

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

**Yves Hubert GUENIOT**  
Commissaire enquêteur

**Communauté de communes Bretagne Romantique**  
**Commune de Combourg**

Arrêté n° 2020-URB-007 du 11 juin 2020

**Communauté de communes Bretagne Romantique**  
**Commune de Combourg**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR**  
**LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE COMBOURG**

Enquête N°E2000062/35

**15 juillet 2020 – 18 août 2020**

**CONCLUSIONS & AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**



**Le 16 septembre 2020**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET****SOMMAIRE**

I.	Table des matières	
II.	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE	8
III.	LE CADRE JURIDIQUE	8
	Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme	8
	Le cadre juridique de l'enquête publique	8
IV.	LA COMMUNE DE COMBOURG	8
	Démographie; perspective d'évolution	9
	Logements	10
	Emplois et activités	11
	Activité Agricole	12
V.	LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	12
	Bref historique	12
	Objectifs de la révision du PLU de Combourg	13
	Concertation préalable en 2019	13
	Éléments dimensionnant du projet de révision du plan local d'urbanisme	14
	Le rapport de présentation	14
	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	14
	Les choix pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	14
	Scénario d'évolution retenue	15
	Consommation et artificialisation d'espaces	16
	Logements; densités; logements à un coût abordable	16
	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	17
	Zonages du PLU et Règles	19
	Zonages du PLU	19
	Règlement	20
	Évaluation environnementale	20
	Les grandes entités paysagères	20
	Réservoirs de biodiversité ; corridors écologiques	21
	Synthèse des incidences sur les Milieux Naturels et La Biodiversité	22
	Synthèse des incidences sur les Ressources Naturelle	22
	Synthèse des incidences vis-à-vis du paysage et du patrimoine	22
	Synthèse des incidences vis-à-vis des pollutions et nuisances	22
	Synthèse des incidences vis-à-vis des risques	23
	Analyse des incidences et mesures compensatoires de la mise en œuvre du plan sur l'environnement	23
VI.	APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES	25

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

La Concertation préalable.....	25
La qualité du dossier .....	25
Le déroulement de l'enquête .....	26
Information du public.....	26
Les conditions d'accueil du public .....	26
Visites de sites .....	26
Bilan de l'enquête publique .....	26
Opérations postérieures à l'enquête publique .....	26
Interrogations : Pourquoi cette enquête publique en pleine période estivale ; chevauchement enquête & consultation source de confusion.....	27
Contestations relatives à l'enquête publique.....	27
Affichage non conforme et insuffisant.....	27
Demande d'annulation de l'enquête publique .....	27
Oubli de l'AVAP, enquête Publique à refaire .....	28
Refus de cautionner le projet de PLU.....	28
Un PLU beaucoup plus exigeant dès le départ puis dans son application .....	28
Articulation révision du PLU Combourg - PLUI .....	28
<b>VII. APPRÉCIATION SUR DES DISPOSITIONS DES DOCUMENTS.....</b>	<b>29</b>
<b>A- Le rapport de présentation .....</b>	<b>29</b>
Problèmes de rédactions et de cohérences .....	29
Rappel dans le rapport de présentation les principaux éléments du diagnostic paysager et patrimonial issus de l'AVAP .....	29
Intégration de la canalisation de transport de gaz haute pression et des servitudes associées .....	29
Justification des choix.....	29
Milieux aquatiques ; qualité des cours d'eau.....	30
Changement climatique énergie .....	30
<b>B- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....</b>	<b>31</b>
Problème de la connexion Nord-Est.....	31
Trame verte et bleue .....	32
Milieux aquatiques ; qualité des cours d'eau.....	32
Carte de synthèse du PADD, principales lignes de crêtes, cônes de vues, AVAP.....	32
Préconisation liée à la proximité d'une canalisation de transport de gaz haute pression .....	32
Enjeu du changement climatique.....	33
Changement climatique énergie renouvelable .....	33
Communications numériques .....	33
<b>C- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>	<b>33</b>
Préconisation d'objectifs de formes urbaines et de types de logements.....	34
Préconisation d'une opération d'ensemble unique sur les secteurs d'urbanisation les plus importants	34

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

Préconisation d'un traitement paysager des futures franges urbaines sur 5 OAP .....	35
OAP et qualité d'entrées de ville.....	35
OAP n° 10 Parc d'activités de la Gare et nuisances sonores .....	36
Préconisation de haies denses et de talus en limite de parcelles AU et recul des constructions.....	36
OAP Zone d'Activités Moulin Madame compensation au regard de l'artificialisation des sols restauration de cours d'eau et de zones humides.....	36
OAP et performances énergétiques.....	36
D- Règlement littéral .....	37
Observations et demandes de l'État .....	37
Demandes de GRTgaz.....	37
Demandes de la chambre d'Agriculture.....	37
Demande du conseil municipal de Combourg .....	37
Réserves de la CDPENAF.....	38
Intégration en zone UA d'obligation de production d'énergie renouvelable pour les bâtiments d'activité d'une emprise au sol supérieure à 1000 m2 .....	38
Nuisances sonores entre parcs d'activités et habitat .....	38
Radon.....	38
E- Règlement graphique.....	39
Intégrer dans le règlement du PLU des éléments liés au paysage de l'AVAP .....	39
Demandes de l'État .....	39
Demandes de la chambre d'Agriculture.....	40
F- Emplacements réservés .....	40
Emplacement réservé n° 14 .....	40
G- Servitudes d'Utilité Publique (SUP).....	41
Canalisation de transport de gaz haute pression.....	41
Plan archéologique.....	41
Ligne électrique enterrée le long de la voirie bordant le champ support du projet de méthanisation ...	41
H- Numérisation.....	42
VIII. APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU .....	42
1. Projet démographique .....	42
2. Consommation foncière ; phasages, zonage long terme 2AU .....	44
Estimation de la consommation foncière .....	44
Consommation foncière sur les villages de RINIAC et TRAMEL .....	45
Limitation de la consommation foncière .....	45
3. Logements ; Densité de logements à accentuer pour respecter une densité moyenne de 30 logts/ha ..	46
Besoins en logements.....	46
Densité de logements.....	48
Étude de formes urbaines adéquates à des objectifs de densité .....	49

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

4.	Pas assez de logements aidés. Renforcer la production des logements à coût abordable .....	49
5.	Besoins en logements pour les personnes à mobilité réduite, personnes âgées, les jeunes travailleurs	51
6.	Besoins pour les activités économiques.....	51
7.	Centralité avec secteurs privilégiés pour les activités économiques. Conditions pour des activités économiques à Moulin Madame et en zone agricole.....	51
8.	STECALS .....	52
9.	Secteur de la gare ; organisation habitats & activités ; Pôle intermodal gare ferroviaire .....	53
10.	Secteurs à urbaniser inventaires obligatoires.....	53
11.	Les limites du développement durable.....	53
12.	Alimentation en eau potable .....	54
13.	Zonage d'assainissement .....	55
14.	Station d'épuration ; réseaux de collecte des eaux usées .....	55
15.	Canalisations de transport de gaz haute pression, installations annexes .....	56
16.	Ligne électrique enterrée le long de la voirie bordant le champ support du projet de méthanisation	57
17.	Protection environnementale du secteur NORD-EST & CENTRE-EST : PONT SAINT MARTIN, BOURLIDOU, BOUESSIÈRE, BEAUMONT .....	58
	Rappel succinct projet de méthanisation dans le secteur Nord-Est de Combourg .....	58
	Trames vertes et bleues .....	58
	Le corridor écologique régional n° 16 .....	60
	Absences de points de vue paysagères, de la ligne de crête avec Trémeheuc, de zone de co-visibilité inscrit au SCOT, de projet paysager en zone Nord-Est.....	65
	Canalisation de transport de gaz haute pression; ligne électrique enterrée.....	67
	Voir les paragraphes Canalisation de transport de gaz haute pression et ligne électrique enterrée chapitre G – Servitudes d'Utilité Publique. ....	67
	Absence de protections archéologiques, non-protection de la zone des cinq Chemins, de l'ancienne voie romaine, du secteur de l'ancien temple romain. Non-valorisation touristique .....	67
	Protection des zones de haute qualité des sols dans le secteur de Bourlidou, la Haute Boissière, la Noë Beaumont.....	69
	La vallée du Bourlidou; lien avec l'AVAP ; ruisseau du Bourlidou.....	70
	Présences de zones humides non répertoriées dans le corridor écologique secteur Nord-Est de Combourg (bord du ruisseau du Bourlidou, le long de la C18...), zone inondable du ruisseau du Bourlidou par remontée de nappe.....	72
	Voirie inadaptée dans le secteur Nord-Est ; emprises réservées ?.....	73
	Renforcer la protection environnementale et/ou la protection historique du secteur entre Pont saint-Martin – Bourlidou, les Bouessières, Noé de Beaumont .....	74
18.	Demandes relatives à des OAP .....	74
	Demande et proposition relatives à l'OAP n° 3 Longues Pierres et à la parcelle n° 168 "les Friches" .....	74
	Demandes relatives à l'OAP n° 6 DUCHESSÉ ANNE et à l'emplacement réservé n° 4 accès à l'OAP Duchesse Anne .....	77
19.	Demandes de modification de zonages liées à la constructibilité .....	78

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

Terrains constructibles qui ne le sont plus (en général dans un hameau).....	78
Suppression de zones constructibles au Pont Saint Martin. Comparaison avec TRAMEL .....	79
TRAMEL dans le corridor écologique régional ; constructibilité .....	80
Interdire les extensions urbaines à proximité de la canalisation de gaz en zone corridor écologique, en trame verte.....	80
Conserver la constructibilité de terrains constructibles dans le PLU actuel (en general dans les hameaux) qui ne le sont plus dans le projet .....	81
Demandes d'explication sur des modifications de constructibilité .....	82
Terrains constructibles dans le projet de PLU à conserver .....	82
Pourquoi un ensemble de terrains est-il passé de 1AU à 2AU.....	83
Rendre constructible un terrain connexe à l'agglomération ou à un village .....	83
Rendre constructible un terrain hors agglomération et village .....	84
Demande du statut dans le projet de PLU de parcelles achetées constructibles .....	85
20. Changement de destination : Demande de l'État et de propriétaires.....	86
Demande de l'État.....	86
Demandes de propriétaires de bâtiments .....	86
21. Demande de déclassement d'un bâtiment répertorié patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.....	87
22. Demandes et proposition relatives à l'emplacement réservé n° 11 et à l'OAP n° 8 de la Grenouillère (chemin piétonnier, densité, arbres) .....	87
23. Interrogations sur certains bâtiments en zone Agricole A.....	90
Interrogation sur un grand bâtiment abritant des engins agricoles en zone A secteur la Haute Racinais ; STECAL Ad ? .....	90
Règlement zone A ; bâtiments destinés à la vente directe.....	91
Possibilité d'installer des habitations de type du type tiny-houses, tipies, yourtes, kerterres, ou autres constructions plus ou moins éphémères. ....	91
24. Demande qu'un alignement de sapins répertorié éléments à préserver soit remplacé par une haie bocagère.....	91
25. Inquiétude sur une parcelle ayant fait l'objet d'un permis de construire qui n'apparaît plus constructible .....	92
26. Risques d'inondation par remontée de nappes : secteur de Pont Briand, secteur de La Grenouillère	92
27. ZNIEF de type 1 « Étang de Combourg ».....	92
28. Milieux naturels remarquables .....	93
29. La nature dans la ville.....	93
30. Absence de trame noire.....	94
31. Les zones humides .....	94
Inventaire des zones humides.....	94
Les zones humides prioritaires pour la gestion.....	95
32. Zone de protection vis-à-vis des épandages.....	95
33. Impact du projet sur l'activité Agricole ; mesures d'accompagnement .....	96

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

Impact du projet sur l'activité agricole.....	96
Urbanisation de terres agricoles zonées AU ; Mesures d'accompagnement .....	96
34. Marges de recul sur les routes Départementales A, B, C éventuellement D ; plans d'alignement .....	97
35. Le contournement routier .....	98
36. Transports collectifs .....	98
37. Stationnement recensement ; mutualisation .....	99
38. Vélos Disposition réglementaire pour le stationnement des vélos .....	100
39. Liaisons douces .....	100
Demande d'un cheminement doux entre la haute Racinais et la gare VC17 ou 115 .....	100
Préconisation de l'aménagement d'un sentier en cheminement piéton et VTT .....	102
Préconisation de liaisons douces .....	102
Déplacements en mode doux dans le secteur Nord-Est .....	102
Sections de Chemins inscrites au PDIPR.....	103
Chemins de randonnées avec parcours ; peu de Chemins de randonnées balisées .....	103
40. Mobilité .....	103
41. Capacité d'accueil des enfants dans les écoles primaires.....	104
Écoles maternelles et primaires .....	104
42. Indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement .....	104
IX. AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET.....	105
Sous trois RÉSERVES .....	118
Assorti de 12 recommandations.....	119

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET****II. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE**

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Combourg. Cette enquête a comme Autorité organisatrice et Maître d'ouvrage la communauté de communes Bretagne Romantique.

**III. LE CADRE JURIDIQUE****Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.

Le contenu du PLU est défini dans les articles L151-2 à L151-10.

**Le cadre juridique de l'enquête publique**

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

**IV. LA COMMUNE DE COMBOURG**

Ce paragraphe rappelle quelques éléments dont il y est fait référence dans les appréciations et dans l'avis sur le projet. Pour plus de détail voir le RAPPORT D'ENQUÊTE.

Combourg est une commune du Nord de l'Ille-et-Vilaine d'une superficie de 6 399 hectares, connue pour son patrimoine bâti préservé, notamment son centre bourg et son château (XII<sup>e</sup> – XV<sup>e</sup> siècle).

La commune fait partie de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) Communauté de communes Bretagne Romantique (25 communes, 35 198 habitants en 2017).

Combourg fait partie du pays de Saint Malo. Le schéma de cohérence territoriale (ScoT) du Pays de Saint-Malo approuvé en 2017 identifie la commune de Combourg comme pôle structurant. Son tissu économique, ses équipements, une gare située sur l'axe ferroviaire Rennes – Saint-Malo lui permettent notamment d'assurer ce rôle. Le SCOT cadre pour Combourg la consommation foncière de 2017 jusqu'à 2030 en extension urbaine à 24 ha pour l'habitat dont 20 % en renouvellement avec une densité moyenne de 30 logts/ha, à 10 ha pour les activités économiques.

Une partie étendue de la commune, englobant le centre bourg et ses alentours, constitue un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette espace disposant d'une réglementation particulière constitue une protection patrimoniale ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ». Les SPR remplacent les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui avaient elles-mêmes succédé aux ZPPAUP. Cette protection entraîne l'obligation de recueillir l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France avant toute modification des lieux. Par ailleurs, le relief marqué offre de nombreux points de vues et covisibilités entre le centre, les monuments historiques et les éléments naturels, faisant de la qualité paysagère un enjeu majeur du territoire.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne identifie dans la commune le corridor écologique Est-Ouest « Connexion massifs forestiers et bocages des marches de Bretagne / Plateau du

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Penthièvre », pour lequel l'objectif est le maintien de la fonctionnalité écologique. Le SRCE met également en évidence deux réservoirs de biodiversité, situés au Nord et au Sud de la commune.

La commune située en tête de bassins-versants est couverte par quatre Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le Linon, affluent de la Rance, présente un enjeu de reconquête de sa qualité. Son état moyen est dû au déclassement pour les paramètres oxygène dissous, phosphore, ammonium ainsi que pour les paramètres concernant l'état biologique. La situation communale en tête de bassins-versants entraîne le classement d'une partie de la commune en « zones humides prioritaires pour la gestion » par le Sage Rance Frémur Baie de Beaussais.

L'étang de Combourg « Lac Tranquille », plan d'eau de 44 ha bordant le sud du centre bourg, est un site classé. Il est inventorié comme Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique, Floristique et Écologique (ZNIEFF) de type 1, de même que l'étang de Trémigon aux limites nord du territoire communal.

La commune est concernée par le risque d'inondations à plusieurs titres : débordement du Linon, remontée de nappes et rupture de barrages.

### Démographie; perspective d'évolution

**La commune de Combourg** a connu les évolutions suivantes de population et de variations annuelles moyennes de population au cours des différentes périodes :

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	4 457	4 647	4 733	4 843	4 850	5 401	5 739	5 940
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	70,1	73,1	74,5	76,2	76,3	85,0	90,3	93,5

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	0,3	0,3	0,0	1,4	1,2	0,7

La population en 2017 est de 5 940 habitants. Elle a connu des augmentations importantes sur les périodes 1999 – 2007 (+1,4 % par an), 2007 – 2012 (+1,2 % par an) puis un relatif ralentissement (+0,7 % entre 2012 et 2017).

Une projection de l'INSEE (parue en novembre 2019) à l'horizon 2040 prévoit pour la communauté de communes Bretagne Romantique une évolution moyenne annuelle de 0,98 %,

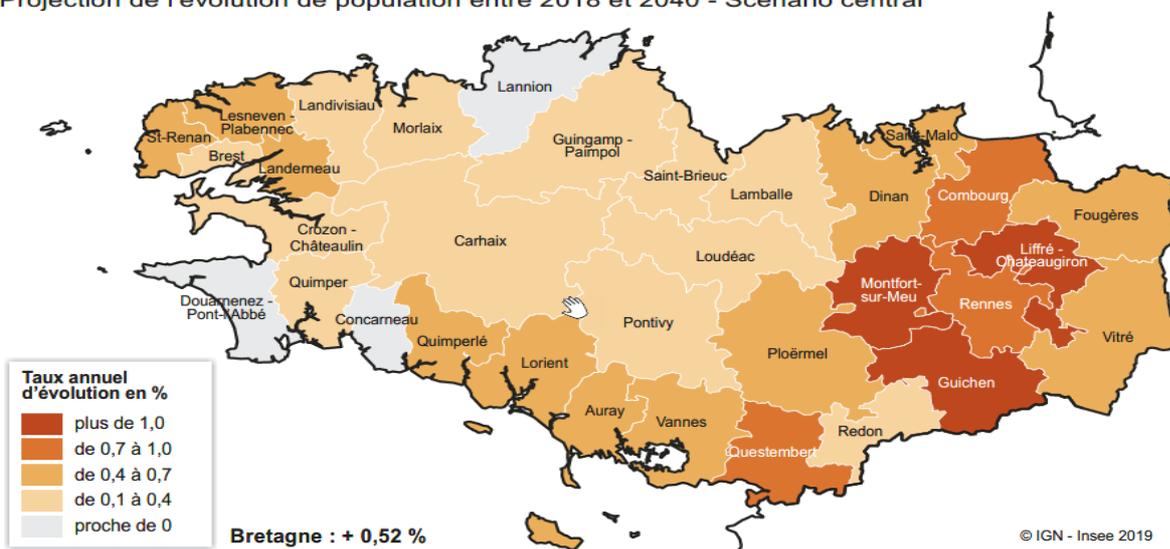
## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

**Figure 2 – Forte croissance de la population dans les territoires périurbains autour de Rennes Métropole**

Projection de l'évolution de la population entre 2018 et 2040 par zone – Scénario central

Zone	Intercommunalités composant la zone	Population 2018	Population 2040	Évolution 2018-2040		
				en nombre	en %	en % annuel moyen
Combourg	Bretagne Romantique, Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	61 135	75 827	14 692	24,03	0,98
Liffré – Châteaugiron	Liffré-Cormier, Pays de Châteaugiron, Val d'Ille-Aubigné	90 560	120 866	30 306	33,47	1,32

Projection de l'évolution de population entre 2018 et 2040 - Scénario central



Source : Insee, Omphale 2017.

INSEE Analyse Bretagne n° 89 nov 2019 : Plus de 400 000 habitants supplémentaires en Bretagne d'ici 2040

La communauté de communes Bretagne Romantique est en Bretagne la 4<sup>ème</sup> zone de plus forte croissance entre 2020 et 2040 après les zones de Liffré – Châteaugiron (+ 1,32 % moyenne annuelle), Montfort-sur-Meu (+1,11 %), Guichen (+1,05 %), supérieure à l'évolution de Rennes Métropole (+0,87 %).

C'est la plus forte croissance des 3 Communautés de communes et de l'agglomération de Saint Malo.

## Logements

**LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
<b>Ensemble</b>	<b>1 478</b>	<b>1 689</b>	<b>1 861</b>	<b>2 060</b>	<b>2 254</b>	<b>2 638</b>	<b>2 827</b>	<b>2 986</b>
Résidences principales	1 341	1 484	1 646	1 831	1 998	2 343	2 449	2 607
Résidences secondaires et logements occasionnels	59	90	131	138	129	114	113	123
Logements vacants	78	115	84	91	127	181	265	256

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le nombre de logements a doublé entre 1968 et 2017 (50 ans) et a augmenté de l'ordre de 33 % en 18 ans entre 1999 et 2017.

### Emplois et activités

En 2017 la commune comptait 2 577 personnes ayant un emploi et au 31 décembre 2015 : 611 établissements dont 65, près de 11 % dans le domaine Agricole. (Source INSEE dossier complet commune de Combourg <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35085>).

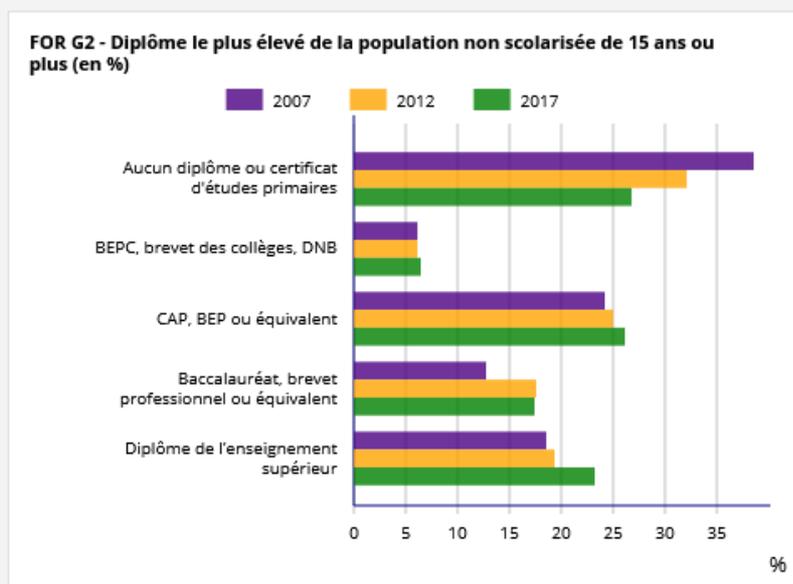
#### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 203</b>	<b>100</b>	<b>2 224</b>	<b>100</b>	<b>2 247</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	916	41,6	899	40,4	841	37,4
dans une commune autre que la commune de résidence	1 288	58,4	1 325	59,6	1 406	62,6

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

En 2017, 37,4 % des actifs de plus de 15 ans travaillaient dans la commune, près des 2/3 62,6 % en dehors de la commune.

#### FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



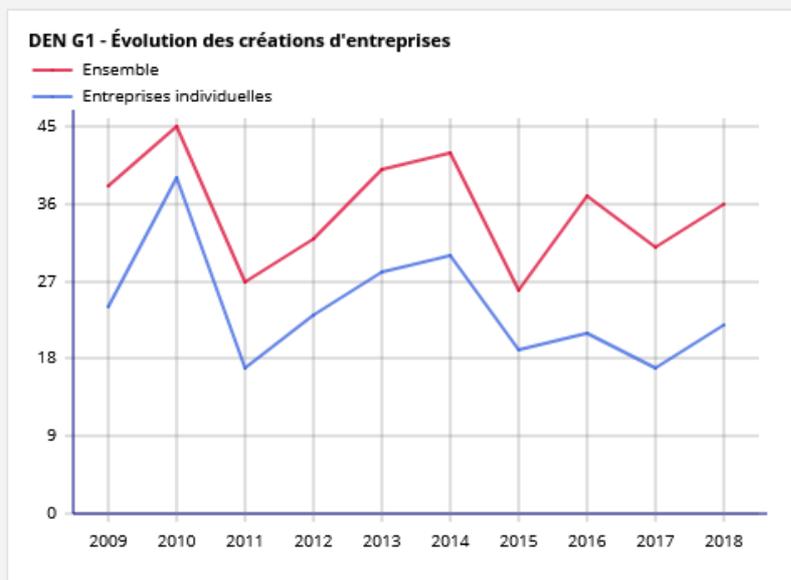
Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Entre 2007 et 2017, le pourcentage de personnes ayant aucun diplôme a fortement diminué, celui ayant un diplôme d'enseignement supérieur a substantiellement augmenté.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2019.

### Activité Agricole

Le rapport de présentation identifie sur la commune 86 exploitations agricoles en 2010 (65 en 2017), pour une superficie agricole en 2014 de 4 087 hectares (64 % du territoire communal). L'âge moyen des chefs d'exploitation se situerait autour de 47 ans. Les principales activités sont les cultures céréalières et l'élevage.

## V. LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Bref historique

La commune de Combourg a décidé par délibération n° 17.10 en date du 25 janvier 2017 de lancer la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La compétence urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes Bretagne Romantique. Une délibération n° 2017.09 en date du 28 septembre 2017 de la Communauté de Communes a validé la poursuite des procédures de PLU initiées par les communes.

Le Conseil Municipal par délibération n° 18.49 en date du 7 mars 2018 a autorisé la Communauté de Communes Bretagne Romantique à poursuivre la procédure de révision du PLU engagée par la commune de Combourg avant le transfert de compétence.

Par délibération n° 19-127 en date du 30 octobre 2019, le conseil municipal a validé le projet de PLU avant arrêt à la Communauté de Communes Bretagne Romantique.

Par délibération n° 2019.126 en date du 28 novembre 2019, la Communauté de Communes Bretagne Romantique a arrêté le projet de PLU de Combourg.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes Bretagne Romantique a soumis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de Combourg. Celles-ci ont disposé d'un délai de 3 mois à partir du 19 décembre 2019.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Objectifs de la révision du PLU de Combourg

Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du Conseil Municipal du 25 janvier 2017 sont les suivants :

- Assurer une urbanisation économe en foncier par une densification dans une logique de développement durable en permettant les facilités de déplacements intermodaux (zone Nord/Est, zone de la gare).
- Aménager en priorité les surfaces disponibles dans la zone urbaine pour éviter une extension excessive
- Engager une réflexion approfondie de rénovation urbaine dans les zones désaffectées
- Mener une politique de l'habitat adaptée permettant notamment aux jeunes de s'établir sur la commune
- Adapter les espaces et équipements à la population (sécurité, accessibilité, services, zone tertiaire et commerciale)
- Favoriser le développement des déplacements doux en tenant compte de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversités.
- Identifier et préserver les éléments importants du patrimoine bâti et architectural tout en assurant leur évolution encadrée.
- Conserver et étendre l'activité commerciale et économique en centre bourg en mettant en place des aides pour les rénovations et réadaptation des bâtiments.
- Etendre les zones d'activités économiques en collaboration avec la Communauté de Communes Bretagne Romantique afin de répondre aux besoins.
- Réexaminer les emplacements réservés pour tenir compte des opérations d'urbanisation à venir
- Organiser le développement des villages dans leur périmètre actuel
- Assurer et préserver une activité agricole confortée et la pérennité des espaces naturels et forestiers
- Encourager le développement des énergies renouvelables

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et régit l'utilisation des sols de la Commune.

### Concertation préalable en 2019

La concertation a donné lieu à :

- Une exposition permanente et évolutive dans le hall de la Mairie pendant toute la durée de la révision du PLU.
- La possibilité pour le public d'émettre des demandes et observations sur un registre en mairie. De nombreuses remarques ont été formulées dans le registre, mais également communiquées par courrier ou par mail au service urbanisme. Ceux-ci ont ensuite été consignés dans le registre. Ces demandes et remarques ont ensuite été analysées en interne puis en réunion afin de déterminer les suites à apporter au regard du contexte législatif et du projet communal.
- Deux réunions publiques le 24 janvier 2019 et le 4 septembre 2019
- Plusieurs ateliers réunissant des citoyens, des élus, des professionnels sur les thèmes suivants : : agriculture, bocage, identification des bâtiments pouvant changer de destination et des dents creuses.
- Une page d'information sur le site internet de la mairie explicative et faisant le point de la procédure.
- Des articles dans le magazine municipal et dans la presse locale

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

- 3 réunions avec les personnes Publique associées : 15 mai 2018, 13 septembre 2018, 20 août 2019  
Ces aspects sont développés dans le Bilan de concertation élément du dossier d'enquête

### Éléments dimensionnant du projet de révision du plan local d'urbanisme

**Le projet de PLU de Combourg porte sur la période 2020 – 2030.** Son projet démographique repose sur l'hypothèse d'une hausse démographique moyenne de 1,4 % par an pendant dix ans (soit plus du double des cinq dernières années), amenant la population communale à 7 083 habitants en 2030 (+1 171 habitants par rapport à 2017).

Pour permettre la réalisation de son projet, la commune envisage la construction de 474 logements, dont 180 sont déjà engagés. La commune estime que 193 nouveaux logements devront être construits en extension de l'enveloppe urbaine. En dehors du bourg, les villages de Riniac et Tramel sont les deux seuls à être constructibles.

Les extensions du bourg pour l'habitat, environ 13 ha, devront présenter une densité moyenne de 30 logements par hectare pour respecter le Scot.

En souhaitant affirmer son rôle économique, la commune permet un agrandissement de 8,5 ha de la zone d'activités Moulin Madame, et le développement du parc d'activité de la Gare sur 1 ha.

Bien que la finalisation de la voie de contournement de l'agglomération soit prévue dans le PADD, le règlement ne contient pas de dispositions permettant sa réalisation à l'adoption du plan.

Le total des consommations foncières s'élève à 16,8 ha en zone à urbaniser « 1AU », 1 ha en zone à urbaniser à long terme « 2AU » et 12,2 ha en zone urbaine U. Parmi ce total de 30 ha, 22 % sont prévus en renouvellement urbain.

Onze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont jointes au PLU pour encadrer les aménagements futurs.

### Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU (399 pages) est composé d'un diagnostic de l'état initial de l'environnement, du programme d'aménagement et de développement durables (PADD), de la justification des choix retenus pour le PLU, des dispositions du PLU et d'une évaluation environnementale.

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

#### Les choix pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

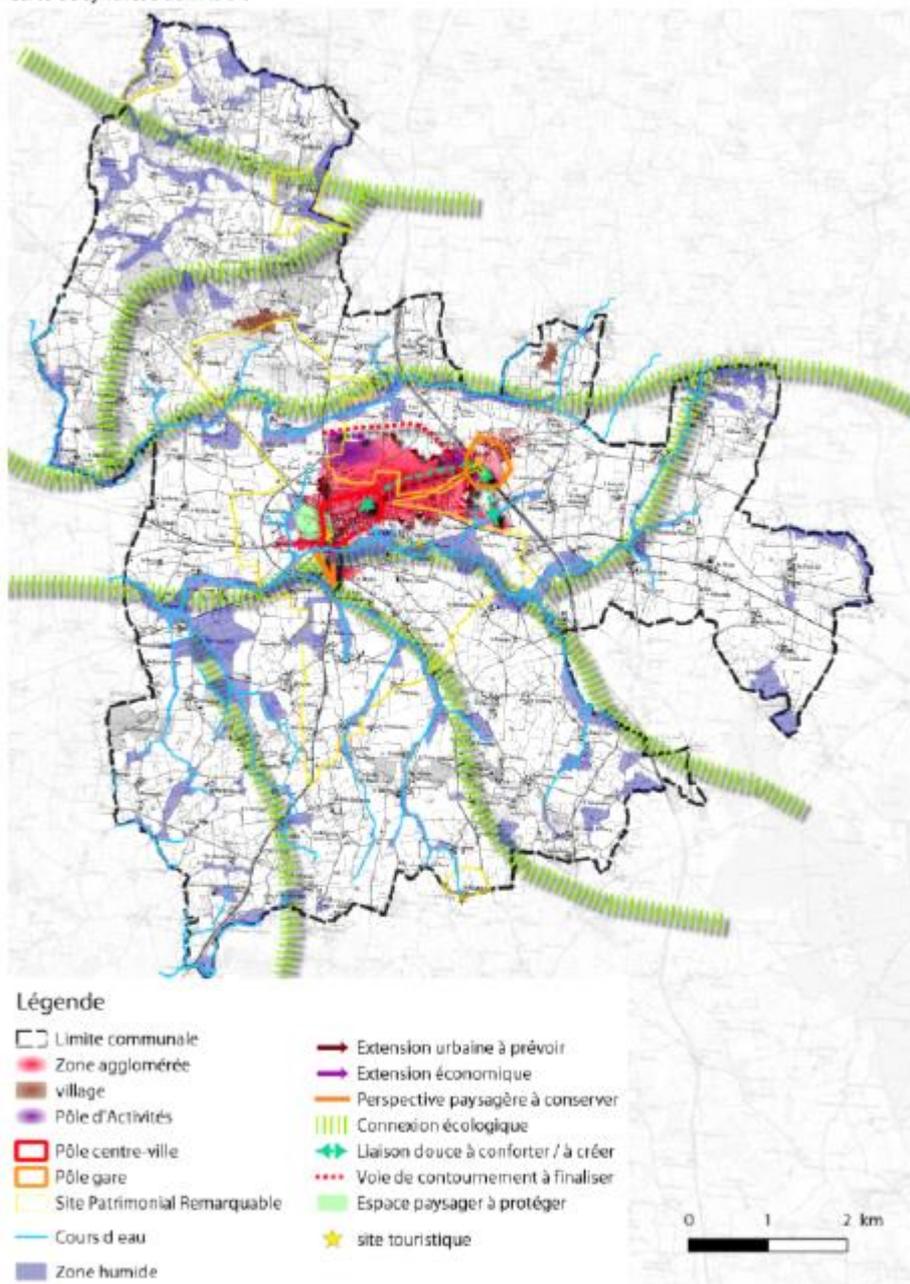
Le PADD répond à un objectif communal global qui est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune.

Ainsi, le projet de la commune s'articule autour de **4 grands axes** permettant de répondre aux enjeux développés ci-dessus :

- Affirmer le rôle de pôle structurant
- Conforter les 2 pôles de centralités, tout en préservant le cadre de vie
- Intégrer le site patrimonial remarquable en valorisant les patrimoines culturels et paysagers
- Préserver et valoriser la trame verte et bleue

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Carte de synthèse du PADD :



### Scénario d'évolution retenue

La commune a retenu un taux de croissance annuel de **1,4 %**, entre 2020 et 2030.

Il correspond à la volonté de la commune de poursuivre l'accueil de populations nouvelles dans la logique de "pôle structurant" rôle assigné par le SCOT du pays de Saint Malo à Combourg.

La commune estime ce rythme adéquat avec le niveau d'équipements qui est en mesure d'accueillir cette population nouvelle.

La population municipale augmenterait de 1 170 habitants, et il faudrait produire entre 2019 et 2029 environ 474 logements.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Consommation et artificialisation d'espaces

Sur la période 2006-2016, **40 hectares** ont été consommés. La consommation et l'artificialisation d'espace prévue sur la période 2019-2034 sont de 30 ha.

La commune a analysé la capacité de densification.

- Cette démarche a permis d'identifier un potentiel de 6,28 hectares : 2,78 ha en renouvellement, 3,5 ha en dents creuses.

La répartition des 30 ha :

- 8,2 ha De permis d'aménager engagés
- 21,8 ha d'extensions à partir de l'approbation en 2017 du SCOT

Répartition des 30 ha selon le zonage :

- 12,2 ha en zone U dont 22 % de renouvellement urbain
- 16,8 ha en zone 1AU
- 1 ha en zone 2 AU

Les extensions urbaines représentent 17,5 ha (habitats et 1 ha pour un équipement culturel)

Les extensions pour les activités économiques 9,53 ha dont 8,47 ha pour la zone Moulin Madame.

Une partie de ces extensions sont en zone U.

Le SCOT cadre (objectif 7) les possibilités d'extension urbaine à 24 ha sur 14 ans 2016-2030.

Il cadre la surface de création ou d'extension de la zone d'activités structurantes de moulin Madame à 10 ha.

Il cadre les besoins pour les zones d'activités de proximité (objectif 35) dont fait partie le parc de la gare à 10 ha pour l'ensemble de la Communauté de communes Bretagne Romantique.

### Logements; densités; logements à un coût abordable

<b>Besoins globaux en logements</b>	Population 2016	5 912
	Population 2029	7 083
	<b>Habitants supplémentaires</b>	<b>1 171</b>
	Besoin en logements pour population nouvelle (2,18 personnes par logement)	537
	Besoin en logements pour compenser le point mort	60
	<b>Besoin total en logements</b>	<b>598</b>
<b>Logements</b>	<b>Logements commencés entre 2016 et 2018</b>	<b>124</b>
<b>Besoin en logements</b>	<b>Besoin total en logements (2019-2029)</b>	<b>474</b>
<b>Changements de destination</b>	<b>Nombre de bâtiments</b>	<b>15</b>
<b>Renouvellement Urbain</b>	<b>Quartier Saint-Joseph</b>	<b>78</b>
	<b>Grinhard</b>	<b>13</b>
<b>Dents creuses</b>	<b>Capacité des dents creuses en logements (50 % de rétention foncière)</b>	<b>37</b>
	<b>Lots libres</b>	<b>6</b>
<b>Projets en cours</b>	<b>Lotissement La Croix du Chénot (5.60ha)</b>	<b>109</b>
	<b>CUB - DP</b>	<b>8</b>
<b>Besoins en extension urbaine</b>	<b>Besoin en logements</b>	<b>193</b>
	<b>Besoin en foncier</b>	<b>6,92</b>

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

Le besoin total en logements est estimé à	598
Les logements commencés entre 2016 et 2018 s'élevaient à	124
Le besoin de logements sur 2019 – 2029 est de	474

193 logements seront construits en extension urbaine sur 6,92 ha avec une densité prévue de 27,9 logts/ha.

Le tableau ci-après définit les densités selon les différents types d'occupation et de secteur.

<i>Type de consommation foncière</i>	Surface (ha)	Logements	Densité
<i>Renouvellement urbain</i> 	2,78	91	32,73
<i>Dents creuses</i>	3,5	74	21,14
<i>Permis d'Aménager La Croix du Chénot</i>	5,60	109	19,46
<i>Lots libres</i>	0,27	6	22,22
<i>Sites en extension urbaine en 1AU</i>	6,31	191	30,27
<i>Sites en extension urbaine en 2AU</i>	1,02	31	30,39
<b>BILAN</b>	<b>19,48</b>	<b>502</b>	<b>25,77</b>

La densité moyenne pour 502 logements s'élève à 25,77 logts/ha dans le projet de PLU arrêté..

Le SCOT cadre dans l'objectif 4 pour Combourg une densité à 30 logts/ha.

Dans l'objectif 6, les secteurs urbains à proximité des gares de polarité font l'objet d'une intensité urbaine majorée avec une densité minimale Moyenne de 35 logements/ha.

D'après l'État, le parc social de Combourg comptait en 2016 environ 279 logements, soit 10,8 % des résidences principales.

Les OAP prévoient 30 logements aidés sur 255 logements en extension urbaine (soit 12 %).

Le SCOT cadre dans l'objectif 14 pour les communes pôles structurant une proportion d'au moins 20 % de logements à coût abordable. De plus, chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements devrait prévoir la production d'une part de logements à coût abordable.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le projet de PLU comporte 11 OAP 8 secteurs habitat mixte, 3 activités et équipements.

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**



TABLEAU RECAPITULATIF DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
Source: Quarta

N°	Nom	Zone	Surface OAP			Surface constructible (ha)	Logements				
			Surface ha	Renouvellement urbain	Dents creuse		Extension urbaine	Nb de logements	Densité (logts/ha)	Nb de logements aidés	% de logements aidés
<b>Habitat</b>											
<b>Changement de destination</b>											
		A et N					15				
<b>Permis d'Aménager en cours</b>											
	Quartier Saint-Joseph	U	2,33	2,33		2,33	78	33	0		
	La Croix du Chénot	U	5,60			5,60	109	19	0		
	Lots libres	U	0,27		0,27	0,27	6	22			
<b>Dent creuses</b>											
	Agglomération	U	1,03		1,03	1,03	17	17			
	Riniac	U	0,40		0,40	0,40	6	15			
<b>Total</b>				<b>2,33</b>	<b>1,70</b>	<b>5,60</b>	<b>9,63</b>	<b>216</b>	<b>22</b>		
<b>Secteurs d'OAP et extension urbaine</b>											
1	La Croix du Chénot	1AUEb	0,60			0,60	18	30	0	0%	
2	Mellesse	1AUEb	1,65			1,65	49	30	8	16%	
3	Longues Pierres	UEb	0,80		0,80	0,80	18	23	0	0%	
4	Grinhard	UEb	0,45	0,45		0,45	13	29	2	15%	
5	La Croix Briand 5	1AUEb	4,46			4,06	124	31	20	16%	
6	Duchesse Anne	UEb	0,45		0,45	0,45	9	20	0	0%	
7	Théodore Botrel	UEa	0,20		0,20	0,20	8	40	0	0%	
8	La Grenouillère	UEa	0,62		0,62	0,62	16	26	0	0%	
<b>Total</b>				<b>0,45</b>	<b>2,07</b>	<b>6,31</b>	<b>255</b>	<b>28,9</b>	<b>30</b>	<b>12%</b>	
2AU	Les Mares Rouges 2	2AUEa	1,02			1,02	31	30	3	10%	
<b>TOTAL HABITAT</b>				<b>2,78</b>	<b>3,77</b>	<b>12,93</b>	<b>19,48</b>	<b>502</b>	<b>25,77</b>	<b>30</b>	<b>6%</b>
<b>Equipement</b>											
9	Equipement culturel Rue de Couapichette	1AUL	1,00		1,00	1,00					
<b>TOTAL Equipement</b>					<b>1,00</b>						
<b>Rappel Objectif PADD</b>											
					10,00		550	30			
<b>Economique</b>											
10	PA La Gare	1AUa	1,06			1,06					
11	Z.A Moulin Madame	1AUab / 1AUac	8,47			8,47					
<b>TOTAL ECO</b>						<b>9,53</b>					
<b>TOTAL CONSOMMATION D'ESPACE</b>						<b>23,46</b>					

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET****Zonages du PLU et Règles****Zonages du PLU**

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUEb, 2AUEa
- Zones à urbaniser à vocation d'activités : 1AUAa, 1AUAAb, 1AUAc
- Zones à urbaniser à vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, pédagogique : 1AUL

Zonage	Surface en hectare
1AUA	9,54
1AUE	6,71
1AUL	1
2AUE	1,02
A	4455,32
N	1664,24
UA	42,48
UC	26,78
UD	17,19
UE	142,36
UL	25,98
UM	6,64
<b>Total général</b>	<b>6399,26</b>

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UC, UEa, UEb, UEc,
- Zones urbaines à vocation d'habitat : UD
- Zones urbaines à vocation d'activités : UAa, UAb, UAc, UAf
- Zones urbaines à vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, pédagogique : UL
- Zones urbaines à vocation sanitaire ou médico-sociale : UM

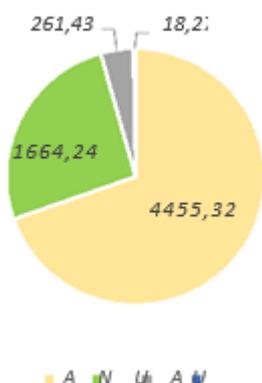
Les zones urbaines (U) représentent 261,4 ha 4,1 % du territoire.

Les zones à urbaniser (AU) 18,3 ha 0,3 %

Les zones naturelles et forestières (N) 1664 ha 26 %

Les zones agricoles (A) 4455 ha 69,6 %

REPARTITION DES ZONES DU PROJET DE PLU



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

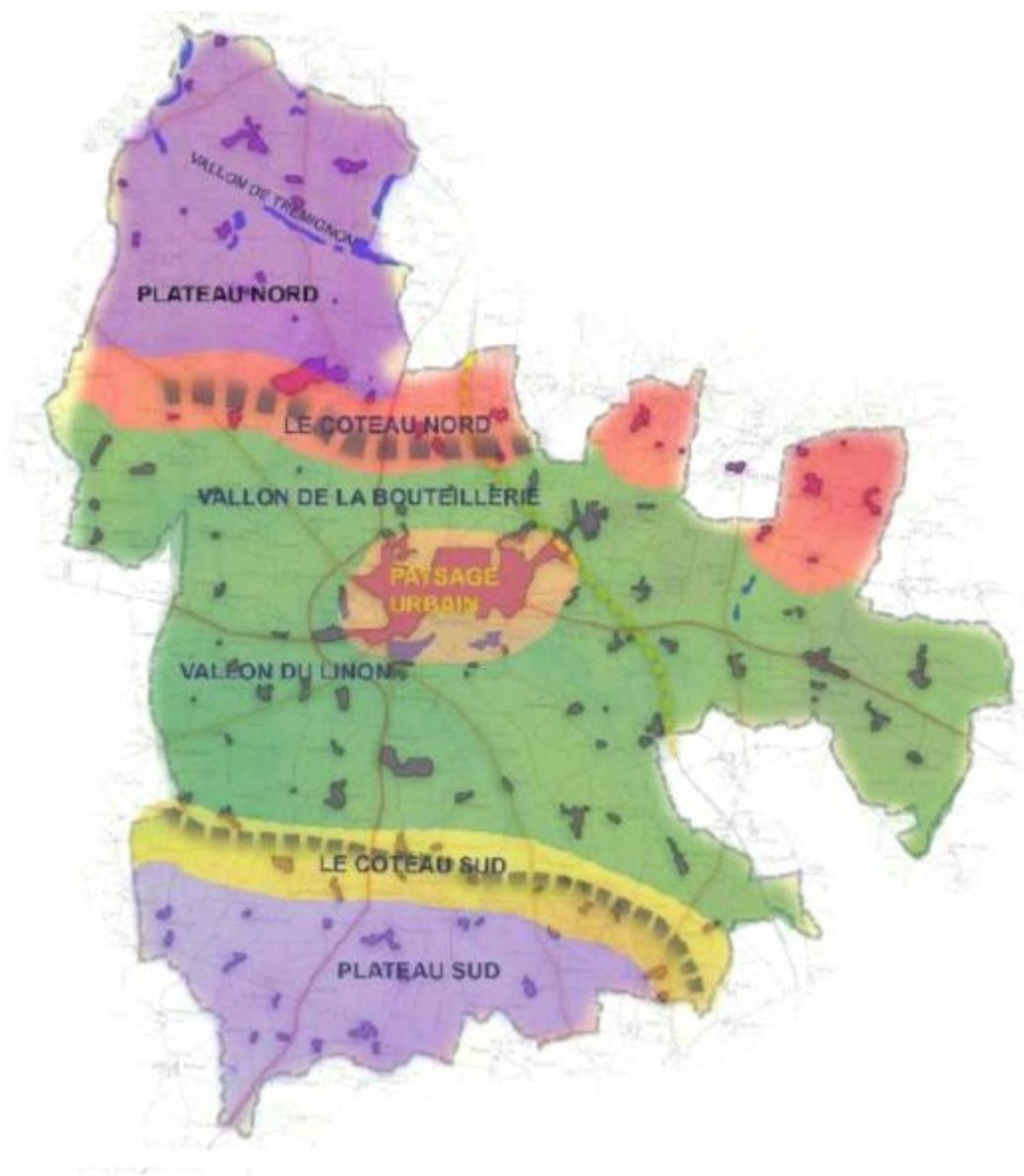
### Règlement

Il a été substantiellement modifié pour prendre en compte le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Les modifications sont décrites dans le rapport de présentation P. 251 à P. 318.

### Évaluation environnementale

#### Les grandes entités paysagères

Le rapport de présentation P. 88 distingue **6 unités** paysagères distinctes, entre les plateaux, les coteaux boisés, les vallons et l'espace urbanisé.

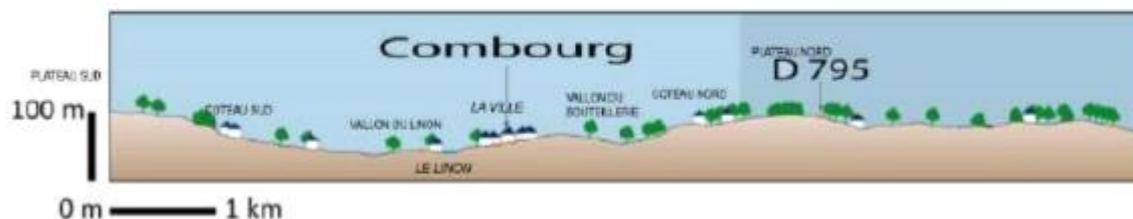


Ces éléments de paysage sont d'ailleurs repris dans **l'Atlas du Paysage** avec une coupe Nord-Sud de **la commune sur laquelle** on visualise les différents éléments du paysage qui constitue les unités paysagères.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### COUPE NORD-SUD DES ELEMENTS DU PAYSAGE SUR LA COMMUNE

Source : Atlas du paysage



- Le plateau Nord et la vallée de Trémigon  
Particulièrement boisé
- Le coteau Nord  
Paysage ouvert permettant des vues lointaines
- Les vallons : la vallée du Linon et le vallon de la Bouteillerie  
Le vallon de la Bouteillerie est facilement perceptible (cours d'eau et végétation dense). La vallée du Linon est peu perceptible.
- Le paysage urbain  
La silhouette du château et de la ville est un point de repère récurrent dans le paysage de Combourg.
- Le coteau Sud  
Vues remarquables vers la ville et le paysage environnant. Secteur sensible
- Le plateau Sud  
Maillage bocager relativement dense

### Réservoirs de biodiversité ; corridors écologiques

Le rapport de présentation P. 363 identifie :

- 3 réservoirs de biodiversité : à son extrémité Nord, dans son quart Sud et le lac Tranquille (étang dans la ville de Combourg)
- Le corridor régional du massif forestier et bocages des marches de Bretagne / plateau de Penthièvre passant dans le Nord-Est de la commune de Combourg.

*Dans le paragraphe 1-6-3 Biodiversité (rapport de présentation P. 156) :*

*“L'importance des espèces protégées identifiées sur le territoire témoigne d'une bonne diversité biologique à mettre en relation avec l'importance et la qualité des espaces naturels de la commune.*

*Enjeux: Le maintien d'une telle biodiversité passe nécessairement par la conservation des habitats et la conservation et le renforcement des corridors écologiques permettant un brassage génétique suffisant des espèces.”*

Nous rappellerons ici seulement les incidences du projet de PLU selon l'échelle ci-après



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Synthèse des incidences sur les Milieux Naturels et La Biodiversité

A l'échelle globale du territoire, les incidences sur les entités naturelles, support de richesse biologique et écologique du territoire sont synthétisés dans le tableau suivant :

Enjeux	Incidence	Impacts	Mesure	Impacts résiduels
<b>Espaces agricoles</b>	Consommation d'espaces agricoles.		Favoriser la densification et l'urbanisation des dents creuses	
<b>Trame verte</b>	Réservoir de biodiversité majeur protégé		Maintien des zones constructibles en dehors des réservoirs identifiés	
<b>Trame bleue</b>	Protection des zones humides et cours d'eau		Respect du RNU et de l'ensemble des lois et des documents supra-communaux (SDAGE, SAGE, loi sur « l'eau »,)	
<b>Corridors</b>	Prise en compte de la trame verte et bleue dans le projet de territoire		Inventaire et protection des éléments bocagers, boisés, des cours d'eau et des zones humides	

### Synthèse des incidences sur les Ressources Naturelles

Enjeux	Projet communal	Effets	Incidences	Mesures	Effets résiduels
Eau (eau potable)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur la ressource	- Ressources suffisantes mais une convention à revoir à la hausse	
Eau (assainissement des eaux usées)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur les équipements	- Equipement à redimensionner	
Eau (assainissement des eaux pluviales)	Développement urbain		Augmentation des surfaces imperméabilisées	- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales - Décantation (débit de fuite à 3l/s/ha pour les ouvrages de rétention) adaptée au contexte hydrologique régional	
Energie	Croissance démographique		Augmentation des besoins énergétiques	- Affirmation de la centralité du bourg - Développement de modes de déplacements alternatifs - Encourager le recours aux énergies renouvelables - Favoriser les opérations de renouvellement urbain et de densification	
			Augmentation des émissions de CO <sub>2</sub>	- Favoriser les opérations de renouvellement urbain et de densification	
Sols	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	- Favoriser les opérations de renouvellement urbain	

### Synthèse des incidences vis-à-vis du paysage et du patrimoine

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
<b>Paysage</b>	Développement urbain, Changement d'affectation de certains secteurs		Impact visuel dû à l'extension de la zone urbaine (habitat, équipement et activité)	Préservation d'éléments constitutifs du paysage communal (bocage, boisements...) Limitation des hauteurs et formes du bâti	
<b>Patrimoine</b>	Développement urbain		Protection du patrimoine culturel au sein du document	Identification et préservation/ réservation du patrimoine bâti	

### Synthèse des incidences vis-à-vis des pollutions et nuisances

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
<b>Paysage</b>	Développement urbain, Changement d'affectation de certains secteurs		Impact visuel dû à l'extension de la zone urbaine (habitat, équipement et activité)	Préservation d'éléments constitutifs du paysage communal (bocage, boisements...) Limitation des hauteurs et formes du bâti	
<b>Patrimoine</b>	Développement urbain		Protection du patrimoine culturel au sein du document	Identification et préservation/ réservation du patrimoine bâti	

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Synthèse des incidences vis-à-vis des risques

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidences	Mesures	Impacts résiduels
<b>Inondations</b>	Commune soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau		Atlas des Zones Inondables figurée sur les plans du présent rapport	Respect des documents supra-communaux en matière de gestion des eaux pluviales, pas de construction près des cours d'eau ; pas d'extension sur les secteurs identifiés	
	Commune soumise au risque inondation par rupture de digues		Digues à risque de rupture identifiées dans ce document	Respect des documents supra-communaux en matière de gestion des eaux pluviales, pas de construction près des cours d'eau ; pas d'extension à l'aval des digues	
	Des projets urbains situés en secteurs sensibles aux remontées de nappes		Une inondation par remontée de nappe est envisageable lorsque les conditions sont réunies (éléments pluvieux exceptionnels, niveau d'étiage élevé, recharge exceptionnelle)	Le caractère exceptionnel et très incertain de ce phénomène n'a pas induit des mesures spécifiques	
<b>Risque industriel</b>	Développement économique du territoire. Accueil de nouvelles activités économiques		Risque de nuisances <u>supplémentaires</u> en fonction des activités	Les installations nouvelles pouvant potentiellement induire des nuisances supplémentaires sont interdites en zone d'habitat	

### Analyse des incidences et mesures compensatoires de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires — plan de zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidence	Mesure	Impacts résiduels
Espaces agricoles	Espaces agricoles zonés en A, voire Ap, ou N, lorsqu'il existe des enjeux environnementaux particuliers		Protection des espaces sensibles ou à forts enjeux		
	Des projets majoritairement basés sur les anciennes zones AU. Consommation de quelques terres agricoles. Les terres agricoles consommées ne sont pas celles à plus forte valeur ajoutées (Ap).		Consommation d'espaces agricoles.	Favoriser la densification et l'urbanisation des dents creuses	
ZNIEFF et espaces inscrits et classés	Zones protégées par un zonage N		Protection complète des espaces		
Trame verte	Identification et protection des boisements et des autres éléments constitutifs (zones N)		Réservoir de biodiversité majeur protégé	Maintien des zones constructibles en dehors des réservoirs identifiés	
Trame bleue	Identification des zones humides et des cours d'eau (zones N, aplats spécifiques dans le règlement graphique, protection dans le règlement littéral)		Protection des zones humides et cours d'eau	Respect du RNU et de l'ensemble des lois et des documents supra-communaux (SDAGE, SAGE, loi sur « l'eau ».)	
Corridors	Identification et préservation des grandes continuités écologiques (trame verte et bleue) par un zonage approprié (zones N) Identification et protection des haies, boisement (EBC, Loi Paysage)		Prise en compte de la trame verte et bleue dans le projet de territoire	Inventaire et protection des éléments bocagers, boisés, des cours d'eau et des zones humides	

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### RESSOURCES NATURELLES

Enjeux	Projet communal	Effets	Incidences	Mesures	Effets résiduels
Eau (eau potable)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur la ressource	- Ressources suffisantes mais une convention à revoir à la hausse	
Eau (assainissement des eaux usées)	Croissance démographique		Pression supplémentaire sur les équipements	- Equipement à redimensionner	
Eau (assainissement des eaux pluviales)	Développement urbain		Augmentation des surfaces imperméabilisées	- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales - Décantation (débit de fuite à 3l/s/ha pour les ouvrages de rétention) adaptée au contexte hydrologique régional	
Energie	Croissance démographique		Augmentation des besoins énergétiques	- Affirmation de la centralité du bourg - Développement de modes de déplacements alternatifs - Encourager le recours aux énergies renouvelables - Favoriser les opérations de renouvellement urbain et de densification	
			Augmentation des émissions de CO <sub>2</sub>	- Favoriser les opérations de renouvellement urbain et de densification	
Sols	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	- Favoriser les opérations de renouvellement urbain - Diminution forte des superficies par rapport au PLU précédent	

### PAYSAGES ET PATRIMOINE

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
Paysage	Développement urbain, Changement d'affectation de certains secteurs		Impact visuel dû à l'extension urbaine (habitat et activité)	Préservation d'éléments constitutifs du paysage communal (bocage, boisements...) Limitation des hauteurs et formes du bâti	
Patrimoine	Développement urbain		Protection du patrimoine culturel au sein du document	Identification et préservation/ réservation du patrimoine bâti	

### NUISANCES ET POLLUTIONS

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
Air	Augmentation de la population communale		Augmentation des déplacements automobiles, augmentation du recours au chauffage domestique	Confirmer la centralité du centre-bourg et favoriser le recours aux modes de déplacement doux	
Bruit	Augmentation de la population		Augmentation des nuisances sonores à proximité des axes routiers	Limiter les constructions dans les zones exposées au bruit, respect des normes acoustiques	
Sites et sols pollués	Développement urbain hors sites pollués				

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidences	Mesures	Impacts résiduels
Inondations	Commune soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau		AZI figurée sur les plans du présent rapport	Respect des documents supra-communaux en matière de gestion des eaux pluviales, pas de construction près des cours d'eau ; pas d'extension sur les secteurs identifiés ; zonage pluvial	
	Commune soumise au risque inondation par rupture de digues		Digues à risque de rupture identifiées dans ce document	Respect des documents supra-communaux en matière de gestion des eaux pluviales, pas de construction près des cours d'eau ; pas d'extension à l'aval des digues	
	Des projets urbains situés en secteurs sensibles aux remontées de nappes		Une inondation par remontée de nappe est envisageable lorsque les conditions sont réunies (éléments pluvieux exceptionnels, niveau d'étiage élevé, recharge exceptionnelle)	Le caractère exceptionnel et très incertain de ce phénomène n'a pas induit des mesures spécifiques	
Risque industriel	Développement économique du territoire. Accueil de nouvelles activités économiques		Risque de nuisances supplémentaires en fonction des activités	Les installations nouvelles pouvant potentiellement induire des nuisances supplémentaires sont interdites en zone d'habitat	

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET****VI. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES****La Concertation préalable**

Les modalités de la concertation préalable ont été définies dans la délibération du conseil municipal du 25 janvier 2017 (cf rapport d'enquête paragraphe "La concertation préalable").

La concertation a donné lieu à :

- Une exposition permanente et évolutive dans le hall de la Mairie pendant toute la durée de la révision du PLU.
- La possibilité pour le public d'émettre des demandes et observations sur un registre en mairie. De nombreuses remarques ont été formulées dans le registre, mais également communiquées par courrier ou par mail au service urbanisme. Ceux-ci ont ensuite été consignés dans le registre. Ces demandes et remarques ont ensuite été analysées en interne puis en réunion afin de déterminer les suites à apporter au regard du contexte législatif et du projet communal.
- Deux réunions publiques le 24 janvier 2019 et le 4 septembre 2019
- Plusieurs ateliers réunissant des citoyens, des élus, des professionnels sur les thèmes suivants : : agriculture, bocage, identification des bâtiments pouvant changer de destination et des dents creuses.
- Une page d'information sur le site internet de la mairie explicative et faisant le point de la procédure.
- Des articles dans le magazine municipal et dans la presse locale
- 3 réunions avec les personnes Publique associées : 15 mai 2018, 13 septembre 2018, 20 août 2019

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La concertation préalable a déminé certains sujets, par exemple le projet d'OAP GRINHARD (déménagement d'une importante menuiserie) qui avait fait l'objet d'interpellations du voisinage de la future installation avant l'enquête publique. Le commissaire enquêteur a été voir le site, rendu visite et échangé avec le responsable de la menuiserie GRINHARD, notamment sur les mesures anti-bruit prévues lors de la construction de la nouvelle menuiserie. Aucune observation n'a été faite pendant l'enquête sur ce sujet.*

*Par contre le projet de méthanisation (indication de 350 000 T annuel d'entrants), ayant fait l'objet d'un permis de construire accordée en 2019, a suscité de nombreuses observations relatives à des préoccupations environnementales.*

**La qualité du dossier**

Le dossier a été réalisé par le Bureau d'Étude QUARTA Agence de Saint Jacques-de-la-lande.

L'Ae note dans son avis sur le second projet "Les remarques sur la forme du dossier ont quant à elles bien été prises en compte (correction des incohérences, amélioration de la pédagogie du dossier)".

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le complément au résumé non technique préconisé par l'Ae a été rajouté au dossier d'enquête publique et intégré sous la rubrique "résumé non technique" aux documents téléchargeables sur le site internet de la communauté de communes Bretagne Romantique le lundi 15 juillet.*

*Certes l'ensemble du dossier est volumineux et d'une lecture austère, mais les citoyens disposent de tous les éléments, notamment téléchargeables par internet et dans ce contexte consultable chez soi.*

*Les statistiques du site internet de la communauté de communes indiquent 438 vues dont 236 vues uniques de la page relative au PLU de Combourg. L'Arrêté d'enquête a été téléchargé 37 fois. Le nombre de téléchargement du dossier (taille 273 Mo) n'a pas été communiqué.*

*Un courrier C6 observe "Sur internet, l'accès aux plans est un parcours du combattant, même pour des personnes ayant une bonne aisance sur le web. Les plans (papier), au 1/5000 sont difficiles à lire et à comprendre, il n'y a pas de nom, de numéro cadastral des parcelles".*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*Le commissaire enquêteur estime que les plans étaient lisibles avec un fond cadastral récent. En termes de lisibilité, il est matériellement impossible d'ajouter les numéros de parcelles. La lecture d'une carte sur un écran d'ordinateur, certes disposant de la fonction zoom n'offre pas la même lisibilité que celle d'un format papier A2.*

### **Le déroulement de l'enquête**

Avant l'enquête le commissaire enquêteur a rencontré la représentante du maître d'ouvrage Communauté de communes Bretagne romantique, le Maire, le service communal de l'urbanisme.

### **Information du public**

Publications et affichages (sur 30 sites dont ceux ou des zones constructibles ont été supprimées) ont été effectués conformément aux dispositions réglementaires.

Sur le site de la mairie de Combourg, la page d'accueil contenait la référence à l'enquête publique renvoyant à une page sur la révision du PLU avec un lien sur le site de la communauté de communes pour télécharger le dossier.

Le site de la communauté de communes avait une page sur la révision du PLU de Combourg avec les éléments téléchargeables (arrêté prescrivant l'enquête, avis d'enquête, dossier, avis postérieurs au contenu du dossier, courriels...).

### **Les conditions d'accueil du public**

Les conditions ont été satisfaisantes, avec une aide efficace du personnel de la mairie dont tout particulièrement le service d'urbanisme (Mmes Géraldine GIARD et Isabelle JUBAULT).

### **Visites de sites**

Concernant le projet de révision du PLU Le commissaire a effectué plusieurs visites à des moments différents de sites cf RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe « Visites de sites ».

### **Bilan de l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur a reçu, informé, échangé avec 62 personnes lors des 5 permanences. Cette enquête publique a donné lieu à 17 observations, 48 courriers, 17 courriels

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.*

### **Opérations postérieures à l'enquête publique**

Le Procès-verbal de synthèse a été envoyé par WETRANSFER le mercredi 26 août 2020, commenté le jeudi 27 août 2020 à : Mme Anne-Charlotte BLANCHARD représentante du maître d'ouvrage, Responsable du service Urbanisme-Habitat Communauté de communes Bretagne romantique, Monsieur Alain COCHARD, Adjoint en charge de l'Aménagement et du territoire, Mme Isabelle JUBAULT service urbanisme.

Les documents Rapport d'enquête, Conclusions & avis sur le projet ont été envoyés par WETRANSFER le vendredi 19 septembre, remis et commenté le lundi 21 septembre à Mme Anne-Charlotte BLANCHARD représentante de la Communauté de Communes maître d'ouvrage, au Maire M. Joël LE BESCO accompagné de Monsieur Alain COCHARD, de Mmes Géraldine GIARD, Isabelle JUBAULT. Ils ont été envoyés par WETRANSFER au Tribunal Administratif le même jour.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Interrogations : Pourquoi cette enquête publique en pleine période estivale ; chevauchement enquête & consultation source de confusion

Sept observations (O4, Mme GERAPPI MORIN C20, M. et Mme BUSNEL C22, Mme BARXELL M11, M. SEA C47, Mme TURQUETIL M6, M. CARRÉ C48) interrogent pourquoi ou déplorent que cette enquête se passe en pleine période de vacances alors que les gens sont en grande partie absents et pour certains qu'elle est lieu en même temps que la consultation relative à un projet d'unité de méthanisation provoquant un grand risque de confusion.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*L'enquête Publique relative au projet de révision du PLU a pour autorité organisatrice la communauté de communes Bretagne romantique. La durée de 33 jours dépasse largement la durée habituelle des vacances estivales des citoyens. La période a été établie en fonction des différentes contraintes du maître d'ouvrage (CC Bretagne romantique), de la commune, du commissaire enquêteur.*

*La consultation pour le projet de SAS METHA, concernant la création d'une unité de méthanisation située au lieu-dit « le Pont Saint Martin » soumis à enregistrement, a pour autorité organisatrice la préfecture. Manifestement il n'y a pas eu de concertation entre les deux autorités organisatrices.*

*Effectivement la simultanéité de ces enquêtes et consultation n'est pas optimum pour une perception claire d'un certain nombre de citoyens.*

### Contestations relatives à l'enquête publique

#### Affichage non conforme et insuffisant

L'observation O4 (anonyme) observe que les affiches relatives à l'enquête Publique ne sont pas conformes au format A2 ni aux lettres majuscules de 20 mm (cf Les tailles relevées sont pour l'affiche 400\*60 mm et pour les lettres 19,7 mm).

Le courrier C6 considère qu'"Il n'y a pas d'affiche de l'avis de cette enquête aux endroits concernés par de futurs aménagements", et demande pourquoi ?

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Sur les affiches Voir le paragraphe suivant "Demande d'annulation de l'enquête publique"*

*Sur les affichages, ils ont été mis en place sur 30 sites, en particulier dans tous les hameaux qui devenaient inconstructibles.*

#### Demande d'annulation de l'enquête publique

Un courrier C3 remis en main propre au commissaire enquêteur, non signé, demande l'annulation de l'enquête au motif d'un problème d'affichage : Les affiches mesurent 40 x 60 cm, alors que le format doit être de 42 x 59,4 cm, A 2, cf III de l'article R 123 du code de l'environnement.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Éléments factuels :*

*L'affiche a effectivement la taille de 40\*60. Les marges verticales sont respectivement de 1 cm de large. La largeur du texte est de 38 cm. Le titre a une hauteur de 2 cm.*

*L'affiche a été placardée sur 30 sites, cf paragraphe "Affichage réglementaire en mairie et sur les sites".*

*Le maître d'ouvrage averti le jour même de cette observation a consulté son assistance juridique qui à l'appui d'une jurisprudence récente (CAA de Marseille N° 17MA01815 SCP VINSONNEAU-PALIES) dans le contexte ou le lettrage est bien respecté, que 30 affiches sont réparties sur la commune, sur papier jaune fluo, que cela ne nuit pas à la bonne information de la population, a décidé de maintenir l'affichage en place.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*Le Conseil d'État considère (par exemple décision commune de Noisy-le-Grand du 3 juin 2013), faisant application de la jurisprudence Danthony que les irrégularités affectant les modalités de publication d'un avis d'enquête publique ne vicient la procédure et n'entraînent donc l'annulation de la décision prise à l'issue de celle-ci que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information du public ou d'exercer une influence sur les résultats de l'enquête.*

*Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de porter un jugement.*

### **Oubli de l'AVAP, enquête Publique à refaire**

Le courrier référencé C6 (anonyme) observe qu'il n'y a rien sur la zone AVAP. En vertu de l'article L 642 —1, du code du patrimoine, **l'AVAP a le caractère d'une servitude d'utilité publique, qui doit être annexée au PLU**, dans les conditions visées à l'article L 126 —1 du code de l'urbanisme, elle doit être compatible avec le PADD du PLU. **En raison de l'oubli de l'AVAP et des difficultés de l'accès à diverses pièces du dossier, cette enquête doit être refaite.**

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Depuis la loi LCAP (liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) du 7 juillet 2016, les Zones de Protection du Patrimoine Architecture, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sont devenues des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).*

*L'AVAP de Combourg a été approuvé par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2017 après accord tacite du Préfet.*

*L'AVAP devenue SPR est une servitude d'utilité publique annexée au PLU.*

*Dans les Annexes, le plan des servitudes publiques contient les servitudes relatives au Site Patrimoniaux Remarquable qui se substitue à l'AVAP (loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016)*

### **Refus de cautionner le projet de PLU**

*Une observation "très sensible à notre environnement, à la culture, au patrimoine, à la faune qui nous entoure ne cautionne absolument pas ce projet qui va à l'encontre de tout cela... Et dénué de bon sens".*

### **Un PLU beaucoup plus exigeant dès le départ puis dans son application**

Une observation constate des constructions en zone agricole de non-agriculteur. Le flou qui entoure le nouveau PLU lui fait craindre davantage de constructions de ce genre.

*Le PLU "doit être beaucoup plus exigeant dès le départ puis dans son application."*

*Le maître d'ouvrage répond qu'en zone Agricole, seules les constructions à vocation agricole seront autorisées."*

### **Articulation révision du PLU Combourg - PLUI**

Dans un contexte d'élaboration concomitante d'un PLUI par l'EPCI Bretagne romantique, adoption initiale projetée début 2022, dont fait partie Combourg, la MRAe s'interroge sur l'utilité du PLU dans une perspective d'adoption d'un PLUI à moins de 2 ans d'écart.

M. ARNAL (courrier C28) pose la même question et estime que le PLUI sera « plus respectueux de l'environnement et de l'écologie".

*Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que l'arrêt de projet du PLUI de la Communauté de Communes Bretagne Romantique est prévu en 2023.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le décalage entre l'application du PLU de Combourg et celui du PLUI, dû à un renouvellement important des élus communautaires, sera probablement d'au moins 3 ans.*

## VII. APPRÉCIATION SUR DES DISPOSITIONS DES DOCUMENTS

### A- Le rapport de présentation

#### Problèmes de rédactions et de cohérences

L'État fait un certain nombre d'observations sur la rédaction, des cohérences d'éléments P. 12 de l'annexe. GRTgaz demande dans son avis que la présence de ses ouvrages soit signalée, avec le rappel des servitudes d'implantation et de passage (I3) et des distances des servitudes d'utilité publique ?

#### Rappel dans le rapport de présentation les principaux éléments du diagnostic paysager et patrimonial issus de l'AVAP

L'Etat recommande de *Rappeler dans le diagnostic les principaux éléments du diagnostic paysager et patrimonial et les enjeux correspondants, tels qu'ils résultent du diagnostic de l'AVAP ;*

#### Intégration de la canalisation de transport de gaz haute pression et des servitudes associées

L'État, GRTgaz, une observation (C37) demandent que les ouvrages de GRTgaz soient pris en compte dans le rapport de présentation.

#### Justification des choix

La MRAe observe : *la faiblesse des considérations environnementales dans l'élaboration du plan et l'absence de solutions raisonnables de substitution ne permettent pas à la commune de démontrer que le projet de PLU est la solution la plus aboutie au regard des enjeux différents démographiques, économiques et, environnementaux.*

Elle exprime la recommandation principale "Mieux justifier ses choix du point de vue de l'environnement, quitte à revoir certains aspects de son projet urbain (hypothèses de croissance démographique, densité des constructions, besoins pour les activités économiques...), en s'appuyant notamment sur l'élaboration et l'analyse de solutions raisonnables de substitution ;"

L'État exprime une recommandation similaire de justifier les choix stratégiques et opérationnels.

Le maître d'ouvrage argumente que *la commune intègre dans son projet l'environnement puisque l'ensemble des développements ont été concentrés sur le centre-ville de Combourg. À terme, cela permettra de limiter les déplacements motorisés et favorisera l'usage des déplacements doux et du train. Les 16 hameaux qui sont constructibles dans le PLU de 2006 ont été reclassés en zone Agricole / Naturelle. Ceci contribue à préserver la trame verte et bleue et à limiter les pollutions lumineuses (trame noire).*

*Les terrains situés en bordure du Lac Tranquille ont également été reclassés en zone agricole. Aussi, le PLU révisé intègre largement la préservation de l'environnement.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le recentrage du développement sur l'agglomération, le reclassement de 16 hameaux constructibles et de la bordure du Lac tranquille (ZNIEFF de type I) en zonage Agricole ou Naturel, relève de considérations environnementales fondées.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Milieux aquatiques ; qualité des cours d'eau

Dans l'état initial de l'environnement, les milieux aquatiques sont de mauvaise qualité et la situation s'avère relativement préoccupante. Le Biez Jean et le Linon, principaux cours d'eau du territoire y apparaissent dans des états écologiques qualifiés respectivement de mauvais et de moyen.

L'Ae recommande à la commune de :

- *Compléter l'état initial de l'environnement :*
  - Sur les parties dédiées à la qualité des milieux aquatiques, notamment dans ses volets assainissement,
  - Par des informations permettant la caractérisation des pressions de l'urbanisation sur les milieux aquatiques, d'étudier les effets induits par son projet de plan sur ces mêmes milieux, et de prévoir des mesures pour les maîtriser.
- *Revoir la prise en compte des enjeux d'amélioration de la qualité des cours d'eau, afin d'en identifier les incidences environnementales potentielles et de prévoir des mesures visant à les maîtriser ;*

### Changement climatique énergie

L'État préconise observation n° 5 (récapitulatif) d'**enrichir le diagnostic par une analyse sectorielle des émissions de GES et des consommations d'énergie, comme des capacités de stockage du carbone et montrer comment le PLU contribue aux stratégies de lutte et d'adaptation définies au PCAET (cf 1.4.5).**

Aucune référence n'est par ailleurs faite vis-à-vis du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration à l'échelle de l'EPCI, et de la déclinaison de son plan d'actions à l'échelle du territoire., et montrer comment le PLU contribue aux stratégies de lutte et d'adaptation définies au PCAET.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le PCAET indique que La Bretagne romantique dispose d'une **capacité de stockage du carbone substantielle** dans les sols agricoles, prairies permanentes, bocage et boisements. Cette capacité permet chaque année de **capturer 22 % des émissions de GES**. Avec une consommation de 622 GW/an, soit **19 MWh par habitant**, la Bretagne romantique est un territoire **peu consommateur d'énergie**. Ceci s'explique par son caractère rural et faiblement industrialisé.

Alors que l'agriculture 57 % des émissions de GES liées notamment aux élevages bovins, constitue un enjeu majeur pour la réduction des émissions de GES et de PES, ce secteur ne consomme que 7 % de l'énergie totale.

L'électricité est la première source d'énergie utilisée, pour un quart des consommations totales. **Le gaz est employé dans 7 % des consommations** : seules 8 communes sur 25 sont équipées en gaz de ville. Ce niveau d'équipement dénote avec la moyenne observée à l'échelle du Pays de Saint Malo où le gaz est utilisé dans 20 % des consommations.

Pour les énergies renouvelables, La 1<sup>re</sup> source exploitée est **le bois, utilisé dans le secteur résidentiel pour le chauffage de près de 4000 logements** (57 GWh thermiques produits) et le territoire dispose de 3 chaufferies bois agricoles et de la chaufferie communautaire publique à Combourg.

La 2<sup>nd</sup> source principale d'énergie est le vent avec la mise en service en juin 2008 d'un **parc de 6 éoliennes** sur la commune de Trémeheuc. Avec une production de près de 20 GWh/an, le parc **génère 13 % de l'électricité consommée sur le territoire**.

Sur un plan quantitatif, l'ambition de la Bretagne romantique est la suivante :

- **Réduction des émissions de GES de 55 % en 2050,**
- **Réduction des consommations énergétiques de 72 % en 2050,**
- **Production de 74 % de l'énergie consommée sur le territoire en 2030,**
- **Stockage de 75 % des émissions de GES en 2050.**

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que le rapport de présentation sera complété pour intégrer le PCAET. Toutefois le diagnostic ne sera pas complété par une analyse sectorielle des émissions de GES et des consommations d'énergie, comme des capacités de stockage du carbone comme le demande l'État.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*L'intégration du PCAET est une réponse satisfaisante. Il comporte une analyse des émissions de GES et des consommations d'énergie au niveau de la communauté de communes. L'échelon de la commune ne paraît pas pertinent pour ce type d'analyse.*

*Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse qu'il prendra en compte notamment les observations de l'État, de GRTgaz.*

## B- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### Problème de la connexion Nord-Est

La connexion écologique au Nord Est de la commune dans la carte de synthèse du PADD ne correspond pas au corridor écologique régional n° 16.

Le maître d'ouvrage explique que le corridor écologique existant suit la trame bleue, zone fortement boisée, à l'est de Bourlidou et à l'ouest de Brancoual et se poursuit d'est en ouest en traversant la commune de Trémeheuc et le nord de Combourg au nord de Tramel. Il précise que le PADD ayant déjà été débattu en conseil communautaire, le PADD ne peut, à ce stade de la procédure, faire l'objet de modifications. Ce point ne sera pas modifié.



### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur n'est pas d'accord avec cette réponse. Le tracé de la continuité écologique du PADD défini en 2006 ne correspond pas au tracé du corridor écologique régionale arrêté en 2015. Il s'agit d'une correction, donc intégrable.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Trame verte et bleue

L'État demande d'intégrer dans les orientations du PADD des objectifs de restauration et de renforcement des éléments constitutifs de la TVB, d'identifier les secteurs à forts enjeux avec notamment une trame bocagère prioritaire, étoffer le dispositif réglementaire en faveur de la TVB.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le paragraphe 4 "Préserver et valoriser la trame verte et bleue" du PADD exprime les objectifs de préserver, protéger, maintenir les éléments de la trame verte et bleue. Il ne parle pas de restauration, objectif qui pourrait être rajouté sans constituer, à mon sens, une modification substantielle. J'en ferai la recommandation. La décision de passer, suite aux observations, les haies en loi Paysage (élément important de la TVB) de 98 km à 157 km (+ 60 %) sur les 389 km de haies repérées est à souligner (in fine + 38 % par rapport au PLU actuel). Cette extension de classement concerne les secteurs dits « sensibles » (périmètre de protection de captage de la Gentière, boisements à proximité des corridors écologiques) qui sont des secteurs à forts enjeux.*

### Milieux aquatiques ; qualité des cours d'eau

Dans l'état initial de l'environnement (RdP P. 147), Les milieux aquatiques sont de mauvaise qualité et la situation s'avère relativement préoccupante. Le Biez Jean et le Linon, principaux cours d'eau du territoire y apparaissent dans des états écologiques qualifiés respectivement de mauvais et de moyen.

L'État préconise de renforcer les orientations du PADD en matière de reconquête de la qualité des eaux superficielles et de relayer dans son PLU les programmes d'actions définies dans le cadre des SAGE.

À ce titre les actions relatives à la trame bocagère sont particulièrement importantes, notamment sur les secteurs se situant en tête de bassin-versant.

Le maître d'ouvrage estime concernant la qualité des eaux que le PADD préserve les cours d'eau et le patrimoine hydraulique (cf p.10). Il ne répond pas directement à la préconisation de renforcer les orientations du PADD en matière de reconquête de la qualité des eaux superficielles. Il développe deux vecteurs 1323 ha de zones naturelles => Le PLU révisé en classe 1 665 ha: l'extension par rapport au PLU de 2006 de la zone N passant de 1323 ha à 1 665 ha (+26 dans %) et l'augmentation des haies Loi Paysage après l'actualisation du projet de PLU (157 km, + 38 % par rapport au projet arrêté).

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage développe des actions concourant à la reconquête de la qualité des eaux superficielles (extension de la zone N, extension de la longueur des haies loi Paysage). Le PADD ne fait pas référence au sujet de la qualité des eaux. Je ferai la recommandation d'introduire dans le paragraphe 4 "Préserver et valoriser la trame verte et bleue" du PADD un objectif de concourir à la reconquête de la qualité des eaux superficielles.*

### Carte de synthèse du PADD, principales lignes de crêtes, cônes de vues, AVAP

L'État recommandation N° 8 (récapitulatif) de compléter la carte de synthèse du PADD, pour faire apparaître plus complètement les principales lignes de crêtes et cônes de vues associés, notamment lorsqu'ils résultent de l'AVAP

Le maître d'ouvrage observe que l'orientation générale n° 3 vise à intégrer l'AVAP dans le PLU : « Intégrer le SPR en valorisant les patrimoines culturels et paysagers ». Cela se traduit par la prise en compte, dans le règlement littéral, du règlement du SPR.

### Préconisation liée à la proximité d'une canalisation de transport de gaz haute pression

GRTgaz et une observation C37 préconisent de rappeler dans le PADD de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Enjeu du changement climatique

La MRAe observe que le PADD ne prévoit rien concernant l'enjeu de changement climatique.

### Changement climatique énergie renouvelable

L'Ae estime que le projet gagnerait à s'appuyer sur la définition d'objectifs communs entre le PLU et le PCAET, objectifs intégrés au PADD du PLU, et à prévoir des mesures plus ambitieuses pour le développement des énergies renouvelables, la gestion des déplacements motorisés.

### Communications numériques

L'État observe que le PADD n'aborde pas certaines des thématiques citées dans l'article L.151-5 du code de l'urbanisme dont les communications numériques.

*Le maître d'ouvrage fait remarquer que le PADD indique page 7 : imposer au sein des prochaines opérations d'aménagement la mise en place de fourreaux pour la desserte internet.*

### Appréciation globale sur le PADD

*Le maître d'ouvrage fait remarquer que les services de l'État ont été associés à la procédure de révision du PLU. Ils ont participé à l'élaboration du PADD qui a été débattu en conseil communautaire. Il n'est donc pas envisageable à ce stade de la procédure de modifier le PADD sans remettre en cause l'équilibre général du projet. Cette affirmation est fondée lorsque la ou les modifications modifient l'économie générale du projet. Ce n'est pas le cas des deux recommandations qui seront faites par le commissaire enquêteur relatives au paragraphe "Préserver et valoriser la trame verte" du PADD :*

- *Intégrer un objectif de restauration et de renforcement des éléments constitutifs de la TVB présentant de forts enjeux,*
- *Introduire l'objectif de concourir à la reconquête de la qualité des eaux superficielles.*

## C- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLU comporte 11 OAP : 8 sites habitat mixte, 2 sites activités économiques et 1 site équipement.



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

TABLEAU RECAPITULATIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Source : Quarta

N°	Nom	Zone	Surface OAP				Surface constructible (ha)	Logements			
			Surface ha	Renouvellement urbain	Dents creuse	Extension urbaine		Nb de logements	Densité (logts/ha)	Nb de logements aidés	% de logements aidés
<b>Habitat</b>											
<b>Changement de destination</b>											
		A et N						15			
<b>Permis d'Aménager en cours</b>											
	Quartier Saint-Joseph	U	2,33	2,33			2,33	78	33	0	
	La Croix du Chénot	U	5,60			5,60	5,60	109	19	0	
	Lots libres	U	0,27		0,27		0,27	6	22		
<b>Dent creuses</b>											
	Agglomération	U	1,03		1,03		1,03	17	17		
	Riniac	U	0,40		0,40		0,40	6	15		
<b>Total</b>			<b>2,33</b>	<b>1,70</b>	<b>5,60</b>	<b>9,63</b>	<b>216</b>	<b>22</b>			
<b>Secteurs d'OAP et extension urbaine</b>											
1	La Croix du Chénot	1AUEb	0,60			0,60	0,60	18	30	0	0%
2	Melesse	1AUEb	1,65			1,65	1,65	49	30	8	16%
3	Longues Pierres	UEb	0,80		0,80	0,80	0,80	18	23	0	0%
4	Grinhard	UEb	0,45	0,45		0,45	0,45	13	29	2	15%
5	La Croix Briand 5	1AUEb	4,46			4,06	4,06	124	31	20	16%
6	Duchesse Anne	UEb	0,45		0,45	0,45	0,45	9	20	0	0%
7	Théodore Botrel	UEa	0,20		0,20	0,20	0,20	8	40	0	0%
8	La Grenouillère	UEa	0,62		0,62	0,62	0,62	16	26	0	0%
<b>Total</b>			<b>0,45</b>	<b>2,07</b>	<b>6,31</b>	<b>8,83</b>	<b>255</b>	<b>28,9</b>	<b>30</b>	<b>12%</b>	
2AU	Les Mares Rouges 2	2AUEa	1,02			1,02	1,02	31	30	3	10%
<b>TOTAL HABITAT</b>			<b>2,78</b>	<b>3,77</b>	<b>12,93</b>	<b>19,48</b>	<b>502</b>	<b>25,77</b>	<b>30</b>	<b>6%</b>	
<b>Equipement</b>											
9	Equipement culturel Rue de Couapichette	1AUL	1,00			1,00	1,00				
<b>TOTAL Equipement</b>						<b>1,00</b>					
<b>Rappel Objectif PADD</b>								<b>550</b>	<b>30</b>		
<b>Economique</b>											
10	PA La Gare	1AUAa	1,06			1,06	1,06				
11	Z.A Moulin Madame	1AUAAb / 1AUAc	8,47			8,47	8,47				
<b>TOTAL ECO</b>						<b>9,53</b>					
<b>TOTAL CONSOMMATION D'ESPACE</b>						<b>23,46</b>					

### Préconisation d'objectifs de formes urbaines et de types de logements

L'État recommande d'améliorer la précision et la qualité des OAP, notamment pour les opérations les plus importantes, en définissant des objectifs précis en matière de diversification des formes urbaines (individuels, groupé, collectif) et des tailles de logements, comme de mixité fonctionnelle.

Le maître d'ouvrage indique que concernant les opérations importantes évoquées par la DDTM (la Croix du Chénot, la Croix Briand 5), les formes urbaines sont déjà définies dans le permis d'aménager (règlement du PA 10). Concernant le secteur de Melesse et des Mares Rouges (sites qui seront en zonage 2AU), les formes urbaines pourront être précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur (modification du PLU).

### Appréciation du commissaire enquêteur

Certes il est utile d'avoir une analyse des formes urbaines spécifiques à l'OAP. En fait il n'y en a pratiquement pas. Une étude à l'échelle de la communauté de communes de modèles d'habitat selon les densités urbaines définies par le SCOT conciliant intensité du bâti, qualité de vie, spécificités architecturales et paysagères locales, des espaces communs fédérateurs, prenant en compte le contexte, les modes de vies, les préoccupations d'intimité, les impératifs de coût abordable serait particulièrement pertinent. Le commissaire enquêteur en fera la recommandation

### Préconisation d'une opération d'ensemble unique sur les secteurs d'urbanisation les plus importants

L'État recommande de prévoir l'aménagement des secteurs d'urbanisation, notamment les plus importants, sous forme d'une opération d'ensemble unique, intégrant au besoin un phasage opérationnel.

Le maître d'ouvrage répond que les secteurs d'urbanisation les plus importants disposent déjà d'un Permis d'Aménager accordé. Dès lors il n'est pas nécessaire de compléter ces OAP.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

L'opération de la Croix du Chénot (5,9 ha pour TC1 et TC2) est sous maîtrise d'ouvrage communale. Il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble (un seul permis d'aménager). L'opération de la Croix Briand 5, 5<sup>ème</sup> tranche (4,06 ha), s'intègre dans un processus d'aménagement global (un seul aménageur).

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le cadrage d'une opération d'ensemble unique évite des ventes dispersées, facilite la réalisation.*

### **Préconisation d'un traitement paysager des futures franges urbaines sur 5 OAP**

5 OAP (la Croix du Chénot, la Croix Briand 5, Melesse, Grinhard, ZA Moulin Madame) ne proposent pas de traitement paysager des futures franges urbaines. Le Département estime important d'ajouter des orientations en ce sens, mesures qui apparaissent comme fondamentales dans des secteurs où l'impact paysager de nouvelles constructions peut s'avérer important.

L'État recommande de *renforcer les dispositions des OAP pour répondre aux enjeux de qualité des entrées de ville et des franges urbaines ; au besoin en procédant à des études préalables d'aménagement (Moulin Madame, Croix Briand).*

L'OAP n° 5, relative à une importante extension urbaine de La Croix Briand (124 logts) ne comporte aucune disposition.

L'OAP n° 11, concernant la zone d'activités du Moulin Madame, aux enjeux forts et diversifiés, n'intègre à l'aménagement des linéaires assez limités de haies bocagères existantes.

Le maître d'ouvrage observe que les secteurs d'urbanisation les plus importants disposent déjà d'un Permis d'Aménager accordé. Dès lors il n'y a pas lieu de compléter ces OAP. Il indique que l'opération de la Croix Briand 5 intègre dans son permis d'aménager la réalisation d'une transition paysagère en limite Est avec les espaces agricoles (cf. permis d'aménager).

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Dans ce contexte, le commissaire enquêteur fera la recommandation pour les OAP ou partie d'OAP qui n'ont pas fait l'objet de permis d'aménager (la Croix du Chénot TC3, Grinhard, ZA Moulin Madame) et pour les OAP à venir (Melesse, les Mares rouges lors de leur passage de 2AU en 1AU) d'intégrer le traitement paysager des futures franges urbaines.*

### **OAP et qualité d'entrées de ville**

L'État observe qu'il est prévu au PADD, de veiller aux problématiques de qualité des entrées de ville par des traitements paysagers adaptés. Le périmètre du SPR prend bien en compte l'enjeu de certaines entrées de ville cet enjeu en intégrant les grands linéaires urbains développés le long du réseau routier. L'État estime que certaines OAP paraissent relativement sommaires sur cet enjeu :

– Pour l'OAP n° 5, relative à l'extension urbaine de La Croix Briand, aucune disposition n'est prévue alors que ce secteur assez important (124 logts) est susceptible de contribuer à la silhouette urbaine perçue à partir de l'est et du sud du territoire

– Pour l'OAP n° 11, concernant la Z.A du Moulin Madame, les dispositions mentionnées consistent à intégrer à l'aménagement des linéaires assez limités de haies bocagères existantes, et à les renforcer; alors que la Z.A du Moulin Madame présente des enjeux forts et diversifiés : contribution aux perspectives sur le château à partir des cônes de vue plus au nord – effet de vitrine le long de la D 795 – articulation avec la future voie de contournement nord du bourg – proximité et fragilité du corridor écologique et des zones humides associées à la vallée du Fersac Bouteillerie.

L'État recommande de *Renforcer les dispositions des OAP pour répondre aux enjeux de qualité des entrées de ville et des franges urbaines ; au besoin en procédant à des études préalables d'aménagement (Moulin Madame, Pont Briand) ;*

Le maître d'ouvrage estime que les entrées de ville de Combourg sont déjà qualitatives : l'entrée Sud se situe dans le périmètre du SPR ; les aménagements sont soumis à la consultation des ABF ; des plantations de

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

linéaires bocagers ont été récemment mises en place par la commune le long de la voie. Pour l'entrée Nord, la zone d'activité Moulin Madame dispose du label Qualiparc.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse traite des entrées de ville plutôt que les OAP. Le commissaire enquêteur fera la recommandation pour la partie de l'OAP Moulin Madame n'ayant pas fait l'objet de permis d'aménager et pour les OAP à venir d'intégrer des dispositions concourant à la qualité des entrées de ville concernées.*

### **OAP n° 10 Parc d'activités de la Gare et nuisances sonores**

l'OAP n° 10 « Parc d'activité de la Gare » demande une attention particulière que le PLU ne prévoit pas.

*L'Ae recommande à la commune de tenir compte du risque de nuisance sonore due à la proximité de zones d'activités économiques et d'habitat.*

Le maître d'ouvrage indique que les bâtiments d'activités existants sont insonorisés. De plus, les horaires de travail de l'entreprise sont adaptés avec ceux du voisinage. Aucun bruit ou plainte du voisinage n'est à signaler sur le secteur. Pour mémoire cette entreprise est présente depuis 1921.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse est satisfaisante*

### **Préconisation de haies denses et de talus en limite de parcelles AU et recul des constructions**

La chambre d'agriculture demande P. 2 que les OAP soient systématiquement complétées afin de prévoir des aménagements de type talus et haies denses en limite des parcelles AU et le recul d'implantation des constructions au sein des emprises foncières des zones à urbaniser.

### **OAP Zone d'Activités Moulin Madame compensation au regard de l'artificialisation des sols restauration de cours d'eau et de zones humides**

Le Département d'Ille-et-Vilaine observe :

- Que le secteur Est de la ZA Moulin Madame (zone 1AUA), couvrant 8,47 ha, s'étend en bordure d'une zone humide L'OAP propose de préserver la zone boisée en transition avec la zone humide au nord. Il conviendra de ménager une transition avec le milieu naturel d'au moins 20 m et de prévoir des mesures de compensation au regard de l'artificialisation des sols qui est programmée comme des opérations de restauration des cours d'eau et des zones humides associés et la plantation de nouveaux linéaires bocagers. Il recommande d'ajouter de telles prescriptions à l'OAP.
- Que l'extension s'effectue à proximité de la vallée du cours d'eau de la Bouteillerie. Il serait pertinent de prévoir le cas échéant des opérations de restauration du ruisseau, de sa vallée et de la zone humide associée, du maillage bocager, en compensation et pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Pas de réponse du maître d'ouvrage*

### **OAP et performances énergétiques**

L'État observe qu'au sein des OAP est défini l'objectif de performance énergétique optimum des bâtiments (choix de matériaux, orientation et disposition du bâti). Ces mesures sont minimales et peu ambitieuses.

### Appréciation globale du commissaire sur les aspects qualitatifs des OAP

*Les OAP ont souvent des aspects qualitatifs peu développés. Les OAP la Croix du Chénot, la Croix Briand 5, Grinhard, ZA Moulin Madame) ne proposent pas de traitement paysager des futures franges urbaines. L'État,*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*le département d'Ille-et-Vilaine préconisent ou demandent pour les OAP la Croix du Chénot, la Croix Briand 5, Grinhard, ZA Moulin Madame) d'intégrer le traitement paysager des futures franges urbaines, pour les OAP de La Croix Briand et de "Moulin Madame" de prendre véritablement en compte les aspects entrées de ville. Le commissaire enquêteur fera la recommandation que les OAP suivantes intègrent véritablement pour la Croix du Chénot, la Croix Briand 5, Grinhard, ZA Moulin Madame) le traitement paysager des futures franges urbaines, pour La Croix Briand et Moulin Madame des aspects qualité des entrées de ville.*

### D- Règlement littéral

#### **Observations et demandes de l'État**

L'État exprime deux pages d'observations et de demandes (corrections, précisions, modifications...)(P. 13 et 14 de l'Annexe). Voir ces pages.

L'État observe que compte tenu des dispositions toutes récentes résultant de la loi "énergie climat" du 8 novembre 2019, il **pourrait y être fait précisément référence dans le règlement de la zone UA : les bâtiments d'activités d'une emprise au sol supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> étant désormais soumis à des obligations minimales en matière de production d'énergie renouvelable ou de toiture végétalisée (article 47 de la loi n° 2019-1147).**

Au sein des OAP est défini l'objectif de performance énergétique optimum des bâtiments (choix de matériaux, orientation et disposition du bâti). Ces mesures sont minimales et peu ambitieuses.

#### **Demandes de GRTgaz**

**GRTgaz estime que la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel n'est pas prise en compte dans le PLU.** Il demande notamment d'indiquer :

- Que sont admises les canalisations de transport de gaz, leurs ouvrages,...dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz (notamment les zones A et N)
- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.

#### **Demandes de la chambre d'Agriculture**

La chambre d'agriculture demande un certain nombre de modifications dans les dispositions générales et le règlement de différents zonages :

##### **Zone A**

La chambre d'agriculture demande une réécriture de l'article 2-1 et une modification de l'article 2-2 relatif aux ICPE agricoles.

##### **Zone N**

La chambre d'Agriculture exprime une demande similaire à celle de la zone A pour les chemins, mobiliers et postes d'observations et la même demande pour l'article 2-2.

#### **Demande du conseil municipal de Combourg**

Le conseil municipal de Combourg demande sous forme de réserve une modification relative à la zone UA (Activités) article 3-2-1 : « les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à 3 m de l'alignement » remplacé par « au moins à 3 m de l'alignement »

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **Réserves de la CDPENAF**

#### **Zones A et N extensions et annexes**

La CDPENAF exprime dans son avis du 3 mars 2019 un avis simple favorable avec ces **2 réserves** :

- L'emprise au sol cumulée annexes et piscines comprises ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>
- L'implantation des extensions et annexes à au moins 100 m des constructions et installations agricoles.

#### **Appréciation globale du commissaire enquêteur relative aux demandes de l'État, GRTgaz, la chambre d'Agriculture, le conseil municipal de Combourg, la CDPENAF**

*Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que l'ensemble des demandes sera pris en compte. Le commissaire enquêteur en prend acte.*

#### **Intégration en zone UA d'obligation de production d'énergie renouvelable pour les bâtiments d'activité d'une emprise au sol supérieure à 1000 m<sup>2</sup>**

L'article 47 de la loi n° 2019-1147 impose des dispositions en matière de production d'énergie renouvelable ou de toiture végétalisée pour les bâtiments d'activités d'une emprise au sol supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse liste les dispositions réglementaires correspondantes (cf le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe 46. Changement climatique, énergie, mobilité

#### **Nuisances sonores entre parcs d'activités et habitat**

L'Ae observe que l'OAP n° 10 « Parc d'activité de la Gare » demande une attention particulière que le PLU ne prévoit pas. Elle recommande à la commune de tenir compte du risque de nuisance sonore due à la proximité de zones d'activités économiques et d'habitat.

Le maître d'ouvrage indique pour l'OAP que les bâtiments d'activités existants sont insonorisés. De plus, les horaires de travail de l'entreprise sont adaptés avec ceux du voisinage. Aucun bruit ou plainte du voisinage n'est à signaler sur le secteur. Pour mémoire cette entreprise est présente depuis 1921.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La réponse du maître d'ouvrage relative à l'OAP n° 10 « Parc d'activité de la Gare » est adéquate. Une approche est d'adresser le problème des nuisances sonores lors du projet d'installation : choix de l'implantation, insonorisation des équipements, plantations...*

#### **Radon**

L'Ae observe que Combourg est classée catégorie 3 pour le radon par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN). À ce titre, les habitats de la commune et constructions nouvelles sont susceptibles d'avoir un taux de radon élevé dans l'air. Le règlement écrit ne comporte cependant aucune disposition pour la gestion de ce risque concernant les nouvelles constructions.

Le maître d'ouvrage répond qu'il n'apportera aucune suite. Il s'agit d'un risque qui concerne l'ensemble des communes bretonnes.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Cette réponse n'est guère satisfaisante.*

*Pour mémoire, le ministre chargé de la radioprotection a précisé les informations et recommandations sanitaires à diffuser aux personnes concernées par le risque lié au radon par arrêté du 20 février 2019 pris en application de l'article R. 1333-28 du code de la santé Publique.*

*Les actions varient suivant les valeurs mesurées par rapport à des niveaux de références (300 becquerels par m<sup>3</sup> (Bq/m<sup>3</sup>), 1000 becquerels par m<sup>3</sup>).*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*Une approche est de demander à l'aménageur d'effectuer ces mesures, d'informer les futurs acquéreurs et de prendre d'éventuelles dispositions suivant les valeurs mesurées. Au-delà de 1000 Bq/m<sup>3</sup> par exemple traiter le soubassement pour réduire l'entrée du radon, augmenter le renouvellement d'air à l'intérieur des pièces habitées pour diluer le radon...)*

### E- Règlement graphique

#### Intégrer dans le règlement du PLU des éléments liés au paysage de l'AVAP

La MRAe observe (P. 14) que le règlement du SPR (ex AVAP) prescrit la préservation des cônes. Afin d'en renforcer la protection, les lignes de crêtes et les cônes de visibilité à préserver déjà identifiés dans le SPR devraient être annexés au PLU.

*L'Ae recommande à la commune de renforcer la prise en compte de l'enjeu paysager dans son projet de PLU en intégrant au dossier des éléments relatifs aux vues lointaines (points de vue et covisibilités), ainsi qu'en améliorant les éléments figurant notamment au règlement du site patrimonial remarquable, sans négliger le traitement des autres OAP.*

Le maître d'ouvrage fait remarquer dans son mémoire en réponse que le SPR, annexé au dossier de PLU, intègre des perspectives majeures sur le château et la silhouette urbaine (perceptions lointaines). Prescriptions attachées à ces perspectives : Toute construction nouvelle projetée dans un faisceau de vue ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, vue depuis l'espace public, depuis l'origine du faisceau de vue mentionné au plan. La composition du volume projeté doit s'inscrire dans le paysage en tenant compte particulièrement du point de vue répertorié (silhouette, couleur). Il rajoute que les opérations d'aménagement en cours ainsi que les OAP intègrent la création de transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Effectivement le SPR a particulièrement traité les cônes de visibilité dans son périmètre. Les OAP ne sont pas exemplaires sur les aspects paysagers, transitions paysagères, qualité des entrées de villes lorsqu'elles sont concernées. Voir les rubriques OAP et la recommandation n° 6.*

#### Demandes de l'État

L'État exprime les demandes suivantes (P. 12 et 13 de l'Annexe) :

- *La station d'épuration devrait être reportée sur le plan.*
- *Le plan doit représenter les périmètres de l'atlas des zones inondables par un tramage spécifique.*
- *Le captage de La Gentière est un captage prioritaire du SDAGE au titre de sa disposition 6C-1, pour une altération de la qualité de l'eau brute par les nitrates. Une zone de protection de l'aire d'alimentation de ce captage est fixée par arrêté du 24 août 2018. **Les périmètres de protection devraient figurer au règlement graphique avec un renvoi sur l'arrêté de prescriptions annexé en tant que servitude.***
- *Certains cours d'eau sont protégés par des corridors classés en N. Leur linéaire devrait clairement apparaître au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et pour application du règlement littéral.*
- *Le plan des zones archéologiques doit faire apparaître les numéros de zones demandées pour pouvoir se reporter à la liste fournie et un dispositif graphique sera choisi pour distinguer la nature de ces zones.*

Et l'observation suivante :

- *Les zones humides de bas-fond sont classées en zone N, à l'exception de certaines situées sur les affluents en têtes de bassin-versant. Ces dernières étant des annexes d'affluents, mériteraient d'être classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des dispositions de protection des têtes de bassin-versant (chapitre 11 du SDAGE).*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage répond positivement à l'ensemble des demandes, à une exception près. Voir le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe 49 Règlement graphique*

### **Demandes de la chambre d'Agriculture**

#### **Zone A**

La chambre d'agriculture demande que tous les sites de production agricole soient en zonage A.

### Commentaires du commissaire enquêteur

*La commune de Combourg a vérifié lors d'une réunion le 6 août avec M. Jean DENOUAL, Adjoint aux affaires agricoles que tous les sièges d'exploitation étaient bien en zone A.*

#### **Zonage Ap (forte valeur agronomique)**

La chambre d'agriculture conteste ce zonage : Aucun élément du rapport de présentation ne vient démontrer en quoi ces 2 secteurs présentent une qualité agronomique supérieure au reste de la commune et qui justifie de limiter les possibilités de constructions agricoles.

#### **Zone N**

La chambre d'agriculture demande que soit vérifié qu'aucun site de production agricole n'a été oublié dans la zone N, le règlement de la zone N n'autorisant pas les constructions et installations agricoles.

#### **Zone UD**

La chambre d'agriculture est défavorable à l'urbanisation des hameaux en extension. Elle demande de revoir les contours des zones UD1 et UD2

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage a apporté les réponses suivantes satisfaisantes :*

*Un certain nombre de parcelles agricoles ont été pré-identifiées pour bénéficier d'un classement en zone Ap. Les agriculteurs se sont ensuite réunis en mairie pour définir les terres devant être protégées au PLU. Ce classement en zone Ap a été réalisé par les exploitants agricoles eux-mêmes.*

*Un élu en charge des affaires agricoles a vérifié qu'aucun site de production agricole n'a été oublié dans la zone N.*

*Concernant Riniac et Tramel, la délimitation des secteurs constructibles a été revue. Seuls terrains qui disposent d'une autorisation d'urbanisme ont été conservés en extension urbaine. Plusieurs terrains identifiés par la chambre d'agriculture sont déjà viabilisés ou construits.*

## **F- Emplacements réservés**

### **Emplacement réservé n° 14**

Le conseil municipal de Combourg demande sous forme de réserve dans sa délibération du 26 février que **l'emplacement réservé n° 14 (emprise de 17 577 m<sup>2</sup> pour création de voirie)**, qui devrait être comptabilisé en extension urbaine, **soit supprimé.**

### Commentaire du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage supprimant cet emplacement réservé est satisfaisante.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### G- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

#### Canalisation de transport de gaz haute pression

L'État, GRTgaz demandent que *les servitudes résultant de la présence de la canalisation de transport de gaz haute pression doivent apparaître sur la liste des servitudes et sur le plan des servitudes d'utilité publique (cf. art. R 151-34 du C.U) dans les conditions définies à l'avis en date du 31 décembre 2019, du GRT gaz.*

16 observations du public expriment des demandes similaires voir le paragraphe 16- Canalisations de transport de gaz haute pression, installations annexes.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage apporte une réponse satisfaisante : Le tracé de la servitude de Gaz sera représenté sur le plan des SUP et la liste des SUP sera complétée. Les constructions devront bien évidemment respecter cette servitude.*

#### Plan archéologique

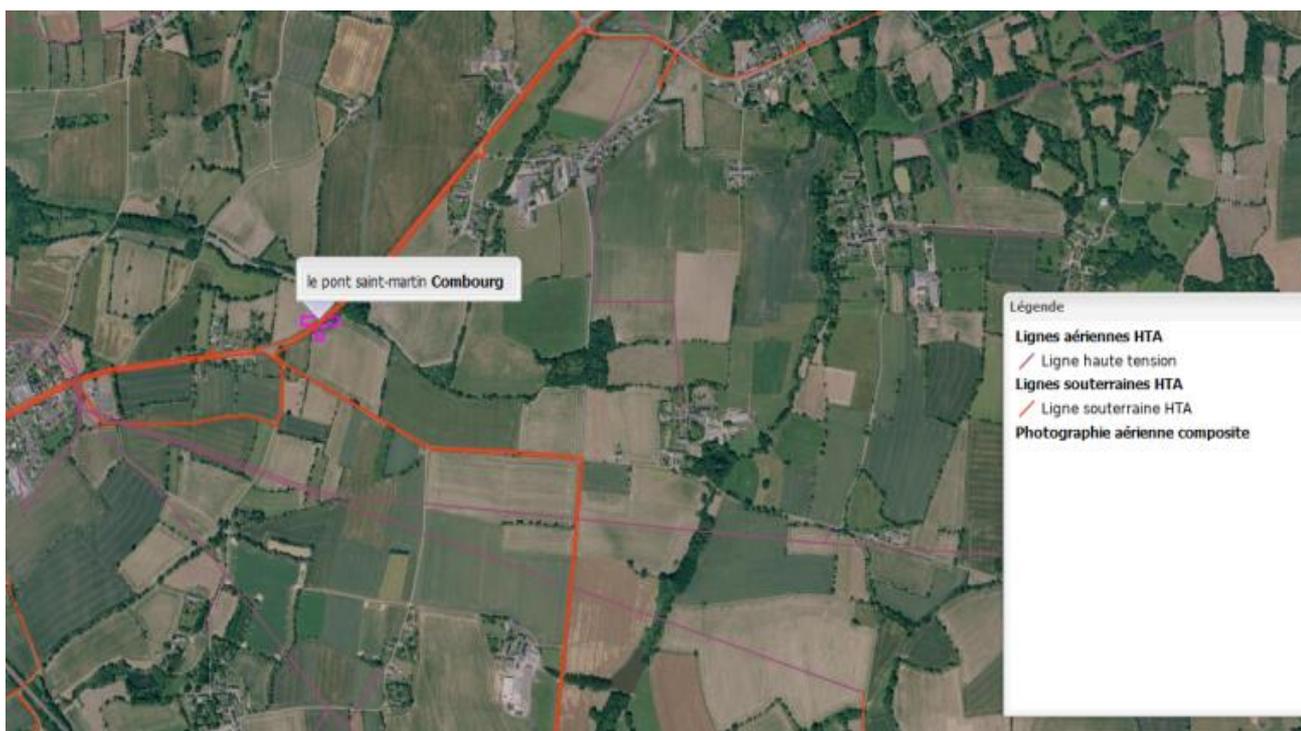
L'État demande que *le plan des zones archéologiques fasse apparaître les numéros de zones demandées pour pouvoir se reporter à la liste fournie et un dispositif graphique sera choisi pour distinguer la nature de ces zones.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage apporte une réponse partielle satisfaisante : Un plan des zones archéologiques figure en annexe du PLU. Celui-ci sera complété par le numéro de la zone. Il conviendrait qu'un dispositif graphique soit choisi pour distinguer la nature de ces zones.*

#### Ligne électrique enterrée le long de la voirie bordant le champ support du projet de méthanisation

*M. LOUET (courrier C37) fait référence à Ligne électrique enterrée le long de la voirie bordant le champ support du projet de méthanisation. Ci-joint les tracés repris sur GEOBRETAGNE*



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Le maître d'ouvrage rappelle que s'agissant des lignes électriques haute tension, celles-ci ont fait l'objet d'une consultation de la part de la DDTM auprès de RTE qui est le gestionnaire du réseau. D'après RTE, le tracé des ouvrages figurant au PLU arrêté est correctement représenté.

Le plan des SUP ne sera donc pas modifié.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Rappel de la procédure : Pour les travaux à proximité d'ouvrages électriques ou de gaz, après avoir interrogé le téléservice "réseaux et canalisation" qui recense les opérateurs, le maître d'ouvrage et l'exécutant des travaux déclarent leur projet de travaux (DT) aux exploitants concernés. L'exécutant des travaux est tenu d'adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chaque exploitant de réseau concerné par l'emprise du futur chantier.

## H- Numérisation

L'État demande que le PLU numérisé au format CNIG soit dès son approbation.

- Adressé à la DDTM (article L 133-2 du code de l'urbanisme)
- Publié sur géoportail (cf ordonnance du décembre 2013)

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond de façon satisfaisante : la prestation est intégrée au marché de révision du PLU.

## VIII. APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

### 1. Projet démographique

Le projet de révision générale du PLU de Combourg qui porte sur la période 2020 – 2030 repose sur l'hypothèse d'une hausse démographique très volontariste de 1,4 % par an pendant dix ans, amenant la population communale à 7 083 habitants en 2030 (+1170 habitants).

Le dossier INSEE complet en date de juin 2020 indique les évolutions suivantes de population

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	0,3	0,3	0,0	1,4	1,2	0,7

Pour la MRAe (P. 11), une telle croissance démographique n'a pas été observée depuis 2008 à Combourg, et marquerait une rupture par rapport au taux actuel.

Une projection de l'INSEE (INSEE analyse n° 89 en novembre 2019) à l'horizon 2040 prévoit pour la communauté de communes Bretagne Romantique une évolution moyenne annuelle de 0,98 % (voir le paragraphe "Démographie; perspective d'évolution").

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse fait remarquer que le modèle Omphale de l'INSEE et le scénario démographique central, décrit dans l'Insee Analyses Bretagne n° 89, sur lequel s'appuie l'Autorité environnementale « reproduisent les tendances observées sur un passé récent (début des années 2010). [...]».

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Il permet de donner une image de ce que pourrait être la population bretonne en 2040 (structure par âge, répartition géographique) sans modification des comportements démographiques et migratoires actuels.

Il observe que le rythme de construction de logements pour atteindre la prévision d'évolution démographique (+1,4 % par an en moyenne) est réaliste avec 598 logements sur 13 ans, soit un rythme de construction de 46 logements par an au regard des rythmes de construction observés de 78 mises en chantier en 2018 et en 2019. Un permis d'aménager de 119 logements a également été accordé en août 2019, et confirme le maintien du rythme de construction engagé par la commune.

Néanmoins, en cas de non-réalisation de ce projet démographique et afin de maîtriser l'empreinte foncière du PLU, la municipalité souhaite reclasser le secteur de Melesse (1,65 ha) de 1AU en zone 2AU.

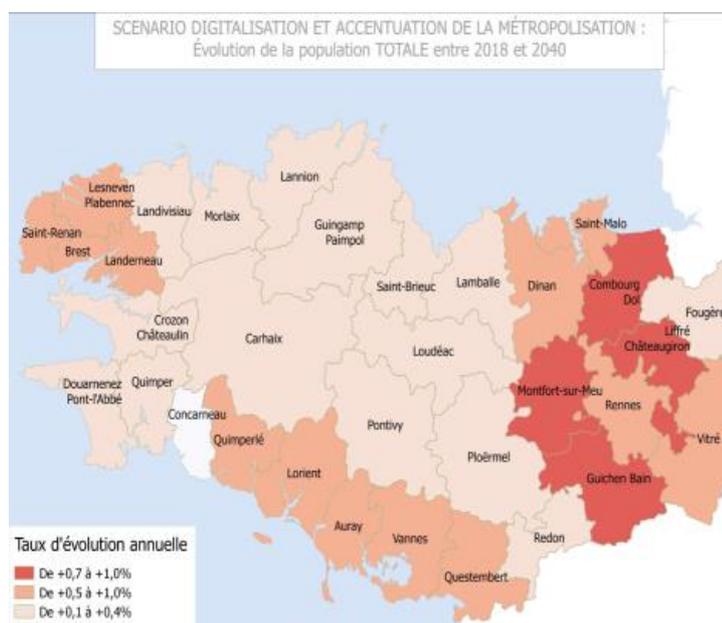
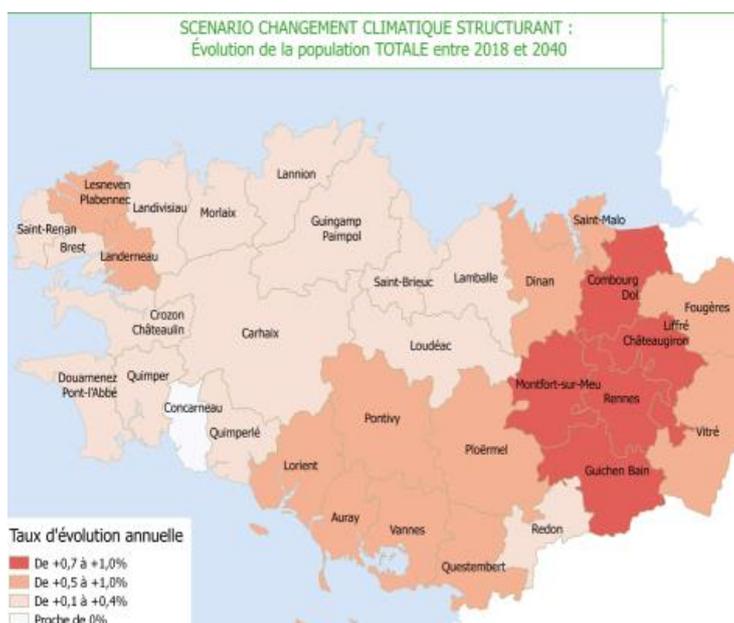
### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le scénario démographique retenu par le SCOT prévoit pour le pays de Saint-Malo (61 communes) 200 000 habitants à l'horizon 2030, soit près de 30 000 habitants supplémentaires par rapport à 2008, basé sur un taux moyen de croissance sur 14 ans de 1,4 pour la communauté de communes Bretagne romantique. Le SCOT du pays de Saint-Malo identifie Combourg comme pôle structurant (au nombre de 4 pour le pays de Saint-Malo). Ce type de pôle à vocation à dynamiser leur secteur par la présence d'équipements et de services structurants et du nombre d'habitants qu'il accueille. Les derniers éléments disponibles de l'INSEE (voir le paragraphe Démographie) indiquent pour Combourg un taux de croissance annuelle moyen de +1,4 % sur la période 1999 – 2007, un taux de +1,2 % sur la période 2007 à 2012, +0,7 % sur la période 2012 à 2017.*

*Une projection de l'INSEE (INSEE analyse n° 89 en novembre 2019) à l'horizon 2040 prévoit pour la communauté de communes Bretagne Romantique une évolution moyenne annuelle de 0,98 %.*

*Le maître d'ouvrage fait remarquer à juste titre que les prévisions de l'INSEE dans le document d'analyse n° 89 n'intègre pas l'évolution des comportements, pris en compte dans le document d'analyse n° 90. L'Insee dans ce document, a élaboré quatre scénarios alternatifs d'évolution de la population de la Bretagne à l'horizon 2040, qui tiennent compte de changements majeurs liés à la vitalité de l'économie ou au rapport à l'environnement. Le scénario 1, « Changement climatique structurant », traduit un modèle qui émerge en Bretagne en réponse aux effets du changement climatique, avec une agriculture et une industrie qui se réorientent et une régulation urbaine renforcée. Le scénario 2, « Digitalisation et accentuation de la métropolisation », correspond à un déclin de l'emploi dans l'industrie traditionnelle et agroalimentaire (concurrence internationale, renchérissement des matières premières).*

*L'économie se numérise et les métropoles bretonnes accroissent leur rayonnement, en se renforçant dans les domaines de la recherche et du tertiaire supérieur. Dans le scénario 3, « Nouveau industriel », la région présente une offre territoriale organisée autour de villes intermédiaires dans lesquels se développent la recherche et l'innovation ainsi que les universités. Dans le scénario 4, « Ralentissement économique », la*



## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

*Bretagne subit sa situation périphérique : elle ne parvient pas à développer ses capacités d'accueil de population, ni à développer de nouvelles filières économiques. Le littoral reste attractif pour les retraités. Le taux d'évolution annuelle de la population totale de Combourg se situerait quels que soient les scénarios dans la fourchette haute mais entre 0,7 % et 1 %.*

*Mais la situation suivante a été observée : les tendances de construction neuve 2010-2019 ont été plutôt favorables aux communes à proximité de la RD137 saint Malo – Rennes. Par exemple TINTÉNIAC a eu une variation annuelle de population de 3,3 % entre 1999 et 2007, 1,3 % entre 2007 et 2012, 1,5 % entre 2012 et 2017. La communauté de communes, la commune et l'État souhaitent recentrer l'évolution sur Combourg, pôle structurant disposant de tous les équipements nécessaires, d'où cet objectif d'évolution de 1,4 % annuel. Cette approche est pleinement recevable et le commissaire enquêteur en prend acte.*

### **2. Consommation foncière ; phasages, zonage long terme 2AU**

Antérieurement entre 2006 et 2016, environ 40 ha d'espaces agricoles et naturels ont été consommés, pour moitié au profit de l'habitat.

#### **Estimation de la consommation foncière**

Le rapport de présentation comporte différents tableaux relatifs à la consommation foncière dont on ne perçoit pas la cohérence. Illustration de problème de cohérence, le tableau relatif aux OAP (P. 225) du rapport de présentation indique 23,46 ha en extension urbaine, le tableau de la P. 213 indique 19,48 h.

Le maître d'ouvrage apporte des correctifs et des éléments nouveaux répondant à des demandes notamment de l'Ae, de l'État, de la chambre d'Agriculture par rapport au dossier d'enquête :

- Retrait de la surface de 1700 m<sup>2</sup> d'un projet accordé avant l'approbation du SCOT
- Reclassement de l'OAP Melesse (1,65 ha) de 1AU en 2AU

**La consommation foncière clarifiée et actualisée par le maître d'ouvrage est la suivante :**

#### **Sites de projet au sein de l'enveloppe urbanisée : 6,55 ha**

- *Renouvellement urbain : 2,78 ha*
- *Dents creuses : 3,5 ha*
- *Lots libres en centre-ville : 0,27 ha*

#### **Sites de projet en extension de l'enveloppe urbaine depuis l'approbation du SCOT :**

- *Autorisations d'urbanisme accordées (PC/DP division) : 2,6 ha*
- *Permis d'Aménager accordés (9,54 ha)*
  - *La Croix du Chénot TC 1 (fin de la commercialisation) : 2.99 hectares*
  - *La Croix du Chénot TC 2 : 2,09 ha*
  - *La Croix Briand 5 (PA accordé en Août 2020) : 4,06 ha*
  - *Voie de contournement Croix Briand 5: 0.4 ha*
- *Sites de projet à court terme (2 ha)*
  - *La Croix du Chénot TC 3 (acquisition foncière en cours): 0,6 ha*
  - *Emplacement Réservé 1 (parking de la Gare) : 0,4 ha*
  - *Emplacement Réservé 12 (équipement culturel) : 1 ha*
- *Sites de projet à long terme (Site de Melesse, Les mares rouges) : 2,67 ha*
- *Foncier économique - Z.A Moulin Madame 2, P.A La Gare : 9,53 ha*

**Soit 16.81 hectares à vocation habitat résidentiel et mixte (Équipements, services...)**

**Soit 9.53 hectares à vocation économique**

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

**La consommation foncière du projet de PLU de Combourg en extension de l'urbanisation représente ainsi 26,34 ha.**

Le renouvellement urbain (2,78 ha) comprend : le quartier Saint Joseph (2,33 ha), l'OAP GRINHARD (0,45 ha). Les dents creuses (3,5 ha) sont composées des OAP Longues Pierres (0,80 ha), Théodore Botrel (0,20 ha), Duchesse Anne (0,45 ha), La Grenouillère (0,62 ha), de dents creuses sans OAP (1,43 ha).

### **Consommation foncière sur les villages de RINIAC et TRAMEL**

L'Ae observe qu'en dehors du bourg, les villages de Riniac et Tramel sont les deux seuls à être constructibles pour un total d'une vingtaine de logements. Elle recommande à la commune de comptabiliser les espaces urbanisables au sein des villages de Riniac et Tramel et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), et d'évaluer leur aménagement du point de vue de l'environnement.

L'État rappelle que faute d'éléments précis dans le rapport de présentation, les autorisations en cours sur ces villages, si elles ont été délivrées depuis l'approbation du SCoT, doivent être comptabilisées aux bilans présentés relatifs au calcul de l'enveloppe foncière et de la densité moyenne communale. L'État estime que cela représente environ **15 logements sur 1,24 ha**.

La chambre d'agriculture observe que les extensions de l'urbanisation sont prévues avec des conséquences fortes sur les terres agricoles exploitées en limites. Elle demande que des secteurs en périphérie soient sortis de la zone constructible.



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le maître d'ouvrage a réanalysé la consommation foncière depuis l'approbation du SCOT. Elle représente 2,6 ha pour 28 logements réalisés (densité de près de 11 logts/ha). Il l'a comptabilisé dans le calcul de la consommation foncière comme demandé par l'Ae et l'État. Le rapport de présentation indiquait 2,77 ha sans clairement le comptabiliser. L'État dans ses observations émettait l'hypothèse de 1,24 ha avec 15 logements.*

### **Limitation de la consommation foncière**

Le SCOT dans l'objectif 7 prévoit pour Combourg 24 ha pour l'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte sur 14 ans 2016-2030. Le rapport de présentation évalue ce type d'extension urbaine sur 2018-2029 à 18,86 ha.

Le PETR du SCOT estime que le projet communal mobilise environ 19 ha à comparer aux 17 ha fixés par le SCOT compte tenu de l'horizon du PLU et des développements depuis l'approbation du SCOT (2017) et demande dans sa délibération que l'objectif chiffré de surface maximum en extension urbaine soit fixé à 17 ha.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Dans le projet de PLU actualisé la surface à vocation résidentielle et mixte est de 16,8 ha, par conséquent dans le cadrage du SCOT.

Le maître d'ouvrage fait observer que la consommation foncière passe de 40 ha entre 2006 et 2016 à 16,81 ha entre 2019 et 2029, soit une baisse de 58 %. Le SCOT ne paraît pas contenir d'objectif de réduction de la consommation foncière. Il fixe notamment des surfaces potentielles d'extension urbaine constituant un maximum et des densités de logements.

L'Ae recommande fortement de renforcer les mesures du plan visant à la limitation de la consommation foncière.

L'État demande de renforcer les dispositions relatives au phasage de l'urbanisation, en différant notamment l'ouverture à l'urbanisation de certaines extensions urbaines, et en organisant plus précisément le développement des opérations importantes compte tenu des incertitudes sur l'ampleur de l'essor démographique.

Le maître apporte les réponses suivantes :

*Certains secteurs de projet en zone 1AU font déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme :*

- *Le site de la Croix du Chénot a fait l'objet d'acquisition foncière par la municipalité en vue de réaliser le lotissement communal (tranche 1 en cours de réalisation). On notera que cette opération fait déjà l'objet d'un phasage en deux tranches. Conformément aux demandes des PPA, la densité de logements sera augmentée à 30 logements par hectare sur la deuxième tranche (PA modificatif).*
- *Le secteur de La Croix Briand 5 a été autorisé (août 2020).*

*Dès lors, seuls les secteurs des Mares Rouges et de Melesse restent à urbaniser. La commune envisage de répondre favorablement aux demandes des PPA en classant ces deux secteurs en zone 2AU soit 2.67 hectares. Les OAP définies dans le cadre du PLU arrêté seront supprimées (celles-ci seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur).*

*Concernant les développements à vocation économique, il est envisagé le reclassement d'une partie de la zone d'activité Moulin Madame en 2AU (3.08 hectares).*

### Appréciation du commissaire enquêteur

*L'Ae, l'État, le PERT (SCOT), la chambre d'agriculture ont exprimé de fortes demandes de diminuer la consommation foncière. Le maître d'ouvrage indique qu'au-delà des permis d'aménager accordés, 2 secteurs (Mares Rouges et Melesse) restent à urbaniser. Le premier avait un zonage en 2AU. Le second Melesse (1,65 ha) pourrait passer en 2AU. Il envisage de reclasser une partie de la zone d'activité Moulin Madame en 2AU (3.08 hectares). Dans ce contexte, le commissaire enquêteur émettra la réserve de diminuer le potentiel de consommation foncière avec une régulation sous forme de phasage fonction de l'évolution de la population et des besoins pour les activités économiques avec la transformation du secteur de Melesse (de l'ordre de 1,6 ha) et de plusieurs hectares de l'extension de la zone d'activité de Moulin Madame de 1AU en 2AU.*

### **3. Logements ; Densité de logements à accentuer pour respecter une densité moyenne de 30 logts/ha**

#### **Besoins en logements**

Le maître d'ouvrage a actualisé le tableau des besoins en logements suite à la prise en compte des derniers projets en cours. La commune prévoit la construction de 474 logements, dont 142 sont déjà engagés entre 2016 et 2018 (Aménagement du lotissement « La Croix du Chénot » et renouvellement du quartier Saint-Joseph).

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

	<b>1,4%</b>
Population 2016	5912
Population 2029	7083
<b>Habitants supplémentaires</b>	<b>1171</b>
Besoin en logements pour population nouvelle (2,18 pers par logement)	537
Besoin en logements pour compenser le point mort	60
<b>Besoin total en logements</b>	<b>598</b>
<b>Logements commencés en 2016 - 2017- 2018 (données SITADEL)</b>	<b>142</b>
<b>Lots libres construits Croix Briand 4</b>	<b>3</b>
<b>Lotissement La Croix du Chénot TC 1</b>	<b>63</b>
<b>Lotissement La Croix Briand 5</b>	<b>119</b>
<b>DP division 2018 / 2019</b>	<b>8</b>
<b>Logement à réaliser</b>	<b>263</b>
Lots libres disponible	3
Capacité des dents creuses 84 Logements sur 2,63ha (50% de rétention foncière)	42
Changement de destination 34 bâtiments dont 26 pour de l'habitat (50% de retenus)	13
Renouvellement urbain Quartier Saint-Joseph (2,33 ha)	78
Renouvellement urbain - Grinhard (0,45ha)	13
<b>Besoin en logements en extension urbaine (besoin total -opération en cours - lots libres - dents creuses - changement de destination - renouvellement urbain)</b>	<b>114</b>
<b>BESOIN EN FONCIER EN EXTENSION</b>	<b>3,79</b>

Les besoins en foncier en extension urbaine sont estimés à 114 logements au lieu de 193 dans le rapport de présentation du fait qu'ont été intégré les évolutions du nombre de logements dans les permis d'aménager, ont été actualisés les logements en cours entre 2016 et 2018 sont de 142 au lieu de 124.

L'opération de la Croix du Chénot (parcelles détenues par la municipalité) TC2 et TC 3 prévoit la réalisation de 81 logements sur 2.69 hectares. Aussi, il est nécessaire de prévoir 1.1 hectare en extension urbaine. Les sites de Melesse (1.65 hectare) et des Mares Rouges (1.02 hectare) permettront à la collectivité de choisir ultérieurement le site qui sera urbanisé.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*L'actualisation réalisée par le maître d'ouvrage des besoins en logement est particulièrement utile et éclairante. Le Besoin en logements en extension urbaine s'établit à 114., soit avec une densité de 30 logts/ha un besoin en foncier de 3,8 ha. L'opération de la Croix du Chénot (parcelles détenues par la municipalité) prévoit la réalisation de 81 logements sur 2.7 hectares. Reste un besoin en extension urbaine de 1,1 ha, comme l'indique le maître d'ouvrage, largement couvert par les sites de Melesse (1.65 ha, qui devrait être reclassé 2AU) et des Mares Rouges (1 ha, 2AU).*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Densité de logements

Pour la MRAe, les choix de densité sont peu justifiés. Une étude des formes urbaines permettrait de démontrer la pertinence de ces choix. L'Ae recommande à la commune d'augmenter et mieux justifier les choix de densités par une étude des formes urbaines les plus adéquates, dans l'objectif de rendre à minima son projet compatible avec le Scot du Pays de Saint-Malo.

L'État demande de **renforcer l'effort de densité sur l'urbanisation, en respectant rigoureusement l'objectif du SCoT : 30 logts/ha. Le besoin foncier sera révisé en conséquence. Il rappelle** les orientations du Plan National Biodiversité et du futur SRADDET, visant un objectif de zéro artificialisation nette à échéance 2035-2040.

L'État observe que le secteur d'extension urbaine situé à proximité de la gare (secteur du Pont Briand) semble insuffisamment valorisé avec une densité de 30 logts/ha (le SCoT retenant 35 logts/ha pour les secteurs de gare).

Sa plus grande valorisation (pour la densification de l'habitat) passe par une rationalisation de son organisation spatiale en organisant plus précisément la coexistence entre habitat et activités.

L'État demande d'intégrer aux calculs la densité moyenne communale (RdP P. 213), les autorisations délivrées dans les villages de Tramel et de Riniac, lorsqu'elles ont été délivrées après l'approbation du SCoT.

Le PETR du SCOT demande dans sa délibération que l'objectif de densité moyenne de 30 logts/ha soit tenu à l'échelle communale.

Il souhaiterait que le projet intègre la démonstration de la tenue de la densité minimale de 15 logements/ha pour les surfaces d'extensions ou de renouvellement urbain de plus de 5000 m<sup>2</sup>.

La chambre d'agriculture observe aussi que la densité moyenne ne remplit pas les objectifs du SCoT.

Le tableau P. 213 du rapport de présentation indique une prévision de 502 logements sur 19,48 ha soit une densité moyenne communale de 25,77 logts/ha.

Le maître d'ouvrage et la commune dans le mémoire en réponse ont révisé à la hausse la densité de logements dans les opérations à venir et une en-cours. La densité de logements sur des opérations représentant une surface totale de 19,5 ha passe de 25,8 logts/ha à 29 logts/ha très proche de la densité fixée par le SCOT (30 logts/ha) Le tableau ci-joint indique ces évolutions.

La densité pour les dents creuses faisant l'objet d'une OAP passe de 25 à 35 logts/ha. La densité pour les dents creuses sans OAP demeure passe de 16 à près de 20 logts/ha.

	PLU arrêté			Modifications proposées		
	Surface	Nb logements	Densité	Surface	Nb logements	Densité
Renouvellement urbain	2,78	91	32.73	2,78	91	32,73
La croix du Chénot tranche 1 (PA accordé)	5.6	109	19.46	2,99	63	21,07
La croix du Chénot TC 2				2.09	63	30.14
La croix du Chénot TC 3	0.6	18	30	0.6	18	30
Lots libres	0,27	6	22.22	0,14	3	21,43
Dents creuses OAP	2.07	51	24.63	2,07	73	35,27
Dent creuse	1.43	23	16.08	0,56	11	19,64
La Croix Briand 5 (PA accordé)	4,06	124	31	4,06	119	29,31
Melesse (2AU)	1,65	49	30	1,65	49	29,70
Les Mares Rouges (2AU)	1,02	31	30	1,02	32	31,37
Total	19.48	502	25.77	17,96	522	29,06

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La MRAe, l'État, le PERT du SCOT, la chambre d'Agriculture demande fortement que la densité de 30 logts/ha soit globalement respectée dans le cadre du projet de PLU sur la commune.*

*Le maître d'ouvrage a reconsidéré dans son mémoire en réponse les densités des opérations à venir et s'engage à augmenter la densité sur une opération en cours par une modification du permis d'aménager. Il s'agit de l'opération à la Croix du Chénot. Un Permis d'Aménager a été délivré sur la base du PLU de 2006. Toutefois s'agissant d'un lotissement communal, la municipalité s'engage à augmenter la densité à 30 logements par hectare sur la deuxième tranche (2,09 ha). Une autre modification importante concerne la densité des OAP dents creuses. Elle passe de 24,6 logts/ha à 35,3 logts/ha.*

*Le résultat est que sur 19,48 ha concernant après actualisation 522 logements, la densité passe de 25,8 logts/ha à 29,1 logts/ha proche des 30 logts/ha du SCOT.*

*Le commissaire enquêteur émettra la réserve d'être proche de l'objectif 4 du SCOT : la densité **moyenne** de logements, au sens de l'objectif 4 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, sur l'ensemble des opérations qui représenterait environ 520 logements soit de l'ordre de 30 logts/ha en améliorant notamment la densité de logements sur des tranches de la Croix du Chénot et dans les dents creuses.*

### Étude de formes urbaines adéquates à des objectifs de densité

L'Ae recommande à la commune d'augmenter et mieux justifier les choix de densités par une étude des formes urbaines les plus adéquates, dans l'objectif de rendre à minima son projet compatible avec le Scot du Pays de Saint-Malo.

Le maître d'ouvrage répond que la commune a déjà engagé plusieurs études concernant les formes urbaines. C'est par exemple le cas sur le quartier Saint-Joseph. Par ailleurs, le règlement littéral du PLU intègre ces préoccupations : l'implantation en limite séparative n'est pas imposée, couplée à une densité élevée et à un coefficient d'emprise au sol élevé, le PLU incite fortement à s'implanter sur une limite séparative et les constructions à étage.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les arguments de prise en compte ne sont pas à la hauteur des enjeux et des solutions.*

*Certaines collectivités locales ont réalisé des études de formes urbaines selon les densités prescrites par le SCOT : exemple formes urbaines & paysages du bassin d'Arcachon et du val d'Eyre avec des densités de 80,50, 40, 20, 15 logements à l'hectare.*

*Le commissaire enquêteur fera la recommandation de réaliser une étude à l'échelle de la communauté de communes de modèles d'habitat selon les densités urbaines définies par le SCOT conciliant intensité du bâti, qualité de vie, spécificités architecturales et paysagères locales, prenant en compte les modes de vies, les préoccupations d'intimité, les impératifs de coût abordable.*

## **4. Pas assez de logements aidés. Renforcer la production des logements à coût abordable**

L'État estime le parc social en 2016 de la commune de Combourg à environ 279 logements, soit 10,8 % des résidences principales et indique que la demande de logements aidés demeure très notable sur ce territoire, avec un taux de tension (ratio entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes au sein du parc locatif social) relativement élevé (2,5).

**L'État dans son avis pointe comme insuffisance qu'il est essentiel de corriger la situation des logements aidés dans un contexte de besoins croissant.** Le projet ne prend pas véritablement en compte les objectifs ambitieux du SCOT. Il demande de **renforcer la production de logement à coût abordable, en se rapprochant davantage de la cible de 20 % définie à l'objectif 14 du D.O.O du SCOT.**

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Après correction du maître d'ouvrage (Sur la croix du Chénot le nombre de logements aidés programmés passe à 35 au lieu de 0), en enlevant les 13 logements de changement de destination, les OAP prévoient 65 logements aidés sur 509 logements (soit près de 13 %).

L'objectif 14 du SCOT fixe **pour les pôles une proportion d'au moins 20 % de logements à coût abordable dans la production de logements.**

Le PETR dans son avis rappelle l'objectif 14 du DOO et demande dans sa délibération que la proportion de logements à des coûts abordables par rapport à la production totale de logements à l'horizon du PLU soit définie.

**De plus, chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements devrait prévoir la production d'une part de logements à coût abordable.**

Dans sa réponse le maître d'ouvrage observe que depuis 2010, 39 % des logements locatifs sociaux construits en Bretagne romantique sont situés sur la commune de Combourg. (Observatoire de l'habitat 2019, AUDIAR).

Il précise pour la production à venir :

- Croix Briand 5 accueillera 20 logements locatifs sociaux (17% des logements de l'opération) ;
- Grinhard (renouvellement urbain) prévoit également la réalisation de 15% de logements aidés
- la Croix-du-Chénot 2 prévoit 16 logements locatifs sociaux (25% des logements de l'opération).

Il fait remarquer que la commune de Combourg par sa politique d'acquisition foncière volontariste (terrains du Quartier Saint-Joseph, site de l'OAP Théodore Botrel et la Croix du Chénot) et le portage de lotissements communaux entend participer à la politique de la ville et maîtriser les coûts de sortie du foncier par rapport aux aménageurs privés. Une partie des logements issus de ces opérations pourraient ainsi correspondre à la définition de logements à coût abordables par une maîtrise publique des coûts du foncier.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage n'apporte pas une vision globale.*

*Des éléments à la disposition du commissaire enquêteur, il ressort*

<i>opérations</i>	<i>Surface en ha</i>	<i>Nombre de logements</i>	<i>Nb logements aidés</i>	<i>% logement aidés</i>
<i>Croix Chénot TC1</i>	<i>2,99</i>	<i>63</i>	<i>19</i>	<i>30</i>
<i>Croix Chénot TC2</i>	<i>2,09</i>	<i>63</i>	<i>16</i>	<i>25</i>
<i>Croix Chénot TC3</i>	<i>0,60</i>	<i>18</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Croix Briand 5</i>	<i>4,06</i>	<i>119</i>	<i>20</i>	<i>17</i>
<i>GRINHARD</i>	<i>0,45</i>	<i>13</i>	<i>2</i>	<i>15</i>
<i>TOTAL</i>	<i>10,19</i>	<i>276</i>	<i>57</i>	<i>20,7</i>

*Sur ces opérations, le taux de logement aidés de 20,7 % répond à l'objectif 14 du SCOT.*

*Si on considère l'ensemble des opérations répertoriées dans le tableau P. 46 du mémoire en réponse, Sur 509 logements, en enlevant les 13 changements de destination, sont identifiés 65 logements aidés soit 13 %. En l'état, ceci paraît loin de l'objectif 14 du SCOT (20 %).*

*Comme le souligne la réponse du maître d'ouvrage, la commune de Combourg a une politique d'acquisition foncière volontariste (terrains du Quartier Saint-Joseph, site de l'OAP Théodore Botrel et la Croix du Chénot). Cela permet de maîtriser les coûts de sortie du foncier pour les aménageurs privés.*

*Le concept de logement à coût abordable offre une souplesse plus grande que des quotas de logements aidés. Sur un volume de logements, l'autorité délivrant le permis d'aménager dispose d'éléments convaincants pour que l'opération est une quotité de logements à des coûts abordables.*

*Le commissaire enquêteur émettra la réserve de tendre vers l'objectif 14 du SCOT pour la production de logements à venir en augmentant le pourcentage de logements à coût abordable et en ayant une quotité de ces logements pour les opérations de plus de 10 logements.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### 5. Besoins en logements pour les personnes à mobilité réduite, personnes âgées, les jeunes travailleurs

Le PETR souhaite que soient identifiés les besoins en logements spécifiques aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite, aux jeunes travailleurs, apprentis et étudiants.

Le maître d'ouvrage indique que plusieurs projets ont été réalisés récemment dont une résidence pour seniors : 44 logements collectifs, 19 logements collectifs, 5 maisons de plein pied (2 maisons T3 et 3 maisons T2)

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage indique des réalisations importantes semble-t-il pour les seniors, sans précision pour les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite, les jeunes travailleurs, apprentis et étudiants.*

### 6. Besoins pour les activités économiques

Le projet de PLU prévoit pour la zone d'activités Moulin Madame une extension de 8,47 ha dont 1,14 ha de surface commerciale. Le SCOT cadre la surface d'extension maximum pour cette zone à 10 ha.

Le parc d'activités de la Gare a une extension de 1,06 ha pour l'entreprise sur place. Le parc d'activités de la Gare est répertorié dans les zones structurantes. L'extension est justifiée par l'objectif 35 qui concerne les zones d'activité de proximité.

La MRAe (comme la chambre d'Agriculture) estime que les besoins économiques ne sont pas traités et elle recommande de compléter le dossier par les besoins des acteurs économiques justifiant la consommation dédiée à l'activité économique, quitte à revoir à la baisse son projet si nécessaire. La chambre d'agriculture observe que cette zone, entièrement développée sur des terres agricoles est très peu dense.

Le maître d'ouvrage précise dans son mémoire en réponse que deux lots sont encore disponibles sur la zone. Un local repéré comme vacant est aujourd'hui occupé. Cette zone se densifie : plusieurs permis de construire ont été délivrés pour permettre aux entreprises de se développer sur leur site de production (Bio Mérieux) ou bien de s'y implanter (Mac Donald). De nombreuses demandes de professionnels ont été formulées auprès de la collectivité pour s'implanter dans la zone. Un permis d'aménager portant sur une superficie de 2.5 hectares a ainsi été accordé début août. Le SCOT prévoit au maximum une enveloppe de 10 ha en extension urbaine pour cette zone d'activités. Le projet de PLU mobilise 8.47 hectares. Suite à aux avis des Personnes Publiques Associées, la collectivité envisage de reclasser la partie Ouest de la zone Moulin Madame en 2AUA soit 3.08 hectares.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage explique les densifications d'entreprises en cours (Bio Mérieux...), les demandes. Suite aux avis de PPA, Il envisage de reclasser 3 ha en 2AU. Dans la logique d'une consommation foncière régulée par phasage suivant les besoins des activités économiques, le commissaire enquêteur inclura dans la réserve relative à la consommation foncière de transformer plusieurs hectares de l'extension de la zone d'activité de Moulin Madame de 1AU en 2AU.*

### 7. Centralité avec secteurs privilégiés pour les activités économiques. Conditions pour des activités économiques à Moulin Madame et en zone agricole

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Le PETR demande dans sa délibération :

- la délimitation des secteurs à privilégier pour développer des activités et la production de locaux à destination de services et bureaux au cœur de la centralité,
- les conditions des nouvelles implantations commerciales sur le site de « Moulin Madame » et dans la zone agricole,

Le maître d'ouvrage répond que le PLU arrêté intègre la notion de périmètre de centralité commerciale. Il précise que concernant la zone d'activité Moulin Madame, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et l'hébergement hôtelier seront seulement autorisés en zone 1AUAc. Par ailleurs, seuls les commerces de gros et les activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle seront autorisés en zone 1AUAb.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage paraît claire sur le deuxième point pour la zone d'activités de « Moulin Madame ».*

*Sur le premier le rapport de présentation P. 216 indique la définition d'«un périmètre de centralité commerciale afin de maintenir et préserver les commerces et services occupant un local commercial au sein du centre-ville.» Que l'on retrouve notamment dans le règlement graphique.*

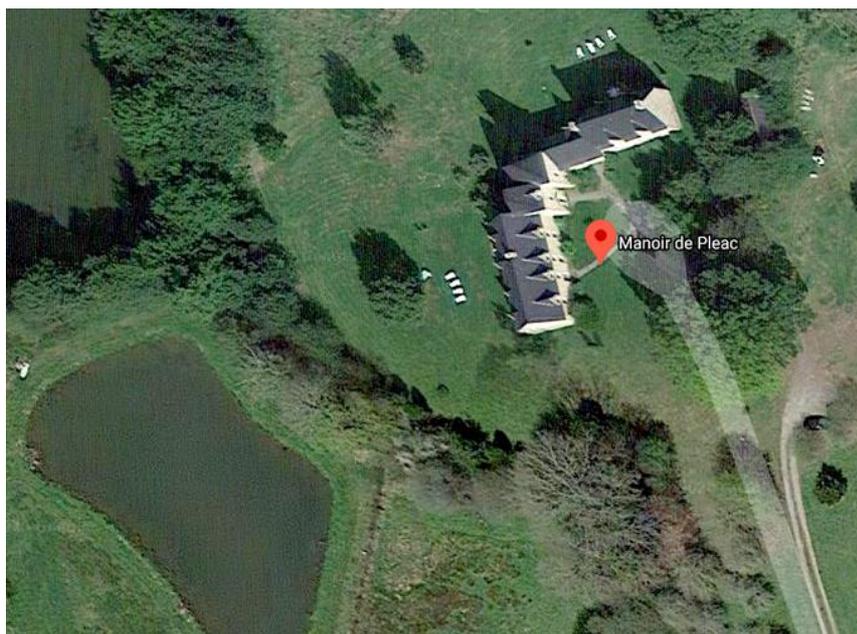
## 8. STECALS

La CDPENAF a émis un avis simple favorable (3 mars 2020 aux 9 STECAL dont 6 STECAL à vocation économique, 1 relatif au camping existant, 1 relatif à une aire pour les gens du voyage, 1 relative aux déchets verts et agricoles

### Commentaire du commissaire enquêteur

*Le manoir de PLEAC propose actuellement 2 gîtes, globalement 26 couchages avec 7 chambres, dont 1 dortoir. Les propriétaires du manoir de PLEAC projettent une évolution pour accueillir des mariages et des séminaires.*

*Ils sont venus à une permanence exposer leur problématique. Ils n'ont pas formulé d'observation ou de demande écrite*



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **9. Secteur de la gare ; organisation habitats & activités ; Pôle intermodal gare ferroviaire**

L'État observe que l'endroit se caractérise aujourd'hui par une grande imbrication entre activités et habitat, et l'on peut penser que sa plus grande valorisation (pour la densification de l'habitat) passe par une rationalisation de son organisation spatiale **en organisant plus précisément la coexistence entre habitat et activités**. Les orientations d'aménagement n° 5 (La Croix Briand 5) et 10 (Parc d'activité de la Gare), par ailleurs assez sommaires, ne vont donc pas dans ce sens. Il recommande de réfléchir à un projet urbain ambitieux avec une intensité urbaine plus forte autour de la gare articulant cette polarité moderne avec le centre historique.

Le maître d'ouvrage fait remarquer que le secteur de la Gare accueille aujourd'hui des entreprises historiques de Combourg, en croissance et en renouvellement (changement de génération). Le réaménagement de ce secteur n'est pas prévu dans le temps du projet du PLU.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Certes l'évolution du secteur de la gare n'est pas un sujet à court terme. Réfléchir à une rationalisation de son organisation spatiale en organisant plus précisément la coexistence entre habitat et activités et à un projet d'aménagement serait judicieux. Le commissaire enquêteur fera la recommandation de réfléchir à un projet d'aménagement du secteur de la gare intégrant une évolution de l'organisation spatiale habitat & activité et de nouvelles capacités de développement.*

### **10. Secteurs à urbaniser inventaires obligatoires**

L'État demande de **procéder aux inventaires obligatoires (Zones humides, faune et flore) au droit des secteurs à urbaniser (obligations)**.

*Le maître d'ouvrage précise que le Bureau d'études a procédé à l'expertise des zones constructibles dans le cadre de la révision du PLU. Ce point figure page 324 du rapport de présentation.*

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur en prend acte.*

### **11. Les limites du développement durable**

Un périmètre délimitant le développement de l'espace urbain à long terme a été défini (rapport de présentation P. 215), correspondant à une extension de l'ordre de 41 ha. Le SCOT 2016-2030 cadre l'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte à 24 ha. La consommation foncière du projet de PLU de Combourg en extension de l'urbanisation représente 26.34 ha. Resteraient au minimum 15 ha à urbaniser après 2030.

L'État demande que cette limite soit revue (**NDLR à la baisse**) *en cohérence avec les orientations du Plan National Biodiversité et du futur SRADDET, visant un objectif de zéro artificialisation nette à échéance 2035-2040.* »

Le maître d'ouvrage fait observer dans son mémoire en réponse qu'il s'agit d'un objectif, cette carte a été réalisée à titre indicatif. Elle n'a aucune valeur réglementaire. La consommation foncière projetée du PLU vise à réduire de 60% la consommation foncière observée ces 10 dernières années.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le SCOT introduit le concept de limites durables pour le développement urbain (objectif 23 du DOO) afin de permettre aux agriculteurs de mettre en place des stratégies de développement sur le long terme. Le périmètre défini dans le projet de PLU correspond à 41 ha. Le SCOT 2016-2030 cadre pour la commune de Combourg*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*l'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte à 24 ha et celle pour les activités économiques à 10 ha, soit 34 ha, 7 ha de moins que les limites du développement durable.*

*L'État demande de réduire ce périmètre. Le DOO indique que ces limites durables ont une échéance supérieure à celle du document d'urbanisme sans plus de précision. Dans ce contexte, la diminution du périmètre de développement durable ne paraît pas s'imposer pour ce projet de PLU.*

### **12. Alimentation en eau potable**

La commune présente un point de prélèvement d'eau potable (et de production) à la Gentière (76 800 m<sup>3</sup> soit 24 % de l'eau distribuée) sur les 324 000 m<sup>3</sup> distribués en 2018. Le volume consommé s'élève à 281 500 m<sup>3</sup> (46,8 m<sup>3</sup> /habitant/an, 87 % de l'eau distribué).

Le service évalue la population desservie à 6010 habitants, ce qui permet d'estimer la consommation journalière d'un habitant à 128 l/hab./j. Ceci correspond aux consommations généralement constatées à l'échelle nationale (entre 100 l/hab./j et 150 l/hab./j) et départementale (133 l/hab./j en moyenne, source : SMG 35).

La répartition de la fourniture extérieure d'eau potable s'établit à près de 71 % des volumes par le Syndicat de Tinténiac et à 22 % par le Syndicat mixte de Production d'eau Potable d'Ille et Rance (SPIR).

L'État indique que le Syndicat Mixte de production d'eau potable d'Ille et Rance est confronté sur la période récente à une augmentation très significative de ses besoins (environ + 10 %/an), qu'il n'est plus en mesure de couvrir notamment en période d'étiage en année sèche.

Le Schéma Directeur Eau Potable (SBAE, mars 2019) précise :

Une évolution de +1170 habitants en 2030 correspond à une augmentation de la distribution par rapport à 2018 de + 64 800 m<sup>3</sup> passant à 388 800 m<sup>3</sup>/an (+20 %).

Les conventions actuelles permettent des imports de 423 200 m<sup>3</sup>/an :

- 274 000 m<sup>3</sup>/an par le SIE de Tinténiac,
- 29200 m<sup>3</sup>/an par le SIE de la Motte aux Anglais,
- 120 000 m<sup>3</sup>/an en production à la Gentière.

Les capacités de production de la Gentière sont actuellement à 65% de son autorisation.

Le montant des travaux à réaliser est estimé à 755 000 € HT. Le budget annuel de la ville de Combourg est de 150 000 € par an ce qui permet :

- De réaliser le renouvellement de réseaux prévu annuellement pour 155 000 €,
- De réaliser sur 5 ans le programme de travaux prévu au schéma directeur.

L'État recommande de *souligner davantage dans la réflexion portant sur la gestion de l'eau potable (RdP, annexe sanitaire), la dépendance vis-à-vis des approvisionnements extérieurs et leur fragilité notamment en période d'étiage en année sèche, et en tenir compte dans le projet de développement.*

Le maître d'ouvrage dans sa réponse joint un extrait du Schéma Directeur Eau Potable indiquant qu'avec l'hypothèse de 7100 habitants la convention actuelle d'approvisionnement auprès du SI de Tinténiac devra passer de 274 000 m<sup>3</sup>/an à 302 000 m<sup>3</sup>/an et précise que des actions sont en cours, en lien avec les pratiques agricoles notamment, dans le périmètre de protection du captage de la Gentière pour réduire les taux de nitrate (reconquête de la qualité de l'eau).

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le Schéma Directeur d'Eau Potable préconise que la convention actuelle avec le SI de Tinténiac permettant un import de 274 000 m<sup>3</sup>/an soit à réévaluer au minimum à hauteur de 302 000 m<sup>3</sup>/an, ce qui assurerait les besoins futurs à l'échelle du projet de PLU. Encore faut-il que le SI de Tinténiac puisse l'assurer. Le commissaire*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*enquêteur fera la recommandation de s'en assurer.*

### **13. Zonage d'assainissement**

La commune dispose d'une mise à jour de son zonage d'assainissement, ainsi que d'un Schéma Directeur des Eaux Usées (SBEA, mars 2019).

Une mise en compatibilité du zonage d'assainissement a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU de Combourg. Elle intègre au zonage existant les futures extensions urbaines afin de permettre les extensions de réseau.

### **14. Station d'épuration ; réseaux de collecte des eaux usées**

La Station d'épuration des Eaux Usées de Combourg (6 000 Equivalents-Habitants (EH) a été mise en place en 1994. Une actualisation des données a été apportée par le maître d'ouvrage. Elle a traité au maximum 6237 Equivalents-Habitants en 2019. Sa marge de traitement est estimée à 15 %.

En 2019, les situations en % de charge hydraulique sont selon l'exploitant VEOLIA pour de l'ordre de 50,3 % et en charge organique de 50,5 %. 19 dépassements en débit de référence ont eu lieu (15 en 2018).

Le Rapport Annuel du Délégué de 2018 (Véolia) note une forte importance des eaux parasites à l'entrée de la station (estimée pour 31 % du volume entrant).

Le budget assainissement actuel de la collectivité se situe aux environs de 300 000 € par an.

**Le rapport de présentation et les annexes sanitaires ne traitent pratiquement pas de l'assainissement non collectif.**

**L'annexe sanitaire P. 16 indique** que les installations actuelles ne sont pas en mesure d'absorber l'ensemble des rejets que générera la commune d'ici à 2028. **La capacité sera dépassée d'environ 1400 Equivalents-Habitants à terme. Si les constructions sont constantes et étalées tout au long du PLU, la station d'épuration pourrait être limitante dès 2022. Il pourra donc être nécessaire de lancer une procédure d'agrandissement dès 2020.**

La MRAe demande ***la mise en cohérence des capacités de traitement des eaux usées avec le projet de développement de l'urbanisme de façon à atteindre les objectifs de bon état des milieux aquatiques.***

***Le PETR du SCOT demande dans la délibération un complément sur les capacités épuratoires de la station qui paraissent a priori limitantes pour répondre aux besoins des populations projetées à l'horizon du PLU.***

L'État demande de ***préciser les engagements de la Collectivité (annexes sanitaires ou étude d'incidence) concernant la mise à niveau des réseaux de collecte des eaux usées, comme de la capacité de la station d'épuration, en rapport avec le rythme prévu pour l'ouverture à l'urbanisation.***

Le maître d'ouvrage dans sa réponse souligne, à juste titre que le programme de rénovation des réseaux a transformé 22 des 27 km en réseau séparatif et que sur les opérations d'aménagement récentes sont mis en place des réseaux séparatifs avec infiltration des eaux à la parcelle et/ à l'opération.

Il indique que dans l'autorisation de rejet, il n'y a pas de contrôle de la qualité de l'eau en amont et en aval de la station. Toutefois, Véolia réalise un bilan annuel qui est adressé à la police de l'eau.

Il fait un point précis relatif à l'assainissement non collectif : cela concerne en septembre 2020 1160 logements soit 2300 Equivalent-Habitants, 59 % conforme, 31 % non conforme dont 10 % avec risque sanitaire, 4 % jamais contrôlés.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

La commune dispose de réserve foncière suffisante connexe au site d'une superficie de 6792 m<sup>2</sup>. Elle prévoit l'évolution de la station d'épuration pour 2025, d'ici là sera créé rapidement un silo de stockage supplémentaire sur le site de la station afin d'atteindre une autonomie à l'année le silo actuel devant être vidé 2 fois par an.

### Appréciation du commissaire enquêteur

L'annexe sanitaire indique que si les constructions sont constantes et étalées tout au long du PLU, la **station d'épuration** pourrait être limitante dès 2022. Cette perspective est un peu pessimiste. La commune a entrepris depuis plusieurs années des travaux importants de remise en état du réseau avec un budget annuel assainissement de 300 000 €. Ainsi 22 km sur 27 km ont été transformés en séparatif. Les opérations d'aménagement récentes ont mis en place des réseaux séparatifs avec infiltration des eaux à la parcelle et/ à l'opération.

En 2019, les situations en % d'une part de charge hydraulique, d'autre part de charge organique sont selon l'exploitant VEOLIA pour chacune de l'ordre de 50 %. 19 dépassements en débit de référence ont eu lieu (15 en 2018).

La marge de traitement de la station d'épuration en 2019 a été estimée à 15% pourcentage probablement optimiste. Considérons 12 % soit 720 Equivalents-Habitants. Le projet de PLU prévoit 474 logements entre 2019 et 2029 soit + 1422 Equivalents-Habitants (à raison de 3 Equivalents-Habitants par logement). L'apport de l'extension de la zone d'activités est arbitrairement estimé à 250 Equivalents-Habitants soit globalement environ + 1670 Equivalents-Habitants. **Avec un développement linéaire du nombre d'habitants, la station sera saturée dans un peu plus de 4 ans.** La commune prévoit l'évolution de la station d'épuration pour 2025. Le site dispose de la capacité d'extension suffisante. Je ferai la **recommandation d'étudier rapidement l'évolution de la station d'épuration** qui dans son état actuel avec une évolution linéaire de la population prévu serait saturée avant 5 ans.

## 15. Canalisations de transport de gaz haute pression, installations annexes

L'État observe que les contraintes attenantes (Servitude d'Utilité Publique instituée par arrêté préfectoral du 19 janvier 2017) ne sont pas reprises dans le règlement.

GRT Gaz dans un courrier en date du 31 décembre 2019 confirme que la commune de Combourg commune de COMBOURG est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

### **Ouvrages traversant la commune :**

#### **Installations annexes situées sur la commune :**

N°	Nom de l'installation	Zones de servitudes (distance en mètres à partir de l'installation)		
		SUP1	SUP2	SUP3
	COMBOURG	35*	6	6
DI * NOTA : Si la distance SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation M <sup>l</sup> annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe. VIZEULE SAINT-MELOIR- DES-ONDES				

**GRTgaz observe que la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel n'est pas prise en compte dans le PLU.**

GRTgaz demande la prise en compte de ses ouvrages et des servitudes associées dans le rapport de présentation et dans le règlement.

16 observations du public (M. HAQUIN C10, Mme RIBBENS C11, M. RUSTON C13, Mme GOUTHEROT , C27 , C36, M. ARNAL C38 , Mme LOUET C39, , M. JEUILLY C40, Mme LAGARRIQUE C41 , M. HAMON C42, M et

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Mme ORY C45, Mme SEA C46, M. SEA C47, M. HAVETZ M5, TURQUETIL M6, Mme ROUSSEAU M15) constatent que les risques associés à la canalisation de gaz haute pression ne sont pas pris en compte dans le PLU, l'absence de réglementation, l'absence des servitudes.

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire que "Cette demande sera prise en compte" réponse courte par rapport à plusieurs demandes relatives aux obligations de retranscription dans les documents du PLU (rapport de présentation, règlement, plan de Servitudes d'Utilité Publiques ...) aux demandes complémentaires de GRTgaz concernant des compléments dans le règlement.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Effectivement les servitudes associées à la conduite de gaz haute pression et l'installation annexe ne sont pas répertoriées dans la liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique que le plan des Servitudes d'utilité Publique (SUP) ainsi que la liste des SUP seront complétés. Leur intégration est une obligation pour le maître d'ouvrage. Les demandes de GRTgaz de compléments dans le règlement sont aussi à prendre en compte.*

### **16. Ligne électrique enterrée le long de la voirie bordant le champ support du projet de méthanisation**

M. LOUET (courrier C37) joint des cartes peu lisibles des traces de lignes électriques haute tension souterraines et aériennes issues de GEOBRETAGNE. Ci-joint les tracés repris sur GEOBRETAGNE

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage rappelle que RTE a été consulté. Pour RTE dans son avis, le tracé des ouvrages figurant au PLU arrêté est correctement représenté. Le maître d'ouvrage indique que le plan des SUP ne sera donc pas modifié. Le commissaire enquêteur en prend acte.*



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **17. Protection environnementale du secteur NORD-EST & CENTRE-EST : PONT SAINT MARTIN, BOURLIDOU, BOUESSIÈRE, BEAUMONT**

De nombreux courriers et courriels adressent le sujet de la protection environnementale dans le CENTRE EST, secteur Pont Saint Martin, Bourlidou, Les Bouessières.

Une raison est le projet d'une structure de méthanisation sur la parcelle E 331 situé entre les trois hameaux Pont Saint Martin, Bourlidou, Les Bouessières.

Les sujets Trame verte et bleue & biodiversité & corridor écologique ; trame bocagère font l'objet d'un nombre substantiel de demandes, de recommandations, d'observations de la part de l'Ae et des PPA : 2 recommandations de la MRAe, 3 demandes de l'État, 2 préconisations du PETR, 1 préconisation du Département 35.

Le public a fait sur ces sujets de nombreuses observations (jusqu'à une quarantaine pour le corridor écologique régional n° 16) essentiellement motivées par la protection de l'environnement face au projet d'une unité de méthanisation. De ce fait les principaux sujets font l'objet de paragraphes spécifiques.

#### **Rappel succinct projet de méthanisation dans le secteur Nord-Est de Combourg**

Le projet SAS METHA consiste en la création d'une unité de méthanisation de matière végétale brute et d'effluents d'élevage. L'installation sera située sur la parcelle E 331 à proximité du lieu-dit Pont Saint Martin. La quantité de matières entrants est évaluée à 35 450 tonnes soit une moyenne théorique de 97 t/jour. L'installation est classée sous la rubrique 2781-1b régime de l'enregistrement.

Le gaz est réinjecté dans le réseau sans cogénération.

Le projet est décrit plus en détail dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Le projet de méthanisation".

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le projet de méthaniseur lui-même est hors sujet de l'enquête Publique relative au projet de révision du PLU.*

*Un sujet de l'enquête est la prise en compte de l'environnement dans le secteur.*

*Le projet de méthanisation fait l'objet d'une consultation publique du 10 août au 8 septembre. L'autorité organisatrice est la préfecture d'Ille-et-Vilaine.*

*Cette consultation a notamment pour objet de recueillir les observations des citoyens et d'apporter des éléments d'appréciation à l'autorité décisionnaire (le Préfet).*

*La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est un enregistrement assorti de prescriptions ou un refus, formalisée par arrêté préfectoral.*

#### **Trames vertes et bleues**

La MRAe note que la trame verte et bleue fait l'objet d'une protection de ses éléments favorables à l'environnement.

Le PETR estime que la trame verte et bleue est délimitée de manière précise. Les zones humides et les cours d'eau sont clairement identifiés et un inventaire bocager a été réalisé en vue d'identifier les linéaires de haies à protéger au règlement graphique et que l'ensemble des espaces boisés classés du PLU 2006 (environ 350 ha) sont retenus dans le projet de PLU révisé.

L'Ae observe que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne identifie dans la commune le corridor écologique Est-Ouest « Connexion massifs forestiers et bocages des marches de Bretagne / Plateau du Penthièvre », pour lequel l'objectif est le maintien de la fonctionnalité écologique. Le SRCE met également en évidence deux réservoirs de biodiversité, situés au Nord et au Sud de la commune.

L'Ae recommande de :

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

- *“Revoir la prise en compte des enjeux d’amélioration de protection de la biodiversité remarquable afin d’en identifier les incidences environnementales potentielles et de prévoir des mesures visant à les maîtriser.”*
- *Renforcer la protection de la biodiversité en utilisant un zonage A ou N « corridor ».*

L’État demande :

- ***D’intégrer aux orientations du PADD des objectifs de restauration et de renforcement des éléments constitutifs de la TVB.***
- ***Un inventaire fonctionnel et hiérarchisé de la trame bocagère, à minima sur les secteurs à forts enjeux pour les connexions écologiques, la protection de la qualité des eaux et la lutte contre l’érosion des sols, notamment sur la trame bocagère.***
- ***Un dispositif réglementaire plus structuré et plus affirmé en faveur de la TVB, en mobilisant plus complètement le panel des leviers d’actions proposés par le Code de l’Urbanisme (classer spécifiquement des espaces de continuité écologique C.U L 113-29), OAP thématique, éléments remarquables du paysage, emplacement réservé).***

La trame verte et bleue fait l’objet d’observations de Mme GERAPPI-MORIN (C20), Mme GOUTHEROT (C27), M. LOUET (C37), M. ARNAL (C38), C36.

Ces courriers mettent l’accent sur la nature et le rôle d’une TVB : outil de préservation de la biodiversité autant qu’un outil d’aménagement durable du territoire. Globalement ils estiment qu’elle n’est pas ou pas suffisamment protégée.

M. LOUET rappelle le chapitre 4 du PADD : “Préserver et valoriser la trame verte et bleue” et fait référence au Décret n° 2019-1400 du 17 décembre 2019 adaptant les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Plusieurs courriers contiennent la circulaire de la Préfète d’Ille-et-Vilaine en date du 31 décembre 2019 relative à la mise en œuvre de la TVB dans les documents d’urbanisme.

Ces observations sont détaillées dans le rapport d’enquête paragraphe “La Trame Verte et Bleue (TVB) ; croisement avec le corridor écologique”.

Le maître d’ouvrage dans son mémoire en réponse observe que le paragraphe 4 “Préserver et valoriser la trame verte et bleue” du PADD adresse ce sujet. Il fait part de sa décision, afin d’intégrer les remarques des Personnes Publiques Associées, de classer les haies bocagères existantes dans les secteurs dits « sensibles » (périmètre de protection de captage de la Gentière, boisements à proximité des corridors écologiques).

Le PLU arrêté classe 98 km de haies en Loi Paysage. Le PLU qui sera proposé à l’approbation en classe 157 km sur les 389 km de haies repérées sur le territoire communal. Pour mémoire le PLU de 2006 classait 114 km de haies au titre de la Loi Paysage.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*L’État demande d’intégrer dans les orientations du PADD des objectifs de restauration et de renforcement des éléments constitutifs de la TVB, d’identifier les secteurs à forts enjeux avec notamment une trame bocagère prioritaire, étoffer le dispositif réglementaire en faveur de la TVB.*

*Le paragraphe 4 “Préserver et valoriser la trame verte et bleue” du PADD exprime les objectifs de préserver, protéger, maintenir les éléments de la trame verte et bleue. Il ne parle pas de restauration, objectif qui pourrait être rajoutée sans constituer, à mon sens, une modification substantielle. J’en ferai la recommandation. La décision de passer, suite aux observations, les haies en loi Paysage (élément important de la TVB) de 98 km à 157 km (+ 60 %) sur les 389 km de haies repérées est à souligner (in fine + 38 % par rapport au PLU actuel). Cette extension de classement concerne les secteurs dits « sensibles » (périmètre de protection de captage de la Gentière, boisements à proximité des corridors écologiques) qui sont des secteurs à forts enjeux.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Le corridor écologique régional n° 16

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne (SRCE) adopté le 2 novembre 2015 répertorie des corridors écologiques dont le n° 16 passant à proximité de Combourg. Ce corridor

La carte Trame verte et bleue du SCOT 2017 ci-après contient ce corridor. Il n'apparaît pas dans le règlement graphique du projet de PLU

#### Le corridor régional n° 16

16	Connexion Massifs forestiers et bocages des marches de Bretagne/Plateau du Penthièvre	Corridor linéaire à l'intérieur des terres d'orientation est-ouest > Corridor associé à une forte connexion des milieux naturels	Au sein du tiers nord de l'Ille-et-Vilaine, une vaste bande de territoire d'orientation générale est-ouest s'étend depuis le Coglais et l'extrémité nord-est de la région jusqu'au plateau du Penthièvre. Cette bande se caractérise par un niveau élevé de connexion des milieux naturels et par la présence de boisements, dont plusieurs massifs forestiers étendus, et de vastes zones de bocage dense intercalaires. Elle se poursuit vers l'est en Mayenne. Au sein de cette zone, le principe d'une connexion ouest-est, se poursuivant vers le nord-ouest de la Mayenne (connexion interrégionale - cf. partie 4, paragraphe 4.3) revêt une importance particulière à l'échelle régionale. Elle repose notamment sur les sous-trames « forêts » et « bocages ».
----	---	---	--

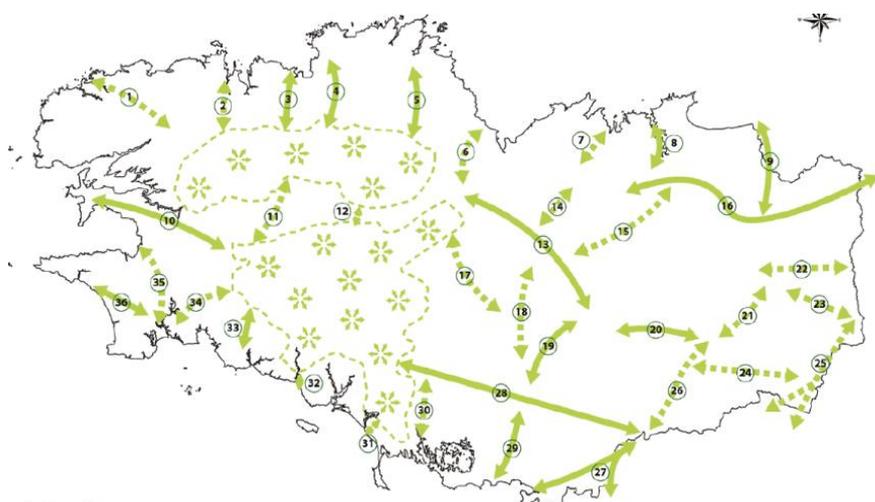
Source : SRCE Bretagne rapport 2 <http://www.tvb-bretagne.fr/consultation>

Le PETR préconise que le projet intègre la prise en compte de la restauration d'un corridor écologique dégradé qui concerne la partie Est du territoire communal.

Le PETR préconise le développement de la biodiversité en milieu bâti.

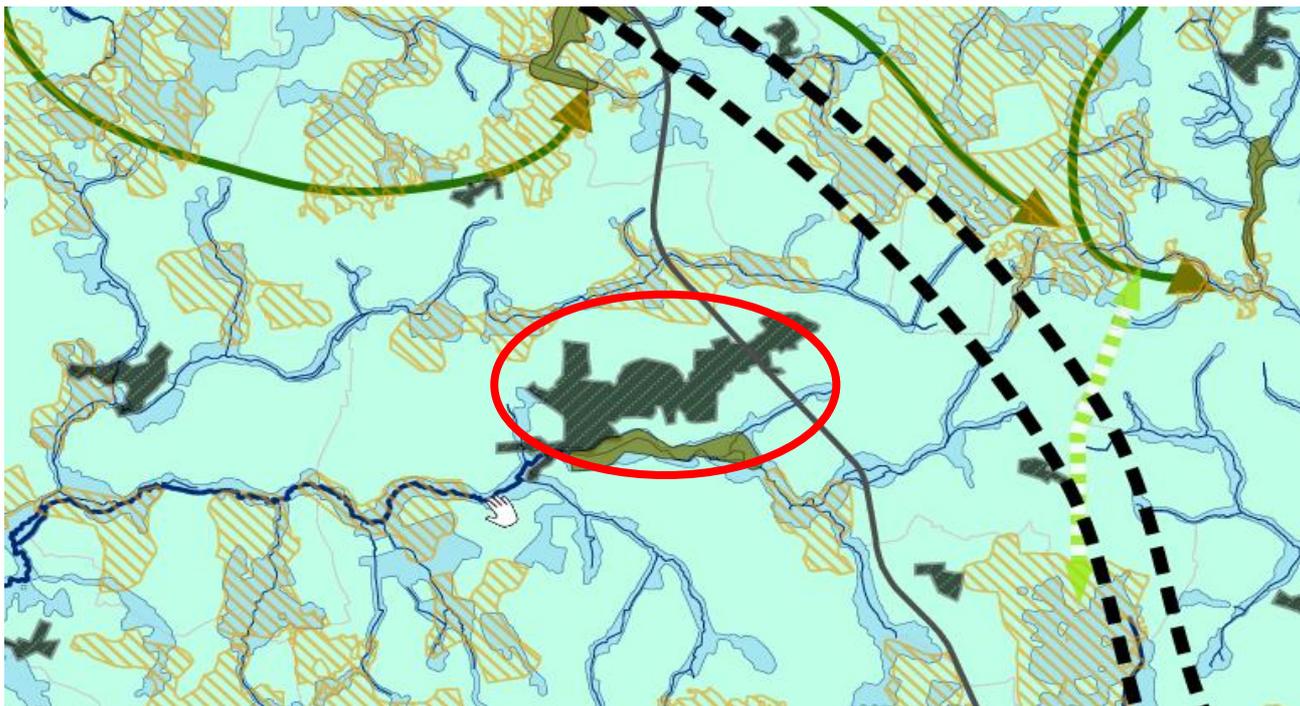
Une vingtaine de courriers demandent la prise en compte du corridor n° 16 et/ou une protection de l'environnement associée renforcée : courrier C18 Mme BEAUCE, C19 M. SAMSON, C20 mme GERAPPI-MORIN, C22 M et Mme BUSNEL, C25 M. MADDOCKS, C26 Mme BROWN CARVALHO, C27 Mme GOUTHEROT, C32 M. MADDOCKS, C36, C38 M. ARNAL, C40 M. JEUILLY ALEXIS, C41 Mme LAGARRIQUE, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ, M3 BEAUCÉ, M4 M. LE FOURN, M5 HAVETZ, M6 TURQUETIL, M7 NASTASI, M11 M et Mme BARXELL, M15 Mme ROUSSEAUX.

Ces observations sont détaillées dans le rapport d'enquête paragraphe "Absence du corridor écologique régional n° 16 dans le règlement".



Extrait de la carte TVB approuvée SCOT 2017

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET



En rouge Combourg, le corridor régional n° 16 : espace avec les gros tiretés noirs.



*Le maître d'ouvrage fait la réponse suivante : le SCOT indique que ce sont bien aux auteurs des documents d'urbanisme d'identifier les corridors à l'échelle locale.*

*Un corridor écologique ne saurait être compris comme le trajet le plus court entre un point A et un point B. L'ensemble des boisements forestiers, du bocage, des cours d'eau et des zones humides ont permis de définir le corridor écologique n° 16 à l'échelle parcellaire. Ce corridor passe au nord et à l'est du Bourlidou en suivant les cours d'eau existants.*

*Les corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale ont été traduits dans le PLU et classés en zone naturelle.*

*Il rappelle les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (les zones humides, les cours d'eau, les EBC ainsi que les haies bocagères répertoriées au titre de la Loi Paysage) et les protections associées. Il souligne que les secteurs de Pont Saint Martin et de La Haye constructibles au PLU de 2006 sont reclassés en zone Agricole ou Naturelle dans le projet de PLU. Cela participe à la préservation de la trame verte et bleue puisque aucune construction nouvelle à vocation habitat ne pourra y être construite. Il considère ainsi que la préservation du corridor écologique n° 16 a bien été traduite et intégrée dans le PLU arrêté.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Cette réponse n'est pas satisfaisante. Le corridor écologique a un rôle complémentaire à la trame verte et bleue. Il se situe en partie en dehors de cette trame et permet notamment des échanges d'espèces animales. Le corridor écologique régionale n° 16 est cité seulement dans le rapport de présentation. Il ne suit pas les cours d'eau existants. Son espace paraît surtout selon un zonage A. Il a une largeur qui paraît se situer entre 800 et 850 m laissant de la marge par rapport aux exploitations agricoles en place.*

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

L'article L371-1 du code de l'environnement définit la trame et la trame bleue, leurs rôles, leur contenu :

I. – *La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.*

*À cette fin, ces trames contribuent à :*

.....

*2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;*

.....

II. – *La trame verte comprend :*

.....

*2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1°;*

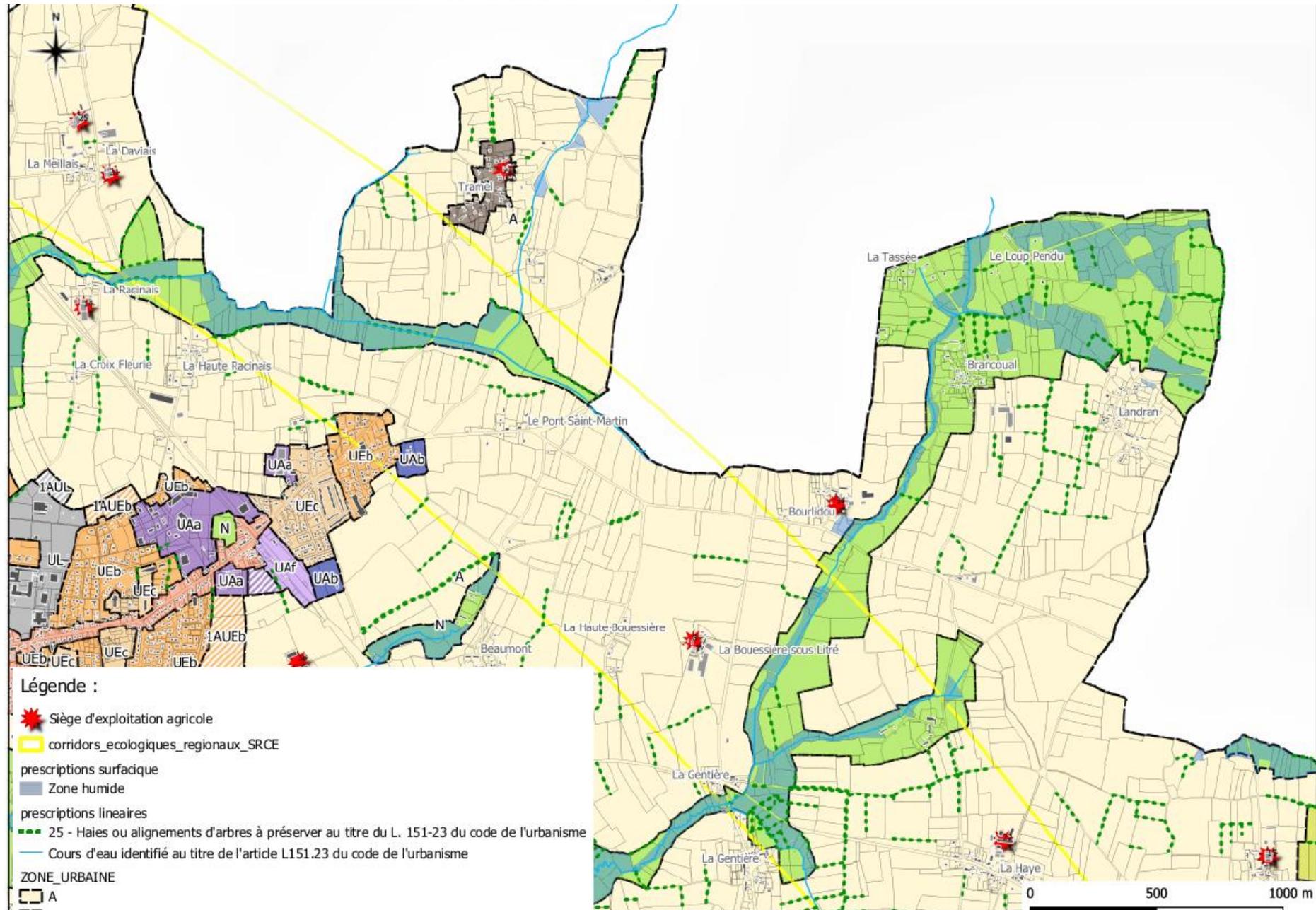
*L'Ae recommande dans son avis un zonage A et N corridor.*

*Un guide de la mise en œuvre de la TVB (décembre 2019) dans les documents d'urbanisme envoyé par la préfète d'Ille-et-Vilaine préconise notamment :*

**DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT**

- *Réglementer la constructibilité des secteurs identifiés en continuités écologiques afin de maintenir ou reconstituer le réseau d'échanges pour les espèces animales ;*

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**



### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET



A l'échelle 1 / 12 500 (échelle non adaptée pour interpréter la donnée selon l'auteur de la donnée) on constate que la flèche se trouve sur une partie de l'agglomération de Combourg et passe sur des exploitations agricoles qu'il convient de maintenir / préserver.

En intégrant les éléments de la trame verte et bleue (zone humide cours d'eau, boisements) on s'aperçoit que ces derniers sont davantage présents sur les secteurs du Loup pendu, de Brancoual, de La Boissière sous Litré et de La Gentière (périmètre de captage) pour ensuite rejoindre Le Lac tranquille. Ces secteurs ont donc été classés en zone Naturelle.

A l'inverse les grandes parcelles à vocation agricole (paysage d'open field) ainsi que les exploitations agricoles ont été classées en zone agricole afin de permettre aux exploitations de pouvoir évoluer. Ce choix est en corrélation avec les attendus de la Chambre d'Agriculture qui demande à ce que l'ensemble des parcelles exploitées soit classées en zone Agricole.

Il convient de rappeler que l'agriculture participe au maintien et à l'entretien de la trame verte et bleue. Le classement de l'ensemble de ces lieux-dits en zone agricole ou naturelle participe donc de ce fait à la préservation de la trame verte et bleue. En outre, aucune construction nouvelle à vocation industrielle ne pourra se réaliser dans ces deux zones.

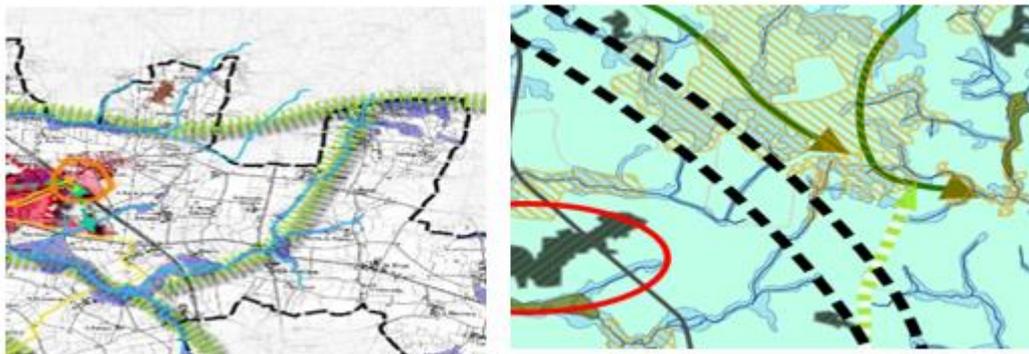
Par ailleurs, les secteurs de Pont Martin et de La Haye sont constructibles au PLU en vigueur.  
Le PLU révisé redasse ces secteurs en zone Agricole ou Naturelle.

Ainsi, la préservation de la trame verte et bleue sur ce secteur a bien été intégrée dans la révision du PLU.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*Dans les deux pages précédentes, le bureau d'Études QUARTA a établi deux cartes avec le tracé du corridor écologique régional n° 16 dans le secteur Nord-EST. La parcelle E 331, support du projet de méthanisation, est notamment incluse dans ce corridor.*

*La connexion Nord-Est de la continuité écologique dans le PADD est à corriger.*



*Étant donné que le corridor écologique est un maillon important notamment d'échanges pour les espèces animales, qu'il assure une continuité écologique indispensable, qu'il se situe dans le secteur Nord-Est de la commune sur une zone essentiellement agricole sans beaucoup d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue, le fait que sa largeur de plus de 800 m laisse de la marge vis-à-vis des exploitations agricoles, la recommandation de l'Ae d'un zonage A et N corridor, j'exprimerai la réserve d'intégrer dans le règlement le corridor écologique régional n° 16 avec des dispositions de protection afin de maintenir un réseau d'échanges pour les espèces animales et de compensation en cas de destruction d'éléments de trame verte et bleue contribuant au rôle de ce corridor.*

### **Absences de points de vue paysagères, de la ligne de crête avec Trémeheuc, de zone de co-visibilité inscrit au SCOT, de projet paysager en zone Nord-Est**

L'objectif 83 du SCOT préconise que les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local localisent ces lignes de crêtes identifiées dans le SCOT et de surplomb, ainsi que celle ayant un intérêt paysager à l'échelle locale, puis définissent les principaux cônes de co-visibilité associés.

14 observations font référence à l'identification des vues paysagère par le SCOT et l'Atlas des paysages, à des zones de co-visibilité, à une ligne de crête non pris en compte par le projet de PLU : C10 M. HAQUIN, C11 Mme RIBBENS, C22 M. et Mme BUSNEL, C27 Mme GOUTHEROT), C36, C37 M. LOUET, C38 M. ARNAL, C39 MLOUET, C40 M. JEUILLY, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ, M5 M. HAVETZ, M11 M et Mme BARXELL.

Exemples d'observations : M. HAVETZ (courriel M5) demande pourquoi "Les points de vues paysagères n'apparaissent pas sur la carte du PLU, point de vue entre Combourg et Trémeheuc entre autre".

M. LOUET (courrier C37) observe que le secteur Nord-Est de Combourg est de nature à être concerné par un projet de paysage pour les évolutions de l'agriculture préconisé en faisant référence au SCOT. Il fait référence à un document du ministère "L'approche paysagère accélératrice de la transition agroécologique".

Enjeux secteur de Combourg dans le courrier C36

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

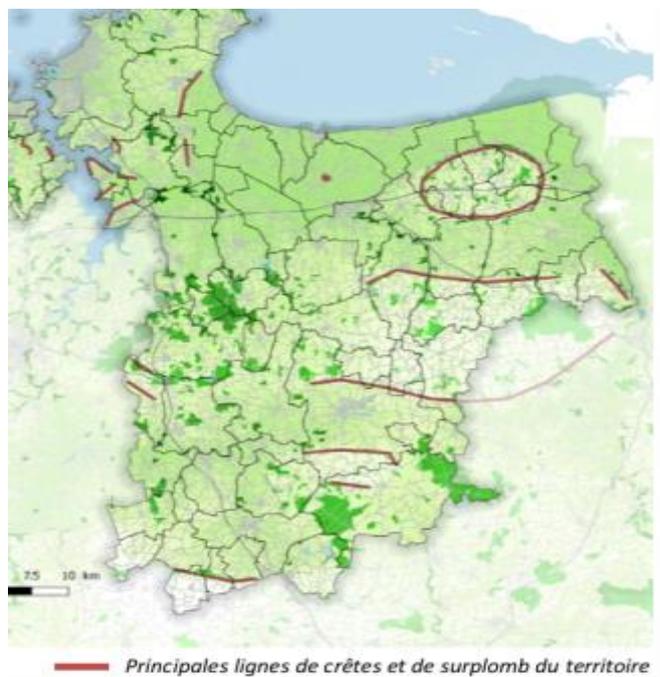
Le maître d’ouvrage fait remarquer que sur ce secteur les hameaux qui étaient constructibles (Pont Saint-Martin, La Haute Racinais) ne le sont plus. La commune a bien intégré cet objectif du SCOT en interdisant les nouvelles constructions à vocation d’habitation sur ce secteur et assure ainsi la préservation de la ligne de crête. Par ailleurs, le SPR annexé au dossier de PLU, intègre des perspectives majeures sur le château et la silhouette urbaine (perceptions lointaines) avec des Prescriptions attachées à ces perspectives protégeant le faisceau de vue.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le SRCE de Bretagne et l’Atlas des paysages d’Ille-et-Vilaine répertorient le bassin de Combourg (dans l’ovale rouge figure en haut à gauche)*



<https://paysages.ille-et-vilaine.fr/unite-de-paysage/le-bassin-de-combourg>



*“Entre les massifs granitiques qui le cadrent et l’offrent à la vue, ce bassin vallonné, ancré à la ville de Combourg, présente une diversité de paysages ruraux. » en le caractérisant :*

- Une unité en creux, liée visuellement aux rivières et aux sommets voisins
- Une succession de structures arborées, donnant un caractère boisé au bassin
- Combourg ville centre, témoin d’une urbanisation récente ayant tendance à banaliser le paysage »

*Le DOO du SCOT a dans l’objectif 83 identifié des lignes de crête (Dans l’ovale rouge de la figure la ligne de crête concernant le secteur Nord-Est de la commune de Combourg).*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les aspects vues paysagères, cônes de co-visibilité ont fait l'objet d'un travail important qui a duré plusieurs années, matérialisé dans les servitudes relatives au Site Patrimoniale Remarquable. (SPR). Son périmètre intègre une partie importante d'espaces ruraux plus étendus au sud et au Nord-ouest, sans s'étendre vers le Nord-Est avec notamment un nombre conséquent de cônes de visibilité. Certes la ligne de crête n'est pas prise en compte. La non-construction d'habitation nouvelle apporte, comme le souligne le maître d'ouvrage, une protection.*

### Canalisation de transport de gaz haute pression; ligne électrique enterrée

Voir les paragraphes Canalisation de transport de gaz haute pression et ligne électrique enterrée chapitre G – Servitudes d'Utilité Publique.

### Absence de protections archéologiques, non-protection de la zone des cinq Chemins, de l'ancienne voie romaine, du secteur de l'ancien temple romain. Non-valorisation touristique

19 observations (M. HAQUIN C10, Mme RIBBENS C11, M. LABBÉ C12, Mme RUSTON C13, M. et Mme BUSNEL C22, C25, BROWN CARVALHO C26, M. MADDOCKS C32, C37 M. LOUET, C38 M. ARNAL, C40 M. JEUILLY, C44 M et Mme FLAUX, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ, M. SEA C47, M. CARRÉ C48, M. HAVETZ M5, M15 Mme ROUSSEAUX) interpellant sur l'absence de protections archéologiques, la non-protection de la zone des cinq Chemins, de l'ancienne voie romaine, du secteur de l'ancien temple romain, sur l'historique, sur ces vestiges qui doivent être protégés et valorisés, sur la non-valorisation touristique du secteur Nord-Est.

Exemples d'observations : M. HAQUIN (courrier C10), M. et Mme BUSNEL (courrier C22) constatent que "Dans la zone NE figurent de nombreux champs historiques tel que : un temple Romain et 5 chemins Romains dont un à déjà disparu au niveau du poste à gaz et qui ne figure pas sur le PLU"

Mme RUSTON (courrier C13) demande "quand la ville de Combourg va-t-elle protéger et développer l'histoire de notre secteur (NDLR Nord-Est) pour nos touristes".

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le rapport de présentation (P. 77 à 84) liste 54 sites archéologiques.*

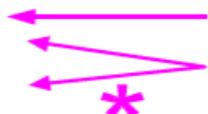
*La carte secteur Nord de l'AVAP identifie dans le secteur les sites archéologiques à proximité des lieux-dits suivants : Bourlidou, la Haute Boissière, la Noé Beaumont*

*L'AVAP répertorie :*

- Les sites archéologiques,
- 2 perspectives remarquables coté EST, indiquées sur la carte ci-dessous :



Site archéologique

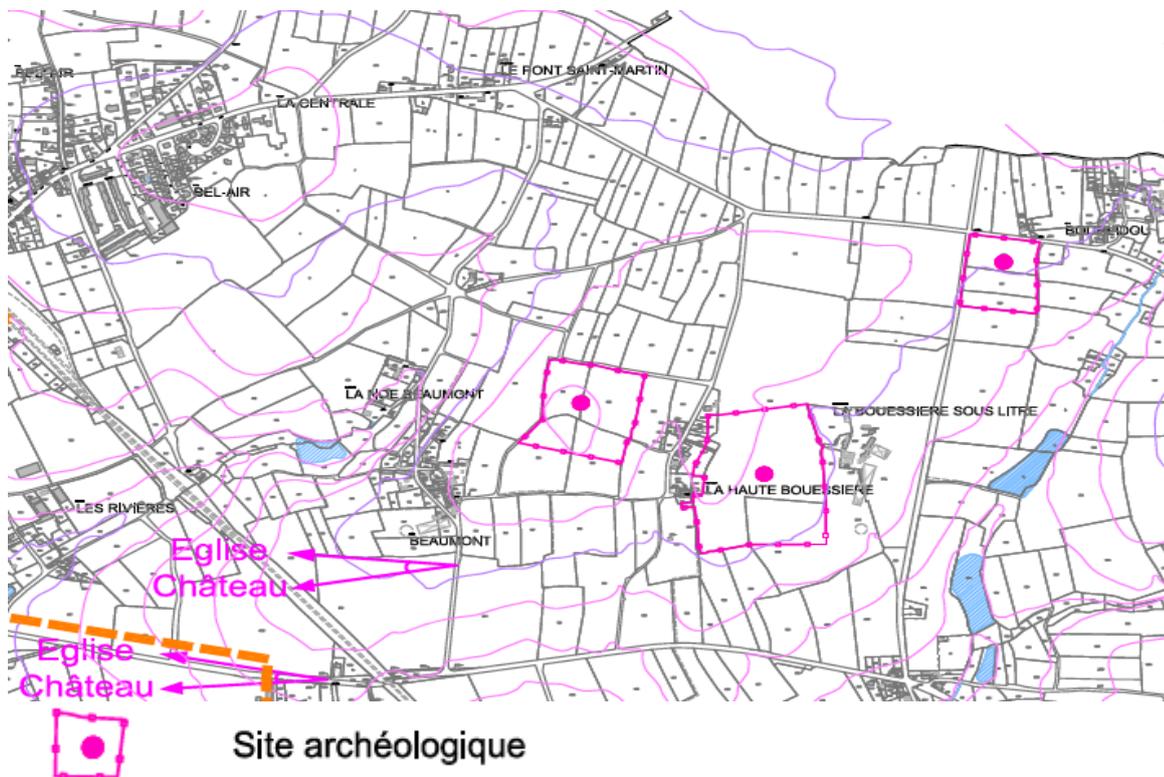


Perspectives et cônes de vue sur monuments et points de repère principaux :

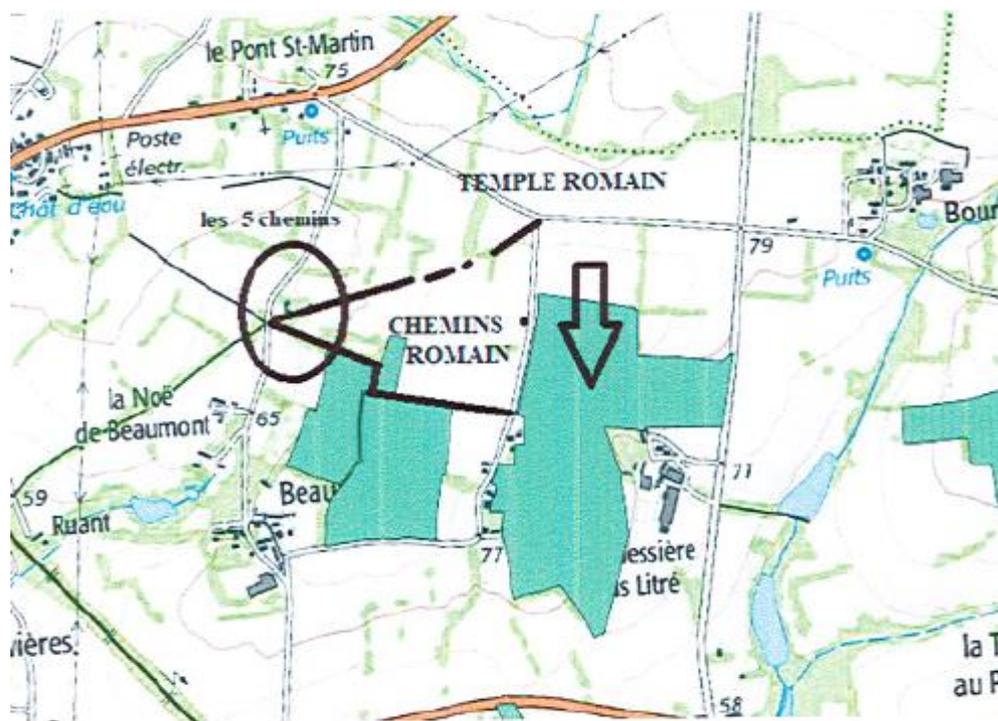
Qualité de la vue

Cf carte de l'AVAP page suivante

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET



Le courrier C36 localise en noir notamment le carrefour des 5 chemins et le secteur possible du temple romain.



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*En vert sont les sites archéologiques répertoriés (cf notamment l'atlas des patrimoines Ministère de la culture [http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/?ap\\_ter=FXX](http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/?ap_ter=FXX))*

*Le nombre et l'étendue des sites archéologiques répertoriés dans le secteur sont déjà conséquents.*

*Le maître d'ouvrage rappelle dans son mémoire en réponse que les Zones de Présomptions de Prescriptions Archéologiques sont définies par la DRAC. Ces zones se superposant avec la trame verte et bleue et notamment les zones humides, il a été décidé de produire une carte spécifique des informations surfaciques. À la demande de la DRAC les numéros seront ajoutés sur ce plan.*

*Le maître d'ouvrage indique qu'il n'y a pas de projet de valorisation touristique de la zone.*

### **Protection des zones de haute qualité des sols dans le secteur de Bourlidou, la Haute Boissière, la Noë Beaumont**

13 observations (M. HAQUIN C10, Mme RIBBENS C11, Mme GOUTHEROT C27, C36, M. LOUET C37, M. ARNAL C38, Mme LOUET C39, M. JEUILLY C40, Mme LAGARRIQUE C41, Mme SEA C46, M. SEA C47, M. CARRÉ C48, M. HAVETZ M5 demandent pourquoi "Les zones de haute qualité des sols se situant dans le secteur de Bourlidou, la Haute Boissière, la Noë Beaumont n'apparaissent pas sur la carte du PLU, contrairement à celle du SCOT".

Deux secteurs qualifiés de terres agricoles à forte valeur économique ont été identifiés dans le Centre Ouest et le Sud-Est par une commission d'agriculteurs.

La chambre d'agriculture estime qu'aucun élément du rapport de présentation ne vient démontrer en quoi ces 2 secteurs présentent une qualité agronomique supérieure au reste de la commune. L'Ae estime que cette protection renforcée constitue une mesure allant dans le sens des orientations nationales et régionales de limitation de l'artificialisation des sols.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**



Illustration 6 : Ensembles potentiels de haute qualité des sols à protéger du pays

*L'objectif 48 du DOO du SCOT indique notamment :*

*Objectif 48 : à l'échelle du pays de Saint-Malo, 2 types de « terres agricoles à protéger » font l'objet d'une réglementation particulière :*

*- Les espaces de haute qualité des sols à délimiter par les autorités compétentes à l'intérieur des ensembles potentiels de haute qualité des sols identifiés dans l'illustration 6 ci-après....*

*- Les « terres agricoles à protéger » sont déclinées dans les documents d'urbanisme locaux. Ils font l'objet d'un zonage adapté (par exemple « Ap », comme « Agricole protégé »), les préservant de toute construction, sauf pour deux exceptions :*

*• Les extensions des bâtiments agricoles existants,*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

- *Les nouveaux bâtiments agricoles qui sont autorisés à proximité des bâtiments existants.*

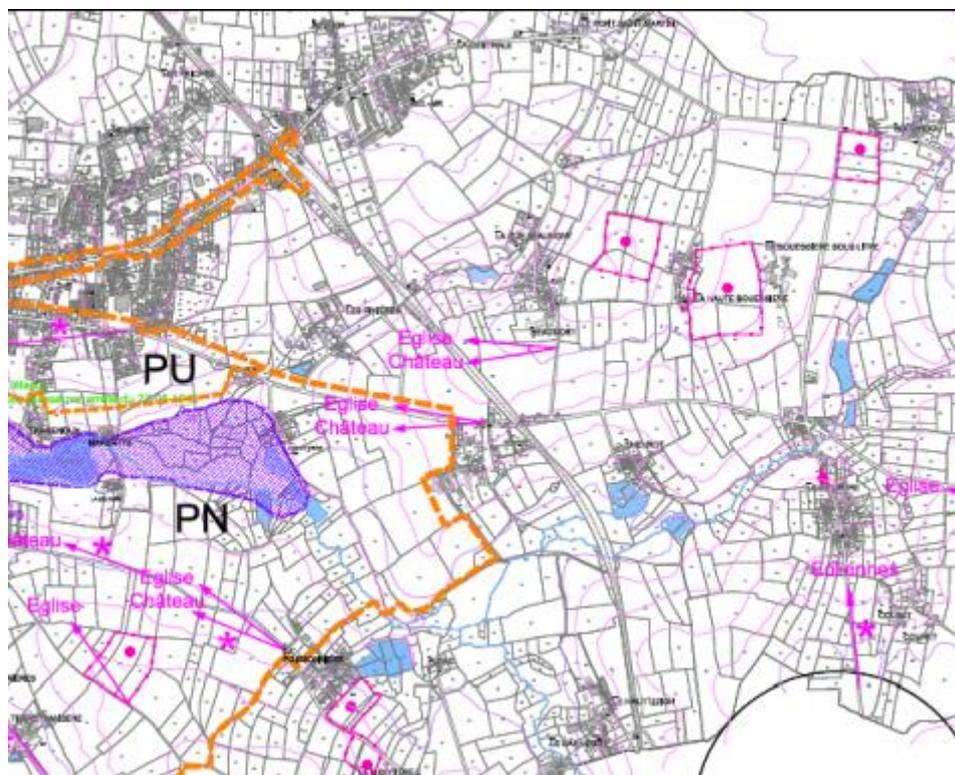
*Le maître d'ouvrage a identifié un troisième type : les terres agricoles à forte valeur agronomique, qui autorisent les nouvelles constructions et les extensions pour les exploitations agricoles et forestières. Il souligne que ce sont les agriculteurs qui ont identifié les terres les plus à même de correspondre à ce zonage, démarche ayant un caractère pertinent.*

### **La vallée du Bourlidou; lien avec l'AVAP ; ruisseau du Bourlidou**

Seize observations (M. MORIN C20, M. et Mme BUSNEL C22, Mme CARVALHO C23, Mme DE SOUSA CARVALHO C30, C36, M. ARNAL C38, Mme LOUET C39, M. et Mme FLAUX C44, M. et Mme ORY C45, Mme SEA C46, M. SEA C47, M. CARRÉ C48, BEAUCÉ M3, M. HAVETZ M5, TURQUETIL M6, Mme ROUSSEAU M15) constatent l'absence de la vallée du Bourlidou sur la carte AVAP et demandent la protection de la vallée du Bourlidou.

Le tracé de cette vallée du Bourlidou demeure flou pour beaucoup, y compris de certains élus.

M. LOUET (C37) indique que cette vallée est située sur le ruisseau de la bouteille qui en passant proche du lieu-dit Bourlidou prend le nom de ru du Bourlidou avec une partie de la parcelle E331. Il en déduit la présence de zone inondable par remontée de nappe liée au ruisseau du Bourlidou qui n'apparaît pas sur le PLU.



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Périmètre Nord Est de l'AVAP approuvé par le conseil municipal du 13 décembre 2017.

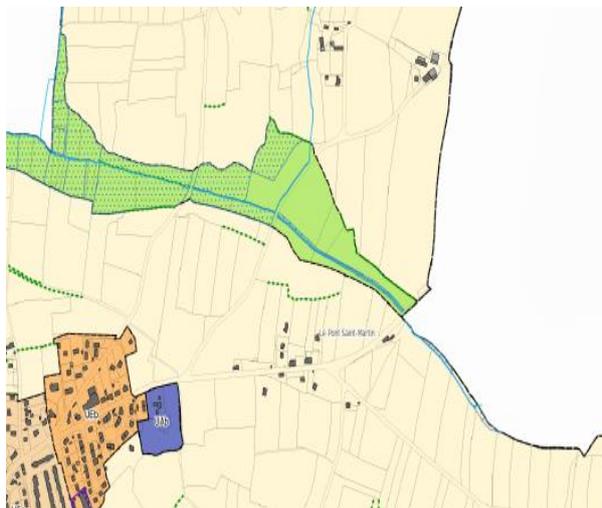
M. HAVETZ (courriel M5) rappelle que le conseil municipal par délibération du 13 décembre 2017 a approuvé l'AVAP qui dans son périmètre principal inclut au nord du bourg la vallée du Bourlidou. Il observe "La vallée du Bourlidou est mentionnée mais n'est pas matérialisée sur la carte du PLU."

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement la délibération du 13 décembre 2019 du conseil municipal de Combourg relative à l'approbation de l'AVAP indique que le périmètre principal de l'AVAP inclut la vallée du Bourlidou.

Le parcours du Bourlidou n'est pas clair. Il semble qu'il arrive de la commune de Trémeheuc, longe vers l'ouest la limite des deux communes, prendrait le nom de la Bouteillerie, redescendrait et rejoindrait le Linon. Dans l'ovale rouge une section du ruisseau de Bourlidou venant de Trémeheuc.

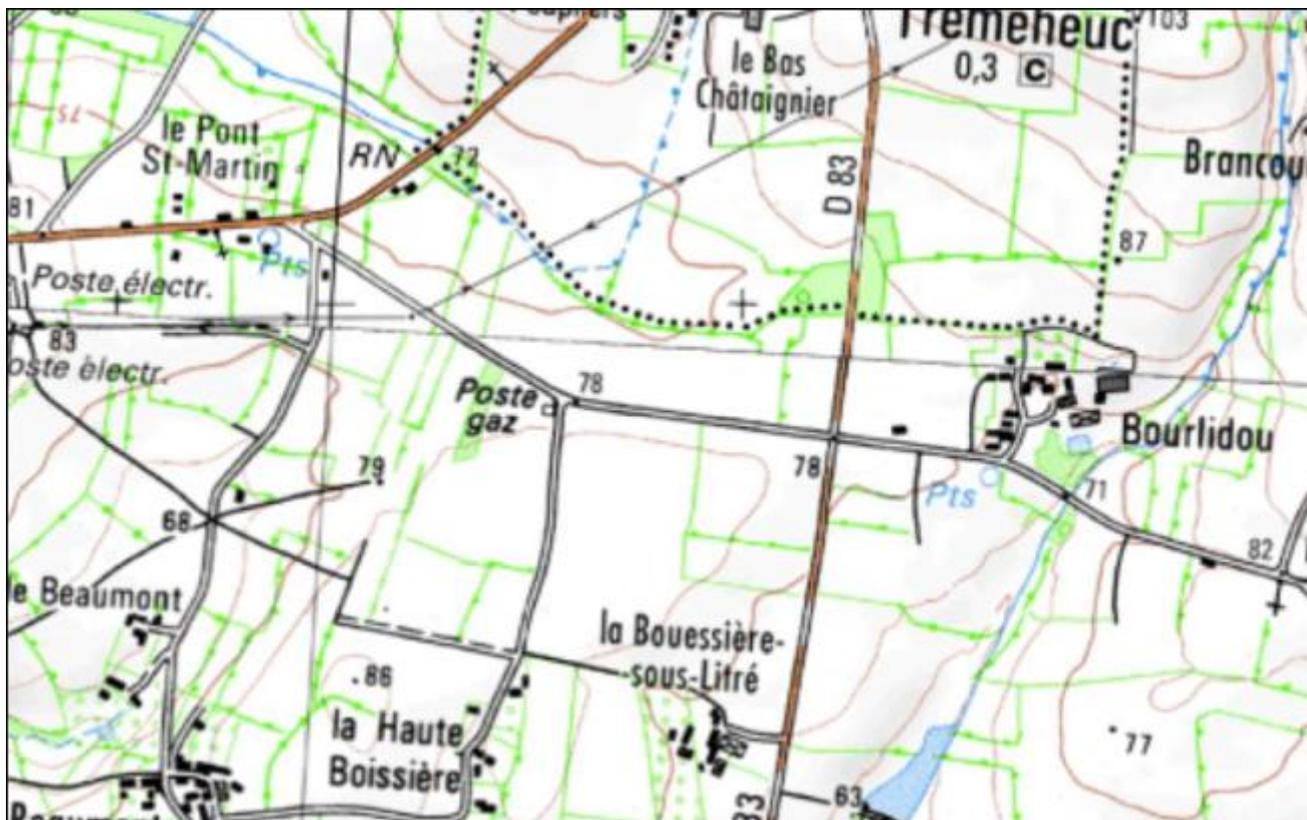
Le maître d'ouvrage indique dans sa réponse que la vallée de Bourlidou ne figure pas dans le périmètre du SPR.



Le tracé de la vallée du Bourlidou est méconnu, facteur plaidant pour son probable peu d'intérêt. L'AVAP semble n'en comporter qu'une faible fraction.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*Extrait SIGES Système d'information pour la gestion des eaux souterraines en Bretagne Bretagne  
Le tracé du ruisseau Bourlidou devenu ruisseau de la Bouteillerie serait le trait bleu notamment au-dessus du Pont Saint Martin.*



### **Présences de zones humides non répertoriées dans le corridor écologique secteur Nord-Est de Combourg (bord du ruisseau du Bourlidou, le long de la C18...), zone inondable du ruisseau du Bourlidou par remontée de nappe**

7 observations (M. HAQUIN C10, Mme GERAPPI-MORIN C20, M. LOUET C37, M. et Mme ORY C45, Mme SEA C46, M. SEA C47, M. CARRÉ C48) font référence à la présence de zones humides non répertoriées dans le corridor écologique secteur Nord-Est de Combourg (bord du ruisseau du Bourlidou, le long de la C18...), à une zone inondable du ruisseau du Bourlidou par remontée de nappe. M. LOUET courrier C37 indique que la Carte Géo Portail identifie des zones humides dans le secteur du corridor écologique régional n° 16 qu'il ne retrouve pas sur le PLU. Il constate l'absence de la zone inondable du ruisseau de Bourlidou par remontée de Nappes en faisant référence au PADD.

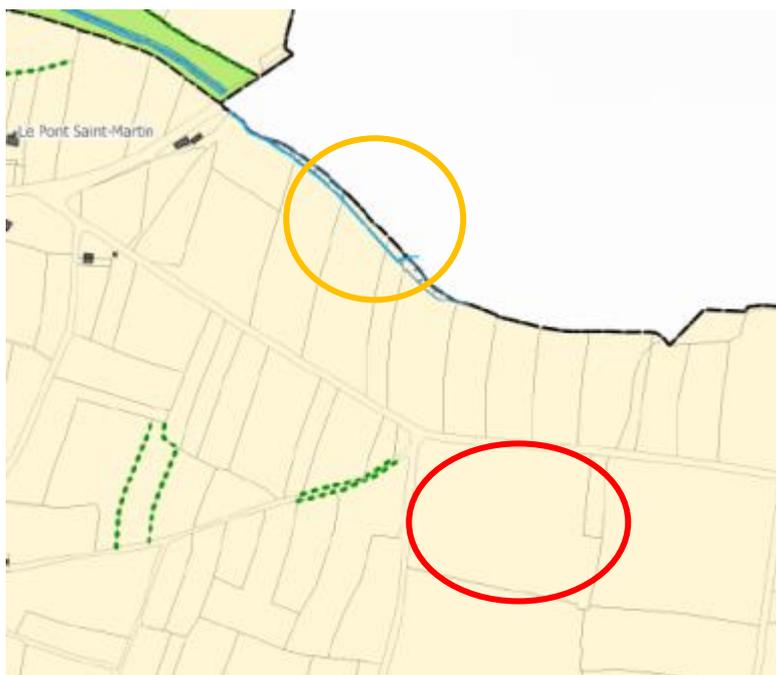
M. HAQUIN (courrier C10) ne trouve plus la zone inondable du PADD ruisseau du Bourlidou par remontée de nappes.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Le maître d'ouvrage précise dans sa réponse que la commune de Combourg dispose d'inventaires des zones humides validés par la Commission Locale de l'Eau de chacun des 4 SAGEs dont son territoire fait partie. Ces inventaires ont été retranscrits dans le règlement graphique.

La présence de zone humide ne se limite pas à celle figurant à l'inventaire (valeur informative et non réglementaire). Chaque projet devra respecter la réglementation en vigueur sous peine de poursuite par la police de l'eau en cas de destruction avérée de zone humide.

Le projet de PLU identifie dans le rapport de présentation les risques liés aux zones potentiellement sujettes aux inondations de caves. Une partie (5 000 m<sup>2</sup> sur 38 000 m<sup>2</sup>) de la parcelle E 331 est potentiellement sujette aux inondations de caves. Seules les constructions à vocation agricole pourront être autorisées sur la zone.



Dans l'ovale orange : le ruisseau du Bourlidou avec répertoriée une petite bande zone humide coté commune de Combourg. En rouge la parcelle E331 site du projet de méthanisation.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage est claire et adéquate.*

### Voirie inadaptée dans le secteur Nord-Est ; emprises réservées ?

Plusieurs courriers et courriels font référence au trafic lié au projet de méthanisation. Ce projet indique une quantité de matières entrantes évaluée à 35 450 tonnes soit une moyenne théorique de 97 t/jour. Le trafic réel ne sera pas réparti de façon linéaire dans le temps, mais avec très probablement des pointes.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Cette observation est principalement du ressort de la consultation relative au projet de méthanisation.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*L'impact sur le projet de PLU concernant la voirie, serait la nécessité d'intégrer un ou des emplacements réservés pour élargir la voirie. Le maître d'ouvrage indique dans sa réponse qu'en septembre 2019, le Conseil municipal de Combourg a évoqué la question de la voirie au regard du projet de méthanisation et du transport agricole généré. Aucun emplacement réservé n'a été défini pour permettre d'élargir la voirie à cet endroit.*

### **Renforcer la protection environnementale et/ou la protection historique du secteur entre Pont saint-Martin – Bourlidou, les Bouessières, Noé de Beaumont**

39 Courriers & courriels & observations (C3, C6, C10, C11, C14, C16, C18, C19, C20, C21, C22, CC23, C24, C25, C26, C27, C29, C30, C31, C32, C33, C34, C36, C38, C39, C40, C41, C42, C44, C45, C46, C47, C48, M3, M4, M5, M6, M11, M15) estiment globalement insuffisantes les protections environnementale et historique du secteur Nord-Est et demandent la protection, le renforcement de la protection de ce secteur Nord-Est en se référant aux différents thèmes évoqués ci-dessus (trame verte et bleue, corridor écologique...).

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique que *Le secteur Nord-Est bénéficie de protection puisque les zones humides, les boisements, le bocage, les cours d'eau sont identifiés graphiquement et protégés. Un zonage « N » a été mis en place pour protéger ces éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue. Le secteur de Pont-saint -Martin n'est plus constructible au PLU arrêté.*

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Sur chaque sujet concernant la protection environnementale du secteur Nord-Est de la commune de Combourg, j'ai exprimé mon appréciation, dont l'expression d'une part de la réserve formulée au maître d'ouvrage demandant l'intégration dans le règlement du corridor écologique régional n° 16, d'autre part de la recommandation d'intégrer dans les orientations du PADD un objectif de restauration et de renforcement des éléments constitutifs de la TVB sur les secteurs à forts enjeux.*

## **18. Demandes relatives à des OAP**

### **Demande et proposition relatives à l'OAP n° 3 Longues Pierres et à la parcelle n° 168 "les Friches"**

Messieurs Yvan et Yves ORY (courriel M12) indiquent :

Le projet de PLU classe plus de 80 % de notre terrain de Melesse (les parcelles 100 et 105 section AH représentant 8000 m<sup>2</sup>) en OAP et décline entièrement nos terrains des Friches (parcelles 168, 169 et 170 section AI (NDLR de l'ordre de 5600 m<sup>2</sup> ?) en zone A non constructible.

Ci-après sont résumés les éléments les plus marquants. Ils sont détaillés avec plans et photos dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe Demande de modifications relatives à l'OAP n° 3 Longues Pierres et à la parcelle n° 168 "les Friches"

Ils observent notamment :

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Le projet d'OAP n° 3 "Longues Pierres" (construction de 18 logements) se situe sur un espace ayant :

- De nombreux arbres remarquables voire exceptionnels (cf photos)
- Un verger et un potager

M. ORY âgé de 75 ans, vit sur ce terrain, l'entretient parfaitement et souhaiterait continuer d'y vivre le plus longtemps possible paisiblement.

Les parcelles 168,169, 170 actuellement constructibles en zones Ueb sont reclassées inconstructibles en zone A or

- La parcelle 168 (Les Friches) est déjà viabilisée.
- La rue de Melesse est déjà urbanisée des deux côtés de la parcelle 168 ainsi que de l'autre côté de la rue (voir photo) et la rue des Friches est également en train de s'urbaniser : 6 maisons vont être construites.
- La parcelle 168 se situe à 7 minutes à pied de la gare et à 9 minutes à pied du collège François René Chateaubriand et est donc aussi bien placée que les parcelles 100 et 105 pour réaliser des logements.

Le maître d'ouvrage exprime dans son mémoire en réponse la position suivante : Dans un contexte de gestion économe des sols, la densification de secteurs en plein centre-bourg peu ou non urbanisés est privilégiée par rapport à l'extension de l'urbanisation. Le classement en zone urbaine sera conservé. L'OAP sera conservée : Le nombre de logements à réaliser sur ce site de projet est fixé à 22 logements soit une densité de 28 logements par hectare. Le secteur des Longues Pierres est quant à lui constitué d'espèces ornementales et horticoles qui présentent effectivement un intérêt paysager, mais peu d'intérêt au point de vue de la biodiversité. Ce site s'inscrit par ailleurs entre une zone d'activité et un lotissement. L'aménagement d'un parc urbain public sur cette parcelle ne fait pas aujourd'hui partie des projets de la commune. Cette urbanisation ne conditionne pas la disparition totale du couvert boisé.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur a visité le site le mardi matin 18 août avec M. COCHARD, Adjoint en charge de l'aménagement du territoire et Mme Isabelle JUBAULT, service de l'urbanisme. Il a constaté un ensemble d'arbres exceptionnels, un verger et potager remarquable, un site particulièrement bien entretenu.*

*Longue Pierres est effectivement moins en extension urbaine que Melesse.*

*Le passage de 18 logements (22 logts/ha) à 22 (28 logts/ha) tend vers l'objectif fixé par le SCOT de 30 logts/ha dont l'État, l'Ae, le PERT du SCOT réclament l'application.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*Cette opération ne paraît pas présenter une urgence pour la commune facilitant une prise en compte renforcée du contexte humain (situation de M. ORY père). Cet espace comporte des arbres exceptionnels. Je ferai la recommandation de préserver dans l'OAP des éléments paysagers exceptionnels de ce site.*



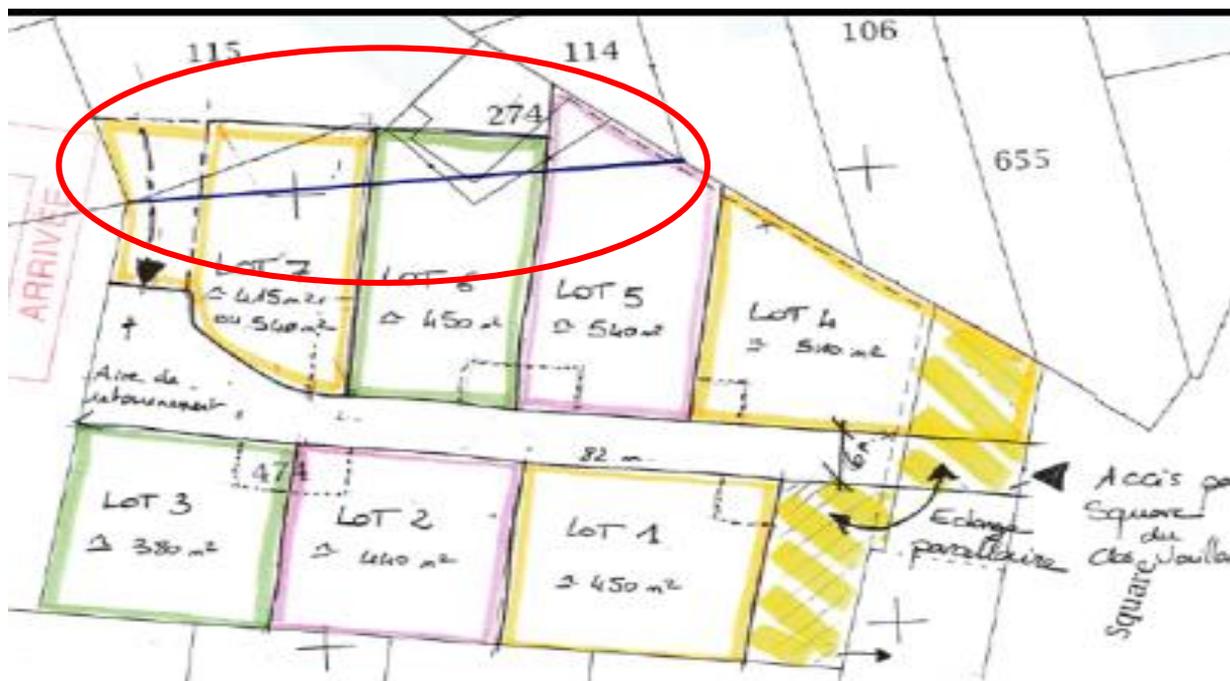
## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Demandes relatives à L'OAP n° 6 DUCHESSE ANNE et à l'emplacement réservé n° 4 accès à l'OAP Duchesse Anne



### Demande d'une modification de périmètre de M. CHANTREL

M. et Mme CHANTREL (courrier C9), après consultation du plan de l'OAP constatent que la délimitation Nord a pour conséquence la disparition d'une haie paysagée plantée en 2004.



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Ils demandent, afin d'avoir une séparation arborée plutôt qu'un mur ou un grillage, de déplacer la séparation entre les parcelles 474, 115, 274 suivant le trait bleu du plan joint.

### Commentaires du commissaire enquêteur

*La modification demandée est à l'intérieur de l'ovale rouge (page précédente).*

*L'échange parcellaire avec M. GUILLEMER est indiqué.*

Le maître d'ouvrage ne donne pas suite à la demande. L'esquisse présentée par M. CHANTREL devra être modifiée pour respecter les objectifs de densité affichés dans l'OAP (15 logements sur cette parcelle). Le périmètre de l'OAP reprend le périmètre de la zone UEb. Cette délimitation ne modifie en rien la possibilité de réaliser le projet sur deux zones différentes, impliquant l'application de dispositions réglementaires différentes sur le secteur de projet.

### Observation de M. GUILLEMER sur l'accès

M. GUILLEMER (Observation O11) refuse une modification de la position de l'accès à l'OAP Duchesse Anne qui serait alors sur son terrain.

Le maître d'ouvrage confirme que l'emplacement réservé au PLU arrêté correspond bien à l'accès qui est envisagé par le porteur de projet. L'emplacement réservé ne sera pas modifié.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Il prend acte des réponses du maître d'ouvrage sur l'OAP.*

## **19. Demandes de modification de zonages liées à la constructibilité**

### **Terrains constructibles qui ne le sont plus (en général dans un hameau)**

Le courrier C3 pose une question générique "Pourquoi certaines zones constructibles ne le sont plus, et des zones qui ne l'étaient pas, vont le devenir ?"

Pour expliquer ces modifications, le maître d'ouvrage rappelle le contexte législatif et réglementaire avec la loi Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle II, du 12 juillet 2010, réaffirmée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission de lutter contre l'étalement urbain et d'établir un aménagement économe de l'espace par la densification.

Les projets en cours sur la commune permettent déjà de répondre en grande partie aux besoins démographiques. Les zones à urbaniser de la commune de Combourg ont été fortement réduites. Leur localisation résulte de la prise en compte des facteurs tels que la localisation par rapport à l'urbanisation existante, la desserte en Voirie et Réseaux Divers (VRD), la sensibilité environnementale, la protection du Lac Tranquille.... Le maître d'ouvrage oublie de citer des facteurs aussi déterminants pour les aspects villages (un peu constructibles) et hameaux (non constructibles) : le nombre et la densité de logements, la présence ou l'ancienne présence de services, éléments pris en compte pour la constructibilité de TRAMEL et RINIAC.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

L'urbanisation au sein des hameaux, réalisée au coup par coup, par division parcellaire de grands terrains le long des axes et réseaux, est facteur d'étalement urbain : depuis 2018, 28 logements ont été construits dans les hameaux, représentant une superficie de 2.6 hectares. Cette densité (10 logements/hectare) n'est pas compatible avec une gestion économe des sols, ni avec les objectifs de densité résidentielle affichés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo (30 logements par hectare).

Ainsi 16 des 18 hameaux constructibles du PLU de 2006 ont été reclassés en zone agricole. Les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées (cf. règlement littéral). Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont pas autorisées pour des tiers.

Il en résulte pour le projet de révision du PLU de Combourg plus de 119 hectares reclassés en zone agricole ou naturelles (non constructibles pour les tiers).

Le PLU en vigueur [2006] classe 399 ha constructibles :

- 110, ha en zones à urbaniser (zones AU)
- 40 ha en zones NPv et NPh (hameaux constructibles)
- 249 ha de zones urbanisées (zones U).

Le PLU arrêté classe 280 ha constructibles :

- 18 ha en zones à urbaniser (zones AU)

262 hectares de zones urbanisées (zones U).

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La démarche du maître d'ouvrage et les modifications de zones constructibles en résultant s'inscrivent dans les prescriptions législatives et réglementaires.*

### **Suppression de zones constructibles au Pont Saint Martin. Comparaison avec TRAMEL**

2 observations

Mme RIBBENS (courrier C11) demande pourquoi le Pont Saint-Martin est devenu inconstructible alors qu'il est plus proche de Combourg que RINIAC et TRAMEL qui demeurent constructibles.

M. Michaël RUSTON (courrier C13) constate que son terrain, Pont saint Martin, n'est plus constructible dans le projet de PLU. RINIAC et TRAMEL ont des possibilités de construire. Pont Saint Martin plus proche de Combourg devient inconstructible. L'explication de la proximité avec la ville de Combourg indiqué Page 200 du rapport de présentation n'est pas correcte.

Le maître d'ouvrage apporte les explications suivantes pour le Pont Saint-Martin et TRAMEL

La proximité du hameau de Pont Saint-Martin par rapport au centre-ville n'est pas le seul facteur qui a été pris en compte pour le classement en zone U. Le secteur de Pont Saint-Martin est constitué de 10 habitations toutes implantées le long de la voie (pas de maillage du réseau de voirie).

Le secteur de Tramel compte une trentaine d'habitations et constitue un village au sens du code de l'urbanisme (espace commun + réseau de voiries + défense incendie). Seuls les terrains disposant d'autorisations d'urbanisme délivrées (DP/PC) ont été classés en zone Urbaine. Les parcelles situées en extension urbaine à Tramel sans autorisation d'urbanisme valide ont été reclassées en zone agricole (inconstructible pour les tiers).

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage est pertinente.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **TRAMEL dans le corridor écologique régional ; constructibilité**

Mme RIBBENS (C11) ne comprend pas le choix de constructibilité de Tramel qui est dans la zone du corridor régionale.

M. HAVETZ (courriel M8) considère que Tramel se situe au sein du corridor écologique n° 16 qui ne peut être constructible en se référant au code de l'urbanisme Article L151-23

*Le maître d'ouvrage répond que le corridor écologique défini au niveau régional ne peut pas être utilisé à une échelle inférieure au 1/100 000. Cet outil doit être traduit au niveau local (SCOT puis PLU).*

*Le secteur de Tramel constitue un village disposant de l'ensemble des réseaux. Ce point ne fait pas l'objet de remarques de la part des services de l'État. Le classement en zone Urbaine sera conservé.*

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*L'Article L151-23 du code de l'urbanisme indique que "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation." ... "Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

*La conclusion à partir de cet article du code de l'urbanisme que TRAMEL ne peut pas être constructible ne paraît pas fondée.*

*D'après le tracé du corridor écologique P. 79 et 80, il semble que seul l'extrémité Sud de TRAMEL soit effleurée par le corridor écologique régional n° 16.*

*Dans ce contexte, la réponse du maître d'ouvrage indiquant "que le secteur de Tramel constitue un village disposant de l'ensemble des réseaux. Ce point ne fait pas l'objet de remarques de la part des services de l'État. Le classement en zone Urbaine sera conservé". paraît recevable.*

### **Interdire les extensions urbaines à proximité de la canalisation de gaz en zone corridor écologique, en trame verte**

M. LOUET (courrier C37) demande que le PLU interdise "l'ouverture ou d'extension d'urbanisation à proximité de la canalisation de Gaz en zone corridor écologique, trame Verte afin de protéger celui-ci, Article L555-16 et L101-2 du code de l'environnement". Il précise qu'il convient d'éviter la création de zone à urbaniser et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation dans les SUP des ouvrages GRTgaz.

*Le maître d'ouvrage indique que la canalisation de gaz fait déjà l'objet d'une servitude de maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport et réseaux de distribution. Cette servitude sera ajoutée au plan des Servitudes d'Utilité Publique ainsi que dans la liste des SUP.*

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La réponse du maître d'ouvrage est adéquate.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **Conserver la constructibilité de terrains constructibles dans le PLU actuel (en général dans les hameaux) qui ne le sont plus dans le projet**

6 observations demandent le maintien de la constructibilité de terrains, en général dans les hameaux, qui le sont dans le PLU actuel et qui ne le sont plus dans le projet de PLU. Certaines demandent des explications :

Demande de M. PICAULT

Demande de M. TRÉMORIN (Bel Air)

Demandes de M. DIARD (Ville Guillaume)

Demande de M. JOUBERT (Haute Bouessière)

Demande de M. et Me FLAUX (Pont Saint Martin)

Demande de M. CHAUVIN (Racinais)

Ces demandes sont décrites dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Conserver la constructibilité de terrains constructibles dans le PLU actuel qui ne le sont plus dans le projet".

M. ROUAULT attend de la part du commissaire enquêteur une analyse sur la régularité du projet de révision du PLU. Il souhaite une réponse motivée

#### **Réponse du commissaire enquêteur**

*La régularité du projet de révision du PLU relève de la compétence du tribunal Administratif.*

*Le commissaire enquêteur formule des appréciations sur les différents sujets relatifs au projet de PLU et émet un avis motivé sur le projet de révision du PLU.*

Pour les terrains de M. PICAULT, situés à Tramel, le maître d'ouvrage observe qu'ils ne sont pas inclus dans la zone urbaine et constituent à proprement parler une extension de l'urbanisation. Or, seuls les terrains bénéficiant d'autorisation d'urbanisme délivrée (DP) ont été conservés en zone urbaine. Les autres terrains dont ceux de M. PICAULT ont été reclassés en zone Agricole afin de limiter l'étalement urbain.

Le maître d'ouvrage reprend l'explication de ces modifications développée dans le paragraphe "Modifications de zonage liées à la constructibilité" :

Le contexte législatif et réglementaire (notamment loi Grenelle II de 2010 et loi ALUR de 2014) qui assigne désormais aux acteurs publics la mission de lutter contre l'étalement urbain et d'établir un aménagement économe de l'espace par la densification.

Il en résulte pour le projet de révision du PLU de Combourg plus de 119 hectares reclassés en zone agricole ou naturel (non constructibles pour les tiers).

Les projets en cours sur la commune permettaient de répondre presque entièrement aux besoins démographiques. Les zones à urbaniser de la commune de Combourg ont été fortement réduites. Leur localisation résulte de la prise en compte des facteurs tels que la localisation par rapport à l'urbanisation existante, la desserte en Voirie et Réseaux Divers (VRD), la sensibilité environnementale. Le maître d'ouvrage oublie de citer des facteurs aussi déterminant pour les aspects villages (un peu constructibles) et hameaux (non constructibles) : le nombre et la densité de logements, la présence ou l'ancienne présence de services, éléments pris en compte pour la constructibilité de TRAMEL et RINIAC. Les projets en cours sur la commune permettent déjà de répondre en grande partie aux besoins démographiques.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

L'urbanisation au sein des hameaux, réalisée au coup par coup, par division parcellaire de grands terrains le long des axes et réseaux, est facteur d'étalement urbain : depuis 2018, 28 logements ont été construits dans les hameaux, représentant une superficie de 2.6 hectares. Cette densité (10 logements/hectare) n'est pas compatible avec une gestion économe des sols, ni avec les objectifs de densité résidentielle affichés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo (30 logements par hectare).

Ainsi 16 des 18 hameaux constructibles du PLU de 2006 ont été reclassés en zone agricole. Les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées (cf. règlement littéral). Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont pas autorisées pour des tiers.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La démarche du maître d'ouvrage et les modifications de zones constructibles en résultant s'inscrivent dans les prescriptions législatives et réglementaires. Ce contexte, notamment juridique, ne permet pas la constructibilité de nouvelle habitation dans les hameaux.*

### Demandes d'explication sur des modifications de constructibilité

2 observations demandes d'explication sur des modifications de constructibilité

Demandes de M. HAVETZ (Noë Beaumont, Haute Bouessière)

Demande de M. DELESNE (Combourg)

Ces demandes sont décrites dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Demandes d'explication sur des modifications de constructibilité".

Pour les terrains des consorts DELESNE, le maître d'ouvrage explique qu'une expertise zone humide a été réalisée sur ce secteur dans le cadre de la révision du PLU. Le classement d'une partie du secteur en zone naturelle est lié à la présence d'une zone humide de tête de bassin-versant. Ce point figure dans le rapport de présentation page 324.

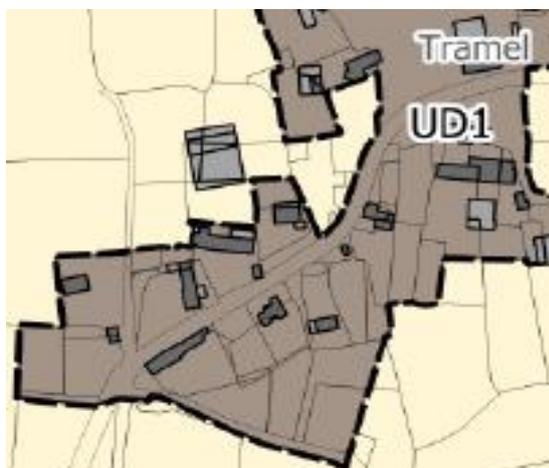
Le maître d'ouvrage reprend les explications développées dans le paragraphe précédent, identiques à celles dans le paragraphe "Modifications de zonage liées à la constructibilité".

### Terrains constructibles dans le projet de PLU à conserver

M. Pierre CLOLUS (Observation O5), agriculteur retraité, habitant TRAMEL, demande que la parcelle E 1494 aujourd'hui construite et que la parcelle E 1492 disposants d'un accès et bornée demeurent

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

constructibles comme prévu dans le projet de PLU et que cela ne soit en aucun cas modifié malgré la demande de la chambre d'agriculture dans son avis du 23 mars 2020.



Le maître d'ouvrage précise que ces terrains disposent d'une autorisation d'urbanisme et l'une est construite. Il est prévu que ces parcelles soient conservées en zone urbaine.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage est adéquate.*

### **Pourquoi un ensemble de terrains est-il passé de 1AU à 2AU**

Mme Françoise HARSCOËT-PLACIER et Jean-Louis PLACIER (Combourg) demande pourquoi le terrain des "Mares Rouges" initialement affiché en 1AUEa lors de la réunion publique ne l'est plus. La description précise est dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Pourquoi un ensemble de terrains est-il passé de 1AU à 2AU"

Le maître d'ouvrage explique dans son mémoire en réponse que *les services de la DTTM ont demandé à la commune de planifier dans le temps les opérations d'aménagement. Plusieurs Permis d'Aménager ayant été accordés récemment (Quartier Saint-Joseph – 78 logements, Croix du Chénot TC1 et 2 – 109 logements ; La Croix Briand 5 – 119 logements). Les terrains des Mares Rouges ont été reclassés en zone 2AUEa avant l'arrêt. L'urbanisation de ce secteur sera conditionnée à une modification du PLU.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les parcelles 20, 164 et une partie de la parcelle 72 ont été zonées en 2AUEa. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse*

### **Rendre constructible un terrain connexe à l'agglomération ou à un village**

4 observations demandent de rendre constructible un terrain connexe à l'agglomération ou à un village :

Demande de M. ROUAULT (Combourg)

Demande de M. Gérard HOUITTE (RINIAC)

Demande de Mme PICOT (RINIAC)

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Demande de M. et Mme GAZORPOUR (RINIAC)

La description précise de ces demandes est dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Rendre constructible un terrain connexe à un village".

Le maître d'ouvrage explique que l'urbanisation au sein des hameaux, réalisée au coup par coup, par division parcellaire de grands terrains le long des axes et réseaux, est facteur d'étalement urbain : depuis 2018, 28 logements ont été construits dans les hameaux, représentant une superficie de 2.6 hectares. Cette densité (10 logements/hectare) n'est pas compatible avec une gestion économe des sols, ni avec les objectifs de densité résidentielle affichés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo (30 logements par hectare).

Il rappelle le contexte législatif et réglementaire (notamment la loi Grenelle II de 2010 et la loi ALUR de 2014) qui assigne désormais aux acteurs publics la mission de lutter contre l'étalement urbain et d'établir un aménagement économe de l'espace par la densification.

Au regard du projet démographique du PLU et dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols, le projet de PLU a priorisé le développement des nouvelles constructions en continuité de l'agglomération de Combourg. Ainsi 16 des 18 hameaux constructibles du PLU de 2006 ont été reclassés en zone agricole. A Riniac et Tramel, seules les parcelles disposant d'une autorisation d'urbanisme ont été classées en secteur constructible.

Pour la demande de M. HOUITTE, le maître d'ouvrage précise que la parcelle présente un intérêt environnemental (maintien des boisements et du couvert végétal). Elle a donc été classée en zone agricole au PLU arrêté.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*M. HOUITTE indique qu'un grand nombre blocs de granits affleure sur la parcelle. L'affirmation du maître d'ouvrage qu'elle présente un intérêt environnemental (maintien des boisements et du couvert végétal) interpelle sur cet intérêt.*

*La démarche du maître d'ouvrage et les modifications de zones constructibles en résultant s'inscrivent dans les prescriptions législatives et réglementaires. Les besoins en logements cadrés avec une densité quasi imposée sont assurés par les opérations en cours et la capacité de 2 sites (2,7 ha Mélesse et les Marres Rouges), conduisant à des réponses négatives pour les demandes de constructibilité de terrain (nouveau ou maintien) en extension urbaine.*

### **Rendre constructible un terrain hors agglomération et village**

4 observations demandent de rendre un terrain constructible hors agglomération et villages :

Demande de M. JOUBERT

Demande de M. LAMOUR (Hauts Rochers)

Demande de M. PORÉE (Brancoal)

Demande de M. et Mme JUHEL (Magedelaine)

La description précise de ces demandes est dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Rendre constructible un terrain hors agglomération et village".

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Le maître d'ouvrage rappelle le contexte législatif et réglementaire (notamment loi Grenelle II de 2010 et loi ALUR de 2014) qui assigne désormais aux acteurs publics la mission de lutter contre l'étalement urbain et d'établir un aménagement économe de l'espace par la densification.

Le projet de PLU reclasse plus de 119 hectares en zone agricole ou naturel (non constructibles pour les tiers).

L'urbanisation au sein des hameaux, réalisée au coup par coup, par division parcellaire de grands terrains le long des axes et réseaux, est facteur d'étalement urbain : depuis 2018, 28 logements ont été construits dans les hameaux, représentant une superficie de 2.6 hectares. Cette densité (10 logements/hectare) n'est pas compatible avec une gestion économe des sols, ni avec les objectifs de densité résidentielle affichés dans le SCoT du Pays de Saint-Malo (30 logements par hectare).

Au regard du projet démographique du PLU et dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols, le projet de PLU a priorisé le développement des nouvelles constructions en continuité de l'agglomération de Combourg. Ainsi 16 des 18 hameaux constructibles du PLU de 2006 ont été reclassés en zone agricole. Les annexes et extensions limitées des habitations existantes sont autorisées. Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont pas autorisées pour des tiers.

Ces demandes ne seront pas prises en compte.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La démarche du maître d'ouvrage et les modifications de zones constructibles en résultant s'inscrivent dans les prescriptions législatives et réglementaires. Ce contexte, notamment juridique, ne permet pas la constructibilité de nouvelle habitation hors agglomération et village.*

### **Demande du statut dans le projet de PLU de parcelles achetées constructibles**

Mme. BOUILLET la Haute Racinais souhaite s'assurer que les parcelles achetées constructibles le sont toujours.

La description précise de la demande est dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Demande du statut dans le projet de PLU de parcelles achetées constructibles".

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que ces parcelles ne sont pas constructibles au PLU arrêté.

Il rappelle que les zones constructibles et à urbaniser ont été fortement réduites dans l'esprit des dispositions législatives entérinées depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000.

Au regard du projet démographique du PLU et dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols, le projet de PLU a priorisé le développement des nouvelles constructions en continuité de l'agglomération de Combourg. Ainsi 16 des 18 hameaux constructibles du PLU de 2006 ont été reclassés en zone agricole. Les annexes et extensions limitées des habitations existantes sont autorisées. Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont pas autorisées pour des tiers.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La démarche du maître d'ouvrage et les modifications de zones constructibles en résultant s'inscrivent dans les prescriptions législatives et réglementaires.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **20. Changement de destination : Demande de l'État et de propriétaires**

#### **Demande de l'État**

L'État observe :

- Quelques cas de petites constructions **en deçà du seuil plancher de 60 m<sup>2</sup>** préconisé par la charte agriculture et urbanisme.
- Des constructions en très mauvais état pourraient être exclues de l'inventaire (n° 11, 13, 21 et 25).

Il demande de *“ Limiter les possibilités de changements de destination aux constructions présentant un bon état général, et des dimensions suffisantes – seuil plancher à 60 m<sup>2</sup> ”*.

Le maître d'ouvrage indique que *les remarques de l'état seront prises en compte.*

- *Les bâtiments de moins de 60m<sup>2</sup> ou en mauvais état seront retirés de l'inventaire.*
- *Le règlement littéral sera modifié pour intégrer ces remarques (surface de plancher minimum de 60m<sup>2</sup>).*

Suite à plusieurs demandes reçues lors de l'enquête publique, certains bâtiments pourront être ajoutés.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante.*

#### **Demandes de propriétaires de bâtiments**

6 observations demandent qu'un ou des bâtiments soient répertoriés pour pouvoir changer de destination :

Demande de M. LOREAU-SIMONNEAUX (Trémouard)

Demande de M. et Mme DESBOIS (Moigneraie)

Demande de M. DEPOIX (Rouerie)

Demande de M. et Mme HAVARD (Ricandière)

Demande de Mme LEMONNIER (Brancoual)

Demande de M. et Mme FLAUX (Pont Saint Martin)

Leur demande est décrite dans le RAPPORT d'ENQUÊTE chapitre "Demandes de répertorier un bâtiment dans l'Atlas des changements de destination".

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire que plusieurs demandes d'identification pour changement de destination ne sont pas nécessaires car les bâtiments ont déjà la destination d'habitation.

Tous les bâtiments qui correspondent aux critères des changements de destination (bâtiment agricole, de + de 60m<sup>2</sup> au sol, en pierre ou en terre, couverts et en bon état) seront intégrés à l'atlas des changements de destination.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le maître d'ouvrage n'apporte pas de précision individuelle pour les bâtiments ayant déjà la destination d'habitation. Il conviendra de préciser aux propriétaires le résultat de leur demande. La réponse du maître d'ouvrage est globalement satisfaisante.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **21. Demande de déclassement d'un bâtiment répertorié patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

M. DELESNE demande que leur propriété 10 & 103 & 105 avenue de la libération qui est dans un état déplorable et souvent squattée ne soit plus classée patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L15-19 du code de l'urbanisme.



Le maître d'ouvrage répond négativement : ce bâtiment ne sera pas déclassé. Les bâtiments identifiés en orange au document graphique ont été répertoriés comme patrimoine remarquable dans le SPR.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Laisser cette propriété dans un état déplorable et sujet au squat en l'état n'est pas une réponse satisfaisante. Je recommande à la municipalité de réexaminer les solutions possibles pour ne pas laisser le bâtiment dans cet état.*

### **22. Demandes et proposition relatives à l'emplacement réservé n° 11 et à l'OAP n° 8 de la Grenouillère (chemin piétonnier, densité, arbres)**

3 observations (O1, M. et Mme GESLAND, M. LABBÉ ), trois riverains différents, demandent que le tracé de l'emprise n° 11 pour la création d'un chemin piétonnier (emprise initiale 601 m<sup>2</sup>) soit modifié afin de longer sur le bord ouest l'OAP de la Grenouillère au lieu de la traverser.

2 observations (O3, M. et Mme OILLIC) demandent la suppression du chemin piéton (emplacement réservé n° 11) associé notamment à l'OAP.

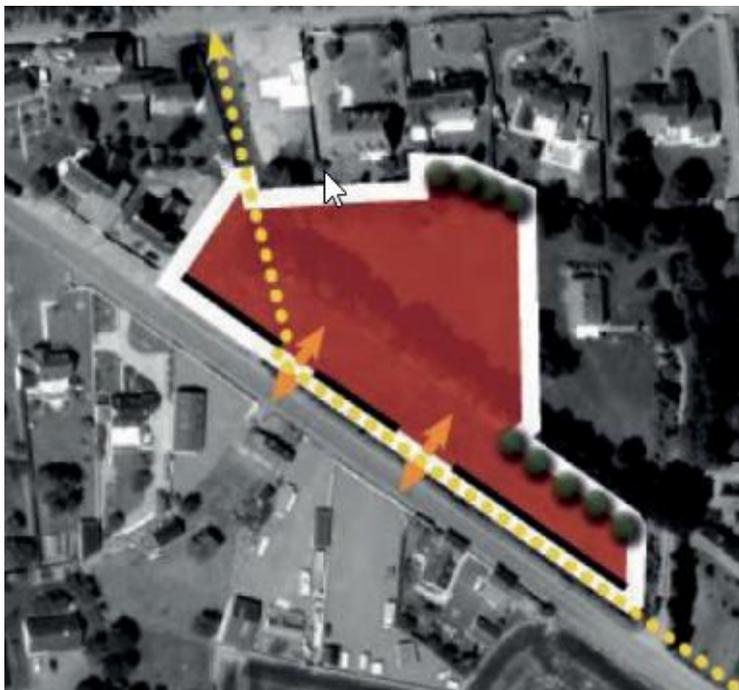
2 observations demandent une densité de logements dans l'OAP bien moindre.

1 observation (O3) demande la réalisation de trottoirs route de Dingé avec chicanes pour diminuer la vitesse des véhicules.

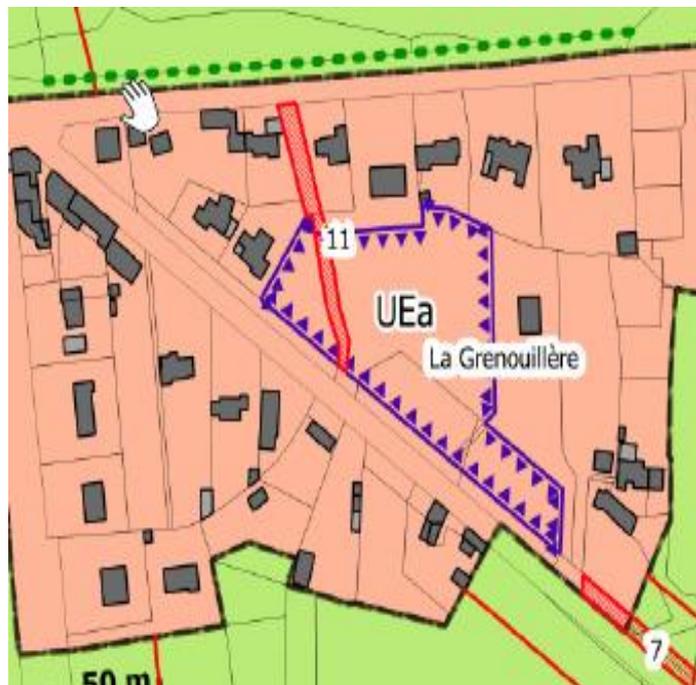
## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Les demandes et la proposition sont précisées dans le RAPPORT d'ENQUÊTE chapitre "Demandes et proposition relatives à l'emplacement réservé n° 11 et à l'OAP n° 8 de la Grenouillère (chemin piétonnier, densité, arbres)".

### OAP n° 8 la Grenouillère



### emprise réservée n° 11 chemin piétonnier



Le plan parcellaire page suivante indique en rouge le tracé de l'emprise réservée initialement prévu, en vert le tracé propose par les deux riverains.

Les arguments pour cette modification indiqués par plusieurs riverains :

- Libère plus d'espace pour l'aménagement de l'OAP (parcelle 112a...)
- Facilite un aménagement plus harmonieux et cohérent de l'OAP alors d'un seul tenant
- Permet plus facilement à l'ensemble des habitants de la rue de Dingé (l'Angevine et la Grenouillère) de rejoindre à pied les abords du lac sans emprunter le carrefour dangereux de l'avenue Walmunchen
- Conserver au maximum les grands arbres présents sur l'OAP en particulier ceux au nord et nord ouest de l'OAP.

Une observation (M. LABBÉ) estime que l'aménagement d'un chemin reliant l'avenue de Waldmünchen à la rue de Dingé (projet d'emprise réservée n° 11) présente notamment les inconvénients et lacunes suivantes :

- Perte d'un cadre privilégié avec l'abattage d'arbres.
- Non-résolution des problèmes de sécurité et de bruits liés à la circulation & les accélérations fréquentes des motards générant des perturbations sonores.

Pour deux riverains (M. et Mme GESLAN et M. LABBÉ), la construction de 16 logements sur le site aurait pour conséquences :

- Une perte d'un cadre privilégié avec l'abattage d'arbres.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

– Une dévalorisation du cadre et des biens déjà construits.



Linéarité source de vitesse route de DINGÉ

M. LABBÉ fait les propositions suivantes :

- Aménagement de chicanes & d'un trottoir rue de Dingé ce qui permettra de diminuer les problèmes de sécurité & les nuisances sonores.
- Ne pas créer de chemin reliant l'avenue de Waldmünchen à la rue de Dingé sur la parcelle AM 13 entre les parcelles AM 162 et AM 14.
- Réduction du nombre de logement à construire (8 au lieu de 16) tout en respectant les contraintes architecturales des bâtiments de France & des maisons bourgeoises.
- Ne pas abattre les arbres se trouvant sur l'AOP.

Le maître d'ouvrage indique et propose dans son mémoire en réponse :

L'urbanisation et le parcellaire du carrefour de l'avenue Waldmünchen et de la route de Dingé ne permettent pas un aménagement sécurisé pour les cheminements doux. L'ER 11 a été mis en place pour sécuriser ces déplacements en lien avec l'aménagement du secteur de la Grenouillère.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Toutefois, suite aux remarques, il s'avère que l'emplacement réservé mis en place sur le secteur sud pourrait contraindre son aménagement futur. La municipalité propose de garder l'ER 11 dans la partie nord (parcelles 13 et 112) et de ne garder qu'un principe de liaison douce (dont le tracé sera à définir en fonction de l'aménagement du secteur). L'OAP et le plan de zonage seront modifiés.

Sur la densité, le maître d'ouvrage répond que Le nombre de logements à produire sur ce secteur ne sera pas modifié. Les élus ont intégré dans leur processus de densification la situation particulière de ce secteur (SPR). Les autorisations d'urbanisme qui seront délivrées seront soumises à l'avis conforme des ABF.

L'OAP de la Grenouillère est celle qui aura la densité de logements la plus faible (26 logements par hectare) compte tenu du contexte.

Sur la protection des arbres, le maître d'ouvrage indique que L'OAP intègre la préservation de certains boisements en limite de secteur. Elle impose également une continuité bâtie en façade de voirie afin d'encourager à la préservation des boisements présents à l'intérieur de la parcelle. Le projet fera l'objet d'un avis conforme de l'ABF qui étudiera la qualité paysagère du projet en lien avec la proximité du château.

Pour l'entrée de ville via la route de DINGÉ, le maître d'ouvrage précise qu'un aménagement de la voie est prévu par la municipalité : création de stationnement et de trottoirs et sécurisation routière.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les réponses du maître d'ouvrage relatives au cheminement piéton (emplacement réservé n° 11) à l'aménagement de l'entrée de ville route de DINGÉ pour modérer les fortes vitesses sont globalement satisfaisantes.*

*L'OAP la Grenouillère est dans le périmètre de l'AVAP soumettant les constructions au règlement de l'AVAP.*

*La densité de logements résulte des évolutions législatives et réglementaires assignant notamment un aménagement économe de l'espace par la densification, des objectifs de densité fixés par le SCOT. La réponse relative à la protection des arbres est peu ambitieuse.*

*Je ferai la recommandation de privilégier une liaison douce contournant l'OAP avec un accès pour celle-ci, d'identifier plus largement un ensemble d'arbres à protéger, de mettre en place des dispositifs modérant la vitesse sur l'entrée de ville route de DINGÉ.*

## **23. Interrogations sur certains bâtiments en zone Agricole A**

### **Interrogation sur un grand bâtiment abritant des engins agricoles en zone A secteur la Haute Racinais ; STECAL Ad ?**

3 observations interrogent sur un grand bâtiment abritant des engins agricoles en zone A. Pour l'une d'elles un zonage Ad serait plus adéquat. L'une estime que cela engendre une circulation accrue sur une petite route de campagne devenue dangereuse pour les riverains.

Le maître d'ouvrage répond que *ces hangars sont liés à une entreprise de travaux agricoles. Le classement en zone A est donc adapté. Aucune construction n'est autorisée en secteur Ad (cf. règlement littéral).*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage indique que l'entreprise de travaux Agricole à la possibilité de s'étendre. Je recommande à la commune d'être attentive au problème de sécurité routière dans le secteur.*

### **Règlement zone A ; bâtiments destinés à la vente directe**

Une observation ténébreuse s'interroge sur *les bâtiments destinés à la vente directe soient limités à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment et soient à proximité directe avec le lieu de production en faisant référence à : "Le PLU doit limiter les activités hors agricoles réputées agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation par l'article L311-1 du code rural."*

Le maître d'ouvrage indique que cette écriture réglementaire résulte de l'objectif 46 du SCOT cite dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Règlement zone A ; bâtiments destinés à la vente directe" .

### **Possibilité d'installer des habitations de type du type tiny-houses, tipies, yourtes, kerterres, ou autres constructions plus ou moins éphémères.**

Une observation contient l'interrogation : *"Est-il prévu de permettre l'installation d'habitations du type tiny-houses, tipies, yourtes, kerterres, ou autres constructions + ou - éphémères, sur des espaces sans onde 4,5 G"*.

Le maître d'ouvrage répond qu'il faudra se référer au règlement de la zone concernée pour pouvoir répondre à cette question.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Aucun des types d'habitations indiqués n'est référencé dans le règlement, quelle que soit la zone.*

### **24. Demande qu'un alignement de sapins répertorié éléments à préserver soit remplacé par une haie bocagère**

Une observation demande qu'un alignement de sapins plantés, présentant à court terme une dangerosité certaine puisse être remplacé par une haie bocagère.

La demande précise est décrite dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Demande qu'un alignement de sapins répertorié éléments à préserver soit remplacé par une haie bocagère".

Le maître d'ouvrage répond que cette haie bocagère est identifiée au règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-23 du CU (Loi Paysage). Sa suppression est envisageable après accord de l'autorité administrative (commune). Elle devra être compensée à 100 % (cf. règlement littéral).

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage est adéquate.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **25. Inquiétude sur une parcelle ayant fait l'objet d'un permis de construire qui n'apparaît plus constructible**

Une observation, décrite dans le RAPPORT D'ENQUÊTE, paragraphe ayant le même titre s'inquiète au sujet d'une parcelle qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré en 30 août 2019 qui n'apparaît plus constructible dans le projet de PLU.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Un permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable de travaux a une durée de **validité de 3 ans**. L'autorisation est périmée si les travaux n'ont pas commencé dans les 3 ans ou si, passé ce délai, ils sont interrompus pendant plus d'un an.*

### **26. Risques d'inondation par remontée de nappes : secteur de Pont Briand, secteur de La Grenouillère**

L'Ae et l'État observent que les secteurs à urbaniser : secteur de Pont Briand, secteur de La Grenouillère sont concernés par le risque d'inondation par remontée de nappes :

- Secteur de Pont Briand (sensibilité forte),
- Secteur de La Grenouillère (nappe sub-affleurante).

Bien que cet enjeu soit correctement identifié, le règlement ne contient aucune mesure destinée à le maîtriser, point paradoxalement remarqué dans le rapport de présentation.

L'État demande que ce point soit clarifié, et si besoin que la Collectivité prenne les mesures de prévention nécessaires dans le règlement.

Le maître d'ouvrage fait remarquer que le secteur de Pont Piquant (et non Pont Briand) au sud de la Croix Briand a été classé en zone Agricole. Il n'y a pas lieu de définir des prescriptions particulières.

Le secteur de la Grenouillère est classé en zone potentiellement sujette aux inondations de caves.

Le maître d'ouvrage répond qu'il s'agira dans le permis d'aménager d'interdire les caves dans ce secteur. Une étude géotechnique sera demandée pour valider la structure des bâtiments sur le site. L'OAP sera modifiée et précisera que le secteur est soumis au risque de remontée de nappe (zone potentiellement sujette aux inondations de caves).

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante.*

### **27. ZNIEF de type 1 « Étang de Combourg »**

Pour l'étang de Combourg, ZNIEFF de type 1, le rejet de substances polluantes est identifié comme un facteur à l'impact notable (Inventaire National du Patrimoine Nature (INPN) <https://inpn.mnhn.fr/zone/znief/530002041>

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

L'Ae recommande à la commune d'étudier les conditions de la préservation la ZNIEFF de type 1 « Étang de Combourg », notamment vis-à-vis des incidences indirectes potentielles liées à l'augmentation des effluents d'eaux pluviales, et si nécessaire, de définir de mesures destinées à en limiter les effets.

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que contrairement au PLU de 2006 qui classe l'ensemble des terres agricoles entre le lac tranquille et l'urbanisation existante (Nord de l'étang) comme constructible, le projet de PLU les classe en zone agricole ce qui limitera les apports d'eaux pluviaux dans l'étang. Par ailleurs l'emprise foncière destinée à être urbanisée dans le secteur de la Gare a été réduite. Le règlement littéral impose un % de surfaces perméables. Onze bassins d'orages du centre-ville de Combourg, créés pour réguler et décanter les rejets se rejettent dans l'étang ou en amont de ce dernier ; Seul le secteur du Vieux Bourg ne présente aucun ouvrage.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La tendance est à l'amélioration.*

## **28. Milieux naturels remarquables**

La MRAe recommande que l'état initial de l'environnement soit complété sur les milieux naturels remarquables ;

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les sites naturels classés et inscrits, (ZNIEFF, NATURA 2000...), répertoriés (réservoir biologiques, corridors écologiques...) constituent des sites remarquables. Ils sont identifiés dans le rapport de présentation.*

## **29. La nature dans la ville**

La présence de la nature en ville est aujourd'hui considérée comme une composante essentielle de la qualité du cadre urbain, et de notre capacité à l'adapter face aux effets du changement climatique ; c'est en ce sens un axe de travail souligné par le SCoT (objectif 92 du DOO). Des orientations ou mesures simples peuvent par ailleurs être facilement mises en œuvre (perméabilité des clôtures, réduction des nuisances lumineuses, intégration du patrimoine naturel et végétal à la conception des projets ...).

L'État préconise d'intégrer au projet communal la dimension « nature en ville ».

### Appréciation du commissaire enquêteur

*L'AVAP a identifié un certain nombre de jardins protégés au sein de l'agglomération. Le maître d'ouvrage fait remarque que le règlement littéral du PLU impose un % de surface perméable au sein de chaque unité foncière. Ces dispositions permettront de favoriser la nature en ville. Le site de Longues Pierres est un exemple (temporaire) de nature dans la ville.*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### 30. Absence de trame noire

La trame noire est l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes.

M. LOUET (C37) et le courrier C6 constatent l'absence de trame noire dans le projet du PLU. M. LOUET fait référence à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses et à l'article R583-4 du code de l'environnement.

Le maître d'ouvrage fait part des éléments suivants : la commune a souhaité concentrer ses secteurs de développement autour du bourg. Cela aura pour effet de réduire fortement les impacts liés à la création de nouvelles sources lumineuses sur la trame noire.

Seule une petite partie de la commune bénéficie d'un éclairage public (bourg). Les hameaux ne bénéficient pas d'éclairage public. Les 9 :10<sup>e</sup> de cet éclairage sont éteints entre 23h et 6h.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse comporte des éléments contribuant à la trame noire.*

### 31. Les zones humides

#### Inventaire des zones humides

Observation de l'État : l'inventaire complémentaire annoncé sur les zones d'extension urbaine a-t-il été réalisé ?

Une actualisation est particulièrement nécessaire sur la zone de protection de l'aire d'alimentation du puits de La Gentière, qui représente un secteur à forts enjeux pour la gestion de l'eau.

Le territoire communal relève également dans sa partie nord du bassin-versant du Biez Jean et les inventaires et dispositions du SAGE des Bassins Côtiers pourraient être mentionnés.

*Les inventaires complémentaires Z.H sont à réaliser conformément au protocole défini au L 211-1 du Code de l'Environnement ; une évolution de ce protocole est intervenue récemment (juillet 2019).*

*L'État demande si l'inventaire complémentaire annoncé sur les zones d'extension urbaine a été réalisé ? et recommande de "Vérifier et actualiser l'inventaire des zones humides, plus particulièrement au droit de la zone de protection du bassin d'alimentation du puits de La Gentière".*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Pour les zones humides, le maître d'ouvrage indique, en réponse à une question de l'État, qu'une expertise zone humide a été réalisée sur l'ensemble des secteurs classés en extension urbaine. Sur la zone de protection du bassin d'alimentation du puits de La Gentière, aucun projet de construction n'étant prévu sur ce secteur, aucune expertise zone humide n'a été menée dans le cadre de la révision du PLU.*

*Par le SDAGE Loire Bretagne, les CLE sont responsables de la qualité des inventaires de zones humides sur leur territoire. Pour vérifier cette qualité, la CLE du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais a mis en place un protocole de validation des inventaires. Le maître d'ouvrage précise que l'inventaire des zones humides figurant au PLU arrêté étant celui fourni par les SAGES, il ne sera pas modifié.*

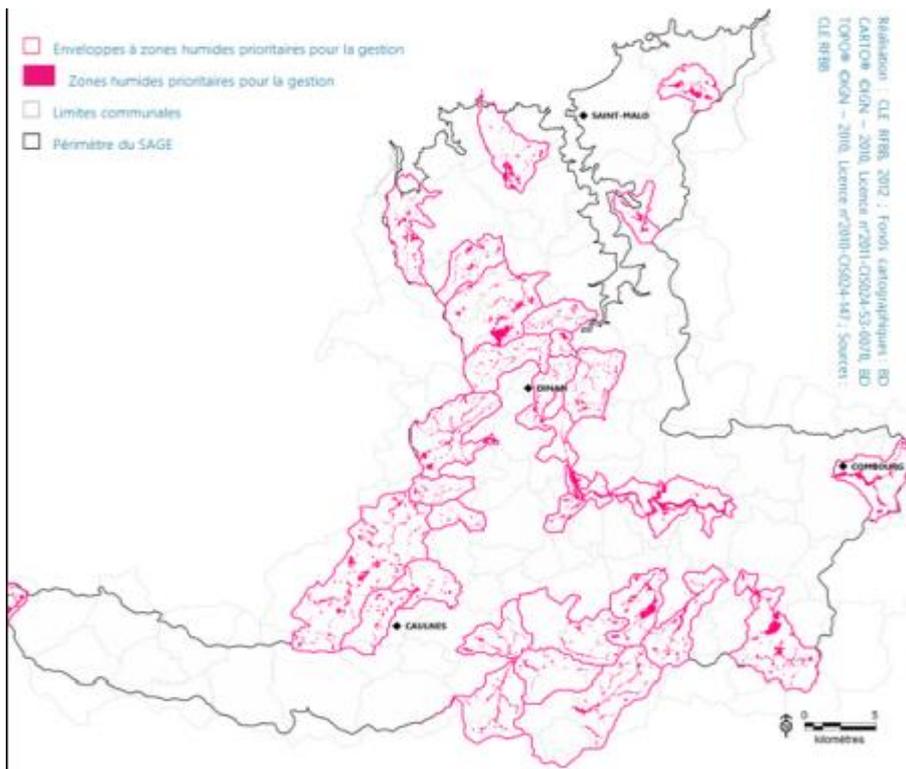
## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Les zones humides prioritaires pour la gestion

M. HAVETZ (courriel M9) fait référence à des zones humides prioritaires pour la gestion identifiées en 2012.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Sur les 9000 ha de zones humides répertoriées par le SAGE RANCE – FREMUR, 2800 ha ont été identifiées comme zones humides prioritaires pour la gestion en particulier sur le secteur de Combourg (cf carte page suivante). Le site internet <http://www.sagerancefremur.com/comprendre/les-zones-humides/les-zones-humides-prioritaires-pour-la-gestion.html>



[pour-la-gestion.html](http://www.sagerancefremur.com/comprendre/les-zones-humides/les-zones-humides-prioritaires-pour-la-gestion.html) n'apporte pas d'informations sur les plans d'actions.

### 32. Zone de protection vis-à-vis des épandages

Une observation pose la question : "Y aura-t-il des zones de protection de l'épandage des pesticides d'au moins 100 m, à proximité des habitations ?".

Le maître d'ouvrage répond que la législation en vigueur s'appliquera.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*l'État a statué en décembre 2019 sur les distances minimales à respecter entre les zones de traitement à l'aide de produits phytosanitaires et les zones d'habitation. [L'Arrêté du 29 décembre 2019](#) a défini les distances suivantes :*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

- *Pour les substances les plus préoccupantes : 20 mètres incompressibles ;*
- *Pour les autres produits : 10 mètres pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 centimètres de hauteur, les bananiers et le houblon ;*
- *5 mètres pour les autres cultures.*

*Un domaine d'actions possible dans un PLU est dans le cadre d'OAP limitrophe de secteurs régulièrement traités, d'identifier des éléments de paysage (haies) à maintenir ou à créer et éventuellement de définir des distances de constructibilité.*

### **33. Impact du projet sur l'activité Agricole ; mesures d'accompagnement**

#### **Impact du projet sur l'activité agricole**

Le rapport de présentation identifie sur la commune 86 exploitations agricoles en 2010, pour une superficie agricole de 4 087 hectares.

Le PERT demande dans son avis que le diagnostic agricole soit complété par l'impact du projet sur l'activité agricole.

Le maître d'ouvrage fait remarquer que l'ensemble des impacts pour chacune des exploitations agricoles concernées par des pertes de terres agricoles (extension urbaine) sont évalués dans le rapport de présentation (page 344).

Le diagnostic agricole s'avère complet et chacun des exploitants agricoles a été reçu individuellement en mairie par le Bureau d'Études pour connaître leur souhait (changement de destination, projet, etc.). Le diagnostic ne sera pas complété.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le PLU prévoit 4 455 hectares de surfaces agricoles (soit 70 % de la surface totale du territoire) contre 4 718 hectares (soit 74 % de la surface totale du territoire) dans le PLU actuel soit – 263 ha (-4 %).*

*La réponse du maître d'ouvrage est adéquate.*

#### **Urbanisation de terres agricoles zonées AU ; Mesures d'accompagnement**

La chambre d'agriculture observe que Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit, le plus souvent, en tant que locataires sous statut du fermage ou propriétaire.

Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...).

À ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, en privilégiant la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra également de mettre en œuvre une véritable politique de réserves foncières à l'échelle de la Communauté de communes.

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET**

Le maître d'ouvrage observe que Cette demande résulte du Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. La commune et la Communauté de Communes n'ont pas une politique d'achat de terres agricoles en vue de compensation pour le moment ; Toutefois, compte tenu du nombre de terres agricoles abandonnées sur le territoire communal (friches), celles-ci pourraient être acquises par la commune en vue d'éventuelles compensations.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*La commune de Combourg et la communauté de communes Bretagne romantique n'ont pas de politique de compensation en terres agricoles lors de l'urbanisation de terrains exploités : acquérir, lors d'opportunité, des terres agricoles pour les rétrocéder en compensation. Certaines collectivités s'y emploient. Cela s'inscrit dans la durée, requiert une attention continue et une grande persévérance. Je ferai la recommandation de développer une politique d'accompagnement du secteur Agricole en amont de l'urbanisation de terres agricoles (compensation en terres agricoles achetées par la collectivité...).*

**34. Marges de recul sur les routes Départementales A, B, C éventuellement D ; plans d'alignement**

Le Département 35 répertorie 3 routes classées B, 3 routes C, 5 routes D sur la commune.

If de RD	Classification (catégorie réseau RD)	Marges de recul hors agglomération	
		Usage habitation	Autres usages
N° 13	Catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m
N° 73	Catégorie C	50 m	25 m
N° 80	Catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m
N° 81	Catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m
N° 82	Catégorie C	50 m	25 m
N° 83	Catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m
N° 122	Catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m
N° 794	Catégorie B	100 m	50 m
N° 795	Catégorie B	100 m	50 m
N° 796	Catégorie C	50 m	25 m
fil° 895	Catégorie B	100 m	50 m

**Le département indique qu'aucune dérogation réglementaire est possible pour les routes classées A, B et C.**

Pour les routes classées en catégorie D exclusivement, les marges de recul fixées par le Département le sont à titre de conseil. Ainsi l'EPCI ou la commune a la possibilité de réduire ces marges par délibération du conseil municipal. Cette délibération doit être adressée au Département.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

L'ensemble des routes Départementales présentes sur le territoire de Combours fait l'objet d'un plan d'alignement en date du 21 décembre 1905, il doit être reporté sur les plans du PLU.

Le maître d'ouvrage précise dans son mémoire en réponse que les marges de recul relatives aux routes Départementales classées B et C ont été intégralement reportées dans le règlement graphique. Ce tableau figure également dans le règlement littéral de même que les dispositions demandées par le département (écriture réglementaire). Les marges de reculs de catégorie D n'ont pas été reportées au règlement graphique. Il s'agit de marge de recul conseillée et non obligatoire.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage est claire.*

### **35. Le contournement routier**

L'Ae recommande à la commune d'intégrer dans l'évaluation environnementale du projet de PLU celle du projet de contournement Nord du bourg, notamment dans l'état initial et l'évaluation des incidences, estimant que s'il ne fait pas l'objet de mesures permettant sa réalisation à court terme, il doit être évalué dès lors qu'il est prévu par le PADD.

Le maître d'ouvrage observe que la ville de Combours supporte aujourd'hui un transit Est-Ouest de poids lourds qui pose problèmes en termes de sécurité et de cadre de vie et qu'il y a lieu de le dévier. Ce contournement relierait la Route de Dol à la Route de Saint-Léger. Il précise les éléments suivants : le tracé n'est pas connu à l'heure actuelle et fera l'objet d'échanges avec la chambre d'agriculture et les exploitants agricoles. Aujourd'hui, le contournement est au stade de programmation prioritaire à l'échelle départementale. Lorsque la programmation sera connue plus précisément, des études spécifiques et notamment environnementales et agricoles seront menées pour évaluer les incidences de ce projet. L'inscription de ce projet dans le PADD permettra à la collectivité de mener à bien les démarches pour sa réalisation (négociation amiable, Déclaration d'Utilité Publique).

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La non-connaissance du fuseau de tracé, de l'horizon de réalisation rend difficile une évaluation environnementale et interpellera en l'état sur son degré de pertinence.*

### **36. Transports collectifs**

Le PETR dans son avis préconise que le projet intègre une réflexion sur le ou les sites à privilégier dans le futur pour une desserte potentielle en transport collectif.

L'État recommande de Faire des choix d'orientations plus contrastés en faveur du développement des modes de déplacements collectifs, alternatifs, et de l'intermodalité dans le cadre d'un schéma directeur, à mettre en œuvre au travers des dispositions du règlement et des OAP.

Le maître d'ouvrage rappelle que la gare ferroviaire de Combours a accueilli 260 000 passagers en 2019 ; environ 350 véhicules par jour sont stationnés sur le parking de la Gare. Le parking dispose d'une

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

capacité de 500 places et d'une zone multimodale et deux sites dédiés au stationnement 2 roues. Des arrêts de transports en commun sont présents sur la commune. Le projet de PLU de Combourg anticipe le développement du train avec la mise en place d'un emplacement réservé au profit de la commune pour permettre la réalisation de nouvelles poches de stationnement.

Par ailleurs la mairie réfléchit à développer le nombre de places de stationnement dédiées aux vélos (notamment, la sécurisation des espaces de stationnement 2 roues). Toutefois, elle regrette que les trains ne disposent pas de suffisamment de place pour permettre d'emmener son vélo à bord. Ce point est reproché par les usagers, notamment depuis que les trains sont à double niveau.

Une aire de covoiturage est présente en sortie de la ville au niveau du secteur de la Grenouillère. Dans le cadre du développement de la Z.A Moulin Madame, il est prévu la réalisation d'une aire de covoiturage. Également, dans le cadre du Schéma des aires de covoiturage du PETR, une proposition a été faite à proximité de la départementale au carrefour du Maroc (rond-point de la route de Lanhélin) Enfin, des cheminements doux sont présents dans la ville (trottoirs, cheminement doux autour du lac tranquille). La taille de la ville, relativement réduite, permet aux citoyens au sein de la zone urbaine d'accéder aux services et aux commerces en moins d'un quart d'heure de marche.

Un Schéma de déplacement en doux est en cours en d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Bretagne romantique ;

Par ailleurs, l'AUDIAR et le PETR travaillent actuellement à un schéma des aires de covoiturage. Ces études ont vocation à alimenter le projet de PLUI.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les dimensions trains, stationnements intermodaux, aires de covoiturage sont effectivement prises en compte avec l'appoint à venir des schémas de déplacements doux et d'aires de covoiturages à l'échelle de la communauté de communes. Bémol : la commune n'est pas desservie par un réseau de bus (hors cars scolaires).*

### **37. Stationnement recensement ; mutualisation**

L'État recommande « *Approfondir le diagnostic avec le recensement des capacités de stationnement* » ;  
Le PETR préconise que le projet intègre une réflexion sur la mutualisation des aires de stationnement des secteurs commerciaux ou d'équipements et les projets d'aire de covoiturage.

Le maître d'ouvrage fait référence à la capacité de stationnement de 500 places du parking de la gare, à une zone multimodale et à deux sites dédiés au stationnement 2 roues.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le rapport de présentation comporte une carte intéressante répertoriant les sites de stationnement. Il fait référence à la capacité de 2 parkings : celui de la gare 500 places et celui rue des Champs 126 places. Cela ne constitue pas un recensement.*

*Il indique la mutualisation du parking d'Intermarché dans la zone du Moulin Madame (restaurant, Mac Donald).*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **38. Vélos Disposition réglementaire pour le stationnement des vélos**

Le PETR préconise que le projet intègre des dispositions réglementaires pour le stationnement vélos pour :

- Les équipements publics
- Le secteur stratégique de la gare,

Le maître d'ouvrage répond que le *règlement du PLU indique page 30 que les équipements d'intérêt collectif et de services publics devront répondre aux besoins des employés et des usagers. Il estime cette formulation adaptée car le nombre de place de stationnement vélo ne sera pas le même en fonction de la nature et de la fréquentation de l'équipement projeté.*

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Cette réglementation, langue de bois, est d'aucun secours pour le concepteur et surtout pour l'instructeur de l'acte d'urbanisme.*

### **39. Liaisons douces**

#### **Demande d'un cheminement doux entre la haute Racinais et la gare VC17 ou 115**

Une observation ayant 9 cosignataires demande la création un cheminement doux pour cyclistes et piétons entre la haute Racinais et la gare VC 17 et/ou 115.

En 2016, déjà plus de 10 personnes empruntaient cet itinéraire pour se rendre à la gare ou au centre-ville,

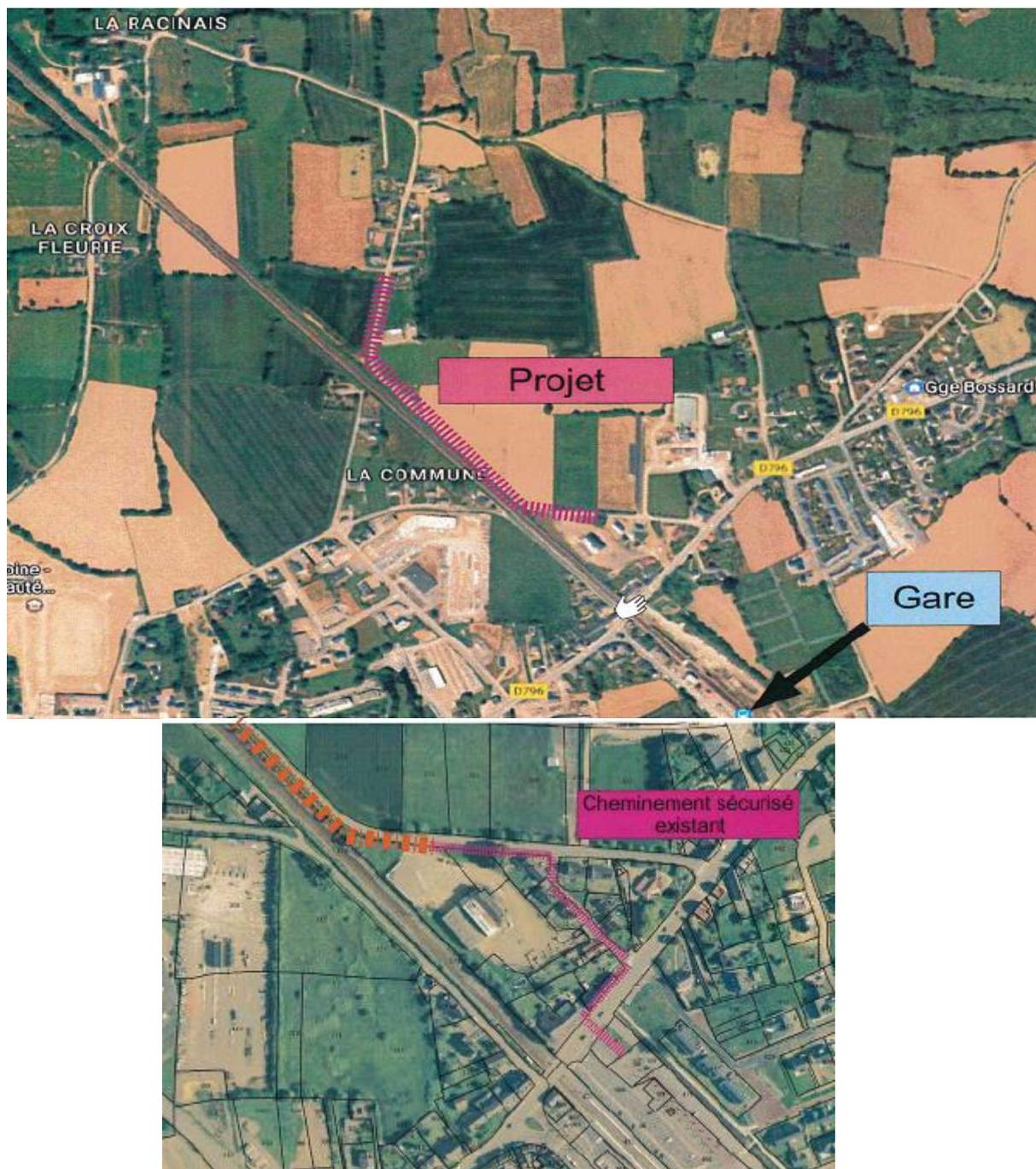
aujourd'hui, plus nombreux et les enfants doivent pouvoir se rendre à l'école en toute sécurité.

L'observation fait référence à des comptages de 2017 sur les voies concernées par le cheminement piéton : entre 150 et 180 véhicules par jour avec des vitesses entre 54 et 60 km/h

Le président de la communauté de communes indiquait dans sa réponse d'août 2018 que la Com Com avait la compétence voirie et qu'elle serait "*très attentive à la prise en compte des modes de déplacements doux qui seront mis en place sur la commune de Combourg, dans le cadre de la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme*". "*De plus, le schéma directeur des liaisons douces évoque la possibilité de création de ce cheminement pour, notamment, la sécurité des enfants se rendant à l'école.*"

Le tracé suivant est proposé, se raccordant sur un cheminement sécurisé existant.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET



Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que ce projet de liaison douce ne sera pas matérialisé au PLU par un emplacement réservé. Toutefois les élus réfléchissent à l'opportunité d'aménager le bas-côté de cette voie.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le tracé des liaisons douces peut être matérialisé dans le règlement graphique du PLU. Le maître d'ouvrage ne paraît pas retenir cette possibilité. Étant donné son utilisation quotidienne, notamment par des enfants*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*pour l'école, je ferai la recommandation de prendre en compte la demande d'un cheminement doux entre la haute Racinais et le réseau de liaison douce de l'agglomération de Combourg notamment en incluant cette liaison dans le schéma directeur de liaisons douces de la communauté de communes.*

### **Préconisation de l'aménagement d'un sentier en cheminement piéton et VTT**

Une observation préconise l'aménagement d'un chemin piéton et VTT sécurisé du sentier qui débouche face à la station ErDF (route D 796) et la route de Boutenillet (coté Nord).

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que ce projet de liaison douce ne sera pas matérialisé au PLU par un emplacement réservé. Toutefois les élus réfléchissent à l'opportunité d'aménager le bas-côté de cette voie.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le PLU peut matérialiser utilement des liaisons douces. Par contre leur aménagement n'est pas du ressort du PLU.*

### **Préconisation de liaisons douces**

Le PETR observe que le projet de PLU inventorie un maillage en liaisons douces qui apparaît peu développé mais comportant des emplacements réservés pour la création de cheminements piétons principalement au sein du centre historique.

Le PETR préconise que le projet intègre la mise en place de liaisons douces :

- Entre la gare et les principaux secteurs touristiques les plus proches,
- Entre le centre-ville et la zone d'activités de Moulin Madame,
- Vers les bourgs des communes voisines.

Le maître d'ouvrage précise que des cheminements doux sont présents le long des voiries existantes (trottoirs) ainsi que dans la Zone d'Activités Moulin Madame (label Qualiparc).

Par ailleurs le projet PLU envisage la création de cheminements doux entre le secteur de la Gare et l'hôpital local Saint-Joseph (lieu-dit les rivières).

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le maître d'ouvrage répond partiellement aux préconisations du PETR. Le schéma directeur de liaisons douces de la communauté de communes à venir devrait être un vecteur de nombreuses améliorations de ces liaisons et apporter des réponses aux attentes croissantes de leurs utilisateurs.*

### **Déplacements en mode doux dans le secteur Nord-Est**

6 observations (Mme LOUET C39, M. JEUILLY C40, Mme SEA C46, M. SEA C47, M. CARRÉ C48, M. et Mme BARXELL M11) observent que parmi les objectifs de révision du PLU inscrits dans la délibération du conseil municipal : "favoriser les déplacements doux en tenant compte de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversités" et demandent d'où en est cet objectif dans le secteur Nord-Est ?

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage ne répond pas à cette question.*

### Sections de Chemins inscrites au PDIPR

Le Département 35 observe que le rapport de présentation ne mentionne pas, la section de chemins inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) qui permet le bouclage du circuit équestre local situé sur les communes de Trémeheuc et de Cuguen. Il convient de la faire figurer telle que sur le plan ci-joint afin d'assurer la pérennité de ce circuit.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage indique que ce tracé sera ajouté dans le rapport de présentation.*

### Chemins de randonnées avec parcours ; peu de Chemins de randonnées balisés

Mme RUSTON (C12) demande quand la ville de Combourg va-t-elle aménager des Chemins de randonnées avec parcours ? Mme LOUET (C39) déplore le peu de chemins balisés sur la commune de Combourg et constate le manque d'intérêt pour ces Chemins, atout incontestable pour les touristes.

Le maître d'ouvrage rappelle que le rapport de présentation indique P. 113 la présence du circuit des sorciers. Cet itinéraire d'une dizaine de kilomètres offre des points de vue attrayants sur la petite cité de caractère de Combourg.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage est intéressante.*

*Les itinéraires de promenade et de Randonnée sont de la compétence du département depuis une loi n° 83-663 du 22 juillet 1983.*

## **40. Mobilité**

L'État recommande "Approfondir le diagnostic des mobilités sur le plan de la connaissance des flux et de leur répartition sur les différents modes".

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage répond à coté de la question. Il n'aborde pas la connaissance des flux et de leur répartition selon les différents modes. Le dossier complet de l'INSEE n'apporte pas contrairement à d'autres communes d'élément de répartition selon les différents modes. Une carte P. 373 du rapport de présentation indique des trafics routiers 2015. Le département d'Ille-et-Vilaine actualise régulièrement la carte des trafics sur son réseau (juillet 2018).*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### **41. Capacité d'accueil des enfants dans les écoles primaires**

Le rapport de présentation indique que la commune dispose :

- D'une école maternelle Publique accueillant environ 155 enfants
- D'une école élémentaire publique accueillant 300 élèves avec une capacité d'accueil supplémentaire estimé à 78 élèves.
- D'une école primaire privée accueillant 355 élèves, disposant de classes de maternelles et primaires
- D'un collège public accueillant 565 élèves répartis en 22 classes
- D'un collège privé accueillant 375 élèves.
- D'un lycée Publique accueillant 655 élèves répartis en 17 classes

### **Écoles maternelles et primaires**

Le maître d'ouvrage indique pour l'école publique

- 6 classes de maternelles ouvertes, pour une capacité possible de 8 classes (+2)
- 13 classes élémentaires ouvertes, pour une capacité possible de 18 classes (+5)

Pour l'année 2019-2020, l'accueil des élèves extérieurs à la commune de Combourg est la suivante :

- . 21 élèves extérieurs en maternelle, sur 158 au total
- . 55 élèves extérieurs en élémentaire, sur 302 au total

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Pour l'école primaire, des études, observent les ratios suivants confirmés sur le terrain : 0,3 enfant en maternelle & école élémentaire par logement (0,13 en maternelle, 0,17 en élémentaire).*

*Pour Liffré ce ratio était en 2016 de 0,31 élève. Pour Combourg ce ratio en 2016 était 0,31 (809 élèves en primaire, 2607 résidences principales).*

*Au-delà de 2016, 598 logements nouveaux sont planifiés **jusqu'à 2030**.*

*Cela correspond à de l'ordre de 180 enfants supplémentaires en écoles primaires avec le ratio 0,30 enfant en maternelle & école élémentaire par logement. En considérant des classes de 25, cela implique globalement 7 classes en plus (3 en maternelle, 4 en primaire). Ne sont pas comptabilisés les enfants accueillis dans les écoles venant d'autres communes*

*Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique les possibilités d'ajout de 2 classes de maternelles et 5 classes élémentaires, ce qui répond largement à l'évolution pour l'école élémentaire mais nécessitera une classe supplémentaire pour l'école maternelle. L'école primaire n'est qu'un segment du continuum éducatif.*

*Je ferai la recommandation d'identifier les besoins et préparer l'accueil des nouveaux enfants dans les différentes composantes (crèches, assistantes maternelles, écoles maternelles, élémentaires...), les opérations en cours et se profilant représentant près de 600 logements pour la population nouvelle dans les 10 prochaines années.*

### **42. Indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement**

La MRAe observe : *Le suivi environnemental est limité à un suivi surfacique des espaces d'inventaire et de protection d'espaces naturels et à la part des assainissements non collectifs performants. En l'état,*

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

*l'absence d'indicateurs à même de rendre compte de manière pertinente des évolutions environnementales et le défaut de définition d'un dispositif de gouvernance ne permettront pas à la commune d'être en mesure de modifier le plan si nécessaire.*

*L'Ae recommande à la commune de Combourg de définir des indicateurs et modalités permettant le suivi des effets sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU, et de s'engager sur l'utilisation qui sera faite des résultats de ce suivi.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le sujet des Indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement est important.*

*Le maître d'ouvrage répond sur la gouvernance qui sera assurée par la commission urbanisme de Combourg mais pas sur les indicateurs. Dans ce projet de PLU, les indicateurs de suivi sont définis selon deux grands axes : le cadre de vie et l'environnement, le développement urbain, économique et social*

*Le premier axe mériterait d'être étoffé en indicateurs environnementaux, comme le souligne l'Ae. Exemples d'indicateurs complémentaires possibles : qualité des eaux de cours d'eau importants, Indice d'abondance pour certains types d'espèces emblématiques du territoire, le nombre de sinistres dus à une inondation....*

*Je ferai la recommandation d'étoffer les indicateurs environnementaux de résultats d'application du PLU.*

## IX. AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

**Cet avis porte sur l'intérêt général du projet, son contenu, ses impacts principalement sur l'environnement.**

La commune de Combourg dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 novembre 2006 (il y a 14 ans) et a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées.

La commune de Combourg a décidé par délibération du 25 janvier 2017 de lancer la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La compétence urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes Bretagne Romantique. Le projet de PLU a été validé par le conseil municipal le 30 octobre 2019, arrêté par la Communauté de Communes Bretagne Romantique le 28 novembre 2019. Le projet de PLU a été soumis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées. Celles-ci ont disposé d'un délai de 3 mois à partir du 19 décembre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comporte 4 orientations principales : affirmer le rôle de pôle structurant, conforter les 2 pôles de centralités, intégrer le site patrimonial remarquable en valorisant les patrimoines culturels et paysagers, préserver et valoriser la trame verte et bleue.

La commune a retenu le scénario d'évolution suivant : un taux de croissance annuel de 1,4 %, entre 2020 et 2030. Il correspond à la volonté de la commune de poursuivre l'accueil de populations nouvelles dans la logique de "pôle structurant" rôle assigné par le SCOT du pays de Saint Malo à Combourg. La commune estime ce rythme adéquat avec le niveau d'équipements qui est en mesure d'accueillir cette population nouvelle. La population municipale augmenterait de 1 170 habitants avec une production entre 2019 et 2029 de l'ordre de 474 logements.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Le territoire communal présente six grandes entités de paysage, entre les plateaux, les coteaux boisés, les vallons et l'espace urbanisé. La commune comporte 1 corridor écologique régional identifié dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Bretagne, reporté dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne faisant l'objet d'une enquête publique en cours.

Les enjeux environnementaux sont globalement traités. Un tableau de synthèse analyse des incidences et mesures compensatoires de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Le rapport justifie les choix opérés pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

Le projet de PLU intègre des dispositions de protection de 371 ha de zones humides (plus de 11 % du territoire). Il s'agit pour l'essentiel de prairies près des cours d'eau (Trémigon, Fersac-Bouteillerie, Linon), 345 ha de bois classé Espaces Boisés Classés (EBC) (maintien de l'ensemble des espaces boisés classés identifiés dans le PLU de 2006) sur un boisement de 782 ha (12 % du territoire). L'ensemble des haies (protégées ou non) représentent près de 389 km hors lisières des boisements (61 mètres linéaires/ha, moyenne régionale 54,5 ml/ha).

Sur les **aspects démographiques**, la commune a retenu un rythme de croissance démographique de 1,4 % par an. Le scénario démographique retenu par le SCOT prévoit pour le pays de Saint-Malo (61 communes) 200 000 habitants à l'horizon 2030, soit près de 30 000 habitants supplémentaires par rapport à 2008, basé sur un taux moyen de croissance sur 14 ans de 1,4 pour la communauté de communes Bretagne romantique. Le SCOT du pays de Saint-Malo identifie Combourg comme pôle structurant (au nombre de 4 pour le pays de Saint-Malo). Ce type de pôle a vocation à dynamiser leur secteur par la présence d'équipements et de services structurants et du nombre d'habitants qu'il accueille. Les derniers éléments disponibles de l'INSEE (voir le paragraphe Démographie) indiquent pour Combourg un taux de croissance annuelle moyen de +1,4 % sur la période 1999 – 2007, de +1,2 % sur la période 2007 à 2012, +0,7 % sur la période 2012 à 2017.

Une projection de l'INSEE (INSEE analyse n° 89 novembre 2019) à l'horizon 2040 prévoit pour la communauté de communes Bretagne Romantique une évolution moyenne annuelle de 0,98 %.

Le maître d'ouvrage fait remarquer à juste titre que les prévisions de l'INSEE dans le document d'analyse n° 89 n'intègrent pas l'évolution des comportements, pris en compte dans le document d'analyse n° 90. L'Insee dans ce document, a élaboré quatre scénarios alternatifs d'évolution (« Changement climatique structurant », « Digitalisation et accentuation de la métropolisation », « Nouveau industriel », « Ralentissement économique ») de la population de la Bretagne à l'horizon 2040, qui tiennent compte de changements majeurs liés à la vitalité de l'économie ou au rapport à l'environnement. Le taux d'évolution annuelle de la population totale de Combourg se situerait dans ces hypothèses quels que soient les scénarios dans la fourchette haute mais entre 0,7 % et 1 %.

Mais la situation suivante a été observée : les tendances de construction neuve 2010-2019 ont été plutôt favorables aux communes à proximité de la RD137 Saint Malo – Rennes. Par exemple TINTÉNIAC a eu une variation annuelle de population de 3,3 % entre 1999 et 2007, 1,3 % entre 2007 et 2012, 1,5 % entre 2012 et 2017.

La communauté de communes, la commune et l'État souhaitent recentrer l'évolution sur Combourg, pôle structurant disposant de tous les équipements nécessaires, d'où cet **objectif d'évolution de 1,4 % moyen annuel**.

**Antérieurement entre 2006 et 2016, environ 40 ha d'espaces agricoles et naturels ont été consommés, pour moitié au profit de l'habitat.**

Le rapport de présentation a différents tableaux relatifs à la consommation foncière avec des chiffres présentant des incohérences. Les personnes publiques associées n'intègrent pas les mêmes éléments

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

dans le calcul de la consommation foncière. Par exemple la chambre d'agriculture inclut les surfaces de renouvellement urbain et les dents creuses.

Le SCOT dans l'objectif 7 prévoit pour Combourg 24 ha pour l'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte sur 14 ans 2016-2030, soit sur 10 ans 2020-2030 : 17 ha. Le maître d'ouvrage a clarifié dans son mémoire en réponse la **consommation foncière** suivante : **16.81 hectares à vocation habitat résidentielle et mixte (équipements services...), 9.53 hectares à vocation économique. La consommation foncière du projet de PLU de Combourg en extension de l'urbanisation représente ainsi 26,34 ha.**

Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR), organe gérant le SCOT, demande que la consommation pour l'habitat résidentiel et mixte (équipements, services...) soit ramenée à 17 ha, le rapport de présentation indiquant 18,87 ha. L'Autorité environnementale (Ae), l'État, la chambre d'Agriculture demandent de diminuer la consommation foncière, l'État préconisant de renforcer les dispositions relatives au phasage de l'urbanisation, en différant notamment l'ouverture à l'urbanisation de certaines extensions urbaines, et en organisant plus précisément le développement des opérations importantes compte tenu des incertitudes sur l'ampleur de l'essor démographique.

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse qu'au-delà des permis d'aménager accordés, 2 secteurs (Mares Rouges et Mélesse) restent à urbaniser. Le premier avait un zonage en 2AU. Le second Melesse (1,65 ha) pourrait passer en 2AU. Il envisage de reclasser une partie de la zone d'activité Moulin Madame en 2AU (3.08 hectares). Dans ce contexte, j'émettrai la **réserve de diminuer le potentiel de consommation foncière** avec une régulation sous forme de phasage fonction de l'évolution de la population et des besoins pour les activités économiques avec la **transformation du secteur de Melesse (de l'ordre de 1,6 ha) et de plusieurs hectares de l'extension de la zone d'activité de Moulin Madame de 1AU en 2AU.**

La densité moyenne à respecter sur la commune est de 30 logements à l'ha sur la base du SCOT du Pays de Saint-Malo. L'Ae, l'État, le PERT du SCOT, la chambre d'Agriculture demande fortement que la densité de 30 logts/ha soit globalement respectée dans le cadre du projet de PLU sur la commune.

Le maître d'ouvrage a reconsidéré dans son mémoire en réponse les densités des opérations à venir et s'engage à augmenter la densité sur une opération en cours par une modification du permis d'aménager. Il s'agit de l'opération à la Croix du Chénot. Un Permis d'Aménager a été délivré sur la base du PLU de 2006. Toutefois s'agissant d'un lotissement communal, la municipalité s'engage à augmenter la densité à 30 logements par hectare sur la deuxième tranche (2,09 ha). Une autre modification importante concerne la densité des OAP dents creuses. Elle passe de 24,6 logts/ha à 35,3 logts/ha. Le résultat global est que sur 19,48 ha concernant après actualisation 522 logements la densité passe de 25,8 logts/ha à 29,1 logts/ha proche des 30 logts/ha du SCOT.

J'émettrai la **réserve que la densité moyenne de logements** (au sens de l'objectif 4 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT) **sur l'ensemble** des opérations qui représenterait **environ 520 logements soit de l'ordre de 30 logts/ha en améliorant notamment la densité de logements sur des tranches de la Croix du Chénot et dans les dents creuses.**

L'Ae recommande à la commune d'augmenter **et mieux justifier les choix de densités par une étude des formes urbaines les plus adéquates**, dans l'objectif de rendre à minima son projet compatible avec le Scot du Pays de Saint-Malo.

Le maître d'ouvrage répond que la commune a déjà engagé plusieurs études concernant les formes urbaines. C'est par exemple le cas sur le quartier Saint-Joseph. Par ailleurs, le règlement littéral du PLU intègre ces préoccupations avec des éléments qui ne sont pas à la hauteur des enjeux et des solutions. : Certaines collectivités locales ont réalisé des études de formes urbaines selon les densités prescrites

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

par le SCOT : exemple formes urbaines & paysages du bassin d'Arcachon et du val d'Eyre avec des densités de 80,50, 40, 20, 15 logements à l'hectare.

Le commissaire enquêteur fera la **recommandation de réaliser une étude à l'échelle de la communauté de communes de modèles d'habitat selon les densités urbaines définies par le SCOT** conciliant intensité du bâti, qualité de vie, spécificité architectural et paysager local, prenant en compte les modes de vies, les préoccupations d'intimité, les impératifs de coût abordable.

L'État dans son avis pointe comme insuffisance qu'il est essentiel de corriger la situation des logements aidés dans un contexte de besoins croissant. Le projet ne prend pas véritablement en compte les objectifs ambitieux du SCOT. Il demande de renforcer la **production de logement à coût abordable**, en se rapprochant davantage de la cible de 20 % définie à l'objectif 14 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

Le concept de logement à coût abordable offre une souplesse plus grande que des quotas de logements aidés.

L'objectif 14 du SCOT fixe pour les pôles une proportion d'au moins 20 % de logements à coût abordable dans la production de logements. Au sein de chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements, une part de logements à coût abordable est à inclure.

Après correction du maître d'ouvrage (sur la croix du Chénot le nombre de logements aidés programmés est de 35 au lieu de 0), les OAP prévoient 65 logements aidés sur 509 logements, en enlevant les 13 changements de destination, soit 13 %. Ceci est trop loin de l'objectif 14 du SCOT (20 %). L'autorité délivrant le permis d'aménager dispose d'éléments convaincants pour que l'opération ait une quotité de logements à des coûts abordables.

Le commissaire enquêteur émettra la **réserve de tendre vers l'objectif 14 du SCOT en augmentant le pourcentage de logements à coût abordable et en ayant une quotité de ces logements pour les opérations de plus de 10 logements.**

Concernant les **besoins des activités économiques**, le projet de PLU prévoit pour la zone d'activités Moulin Madame une extension de 8,47 ha dont 1,14 ha de surface commerciale. Le SCOT cadre la surface d'extension maximum pour cette zone à 10 ha. Le parc d'activités de la Gare a une extension de 1,06 ha pour l'entreprise sur place. Soit **un total de 9,53 ha**. L'Ae recommande d'analyser les besoins des acteurs économiques justifiant la consommation dédiée à l'activité économique, quitte à revoir à la baisse le projet. Le maître d'ouvrage explique les densifications d'entreprises en cours (Bio Mérieux...), les demandes. Il envisage de reclasser 3 ha en 2AU. Dans la logique d'une consommation foncière régulée par phasage suivant les besoins des activités économiques, le commissaire enquêteur inclura dans la **réserve** relative à la consommation foncière de **transformer plusieurs hectares de l'extension de la zone d'activité de Moulin Madame de 1AU en 2AU.**

**Interpellé par l'Ae et L'État sur les considérations environnementales**, le maître d'ouvrage argumente que la commune les intègre dans son projet l'environnement puisque l'ensemble des développements ont été concentrés sur le centre-ville de Combourg. À terme, cela permettra de limiter les déplacements motorisés et favorisera l'usage des déplacements doux et du train. Les 16 hameaux qui sont constructibles dans le PLU de 2006 ont été reclassés en zone Agricole / Naturelle. Ceci contribue à préserver la trame verte et bleue et à limiter les pollutions lumineuses (trame noire).

Les terrains situés en bordure du Lac Tranquille (ZNIEFF de type I) ont également été reclassés en zone agricole. Aussi, le PLU révisé intègre largement la préservation de l'environnement.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

L'État observe que **le secteur de la gare se caractérise aujourd'hui par une grande imbrication entre activités et habitat**. Certes l'évolution du secteur de la gare n'est pas un sujet à court terme. Réfléchir à une rationalisation de son organisation spatiale en organisant plus précisément la coexistence entre habitat et activités et à un projet d'aménagement serait judicieux. Le commissaire enquêteur fera la **recommandation de réfléchir à un projet d'aménagement du secteur de la gare** intégrant une évolution de l'organisation spatiale habitat & activité et de nouvelles capacités de développement.

La CDPENAF a émis un avis simple favorable (3 mars 2020) pour les 9 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont 6 STECAL à vocation économique, 1 relatif au camping existant, 1 relatif à une aire pour les gens du voyage, 1 relatif aux déchets verts et agricoles.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont trop souvent des **aspects qualitatifs peu développés**. Les OAP la Croix du Chénot, la Croix Briand 5, Grinhard, ZA Moulin Madame) ne proposent pas de traitement paysager des futures franges urbaines. L'État, le département d'Ille-et-Vilaine demandent d'intégrer d'une part le **traitement paysager des futures franges urbaines pour les 4 OAP** la Croix du Chénot, la Croix Briand 5, Grinhard, ZA Moulin Madame (l'OAP Mélesse devant être supprimé), d'autre part **des aspects relatifs à la qualité des entrées de ville pour les 2 OAP** La Croix Briand et "Moulin Madame".

Pour les espaces ayant fait l'objet de permis d'aménager, il est trop tard. Je ferai la **recommandation** d'intégrer **dans les OAP pour les parties n'ayant pas fait l'objet de permis d'aménager** (la Croix du Chénot TC3, Grinhard, ZA Moulin Madame) ou dans les futures OAP (Mélesse, les Mares rouges) d'une part le traitement paysager des futures franges urbaines, d'autre part des dispositions concourant à la qualité de ou des entrées de ville concernées.

Le maître d'ouvrage a répondu positivement aux demandes du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) gérant du SCOT de délimiter des secteurs à privilégier pour développer des activités et la production de locaux à destination de services et bureaux au cœur de la centralité et de définir les conditions des nouvelles implantations commerciales dans le site de flux « Moulin Madame » et dans la zone agricole,

11 secteurs dans le projet de PLU font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 8 secteurs habitat mixte, 2 secteurs d'activités économiques et 1 secteur équipement. Après enquête publique, suite aux observations, le maître d'ouvrage prévoit de supprimer l'OAP de Mélesse (1,65 ha) dont le zonage sera transformé de 1 AU à 2 AU pour réguler la consommation foncière.

Le **SCOT** introduit le **concept de limites durables pour le développement urbain** (objectif 23 du DOO) afin de permettre aux agriculteurs de mettre en place des stratégies de développement sur le long terme. Le périmètre défini dans le projet de PLU correspond à 41 ha. Le SCOT 2016-2030 cadre pour la commune de Combourg l'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte à 24 ha et celle pour les activités économiques à 10 ha, soit 34 ha, 7 ha de moins que les limites du développement durable. L'État demande de réduire ce périmètre. Le DOO indique que ces limites durables ont une échéance supérieure à celle du document d'urbanisme sans plus de précision. Dans ce contexte, **la diminution du périmètre de développement durable ne paraît pas s'imposer pour ce projet de PLU**.

Pour **l'alimentation en eau potable**, le captage d'eau potable de la Gentière sur la commune produit 24 % de l'eau distribuée. L'évolution projetée de la population conduit, avec des comportements similaires, à une augmentation de la consommation d'eau potable de l'ordre de + 20 % dans les 10 ans à venir. L'essentiel de la production dépend de syndicats extérieurs dont le Syndicat de Tinténac

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

(près de 71 % des volumes). Le Schéma Directeur Eau Potable préconise que la convention actuelle avec le SI de Tinténiac permettant un import de 274 000 m<sup>3</sup>/an soit à réévaluer au minimum à hauteur de 302 000 m<sup>3</sup>/an, ce qui assurerait les besoins futurs à l'échelle du projet de PLU. Encore faut-il que le SI de Tinténiac puisse l'assurer. Le commissaire enquêteur fera la **recommandation de s'en assurer**.

L'annexe sanitaire indique que si les constructions sont constantes et étalées tout au long du PLU, la **station d'épuration** pourrait être limitante dès 2022. Cette perspective est un peu pessimiste. La commune a entrepris depuis plusieurs années des travaux importants de remise en état du réseau avec un budget annuel assainissement de 300 000 €. Ainsi 22 km sur 27 km ont été transformés en séparatif. Les opérations d'aménagement récentes ont mis en place des réseaux séparatifs avec infiltration des eaux à la parcelle et/ à l'opération.

En 2019, les situations en % d'une part de charge hydraulique, d'autre part de charge organique sont selon l'exploitant VEOLIA pour chacune de l'ordre de 50 %. 19 dépassements en débit de référence ont eu lieu (15 en 2018).

La marge de traitement de la station d'épuration en 2019 a été estimée à 15 %, pourcentage probablement optimiste. Considérons 12 % soit 720 Equivalents-Habitants. Le projet de PLU prévoit 474 logements entre 2019 et 2029 soit + 1422 Equivalents-Habitants (à raison de 3 Equivalents-Habitants par logement). L'apport de l'extension de la zone d'activités est arbitrairement estimé à 250 Equivalents-Habitants soit globalement environ + 1670 Equivalents-Habitants. **Avec un développement linéaire du nombre d'habitants, la station sera saturée dans un peu plus de 4 ans.** La commune prévoit l'évolution de la station d'épuration pour 2025. Le site dispose de la capacité d'extension suffisante. Je ferai la **recommandation d'étudier rapidement l'évolution de la station d'épuration** qui dans son état actuel avec une évolution linéaire de la population prévu serait saturée avant 5 ans.

L'État et GRTgaz observent que **la réglementation associée à la présence de l'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression n'est pas prise en compte dans le PLU** dont la Servitude d'Utilité Publique instituée par arrêté préfectoral du 19 janvier 2017.

16 observations du public constatent que les **risques associés** à cette canalisation ne sont pas pris en compte dans le PLU, l'absence de réglementation, l'absence des servitudes.

Le maître d'ouvrage **intégrera dans le règlement la canalisation** de transport de gaz haute pression de GRTgaz oubliée **avec les servitudes associées**.

Pour les lignes électriques, RTE considère dans son avis que les tracés des ouvrages figurant au PLU arrêté son correctement représentés.

De nombreux courriers et courriels adressent le sujet de la **protection environnementale du Nord-Est de la commune** selon différents aspects : la trame verte et bleue, le corridor écologique régional, la non prise en compte de vues paysagères & de cônes de co-visibilité & d'une ligne de crête, le non-classement en terre Agricole à forte valeur, la nature du sol, des voiries inadaptées au futur trafic...dans le NORD-EST de la commune, secteurs Pont Saint Martin, Bourlidou, les Bouessières. Certaines observations sont fondées, d'autres moins.

Une raison de ces observations est le projet d'une structure de méthanisation sur la parcelle E 331 situé entre les trois hameaux Pont Saint Martin, Bourlidou, Les Bouessières faisant l'objet d'une forte opposition des riverains dans les hameaux à proximité.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

La MRAe note que la **Trame Verte et Bleue (TVB)** fait l'objet d'une protection de ses éléments favorables à l'environnement. Le PETR du SCOT estime que la trame verte et bleue est délimitée de manière précise. Les zones humides et les cours d'eau sont clairement identifiés et un inventaire bocager a été réalisé en vue d'identifier les linéaires de haies à protéger au règlement graphique et que l'ensemble des espaces boisés classés du PLU 2006 (environ 350 ha) sont retenus dans le projet de PLU révisé.

Cinq observations du public mettent l'accent sur la nature et le rôle d'une TVB et estiment qu'elle n'est pas ou pas suffisamment protégée.

**L'État demande d'intégrer dans les orientations du PADD des objectifs de restauration et de renforcement des éléments constitutifs de la TVB, d'identifier les secteurs à forts enjeux** avec notamment une trame bocagère prioritaire, d'étoffer le dispositif réglementaire en faveur de la TVB. Le paragraphe 4 "Préserver et valoriser la trame verte et bleue" du PADD exprime les objectifs de préserver, protéger, maintenir les éléments de la trame verte et bleue. Il ne parle pas de restauration, objectif qui pourrait être rajoutée sans constituer, à mon sens, une modification substantielle. J'en ferai la **recommandation**. La **décision** exprimée dans le mémoire en réponse du **maître d'ouvrage** de passer, suite aux observations, les **haies en loi Paysage** (élément important de la TVB) de 98 km à 157 km (**+ 60 %**) sur les 389 km de haies repérées est à **souligner** (in fine + 38 % par rapport au PLU actuel). Cette **extension de classement concerne des secteurs** dits « sensibles » (périmètre de protection de captage de la Gentière, boisements à proximité des corridors écologiques) qui sont des secteurs à **forts enjeux**.

Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** de Bretagne identifie dans la commune le **corridor écologique régional Est-Ouest n° 16** « Connexion massifs forestiers et bocages des marches de Bretagne / Plateau du Penthièvre », pour lequel l'objectif est le maintien de la fonctionnalité écologique. Le SRCE met également en évidence deux réservoirs de biodiversité, situés au Nord et au Sud de la commune.

22 observations demandent la prise en compte du corridor n° 16 et/ou une protection de l'environnement associée renforcée. Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que l'ensemble des boisements forestiers, du bocage, des cours d'eau et des zones humides ont permis de définir le corridor écologique n° 16 à l'échelle parcellaire. Ce corridor passe au nord et à l'est du Bourlidou en suivant les cours d'eau existants. Les corridors écologiques identifiés à l'échelle régionale ont été traduits dans le PLU et classés en zone naturelle. Cette **réponse n'est pas satisfaisante**. Le **corridor écologique a un rôle complémentaire à la trame verte et bleue**. Il se situe en partie en dehors de cette trame et permet notamment des échanges d'espèces animales. Le corridor écologique régionale n° 16 est cité seulement dans le rapport de présentation. Il ne suit pas les cours d'eau existants. Son espace se situe surtout selon un zonage A.

Étant donné que le corridor écologique est **un maillon important notamment d'échanges pour les espèces animales, qu'il assure une continuité écologique indispensable, qu'il se situe dans le secteur Nord-Est de la commune sur une zone essentiellement agricole sans beaucoup d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue**, le fait que sa largeur de plus de 800 m laisse de la marge vis-à-vis des exploitations agricoles, la recommandation de l'Ae d'un zonage A et N corridor, j'exprimerai la **réserve d'intégrer dans le règlement le corridor écologique régional n° 16 avec des dispositions de protection** afin de maintenir un réseau d'échanges pour les espèces animales et de compensation en cas de destruction d'éléments principalement de trame verte et bleue contribuant au rôle de ce corridor.

L'Ae recommande de prendre en compte des **enjeux d'amélioration de la qualité des cours d'eau** et de prévoir des mesures visant à les maîtriser. Le maître d'ouvrage développe des actions concourant

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

à la reconquête de la qualité des eaux superficielles (extension de la zone N, extension de la longueur des haies loi Paysage). Le PADD ne fait pas référence au sujet de la qualité des eaux. Je ferai la **recommandation d'introduire dans** le paragraphe 4 "Préserver et valoriser la trame verte et bleue" du PADD **l'objectif de concourir à la reconquête de la qualité** des eaux superficielles.

Pour les **zones humides**, le maître d'ouvrage indique, en réponse à une question de l'État, **qu'une expertise zone humide a été réalisée sur l'ensemble des secteurs classés en extension urbaine**. De par le SDAGE Loire Bretagne, les CLE sont responsables de la qualité des inventaires de zones humides sur leur territoire. Pour vérifier cette qualité, la CLE du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais a mis en place un protocole de validation des inventaires.

7 observations font référence à la présence de zones humides non répertoriées dans le corridor écologique secteur NORD-Est de Combourg (bord du ruisseau du Bourlidou, le long de la C18...), à une zone inondable du ruisseau du Bourlidou par remontée de nappe.

Le maître d'ouvrage précise que **l'inventaire des zones humides figurant au PLU arrêté étant celui fourni par les SAGEs, il ne sera pas modifié**.

14 observations font référence à l'identification des **vues paysagère** par le SCOT et l'Atlas des paysages, à des **zones de co-visibilité**, à une **ligne de crête** non pris en compte par le projet de PLU. Les aspects vues paysagères, cônes de co-visibilité ont fait **l'objet d'un travail important** qui a duré plusieurs années, matérialisés dans les servitudes relatives au **Site Patrimoine Remarquable**. (SPR). Son périmètre intègre une partie importante d'espaces ruraux plus étendue au sud et au Nord-ouest, sans s'étendre vers le Nord-Est avec notamment un nombre conséquent de cônes de visibilité. La ligne de crête n'est pas prise en compte.

19 observations interpellent sur **l'absence de protections archéologiques**, la non-protection de la zone des cinq Chemins, de l'ancienne voie romaine, du secteur de l'ancien temple romain, sur l'historique, sur ces vestiges qui doivent être protégés et valorisés, sur la non-valorisation touristique du secteur Nord-Est. Le rapport de présentation liste **54 sites archéologiques**. La carte de l'AVAP identifie dans le secteur Nord-Est trois sites archéologiques à proximité des lieux-dits suivants : Bourlidou, la Haute Boissière, la Noé Beaumont. Le nombre et l'étendue des sites archéologiques répertoriés dans le secteur sont déjà conséquents.

Le maître d'ouvrage rappelle dans son mémoire en réponse que les **Zones de Présomptions de Prescriptions Archéologiques sont définies par la DRAC**. Ces zones se superposant avec la trame verte et bleue et notamment les zones humides, il a été décidé de produire une carte spécifique des informations surfaciques. À la demande de la DRAC les numéros seront ajoutés sur ce plan.

Le maître d'ouvrage indique qu'il n'y a pas de projet de valorisation touristique de la zone.

16 observations constatent l'absence de la **vallée du Bourlidou** sur la carte AVAP et demandent la protection de la vallée du Bourlidou. Effectivement la délibération du 13 décembre 2019 du conseil municipal de Combourg relative à l'approbation de l'AVAP indique que le périmètre principal de l'AVAP inclut la vallée du Bourlidou. Le **tracé** de cette vallée du Bourlidou demeure **flou, méconnu** pour beaucoup, y compris de certains élus, plaidant pour son **probable peu d'intérêt**. Il semble qu'il arrive de la commune de Trémeheuc, longe vers l'ouest la limite des deux communes, prendrait le nom de la Bouteillerie, redescendrait et rejoindrait le Linon. L'AVAP semble n'en comporter qu'une faible fraction.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

13 observations demandent pourquoi les zones de haute qualité des sols se situant dans le secteur de Bourlidou, la Haute Boissière, la Noé Beaumont n'apparaissent pas sur la carte du PLU, contrairement à celle du SCOT. Deux secteurs de terres de haute qualité, zones Ap, ont été identifiés. Ceci est critiqué par la chambre d'agriculture.

L'objectif 48 du DOO du SCOT distingue 2 types de terres agricoles à protéger : les espaces de haute qualité des sols sans prescriptions fortes et les "terres agricoles à protéger" les préservant de toute construction sauf agricole. Le maître d'ouvrage a identifié un troisième type : les terres agricoles à forte valeur agronomique, qui autorisent les nouvelles constructions et les extensions pour les exploitations agricoles et forestières. Il souligne que ce sont les agriculteurs qui ont identifié les terres les plus à même de correspondre à ce zonage, démarche ayant un caractère pertinent.

La commune de Combourg et la communauté de communes Bretagne romantique n'ont **pas de politique de compensation en terres agricoles en amont de l'urbanisation de terrains exploités : acquérir, lors d'opportunité, des terres agricoles pour les rétrocéder en compensation...** Certaines collectivités, s'y emploient. Cela s'inscrit dans la durée, requiert une attention continue et une grande persévérance. J'en ferai la **recommandation**.

Les propriétaires des parcelles de l'OAP n° 3 **Longues Pierres** (0,8 ha) demandent que ce site soit remplacé par d'autres parcelles leur appartenant quasi viabilisées situées plutôt en extension urbaine. Le commissaire enquêteur a visité le site de Longues Pierres. Il a constaté un ensemble d'arbres exceptionnels, un verger et potager remarquable, un site particulièrement bien entretenu.

Le maître d'ouvrage exprime la position suivante : Dans un contexte de gestion économe des sols, la densification de secteurs en plein centre-bourg peu ou non urbanisés est privilégiée par rapport à l'extension de l'urbanisation. L'OAP "longues Pierres" sera **conservée** : Le nombre de logements à réaliser sur ce site de projet est fixé à 22 logements soit une densité de 28 logements par hectare. Le site des Longues Pierres est constitué d'espèces ornementales et horticoles qui présentent effectivement un intérêt paysager, mais peu d'intérêt au point de vue de la biodiversité. Ce site s'inscrit par ailleurs entre une zone d'activité et un lotissement. L'aménagement d'un parc urbain public sur cette parcelle ne fait pas aujourd'hui partie des projets de la commune. Cette urbanisation ne conditionne pas la disparition totale du couvert boisé.

Longue Pierres est effectivement moins en extension urbaine que Mélesse. Le passage de 18 logements (22 logts/ha) à 22 (28 logts/ha) tend vers l'objectif fixé par le SCOT de 30 logts/ha dont l'État, l'Ae, le PERT du SCOT réclament l'application.

Cette opération ne paraît pas présenter une urgence pour la commune, facilitant la prise en compte du contexte humain. **Cet espace comporte des arbres exceptionnels**. Je ferai la **recommandation de préserver** dans l'OAP **des éléments paysagers exceptionnels** de ce site.

Le périmètre de l'OAP **Duchesse Anne** n'est **pas modifié**. Son nombre de logements passe de 13 à 15.

8 observations demandent le maintien de la **constructibilité de terrains** (en général dans des hameaux) qui le sont dans le PLU actuel et qui ne le sont plus dans le projet de PLU ou demandent, pour 2, des explications. 4 observations demandent de rendre constructible un terrain connexe à l'agglomération ou à un village. 4 observations demandent de rendre un terrain constructible hors agglomération et village.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Le maître d'ouvrage rappelle le contexte législatif et réglementaire avec la loi Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle II, du 12 juillet 2010, réaffirmée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission de lutter contre l'étalement urbain et d'établir un aménagement économe de l'espace par la densification.

L'urbanisation au sein des hameaux, réalisée au coup par coup, par division parcellaire de grands terrains le long des axes et réseaux, est facteur d'étalement urbain : depuis 2018, 28 logements ont été construits dans les hameaux, représentant une superficie de 2.6 hectares. Cette densité (10 logements/hectare) n'est pas compatible avec une gestion économe des sols, ni avec les objectifs de densité résidentielle fixés dans le SCOT du Pays de Saint-Malo (30 logements par hectare pour l'agglomération de Combourg).

Ainsi **16 des 18 hameaux constructibles du PLU de 2006 ont été reclassés en zone agricole**. Les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées (cf. règlement littéral). Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont pas autorisées pour des tiers.

Il en résulte pour le projet de révision du PLU de Combourg plus de 119 hectares reclassés en zone agricole ou naturelle (non constructibles pour les tiers).

Le PLU en vigueur [2006] classe 399 ha constructibles :

- 110, ha en zones à urbaniser (zones AU)
- 40 ha en zones NPv et NPh (hameaux constructibles)
- 249 ha de zones urbanisées (zones U).

Le PLU arrêté classe 280 ha constructibles :

- 18 ha en zones à urbaniser (zones AU)

262 hectares de zones urbanisées (zones U).

La démarche du maître d'ouvrage et les modifications de zones constructibles en résultant s'inscrivent dans les prescriptions législatives et réglementaires. **Ce contexte, notamment juridique, ne permet pas la constructibilité de nouvelle habitation dans les hameaux. Les besoins en logements cadrés avec une densité quasi imposée sont assurés par les opérations en cours et la capacité de 2 sites (2,7 ha Mélesse et les Marres Rouges), conduisant à des réponses négatives pour les demandes de constructibilité de terrain (nouveau ou maintien) en extension urbaine.**

**Ces 16 demandes relatives à la constructibilité et à la modification de zonage ne seront pas retenues.**

Le sujet du **changement de destination** a fait l'objet de demandes de l'État et 6 demandes de propriétaires.

Le maître d'ouvrage indique que les observations de l'État seront prises en compte : Les bâtiments de moins de 60m<sup>2</sup> ou en mauvais état seront retirés de l'inventaire, le règlement littéral sera modifié pour intégrer les remarques (seuil plancher de 60m<sup>2</sup>).

Pour les 6 demandes de propriétaires demandant qu'un ou des bâtiments soient répertoriés afin de pouvoir changer de destination, le maître d'ouvrage précise que **plusieurs demandes d'identification pour changement de destination ne sont pas nécessaires car les bâtiments ont déjà la destination d'habitation et que tous les bâtiments qui correspondent aux critères des changements de destination (bâtiment agricole, de + de 60m<sup>2</sup> au sol, en pierre ou en terre, couverts et en bon état) seront intégrés** à l'atlas. Il conviendra de faire part aux propriétaires du résultat de leur demande. Les réponses du maître d'ouvrage sont globalement satisfaisantes

Une observation demande que leur **propriété** dans un **état déplorable** et souvent **squattée ne soit plus classée patrimoine bâti à préserver** au titre de l'article L15-19 du code de l'urbanisme. Le maître d'ouvrage répond négativement. Laisser cette propriété dans un état déplorable et sujet au squat n'est

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

pas une réponse satisfaisante. Je **recommande** à la municipalité de **réexaminer les solutions possibles** pour ne pas laisser le bâtiment dans cet état.

3 observations, trois riverains différents, demandent que le **tracé de l'emprise n° 11 pour la création d'un chemin piétonnier** (emprise initiale 601 m<sup>2</sup>) soit modifié afin de longer sur le bord ouest **l'OAP de la Grenouillère** au lieu de la traverser. 2 observations demandent la suppression du chemin piéton. 1 observation demande la réalisation de trottoirs route de Dingé avec chicanes pour diminuer la vitesse des véhicules. 2 observations demandent une **densité de logements dans l'OAP** bien moindre. La municipalité propose de **garder l'emplacement réservé dans la partie nord et de ne garder qu'un principe de liaison douce** (dont le tracé sera à définir en fonction de l'aménagement du secteur). La **densité n'est pas modifiable**. Pour l'entrée de ville via la route de DINGÉ, le maître d'ouvrage précise qu'un aménagement de la voie est prévu par la municipalité : création de stationnement, de trottoirs et sécurisation routière. La réponse relative à la protection des arbres est peu ambitieuse. Je ferai la **recommandation** de privilégier une liaison douce contournant l'OAP avec un accès pour celle-ci, **d'identifier plus largement un ensemble d'arbres à protéger**, de mettre en place des dispositifs modérant la vitesse sur l'entrée de ville route de DINGÉ.

Pour **l'étang de Combourg, ZNIEFF de type 1**, le **rejet de substances polluantes** est identifié comme un facteur à l'impact notable (Inventaire National du Patrimoine Nature). L'Ae attire l'attention sur les conditions de la préservation la ZNIEFF. Le maître d'ouvrage fait remarquer que contrairement au PLU de 2006 qui classe l'ensemble des terres agricoles entre le lac tranquille et l'urbanisation existante (Nord de l'étang) comme constructible, le projet de PLU les classe en zone agricole ce qui limitera les apports d'eaux pluviaux dans l'étang. Le règlement littéral impose un % de surfaces perméables. Dix bassins d'orages du centre-ville de Combourg sur onze régulent et décantent avant leurs rejets dans l'étang ou en amont de ce dernier ; **La tendance est à l'amélioration**.

L'État préconise d'intégrer au projet communal la dimension « **nature en ville** ».

L'**AVAP** a identifié un **certain nombre de jardins protégés au sein de l'agglomération**. Le maître d'ouvrage fait remarquer que le règlement littéral du PLU impose un % de surface perméable au sein de chaque unité foncière. Ces dispositions permettront de favoriser la nature en ville. Le site de Longues Pierres est un exemple (temporaire) de nature dans la ville.

Une observation constate l'absence de **trame noire** dans le projet.

Le maître d'ouvrage fait part des éléments suivants : la commune a souhaité concentrer ses secteurs de développement autour du bourg. Cela aura pour effet de réduire fortement les impacts liés à la création de nouvelles sources lumineuses sur la trame noire.

Seule une petite partie de la commune bénéficie d'un éclairage public (bourg). Les hameaux ne bénéficient pas d'éclairage public. Les 9 :10<sup>e</sup> de cet éclairage sont éteints entre 23h et 6h.

Ces réponses comportent **des éléments contribuant** à la trame noire.

Le maître d'ouvrage précise dans son mémoire en réponse que **les marges de recul relatives aux routes Départementales classées B et C ont été intégralement reportées** dans le règlement graphique.

L'Ae observe que Combourg est classée catégorie 3 pour le **radon** par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN). À ce titre, les habitats de la commune et constructions nouvelles sont susceptibles d'avoir un taux de radon élevé dans l'air. Le maître d'ouvrage répond qu'il n'apportera

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

aucune suite. Une approche est de demander à l'aménageur d'effectuer ces mesures, d'informer les futurs acquéreurs et de prendre d'éventuelles dispositions suivant les valeurs mesurées. Au-delà de 1000 Bq/m<sup>3</sup> par exemple traiter le soubassement pour réduire l'entrée du radon, augmenter le renouvellement d'air à l'intérieur des pièces habitées pour diluer le radon...).

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que **l'ensemble des demandes de l'État, GRTgaz, chambre d'agriculture, conseil municipal de Combourg, CDPENAF relatives au règlement sera pris en compte.**

L'Ae recommande à la commune d'intégrer dans l'évaluation environnementale du projet de PLU celle du **projet de contournement Nord du bourg**, notamment dans l'état initial et l'évaluation des incidences, estimant que s'il ne fait pas l'objet de mesures permettant sa réalisation à court terme, il doit être évalué dès lors qu'il est prévu par le PADD. Le maître d'ouvrage observe que la ville de Combourg supporte aujourd'hui un transit Est-Ouest de poids lourds qui pose problème en termes de sécurité et de cadre de vie et qu'il y a lieu de le dévier. Ce contournement relierait la Route de Dol à la Route de Saint-Léger. Il indique les éléments suivants : le tracé n'est pas connu à l'heure actuelle et fera l'objet d'échanges avec la chambre d'agriculture et les exploitants agricoles.

Aujourd'hui, le contournement est au stade de programmation prioritaire à l'échelle départementale. Lorsque la programmation sera connue plus précisément, des études spécifiques et notamment environnementales et agricoles seront menées pour évaluer les incidences de ce projet. L'inscription de ce projet dans le PADD permettra à la collectivité de mener à bien les démarches pour sa réalisation (négociation amiable, Déclaration d'Utilité Publique).

**La non-connaissance du fuseau de tracé, de l'horizon de réalisation rend difficile une évaluation environnementale et interpellerait en l'état sur son degré de pertinence.**

Concernant **les transports collectifs**, le PETR (organe du SCOT) préconise que le projet intègre une réflexion sur le ou les sites à privilégier pour les dessertes en transport collectif.

L'État recommande de faire des choix d'orientations plus contrastés en faveur du développement des modes de déplacements collectifs, alternatifs, et de l'intermodalité.

Le maître d'ouvrage rappelle que **la gare** ferroviaire de Combourg a accueilli 260 000 passagers en 2019 ; environ 350 véhicules par jour sont stationnés sur le parking de la Gare. Le parking dispose d'une capacité de **500 places** et **d'une zone Multimodal et deux sites dédiés au stationnement 2 roues**. Des arrêts de transports en commun sont présents sur la commune. Le projet de PLU de Combourg anticipe le développement du train avec la mise en place d'un emplacement réservé au profit de la commune pour permettre la réalisation de nouveaux stationnements. Par ailleurs la mairie réfléchit à **développer** le nombre de places de **stationnement dédiées aux vélos**. Toutefois, elle regrette que les trains ne disposent pas de suffisamment de place pour permettre d'emmener son vélo à bord. Ce point est reproché par les usagers, notamment depuis que les trains sont à double niveau.

Une **aire de covoiturage** est présente en sortie de la ville au niveau du secteur de la Grenouillère. Dans le cadre du développement de la Z.A Moulin Madame, il est prévu la réalisation d'une aire de covoiturage. Également, dans le cadre du Schéma des aires de covoiturage du PETR, une proposition a été faite à proximité de la départementale au carrefour du Maroc (rond-point de la route de Lanhélin). Un Schéma de déplacement en doux est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes Bretagne romantique ;

Par ailleurs, l'AUDIAR et le PETR travaillent actuellement à un schéma des aires de covoiturage. Ces études ont vocation à alimenter le projet de PLUI.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

Les dimensions trains, stationnements intermodaux, aires de covoiturage sont effectivement prises en compte substantiellement avec l'appoint à venir des schémas de déplacements doux et d'aires de covoiturages à l'échelle de la communauté de communes. Bémol : la commune n'est pas desservie par un réseau de bus (hors cars scolaires).

9 cosignataires demandent la **création un cheminement doux pour cyclistes et piétons entre la haute Racinais et la gare VC 17 et/ou 115**. Cette liaison est utilisée quotidiennement par des enfants pour l'école dans un contexte de véhicules ayant des vitesses mesurées élevées. Le président de la communauté de communes faisait part dans sa réponse d'août 2018 que l'instance serait *“très attentive à la prise en comptes des modes de déplacements doux qui seront mis en place sur la commune de Combourg, dans le cadre de la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme”*.

Le maître d'ouvrage indique que ce projet de liaison douce ne sera pas matérialisé au PLU par un emplacement réservé. Toutefois les élus réfléchissent à l'opportunité d'aménager le bas-côté de cette voie. Le tracé des liaisons douces peut être matérialisé dans le règlement graphique du PLU. Le maître d'ouvrage ne paraît pas retenir cette possibilité. Étant donné son utilisation quotidienne, notamment par des enfants pour l'école, je ferai la **recommandation de prendre en compte la demande** d'un cheminement doux entre la haute Racinais et le réseau de liaison douce de l'agglomération de Combourg notamment en incluant cette liaison dans le schéma directeur de liaisons douces de la communauté de communes.

Une observation préconise l'aménagement d'un chemin piéton et VTT sécurisé du sentier qui débouche face à la station ErDF (route D 796) et la route de Boutenillet (coté Nord). Les élus réfléchissent à l'opportunité d'aménager le bas-côté de cette voie.

La commune de Combourg dispose de 1 école maternelle et 1 école élémentaire publique, 1 école primaire privée, 2 collèges (public et privé), 1 lycée.

Pour **l'école primaire**, des études, observent les ratios suivants confirmés sur le terrain : 0,3 enfant en maternelle & école élémentaire par logement (0,13 en maternelle, 0,17 en élémentaire).

Pour Liffré ce ratio était en 2016 de 0,31 élève. Pour Combourg ce ratio en 2016 était de 0,31 (809 élèves en primaire, 2607 résidences principales).

Au-delà de 2016, 598 logements nouveaux sont planifiés **jusqu'à 2030**.

Cela correspond à de l'ordre de 180 enfants supplémentaires en écoles primaires avec le ratio 0,30 enfant en maternelle & école élémentaire par logement. En considérant des classes de 25, cela implique globalement **7 classes en plus (3 en maternelle, 4 en primaire)**. Ne sont pas comptabilisés les enfants accueillis dans les écoles venant d'autres communes.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique les possibilités d'ajout de 2 classes de maternelles et de 5 classes élémentaires, ce qui répond largement à l'évolution pour l'école élémentaire mais nécessitera une classe supplémentaire pour l'école maternelle. L'école primaire n'est qu'un segment du continuum éducatif.

Je ferai la **recommandation d'identifier les besoins et préparer l'accueil des nouveaux enfants dans les différentes composantes** (crèches, assistantes maternelles, écoles maternelles, élémentaires...), les opérations en cours et se profilant représentant près de 600 logements pour la population nouvelle dans les 10 prochaines années.

Le sujet des **Indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement** est important.

Le maître d'ouvrage répond sur la gouvernance qui sera assurée par la commission urbanisme de Combourg mais pas sur les indicateurs. Dans ce projet de PLU, les indicateurs de suivi sont définis

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

selon deux grands axes : le cadre de vie et l'environnement, le développement urbain, économique et social

Le premier axe mériterait d'être étoffé en indicateurs environnementaux, comme le souligne l'Ae. Exemples d'indicateurs complémentaires possibles : la qualité des eaux de cours d'eau importants, l'Indice d'abondance pour les types d'espèces emblématiques du territoire, le nombre de sinistres dus à une inondation...

Je ferai la recommandation d'étoffer les indicateurs environnementaux de résultats d'application du PLU dans un prochain PLU qui sera probablement le PLUI.

Il convient de **souligner la large prise en compte par le maître d'ouvrage des recommandations de l'Ae, des demandes de l'État, du PERT du SCOT et autres PPA sur des sujets importants comme la consommation foncière, la densité de logements, accroître la protection d'éléments constitutifs (haies loi Paysage) de la trame verte et bleue sur des espaces sensibles**. Deux réserves (relatives à la consommation foncière et à la densité moyenne de logements) correspondent à la mise en œuvre d'évolutions proposées par le maître d'ouvrage et/ou la commune. L'ensemble des évolutions retenues par le maître d'ouvrage que j'estime positives améliore substantiellement le projet. Le pourquoi des 12 recommandations est expliqué dans les appréciations.

**TIRANT le bilan** de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

J'émetts un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de COMBOURG.

### Sous trois RÉSERVES

**Réserve n° 1 :** Diminuer le potentiel de consommation foncière avec une régulation sous forme de phasage fonction de l'évolution de la population et des besoins pour les activités économiques avec la transformation du secteur de Mélesse (de l'ordre de 1,6 ha) et de plusieurs hectares de l'extension de la zone d'activité de Moulin Madame de 1AU en 2AU.

**Réserve n° 2 :** Pour les logements, d'une part être proche de l'objectif 4 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT : la densité **moyenne** de logements sur l'ensemble des opérations qui représenterait environ 520 logements soit de l'ordre de 30 logts/ha en améliorant notamment la densité de logements sur des tranches de la Croix du Chénot et dans les dents creuses, d'autre part tendre vers l'objectif 14 du SCOT en augmentant le pourcentage de logements à coût abordable et en ayant une quotité de ces logements pour les opérations de plus de 10 logements.

**Réserve n° 3 :** Intégrer dans le règlement le corridor écologique régional n° 16 avec des dispositions de protection afin de maintenir un réseau d'échanges pour les espèces animales et de compensation en cas de destruction d'éléments de trame verte et bleue contribuant au rôle de ce corridor.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

### Assorti de 12 recommandations

**Recommandation n° 1 :** Intégrer dans le paragraphe “Préserver et valoriser la trame verte” du PADD un objectif de restauration et de renforcement des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue présentant de forts enjeux et un objectif de concourir à la reconquête de la qualité des eaux superficielles.

**Recommandation n° 2 :** S’assurer auprès du syndicat Intercommunal de Tinténiac que la convention de fourniture d’eau potable puisse être augmentée de 10 %.

**Recommandation n° 3 :** Étudier rapidement l’évolution de la station d’épuration qui dans son état actuel avec une évolution linéaire de la population prévu serait saturée avant 5 ans.

**Recommandation n° 4 :** Préserver dans l’OAP Longues Pierres des éléments paysagers exceptionnels de ce site.

**Recommandation n° 5 :** Privilégier une liaison douce (emplacement réservé n° 11) contournant l’OAP de la Grenouillère avec un accès pour celle-ci, d’identifier plus largement un ensemble d’arbres à protéger, de mettre en place des dispositifs modérant la vitesse sur l’entrée de ville route de DINGÉ.

**Recommandation n° 6 :** Intégrer dans les OAP pour les parties n’ayant pas fait l’objet de permis d’aménager (la Croix du Chénot TC3, Grinhard, ZA Moulin Madame) et dans les futures OAP (Mélesse, les Mares rouges) d’une part le traitement paysager des futures franges urbaines, d’autre part des dispositions concourant à la qualité de ou des entrées de ville concernées.

**Recommandation n° 7 :** Prendre en compte la demande d’un cheminement doux entre la haute Racinais et le réseau de liaison douce de l’agglomération de Combourg notamment en incluant cette liaison dans le schéma directeur de liaisons douces de la communauté de communes.

**Recommandation n° 8 :** Identifier les besoins et préparer l’accueil des nouveaux enfants dans les différentes composantes (crèches, assistantes maternelles, écoles maternelles, élémentaires...), les opérations en cours et se profilant représentant près de 600 logements pour la population nouvelle dans les 10 prochaines années.

**Recommandation n° 9 :** Réaliser une étude à l’échelle de la communauté de communes de modèles d’habitat selon les densités urbaines définies par le SCOT conciliant intensité du bâti, qualité de vie, spécificités architecturales et paysagères locales, prenant en compte les modes de vies, les préoccupations d’intimité, les impératifs de coût abordable.

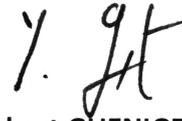
## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR LE PROJET

**Recommandation n° 10** : Développer une politique d'accompagnement du secteur Agricole en amont de l'urbanisation de terres agricoles (compensation en terres agricoles achetées par la collectivité lors d'opportunité...)

**Recommandation n° 11** : Réfléchir à un projet d'aménagement du secteur de la gare intégrant une évolution de l'organisation spatiale habitat & activité et de nouvelles capacités de développement

**Recommandation n° 12** : Étoffer les indicateurs environnementaux de résultats d'application du PLU.

Le 16 septembre 2020



Yves Hubert GUENIOT