmes racinaires des éléments boisés et bocagers. En cas de suppression d'un élément boisé ou bocager identifié au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme, le règlement prévoit une compensation à 200 % avec « *un rôle écologique et paysager au moins équivalent* ».

Enfin, **le sujet de la trame noire^q n'est pas abordé. Ce volet doit être complété.**

De manière plus générale, il s'agira également de s'assurer de la cohérence entre les différents documents constitutifs du PLU. Les zones humides identifiées autour du secteur de la future STEU ne sont pas reportées dans l'OAP thématique « biodiversité » (OAP page 9). Les éléments d'intérêt écologique ou paysager identifiés au sein des OAP doivent être protégés et reportés sur le règlement graphique (exemples : verger à préserver et 3 châtaigniers (OAP n°1), haie/arbre (OAP n°2), haie/arbre (OAP n°5)). De plus, la plupart des OAP sectorielles recense des arbres ou des haies « *à conserver/à compenser* ». Ces éléments présentant un intérêt écologique avéré, la mention « *à compenser* » mérite d'être supprimée. Quant à l'OAP thématique « biodiversité », elle mérite d'être reprise pour lui donner un caractère plus prescriptif.

L'Ae recommande :

- **d'identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle parcellaire, d'en analyser les fonctionnalités et de les cartographier, afin de dégager les connexions à préserver, à renforcer ou à réaliser, nécessaires au fonctionnement des corridors et de leur attribuer un zonage particulier ;**
- **de prévoir les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, supports de la biodiversité, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides, landes, boisements et éléments du bocage identifiés.**

¹⁵ Programme initié par la région Bretagne pour endiguer la disparition des haies en finançant notamment des plantations

3.4. Qualité paysagère, cadre de vie

Le bourg de Saint-Ouen-des-Alleux se situe à cheval entre l'unité paysagère de « *la Vallée du Couesnon de Saint-Marc-sur-Couesnon à Pontorson* » au sud et « *le plateau du Coglais* » au nord. Pour préserver et valoriser le paysage, la commune s'appuie principalement sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue recensés sur le territoire (cours d'eau, zones humides, secteurs boisés, haies, etc.). 65 éléments de patrimoine bâti sont également inventoriés sur la base de leurs qualités paysagères ou patrimoniales (maisons, puits, fours, calvaires, etc.).

L'OAP thématique « paysage » se restreint principalement à un guide de bonnes pratiques et à quelques recommandations. Elle mérite d'être renforcée pour lui donner un caractère plus prescriptif.

Concernant le traitement des franges urbaines, plusieurs OAP sectorielles intègrent des filtres végétaux à créer en limite d'espaces agricoles. Cette notion de « *filtre végétal* » est à préciser. Pour les clôtures et limites des espaces publics, l'OAP « paysage » précise que « *si des limites végétalisées sont choisies, on contribuera à la biodiversité en évitant les haies monospécifiques et en favorisant les végétaux locaux et plurispécifiques* ». Ces « **limites végétalisées** » ou « **filtres végétaux** » devraient au minimum se composer de haies bocagères multi-strates et être composées d'essences locales et adaptées au changement climatique.

3.5. Prise en compte des risques, limitation des nuisances et préservation de la santé humaine

Le territoire communal est globalement peu exposé aux risques.

Le dossier répertorie les sites et sols pollués. Cependant, il n'évoque pas le programme de logements sociaux prévu dans le bourg sur un site BASIAS^r (une ancienne station-service et garage). **Ce point constitue un point d'alerte majeur. Il s'agira avant tout de réaliser une analyse des risques et des incidences potentielles pour s'assurer de la compatibilité du site avec les usages prévus.**

Le territoire est classé en zone à risque potentiel significatif lié au radon. Le règlement devrait recommander des techniques constructives¹⁶ afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments.

3.6. Adaptation au changement climatique, énergie, mobilité

Concernant le volet adaptation au changement climatique, le règlement précise que sur tout le territoire, « *les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.* ». De manière plus générale, les quelques mesures proposées restent incitatives, elles méritent d'être renforcées pour leur donner un caractère plus prescriptif.

Concernant le volet mobilité, le diagnostic souligne la nécessité de favoriser les dispositifs réduisant l'usage de la voiture et de consolider et développer le réseau de mobilités douces.

Le dossier et l'OAP thématique « mobilités » présentent une cartographie des liaisons douces existantes dans le centre-bourg issue de OpenStreetMap, ce qui ne peut être satisfaisant. Une illustration devrait au minimum identifier les cheminements existants mais aussi ceux manquants pour assurer une continuité des déplacements. Le PADD mentionne notamment la création de liaisons douces en direction de Saint-Christophe-de-Valains à l'est et entre le bourg et la vallée du Couesnon au sud. Le dossier évoque plusieurs emplacements réservés (ER) dédiés au développement de ces cheminements doux, cependant aucun ER n'est prévu à ce titre.

La pertinence de certains accès prévus au sein des OAP méritent d'être interrogée. Le nombre d'accès véhicules prévus (3) au sein de l'OAP n°9 dédiée à l'extension du pôle santé doit être réduit. L'accès véhicules/piétons situé au nord-est de l'OAP n°5 mérite d'être supprimé car il dessert un espace agricole.

¹⁶ Notamment par le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) : limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment, limiter les points de réseaux de fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement, etc.

Le dossier présente un état des lieux des capacités de stationnement existantes au sein du bourg mais ne fournit aucun élément quant à leur fréquentation, notamment celle du parking de 60 places utilisé comme aire de covoiturage. Ce point est à compléter.

Le dossier expose clairement que « *les élus ont veillé à définir un secteur à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte* ». Le projet de révision du PLU va probablement contribuer à l'augmentation du trafic automobile, en lien avec la croissance de l'urbanisation, et les mesures prévues pour favoriser les modes actifs et le report modal restent très limitées.

L'Ae recommande de traduire réglementairement les objectifs affichés dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU afin notamment de favoriser le recours aux modes actifs.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC

GLOSSAIRE

- ^a **Aires protégées et inventaires** : sites internet permettant d'approfondir les notions :
→ <https://www.ecologie.gouv.fr/aires-protgees-en-france>
→ <https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation>
→ <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lespace-naturel-sensible-ens>.
- ^b **Espaces naturels sensibles (ENS)** : espaces acquis et gérés par les départements, pour préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues.
- ^c **Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** : celui de Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021 et modifié le 17 avril 2024. Pour aller plus loin : <https://www.bretagne.bzh/actions/grands-projets/breizhcop/sraddet/>.
- ^d **Réservoir de biodiversité** : tout ou partie des espaces protégés et des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.
- ^e **Trame verte et bleue (TVB)** : réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau, plans d'eau et zones humides).
- ^f **Modes actifs ou mobilité active** : modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche et le vélo, mais aussi la trottinette non électrique, les rollers, etc.
- ^g **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027** : approuvé le 18 mars 2022. Pour aller plus loin : <https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/home.html>
- ^h **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)** : document de planification portant sur la gestion des eaux à l'échelle d'un bassin versant.
- ⁱ **Equivalent-habitant (EH)** : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité de traitement d'une station de traitement des eaux usées.
- ^j **Schéma de cohérence territoriale (SCoT)** : document d'urbanisme fixant les grandes orientations de développement d'un territoire.
- ^k **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** : ensemble de dispositions opposables qui définissent les grands principes d'aménagement, soit sur des zones spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques).
- ^l **Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** : délimité au sein des zones agricoles (A) ou naturelles (N) des PLU, ce dispositif élargit les possibilités de construction ou d'installations de manière dérogatoire.
- ^m **Eviter-réduire-compenser (ERC)** : La séquence « ERC » vise une absence d'incidences environnementales négatives dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire.
- ⁿ **Mode d'occupation des sols (MOS)** : [outil de référence utilisé en Bretagne](#) pour mesurer l'évolution de l'usage des sols.
- ^o **Ripisylve** : ensemble des formations boisées au bord d'un cours d'eau.
- ^p **Rétention foncière** : conservation de terrains potentiellement urbanisables par leurs propriétaires, alors qu'ils pourraient être mis en vente.
- ^q **Trame noire** : ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes.
- ^r **BASIAS** : base de données des anciens sites industriels et activités de services. Une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une pollution, mais uniquement d'un historique d'activité industrielle.