

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 Novembre 2022

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
14	11	14

Vote	
A la majorité des suffrages exprimés	
Pour :	14
Contre :	0
Abstention :	0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture d'Ille-et-Vilaine
Le : 22/11/2022
Et
Publication ou notification du :
22/11/2022

L'an deux mille vingt-deux, le 15 novembre à 19 heures, les membres du Conseil municipal se sont réunis à la salle polyvalente de la commune, lieu exceptionnel des séances du Conseil municipal, afin de respecter les mesures barrières pour faire face à l'épidémie de Coronavirus COVID-19, sous la présidence de Monsieur Hugues RAFFEGEAU, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail aux conseillers municipaux le 10 novembre 2022. Un affichage a été fait sur la vitrine extérieure devant la mairie le même jour.

Présents : M RAFFEGEAU Hugues, Maire, Mme BRUNARD Chrystèle, M FEVRIER Amaury, Mme FLAGEUL Marie-Emmanuelle, Mme GROUX Claudie, M LACORNE Alain, M LECLERC Olivier, M LORANT Jacky, Mme MITERNIQUE HERMANT Laetitia, M ROUXEL Serge et M ROLLAND Yannick.

Absent ayant donné procuration : M ALLAIN Jean-Charles à M FEVRIER Amaury, M MARGUERITTE Georges à Mme BRUNARD Chrystèle et Mme PHILIPPE Sylvie à M LECLERC Olivier

Secrétaire de séance : M Jacky LORANT

N°2022/060 – URBANISME : ELABORATION D'UN PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR LA COMMUNE DE COMBLESSAC – AVIS DE LA COMMUNE

Monsieur le Maire informe les membres de l'assemblée délibérante présents que la commune de Comblessac nous a adressé le 29 septembre dernier, son dossier de consultation pour son projet d'élaboration de la carte communale.

Pour rappel, le projet de carte communale a été mené ensemble avec la carte communale afin de mutualiser les frais et le cabinet d'urbanisme a été recruté ensemble par les deux communes :

- Par délibération n° 2021-004 du 19 janvier 2021, le conseil municipal a décidé d'autoriser Monsieur le Maire à signer une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec le Pays des Vallons de Vilaine pour la mise en place d'un groupement de commandes d'études avec la commune voisine de Comblessac qui partage la même volonté de mettre en place une carte communale.
- Par délibération n° 2021-012 du 16 février 2021, le conseil municipal a approuvé la convention constitutive de groupement de commandes ayant pour objet de définir les modalités de fonctionnement du groupement, à savoir les rapports et obligations entre chaque membre, ainsi que les modalités de prise en charge des coûts consécutifs au marché (50-50).
- A travers sa délibération n°2021/040 du 3 mai 2021, le conseil municipal a retenu l'offre du groupement de commande constitué du cabinet d'architecture URBA, de Caroline PODER et de DM'EAU pour l'élaboration de la carte communale des communes de Comblessac et Les Brulais pour un montant de 16 000,00€ HT pour la tranche ferme (8 000,00€ par la commune) et un montant de 7 350,00€ HT si toutes les options sont retenues dans la tranche complémentaire (chaque commune décidera ce qu'elle souhaite).

Le Code de l'urbanisme dispose que le projet d'élaboration d'un document d'urbanisme soit notifié, avant enquête publique, au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9.

En sa qualité de commune limitrophe, la commune de Les Brulais est consultée par la commune de Comblessac pour émettre un avis comme cette dernière l'a fait sur le projet de carte communale par délibération n°2022/042 du 2 juin 2022

Des documents sont projetés notamment le rapport de présentation et le zonage.

Dans le périmètre du centre-bourg, sur les 15 secteurs identifiés au départ, 6 d'entre eux ont été retenus avec une capacité d'accueil de 47 logements.

Sur 6 hameaux au départ, la commune de Comblessac envisage un périmètre de constructibilité dans deux villages désormais, le Léron et la Touche Urvoy / La Hamonais où il y a une capacité d'accueil de 6 logements dans chacun des villages.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- **EMET** un avis favorable au projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Comblessac,
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à signer tous documents relatifs à ce sujet.

Pour extrait conforme,
En Mairie le 22 novembre 2022

Le Maire,
Hugues RAFFEGEAU





Commune de

Comblessac (35)

Etude :

Carte Communale

Pièce :

4- Avis des personnes publiques associées et analyse des remarques

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal n°.....
en date du 31 juillet 2023
approuvant la carte communale

Le Maire,



Préambule

Rappels règlementaires :

Le dossier de la Carte communale de Comblessac a été adressée aux « personnes publiques associées (PPA) » figurants au tableau ci-dessous, pour consultation. Les PPA ont eu un d'un délai de trois mois maximum à compter de la réception du dossier pour émettre un avis, faute de quoi il est réputé favorable. Les avis des personnes publiques ayant adressé leurs remarques sont joints au présent dossier :

Personnes Publiques Associées	Consultation	Avis transmis
La communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne	X	
Le syndicat mixte du SCoT du Pays de Vallons de Vilaine	X	
La Préfecture, et le cas échéant, la sous-Préfecture qui a consulté l'ensemble des services de l'Etat (DDTM, ARS, STAP, DRAC ...)	X	X
La DREAL,	X	
Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine	X	
Le Conseil Régional de Bretagne	X	
La Chambre d'Agriculture	X	X
La Chambre de Commerce et d'industrie territoriale (CCI)	X	
La Chambre des métiers	X	
Les communes limitrophes	X	X
La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, que la commune soit couverte ou non par un SCoT.	X	X
La Commission Départementale de la Nature, Paysage et Sites (CDNPS)		
La MARE a été saisie du dossier	X	X
Sage Vilaine	X	

→ La présente note a pour but de préciser les réponses et suites apportées par la commune et la communauté de communes aux remarques émises.

AVIS PREFECTURE – avis favorable

Extraits des remarques	Réponse aux remarques
<p>Une prévision de croissance démographique à ajuster</p> <p>Le rapport de présentation avance une croissance démographique de +1,1 %/an sur la dernière décennie 2008-2018. Or, il faut noter que ce taux repose sur deux périodes bien distinctes : + 2,8 % entre 2008 et 2013, — 0,4 % par an en moyenne entre 2013 et 2019.</p> <p>Le projet communal table sur une croissance démographique de +1,5 %/an, ce qui apparaît trop ambitieux.</p> <p>Je vous recommande donc de revoir à la baisse votre taux de croissance démographique. Le projet aurait tout intérêt à être conçu sur la dernière tendance de l'INSEE qui envisage une croissance démographique limitée à +1,05 % à l'échelle du pays des Vallons de Vilaine entre 2018 et 2040 (données du « scénario central » Omphale).</p>	<p>La commune souhaite maintenir son objectif de croissance de +1,5%/an car elle connaît ces dernières années une dynamique positive qu'elle souhaite poursuivre.</p> <p>Effectivement, entre 2008 et 2019, la commune a connu une croissance moyenne annuelle de 1,08%/an. Mais en 2022, la population est estimée à 710 habitants. La commune a comptabilisé 20 habitants supplémentaires en 2022 (10 naissances et une dizaine de nouveaux arrivants).</p> <p>La commune ne compte plus de logements à louer et ne parvient pas à répondre à la demande.</p> <p>Il paraît donc opportun de maintenir l'objectif de +1,5%/an ce qui correspond à une différence de 33 habitants par rapport à une croissance de +1,05%/an.</p>
<p>Un calcul de densification à affiner</p> <p>identifiés. Si on suit le raisonnement, on obtient 59 logements en densification. Ce qui sous-entendrait que le projet communal (51 logements à produire sur 10 ans) pourrait être réalisé uniquement en densification.</p> <p>Je m'interroge donc sur la nécessité de prévoir 1,55 hectare de consommation foncière pour produire 23 à 24 logements.</p> <p>Je vous demande donc d'affiner les calculs de la densification et de la consommation foncière prévisible. Le potentiel de densification devra être exploité au maximum pour limiter l'extension urbaine et éviter la consommation de terres agricoles. Le rapport de présentation devra distinguer la répartition des logements à produire entre la production en densification (dans la partie urbanisée) et la production en extension urbaine.</p>	<p>Le mode d'identification des capacités de densification a été réalisé sur la base de critères définis.</p> <p>En revanche, la justification de l'ouverture à l'urbanisation de 0,97 ha sera ainsi précisée :</p> <p>La commune a une capacité de production de logements par densification de 47 logements. N'ayant pas la maîtrise du foncier, elle a estimé pouvoir mobiliser un peu plus de 60% pour la durée de l'application de la carte communale : 30 logements.</p> <p>Pour les villages, il est estimé une rétention foncière à hauteur de 50% des capacités de densification, soit la réalisation de six logements au cours de l'application de la carte communale.</p>

	Capacité brute	Capacité mobilisable sur 10 ans
Besoins identifiés	51 logements	51 logements
Densification de la zone agglomérée	47 logements	30 logements
Densification de hameaux	12 logements	6 logements
Nombre de logements restant à produire	0	15 logements
Besoin de foncier	0	1 hectare

<p>Un renforcement de la protection du patrimoine naturel à renforcer</p> <p>De même, il conviendra de préciser que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les exhaussements, affouillements ainsi que la création de plans d'eau. Il faudra également préciser que l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif et que les mesures de protection prévues doivent également s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement.</p>	<p>Cet amendement sera ajouté à la carte communale mais figure déjà au document complémentaire à la carte communale intitulé « Protection paysagère et des continuités écologiques ».</p>
Détail de l'Avis de la préfecture	Réponse
<p>→ Le projet aurait eu tout intérêt à être conçu sur la dernière tendance de l'INSEE (+1,03 % entre 2008 et 2019) qui reste élevée tout en tenant compte de la baisse récente ; ce taux, proche d'un des scénarios présentés dans le rapport, permettrait de modérer les besoins en logements et en foncier qui en découlent. Par ailleurs, l'INSEE projette une croissance démographique limitée à +1,05 % à l'échelle du pays des Vallons de Vilaine entre 2018 et 2040 (données du « scénario central » Omphale, INSEE).</p>	<p>Voir réponse supra</p>

<p>Il aurait été nécessaire de définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> — d’une part, la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune telle que définie au RNU ; — d’autre part, l’enveloppe urbaine de la future carte communale ; — enfin, le rapport de présentation devrait distinguer la répartition des logements à produire entre la production en densification (dans la PAU) et la production en extension urbaine (définie dans la carte communale). <p>Dans cette perspective, les logements identifiés secteurs 14 et la partie Sud du secteur 10 mériteraient d’être intégrés comme des secteurs en extension plutôt qu’en densification de l’agglomération.</p> <p>→ Les calculs de la densification et de la consommation foncière prévisible sont à affiner (à l’appui de l’évolution des périmètres de l’enveloppe urbaine plus clairement définie) ; le potentiel de densification doit être exploité au maximum pour limiter l’extension urbaine et éviter la consommation de terres agricoles.</p> <p>→ Deux erreurs sont à corriger p.63-64 du rapport sans doute liées à des copiés collés :</p> <ul style="list-style-type: none"> — il est indiqué par erreur que 9 logements ont été identifiés en densification des villages (p.63), or il s’agit d’un potentiel de 12 logements (cf p.64) ; — la cartographie (p.63) présente une hypothèse d’implantation de plus de 60 logements qui n’est pas cohérente avec le potentiel de 47 logements. <p>→ La légende des documents graphiques devra aussi être corrigée : inversion zone constructible / zone non constructible.</p>	<p>La délimitation partie actuellement urbanisée de l’agglomération sera redessinée afin de mettre en évidence les espace constructibles qui relève de la densification par rapport aux extensions de l’agglomération. Il paraît opportun de souligner que le projet ne consomme que 0,96ha de terre exploitée (p73 du rapport de présentation.</p> <p>Les erreurs relevées seront corrigées.</p> <p>Page 63, la cartographie présentant les hypothèses d’implantation des constructions est une illustration visant à montrer aux propriétaires la manière dont pourrait s’opérer l’aménagement de leur terrain. D’ailleurs, la densité de constructions proposées à cette illustration est supérieure aux densités minimal imposées à la commune (15 log./ha).</p>
<p>→ Le projet doit démontrer que les besoins du territoire à échéance de la carte communale sont en adéquation avec le potentiel de production d’eau potable.</p> <p>→ Le projet devra également présenter un échéancier de travaux sur le système d’assainissement cohérent avec les perspectives d’urbanisation.</p>	<p>Le syndicat des eaux a été consulté et n’a pas émis d’opposition à l’augmentation de population annoncée. La carte communale définit des zones constructibles par rapport au reste du territoire. Contrairement aux plan locaux d’urbanisme, elle n’a pas « d’outils » permettant de définir un échéancier. Toutefois la commune envisage la réalisation de travaux sur le système d’assainissement (de compétence intercommunale). Elle a d’ailleurs lancé la consultation de bureaux d’études. Elle programme un résultat de l’étude pour septembre 2023. De plus, la commune a déjà acquis la réserve foncière qui permettra l’extension de la STEP.</p>

- **La carte communale devrait être plus précise sur les dispositions relatives à la préservation des zones humides, afin de mettre en œuvre efficacement l'article L.111-22 ; elle doit préciser que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les exhaussements, affouillements ainsi que la création de plans d'eau ; elle doit préciser que l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif et que les mesures de protection prévues doivent s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement.**
- **La protection des zones humides, boisements et éléments bocagers doit être élargie aux cours d'eau, afin d'empêcher tous types de travaux (constructions, affouillements, terrassements, drainages et busages) susceptibles d'en altérer le fonctionnement à leurs abords.**
- **La carte communale devrait préciser les modalités de compensation exigées en cas d'autorisation de destruction d'éléments bocagers protégés (replantation à minima de 100 % du linéaire détruit, voire 200 % dans des secteurs identifiés en déficit de bocage, et répondant aux enjeux auxquels les éléments détruits étaient associés).**
- **Enfin, cette démarche d'inventaire cartographique mériterait d'être complétée par une approche fonctionnelle d'un point de vue écologique. Celle-ci s'appuie sur un inventaire des espèces présentes sur le territoire afin d'apprécier si les continuités identifiées, dont la cohérence avec les territoires voisins est davantage à préciser, sont adaptées aux cycles de vie des espèces (nourriture, déplacement, reproduction).**

Des compléments seront apportés au rapport de présentation, p 67 du rapport de présentation)

La protection des cours d'eau sera ajoutée au dossier complémentaire à la carte communale relatif à la préservation du patrimoine naturel.

La carte communale ne propose pas d'outils de ce type réglementairement. En revanche des modalités de compensation seront proposées au dossier de Protection Paysagère et des continuités écologiques. Il sera ajouté :
Haies identifiées : la demande (déclaration préalable) de destruction de haie devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 2 pour 1. Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

Les boisements : la demande (déclaration préalable) de destruction de surface boisée identifiée au plan devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de boisement dans un rapport à minima de 2 pour 1.

Zone humide : tout affouillement ou exhaussement est interdit.

Les cours d'eau : une bande de 20m comptée depuis les berges des cours d'eau est inconstructible .

<p>→ Une réflexion sur la mobilité douce et le covoiturage dans la commune pourrait être menée en lien avec l'élaboration du plan de mobilité simplifié en cours sur la communauté de commune.</p>	<p>Le sujet est traité page 11 et suivantes du rapport de la carte communale.</p>
--	---

AVIS SCoT – avis favorable

Extraits des remarques	Réponse aux remarques
/	

AVIS CDPENAF – avis simple favorable

Extraits des remarques	Réponse aux remarques
/	

AVIS Chambre d'Agriculture – avis simple favorable

Extraits des remarques	Réponse aux remarques

Conclusion :

Le taux de croissance annuel retenu paraît assez ambitieux. En effet, depuis 2013, il a particulièrement ralenti et est même négatif. Dans ce contexte les perspectives du SCoT semblent largement surestimées.

Malgré cela, le projet de carte communale porte sur des secteurs constructibles ramassés autour de constructions existantes, avec un projet visant la densité du SCoT de 15 logements à l'hectare quand cette dernière n'a pas atteint les 9 logements à l'hectare sur la période 2010-2021.

A noter que le dossier devra être harmonisé tout au long des chapitres s'agissant des chiffres exposés.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet sous réserve de resserrer la zone constructible plus proche des habitations le long de la rue du Léron, côté de l'exploitation et sur les parcelles 104,105, 106, 307 et 388.

La commune souhaite maintenir son objectif de croissance de +1,5%/an car elle connaît ces dernières années une dynamique positive qu'elle souhaite poursuivre.

L'harmonisation des chiffres sera effectuée et les divers chiffres explicités.

La commune souhaite maintenir la limite de sa zone constructible telle que figurant au plan de zonage car un permis de construire (PC) a été délivré sur la parcelle n°387 (nommée 307 dans l'avis ci-contre) et un certificat d'urbanisme positif a été délivré pour la parcelle n°388.



Extrait du plan de zonage et superposition de l'implantation des constructions du PC délivré.

AVIS MRAe

Extraits des remarques	Réponse aux remarques
<p><i>L'Ae recommande de présenter des options alternatives pour la localisation des nouvelles zones constructibles et de comparer ces solutions alternatives avec le projet retenu, notamment du point de vue de leurs effets sur l'environnement.</i></p>	<p>Le développement urbain s'opère au plus près et dans la continuité de la trame bâti existante, en évitant les secteurs concernés par les périmètre de 100m comptés depuis les sites d'exploitation agricole en activité. Il était difficile de proposer une ou plusieurs options alternatives à la proposition du projet.</p> <p>Par ailleurs, les mises à jour par rapport au SDAGE et au SRADDET seront effectuées.</p>
<p><i>L'Ae recommande:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>de justifier le choix du scénario démographique de référence ayant conduit au projet ;</i> • <i>de mobiliser les leviers disponibles pour limiter la consommation d'espace, a minima en augmentant la densité des programmes, en ajustant les surfaces constructibles aux besoins et en adoptant une approche intercommunale.</i> 	<p>Voir supra réponse à la Préfecture et à la chambre d'agriculture</p> <p>Comblessac est une commune rurale qui, dans son document d'urbanisme, engage sa transition de moindre consommation d'espace. sur la période passée, la commune avait une densité moyenne de 9 log./ha. Dans le cadre de la mise en œuvre de la carte communale, elle propose une densité minimale de 15 log./ha.</p>
<p>En l'absence de garantie d'une réhabilitation du système d'assainissement avant la construction des logements et en l'absence de mesures permettant de garantir des rejets de qualité des eaux usées traitées acceptables par le milieu récepteur, le projet de carte communale ne doit pas être mis en œuvre. Ce point est rappelé par la disposition 125 du SAGE de la Vilaine²⁴.</p> <p><i>L'Ae recommande de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>justifier la capacité de la station d'épuration à traiter correctement les effluents du projet et à garantir des rejets sans incidence notable sur le milieu récepteur ;</i> • <i>étudier l'impact potentiel dû à la pollution diffuse produite par l'assainissement non collectif sur la commune, en particulier au niveau des deux hameaux ouverts à la densification.</i> 	<p>La commune a planifié la réalisation de travaux sur le système d'assainissement (de compétence intercommunale). Elle a d'ailleurs lancé la consultation de bureaux d'études. Elle programme un résultat de l'étude pour septembre 2023. De plus, elle a déjà acquis la réserve foncière qui permettra l'extension de la STEP.</p>



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne sur le projet
d'élaboration de la carte communale
de Comblessac (35)**

n° MRAe : 2022-010160

Avis délibéré 2023AB1 du 5 janvier 2023

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 5 janvier 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'élaboration de la carte communale de Comblessac (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Florence Castel, Alain Even, Chantal Gascuel, Audrey Joly, Sylvie Pastol et Philippe Viroulaud.

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

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Comblessac pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 06 octobre 2022.

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), qui a transmis une contribution par courrier du 30 novembre 2022.

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

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

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

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

Synthèse de l'avis

Comblessac est une commune rurale de 695 habitants (données INSEE 2019), à l'ouest du département d'Ille-et-Vilaine, membre de la communauté de communes Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Sa population a augmenté à un rythme de 1,1 % par an en moyenne entre 2008 et 2019 (source INSEE), mais a diminué depuis 2013 (- 0,7 %).

Le projet de carte communale porte sur la période 2022-2032 avec une croissance démographique envisagée à 1,5 % par an, soit une augmentation, selon le dossier, de 105 habitants sur la période et la construction de 51 nouveaux logements. Il privilégie l'urbanisation par densification et extension du bourg, mais prévoit également la densification de deux hameaux.

Les enjeux environnementaux principaux du projet de carte communale identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la limitation de la consommation des sols et, des espaces agro-naturels due à l'extension urbaine ;
- la préservation de la biodiversité ;
- l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques et la capacité du système d'assainissement des eaux usées à accueillir le projet de développement urbain au regard de la qualité du milieu récepteur.

La projection démographique retenue va à l'encontre de la baisse observée depuis 2013. Il convient donc de justifier le choix des hypothèses démographiques. Par ailleurs, les nouvelles surfaces constructibles sont largement supérieures à celles définies dans le dossier comme nécessaires. Les leviers mobilisables tels que la densification, comme le suggère le SRADDET¹ ou la réduction des zones constructibles, ne sont pas suffisamment utilisés.

La collectivité propose un projet avec une consommation d'espace inférieure à celle proposée par le SCoT et affiche son intention de préserver la trame verte et bleue grâce à une procédure complémentaire menée en application de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme. Toutefois, le dossier ne traduit pas ces intentions et ne présente pas de réelle évaluation des incidences environnementales en particulier pour les zones déterminées comme constructibles. Le dossier présente des lacunes concernant les impacts sur milieux aquatiques et la biodiversité. La description de l'état initial de l'environnement doit être renforcée afin de permettre une caractérisation adéquate des enjeux associés, en particulier l'absence de biodiversité remarquable (faune ou flore protégée) dans le secteur du bourg ou dans les zones proposées en extension. En effet, cette lacune, ainsi que l'absence de solutions alternatives **ne permet pas de garantir que les choix proposés pour le développement de la commune sont les meilleurs possibles d'un point de vue environnemental.**

En outre, si les difficultés liées à la gestion des eaux usées sont identifiées, l'exercice n'est pas mené jusqu'au bout, **l'actuelle station d'épuration ne permettant pas de traiter correctement les futurs effluents.** Le dossier ne présente aucun élément garantissant la mise en adéquation du système d'assainissement avant la mise en œuvre du projet de carte communale ainsi que l'absence d'impact des rejets des eaux usées traitées sur le milieu récepteur, pourtant porteur de sensibilités environnementales.

Compte tenu de lacunes importantes, le dossier présenté ne permet pas de garantir une absence d'incidences notables sur l'environnement même si le projet est d'une dimension peu importante.

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

1 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Sommaire

1. Contexte territorial du projet d'élaboration de la carte communale de Comblessac et des enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation de l'élaboration de la carte communale.....	7
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	7
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité formelle du dossier.....	8
2.2. Qualité de l'analyse.....	8
3. Incidences du projet sur l'environnement.....	9
3.1. Organisation spatiale, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, artificialisation des sols.....	9
3.2. Préservation de la biodiversité et reconquête des milieux aquatiques.....	10

Avis détaillé

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

1. Contexte territorial du projet d'élaboration de la carte communale de Comblessac et des enjeux environnementaux

1.1. Contexte et présentation du territoire

Comblessac est une commune rurale du département d'Ille-et-Vilaine appartenant à la communauté de communes Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Elle se trouve dans le bassin de vie du Val d'Anast².

Située à environ 50 km au sud-ouest de Rennes et 30 km au nord-ouest de Redon, la commune bénéficie d'un accès à la RN24 (Rennes-Ploërmel) à 8 km. La voiture individuelle est le moyen de transport le plus employé. Les arrêts de transports en commun les plus proches se trouvent à 8 km.

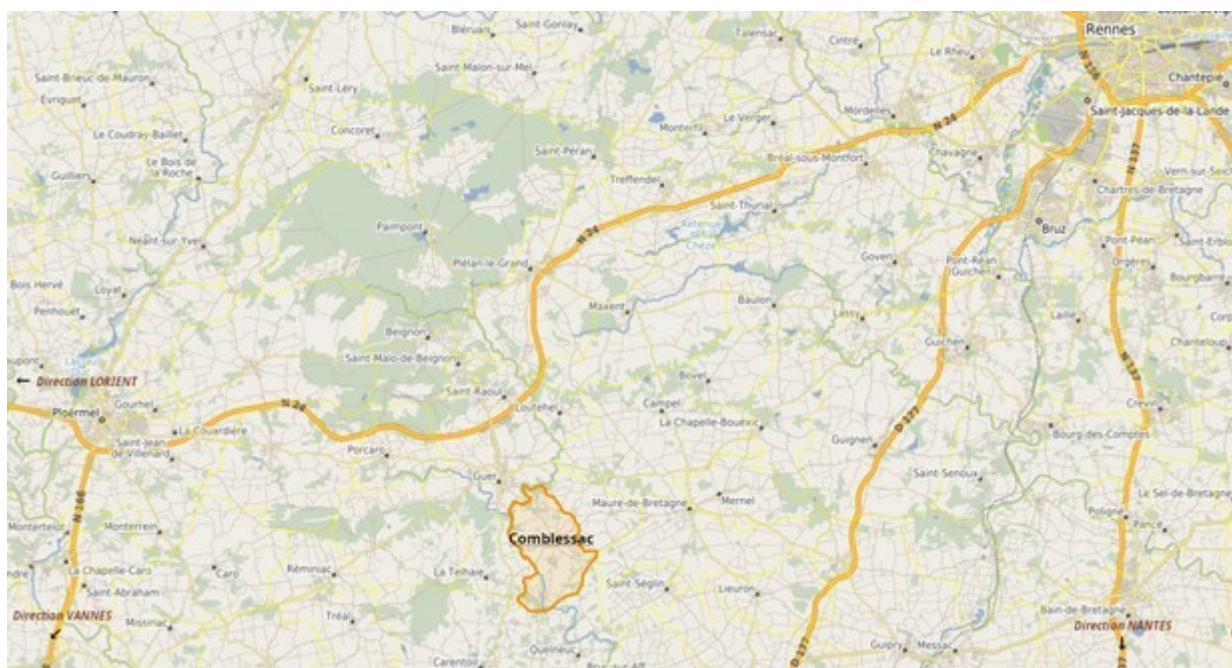


Figure 1: Localisation Comblessac (Source : GéoBretagne)

2 Commune issue de la fusion des communes de Maure-de-Bretagne et de Campel.

L'urbanisation du bourg s'est principalement développée en étoile, à partir du centre ancien, le long des voies, laissant ainsi de nombreux espaces non urbanisés à l'arrière des habitations, et étendant le bourg au-delà d'un cercle d'un rayon de 300 m.

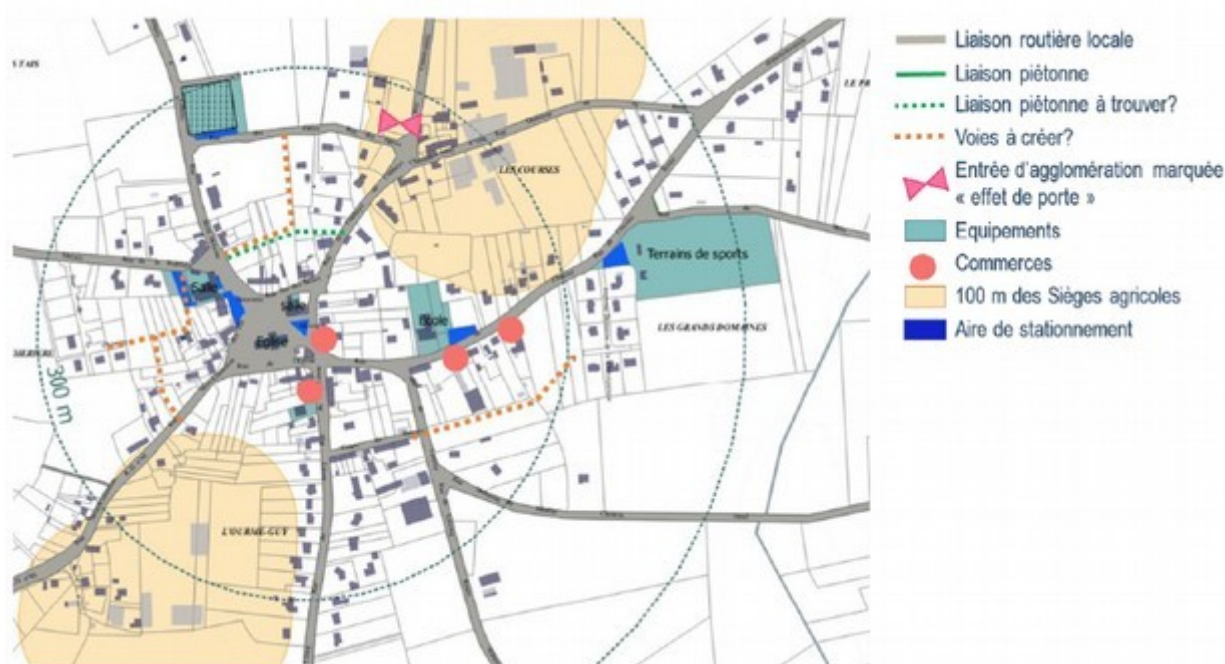


Figure 2: Fond cadastral et traitement Cabinet URBA au niveau du bourg (source : dossier)

Selon l'INSEE, en 2019, Comblessac comptait 695 habitants pour 352 logements, essentiellement constitués de maisons individuelles (98,5 %), avec un taux de 6 % de logements vacants. Depuis 2008, 24 logements ont été construits et 11 logements vacants ont été occupés, faisant progresser la population de 74 habitants (+1,1 % de variation annuelle entre 2008 et 2019). Cette progression s'est principalement concentrée sur les années 2008 à 2013, la population ayant diminué après 2013 (-0,7 % par an).

Comblessac est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine³, approuvé le 21 février 2019, dans lequel elle est identifiée en tant que pôle de proximité.

La commune est bordée sur sa limite ouest et traversée au sud ouest par l'Aff, identifié comme cours d'eau de la trame bleue du schéma régional de continuité écologique (annexé au SRADDET). Ce cours d'eau est actuellement de qualité écologique moyenne et a un objectif d'atteinte du bon état écologique fixé à 2027 par le SDAGE Loire-Bretagne⁴. Il est connecté à plusieurs zones remarquables du point de vue de l'environnement (site Natura 2000, Znieff)⁵ situées à la confluence de l'Oust avec l'Aff. Le réseau hydrographique de la commune est constitué de nombreux ruisseaux, affluents de l'Aff. Le territoire communal comporte également une partie boisée identifiée en tant que réservoir régional de biodiversité.

Bien qu'aucun plan de prévention des risques (PPR) ne soit déployé sur le territoire de la commune et qu'elle ne soit pas identifiée comme territoire à risque inondation par le PGRI⁶, les berges de l'Aff

3 Avis de l'Autorité Environnementale du [24/11/2016 suite à la révision](#) et du [18/10/2018 suite à la révision allégée](#).

4 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2022-2027 a été approuvé le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin.

5 Site Natura 2000 Marais de Vilaine (FR5300002) – zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (530030171) Confluence Oust-Aff.

6 Plan de gestion des risques d'inondation ; ce plan, établi à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, complète le SDAGE.

présentent des risques d'inondation⁷. À ce titre, quelques inondations⁸ ont entraîné la prise d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.

La commune est également située en zone à potentiel significatif pour le radon, nécessitant des précautions particulières pour les nouvelles constructions d'habitations.

1.2. Présentation de l'élaboration de la carte communale

Le projet de carte communale porte sur la période 2022-2032. La collectivité a retenu une croissance démographique de +1,5 % par an, correspondant au taux de croissance maximal fixé par le SCoT, ce qui amènerait la population à augmenter de 105 habitants d'ici 2032.

Pour permettre cette hausse, elle envisage la construction de 51 nouveaux logements, dont une vingtaine en extension du bourg, dans deux secteurs en particulier⁹, ainsi que douze en densification de deux hameaux, La Touche Urvoy – Hamonais au sud-ouest et, Le Léron au sud du bourg. La surface constructible de la commune est ainsi portée à 30,13 hectares, pour une superficie communale de 1 723 hectares.

5,2 ha de zones à construire sont destinées pour :

- 0,7 ha à la construction de nouveaux équipements au niveau du bourg (résidence seniors et maison d'assistantes maternelles),
- 4,5 ha à la construction des nouveaux logements, 3,6 dans le bourg et 0,9 dans les deux hameaux, ce qui correspond à une densité moyenne de 11 logements par hectare environ.

. Plusieurs équipements collectifs et parcs ou jardins, identifiés comme à préserver, sont aussi inclus dans la zone constructible. La commune ne prévoit cependant aucune disposition (zonage spécifique) permettant de réserver les espaces où se situent ces équipements à l'usage envisagé.

La commune indique dans le dossier présenté, qu'elle mène, en parallèle de l'élaboration de la carte communale, un projet de protection de patrimoine naturel¹⁰, pour assurer la préservation de certains éléments de la trame verte et bleue que sont les haies, les espaces boisés et les zones humides. Ces éléments sont situés en dehors des zones constructibles.

1.3. Enjeux environnementaux associés

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

- la gestion économe du foncier grâce à une consommation réduite des sols, des espaces agro-naturels, dans le respect de l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional¹¹ ;
- la préservation, voire la restauration des habitats de biodiversité ;
- l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques, objectif fixé à court terme par le SDAGE, et la préservation de la richesse biologique de ces cours d'eau.

7 Source Atlas des Zones Inondables (AZI) de 2007.

8 Trois arrêtés ont été pris depuis 1995, le dernier datant de 2009.

9 Un entre le lotissement communal et la rue Saint-Conwoïon, et l'autre au nord de la rue du Domaine du Moulin.

10 en application de l'article L111-22 du code de l'urbanisme.

11 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le SRADDET de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols respectivement à horizon 2050 et 2040.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Qualité formelle du dossier

Les données fournies par la commune et les éléments présents dans le dossier sont accompagnés d'explications, témoignant d'un effort de pédagogie. Toutefois, plusieurs erreurs et incohérences sont de nature à rendre difficile la compréhension du projet par le public, en particulier la légende du zonage territorial¹², ainsi que divers éléments chiffrés présents ponctuant l'ensemble du document et des références erronées¹³. **Il convient de les corriger avant l'enquête publique.**

Même si le dossier présenté n'est pas très volumineux et permet un accès rapide aux différentes informations, **le résumé non technique ne permet pas au public une compréhension complète du projet communal puisque le projet de carte communale n'y est pas décrit.** Il convient donc de combler cette lacune.

2.2. Qualité de l'analyse

La collectivité a choisi de réaliser une carte communale pour les dix prochaines années, en affichant une intention de préserver les éléments naturels porteurs d'enjeux et un objectif de consommation d'espaces naturels et agricoles inférieure à celle proposée par le SCoT. Toutefois, le dossier ne traduit pas correctement la réflexion qui a été menée et ne montre pas une vraie démarche d'évaluation environnementale, tout au moins sur les zones ouvertes à la constructibilité.

Pour chaque thématique, le dossier contient un état initial et une identification des enjeux environnementaux, à l'échelle du territoire communal. **Toutefois, cet état initial n'est pas complet et manque de précision.** En particulier, les enjeux relatifs à la biodiversité se limitent à l'identification de la trame verte et bleue comme support de biodiversité en zones non constructibles. **L'analyse n'est pas menée sur les zones constructibles et en particulier sur les sites ouverts à l'urbanisation en extension du bourg, alors même que ce sont les zones dans lesquelles la biodiversité est la plus susceptible d'être affectée.** Même si les enjeux semblent limités, le dossier doit comporter un état initial précis sur ces zones (usage et occupation des sols, prairies, boisements, zone humides, éléments paysagers arborés ou haies, usage des sols et biodiversité...), afin de permettre l'évaluation des incidences environnementales du projet de carte communale sur ces secteurs.

Pour les milieux aquatiques, le dossier se concentre sur les zones humides, avec une carte peu lisible compte tenu de sa taille, ne permettant pas de vérifier l'absence d'enjeux sur les zones destinées à la construction, même si ces zones humides sont reprises dans la carte de zonage communale. Le dossier n'apporte pas suffisamment d'informations concernant les cours d'eau communaux autres que l'Aff (régime hydrologique, état écologique, effets ou absence d'effets des effluents d'assainissement sur le milieu récepteur), alors même qu'il s'agit d'un des enjeux les plus importants pour ce territoire.

L'analyse des incidences qui en découle est relativement générale et affirme plus qu'elle ne démontre l'absence d'incidence. **Cette approche n'est pas adaptée pour les nouvelles zones constructibles car elle ne permet pas d'assurer l'absence d'incidences environnementales sur celles-ci, et donc d'apprécier la nécessité de mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation suite à l'artificialisation de ces zones.**

12 Le zonage territorial, ainsi que le zonage détaillé des zones constructibles, indiquent dans leur légende que le blanc correspond aux zones constructibles, alors que ces dernières figurent en rose sur le plan, le blanc étant les zones non-constructibles.

13 Superficie de la commune, nombre de logements à construire, référence au SDAGE Seine-Normandie...

L'absence, dans le dossier, de propositions de solutions alternatives ne permet par ailleurs pas de garantir que le choix réalisé par la collectivité est le meilleur d'un point de vue environnemental. En effet, le dossier ne présente aucune option alternative pour le choix des sites d'extension.

L'Ae recommande de présenter des options alternatives pour la localisation des nouvelles zones constructibles et de comparer ces solutions alternatives avec le projet retenu, notamment du point de vue de leurs effets sur l'environnement.

Par ailleurs, le dossier fait référence à des documents cadres qui ne sont plus en application actuellement et ont été remplacés. Ainsi, il convient en particulier de faire référence au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022, ainsi qu'au SRADDET de Bretagne¹⁴ qui a intégré le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

3. Incidences du projet sur l'environnement

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

Le dossier présente trois hypothèses de croissance démographique : les deux premières, réalistes, sont basées sur la croissance moyenne de population des dix dernières années en Ille-et-Vilaine (+0,9 %) et dans la commune de Comblessac (+1,1 %) ; la troisième est basée sur le taux de +1,5 % défini par le SCoT comme la croissance maximale des communes identifiées comme pôle de proximité.

Cette démarche ne permet pas de justifier le choix de la collectivité de retenir la croissance démographique la plus forte, en moyenne de 1,5 % par an, la commune se contentant juste d'indiquer que celui-ci respecte les objectifs fixés par le SCoT. **Pourtant, par rapport au rythme observé depuis 2013 (-0,7 %), ce choix constitue une hausse notable et non justifiée. Elle appelle donc une démonstration dans le dossier, d'autant que l'Ae a signalé dans son avis concernant le SCoT que ce scénario démographique était ambitieux¹⁵.**

Le dossier indique que cette hypothèse de croissance permettra d'accueillir 105 habitants supplémentaires, nécessitant 51 logements et 3,4 hectares d'artificialisation. Il précise que la commune compte en moyenne 2,4 habitants par logement et prévoit une densité de 15 logements à l'hectare. Si cette consommation correspond aux calculs qui peuvent être refaits, à partir des hypothèses données, erreurs mises à part, le dossier n'explique pas de quelle manière il arrive à cette conclusion. De plus, certains chiffres sont incohérents d'un tableau à l'autre. **Pour plus de transparence sur l'artificialisation des sols, le dossier doit être complété avec ces éléments de calcul corrigés et expliqués.**

Le projet de carte communale rend constructible le bourg et deux hameaux. Le calcul des surfaces mobilisables dans la zone constructible au sein du bourg a permis de dégager un potentiel de 3,6 ha. La collectivité a aussi identifié un potentiel foncier de 0,7 ha, non comptabilisé dans les 3,6 ha, pour plusieurs de ses projets à plus ou moins long terme (résidence senior et maison d'assistantes maternelles)¹⁶. En tenant compte du potentiel de densification des deux hameaux retenus, **c'est donc une surface de plus de 5,2 ha qui serait mobilisable, soit une consommation supérieure à celle des dix dernières années, qui était de 4,9 ha et largement supérieure aux 3,4 hectares calculés comme nécessaires. Pour rappel, la loi**

14 Approuvé le 16 mars 2021 par arrêté du préfet de région.

15 Avis de l'autorité environnementale du [24/11/2016 suite à la révision](#) du SCoT.

16 Ces projets n'étant programmés qu'à moyen ou long terme, ils devraient conduire seulement à la mobilisation d'une réserve foncière compte-tenu de l'incertitude de leur réalisation.

« climat et résilience »¹⁷ et le SRADET fixent un objectif de diminution de 50 % de la consommation des sols à l’horizon 2030, par rapport aux dix dernières années (2010-2020).

La densité moyenne serait alors, sur cette base, d’à peine 11 logements par hectare, valeur très inférieure à celle préconisée par le SRADET (fixant un objectif minimal de 20 logements par hectare) **et ne traduisant pas une recherche réelle de sobriété foncière, sans aucune justification ni démonstration d’une nécessité de densité si faible.**

Le dossier indique que, sur ces surfaces constructibles mobilisables, 0,97 hectare¹⁸ sont en extension du bourg sur des terres dédiées à l’agriculture. Toutefois, une partie de ce potentiel¹⁹, considérée comme de la densification du bourg selon le projet, devrait être classée en extension d’urbanisation, et constitue, en tout état de cause, de l’artificialisation des sols.

L’analyse des espaces mobilisables pour l’habitat identifie des secteurs non mobilisables par leur nature (parc paysager à protéger, équipements publics²⁰, etc.) ou destinés aux projets communaux (résidence senior et maison d’assistantes maternelles). Même si le rapport de présentation traduit les intentions de la commune pour préserver ces espaces ou réaliser les projets collectifs, **leur insertion dans les zones constructibles sans précaution particulière ne permet en aucun cas de garantir que ces zones ne changeront pas d’usage.** Il serait pertinent de les identifier comme des secteurs ne pouvant subir une mutation, par exemple en les retirant de la zone constructible²¹, ou en les classant comme éléments à protéger. Dans le cas contraire, ils doivent être intégrés dans les éléments déterminant la consommation foncière au même titre que les zones destinées à l’habitat.

L’Ae recommande:

- **de justifier le choix du scénario démographique de référence ayant conduit au projet ;**
- **de mobiliser les leviers disponibles pour limiter la consommation d’espace, a minima en augmentant la densité des programmes, en ajustant les surfaces constructibles aux besoins et en adoptant une approche intercommunale.**

3.2. Préservation de la biodiversité et reconquête des milieux aquatiques

La préservation de la biodiversité est un enjeu bien identifié par la collectivité. À ce titre, la collectivité indique qu’elle souhaite mener en parallèle une procédure complémentaire à la carte communale afin de protéger certains des éléments, en dehors des zones constructibles.

17 [Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets](#)

18 En analysant le dossier, la MRAe décompte plus de 2 hectares en cumulés.

19 Zones numérotées 1 et 10 en partie et zone 15 en page 61 du rapport de présentation.

20 Parc des sports, parking.

21 Pour rappel, les équipements collectifs et leur évolution font partie des exceptions admises en zone non constructible d’une carte communale (L.161-4).

Le boisement situé dans la pointe sud-ouest de la commune a été identifié par le SRADDET en tant que réservoir de biodiversité régional. En complément, le dossier présente une identification de la trame verte et bleue locale, par recoupement de données d'inventaires (zones humides, cours d'eau) et photo-interprétation (bocage et boisements). Ce travail mériterait d'être complété par une étude des fonctionnalités des corridors communaux ainsi identifiés.

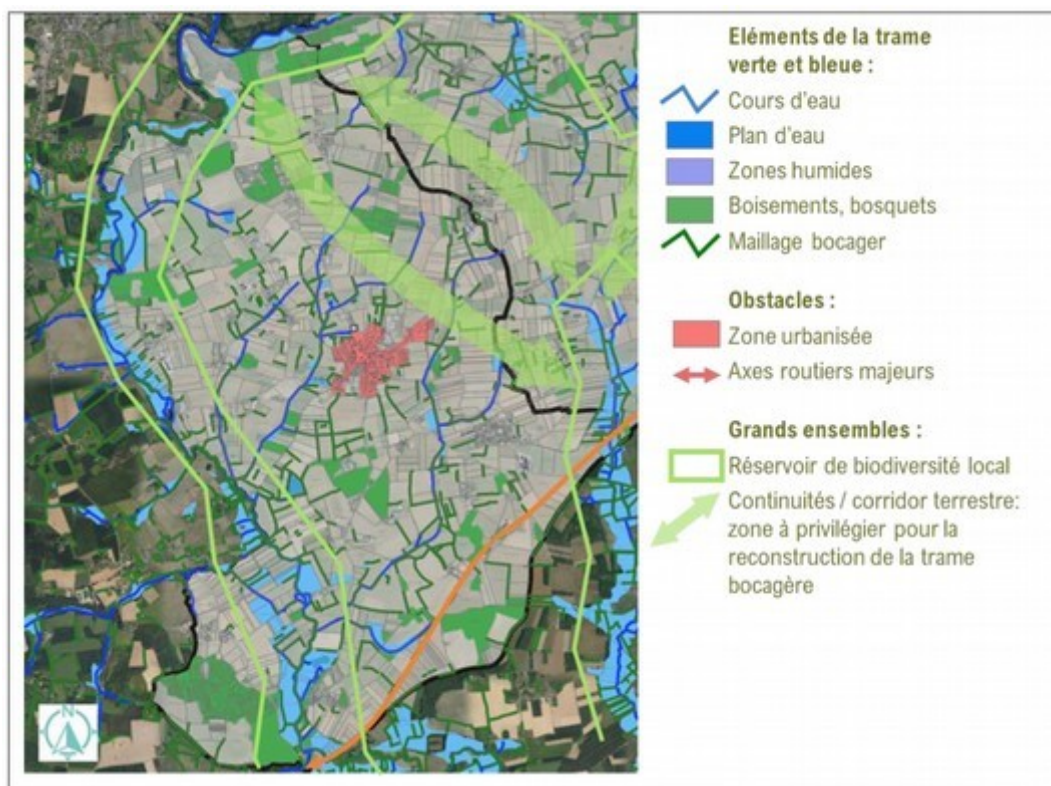


Figure 3: Éléments identifiés par la commune de Comblessac comme composants de la trame verte et bleue

- **Trame verte**

L'identification de la trame verte s'est limitée aux secteurs non constructibles délimités par la carte communale. Ce travail aurait nécessité d'être étendu aux zones constructibles, afin d'identifier les éléments naturels paysagers et/ou écologiques, présents dans celles-ci et à conserver, comme les parcs ou les haies d'intérêt.

La commune exprime dans le dossier son intention de, *a minima*, préserver la trame existante, ainsi que les vergers et les parcelles boisées. Elle s'appuie pour cela sur la notice relative à la « Protection paysagère et des Continuités écologiques » et sur l'obligation d'une compensation en cas d'autorisation de destruction d'une haie identifiée. Pour assurer l'efficacité de l'outil, il conviendra de préciser les critères d'accord ou de refus pour l'abattage d'arbres ou de haies. Il est dommage que l'outil mobilisé ne permette pas la restauration de la trame bocagère.

L'Ae recommande de préciser les modalités de mise en œuvre de la protection de la trame verte et d'étendre l'identification de cette trame aux secteurs ouverts à la construction.

La commune ne s'est pas penchée sur les incidences potentielles de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension de la zone urbanisée, en matière de biodiversité. Elle ne démontre pas que ces secteurs ne comportent pas d'habitat susceptible d'intérêt et ne fournit aucune information concernant la flore et la faune présentes dans ces secteurs, ce qui ne permet pas de prévoir les mesures d'évitement et de réduction éventuellement nécessaires.

L'Ae recommande de réaliser des prospections proportionnées aux enjeux sur la faune et la flore présentes dans les secteurs en extension, d'évaluer ensuite les incidences potentielles, sur celles-ci, de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, et de prévoir des mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives.

- **Milieux aquatiques**

Le SDAGE fixe un objectif de bon état écologique de l'Aff à court terme, en 2027 alors qu'il est actuellement toujours en état moyen. De plus, ce cours d'eau a un rôle important pour la biodiversité en aval, même si les zones sensibles sont éloignées du territoire de la commune. Ainsi la reconquête de la qualité de l'Aff doit être considérée comme prioritaire par les collectivités qui sont sur son bassin versant.

La commune a dressé un inventaire détaillé des zones humides²². Elle prévoit une identification de celles-ci au sein du document complémentaire produit afin de protéger son patrimoine d'intérêt écologique, permettant ainsi de les préserver en y interdisant tous travaux. Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont présentés comme exempts de zones humides, sur la base de cet inventaire, mais aucune prospection détaillée n'est présentée pour les secteurs en extension d'urbanisation. Il aurait été intéressant que la collectivité les réalise à ce stade.

Aucun ruisseau ne traversant les zones constructibles, la collectivité considère qu'aucune incidence ne sera perceptible du fait du projet d'accueil de population de la commune. Compte tenu des enjeux liés au réseau hydrographique, **il serait pertinent d'identifier les cours d'eau dans le document complémentaire, afin de protéger les berges et de prévoir un espace tampon permettant de garantir une protection plus importante des cours d'eau.**

- **Gestion des eaux usées**

La station d'épuration (STEP) de Comblessac, située au sud-ouest du bourg, a une capacité nominale de 320 équivalents-habitants²³ (eq/hab), avec comme milieu récepteur le ruisseau de la Rozerais, affluent de l'Aff. Le dossier indique qu'à ce jour, la STEP est conforme et sans anomalie apparente au regard de la réglementation. Ces affirmations sont confortées par les différents documents publics disponibles.

Le projet de carte communale entraînera un flux d'eaux usées à gérer par cet équipement de 384 eq/hab au total. La commune a déjà identifié que son équipement n'est pas en mesure d'absorber la charge supplémentaire. Elle indique avoir prévu l'extension de la STEP sous deux ans, sans engagement concret. Par ailleurs, le dossier ne précise pas si l'extension de l'équipement est acceptable par le milieu récepteur, que ce soit pour la qualité physico-chimique des eaux ou pour la biodiversité. Le dossier doit être complété par cette analyse et les incidences du projet de carte communale présentées pour cet aspect.

En l'absence de garantie d'une réhabilitation du système d'assainissement avant la construction des logements et en l'absence de mesures permettant de garantir des rejets de qualité des eaux usées traitées acceptables par le milieu récepteur, le projet de carte communale ne doit pas être mis en œuvre. Ce point est rappelé par la disposition 125 du SAGE de la Vilaine²⁴.

Comblessac étant une commune rurale, avec de nombreux hameaux et constructions isolées, le dossier doit présenter l'état des assainissements non collectifs et l'emplacement de ceux-ci, avec une analyse des incidences potentielles suivant les enjeux environnementaux situés à proximité des installations non

22 Inventaire détaillé réalisé par le Syndicat de bassin versant l'Aff.

23 Unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour.

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

conformes. Il s'agit de déterminer l'impact éventuel d'une pollution diffuse sur le milieu et le risque d'aggravation entraînée par le projet.

Au niveau des deux hameaux ouverts à la constructibilité, il est nécessaire d'exposer quel type d'assainissement est actuellement en place et prévu, en particulier au niveau du Léron, très proche de l'Aff (moins de 100 m) et de zones humides identifiées. Si l'assainissement non collectif est le système en place, le dossier doit évaluer l'impact potentiel des rejets diffus, actuels et futurs, sur le milieu proche et les éventuelles mesures d'évitement ou de réduction à mettre en œuvre si besoin.

L'Ae recommande de :

- ***justifier la capacité de la station d'épuration à traiter correctement les effluents du projet et à garantir des rejets sans incidence notable sur le milieu récepteur ;***
- ***étudier l'impact potentiel dû à la pollution diffuse produite par l'assainissement non collectif sur la commune, en particulier au niveau des deux hameaux ouverts à la densification.***

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Philippe VIROULAUD



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires
et de la mer

SATT

Rennes, le **22 NOV. 2022**

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Clément BÉBIN

Tél. : 02 90 02 33 29

Courriel : clement.bebin@ille-et-vilaine.gouv.fr

ddtm-planification@ille-et-vilaine.gouv.fr

N. réf. : 20221110_LET_SATT-257b_prefet-maire_AvisCC_comblessac_v2

Le Préfet

à

Monsieur le maire de Comblessac

Objet : avis relatif à l'élaboration de la carte communale de Comblessac — dossier complet reçu en Préfecture le 29 septembre 2022

P.J. : avis détaillé des services de l'État (20221110_NOT_SATT-257c_prefet-maire_AvisDetailCC_comblessac)

Le 7 décembre 2020, la commune de Comblessac a engagé l'élaboration d'une carte communale.

Vous m'avez adressé pour avis, le 29 septembre 2022, le projet arrêté de carte communale.

Votre projet territorial s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière et de préservation de son patrimoine naturel. Il reste cependant à perfectionner la prise en compte de la préservation de la ressource en eau (qualité et quantité) et celle de la lutte contre le changement climatique.

Il conviendra de clarifier le projet et de prendre en comptes les remarques suivantes.

Une prévision de croissance démographique à ajuster

Le rapport de présentation avance une croissance démographique de +1,1 %/an sur la dernière décennie 2008-2018. Or, il faut noter que ce taux repose sur deux périodes bien distinctes : + 2,8 % entre 2008 et 2013, — 0,4 % par an en moyenne entre 2013 et 2019.

Le projet communal table sur une croissance démographique de +1,5 %/an, ce qui apparaît trop ambitieux.

Je vous recommande donc de **revoir à la baisse votre taux de croissance démographique**. Le projet aurait tout intérêt à être conçu sur la dernière tendance de l'INSEE qui envisage une croissance démographique limitée à +1,05 % à l'échelle du pays des Vallons de Vilaine entre 2018 et 2040 (données du « scénario central » Omphale).

Un calcul de densification à affiner

D'autre part, l'article L. 161-3 du Code de l'urbanisme précise que la carte communale ne peut prévoir de nouvelles extensions de l'urbanisation que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà totalement utilisée dans les espaces déjà urbanisés.

Si une étude de densification a bien été produite, elle n'est pas suffisamment claire pour comprendre l'évolution de la tâche bâtie et les choix d'urbanisation. L'étude de densification conclut que 47 logements pourraient être produits en densification du bourg auxquels s'ajoutent 12 logements possibles en densification de deux hameaux

identifiés. Si on suit le raisonnement, on obtient 59 logements en densification. Ce qui sous-entendrait que le projet communal (51 logements à produire sur 10 ans) pourrait être réalisé uniquement en densification.

Je m'interroge donc sur la nécessité de prévoir 1,55 hectare de consommation foncière pour produire 23 à 24 logements.

Je vous demande donc d'**affiner les calculs de la densification et de la consommation foncière prévisible**. Le potentiel de densification devra être exploité au maximum pour limiter l'extension urbaine et éviter la consommation de terres agricoles. Le rapport de présentation devra distinguer la répartition des logements à produire entre la production en densification (dans la partie urbanisée) et la production en extension urbaine.

Un renforcement de la protection du patrimoine naturel à renforcer

Enfin, la commune a souhaité préserver son patrimoine naturel en dressant un inventaire, conformément à l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme. Si l'initiative est à saluer, elle mériterait quelques compléments.

La protection des zones humides, boisements et éléments bocagers doit être élargie aux cours d'eau afin d'empêcher tous types de travaux (constructions, affouillements, terrassements, drainages et busages) susceptibles d'en altérer le fonctionnement à leurs abords. L'inventaire des cours d'eau doit prendre comme référence la cartographie disponible sur le site internet de l'État en Ile-et-Vilaine¹.

De même, il conviendra de **préciser** que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les exhaussements, affouillements ainsi que la création de plans d'eau. Il faudra également préciser que l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif et que les mesures de protection prévues doivent également s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement.

Avant approbation de la carte communale, je vous demande de prendre en compte les points figurant ci-dessus et ceux figurant dans l'avis détaillé des services de l'État (en pièce jointe).

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet et je vous invite à contacter la Direction départementale des territoires et de la mer pour corriger les points évoqués.

Pour le préfet et par délégation
le sous-préfet de Redon



Pascal Bagdian

Copie à : DDTM35 / SATT
DDTM35 / Délégation territoriale de Redon-Vallons de Vilaine
Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme

¹ <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine2/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine>

Élaboration de la carte communale de

Comblessac

Avis des services de l'État sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable

Par courrier électronique du 29 septembre 2022, vous m'avez transmis pour avis consultatif le projet de carte communale de Comblessac qui doit être prochainement soumis à enquête publique.

L'élaboration de la carte communale a été soumise pour avis à l'Autorité environnementale le 6 octobre 2022 (saisine qui, conformément à la législation, doit intervenir avant l'enquête publique).

Comblessac, qui n'est couverte actuellement par aucun document d'urbanisme, a prescrit l'élaboration de sa carte communale, procédure qui a comme principal objectif d'assurer la mise en place d'un document d'urbanisme réglementaire, permettant de définir d'une manière claire les zones où les constructions sont autorisées et celles non constructibles pour les dix ans à venir.

La commune se situe à environ 45 kilomètres au sud-ouest de Rennes par les RD177 et 776, et à environ 8 km de la RN24, axe principal pour relier Rennes via la commune de Guer (56).

Comblessac fait partie de la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne communauté.

La commune est identifiée par le SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Pays des Vallons de Vilaine comme un « pôle de proximité ». Elle est située à proximité du pôle de bassin de Val-d'Anast, qui est un pôle principal de l'armature territoriale. Elle est en outre limitrophe du pôle d'équilibre principal de Guer, appartenant au SCoT voisin du pays de Ploërmel (56).

L'avis de l'État porte sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable et fait des recommandations afin de favoriser davantage la transition écologique et énergétique et d'améliorer la qualité de la carte communale.

Le dossier transmis pour avis comprend un rapport de présentation, deux plans de zonages et un plan des servitudes et réseaux, conformément à l'article L. 161-1 du Code de l'urbanisme.

On note que la commune a également procédé à une étude et une cartographie, annexées au dossier, afin d'identifier les éléments du patrimoine paysager à protéger.

Préambule

À travers l'Agenda 2030, la France est engagée dans la transition écologique et s'est fixé des objectifs de développement durable (les ODD de l'ONU), qu'elle a notamment décliné dans la loi « climat et résilience », la stratégie nationale bas-carbone — SNBC, la loi de reconquête de la biodiversité, etc.

Il appartient à chaque territoire de s'inscrire dans cette trajectoire de transition et de planifier activement sa mise en œuvre à l'échelle locale, pour qu'elle soit source d'opportunités nouvelles et positives pour le territoire, et permette d'anticiper et non de subir les impacts des changements déjà à l'œuvre.

Les indicateurs relatifs à l'état de l'environnement en Bretagne sont dégradés et ne révèlent pas de tendance significative à l'amélioration. Maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, adaptation au changement climatique, économies d'énergie et développement des énergies renouvelables, amélioration de la qualité de l'air, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau, exposition aux risques naturels et de protection et reconquête de la biodiversité, etc. la prise en compte de ces enjeux dans les documents d'urbanisme doit être améliorée pour être en mesure d'atteindre les objectifs correspondants et laisser aux générations futures un territoire qui permette de répondre à leurs besoins.

Il est nécessaire de rappeler que la diminution de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des principes qui doivent guider l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces principes ont été réaffirmés dans la récente loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (climat et résilience).

La commune de Comblessac doit donc profiter de l'élaboration de cette première carte communale pour s'engager dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière à échéance 2030 et, d'ici 2050, tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN).

Les chapitres qui suivent sont rédigés avec la volonté d'orienter la commune vers un projet global encore plus vertueux

Accueil des populations, habitat, activités et consommation d'espaces

Au dernier recensement de l'INSEE (2019), la population communale s'élevait à 695 habitants.

Le projet prévoit l'accueil d'environ 105 habitants à l'issue des 10 ans de la carte communale (2022-2032) pour approcher les 800 habitants.

Comblessac bénéficie d'un dynamisme démographique depuis 1999 avec un taux de croissance de + 2,7 % entre 1999 et 2008, + 2,8 % entre 2008 et 2013. Toutefois on observe une baisse depuis 2013 avec -0,4 % entre 2013 et 2019.

Le rapport de présentation met en avant un taux annuel moyen positif de + 1,1 % sur la dernière décennie 2008-2018. Il faut noter que ce taux repose en fait sur deux périodes bien distinctes : + 2,8 % entre 2008 et 2013, mais une baisse depuis 2013 avec — 0,4 % en moyenne par an entre 2013 et 2019.

Le projet communal est ici basé sur un taux de +1,5 %. Bien que conforme au SCoT, cela peut paraître ambitieux. À noter aussi que le scénario retient un nombre de personnes par ménage de 2,4, proche de l'estimation de l'INSEE (2,36) et de la prévision du SCoT (2,50).

- **Le projet aurait eu tout intérêt à être conçu sur la dernière tendance de l'INSEE (+1,03 % entre 2008 et 2019) qui reste élevée tout en tenant compte de la baisse récente ; ce taux, proche d'un des scénarios présentés dans le rapport, permettrait de modérer les besoins en logements et en foncier qui en découlent. Par ailleurs, l'INSEE projette une croissance démographique limitée à +1,05 % à l'échelle du pays des Vallons de Vilaine entre 2018 et 2040 (données du « scénario central » Omphale, INSEE).**

Afin d'accueillir les habitants supplémentaires escomptés à l'horizon 2032, 51 logements sont prévus (46 résidences principales, 2 résidences secondaires, 3 logements vacants).

Le développement du bourg au cours des années passées s'est opéré par une urbanisation peu dense, avec des parcelles excédant souvent 1 000 m² (cf p.52 du rapport).

Une étude de densification a bien été produite, mais n'est pas suffisamment claire pour comprendre l'évolution de la tâche bâtie et les choix d'urbanisation. Par exemple, les cartographies p.52 et p.73 montrent une évolution de la zone agglomérée (les parties nord-est ou sud-ouest) qui mériterait d'être développée.

En effet, l'étude de densification conclut que 47 logements pourraient être produits en densification du bourg auxquels s'ajoutent 12 logements possibles en densification de deux hameaux identifiés. Si on suit le raisonnement du projet communal, on obtient 59 logements en densification. Ce qui sous-entendrait que le projet communal pourrait être réalisé uniquement en densification. Pour rappel, le projet estime un besoin de 51 logements à produire sur 10 ans.

On s'interroge donc sur la nécessité de prévoir 1,55 hectare de consommation foncière pour produire 23 à 24 logements (p.64 du rapport de présentation).

Ces approximations entraînent une difficulté de compréhension du projet.

Il aurait été nécessaire de définir :

- d'une part, la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune telle que définie au RNU ;
- d'autre part, l'enveloppe urbaine de la future carte communale ;
- enfin, le rapport de présentation devrait distinguer la répartition des logements à produire entre la production en densification (dans la PAU) et la production en extension urbaine (définie dans la carte communale).

Dans cette perspective, les logements identifiés secteurs 14 et la partie Sud du secteur 10 mériteraient d'être intégrés comme des secteurs en extension plutôt qu'en densification de l'agglomération.

- **Les calculs de la densification et de la consommation foncière prévisible sont à affiner (à l'appui de l'évolution des périmètres de l'enveloppe urbaine plus clairement définie) ; le potentiel de densification doit être exploité au maximum pour limiter l'extension urbaine et éviter la consommation de terres agricoles.**
- **Deux erreurs sont à corriger p.63-64 du rapport sans doute liées à des copiés collés :**
 - **il est indiqué par erreur que 9 logements ont été identifiés en densification des villages (p.63), or il s'agit d'un potentiel de 12 logements (cf p.64) ;**
 - **la cartographie (p.63) présente une hypothèse d'implantation de plus de 60 logements qui n'est pas cohérente avec le potentiel de 47 logements.**
- **La légende des documents graphiques devra aussi être corrigée : inversion zone constructible / zone non constructible.**

À la lecture du dossier, on peut présumer que l'accueil de la population supplémentaire ne devrait pas entraîner une consommation foncière excessive au regard la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience). Pour rappel, cette loi précise que sur 10 ans (période 2021–2031) et à l'échelle de la Bretagne, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers devra être divisée au moins par deux par rapport à celle observée sur la période 2011-2021. Les objectifs de réduction seront donc fixés par le SRADDET d'ici 2024, ensuite territorialisés dans les SCOT d'ici 2026 selon les enjeux et besoins des territoires et les efforts de sobriété déjà consentis. Dans cette perspective, il ne faut pas attendre 2027 pour s'inscrire dans les objectifs de la loi, la première période de réduction de la consommation étant déjà commencée depuis plus d'une année.

En effet, le bilan de la consommation foncière a été estimée à environ 5 ha dans le rapport de présentation sur la période 2010-2021, exclusivement pour de l'habitat. Le rapport ne précise pas l'origine des données et ne permet donc pas de vérifier les chiffres annoncés, mais le portail de l'artificialisation des sols confirme cet ordre de grandeur en affichant une consommation foncière de 5,5 ha pour 2011-2021 (activité et habitat).

Avec 1,55 ha de consommation foncière, le projet s'inscrit donc dans la trajectoire de la loi citée ci-dessus. Néanmoins ce chiffre interroge et mérite une explication pour répondre aux remarques émises précédemment.

Par ailleurs, on relève que le nombre de hameaux constructibles est limité à deux, au lieu des six initialement proposés, ce qui est davantage conforme aux attentes exprimées lors des réunions PPA.

On peut aussi souligner que la vacance de logements a diminué pour atteindre 6,1 % en 2019 soit 22 logements, contre 10,2 % en 2008.

La carte communale n'inclut pas de recensement des bâtiments pouvant changer de destination ni d'objectif, ce qui aurait pourtant pu diminuer le besoin en constructions neuves.

Enfin, la densité, autre levier de réduction de la consommation d'espace, est limitée à 15 log/ha (667 m² par logement), c'est-à-dire alignée sur l'objectif de densité moyenne du SCoT, mais qui aurait aussi pu être renforcé.

Même si le projet de carte communale s'inscrit déjà dans une trajectoire positive sur la question foncière, il pourrait être renforcé à l'avenir par un développement opérationnel de l'extension urbaine dans une logique d'éco-quartier / éco-hameau, afin de proposer aux habitants un quartier exemplaire sur la prise en compte des objectifs de développement durable.

La taille des ménages est à mettre en corrélation avec les nouveaux besoins. En effet le parc de logements mériterait d'être plus varié au regard de l'évolution de la taille des ménages et de l'évolution du nombre de personnes vivants seules (typologie du parc résidentiel : 98,5 % maisons, 1,2 % appartements avec 81 % de 4 pièces et 5 pièces et +). La commune pourrait ainsi proposer des logements de plus petites tailles pour anticiper le vieillissement de la population et conforter l'accueil des jeunes ménages démarrant leur vie active.

La vétusté du parc de résidences principales (de 1971 à 1990) pose également la question de sa rénovation énergétique. A ce titre, un lien est à faire avec la révision du PCAET en cours et l'étude la future OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat).

Au final, le projet d'urbanisation apparaît relativement modéré (environ 5 logements par an) en portant sur une extension urbaine d'une surface totale de 1,55 ha, bien que cette surface demande à être mieux expliquée. Cela permet d'engager la commune dans la trajectoire voulue de la loi Climat et Résilience, et reste compatible avec le potentiel urbanisable prévu par le SCoT (7,9 ha cumulés au maximum à l'horizon 2035).

Prise en compte de l'environnement, déplacements, lutte contre le changement climatique

Les besoins engendrés par ce développement, en termes d'adduction en eau potable ou de capacité d'assainissement des eaux usées sont évoquées dans le document. Cependant, la soutenabilité du projet de développement par rapport au potentiel de la ressource en eau à l'échelle intercommunale n'est pas démontrée. Le projet de PLU ne met pas en perspective les futurs besoins communaux à l'échelle du syndicat producteur d'eau potable, à laquelle s'appréhende l'équilibre entre les ressources et les besoins.

En matière d'assainissement des eaux usées, les perspectives de travaux sur le système d'assainissement doivent être davantage détaillées et mises en cohérence avec le projet de développement de l'urbanisation, afin de garantir l'absence d'impact sur le milieu récepteur. Ces travaux feront l'objet d'un dépôt de dossier loi sur l'eau et seront particulièrement suivis par les services de l'État.

- **Le projet doit démontrer que les besoins du territoire à échéance de la carte communale sont en adéquation avec le potentiel de production d'eau potable.**
- **Le projet devra également présenter un échéancier de travaux sur le système d'assainissement cohérent avec les perspectives d'urbanisation.**

La commune a souhaité préserver son patrimoine naturel en dressant un inventaire, lequel sera validé par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, conformément à l'article L.111-22 du code de l'urbanisme. Cette démarche permet d'exploiter au mieux les possibilités offertes par la réglementation pour les communes non-couvertes par un PLU pour assurer une protection des zones humides, boisements et éléments bocagers. Les modalités de mise en œuvre de cette protection mériteraient cependant d'être davantage détaillées

dans la carte communale. Cette protection doit également être élargie aux cours d'eau, afin d'empêcher tous types de travaux susceptibles d'en altérer le fonctionnement. Pour ce faire, l'inventaire des cours d'eau doit prendre comme référence la cartographie disponible sur le site internet de l'État en Ile-et-Vilaine.

Il est par ailleurs à noter que l'inventaire des zones humides réalisé par le Syndicat de bassin versant de l'Aff et validé par la CLE du SAGE vilaine a permis de recenser 91,70 ha de zone humides dans la commune.

- **La carte communale devrait être plus précise sur les dispositions relatives à la préservation des zones humides, afin de mettre en œuvre efficacement l'article L.111-22 ; elle doit préciser que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les exhaussements, affouillements ainsi que la création de plans d'eau ; elle doit préciser que l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif et que les mesures de protection prévues doivent s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement.**
- **La protection des zones humides, boisements et éléments bocagers doit être élargie aux cours d'eau, afin d'empêcher tous types de travaux (constructions, affouillements, terrassements, drainages et busages) susceptibles d'en altérer le fonctionnement à leurs abords.**
- **La carte communale devrait préciser les modalités de compensation exigées en cas d'autorisation de destruction d'éléments bocagers protégés (replantation à minima de 100 % du linéaire détruit, voire 200 % dans des secteurs identifiés en déficit de bocage, et répondant aux enjeux auxquels les éléments détruits étaient associés).**
- **Enfin, cette démarche d'inventaire cartographique mériterait d'être complétée par une approche fonctionnelle d'un point de vue écologique. Celle-ci s'appuie sur un inventaire des espèces présentes sur le territoire afin d'apprécier si les continuités identifiées, dont la cohérence avec les territoires voisins est davantage à préciser, sont adaptées aux cycles de vie des espèces (nourriture, déplacement, reproduction).**

Concernant les déplacements, la voiture représente le moyen de transport le plus utilisé. La commune n'est pas desservie par les transports en commun. Le projet retient 2 hameaux constructibles. Leur densification risque de s'accompagner d'une multiplication des déplacements quasi exclusivement routiers. D'où une vigilance quant au développement des hameaux en milieu rural afin de limiter les besoins en déplacement. Le rapport de présentation est succinct sur les déplacements.

L'enjeu associé est d'éviter les émissions de gaz à effet de serre induits par les déplacements quotidiens et notamment les trajets domicile/travail. Le projet entend limiter le recours aux modes de déplacement thermique en implantant la majorité des futurs logements au sein de l'agglomération, à proximité des équipements, services et commerces de proximité. La commune semble vouloir aller dans le sens d'une réduction des consommations énergétiques, encourager les énergies renouvelables (orientation n°4 p.92) sans pour autant être très prescriptif.

- **Une réflexion sur la mobilité douce et le covoiturage dans la commune pourrait être menée en lien avec l'élaboration du plan de mobilité simplifié en cours sur la communauté de commune.**

Pour conclure, le projet territorial s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière et de préservation de son patrimoine naturel. Il reste à améliorer pour s'adapter et lutter contre le changement climatique et préserver la ressource en eau (qualité et quantité). La mise en œuvre opérationnelle du projet communal doit prendre en compte ces éléments.

Au regard de ce qui précède, j'émet un **avis favorable au projet de carte communale sous réserve de clarifier le projet et de prendre en compte les remarques émises**

Pour rappel, les collectivités doivent publier leurs documents d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme afin de les rendre exécutoires. Le dépôt du document numérisé se fait au format CNIG dès son approbation (copie à transmettre à DDTM 35/ SATT).

Deux liens vers des documents supports permettent de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : <http://cnig.gouv.fr>*
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme : http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/bundles/igngpu/images/Aide_en_ligne.pdf*

Service TERRITOIRES

Objet : Carte communale
Comblessac – Arrêt de projet

Dossier suivi par :
Annelise FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

Monsieur le Maire
Mairie
1 Place de la Mairie,
35330 COMBLESSAC

A Rennes, le 28 novembre 2022

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté de carte communale de la commune de Comblessac, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Rappel contextuel :

En France, entre 1981 et 2012, la surface artificialisée a augmenté de 1,64% par an, soit 67000 ha par an et 180 ha par jour. Après une période d'accalmie, la consommation foncière est repartie à la hausse depuis 2015.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement utilisés pour l'urbanisation dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles). La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

La lutte contre l'artificialisation des sols est un objectif prioritaire des documents de programmation urbaine depuis la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle) renforcée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

Le SRADDET de Bretagne et la Loi du 22 août 2021 (article 191) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets fixent l'objectif du zéro artificialisation nette.

La terre agricole est un bien rare et non renouvelable, outre sa fonction nourricière, le sol est également un élément indispensable de la biodiversité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

Adresse de
correspondance :
Chambre d'agriculture
Rue Maurice Le Lannou
CS 74223
35042 RENNES CEDEX
02 23 48 23 23

chambres-agriculture-bretagne.fr

1. Objectifs de croissance démographique

La commune de Comblessac comptait 701 habitants en 2021.

La commune a renoué avec la croissance démographique depuis le début des années 2000. Depuis le début des années 2010, la population communale est stabilisée autour de 700 habitants.

Les perspectives d'évolution retenues par la commune portent la population à environ 800 habitants à l'horizon 2032, soit un taux de croissance annuelle moyen de +1,5%. Ce taux est particulièrement ambitieux au regard de l'évolution récente de la commune (+1,02% entre 2008 et 2019).

2. Traduction en nombre de logements

Le projet retient une taille des ménages de 2,4 personnes et estime le besoin de création de 51 nouveaux logements.

3. Gestion économe des sols

Entre 2010 et 2021, 4,96 ha ont été consommés sur la commune pour la construction de 42 logements, soit une densité d'environ 8,5 logements à l'hectare.

Le projet de carte communale retient 3 secteurs constructibles pour accueillir des logements. : le bourg et deux hameaux.

Au sein du bourg, 36122 m² peuvent être mobilisés pour 47 logements. Les 2 hameaux pourraient accueillir une douzaine de logements.

Un seul secteur du bourg est considéré en extension (0,96 ha).

A notre sens, la partie sud est du bourg doit elle aussi être considérée comme extension urbaine (parcelles 274, 278, 279, 280 entre la partie agglomérée et le lotissement de la Châtaigneraie et les parcelles 104,105, 106, 307 et 388).

Conclusion :

Le taux de croissance annuel retenu paraît assez ambitieux. En effet, depuis 2013, il a particulièrement ralenti et est même négatif. Dans ce contexte les perspectives du SCoT semblent largement surestimées.

Malgré cela, le projet de carte communale porte sur des secteurs constructibles ramassés autour de constructions existantes, avec un projet visant la densité du SCoT de 15 logements à l'hectare quand cette dernière n'a pas atteint les 9 logements à l'hectare sur la période 2010-2021.

A noter que le dossier devra être harmonisé tout au long des chapitres s'agissant des chiffres exposés.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet sous réserve de resserrer la zone constructible plus proche des habitations le long de la rue du Léron, côté de l'exploitation et sur les parcelles 104,105, 106, 307 et 388.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc GUINES





**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer**

Service Aménagement des Territoires et Transitions
Pôle Urbanisme et Contractualisation
N. Ref : 20221108_DEC_SATT_comblessac_élaboration_CC

Rennes, le 14 novembre 2022

CDPENAF DU 08 NOVEMBRE

*Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
au titre L. 163-4 et R. 163-3 du code de l'urbanisme.*

Commune : COMBLESSAC

Procédure : Elaboration de la carte communale

Examen : du projet de carte communale

Avis : **Avis simple favorable**

Le président de la CDPENAF

Bertrand Durin,
chef du service aménagement des territoires et
transitions

Transmission électronique à :
mairie.comblessac@wanadoo.fr
ddtm-splu-ads@cotes-darmor.gouv.fr

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Rennes, le 18 octobre 2022

Service d'appui (CoPrEv)
à la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne

Contact : secrétariat CoPrEv
02 99 33 42 92
mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr
Réf. Garantie n° 2022-010160

Monsieur le Maire,

Le service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne accuse réception, le 06 octobre 2022, du dossier de projet de carte communale de Comblessac (35) que vous lui avez transmis pour avis de l'autorité environnementale (Ae).

A compter de cette date de réception, et conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'Ae dispose d'un délai de 3 mois pour formuler son avis, soit d'ici au 06 janvier 2023. À défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'Ae est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

L'avis de l'Ae ou, le cas échéant, l'information relative à l'absence d'observation de l'Ae dans le délai imparti, sera publié sur le site internet de la MRAe Bretagne, à l'adresse suivante : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/bretagne-r9.html>

Il devra ensuite être intégré, par la collectivité, au dossier soumis à enquête publique ou mis à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La chef de la division
Évaluation Environnementale

Valérie DROUARD
valerie.drouard
Signature numérique
de Valérie DROUARD
Date : 2022.10.18
12:41:52 +02'00'

Valérie Drouard

Monsieur le Maire
Mairie de Comblessac

1 Place de la Mairie
35330 COMBLESSAC



Horaires d'ouverture : 9h-12h / 14h-17h (sauf vendredi 16h)
Tél. : 33 (0)2 99 33 45 55 – fax : 33 (0)2 99 33 45 16
L'Armorique - 10, rue Maurice Fabre - CS 96515
35065 Rennes cedex

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 Novembre 2022

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
14	11	14

Vote	
A la majorité des suffrages exprimés	
Pour :	14
Contre :	0
Abstention :	0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture d'Ille-et-Vilaine
Le : 22/11/2022
Et
Publication ou notification du :
22/11/2022

L'an deux mille vingt-deux, le 15 novembre à 19 heures, les membres du Conseil municipal se sont réunis à la salle polyvalente de la commune, lieu exceptionnel des séances du Conseil municipal, afin de respecter les mesures barrières pour faire face à l'épidémie de Coronavirus COVID-19, sous la présidence de Monsieur Hugues RAFFEGEAU, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail aux conseillers municipaux le 10 novembre 2022. Un affichage a été fait sur la vitrine extérieure devant la mairie le même jour.

Présents : M RAFFEGEAU Hugues, Maire, Mme BRUNARD Chrystèle, M FEVRIER Amaury, Mme FLAGEUL Marie-Emmanuelle, Mme GROUX Claudie, M LACORNE Alain, M LECLERC Olivier, M LORANT Jacky, Mme MITERNIQUE HERMANT Laetitia, M ROUXEL Serge et M ROLLAND Yannick.

Absent ayant donné procuration : M ALLAIN Jean-Charles à M FEVRIER Amaury, M MARGUERITTE Georges à Mme BRUNARD Chrystèle et Mme PHILIPPE Sylvie à M LECLERC Olivier

Secrétaire de séance : M Jacky LORANT

N°2022/060 – URBANISME : ELABORATION D'UN PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR LA COMMUNE DE COMBLESSAC – AVIS DE LA COMMUNE

Monsieur le Maire informe les membres de l'assemblée délibérante présents que la commune de Comblessac nous a adressé le 29 septembre dernier, son dossier de consultation pour son projet d'élaboration de la carte communale.

Pour rappel, le projet de carte communale a été mené ensemble avec la carte communale afin de mutualiser les frais et le cabinet d'urbanisme a été recruté ensemble par les deux communes :

- Par délibération n° 2021-004 du 19 janvier 2021, le conseil municipal a décidé d'autoriser Monsieur le Maire à signer une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec le Pays des Vallons de Vilaine pour la mise en place d'un groupement de commandes d'études avec la commune voisine de Comblessac qui partage la même volonté de mettre en place une carte communale.
- Par délibération n° 2021-012 du 16 février 2021, le conseil municipal a approuvé la convention constitutive de groupement de commandes ayant pour objet de définir les modalités de fonctionnement du groupement, à savoir les rapports et obligations entre chaque membre, ainsi que les modalités de prise en charge des coûts consécutifs au marché (50-50).
- A travers sa délibération n°2021/040 du 3 mai 2021, le conseil municipal a retenu l'offre du groupement de commande constitué du cabinet d'architecture URBA, de Caroline PODER et de DM'EAU pour l'élaboration de la carte communale des communes de Comblessac et Les Brulais pour un montant de 16 000,00€ HT pour la tranche ferme (8 000,00€ par la commune) et un montant de 7 350,00€ HT si toutes les options sont retenues dans la tranche complémentaire (chaque commune décidera ce qu'elle souhaite).

Le Code de l'urbanisme dispose que le projet d'élaboration d'un document d'urbanisme soit notifié, avant enquête publique, au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9.

En sa qualité de commune limitrophe, la commune de Les Brulais est consultée par la commune de Comblessac pour émettre un avis comme cette dernière l'a fait sur le projet de carte communale par délibération n°2022/042 du 2 juin 2022

Des documents sont projetés notamment le rapport de présentation et le zonage.

Dans le périmètre du centre-bourg, sur les 15 secteurs identifiés au départ, 6 d'entre eux ont été retenus avec une capacité d'accueil de 47 logements.

Sur 6 hameaux au départ, la commune de Comblessac envisage un périmètre de constructibilité dans deux villages désormais, le Léron et la Touche Urvoy / La Hamonais où il y a une capacité d'accueil de 6 logements dans chacun des villages.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

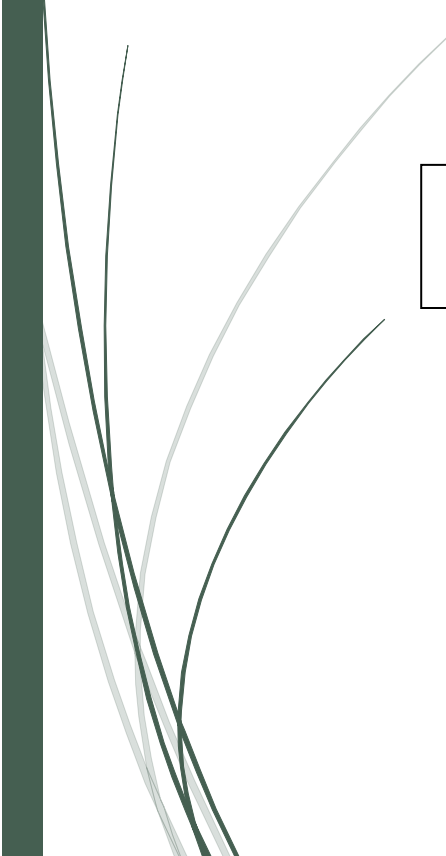
- **EMET** un avis favorable au projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Comblessac,
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à signer tous documents relatifs à ce sujet.

Pour extrait conforme,
En Mairie le 22 novembre 2022

Le Maire,
Hugues RAFFEGEAU



Rapport suite à l'enquête publique relative à la création de la carte communale de Comblessac



Enquête du 2 mai 2023 au 2 juin 2023

Dossier E23000018/35

Table des matières

Table des matières	2
I- Présentation du dossier	4
I-1. Objet de l'enquête	4
I-3. Composition du dossier d'enquête.....	5
II- Le dossier soumis à enquête.....	6
II-1. Présentation de la commune.....	6
II-2. La carte communale.....	6
III- Déroulement de l'enquête.....	7
III-1. Désignation de la commission d'enquête.....	7
III-3. Organisation de l'enquête	7
III-4. Information du public	7
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.....	9
III-5.1. Les conditions d'accueil du public.....	9
III-5.2. Les moyens mis à la disposition, déroulement des permanences	9
III-5.3. Formalités de fin d'enquête.....	9
IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire	10
IV-1. Observations portées au registre d'enquête et demande du commissaire enquêteur	10
IV-2. Réponse du pétitionnaire	13
REPONSES AUX OBSERVATIONS.....	13
Annexes.....	17
Observations du public.....	17
Avis des PPA	19

Dans ce rapport, nous présenterons le projet d'après le dossier d'enquête, le déroulement de l'enquête, la reconnaissance sur le terrain, et le recueil des observations.

I- Présentation du dossier

I-1. Objet de l'enquête

La commune de Comblessac n'est pas dotée de document d'urbanisme réglementaire. En l'absence de document d'urbanisme applicable, c'est le règlement national de l'urbanisme qui est appliqué.

La carte communale est un instrument spécialement adapté aux « petites communes ». Il s'agit pour elles de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application des dispositions de l'article L.111-1 du Code de l'urbanisme.

Les communes de petite taille, même si elles ne souhaitent pas élaborer un PLU, document lourd, inadapté aux besoins de ces communes, peuvent néanmoins souhaiter organiser l'évolution de leur territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement.

La loi SRU donne à ces cartes un véritable statut de document d'urbanisme qui a désormais un caractère permanent.

I-3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les éléments suivants :

Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.

Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

Avis d'enquête publique.

Avis de parution dans la presse.

Pièces du dossier

1- Rapport de présentation

2.1 - Zonage du territoire, 1/8500ème

2.2 – Zones constructibles – 1/4000ème

3 - Plan des réseaux et des servitudes d'utilité publique – 1/8500ème

Le dossier comprend également :

Des délibérations du Conseil municipal.

Le registre papier.

II- Le dossier soumis à enquête

II-1. Présentation de la commune

La commune couvre une surface de 1723 ha et dépend du Canton de Guichen. Elle est bordée par les communes de Guer, Carentoir, Quelneuc, situées dans le département du Morbihan et de Les Brulais.

La commune de Comblessac est située en limite Sud-Ouest du département d'Ille-et-Vilaine, en limite du département du Morbihan.

Elle est située à bonne distance des axes routiers structurants à l'échelle du département et de la région :

- À 7,5 km de l'accès le plus proche à la RN24 (Lorient -Rennes);
- À 26 km de la RD177 (vers Rennes).

II-2. La carte communale

Il s'agit avant tout d'élaborer des cartes qui précisent les parcelles constructibles et non constructibles, délimitant les zones naturelles à protéger, les zones agricoles et forestières. La carte communale n'est pas accompagnée d'un règlement, mais seulement d'un rapport de présentation qui expose les prévisions de développement économique et démographique ainsi que l'état initial de l'environnement.

Le bourg était à l'origine un « bourg-rue », groupé, comme en témoigne la situation du cœur de bourg historique, où la trame d'implantation des constructions diffère du développement urbain plus récent. Le développement urbain s'est ensuite opéré en étalement linéaire en direction du Sud et du Nord-est.

Les entrées du bourg sont peu marquées du fait du développement urbain peu structuré. En effet, le tissu bâti sous forme de développement urbain linéaire, rend peu lisible les entrées d'agglomération.

Le développement urbain semble s'être opéré au gré des opportunités foncières, de façon « tentaculaire », et en évitant les sites et sièges d'exploitation agricole en activité.

III- Déroulement de l'enquête

III-1. Désignation de la commission d'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 21 mars 2023, a désigné Michel Quéré pour l'enquête de création de la carte communale de Comblessac.

III-3. Organisation de l'enquête

Le registre et le dossier ont été mis à disposition à la mairie de Comblessac. Le registre a été ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur, le dossier a été visé.

Un calendrier des permanences a été fixé. Quatre permanences ont été retenues afin de permettre à chacun de venir rencontrer le commissaire enquêteur.

Elles ont été tenues comme suit :

PERMANENCES

Comblessac	Mairie	2 mai 2023 de 9h00 à 12h30
Comblessac	Mairie	15 mai 2023 de 9h00 à 12h30
Comblessac	Mairie	25 mai 2023 de 9h00 à 12h30
Comblessac	Mairie	2 juin 2023 de 13h30 à 15h00

A la fin de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

III-4. Information du public

Ces informations relatives à l'enquête ont été portées à la connaissance du public, par l'affichage de l'avis d'enquête publique dans la mairie concernée.

L'insertion de ces informations a été réalisée plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, par les soins de la mairie, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Avant la date d'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a pris possession d'un exemplaire du dossier d'enquête suffisamment tôt avant le début de celle-ci afin de pouvoir prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.

L'enquête s'est déroulée sans incident et le public a pu être accueilli dans des conditions satisfaisantes lors de toutes les permanences.

L'affichage qui a été mis en place dans la mairie est conforme à la réglementation.

Le commissaire enquêteur a insisté sur l'importance d'un bon affichage afin que toute la population puisse être correctement informée du déroulement de cette enquête publique.

La publicité de l'enquête a été faite en conformité avec la réglementation et a rempli son rôle d'information.

Une adresse de courrier électronique a été mise à la disposition du public.

Il n'y a pas eu de prolongation de l'enquête.

III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.

III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Les dossiers étaient consultables dans la salle de réunion, suffisamment vaste pour accueillir plusieurs personnes et pour consulter les plans.

III-5.2. Les moyens mis à la disposition, déroulement des permanences

Les moyens mis à la disposition pour que les permanences se déroulent dans de bonnes conditions ont été satisfaisants.

Le public s'est déplacé en nombre limité lors de chacune des quatre permanences. Les personnes se sont renseignées et ont pu s'exprimer sur le registre d'enquête ou par courrier :

Registre	Observations écrites ou annexées au registre papier	Courrier et courrier électronique
	4	0

III-5.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête a été close le 2 juin 2023 à 15h00 à la mairie par le commissaire enquêteur.

Il a été convenu qu'un procès-verbal de fin d'enquête serait soumis sous 7 jours à la commune.

IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire

IV-1. Observations portées au registre d'enquête et demande du commissaire enquêteur

Un total de 5 observations a été déposé, ces dernières réparties selon le tableau ci-dessous. Les observations sont jointes en annexes.

Registre	Observations écrites Registre papier	Courrier et courrier électronique
	4	0

Les observations :

1) Concernant la remarque N°1.

Mme Arthur confirme la demande de classement de la parcelle AB 190 en limite de bourg en zone constructible.

Sur cette parcelle un potentiel de deux habitations a été identifié à l'étude.

2) Concernant la remarque N°2.

Mr Perrot propriétaire de la parcelle AB 316 demande la mise en conformité du bornage de la parcelle AB 315, propriété de la commune, afin de permettre l'accès et la construction de la parcelle AB 316.

3) Concernant la remarque N°3.

Mr Geffroy nous informe de l'arrêt d'activité agricole sur le site de « La Porte » et signale qu'il transmettra le formulaire cerfa de cessation d'activité à la DDTM et à la mairie prochainement.

4) Concernant la remarque N°4.

Mr et Mme Houssin, propriétaires des parcelles AB 74 et 75 rue du bois Guimard demandent le classement en zone constructible du fait de la proximité du bourg (face au terrain de sport), de la présence de réseaux, de la typologie du secteur (parcelle en secteur déjà construit avec des habitations existantes qui bordent le terrain de chaque côté) et l'absence d'activité agricole dans un rayon de 100 mètres.

L'enquête publique permet de faire évoluer le projet de carte communale qui sera soumis au vote du conseil municipal.

Des éléments nouveaux depuis la réalisation de l'étude permettent souvent de proposer des adaptations.

Enfin, l'égalité de traitement entre les habitants est un élément important pour l'avis du commissaire enquêteur.

5) Concernant la réponse de la chambre d'agriculture.

Il semblerait que la demande l'activité agricole du site à l'origine de la remarque de la Chambre d'Agriculture soit en phase d'arrêt d'activité.

Le formulaire cerfa a-t-il été transmis à votre connaissance ?

6) Concernant la Station d'épuration.

La station d'épuration actuelle est dimensionnée pour 320 équivalents habitant. Les calculs de l'étude soumise à l'enquête se base sur un taux d'occupation de 1.6 habitants par logement raccordé. Avez-vous des résultats de contrôle de conformité récent pour confirmer le bon fonctionnement de la station d'épuration ?

7) Concernant les boisements, haies, cours d'eau et zones humides.

Vous indiquez dans la réponse aux demandes de la préfecture que les compléments seront apportés au rapport de présentation.

« La protection des cours d'eau sera ajoutée au dossier complémentaire à la carte communale relatif à la préservation du patrimoine naturel.

La carte communale ne propose pas d'outils de ce type réglementairement. En revanche des modalités de compensation seront proposées au dossier de Protection Paysagère et des continuités écologiques. Il sera ajouté :

Haies identifiées : la demande (déclaration préalable) de destruction de haie devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 2 pour 1. Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

Les boisements : la demande (déclaration préalable) de destruction de surface boisée identifiée au plan devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de boisement dans un rapport à minima de 1 pour 1.

Zone humide : tout affouillement ou exhaussement est interdit.

Les cours d'eau : une bande de 20m comptée depuis les berges des cours d'eau est inconstructible ».

Pouvez-vous confirmer que ces éléments seront annexés aux éléments réglementaires de la carte communale ?

REPONSES AUX OBSERVATIONS

Mémoire en réponse au PV d'enquête du Commissaire enquêteur :

Extraits du PV de synthèse :

1) Concernant la remarque N°1.

Mme Arthur confirme la demande de classement de la parcelle AB 190 en limite de bourg en zone constructible.

Sur cette parcelle un potentiel de deux habitations a été identifié à l'étude.

Réponse de la Mairie :

La mairie suppose qu'il s'agit plutôt de la parcelle ZE190. Cette parcelle est bien comprise en zone constructible.

2) Concernant la remarque N°2.

Mr Perrot propriétaire de la parcelle AB 316 demande la mise en conformité du bornage de la parcelle AB 315, propriété de la commune ; afin de permettre l'accès et la construction de la parcelle AB 316.

Réponse de la Mairie :

La parcelle AB316 est comprise en zone constructible. La carte communale n'a pas pour objet de régulariser des bornages. Toutefois, la commune est propriétaire de la parcelle AB315 où il est aménagé une voie d'accès. A court terme, une servitude de passage pourra être consentie par acte notarial pour l'accès à la parcelle AB316. Un bornage pourra être réalisé si les logements appartenant au bailleur social « Espacil » sont proposés à la vente.

3) Concernant la remarque N°3.

Mr Geffroy nous informe de l'arrêt d'activité agricole sur le site de « La Porte » et signale qu'il transmettra le formulaire cerfa de cessation d'activité à la DDTM et à la mairie prochainement.

Réponse de la Mairie :

La mairie prend note.

4) Concernant la remarque N°4.

Mr et Mme Houssin, propriétaires des parcelles AB 74 et 75 rue du bois Guimard demandent le classement en zone constructible du fait de la proximité du bourg (face au terrain de sport) de la présence de réseaux, de la typologie du secteur (parcelle en secteur déjà construit avec des habitations existantes qui bordent le terrain de chaque côté) et l'absence d'activité agricole dans un rayon de 100 mètres.

L'enquête publique permet de faire évoluer le projet de carte communale qui sera soumis au vote du conseil municipal.

Des éléments nouveaux depuis la réalisation de l'étude permettent souvent de proposer des adaptations.

Enfin, l'égalité de traitement entre les habitants est un élément important pour l'avis du commissaire enquêteur.

Réponse de la Mairie :

Le rapport de présentation de la carte communale et les justifications de la mise en œuvre du projet apportent toutes les réponses au choix de la délimitation des zones constructibles des pages 65 à 77. Ainsi les parcelles n°AB74 et AB75 ne répondent pas aux objectifs du projet concernant l'accueil des nouveaux habitants à proximité des commerces, services et équipements communaux et à l'objectif de renforcer la centralité de Comblessac et la vie du cœur de bourg. Tous les terrains retenus à la construction sont situés à moins de 300 m du cœur de bourg, marqué par la Place de l'église. Les parcelles n°AB74 et AB75 sont situées à plus de 400 m du cœur de bourg.

5) Concernant la réponse de la chambre d'agriculture.

Il semblerait que la demande l'activité agricole du site à l'origine de la remarque de la Chambre d'Agriculture soit en phase d'arrêt d'activité.

Le formulaire cerfa à t'il été transmis à votre connaissance ?

Réponse de la Mairie :

Cette transmission de Cerfa relève d'une démarche individuelle. La commune n'a pas à faire cette demande d'information auprès des exploitants.

6) Concernant la Station d'épuration.

La station d'épuration actuelle est dimensionnée pour 320 équivalents habitant. Les calculs de l'étude soumise à l'enquête se base sur un taux d'occupation de 1.6 habitants par logement raccordé. Avez-vous des résultats de contrôle de conformité récent pour confirmer le bon fonctionnement de la station d'épuration ?

Réponse de la Mairie :

Comme précisé dans le mémoire en réponse aux remarques des PPA (p8), le syndicat des eaux a été consulté et n'a pas émis d'opposition à l'augmentation annoncée de la population. De plus, il est envisagé une extension de la STEP. La commune a déjà acquis l'emprise foncière nécessaire. De plus, les données relatives au fonctionnement de la STEP ont été adressées au commissaire enquêteur à sa demande.

7) Concernant les boisements, haies, cours d'eau et zones humides.

Vous indiquez dans la réponse aux demandes de la préfecture que : les compléments seront apportés au rapport de présentation.

« La protection des cours d'eau sera ajoutée au dossier complémentaire à la carte communale relatif à la préservation du patrimoine naturel.

La carte communale ne propose pas d'outils de ce type réglementairement. En revanche des modalités de compensation seront proposées au dossier de Protection Paysagère et des continuités écologiques. Il sera ajouté :

Haies identifiées : la demande (déclaration préalable) de destruction de haie devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 2 pour 1. Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

Les boisements : la demande (déclaration préalable) de destruction de surface boisée identifiée au plan devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de boisement dans un rapport à minima de 1 pour 1.

Zone humide : tout affouillement ou exhaussement est interdit.

Les cours d'eau : une bande de 20m comptée depuis les berges des cours d'eau est inconstructible ».

Pouvez-vous confirmer que ces éléments seront annexés aux éléments réglementaires de la carte communale ?

Réponse de la Mairie :

Les éléments seront annexés à la carte communale et une délibération propre à la mise en œuvre de ce document relatif à la protection des éléments paysagers sera prise une fois que la carte communale aura été approuvée par le conseil municipal.

En conclusion du présent rapport, le commissaire enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Mes conclusions et mon avis motivé sur le projet de carte communale sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.



Michel QUÉRÉ
Commissaire Enquêteur

Le 2 juillet 2023

Observations du public

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 2/05/2023 à 9 heures 00

Observations de M^U adame ARTHUR


nom prénom
signature
Joselyne
ARTHUR

La parcelle (ZD 130) est entièrement en pelouse par les propriétaires. Les réseaux sont présents (eau, électricité, tout à l'égout). Le secteur en face est urbanisé (lotissement de la cherrerie). Pas d'exploitation agricole dans un rayon de 100m. Proximité du centre bourg (250m). Nous demandons donc son classement en zone constructible.

PERROT Robert
1 rue de l'Abbaye
35330 Comblessac

L'accès de la parcelle AB 315 se fait par la parcelle AB 315 (communale): voir photo jointe. Je demande qu'elle soit identifiée au Cadastre et identifiée comme route communale, afin de pouvoir réaliser les futures constructions (5 à la carte communale). Tous les réseaux sont déjà présents sur la route non identifiée.

P.T. Perrot Robert



© Pour prendre en considération et

Deuxième permanence

le 15/05/2023 de 9h à 11h30

nom
prénom
signature
Gilles
Dabinet

le site 2 bis rue domane de la Porte. (V. Plage
de la Porte. plus d'activités agric. depuis
le 1.01.2023. on va remplir le document
C.E.R.F.A. et le transmettre à la mairie-

Troisième permanence

le 15/05/2023 de 9h à 11h30

Hausson Raymond
et Jacqueline




Propriétaires de la parcelle f5 et f6 rue du
Bas Quinard (face au terrain de foot) nous
souhaiterions que la parcelle soit constructible.
Présence de réseau le long de la route. Pourquoi
le terrain de foot est-il constructible et pas notre
terrain?

Quatrième permanence

le 2/06/2023 de 13h30 à 15h

→ 1/6

AVIS PREFECTURE – avis favorable

Une prévision de croissance démographique à ajuster

Le rapport de présentation avance une croissance démographique de +1,1 %/an sur la dernière décennie 2008-2018. Or, il faut noter que ce taux repose sur deux périodes bien distinctes : + 2,8 % entre 2008 et 2013, — 0,4 % par an en moyenne entre 2013 et 2019.

Le projet communal table sur une croissance démographique de +1,5 %/an, ce qui apparaît trop ambitieux.

Je vous recommande donc de **revoir à la baisse votre taux de croissance démographique**. Le projet aurait tout intérêt à être conçu sur la dernière tendance de l'INSEE qui envisage une croissance démographique limitée à +1,05 % à l'échelle du pays des Vallons de Vilaine entre 2018 et 2040 (données du « scénario central » Omphale).

Un calcul de densification à affiner

identifiés. Si on suit le raisonnement, on obtient 59 logements en densification. Ce qui sous-entendrait que le projet communal (51 logements à produire sur 10 ans) pourrait être réalisé uniquement en densification.

Je m'interroge donc sur la nécessité de prévoir 1,55 hectare de consommation foncière pour produire 23 à 24 logements.

Je vous demande donc d'**affiner les calculs de la densification et de la consommation foncière prévisible**. Le potentiel de densification devra être exploité au maximum pour limiter l'extension urbaine et éviter la consommation de terres agricoles. Le rapport de présentation devra distinguer la répartition des logements à produire entre la production en densification (dans la partie urbanisée) et la production en extension urbaine.

Un renforcement de la protection du patrimoine naturel à renforcer

De même, il conviendra de **préciser** que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les exhaussements, affouillements ainsi que la création de plans d'eau. Il faudra également préciser que l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif et que les mesures de protection prévues doivent également s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement.

- Le projet aurait eu tout intérêt à être conçu sur la dernière tendance de l'INSEE (+1,03 % entre 2008 et 2019) qui reste élevée tout en tenant compte de la baisse récente ; ce taux, proche d'un des scénarios présentés dans le rapport, permettrait de modérer les besoins en logements et en foncier qui en découlent. Par ailleurs, l'INSEE projette une croissance démographique limitée à +1,05 % à l'échelle du pays des Vallons de Vilaine entre 2018 et 2040 (données du « scénario central » Omphale, INSEE).

AVIS CHAMBRE AGRICULTURE

Conclusion :

Le taux de croissance annuel retenu paraît assez ambitieux. En effet, depuis 2013, il a particulièrement ralenti et est même négatif. Dans ce contexte les perspectives du SCoT semblent largement surestimées.

Malgré cela, le projet de carte communale porte sur des secteurs constructibles ramassés autour de constructions existantes, avec un projet visant la densité du SCoT de 15 logements à l'hectare quand cette dernière n'a pas atteint les 9 logements à l'hectare sur la période 2010-2021.

A noter que le dossier devra être harmonisé tout au long des chapitres s'agissant des chiffres exposés.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet sous réserve de resserrer la zone constructible plus proche des habitations le long de la rue du Léron, côté de l'exploitation et sur les parcelles 104,105, 106, 307 et 388.

AVIS MRAe

L'Ae recommande de présenter des options alternatives pour la localisation des nouvelles zones constructibles et de comparer ces solutions alternatives avec le projet retenu, notamment du point de vue de leurs effets sur l'environnement.

L'Ae recommande:

- ***de justifier le choix du scénario démographique de référence ayant conduit au projet ;***
- ***de mobiliser les leviers disponibles pour limiter la consommation d'espace, a minima en augmentant la densité des programmes, en ajustant les surfaces constructibles aux besoins et en adoptant une approche intercommunale.***

En l'absence de garantie d'une réhabilitation du système d'assainissement avant la construction des logements et en l'absence de mesures permettant de garantir des rejets de qualité des eaux usées traitées acceptables par le milieu récepteur, le projet de carte communale ne doit pas être mis en œuvre. Ce point est rappelé par la disposition 125 du SAGE de la Vilaine²⁴.

L'Ae recommande de :

- ***justifier la capacité de la station d'épuration à traiter correctement les effluents du projet et à garantir des rejets sans incidence notable sur le milieu récepteur ;***
- ***étudier l'impact potentiel dû à la pollution diffuse produite par l'assainissement non collectif sur la commune, en particulier au niveau des deux hameaux ouverts à la densification.***

Conclusions et Avis
suite à l'enquête publique
relative à la création de la carte
communale de Comblessac

Enquête du 2 mai 2023 au 2 juin 2023

Dossier E23000018/35

Table des matières

Table des matières	2
I- Présentation du dossier	4
I-1. Justification et impacts du projet	4
II- Déroulement de l'enquête	5
III- Conclusion	5
III-1. Principes généraux.....	5
III-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet.....	6
La demande de constructibilité de terrain	6
Concernant l'activité agricole	7
Concernant la station d'épuration.....	7
Concernant les zones humides	8
Au bilan.....	9
Conclusion.....	10
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	11

La commune de Comblessac a engagé la création de sa carte communale.

Avant les conclusions et avis nous présenterons le dossier et le déroulement de l'enquête, les observations émises par le public et les PPA ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

I- Présentation du dossier

La commune de Comblessac n'est pas dotée de document d'urbanisme réglementaire. En l'absence de document d'urbanisme applicable, c'est le règlement national de l'urbanisme qui est appliqué.

Il s'agit d'élaborer une carte qui précise les parcelles constructibles et non constructibles, délimitant les zones naturelles à protéger, les zones agricoles et forestières. La carte communale n'est pas accompagnée d'un règlement, mais seulement d'un rapport de présentation qui expose les prévisions de développement économique et démographique ainsi que l'état initial de l'environnement.

Le développement économique d'un territoire est souvent le déclencheur de l'ouverture à l'urbanisation du fait de l'arrivée de nouveaux habitants. La protection de l'environnement et le souci de sa préservation sont, comme pour le PLU, un souci majeur des cartes communales.

C'est le maire qui conduit la procédure d'élaboration. Le projet de carte communale est soumis obligatoirement à enquête publique.

La carte est approuvée par délibération du conseil municipal et transmise pour approbation au préfet.

Depuis la loi du 2 juillet 2003, les communes ayant approuvé leur carte communale ont la possibilité, comme cela est déjà le cas pour les communes dotées d'un PLU, d'instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. Ce droit est donné uniquement en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

I-1. Justification et impacts du projet

Le bourg était à l'origine un bourg-rue, groupé, comme en témoigne la situation du cœur de bourg historique, où la trame d'implantation des constructions diffère du développement urbain plus récent. Le développement urbain s'est ensuite opéré en étalement linéaire en direction du Sud et du Nord-est.

Ainsi, l'agglomération est étalée, de même que les équipements et services.

Les équipements sont distants les uns des autres. Les aires de stationnement sont bien réparties, ce qui facilite aussi le recours quotidien à la voiture.

Les entrées du bourg sont peu marquées du fait du développement urbain peu structuré. En effet, le tissu bâti sous forme de développement urbain linéaire, rend peu lisible les entrées d'agglomération.

En revanche le cœur de bourg est bien marqué et agréable grâce aux aménagements réalisés

Le développement urbain semble s'être opéré au gré des opportunités foncières, de façon « tentaculaire », et en évitant les sites et sièges d'exploitation agricole en activité.

II- Déroulement de l'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 21 mars 2023, a désigné Michel Quéré pour l'enquête de création de la carte communale de Comblessac.

Les permanences ont été tenues comme suit :

PERMANENCES

Comblessac	Mairie	2 mai 2023 de 9h00 à 12h30
Comblessac	Mairie	15 mai 2023 de 9h00 à 12h30
Comblessac	Mairie	25 mai 2023 de 9h00 à 12h30
Comblessac	Mairie	2 juin 2023 de 13h30 à 15h00

III- Conclusion

Au niveau de la forme, le commissaire enquêteur estime que la commune a mis tout en œuvre pour que l'ensemble des personnes concernées puisse avoir accès à l'information de l'enquête et au dossier d'enquête.

L'ensemble des personnes le désirant a pu être entendu, au besoin plusieurs fois, et exprimer ses observations. Au total 4 observations sur registre papier ont été portées au registre d'enquête.

Sur le fond du dossier nous reprendrons les conclusions par thème comme abordé dans le rapport et le procès-verbal de fin d'enquête.

III-1. Principes généraux

Le projet de carte communale exprime une stratégie de développement du territoire communal qui engage l'avenir de la commune.

Les grands objectifs de Comblessac sont les suivants :

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées.
- Modérer la consommation de l'espace et préserver l'environnement.
- Assurer la préservation des patrimoines.
- Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales.

IIII-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet

La demande de constructibilité de terrain

Mme Arthur confirme la demande de classement de la parcelle AB 190 en limite de bourg en zone constructible.

Sur cette parcelle un potentiel de deux habitations a été identifié à l'étude.

Mr Perrot propriétaire de la parcelle AB 316 demande la mise en conformité du bornage de la parcelle AB 315, propriété de la commune, afin de permettre l'accès et la construction de la parcelle AB 316.

Mr et Mme Houssin, propriétaires des parcelles AB 74 et 75 rue du bois Guimard demandent le classement en zone constructible du fait de la proximité du bourg (face au terrain de sport) de la présence de réseaux, de la typologie du secteur (parcelle en secteur déjà construit avec des habitations existantes qui bordent le terrain de chaque côté) et l'absence d'activité agricole dans un rayon de 100 mètres.

L'enquête publique permet de faire évoluer le projet de carte communale qui sera soumis au vote du conseil municipal.

Des éléments nouveaux depuis la réalisation de l'étude permettent souvent de proposer des adaptations.

Enfin, l'égalité de traitement entre les habitants est un élément important pour l'avis du commissaire enquêteur.

Le pétitionnaire répond :

La mairie suppose qu'il s'agit plutôt de la parcelle ZE190. Cette parcelle est bien comprise en zone constructible.

La parcelle AB316 est comprise en zone constructible. La carte communale n'a pas pour objet de régulariser des bornages. Toutefois, la commune est propriétaire de la parcelle AB315 où il est aménagé une voie d'accès. A court terme, une servitude de passage pourra être consentie par acte notarial pour l'accès à la parcelle AB316. Un bornage pourra être réalisé si les logements appartenant au bailleur social « Espacil » sont proposés à la vente.

Le rapport de présentation de la carte communale et les justifications de la mise en œuvre du projet apportent toutes les réponses au choix de la délimitation des zones constructibles des pages 65 à 77.

Ainsi les parcelles n°AB74 et AB75 ne répondent pas aux objectifs du projet concernant l'accueil des nouveaux habitants à proximité des commerces, services et équipements communaux et à l'objectif de renforcer la centralité de Comblessac et la vie du cœur de bourg. Tous les terrains retenus à la construction sont situés à moins de 300 m du cœur de bourg, marqué par la Place de l'église. Les parcelles n°AB74 et AB75 sont situées à plus de 400 m du cœur de bourg.

Le commissaire enquêteur estime que les réponses sont cohérentes avec l'esprit du projet.

Concernant l'activité agricole

Mr Geffroy nous informe de l'arrêt d'activité agricole sur le site de « La Porte » et signale qu'il transmettra le formulaire Cerfa de cessation d'activité à la DDTM et à la mairie prochainement.

Il semblerait que la demande l'activité agricole du site à l'origine de la remarque de la Chambre d'Agriculture soit en phase d'arrêt d'activité.

Le formulaire Cerfa a-t-il été transmis à votre connaissance ?

Le pétitionnaire répond :

Cette transmission de Cerfa relève d'une démarche individuelle. La commune n'a pas à faire cette demande d'information auprès des exploitants.

Le commissaire enquêteur estime que la réponse est conforme au respect des aspects réglementaires.

Concernant la station d'épuration

La station d'épuration actuelle est dimensionnée pour 320 équivalents habitants. Les calculs de l'étude soumise à l'enquête se basent sur un taux d'occupation de 1.6 habitants par logement raccordé. Avez-vous des résultats de contrôle de conformité récents pour confirmer le bon fonctionnement de la station d'épuration ?

Le pétitionnaire répond :

Comme précisé dans le mémoire en réponse aux remarques des PPA (p8), le syndicat des eaux a été consulté et n'a pas émis d'opposition à l'augmentation annoncée de la population. De plus, il est envisagé une extension de la STEP. La commune a déjà acquis l'emprise foncière nécessaire. De plus, les données relatives au fonctionnement de la STEP ont été adressées au commissaire enquêteur à sa demande.

Le commissaire enquêteur estime que la station d'épuration fonctionne correctement au vu des derniers contrôles du département, mais que son extension devrait être une priorité pour l'accueil de nouveaux habitants.

Concernant les zones humides.

Vous indiquez dans la réponse aux demandes de la préfecture que les compléments seront apportés au rapport de présentation.

« La protection des cours d'eau sera ajoutée au dossier complémentaire à la carte communale relatif à la préservation du patrimoine naturel.

La carte communale ne propose pas d'outils de ce type réglementairement. En revanche des modalités de compensation seront proposées au dossier de Protection Paysagère et des continuités écologiques. Il sera ajouté :

Haies identifiées : la demande (déclaration préalable) de destruction de haies devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 2 pour 1. Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

Les boisements : la demande (déclaration préalable) de destruction de surface boisée identifiée au plan devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de boisement dans un rapport à minima de 1 pour 1.

Zone humide : tout affouillement ou exhaussement est interdit.

Les cours d'eau : une bande de 20m comptée depuis les berges des cours d'eau est inconstructible ».

Pouvez-vous confirmer que ces éléments seront annexés aux éléments règlementaires de la carte communale ?

Le pétitionnaire répond :

Les éléments seront annexés à la carte communale et une délibération propre à la mise en œuvre de ce document relatif à la protection des éléments paysagers sera prise une fois que la carte communale aura été approuvée par le conseil municipal.

Le commissaire enquêteur prend note de ces engagements.

Au bilan

Le commissaire enquêteur estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête et que la fréquentation lors des permanences montre que l'information a été transmise.

Des réponses ont été apportées et des engagements ont été pris sur plusieurs points essentiels et cela permettra d'améliorer le projet.

La commune a mis en œuvre les moyens d'expertises à sa disposition pour répondre aux demandes complémentaires.

Conclusion

A l'examen des dispositions du projet, des observations du public, le commissaire enquêteur considère que :

- La commune a favorablement associé la population à l'élaboration du projet amont de l'enquête publique.
- La carte communale permet de rationaliser la consommation d'espace en concentrant le développement urbain autour du centre bourg.
- La commune a pris note des remarques de la préfecture et autres PPA et donne une suite favorable à certaines réserves.
- L'agrandissement de la station d'épuration est bien pris en compte dans la priorisations des projets de la commune.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après étude des dossiers soumis à enquête publique, les entretiens avec le maître d'ouvrage, les renseignements recueillis, les observations portées aux registres, les reconnaissances effectuées, toutes opérations, démarches ou analyses auxquelles je me suis attaché.

Je décide d'émettre l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE:



Michel QUÉRÉ
Commissaire Enquêteur

Le 2 juillet 2023