

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

RAPPORT D'ENQUÊTE



Le 16 septembre 2020

RAPPORT D'ENQUÊTE**SOMMAIRE**

I.	Table des matières	
II.	OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE	9
III.	LE CADRE JURIDIQUE	9
	Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme	9
	Le cadre juridique de l'enquête publique	9
IV.	LA COMMUNE DE COMBOURG	9
	Démographie perspective d'évolution	10
	Logements	11
	Emplois et activités	12
	Activité Agricole	13
V.	LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	14
	Bref historique	14
	Objet du PLU	14
	Concertation préalable en 2019	14
	Éléments dimensionnant du projet de révision du plan local d'urbanisme	15
	Le rapport de présentation	15
	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	15
	Les choix pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	16
	Scénario d'évolution retenue	16
	Consommation et artificialisation d'espaces	16
	Logements; densités; logements à un coût abordable	17
	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	18
	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	23
	Synthèse des incidences vis-à-vis des pollutions et nuisances	23
	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
	Avis de l'Autorité Environnementale, des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF	25

RAPPORT D'ENQUÊTE

VI.	LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE. COMPLÉTUDE	25
	Complétude du dossier d'enquête	25
	Composition du dossier d'enquête publique	26
	Documents liés à l'organisation ou reçus pendant l'enquête.....	26
	Le dossier projet Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté.....	26
VII.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	28
	Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique.....	28
	Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête	28
	Réunions.....	28
	Information du public.....	28
	L'information réglementaire dans la presse	29
	L'affichage réglementaire en mairie et sur les sites.....	29
VIII.	LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	30
	Les conditions d'accueil du public	30
	Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur	30
	Visites de sites	30
IX.	BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	31
X.	OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	31
XI.	AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	32
XII.	DEMANDES, RECOMMANDATIONS, OBSERVATIONS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DE LA CDPENAF	33
1.	Complément résumé technique au dossier d'enquête.....	33
2.	Articulation PLU Combourg - PLUI.....	33
3.	Projet démographique	34
4.	Consommation foncière ; phasages, zonage long terme 2AU	36
	Approches d'estimation de la consommation foncière	37
	TRAMEL et RINIAC	41
	Limitation de la consommation foncière.....	42
5.	Logements ; Densité de logements à accentuer pour respecter une densité moyenne de 30 logts/ha ..	45
6.	Pas assez de logements aidés. Renforcer la production des logements à coût abordable	50
7.	Besoins en logements pour les personnes à mobilité réduite, personnes âgées, les jeunes travailleurs	52
8.	Changement de destination	52
9.	Besoins pour les activités économiques.....	53
10.	Centralité avec secteurs privilégiés pour les activités économiques. Conditions pour des activités économiques à Moulin Madame et en zone agricole.....	54
11.	STECALS.....	55
12.	OAP; opérations d'ensemble unique; formes urbaines ; entrées de ville	55

RAPPORT D'ENQUÊTE

Préconisation d'une opération d'ensemble unique sur les secteurs d'urbanisation les plus importants	55
Préconisation d'objectifs de formes urbaines et de types de logements	56
Préconisation d'un traitement paysager des futures franges urbaines sur 5 OAP et des éventuelles interfaces qualitatives avec les entrées de villes.....	57
OAP et qualité d'entrées de ville	57
Préconisation de haies denses et de talus en limite de parcelles AU et recul des constructions	57
OAP Zone d'Activités Moulin Madame compensation au regard de l'artificialisation des sols restauration de cours d'eau et de zones humides	57
13. Justification des choix	59
14. Secteur de la gare ; organisation habitats & activités ; Pôle intermodal gare ferroviaire.....	60
15. Secteurs à urbaniser inventaires obligatoires.....	60
16. Emplacement réservé	61
17. Les limites du développement durables	61
18. Alimentation en eau potable	61
19. Zonage d'assainissement	63
20. Station d'épuration ; réseaux de collecte des eaux usées.....	63
21. Canalisations de transport de gaz haute pression et installations annexes	67
22. Trame verte et bleue & biodiversité & corridor écologique ; trame bocagère	70
23. ZNIEF de type 1 « Étang de Combourg ».....	75
24. Milieux naturels remarquables	77
25. Milieux aquatiques ; qualité des cours d'eau	78
26. Diagnostic paysage et patrimonial.....	79
27. La nature dans la ville.....	79
28. Inventaire des zones humides.....	79
29. Impact du projet sur l'activité agricole	80
30. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU.....	80
31. Espaces agricoles à forte valeur agronomique (zone Ap).....	81
32. Marges de recul sur les routes Départementales A, B, C éventuellement D ; plans d'alignement	82
33. Transports collectifs	83
34. Liaisons douces	84
35. Section de chemins inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) à inscrire.....	84
36. Vélos Disposition réglementaire pour le stationnement des vélos	84
37. Stationnement recensement ; mutualisation	85
38. Mobilité.....	85
39. Indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement	85
40. Le contournement routier	86
41. Sites, paysage, patrimoine	87

RAPPORT D'ENQUÊTE

42.	Risques d'inondation par remontée de nappes.....	87
43.	Canalisation de transport de gaz haute pression.....	88
44.	Nuisances sonores.....	89
45.	Radon	89
46.	Changement climatique, énergie	89
47.	Rapport de présentation	91
48.	PADD	91
49.	Règlement graphique.....	92
50.	Règlement littéral	94
51.	Annexes PLU.....	95
52.	Numérisation.....	95
XIII.	EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	95
	Demande d'annulation de l'enquête publique.....	95
	Affichage non conforme et insuffisant	96
	Oubli de l'AVAP, enquête Publique à refaire.....	96
	Interrogation sur l'utilité de ce projet de révision du PLU dans le contexte de l'élaboration en cours du PLUI	97
	Pourquoi cette enquête publique en pleine période estivale ; chevauchement enquête consultation source de confusion	97
	Accès sur internet compliqué, plans difficiles à lire	98
	Protection environnementale du secteur NORD-EST & CENTRE-EST : PONT SAINT MARTIN, BOURLIDOU, BOUESSIÈRE, BEAUMONT.....	98
	Le projet de méthanisation	98
	Effets du projet de méthanisation de la SAS METHA JC faisant l'objet d'appréciations négatives	100
	Absence de limites pour une ICPE.....	100
	Absence du corridor écologique régional n° 16 dans le règlement	101
	La Trame Verte et Bleue (TVB) ; croisement avec le corridor écologique	106
	Compatibilité du Projet de méthanisation SAS METHA avec le zonage A	108
	Absences de points de vues paysagères, de la ligne de crête avec Trémeheuc, de zone de co-visibilité inscrit au SCOT, de projet paysager en zone Nord-Est.....	110
	Absence de protections archéologiques, non-protection de la zone des cinq Chemins, de l'ancienne voie romaine (625 m), du secteur de l'ancien temple romain. Non-valorisation touristique	112
	La vallée du Bourlidou; lien avec l'AVAP; ruisseau du Bourlidou.....	116
	Protection des zones de haute qualité des sols dans le secteur de Bourlidou, la Haute Boissière, la Noë Beaumont.....	119
	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...)	120
	Zone inondable du ruisseau du Bourlidou par remontée de nappe; parcelle E331 en zone inondable.....	121
	Canalisations de gaz haute pression, poste de gaz; lignes électriques	122
	Ligne électrique enterrée le long de la voirie bordant le champ support du projet de méthanisation	123

RAPPORT D'ENQUÊTE

Constructibilité à proximité des canalisations de gaz	125
Nature du sol secteur du projet SAS METHA	125
Déplacements en mode doux dans le secteur	126
Voirie inadaptée au trafic résultant du site de méthanisation	127
Renforcer la protection environnementale et/ou la protection historique du secteur entre Pont saint-Martin – Bourlidou, les Bouessières, Noé de Beaumont	127
Observations du courrier référencé C6, courrier C38 M. ARNAL reprenant des observations de la MRAe	128
Trame verte et bleue non présente dans les documents d'urbanisme.....	129
Les zones humides hors cours d'eau absentes.....	129
Les zones humides prioritaires pour la gestion	129
Chemins de randonnées avec parcours ; peu de Chemins de randonnées balisées.....	130
Absence de trame noire	130
Modifications de zones constructibles (Pont Saint Martin.....)	130
TRAMEL dans le corridor écologique régional ; inconstructible.....	132
Interdire les extensions urbaines à proximité de la canalisation de gaz en zone corridor écologique, en trame verte.....	132
Demande et proposition relatives à l'OAP n° 3 longues Pierres et à la parcelle n° 168 "les Friches".....	132
Demandes relatives à L'OAP n° 6 DUCHESSÉ ANNE et à l'emplacement réservé n° 4 accès à l'OAP Duchesse Anne.....	136
Demande d'une modification de périmètre de M. CHANTREL	136
Observation de M. GUILLEMER sur l'accès	137
Conserver la constructibilité de terrains constructibles dans le PLU actuel qui ne le sont plus dans le projet	138
Demande de M. PICAULT	138
Demande de M. TRÉMORIN (Bel Air)	138
Demandes de M. DIARD (Ville Guillaume)	140
Demande de M. JOUBERT (Haute Bouessière).....	141
Demande de M. et Me FLAUX (Pont Saint Martin)	141
Demande de M. JOUBERT (Haute Bouessière).....	142
Demande de M. et Me FLAUX (Pont Saint Martin)	142
Demande de M. CHAUVIN (Racinais)	143
Demandes d'explication sur des modifications de constructibilité.....	144
Demandes de M. HAVETZ (Noë Beaumont, Haute Bouessière).....	144
Demande de M. DELESNE (Combours)	145
Terrains constructibles dans le projet de PLU à conserver	146
Pourquoi un ensemble de terrains est-il passé de 1AU à 2AU.....	146
Demande de Mme Françoise HARSCOËT-PLACIER et Jean-Louis PLACIER (COMBOURG).....	146
Rendre constructible un terrain connexe à l'agglomération ou à un village	147

RAPPORT D'ENQUÊTE

Demande de M. ROUAULT (Combourg).....	147
Demande de M. Gérard HOUITTE (RINIAC).....	148
Demande de Mme PICOT (RINIAC).....	151
Demande de M. et Mme GAZORPOUR (RINIAC).....	152
Rendre constructible un terrain hors agglomération et village	154
Demande de M. JOUBERT	154
Demande de M. LAMOUR (Hauts Rochers).....	154
Demande de M. PORÉE (Brancoual).....	155
Demande de M. et Mme JUHEL (Magedelaine).....	156
Demande du statut dans le projet de PLU de parcelles achetées constructibles	157
Demande de Mme BOUILLET	157
Demandes de répertorier un bâtiment dans l'Atlas des changements de destination	158
Demande de M. LOREAU-SIMONNEAUX (Trémouard)	158
Demande de M. et Mme DESBOIS (Moigneraie).....	159
Demande de M. DEPOIX (Rouerie).....	160
Demande de M. et Mme HAVARD (Ricandière).....	160
Demande de Mme LEMONNIER (Brancoual)	161
Demande de M. et Mme FLAUX (Pont Saint Martin).....	162
Demande de déclassement d'un bâtiment répertorié patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	162
Demandes et proposition relatives à l'emplacement réservé n° 11 et à l'OAP n° 8 de la Grenouillère (chemin piétonnier, densité, arbres).....	163
Demande qu'un alignement de sapins répertorié éléments à préserver soit remplacé par une haie bocagère	166
Inquiétude sur une parcelle ayant fait l'objet d'un permis de construire qui n'apparaît plus constructible	167
Interrogation sur un grand bâtiment abritant des engins agricoles en zone A secteur la Haute Racinais; STECAL AD ?	167
Règlement zone A ; bâtiments destinés à la vente directe	168
Arrêt de l'artificialisation du sol.....	168
Possibilité d'installer des habitations de type du type tiny-houses, tipies, yourtes, kerterres, ou autres constructions plus ou moins éphémères.....	169
Aménagements de liaisons douces	169
Demande d'un cheminement doux entre la haute Racinais et la gare VC17 ou 115	169
Aménagement d'un sentier en cheminement piéton et VTT.....	171
Zone de protection vis-à-vis des épandages.....	171
Demandes de compléments, modifications des documents d'urbanisme	172
Rapport de présentation	172
Servitudes d'Utilité Publique (Répertoire et plan)	172

RAPPORT D'ENQUÊTE

PADD..... 173

Règlement 173

Un PLU beaucoup plus exigeant dès le départ puis dans son application173

Refus de cautionner le projet de PLU173

Demandes hors sujet de l'enquête publique relative au projet de PLU.....173

Propositions hors sujet de l'enquête publique relative au projet de PLU.....174

XIV. OBSERVATION ET QUESTION COMPLÉMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... 175

CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ENFANTS DANS LES ÉCOLES PRIMAIRES175

Écoles maternelles et primaires 175

RAPPORT D'ENQUÊTE

II. 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

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^e – XV^e 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 logs/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 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 ²)	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 %,

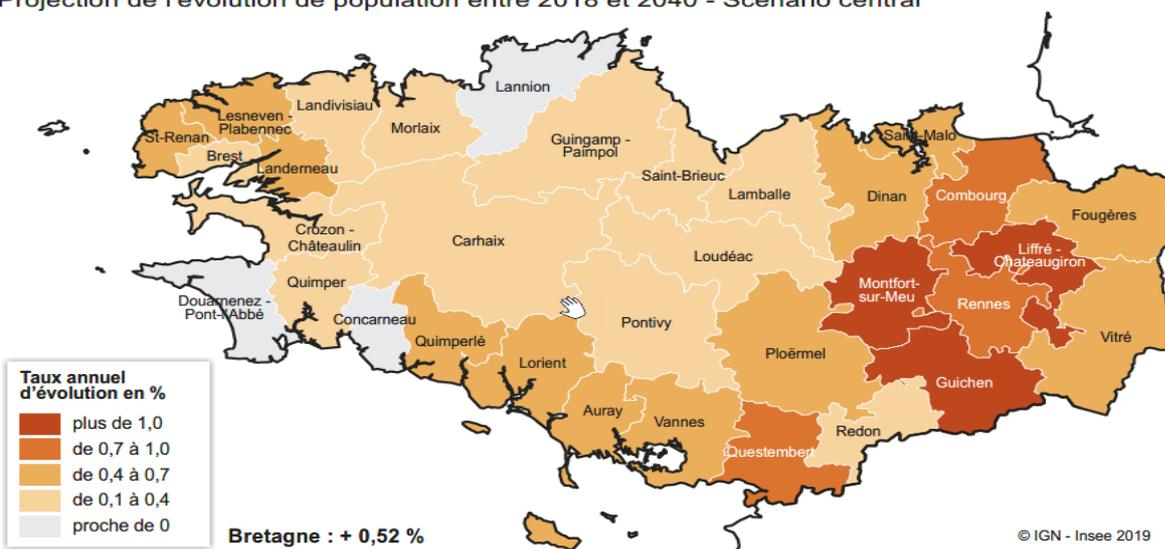
RAPPORT D'ENQUÊTE

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 eme 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
Ensemble	1 478	1 689	1 861	2 060	2 254	2 638	2 827	2 986
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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaire du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse

Les données INSEE surestiment le nombre de logements vacants (cf. rapport de présentation)

Commentaires du commissaire enquêteur

Les données INSEE constituent la référence.

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 près de 11 % dans le domaine Agricole. (Source INSEE dossier complet commune de Combourg <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35085>).

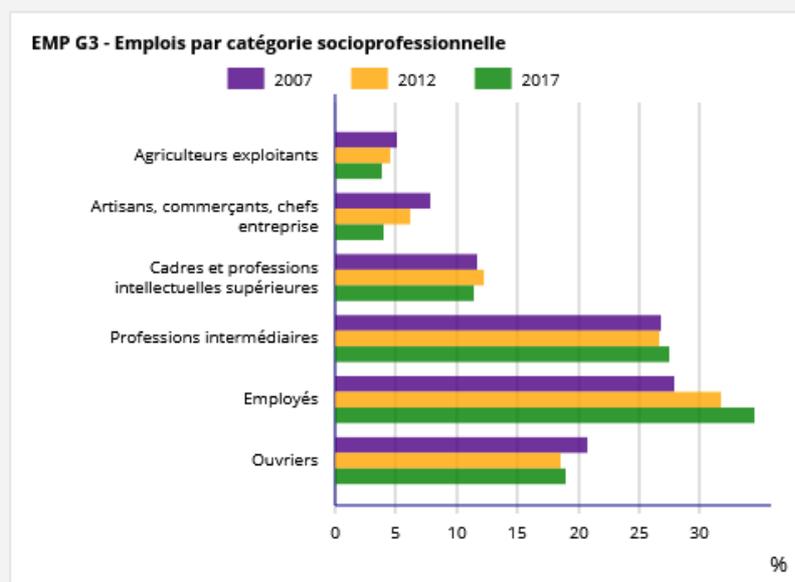
ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	2 203	100	2 224	100	2 247	100
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.

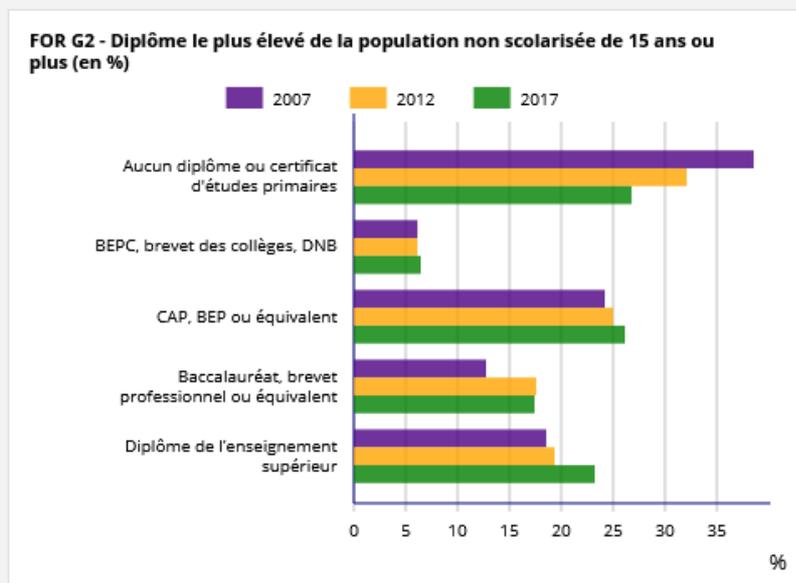
EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

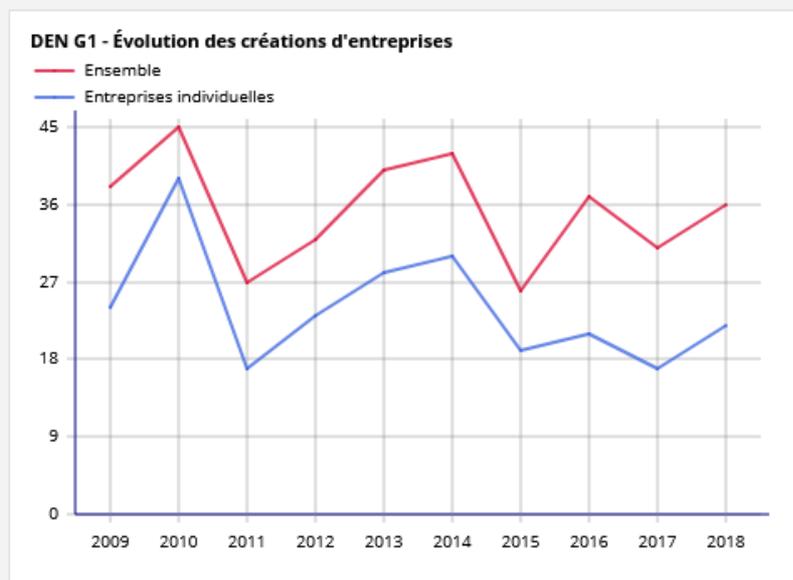


Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Commentaire du commissaire enquêteur

Entre 2017 et 2015, le pourcentage de personne ayant aucun diplôme a fortement diminué, celui ayant un diplôme d'enseignement supérieur a substantiellement augmenté.

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 si situerait autour de 47 ans. Les principales activités sont les cultures céréalières et l'élevage.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.

Objet du PLU

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 régleme l'utilisation des sols de la Commune.

Concertation préalable en 2019

Les modalités de la concertation préalable ont été définies dans la délibération du conseil municipal du 25 janvier 2017 :

- Les informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables seront accessibles au service urbanisme de la mairie, tout au long de la période de concertation ;
- Un registre d'observations sera ouvert et mis à la disposition du public, en mairie, pendant toute la période de concertation.
- Une présentation du projet sous forme d'exposition sera organisée en mairie, avant que le projet ne soit arrêté et sera consultable aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Une réunion publique associant les habitants, les associations locales et toute autre personnes concernée, aura lieu au début et à la fin de la concertation.
- Des informations régulières seront insérées dans la Feuille d'Informations municipale mensuelle, le bulletin municipal, le site communal.

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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

- 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

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)

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

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.

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.

RAPPORT D'ENQUÊTE**Logements; densités; logements à un coût abordable**

Le besoin total en logements est estimé à	598
Les logements commencés entre 2016 et 2018 s'élèvent 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.

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

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

<i>Type de consommation foncière</i>	<i>Surface (ha)</i>	<i>Logements</i>	<i>Densité</i>
<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
BILAN	19,48	502	25,77

La densité moyenne pour 502 logements s'élève à 25,77 logts/h.

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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.



TABLEAU RÉCAPITULATIF 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
Habitat											
Changement de destination											
		A et N						15			
Permis d'Aménager en cours											
	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		
Dent creuses											
	Agglomération	U	1,03		1,03		1,03	17	17		
	Riniac	U	0,40		0,40		0,40	6	15		
Total			2,33	1,70	5,60	9,63	216	22			
Secteurs d'OAP et extension urbaine											
1	La Croix du Chénot	1AUeb	0,60		0,60	0,60	18	30	0	0%	
2	Melasse	1AUeb	1,65		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		4,46	4,06	124	31	20	16%	
6	Duchesse Anne	UEb	0,45		0,45	9	20	0	0%		
7	Théodore Botrel	UEa	0,20		0,20	8	40	0	0%		
8	La Grenouillère	UEa	0,62		0,62	16	26	0	0%		
Total			0,45	2,07	6,31	8,83	255	28,9	30	12%	
2AU	Les Mares Rouges 2	2AUea	1,02		1,02	1,02	31	30	3	10%	
TOTAL HABITAT			2,78	3,77	12,93	19,48	502	25,77	30	6%	
Equipement											
9	Equipement culturel Rue de Couapichette	1AUL	1,00		1,00	1,00					
TOTAL Equipement					1,00						
Rappel Objectif PADD											
						10,00		550	30		
Economique											
10	PA La Gare	1AUaa	1,06		1,06	1,06					
11	Z.A Moulin Madame	1UAAb / 1UAUc	8,47		8,47	8,47					
TOTAL ECO					9,53						
TOTAL CONSOMMATION D'ESPACE					23,46						

RAPPORT D'ENQUÊTE**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
Total général	6399,26

- 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

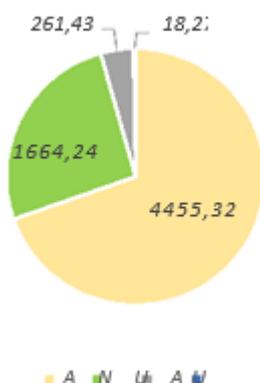
Les zones urbaines (U) représentent 261,4 ha 4,1 % du territoire.

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



RAPPORT D'ENQUÊTE

Règlement

Le règlement de chaque zone est ordonnancé suivant les 3 nouvelles sections introduites par le code de l'urbanisme pour l'organisation du règlement et comporte 8 articles :

Section n° 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites Article 2 : Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Section n° 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

Section n° 3 : Équipement et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux publics

- Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Section 3 - Équipement et réseaux

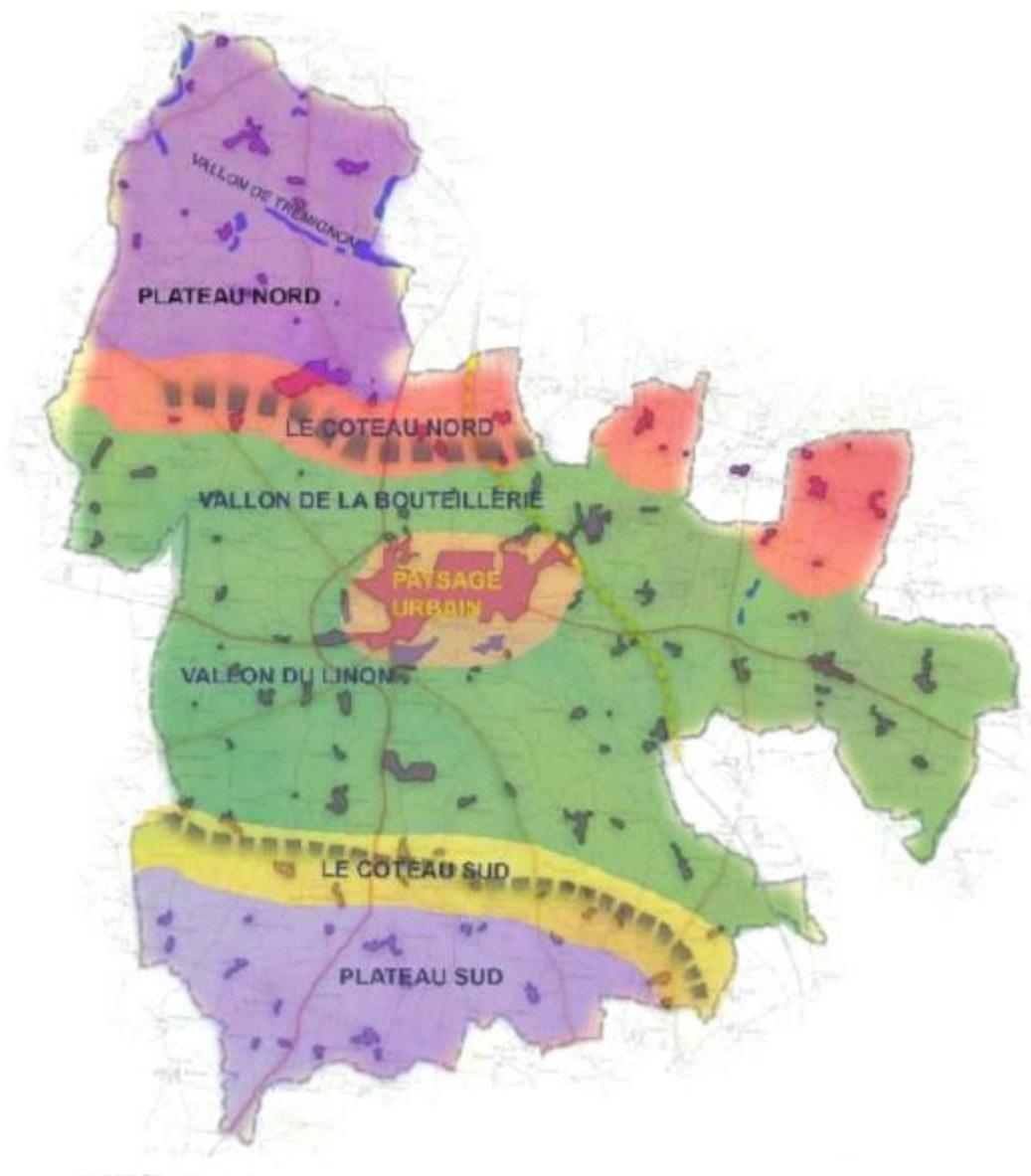
Évaluation environnementale

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 :

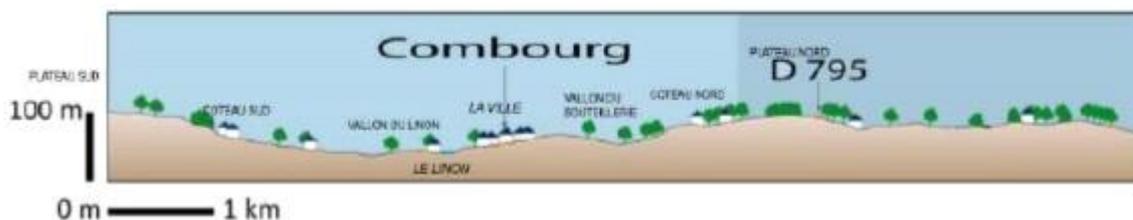
- Le plateau Nord et la vallée de Trémigon
Particulièrement boisé
- Le coteau Nord
Paysage ouvert permettant des vues lointaines
- Les vallons : la vallée du Linon et le vallon de la Bouteillerie
Le vallon de la Bouteillerie est facilement perceptible (cours d'eau et végétation dense). La vallée du Linon 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

RAPPORT D'ENQUÊTE



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.

COUPE NORD-SUD DES ELEMENTS DU PAYSAGE SUR LA COMMUNE
 Source : Atlas du paysage



Réservoirs de biodiversité; corridors écologiques

Le rapport de présentation P. 363 identifie :

RAPPORT D'ENQUÊTE

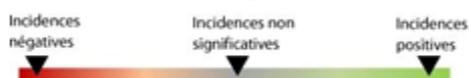
- 3 réservoirs de biodiversité : à son extrémité Nord, dans son quart Sud et le lac Tranquille (étang dans la ville de Combourg)
- Le corridor régional du massif forestier et bocages des marches de Bretagne / plateau de Penthièvre passant dans le Nord-Est de la commune de Combourg.

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



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
Espaces agricoles	Consommation d'espaces agricoles.		Favoriser la densification et l'urbanisation des dents creuses	
Trame verte	Réservoir de biodiversité majeur protégé		Maintien des zones constructibles en dehors des réservoirs identifiés	
Trame bleue	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	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 ₂	- Favoriser les opérations de renouvellement urbain et de densification	
Sols	Développement urbain		Augmentation des surfaces artificialisées	- Favoriser les opérations de renouvellement urbain	

RAPPORT D'ENQUÊTE**Synthèse des incidences vis-à-vis du paysage et du patrimoine**

Enjeux	Projet communal	Impact	Incidence	Mesure	Impact résiduel
Paysage	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	
Patrimoine	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
Paysage	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	
Patrimoine	Développement urbain		Protection du patrimoine culturel au sein du document	Identification et préservation/ réservation du patrimoine bâti	

Synthèse des incidences vis-à-vis des risques

Enjeux	Projet communal	Impacts	Incidences	Mesures	Impacts résiduels
Inondations	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	
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	

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 OAP

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 inscrit 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-communautaires (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	

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 ₂	- 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	

RAPPORT D'ENQUÊTE

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	

Avis de l'Autorité Environnementale, des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF

L'Autorité environnementale (Ae), les Personnes Publiques Associées (PPA) (dont l'État, le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) gérant le SCOT du pays de Saint Malo, la chambre d'Agriculture), la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) ont fait un certain nombre d'observations, de demandes, de recommandations. Elles sont traitées par thèmes.

VI. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE. COMPLÉTUDE

Complétude du dossier d'enquête

La MRAe observait dans son avis (P. 9) :

« Il convient de compléter le résumé non technique par une synthèse du projet communal (démographique, habitat, activité, consommation foncière, etc.) et d'en rendre l'accès plus facile lors de l'enquête publique par exemple par un fascicule indépendant. »

RAPPORT D'ENQUÊTE

Ce complément a été demandé par le commissaire enquêteur lors de la réunion avec le maître d'ouvrage et des élus le 9 juillet. Le maître d'ouvrage a répercuté la demande par courriel au maître d'œuvre le jour même. Le bureau d'Études a envoyé un résumé non technique complété le vendredi 10 juillet. Ce document a été rajouté au dossier d'enquête publique sous forme d'un complément 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.

L'avis de l'État indiquait en pièce jointe l'avis de GRTgaz absent. Demandé en début d'enquête, cet avis a été renvoyé par les services de l'État vers le 11 août, joint au dossier d'enquête le 12 août, mis en ligne sur le site de la CC Bretagne romantique le 14 août.

Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique était constitué des documents suivants :

Documents liés à l'organisation ou reçus pendant l'enquête

1 Chemise Documents postérieurs à l'arrêt du PLU

- Fiche complémentaire au résumé non technique
- Arrêté prescrivant l'enquête publique
- Affiche avis enquête publique
- Publication Ouest France 24 juin 2020
- Publication 7 jours Petites affiches 26 – 27 juin 2020
- Extrait article publication communal Combourg MAG Urbanisme n° 16 « PLU enquête publique du 15 juillet au 18 août 2020 »

Le dossier projet Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté

0 Pièces administratives : délibérations

- Délibération du conseil municipal du 23 novembre 2016
 - Prescrivant la révision du PLU
 - Fixant les modalités de concertation
- Délibération du conseil municipal du 25 janvier 2017
 - Annulant la Délibération du 23 novembre 2016
 - Prescrivant la révision du PLU
 - Fixant les modalités de concertation
- Délibération du conseil Communautaire du 28 septembre 2017
 - Transférant la compétence "en matière d'aménagement de l'espace Communautaire" dont le PLU
 - Excluant l'instruction et la délivrance des autorisations du droit des sols (PC, DP, PA, CU...)
- Arrête du Préfet portant modification des statuts de la communauté de communes Bretagne Romantique du 29 décembre 2017
- Délibération du conseil Communautaire du 28 septembre 2017
 - Décision de poursuites des procédures d'urbanisme notamment pour Combourg
- Délibération du conseil municipal du 12 décembre 2018
 - Actant le débat sur le PADD
- Délibération du conseil Communautaire du 25 avril 2018
 - Actant le débat sur le PADD
- Délibération du conseil municipal du 10 juillet 2019

RAPPORT D'ENQUÊTE

- Instaurant la déclaration préalable à l'édification de clôtures
 - Délibération du conseil municipal du 10 juillet 2019
 - Instaurant le permis de démolir sur la commune
 - Délibération du conseil municipal du 10 juillet 2019
 - Vidant un inventaire complémentaire des cours d'eau
 - Délibération du conseil Communautaire du 26 septembre 2019
 - Instaurant la déclaration préalable à l'édification de clôtures
 - Délibération du conseil municipal du 30 octobre 2019
 - Validant le bilan de concertation associé au projet de PLU
 - Donnant un avis favorable au projet de PLU
 - Délibération du conseil Communautaire du 28 novembre 2019
 - Arrêtant le projet de PLU de Combourg
 - Délibération du conseil municipal du 26 février 2020
 - Donnant un avis favorable au projet de PLU avec 2 réserves :
 - Suppression emplacement réservé n° 14 (1,76 ha pour la création de voirie)
 - Modification article 3.2.1 du règlement de la zone UA (alignement des bâtiments nouveaux à moins de 3m au lieu de 3m).
1. Rapport de présentation (386 pages + parties 6 et 7 non numérotées total 17 pages)
(Rédigé par QUARTA Agence de Saint Jacques de la Lande)
 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (11 pages)
 3. Règlement littéral (164 pages + arrêté préfectoral 11 pages)
 4. Documents graphiques du règlement
 - Plan agglomération
 - Plan nord
 - Plan centre ouest
 - Plan centre est
 - Plan sud-est
 - Plan sud ouest
 - 4.1 servitudes d'utilité publique
Plans des servitudes d'utilité publique
 - 4.2 annexes sanitaires
 - Plan des informations surfaciques et linéaires
 - Réseau des eaux usées
 - Réseau de collecte des eaux pluviales
 - Zonage d'assainissement collectif
 - Zonage pluvial
- Atlas des changements de destination
- Délibération du conseil municipal du 7 novembre 2018 — Taxe d'aménagement reconduction
- Délibération du conseil municipal du 7 novembre 2018 — exonérations facultatives Liste des emplacements réservés

RAPPORT D'ENQUÊTE

5. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (25 pages)
6. Bilan de la concertation (12 pages)
7. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)
8. Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et de la CDPENAF
 - Sous Préfecture de Saint Malo (avis de l'État)
 - Pays de Saint Malo
 - Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
 - Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine
 - Commune de TREMEREUC
 - Commune de QUEBRIAC
 - Région Bretagne
 - Réseau Transport d'Électricité (RTE)
 - Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)
 - Avis de GRTgaz ajouté en cours d'enquête

1 Chemise courriers reçus

1 chemise courriels reçus

Le registre d'enquête

VII. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Combourg par la décision n° E2000062/35 du Conseiller Délégué Monsieur Dominique RÉMY, en date du 11 juin 2020 .

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n° 2020-URB-007 du 22 juin 2020 du Président de la communauté de communes Bretagne Romantique M. André LEFEUVRE.

Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Réunions

En préalable à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré :

Le 9 juillet M. Alain COCHARD Adjoint chargé de l'Aménagement du territoire, sécurité, M. Jean DENOUAL Adjoint chargé de la voirie, réseaux, affaires rurales, Mme Michelle DAVID Responsable du Pôle Développement du Territoire Communauté de communes Bretagne romantique, Mme Géraldine GIARD, Mme Isabelle JUBAULT service urbanisme de la ville de Combourg.

Échanges sur le projet de PLU, suivi de la visite avec M. COCHARD, M. DENOUAL, Mme Michelle DAVID de plusieurs OAP et sites (la Croix Briand, OAP GRINHARD, OAP Melesse, ZA Moulin Madame, site du projet de méthanisation...).

Information du public

Sur le site de la mairie de Combourg

RAPPORT D'ENQUÊTE

2 pages : une sur l'enquête publique, l'autre sur la révision du PLU
<https://www.combourg.com/index.php/vivre-a-combourg/cadre-de-vie/revision-du-plu/134-urbanisme/plan-local-d-urbanisme/792-revision-du-plan-local-d-urbanisme>
 Début page sur l'enquête publique



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 15 juillet au 18 août 2020

Après trois ans d'analyse, de concertation et d'écriture du projet, la révision du Plan Local d'Urbanisme entre dans sa phase de consultations et d'approbations. Une enquête publique est ainsi organisée du 15 juillet au 18 août 2020. Comme je veur la procédure de révision du PLU, une enquête publique doit être organisée. M Yves-Hubert GUENIOT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes.

Consultation du dossier

Les pièces du dossier, comprenant les informations environnementales relatives au projet, seront mises à disposition du public du 15 juillet 2020 au 18 août 2020 inclus. Toute personne pourra en prendre connaissance :

- à la Mairie de Combourg - Rue de la Mairie (service Urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- sur le site Internet de la Communauté de communes www.bretagneromantique.fr
- et de la Mairie de Combourg : www.combourg.com.

Sur le site de la communauté de communes Bretagne romantique

<https://bretagneromantique.fr/revision-du-plu-de-combourg/>

L'information réglementaire dans la presse

Les annonces légales sont parues dans la presse :

- Pour le premier avis : publications dans le numéro daté 24 juin 2020 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro daté 27 juin de 7 JOURS – PETITES AFFICHES
- Pour le deuxième avis : publications dans le numéro daté du 18 juillet 2020 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro daté 18 juillet de 7 JOURS – PETITES AFFICHES

L'affichage réglementaire en mairie et sur les sites

L'avis d'enquête publique a été affiché aux 30 endroits suivants à partir du lundi 29 juin 2020 :

- 7 affichages dans l'agglomération
 - Mairie
 - Centre-ville, Église
 - Centre-ville : Place A. Parent
 - Centre sportif communal du Châtel
 - Espace Malouas
 - Gare SNCF
 - Zone d'activités du moulin madame, rue du moulin madame
- 5 affichages aux entrées de ville
 - La Croix Briand route de St Léger
 - De Rennes
 - De Saint Malo
 - De Dinan
 - De Bazouges La Pérouse

RAPPORT D'ENQUÊTE

- 18 affichages dans les hameaux et villages
Couvelou, Perrosselais, la haute Racinais, la ville Guillaume, la ville en Julien, la Saudrais, Trémouard, la haute Bouessière, Blandefalle, Brancoual, la Tassée, le champ Buet, la Poissonnière, Riniac, Tramel, la Haye, le pont Saint Martin, Lion d'Or)

Certificat d'affichage signé du Maire M. Joël LE BESCO en date du 18 août 2020

VIII. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 15 juillet 2020 au mardi 18 août 2020 inclus, soit une durée de 35 jours.

Le dossier et le registre ont été à la disposition du public à la mairie de Combourg aux jours et heures d'ouverture du lundi au samedi. La mairie de Combourg est ouverte au public :

Lundi au jeudi 8h30 - 12h et 14h – 17h30

Vendredi 8h30 - 12h et 14h – 17h

Le dossier était accessible en ligne sur les sites internet :

- La mairie de Combourg qui a un lien pour la consultation du dossier sur le site de la communauté de communes.
- La communauté de communes Bretagne Romantique
<https://bretagneromantique.fr/revision-du-plu-de-combourg-2/>

Le commissaire enquêteur a tenu 5 séances de permanence à la mairie de Combourg :

- Mercredi 15 juillet 2020 de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 20 juillet 2020 de 9h00 à 12h00;
- Vendredi 31 juillet 2020 de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 12 août 2020 de 14h00 à 17h00
- Mardi 18 août 2020 de 14h00 à 17h00

Les conditions d'accueil du public

À la mairie de Combourg, le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, accessible dans un espace au rez-de-chaussée. Les permanences se sont tenues dans une salle au rez-de-chaussée avec table et chaises.

Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur

Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions. Mmes Isabelle JUBAULT et Géraldine GIARD service de l'urbanisme ont été d'une grande efficacité (précisions sur des points, gestion des courriers et courriels...), particulièrement accueillantes, disponibles et réactives.

Visites de sites

Le 9 juillet visites de plusieurs sites et OAP (voir paragraphe Opérations préalables à l'enquête publique).

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le 18 août matin visites avec M. COCHARD Adjoint en charge de l'aménagement du territoire, Mme Isabelle JUBAULT service de l'urbanisme, des OAP longues Pierres, Melesse, la Grenouillère, la parcelle E 331 site du projet de méthanisation, le secteur des 5 chemins.

IX. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a reçu, informé et échangé avec 62 personnes lors des 5 permanences.

- Mercredi 15 juillet 2020 de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 20 juillet 2020 de 9h00 à 12h00;
- Vendredi 31 juillet 2020 de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 12 août 2020 de 14h00 à 17h00
- Mardi 18 août 2020 de 14h00 à 17h00

1 ^{er} permanence le mercredi 15 juillet	:	8 personnes	2 observations
2 nd permanence le lundi 20 juillet	:	7 personnes	0 observation
Entre			2 observations
3 ^{eme} permanence le vendredi 31 juillet	:	9 personnes	1 observation
4 ^{eme} permanence le mercredi 12 août	:	23 personnes	7 observations
Entre			1 observation
5 ^{eme} permanence le mardi 18 août	:	15 personnes	4 observations

17 observations dans le registre de l'enquête publique

48 courriers (dont un ensemble de 7 documents 192 pages, 1 de 54 pages, plusieurs d'une vingtaine de pages).

17 courriels

Les statistiques du site internet de la communauté de communes, communiqué par Mme Anne-Charlotte BLANCHARD sont les suivantes :

- Arrêté d'enquête téléchargé 37 fois
- Avis d'enquête téléchargé 31 fois
- 438 vues dont 236 vues unique de la page relative au PLU de Combourg

Consultation du dossier à la mairie de Combourg : multiples demandes d'informations au service urbanisme

X. 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 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.

Le mémoire en réponse a été reçu via internet le jeudi 10 septembre. Un extrait : le chapitre avis motivé sur le projet a été envoyé au maître d'ouvrage le mercredi 16 septembre. Les documents complets : le rapport d'enquête, les conclusions & avis motivé sur le projet a été envoyé par WETRANSFER le dimanche 19 septembre. La remise commentée des documents a eu lieu le lundi 21 septembre avec Mme Anne-Charlotte BLANCHARD Responsable du service Urbanisme-Habitat Communauté de communes Bretagne romantique, Monsieur Joël LE BESCO, Maire de Combourg, M. Alain COCHARD, Adjoint en charge de l'Aménagement et du territoire, Mmes Géraldine GIARD et Isabelle JUBAULT service urbanisme.

RAPPORT D'ENQUÊTE**XI. AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

La mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis délibéré n° 2020AB36 en date du 11 juin 2020.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Autorité environnementale (Ae) sont la sobriété foncière, la préservation de biodiversité ordinaire et remarquable du territoire, l'amélioration de la qualité de ses cours d'eau, le maintien et l'amélioration des qualités paysagères.

La synthèse de l'avis comporte 4 recommandations principales.

Le développement comporte la préconisation de compléter le résumé non technique pour l'enquête Publique et 18 recommandations.

L'État (sous Préfet de Saint Malo) a émis un avis en date du 9 avril 2020 observe que Combourg, commune bien équipée (commerces, services, équipements publics) et disposant d'une gare sur la ligne ferroviaire Rennes / Saint-Malo, pôle structurant dans le SCOT du Pays de Saint-Malo porte des responsabilités particulières en termes d'accueil de la population, de renouvellement urbain, de densité de l'urbanisation, de production de logements à coût abordable ... et doit préserver et valoriser parallèlement ses ressources naturelles et patrimoniales (trame verte et bleue, patrimoine, paysage, eau).

L'avis est composé d'un courrier identifiant 9 insuffisances "*qu'il est essentiel de corriger*" et un développement en annexe avec 12 demandes "*à prendre en compte pour lever les réserves émises sur le projet*", 12 recommandations dont "*leur prise en compte en majorité participe à la recevabilité du document*" et 5 observations qui "*ont vocation à participer à l'enrichissement, à la cohérence, à l'exactitude ou au renforcement de la sécurité juridique du document*".

Le Bureau du pays de Saint Malo (maître d'ouvrage du SCOT) a émis un avis en date du 18 février 2020, Délibération n° 2020-01.

- Il prend acte du projet qui nécessite d'être complété sur 7 points
- Il attire l'attention sur 11 sujets qui permettraient d'améliorer le projet.

La CDPENAF a émis lors de sa séance du 3 mars 2020 deux avis simples :

- Favorable pour les 9 STECAL,
- Favorable avec 2 réserves sur les dispositions relatives aux extensions et annexes des habitations en zone A et N.

Le département d'Ille-et-Vilaine a émis deux avis de même contenu, le 1er en date du 22 février 2020 par le Vice-Président et la conseillère du canton de Combourg, le second du 9 mars 2020 du Vice-Président en charge de l'aménagement et du développement du territoire exprimant 3 recommandations.

La Région Bretagne dans un courrier en date du 27 avril 2020 fait référence à la démarche Breizh Cop et au SRADDET arrêté le 28 novembre 2019.

La chambre d'Agriculture a émis un avis en date du 17 mars 2020 défavorable. Il ne pourra être considéré comme favorable que sous la réserve expresse de la réduction des enveloppes constructibles. Elle formule au mois 23 demandes dont un bon nombre de nature réglementaire.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le Réseau de Transport d'Électricité dans un courriel en date du 27 décembre 2019 n'a pas de remarque particulière constatant que la servitude I4 est prise en compte et joint une note d'information sur la servitude I4.

GRT gaz (gestionnaire de réseau de transport de gaz) a émis un avis le 31 décembre 2019 indiquant les servitudes et le tracé de la canalisation de gaz haute pression. L'avis observe que la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel n'est pas prise en compte dans le PLU et demande des compléments dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz (notamment les zones A et N).

Le conseil municipal de Combourg dans une Délibération du 26 février 2020 a émis un avis favorable avec 2 réserves.

Le conseil municipal de TRÉMEHEUC dans une délibération du 17 janvier 2020 a émis un avis favorable.

Le conseil municipal de QUÉBRIAC dans une délibération du 31 janvier 2020 a émis un avis favorable.

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en rappelant le nombre de 17 opérateurs en IGP n'a pas de remarques particulières.

Étant donné le nombre et la nature des demandes, recommandations, observations faites, elles ont été regroupées par thèmes.

XII. DEMANDES, RECOMMANDATIONS, OBSERVATIONS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DE LA CDPENAF

1. Complément résumé technique au dossier d'enquête

La MRAe indique dans son avis (P. 9) :

« Il convient de compléter le résumé non technique par une synthèse du projet communal (démographique, habitat, activité, consommation foncière, etc.) et d'en rendre l'accès plus facile lors de l'enquête publique par exemple par un fascicule indépendant. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce complément a été demandé par le commissaire enquêteur lors de la réunion avec le maître d'ouvrage et des élus le 9 juillet. Le maître d'ouvrage a répercuté la demande par courriel au maître d'œuvre le jour même. Le bureau d'Études a envoyé un résumé non technique complété le vendredi 10 juillet. Ce document 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.

2. Articulation 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce sujet a été abordé lors de la réunion du 9 juillet. Le maître d'ouvrage a indiqué que les élections ont conduit à un renouvellement important des élus communautaires, dont le prochain président. Cela impliquera probablement un différé d'au moins un an pour un PLUI arrêté.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est l'année projetée pour un PLUI arrêté ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'arrêt de projet du PLUI de la Communauté de Communes Bretagne Romantique est prévu en 2023.

3. 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

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

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une étude INSEE de prévision démographique, référencée par la MRAe, indique les éléments suivants :

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

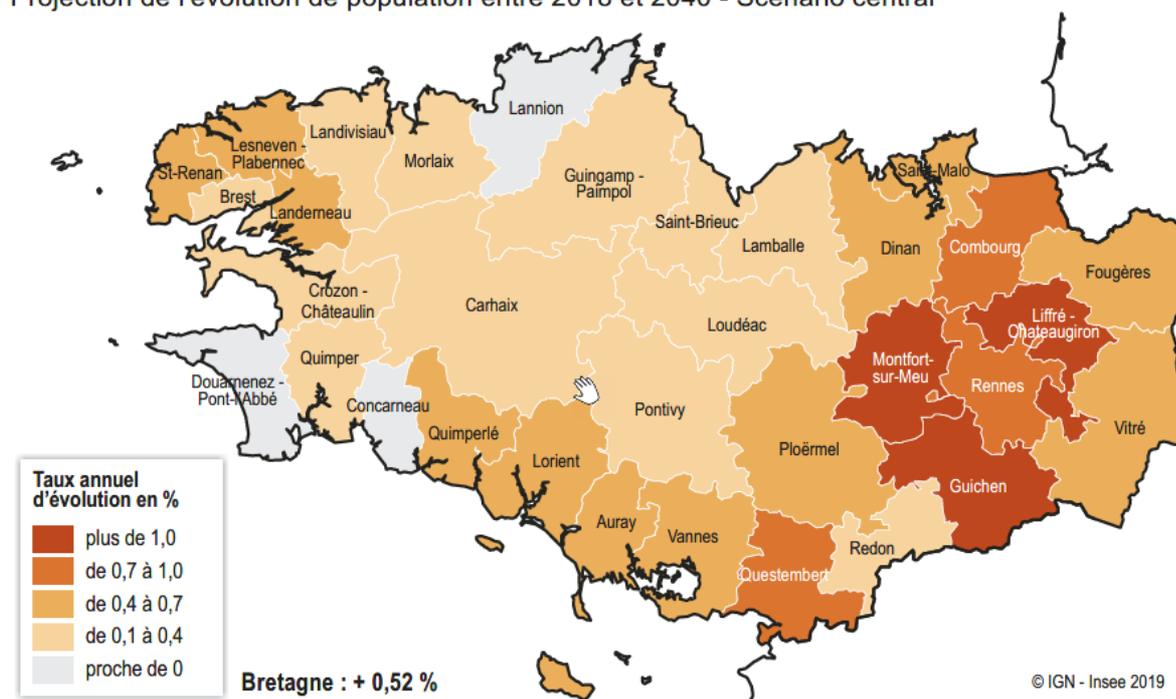
Figure 2 – Forte croissance de la population dans les territoires périurbains autour de Rennes Métropole
Projection de l'évolution de la population entre 2018 et 2040 par zone – Scénario central

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

La zone de Combourg (+0,98 % par an, globalement + 24 % sur 22 ans) serait la 4 eme zone à plus forte croissance entre 2018 et 2040 après les zones de Liffré – Chateaugiron (+ 1,32 % moyenne annuelle), Montfort-sur-Meu (+1,11 %), Guichen (+1,05 %), supérieure à l'évolution de Rennes Métropole (+0,87 %) et de Saint Malo & cote d'émeraude (+ 0,47 % par an).

RAPPORT D'ENQUÊTE

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



Source : Insee, Omphale 2017.

La chambre d'agriculture estime dans son avis P. 4 que l'objectif d'évolution démographique est justifié compte tenu du statut de polarité de la commune de Combourg et de l'offre d'équipement dont elle dispose.

La MRAe estime que **l'hypothèse de croissance démographique devrait être réinterrogée quant à sa crédibilité et à ses implications environnementales**, de façon à l'inscrire dans les objectifs de zéro artificialisation nette.

L'Ae recommande à la commune de mieux justifier son projet démographique en menant une étude prospective qu'elle joindra au dossier, de définir des mesures destinées à maîtriser la consommation foncière à mettre en œuvre en cas de non-réalisation de celui-ci, et d'étudier ses incidences environnementales afin d'en démontrer la soutenabilité.

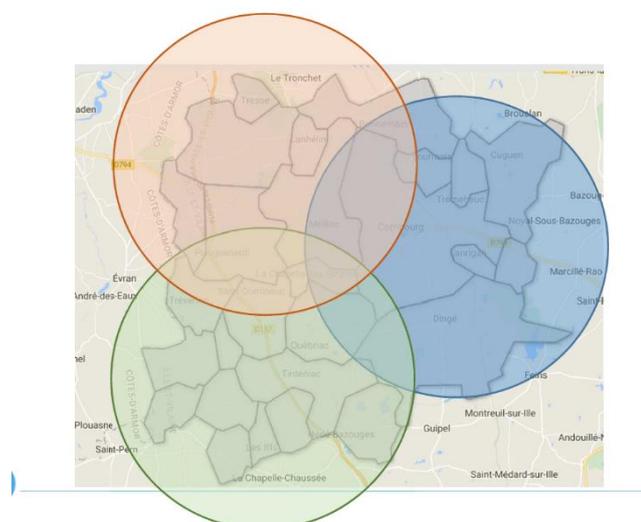
Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à l'observation et à la recommandation de la MRAe ?

Réponse du maître d'ouvrage

La commune de Combourg, avec ses équipements (gare ferroviaire, piscine, crèche, écoles, collèges, lycée), ses commerces et services, ainsi que son tissu économique, est identifiée comme pôle structurant à l'échelle de la Bretagne romantique (SCOT des communautés de Pays de Saint-Malo, 2017) répondant aux besoins des populations d'un bassin de vie plus large (Projet de territoire, CCB, 2017).

Le développement démographique des pôles s'entend dans une logique de réduction des déplacements motorisés (proximité de l'habitat, des équipements et des services) et de limitation de l'empreinte foncière (densités résidentielles plus importantes).



Les bassins de vie du projet de territoire, 2017

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 « reproduit les tendances observées sur un passé récent (début des années 2010). [...] 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**. Les projections ont l'avantage de servir de base à la réflexion, notamment en matière de planification, mais elles ne constituent **en aucun cas des prévisions pour l'avenir**. » Cf. Encadré 2 - Des projections au service des territoires, Insee ANALYSES BRETAGNE, n°90.

Pour atteindre les hypothèses démographiques, le PLU de Combourg envisage la réalisation de 598 logements sur 13 ans, soit un rythme de construction de 46 logements par an.

Si les tendances de construction neuve 2010-2019 étaient plutôt favorables aux communes à proximité de la RD137, la politique foncière volontariste de Combourg ces dernières années a permis de recentrer l'urbanisation nouvelle (37 % des mises en chantier en 2019).

Ainsi, le rythme de construction neuve retenu semble réaliste au regard des deux

dernières années : 2019 recense 64 mises en chantier ; 2018 en recense 74. La commercialisation de la tranche 1 de la Croix du Chénot (lotissement communal de 63 logements) est actuellement en cours. Au 2 septembre 2020, seuls 5 lots sont encore disponibles ce qui témoigne de l'attractivité de la commune. 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.

Afin que le projet démographique de la commune n'augmente pas l'empreinte foncière du PLU et limite les impacts environnementaux, l'essentiel de la construction neuve se situe dans l'agglomération de Combourg. 16 des 18 hameaux constructibles au PLU en vigueur ont été reclassés en zone A et N au sein desquelles la constructibilité est très encadrée. L'urbanisation des hameaux ayant largement été réalisée au coup par coup et sur de très grands terrains (moyenne de 10 lgts/Ha sur les dernières autorisations accordées), cette mesure vise à limiter l'empreinte foncière du scénario démographique. Par ailleurs, des densités résidentielles ambitieuses sont appliquées par le biais des OAP sur les secteurs de projet notamment en extension de l'urbanisation de l'agglomération. Enfin, l'impact sur les équipements et notamment la capacité épuratoire de la commune a été analysé, aucun secteur de projet ne détruit de zones humides.

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 en zone 2AU en plus du secteur des Mares Rouges. Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'achèvement des opérations de la Croix du Chénot et de la Croix Briand 5. De même, le permis d'aménager du lotissement de La Croix du Chénot 2 sera modifié afin de tendre vers la densité fixée par le SCOT (30 logements par hectare). Ces choix s'inscrivent dans une logique de modération de la consommation foncière.

Nombre de logements commencés en Bretagne romantique selon l'armature territoriale <i>Source : DREAL Bretagne - Sit@del 2 Traitement : Audiar</i>	Commencés			
	2019		Moyenne annuelle 2010-2019	
	Volume	%	Volume	%
Pôle structurant	64	37 %	30	20 %
Pôles relais	45	26 %	45	29 %
Communes > 1 500 hab. en milieu rural	36	21 %	52	34 %
Communes rurales	23	13 %	25	16 %
Communes rurales de taille réduite	3	2 %	3	2 %
Bretagne Romantique	171	100 %	154	100 %

4. 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le rapport de présentation (P. 215, tableau page suivante) comptabilise 17,50 ha d'extension urbaine, auxquels s'ajoutent 9,53 ha d'extension pour le développement économique (**8,47 ha pour la zone d'activités Moulin Madame et 1,06 ha pour le parc d'activités de la gare**).

L'État demande d'intégrer (1,24 ha ?) aux calculs de l'enveloppe foncière (Rapport de Présentation (RdP) P. 213), les autorisations délivrées dans les villages de Tramel et de Riniac, lorsqu'elles ont été délivrées après l'approbation du SCOT (cf. I.2.3).

Dans le cadre de la révision du PLU, l'ensemble des opérations réalisées en extension urbaine ont été comptabilisées. On obtient le tableau suivant :

Type de consommation foncière	Surface (Ha)
Autorisations d'urbanisme accordées en extension urbaine depuis l'approbation du SCOT	2,77
Permis d'Aménager La Croix du Chénot	5,60
Sites en extension urbaine	7,33
Equipements culturel	1,00
Voie de contournement (secteur La Croix Briand 5)	0,4
Parking La Gare (Emplacement Réserve)	0,4
BILAN	17,50 ha

Approches d'estimation de la consommation foncière

Première approche de la consommation foncière :

Dents creuses :	3,5 ha
Extension urbaine :	17,5 ha
Foncier activités : 8,47 + 1,06	9,53 ha
TOTAL	30,53 ha

Observations du maître d'ouvrage

*L'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées (PC/DP division) en extension des hameaux constructibles du PLU en vigueur (notamment de Tramel et Riniac) a été comptabilisé dans le projet (2.77 hectares dans le rapport de présentation). Suite à vérification, un projet de 1 700 m² accordé avant la date d'approbation du SCot a été retiré de cette enveloppe. La consommation foncière **depuis l'approbation du SCOT** sera actualisée dans le rapport de présentation (2.6 ha pour 28 logements réalisés).*

RAPPORT D'ENQUÊTE

Suite à l'exclusion du projet accordé avant l'approbation du SCoT et au reclassement du site de Melesse en zone 2AU, les sites de projet se répartissent de la manière 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 (2Ha)
 - 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

L'empreinte foncière du projet de PLU de Combourg en extension de l'urbanisation représente ainsi 26,34 ha.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation comporte différents tableaux relatifs à la consommation foncière dont on ne perçoit pas la cohérence.

L'empreinte foncière du projet de PLU de Combourg en extension de l'urbanisation dans le dossier était de 26,34 ha +1,65 ha + 0,17 ha soit 28,16 ha.

Le contenu de la consommation foncière varie suivant les personnes publiques associées. Le maître d'ouvrage ne comptabilise en consommation foncière que les extensions urbaines. Certains incluent les dents creuses. Si l'on intègre les dents creuses, la consommation foncière s'établit à 26,34 ha (extension urbaine) + 3,5 ha dents creuses soit 29,84 ha.

Le maître d'ouvrage apporte des correctifs et des éléments nouveaux par rapport au dossier d'enquête :

- Retrait de la surface de 1700 m2 d'un projet accordé avant l'approbation du SCOT
- Reclassement de l'OAP Melesse (1,65 ha) de 1AU en 2AU

L'empreinte foncière du projet de PLU actualisé de Combourg en extension de l'urbanisation représente ainsi 26,34 ha :

- 16.81 hectares à vocation habitat résidentiel et mixte (Équipements, services...)
- 9.53 hectares à vocation économique

Commentaire du commissaire enquêteur

La consommation foncière liée aux 16 emplacements réservés 5,06 ha est partiellement comptabilisée (0,4 ha en extension urbaine). L'emplacement n° 14 création de voirie (1,76 ha) dont le conseil municipal a demandé la suppression n'est pas intégré dans le calcul de la consommation foncière.

Observations du maître d'ouvrage

Seuls les emplacements réservés n° 1, 12 et 14 sont situés en extension de l'urbanisation. Les autres emplacements réservés se trouvant au sein de l'enveloppe urbaine, ne sont pas considérés comme de

RAPPORT D'ENQUÊTE

l'artificialisation. L'emplacement réservé 15 à destination d'une piste cyclable pour relier le secteur de la Gare à celui de la clinique ne saurait être considéré comme de l'artificialisation (cheminement doux avec utilisation de matériaux perméables).

L'emplacement réservé n° 1 (parking de la gare) est comptabilisé dans le bilan de la consommation foncière (0,4 ha). L'emplacement réservé ° 12 destiné à la construction d'un équipement culturel est également comptabilisé (n).

Suite à l'avis de la commune portant sur le projet de PLU Combourg, l'emplacement réservé n° 14 sera supprimé.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'affirmation "Les autres emplacements réservés se trouvant au sein de l'enveloppe urbaine, ne sont pas considérés comme de l'artificialisation" interpelle. L'utilisation des emplacements réservés ne se traduit pas en général par des terrains nus et perméables.

Deuxième approche de la consommation foncière pour l'habitat et le développement économique

Le rapport de présentation (P. 213 avec l'extrait du tableau page suivante) indique par ailleurs une autre comptabilité de consommation foncière pour l'habitat :

En enlevant le renouvellement urbain et dents creuses (6,28 ha)

Consommation nouvel espace pour l'habitat :	13,2 ha
Consommation nouvel espace pour le développement économique :	9,53 ha
Consommation nouvel espace pour équipement	1 ha

Total	23,73 ha

Commentaire du commissaire enquêteur

Le tableau relatif aux OAP (P. 225) du rapport de présentation indique 23,46 ha en extension urbaine, le tableau de la P. 213 ci-dessus indique 19,48 ha, illustration du problème de cohérence.

 Type de consommation foncière	Surface (ha)
Renouvellement urbain 	2,78
Dents creuses	3,5
Permis d'Aménager La Croix du Chénot	5,60
Lots libres	0,27
Sites en extension urbaine en 1AU	6,31
Sites en extension urbaine en 2AU	1,02
BILAN	19,48

Observations du maître d'ouvrage

RAPPORT D'ENQUÊTE

Ce tableau informe le lecteur des sites de projets concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces sites de projets peuvent être en extension de l'urbanisation ou au sein de l'enveloppe urbaine.

La surface évoquée 23.46 ha correspond à :

- Emplacement Réserve 12 (équipement culturel): 1 ha
- ZA Moulin Madame : 8.47 ha
- PA La Gare : 1.06 ha
- PA La Croix du Chénot TC 1: 2,99 hectares
- PA La Croix du Chénot TC 2 et 3 : 2,69 hectares
- PA Croix Briand 5 : 4.06 Ha
- Sites de projet à long terme (Site de Melesse, Les mares rouges) : 2.67 ha

L'ensemble est égal à 22.94 hectares.

Si l'on ajoute les équipements non concernés par des OAP :

- ER N°1 (parking de la gare) : 0.4 ha,
- Voie de contournement dans le cadre de l'opération de la Croix Briand 5 : 0.4 ha
- Autorisations délivrées depuis la date d'approbation du SCOT (2.6 ha)

On obtient bien la somme de 26.34 ha.

La consommation d'espace agricole et naturel du projet de PLU est bien égale à 26.34ha.

Troisième approche de la consommation foncière en zones AU

Comptabiliser les zones 1AU et 2 AU

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUEb, 2AUEa
- Zones à urbaniser à vocation d'activités : 1AUAa, 1AUAb, 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

Total 18,27 ha sur 11 ans 2020 à 2030

Commentaire du commissaire enquêteur

La consommation foncière des emplacements réservés ne paraît pas comptabilisée.

Observations du maître d'ouvrage

Les emplacements réservés n° 1 et 12, situés en extension de l'urbanisation, ont été comptabilisés.

L'emplacement réservé n° 14, également en extension, n'avait pas été comptabilisé mais sera supprimé à la demande la commune. L'emplacement réservé 15 (761m²) à destination d'une piste cyclable pour relier le secteur de la Gare à celui de la clinique ne saurait être considéré comme de l'artificialisation (cheminement

RAPPORT D'ENQUÊTE

doux avec utilisation de matériaux perméables). Les autres emplacements réservés se trouvant au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas comptabilisés dans la consommation foncière.

TRAMEL et RINIAC

La MRAe (P. 12) 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.

L'Ae 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 (P. 3 De l'annexe)

Zonés UD, l'enveloppe prend en compte les autorisations délivrées et en cours situés très clairement en extension urbaine.

Elles représentent environ **15 logements sur 1,24 ha**. Faute d'éléments précis dans le rapport de présentation, il est rappelé que ces autorisations en cours, 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.**

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 les secteurs entourés soient sortis de la zone constructible :



Questions du commissaire enquêteur

L'État estime que sur TRAMEL et RINIAC en zone UD, les autorisations délivrées et en cours situés très clairement en extension urbaine représenteraient environ 15 logements sur 1,24 ha depuis l'approbation du SCOT.

Qu'en est-il en termes de nombre de logements délivrés & en cours et de surface globale de terrains concernés depuis l'approbation du SCOT (8 décembre 2017) ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées (PC/DP division) en extension des hameaux constructibles du PLU en vigueur (notamment de Tramel et Riniac) a été comptabilisé dans le projet (2.77 hectares dans le

RAPPORT D'ENQUÊTE

rapport de présentation). Suite à une vérification, un projet de 1 700 m² accordé avant la date d'approbation du SCot a été retiré de cette enveloppe. La consommation foncière depuis l'approbation du SCOT sera actualisée dans le rapport de présentation (2.6 ha pour 28 logements réalisés).

Commentaire du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a effectivement intégré dans le calcul de la consommation foncière en extension urbaine (26,34 ha) les 2,6 ha de consommation sur RINIAC et TRAMEL depuis l'approbation du SCOT

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il aux demandes de la MRAe et de l'État de comptabiliser les surfaces urbanisées sur RINIAC et TRAMEL depuis l'approbation du SCOT dans le calcul de la consommation foncière et pour l'État d'en tenir compte dans le calcul de la densité de logements sur la commune ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU prend en compte ces surfaces dans la consommation foncière (cf. réponses précédentes).

L'objectif n° 4 du SCOT des communautés du Pays de Saint Malo est ainsi rédigé :

Ces objectifs de densité constituent une moyenne qui doit être tenue, au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune, tant en renouvellement urbain, qu'en extension urbaine. Ils n'ont pas vocation à être appliqués uniformément à l'échelle de chaque opération.

L'ensemble des secteurs de développement d'une commune sont pris en compte dans le calcul de la densité moyenne avec pour chacun, l'identification du nombre de logements prévus et des surfaces concernées.

Les autorisations d'urbanisme accordées sont des coups partis qui ne rentrent pas dans la production de logements projetée pour la période 2019-2029. L'urbanisation des hameaux est réalisée au coup par coup (division parcellaire) et sur de très grands terrains. En reclassant 16 des 18 hameaux constructibles au PLU en vigueur en zone A et N, le projet de PLU enrayer le phénomène de dispersion de l'habitat et assure la sobriété de la production neuve. Aussi, le calcul de la densité ne prendra pas en compte ces autorisations d'urbanisme.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande de suppression des espaces constructibles sur RINIAC et TRAMEL pointés par la chambre d'agriculture ?

Réponse du maître d'ouvrage

Comme le mentionne le rapport de présentation, seuls les terrains situés en extension urbaine qui disposent d'une autorisation d'urbanisme accordée et dont les délais de recours sont purgés ont été conservés en zone constructible. Les droits à construire de ces terrains étant figés, ces terrains pourront être construits même si la commune décidait de les reclasser en zone Agricole.

Aussi, afin d'éviter tout blocage réglementaire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ces terrains ont été classés en zone U.

16 hameaux constructibles dans le PLU en vigueur ont été reclassés en zone agricole. Concernant Tramel et Riniac, tous les terrains situés en extension urbaine qui ne faisaient pas l'objet d'autorisation d'urbanisme ont été reclassés en zone A ou N. Ce choix s'inscrit dans le sens de la demande de la chambre d'agriculture ainsi que dans les orientations de PADD concernant la préservation des espaces agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur

À ce stade il n'est effectivement pas possible de revenir en termes de droit à construire sur des autorisations d'urbanisme délivrées, valable 3 ans.

Limitation de la consommation foncière

RAPPORT D'ENQUÊTE

Recommandation principale N° 4 de la MRAe : renforcer les mesures du plan visant à la 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, soit sur 2018-2029 : 18,86 ha (P. 215 du rapport de présentation).

Le PETR du SCOT observe P. 1 de l'avis 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).

Le PETR du SCOT demande dans sa délibération que l'objectif chiffré de surface maximum en extension urbaine soit fixé (17 ha) dans les attendus au lieu de 18,87 ha (NDLR Différence de près de 2 ha).

Commentaire du commissaire enquêteur

L'évaluation des 17 ha n'est pas expliquée. Le SCOT cadre la consommation d'extension urbaine pour Combourg à 27 ha sur 14 ans. Les 17 ha paraissent correspondre à la consommation sur 10 ans.

La chambre d'agriculture comptabilise dans son calcul de 30,01 ha de consommation foncière 6,28 ha de renouvellement urbain et de dents creuses. Il indique qu'à cela s'ajoutent 2,26 ha d'emplacements réservés sans faire la part de ce qui est en zone U ou en extension. Elle émet un avis défavorable s'il n'y a pas réduction des enveloppes constructibles.

L'État dans le courrier demande en 1 : le développement résidentiel doit être approché avec davantage de prudence, en renforçant notamment les dispositions relatives à son phasage

Demande n° 2 (récapitulatif) : 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 ;

Dans l'annexe, l'État pointe comme insuffisance qu'il est essentiel de corriger : **un développement résidentiel plus phasé**, compte tenu des incertitudes sur l'ampleur de l'essor démographique.

L'État dans son avis propose les pistes (P. 2 de l'annexe) :

- Mieux phaser La Croix Briand (4,5 ha)
- Augmenter les zones 2AU, actuellement seulement 1 ha

Questions du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il aux demandes de l'Ae, de l'État, du PERT (SCOT), de la chambre d'agriculture de diminuer la consommation foncière ?

Réponses du maître d'ouvrage

*Le SCOT fixe pour Combourg un objectif de consommation foncière à vocation mixte (équipement et habitat) de 24 ha entre 2016 et 2030 soit 1,714 ha par an. Le projet de PLU concerne la période 2018-2029 soit 11 ans. La surface en extension urbaine pour la période 2018-2029 est de **18,857 ha** (1.714*11 ans). Ce point figure page 214 du Rapport de Présentation.*

Nota : Pb de périodes prises en compte ! Il semblerait que le PETR compte 10 ans de projet de PLU : 2019 – 2029 (d'où les 17 ha), mais demande simultanément de prendre en compte la consommation foncière de 2018-2019. Si les autorisations d'urbanisme sont comptabilisées à la date d'approbation du SCOT, il est logique de prendre en compte la période 2018-2029 (dont les 2,6 ha) soit 18,9 ha.

Dans tous les cas, comme le rappelle le Conseil d'État (décision du 18 décembre 2017) dans le contexte d'un SCOT fixant des objectifs précis et chiffrés, le Conseil d'État a réaffirmé la nécessité d'apprécier globalement l'exigence de compatibilité entre un PLU et le SCOT. En l'espèce, les auteurs de PLU doivent veiller à ce que le document ne remette pas en cause les « orientations générales » du schéma ou ses « options fondamentales »,

RAPPORT D'ENQUÊTE

étant entendu que, de manière générale, « un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation ».

Pour la Chambre d'Agriculture, les opérations comptabilisées comme de la consommation d'espace à vocation mixte depuis l'approbation du SCOT sont les suivantes :

- 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 (2Ha)
 - 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 mixte (NDLR habitat, équipements...)

Soit 9.53 hectares à vocation économique.

Le projet de PLU de Combourg est ainsi compatible avec l'orientation N° 7 du SCOT puisque 16,81 ha seront consommés alors que l'enveloppe du SCOT prévoit jusqu'à 18 857 hectares de consommation d'espace en extension urbaine maximum.

Par ailleurs, en limitant la consommation foncière de 40 ha entre 2006 et 2016 à 16,81 ha entre 2019 et 2029, le PLU est compatible avec les orientations générales du SCOT (-60 % de consommation foncière) par rapport à la période précédente.

Commentaire du commissaire enquêteur

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.

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il aux préconisations de l'État (phasages, augmenter les surfaces 2AU) ?

Réponses du maître d'ouvrage

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).

RAPPORT D'ENQUÊTE**5. Logements ; Densité de logements à accentuer pour respecter une densité moyenne de 30 logts/ha**

La commune prévoit la construction de 474 logements, dont 124 sont déjà engagés entre 2016 et 2018 (Aménagement du lotissement « La Croix du Chénot » et renouvellement du quartier Saint-Joseph).

Paradoxalement pour un territoire attractif, la vacance des logements est assez forte (9 % en 2014, 8,6 % en 2017 données INSEE).

La commune estime que 193 nouveaux logements devront être construits en extension de l'enveloppe urbaine sur 6,92 ha soit une densité de 27,9 logts/ha (cf tableau page suivante).

L'État indique que le rythme moyen de production de logements neufs était sur la période 2008-2018 de 30 logts/an (Données SITADEL).

Logts 2016-2018 : 124 logements soit 41 logts/an

Besoin 2019-2029 sur 11 ans : 474 logements soit 43 logts/an.

Le rapport de présentation dresse le tableau suivant des besoins en logement :

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le PETR du SCOT dans son avis retient 149 logements en densification/renouvellement urbain alors que le tableau P. 208 du rapport de présentation en indique 134, et le tableau de la P. 213 165.

Tableau rapport de présentation P. 213

<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
BILAN	19,48	502	25,77

Questions du commissaire enquêteur

Pour le calcul des besoins de logements en extension urbaine, le tableau de la page 208 du rapport de présentation indique la répartition suivante des logements selon leur localisation :

Renouvellement urbain : 91
Dents creuses : 43
Changt destination : 15
En cours : 117

266

Les besoins de logements en Extension urbaine sont donc de $474 - 266 = 208$ au lieu de 193.

Il manque hors extension urbaine 15 logements.

Qu'en est-il pour le besoin de logements en extension urbaine ?

Réponses du maître d'ouvrage

Suite à la prise en compte des derniers projets en cours de réalisation le tableau a été mis à jour :

	1,4%
Population 2016	5912
Population 2029	7083
Habitants supplémentaires	1171
Besoin en logements pour population nouvelle (2,18 pers par logement)	537
Besoin en logements pour compenser le point mort	60
Besoin total en logements	598
Logements commencés en 2016 - 2017- 2018 (données SITADEL)	142

RAPPORT D'ENQUÊTE

Lots libres construits Croix Briand 4	3
Lotissement La Croix du Chénot TC 1	63
Lotissement La Croix Briand 5	119
DP division 2018 / 2019	8
Logement à réaliser	263
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
Besoin en logements en extension urbaine (besoin total -opération en cours - lots libres - dents creuses - changement de destination - renouvellement urbain)	114
BESOIN EN FONCIER EN EXTENSION	3,79

Les besoins en foncier en extension urbaine sont estimés à 114 logements.

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 hectares en extension urbaine. Les sites de Melesse (1.65 hectares) et des Mares Rouges (1.02 hectares) permettront à la collectivité de choisir ultérieurement le site qui sera urbanisé.

Concernant le renouvellement & dents creuses, le PETR du SCOT dans son avis retient 149 logements en densification/renouvellement urbain alors que le tableau P. 208 du rapport de présentation indique 134, et le tableau de la P. 213 165.

Qu'en est-il exactement ?

Réponses du maître d'ouvrage

Le tableau page 208 affiche bien 149 logements en densification (43 logements) et en renouvellement urbain (91 logements). Il est également nécessaire de comptabiliser les changements de destination dans ce calcul soit 15 logements au PLU arrêté*.

Nota : à la demande de la DDTM portant sur l'inventaire des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination, des bâtiments ont été retirés de l'inventaire. En vue de l'approbation, le nombre de changements de destination a été estimé à 13 logements.

S'agissant de la page 213, un coefficient de rétention foncière a été appliqué au dent creuse puisque ces opérations relèvent de l'initiative privée. Aussi sur les 74 logements identifiés en dent creuse on a considéré que seulement 37 logements seraient réalisés sur la durée du PLU auquel s'ajoutent les 6 lots libres viabilisés en centre-ville soit 43 logements.

À ces 43 logements, il est nécessaire d'ajouter les 91 logements en renouvellement urbain et les 15 logements en changement de destination (PLU arrêté) soit 149 logements.

En vue de l'approbation, le nombre de logements à réaliser en densification ou en renouvellement urbain ou en changement de destination sur la période 2019-2029 sera égal à 149 logements.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaire du commissaire enquêteur

Si en vue de l'approbation, le nombre de changements de destination a été estimé à 13 logements, le nombre de logements à réaliser en densification ou en renouvellement urbain ou en changement de destination sur la période 2019-2029 devrait être égale à 147 logements.

Le tableau P. 213 du rapport de présentation indique une **densité moyenne communale de 25,77 logts/ha** à comparer à l'objectif 4 du SCOT de 30 logts/ha pour Combourg.

Pour la MRAe, les choix de densité sont peu justifiés.

Une étude des formes urbaines permettrait de démontrer la pertinence de ces choix (P. 11 MRAE)

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.

- Formes urbaines
- Besoins pour les activités économiques

L'État demande que l'effort de densité soit accentué afin de contenir l'extension urbaine qui se réalise principalement sur les terres agricoles. Les limites annoncées pour l'étendue de l'urbanisation à long terme devront être révisées, en cohérence avec les orientations du Plan National Biodiversité et du futur SRADDET, visant un objectif de zéro artificialisation nette à échéance 2035-2040.

L'État observe P. 2 de l'annexe

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**. Les orientations d'aménagement n° 5 et 10, par ailleurs assez sommaires, ne vont donc pas dans ce sens.

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, (15 logts sur 1,24 ha ?, 12 logts/ha ?) lorsqu'elles ont été délivrées après l'approbation du SCoT (cf. I.2.3).

L'État dans le courrier demande que « **l'effort de densité proposé par la collectivité doit être accentué afin de contenir l'extension urbaine qui se réalise principalement sur les terres agricoles.** »

Demande de l'ÉTAT N° 3 (récapitulatif) : 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.

Le **PETR** du SCOT observe aussi dans son avis que la densité moyenne du projet est de 25 logts/ha quand la densité moyenne fixée par le SCOT est de 30 logts/ha et **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 m².

La chambre d'agriculture observe P. 4 de son avis que la densité moyenne de 25,77 logements à l'hectare ne remplit pas les objectifs du SCoT qui indique que la commune de Combourg doit tendre vers 30 logements à l'hectare et même 35 log/ha dans les secteurs proches de la gare. L'opération en cours sur le secteur de La Croix Chénot, (109 logts sur 5,6 ha) qui n'affiche que 19,5 logements à l'hectare vient fortement grever l'atteinte des objectifs par la commune. Il conviendra donc d'augmenter la densité dans certains secteurs.

RAPPORT D'ENQUÊTE**Questions 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. Elle est dans le projet de 25,77 logts/ha.

Le tableau type de consommation foncière & logements & densité (rapport de présentation) indique pour les dents creuses une surface de 3,5 ha, 74 logements, densité de 21,14 logts/ha

Quelle suite le maître d'ouvrage apporte-t-il à ces demandes ?

Réponses du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a apporté les modifications suivantes de nombre de logements et de densité

	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

Commentaire du commissaire enquêteur

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).

Pour la densité de logements dans les dents creuses :

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

Globalement en moyenne sur les dents creuses : 74 logements sur 3,5 ha soit 21 logts/ha

Quelles OAP peuvent faire l'objet d'une densité renforcée ?

Réponse du maître d'ouvrage

Plusieurs OAP verront leur densité augmenter :

- Théodore Botrel : 20 logements (au lieu de 8 dans le tableau OAP du dossier)
- La croix du Chénot tranche 2 et 3 : 81 logements
- Longues Pierres : 22 logements (au lieu de 18 dans le le tableau OAP du dossier)
- Duchesse Anne : 15 logements (au lieu de 9 dans le tableau OAP du dossier)

RAPPORT D'ENQUÊTE

Quelles sont les justifications pour l'OAP la Croix du Chénot (5,6 ha, 109 logements, 19,4 logts/ha) qui est éloigné de la densité de 30 logts/ha ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'un Permis d'Aménager qui 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.

Le maître d'ouvrage engagera-t-il une étude sur les formes urbaines les plus adéquates pour atteindre 30 logts/ha avec différents contextes (exemples d'objectifs intégration dans le paysage urbain et paysager avec une densité optimisée, qualité de cadre de vie...) ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

Dans les opérations communales, l'accès des lots est mitoyen encourageant ainsi la mitoyenneté des constructions.

Concernant l'intégration des constructions dans le paysage urbain, le règlement du PLU intègre le règlement du SPR (cônes de vues et perspectives pour préserver la silhouette urbaine). Par ailleurs le règlement du PLU encadre la réalisation des toitures-terrasses dans l'ensemble des zones. L'édification des clôtures est également réglementée et favorise l'utilisation de clôtures végétales en limite séparative.

6. Pas assez de logements aidés. Renforcer la production des logements à coût abordable

L'État (P. 4 Annexe) estime le parc social en 2016 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.

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

Sur les permis d'aménager en cours, le tableau P. 225 du rapport de présentation est erroné il indique sur 193 logements, 0 logement aidé. Sur la croix du Chénot le nombre de logements aidés programmés est de 35 ? (Tableau récapitulatif des OAP, rapport de présentation P. 225).

Si c'est le cas, il en résulte 30 logements aidés sur 448 (soit 7 % ?).

L'objectif fixé par le SCOT est le suivant :



Objectif 14 : la production de logements assure, l'accessibilité à tous, à travers la production d'une offre de logements à coût abordable :

- *pour les communes des polarités, la production de logements comprend, à l'échelle de la commune, une proportion d'au moins 20 % de logements à coût abordable. Elle comprend également une part de logements à coût abordable, au sein de chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements.*

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le PETR dans son avis observe qu'en tant que pôle structurant du SCoT, la Commune devrait produire une part de logements à coût abordable correspondant à 20 % minimum de la production de logements projetée.

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

Il 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.

L'État demande n° 5 (récapitulatif) : **Renforcer la production de logement à coût abordable, en se rapprochant davantage de la cible de 20 % définie à l'objectif 114 du D.O.O du SCoT.**

Commentaires du commissaire enquêteur

M. LE BESCO, Maire de Combourg, précise, lors d'un échange en début d'enquête publique, la programmation du lotissement de la Croix du Chénot :

-- 1er tranche sur 2,95 ha : 63 logements dont 19 aidés (30 %)

44 lots libres

19 logements aidés locatifs (bailleur social la Rance)

4 maison en bande

2 immeubles respectivement 7 et 8 logements

- 2nd tranche sur 2 ha : 56 logements dont 16 aidés (29 %)

56 lots dont un site de 16 logements aidés locatifs (bailleur social la Rance)

40

- 1 OAP de 0,6 ha 18 logements prévus

Soit globalement 35 logements aidés sur 137 (25,5 %).

Cela conduit pour les OAP à 65 logements aidés sur 255 soit 25,5 %.

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.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la stratégie de la commune sur les logements à coût abordable ?

Réponse du maître d'ouvrage

La commune est engagée dans une politique volontariste de production de logements sociaux : Depuis 2010, 39 % des logements locatifs sociaux construits en Bretagne romantique sont situés sur la commune de Combourg. (Observatoire de l'habitat 2019, AUDIAR).

LOGEMENTS AGRÉÉS ENTRE 2010 ET 2019 PAR TYPOLOGIE SCOT

	total agréments 2010-2019	%
Pôle structurant	104	39 %
Pôles relais	45	17 %
Communes > 1 500 hab. en milieu rural	92	35 %
Communes rurales	25	9 %
Communes rurales de taille réduite	0	0 %
Total EPCI	266	100 %

Sources : CD 35.

Attention les logements « personnes âgées » en structures collectives sont pris en compte de la même manière que les logements familiaux ordinaires dans le décompte des agréments.

RAPPORT D'ENQUÊTE

En ce qui concerne 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).

On notera que le SCOT évoque des logements à coût abordable et non pas de logements sociaux expressément. 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.

Sur quelles OAP et selon quelle ampleur, le nombre de logements à coûts abordables peut être augmenté ?

Réponse du maître d'ouvrage

En 2018, le parc locatif social représente 10 % des résidences principales. La production nouvelle de logements locatifs sociaux tend vers les objectifs de 20 % comprenant les logements sociaux et les logements à coût abordable (maison en bande, maîtrise des coûts de sortie du foncier, etc.).

Par ailleurs, des investissements importants ont été réalisés sur le parc existant de logements locatifs sociaux ces 10 dernières années : réhabilitation énergétique complète de certains bâtiments – Vert bocage ; la Fauvelière (changement du mode de chauffage, restauration des pièces humides, changement des ouvertures, isolation par l'extérieur, etc.)

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

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

Questions du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande du PETR ?

Réponse du maître d'ouvrage

Plusieurs projets ont été réalisés récemment dont une résidence pour séniors :

- 44 logements collectifs
- 19 logements collectifs
- 5 maisons de plein pied (2 maisons T3 et 3 maisons T2)

8. Changement de destination

L'État P. 3 annexe observe :

- Quelques cas de petites constructions **en deçà du seuil plancher de 60 m²** 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).

Demande de l'État n° 4 (récapitulatif) : **limiter les possibilités de changements de destination aux constructions présentant un bon état général, et des dimensions suffisantes – seuil plancher à 60 m² (cf. I.2.1) ;**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Questions du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il aux observations et demande de l'État ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les remarques de l'état seront prises en compte.

- Les bâtiments de moins de 60m² ou en mauvais état seront retirés de l'inventaire.
- Le règlement littéral sera modifié pour intégrer ces remarques (surface de plancher minimum de 60m²).

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

9. Besoins pour les activités économiques

Le cadrage du SCOT concernant les extensions de surfaces pour le développement économique (objectif 35) se fait au niveau de la Communauté de Communes (CC) : 10 ha pour la CC Bretagne Romantique pour les zones d'activités de proximité.

Surface de la **zone d'activités Moulin Madame** ou il reste 2 lots libres (**toujours vrai ?**)

Projet extension 8,47 ha dont 1,14 ha de surface commerciale zonée en 1AUAc

Le SCOT permet une extension de 10 ha

Extrait du DDO du SCOT

Commune	Nom du site	Surface potentielles de création ou d'extension	
		A court terme	A moyen et long termes
Pour les sites à vocation mixte ou non précisée :			
Combourg	La Gare	-	-
Combourg	Moulin Madame	10 ha	-

Le parc d'activités de la Gare a une extension de 1,06 ha (*pour l'extension d'une entreprise cf chambre d'agriculture*).

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 MR Ae estime que les besoins économiques ne sont pas traités (P. 11).

L'Ae 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 dans son avis P. 4 observe que le rapport de présentation n'expose pas d'éléments conduisant à justifier son extension et estime cette zone, entièrement développée sur des terres agricoles est très peu dense.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la demande de l'Ae de justifier la consommation dédiée à l'activité économique (NDLR Principalement pour la zone d'activités de Moulin Madame), quitte à revoir à la baisse le projet ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

Les entreprises implantées à l'intérieur de la zone d'activité Moulin Madame font l'objet d'une cartographie page 45 du rapport de présentation. Le diagnostic met en avant que seulement deux lots sont encore disponibles sur la zone. Un local était repéré comme vacant. Toutefois celui-ci est aujourd'hui occupé.

On note que cette zone tend à se densifier. 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).

Concernant les espaces de stationnement, ces derniers ont tendance à se mutualiser puisque les dernières enseignes nouvellement arrivées utilisent les parkings existants pour leur clientèle (utilisation des parkings d'intermarché pour le restaurant et le Mac Donald).

Enfin, de nombreuses demandes de professionnels ont été formulées auprès de la collectivité pour s'implanter dans la zone. Des études ont donc été engagées pour urbaniser le secteur. Pour rappel le SCOT permet le développement de cette zone en extension urbaine à hauteur de 10 hectares. Un permis d'aménager portant sur une superficie de 2.5 hectares a ainsi été accordé début août.

Le projet de PLU mobilise 8.47 hectares. Le SCOT prévoit au maximum une enveloppe de 10 ha en extension urbaine pour cette zone d'activités.

Une partie de ce projet d'extension pourrait-elle être en 2AU ? Si oui, quelle surface ?

Réponse du maître d'ouvrage

Suite à l'avis des Personnes Publiques Associées, la collectivité envisage de reclasser la partie Ouest de la zone Moulin Madame en 2AUAb soit 3.08 hectares.

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

Le PETR gérant le SCOT observe que le projet :

- Ne délimite pas de secteur privilégié pour le développement des activités économiques au cœur de la centralité.
- Ne prévoit pas de production de locaux pour activités de services et bureaux.
- Ne précise pas la nature des nouvelles implantations commerciales qui peuvent être autorisées, sous conditions :
 - Dans le site de flux de Moulin Madame
 - Au sein de la zone agricole (secteurs Ae)

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 dans le site de flux « Moulin Madame » et dans la zone agricole,

Questions du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il aux deux demandes du PETR gérant le SCOT ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU arrêté intègre la notion de périmètre de centralité commerciale (cf. p216 du rapport de présentation). Ce périmètre est doublé d'un linéaire commercial qui encadre strictement les changements de destination des commerces (interdiction de transformer un commerce en habitation en rez-de-chaussée sur rue) afin de maintenir l'armature commerciale en centre-ville.

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. Cette demande avait bien été prise en

RAPPORT D'ENQUÊTE

compte à l'issue de la réunion des Personnes Publiques Associées. Par ailleurs, seuls les commerces de gros et les activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle seront autorisés en zone 1AUAb.

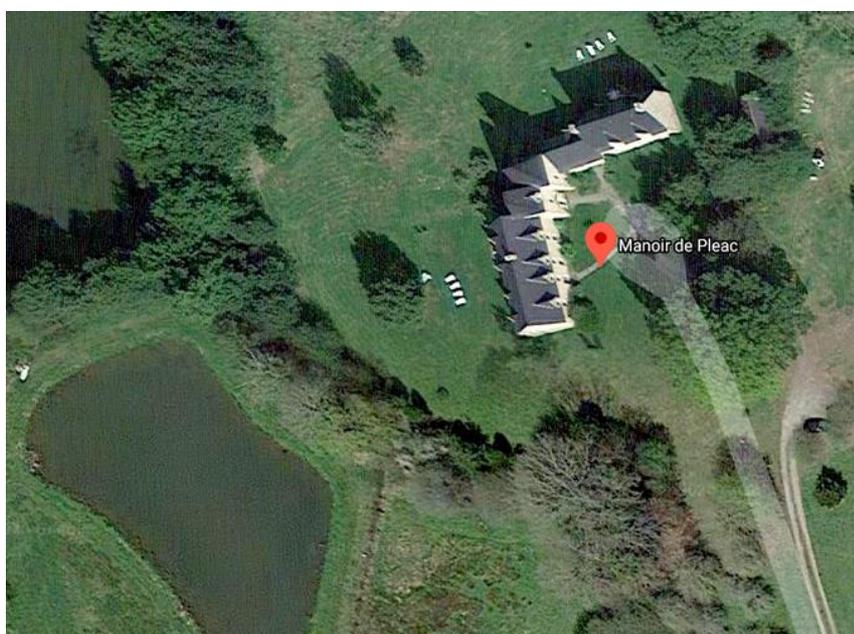
11. STECALs

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

Avis simple favorable du 3 mars 2020 de la CDPENAF sur les 9 STECAL

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.



12. OAP; opérations d'ensemble unique; formes urbaines ; entrées de ville

Le PLU comporte 11 OAP : 8 secteurs habitat mixte, 3 activités et équipements

L'État a exprimé 1 demande, 3 recommandations.

Le Département 35, 2 préconisations.

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

L'État exprime la recommandation n° 1 (récapitulatif) : **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**

Commentaire du commissaire enquêteur

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

L'État exprime la recommandation N° 3 (récapitulatif) : *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 (cf. I.3)*

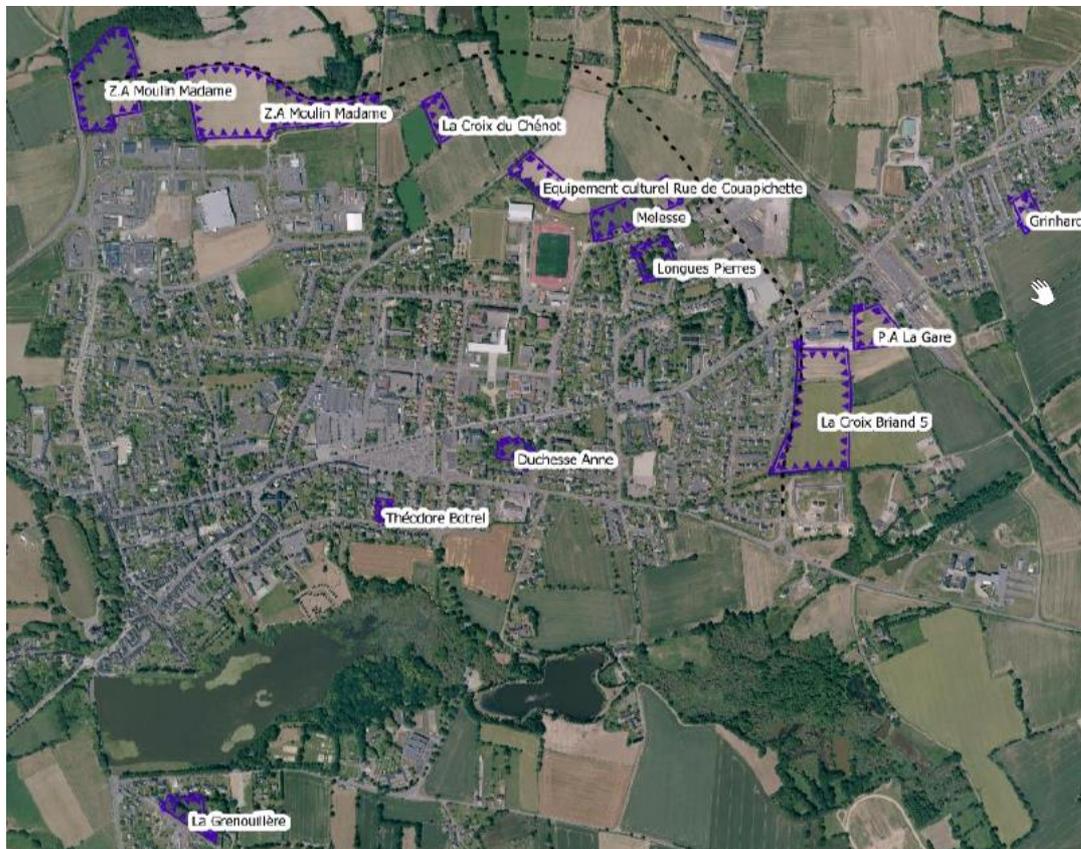


TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Source : Quarta

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
Habitat											
Changement de destination											
		A et N					15				
Permis d'Aménager en cours											
	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			
Dent creuses											
	Agglomération	U	1,03		1,03	1,03	17	17			
	Riniac	U	0,40		0,40	0,40	6	15			
Total				2,33	1,70	5,60	9,63	216	22		
Secteurs d'OAP et extension urbaine											
1	La Croix du Chénot	1AUEb	0,60			0,60	18	30	0	0%	
2	Melesse	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%	
Total				0,45	2,07	6,31	8,83	255	28,9	30	12%
2AU	Les Mares Rouges 2	2AUEa	1,02			1,02	31	30	3	10%	
TOTAL HABITAT				2,78	3,77	12,93	19,48	502	25,77	30	6%
Equipement											
9	Equipement culturel Rue de Coupapichette	1AUL	1,00			1,00					
TOTAL Equipement						1,00					
Rappel Objectif PADD											
								550	30		
Economique											
10	PA La Gare	1AUAa	1,06			1,06					
11	Z.A Moulin Madame	1AUAb / 1UAUAc	8,47			8,47					
TOTAL ECO						9,53					
TOTAL CONSOMMATION D'ESPACE						23,46					

RAPPORT D'ENQUÊTE

Préconisation d'un traitement paysager des futures franges urbaines sur 5 OAP et des éventuelles interfaces qualitatives avec les entrées de villes

Le Département 35 est le maître d'ouvrage de l'atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine dont l'un de ses objectifs est par son contenu de mieux prendre compte la dimension paysagère dans les politiques et actions d'aménagement. La commune de Combourg est concernée par les unités paysagères suivantes : Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen ; Bassin de Combourg, Collines de Saint-Aubin d'Aubigné pris en compte dans le rapport de présentation.

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. Il s'agira de favoriser des essences bocagères.

OAP et qualité d'entrées de ville

L'État dans l'annexe P. 8 observe qu'il est prévu au PADD, de veiller aux problématiques de qualité des entrées de ville comme des franges urbaines par des traitements paysagers adaptés. Concernant les entrées de ville, le périmètre du SPR prend par ailleurs bien en compte cet enjeu en intégrant les grands linéaires urbains développés le long du réseau routier. Sur ces enjeux **certaines OAP peuvent paraître néanmoins relativement sommaires** :

- Pour l'OAP n° 2, relative à l'extension urbaine de Melesse, la préoccupation de transition paysagère est simplement évoquée sans autres dispositions précises ;
- 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 N° 9 (récapitulatif) : *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) (cf. I.4.3) ;*

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.

Le maître d'ouvrage indique que plusieurs opérations d'aménagement intègrent la réalisation de haies et talus en limite de parcelle agricole afin de favoriser la création d'une transition paysagère. C'est notamment le cas pour les OAP du Parc d'Activités de la Gare et de l'équipement culturel.

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).

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 35 observe :

RAPPORT D'ENQUÊTE

- Que le secteur Est de la ZA Moulin Madame (zone 1AUAb), 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.

Questions du commissaire enquêteur

Concernant les OAP, quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il à :

- *La préconisation de l'État de prescrire une opération d'ensemble unique sur les secteurs d'urbanisation les plus importants ?*

Réponse du maître d'ouvrage

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.

L'opération de la Croix du Chénot est sous maîtrise d'ouvrage communale. Les 109 logements initialement prévus ont été scindés en deux phases. Toutefois, il s'agit bien d'une opération d'aménagement d'ensemble (un seul permis d'aménager).

On rappellera que l'opération de la Croix Briand 5 est la 5^{ème} tranche du lotissement. La réalisation de cette 5^{ème} tranche s'intègre dans un processus d'aménagement global (un seul aménageur). En effet, les accès de cette opération se feront depuis les amorces prévues dans le cadre de la réalisation de la 4^{ème} tranche. Par ailleurs le boulevard urbain était déjà prévu, de même que la réalisation d'un giratoire pour accéder à cette 5^{ème} tranche (aucun accès individuel de maison ne se fera sur le boulevard urbain).

- *La préconisation de l'État d'inscrire des objectifs de formes urbaines et de types de logements dans les OAP habitats importantes ?*

Réponse du maître d'ouvrage

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, les formes urbaines pourront être précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur (modification du PLU).

- *La préconisation de la chambre d'agriculture de prévoir des aménagements de type talus et haies denses en limite des parcelles AU et le recul d'implantation des constructions ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Plusieurs opérations d'aménagement intègrent déjà la réalisation de haies et talus en limite de parcelle agricole afin de favoriser la création d'une transition paysagère. C'est notamment le cas pour les OAP du Parc d'Activités de la Gare et de l'équipement culturel.

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).

- *La préconisation du Département 35 d'intégrer dans 5 OAP (la Croix du Chénot, la Croix Briand 5, Melesse, Grinhard, ZA Moulin Madame) un traitement paysager des futures franges urbaines et des éventuelles interfaces qualitatives avec les entrées de villes ?*

Réponse du maître d'ouvrage

RAPPORT D'ENQUÊTE

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).

Le site de projet de Melesse étant reclassé, suite à la consultation des PPA, en zone 2AU, l'OAP sur ce secteur sera supprimée.

- *La préconisation de l'État de mieux prendre en compte dans 3 OAP la qualité des entrées de ville ?*

Réponse du maître d'ouvrage

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 linéaires bocagers ont été récemment mis en place par la commune le long de la voie.*
- *L'entrée Nord : La zone d'activité Moulin Madame dispose du label Qualiparc qui intègre la notion de développement durable.*
- *Les zones de Melesse et la partie Ouest de l'extension de la Z.A Moulin Madame sont reclassées en zone 2AU.*
- *Étant sous maîtrise d'ouvrage publique, ces questions seront traitées au moment de l'aménagement opérationnel et de la modification du PLU*

- *La préconisation du Département 35 de compenser l'artificialisation du sol sur l'OAP MOULIN MADAME par notamment la restauration de cours d'eau et de zones humides ?*

13. Justification des choix

La MRAe exprime la recommandation principale n° 2 :

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 ;

La MRAe observe P. 10 de son avis : *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.*

L'État exprime la recommandation n° 5 (récapitulatif) : ***Justifier les choix stratégiques et opérationnels de la Collectivité, dans le cadre d'une partie dédiée du rapport de présentation (cf. chap. I.4.1 a) ;***

Questions du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il aux demandes de la MRAe et de l'État de mieux justifier les choix du point de vue de l'environnement ?

Réponse du maître d'ouvrage

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. Par ailleurs l'absence de projet de construction à vocation habitat (nouvelle construction) dans les hameaux permettra de préserver la trame verte et bleue. Cela contribuera également à limiter les pollutions lumineuses (trame noire).

RAPPORT D'ENQUÊTE

De plus, comme évoqué précédemment, les 16 hameaux qui sont constructibles dans le PLU de 2006 ont été reclassés en zone Agricole / Naturelle.

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. Enfin concernant le projet démographique, les dernières données disponibles concernant les chiffres de l'habitat montrent que le projet de la commune est réaliste.

14. 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.

L'État estime dans son avis que la collectivité pourrait utilement réfléchir à un projet urbain ambitieux avec une intensité urbaine plus forte autour de la gare articulant cette polarité moderne avec le centre historique.

L'État recommandation N° 2 (récapitulatif) : **Valoriser davantage le secteur de gare, en organisant plus précisément la coexistence entre habitat et activités (cf. I.2.1 c) ;**

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la préconisation de l'État de réfléchir à un projet urbain valorisant le secteur de la gare, parmi les pistes une réorganisation spatiale habitat & activités avec une intensité urbaine plus forte ?

Réponse du maître d'ouvrage

La première OAP vise au maintien et au développement d'une entreprise existante qui emploie 20 personnes et qui est implantée sur le territoire communal depuis 1921.

La deuxième OAP fait déjà l'objet d'un Permis d'Aménager qui est accordé. Le projet prévoit la réalisation d'une voie de contournement à l'Ouest. L'accès au site se fera depuis le lotissement de la croix Briand 4 ainsi que par le giratoire qui sera créé à cet effet.

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.

15. Secteurs à urbaniser inventaires obligatoires

L'État demande n° 9 (récapitulatif) : **procéder aux inventaires obligatoires (Zones humides, faune et flore) au droit des secteurs à urbaniser (obligations)**

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à l'obligation indiquée par l'État ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

16. Emplacement réservé

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 m² pour création de voirie)**, qui devrait être comptabilisé en extension urbaine, **soit supprimé**.

Réponse du maître d'ouvrage

L'emplacement réservé N° 14 sera supprimé

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette emprise réservée n° 14 ne fait pas partie des 17,57 ha d'extension urbaine répertoriés dans le rapport de présentation P. 215.

17. Les limites du développement durables

Conformément à l'objectif 23 du DOO du SCOT, 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. La consommation foncière du projet de PLU de Combourg en extension de l'urbanisation représente 26,34 ha. Resterait au minimum 15 ha à urbaniser après 2030.

L'État dans le courrier demande (n° 1 dans le récapitulatif) que « *Les limites annoncées pour l'étendue de l'urbanisation à long terme devront être révisées, en cohérence avec les orientations du Plan National Biodiversité et du futur SRADDET, visant un objectif de zéro artificialisation nette à échéance 2035- 2040.* »

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande de l'État de réduire le périmètre délimitant le développement de l'espace urbain à long terme ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

18. Alimentation en eau potable

La commune présente un point de prélèvement d'eau potable (et de production) à la Gentière (76 800 m³ soit 24 % de l'eau distribuée) sur les 324 000 m³ distribués en 2018. Le volume consommé s'élève à 281 500 m³ (46,8 m³ /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 :

RAPPORT D'ENQUÊTE

Une évolution de +1170 habitants en 2030 correspond à une augmentation de la distribution par rapport à 2018 de + 64 800 m³ passant à 388 800 m³/an (+20 %).

Les conventions actuelles permettent des imports de 423 200 m³/an :

- 274 000 m³/an par le SIE de Tinténiac,
- 29200 m³/an par le SIE de la Motte aux Anglais,
- 120 000 m³/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.

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).

Pour mémoire l'État indique P. 7 Annexe 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. Les approvisionnements auprès des producteurs voisins (Dinan agglomération, CEBR) ont ainsi augmenté considérablement en 2017 (+58 %) et 2018 (+55 %).

Éléments de la Recommandation principale n° 3 de la MRAe :

Revoir la prise en compte des enjeux d'amélioration d'alimentation en eau potable afin d'en identifier les incidences environnementales potentielles et de prévoir des mesures visant à les maîtriser ;

L'État recommandation N° 6 (récapitulatif) : *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 (cf. I.4.2.a)*

Questions du commissaire enquêteur

La prévision d'une augmentation de la consommation d'eau potable d'au moins + 20 % dans les 10 ans à venir pour la commune de Combourg est-elle tenable ?

Quelles réponses le maître d'ouvrage apporte-t-il aux recommandations de la MRAe et de l'État ?

Réponse du maître d'ouvrage

La commune s'est dotée en 2019 d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable. Ce dossier figure en annexe du PLU arrêté. Ledit document affiche plusieurs scénarii démographiques dont un qui prévoit l'accueil de 7 190 habitants en 2030. Le projet de PLU de Combourg prévoit d'accueillir 7 083 habitants en 2029.

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). Ces actions de réduction des taux de nitrates à l'horizon de 30 ans permettraient d'arrêter progressivement la dilution des eaux d'augmenter la production de ce captage. Par ailleurs, les autorisations d'exploitation des captages sont plus importantes que les prélèvements effectués aujourd'hui.

RAPPORT D'ENQUÊTE

4 PROPOSITIONS DE TRAVAUX

4.1 TRAVAUX SUR LES OUVRAGES

Aucun travaux n'est à prévoir à ce jour sur les ouvrages appartenant à la ville de Combourg.

4.2 BILAN BESOINS FUTURS

Les besoins calculés dans le cadre du SCOT du Pays de St Malo sont plus réalistes que ceux calculés via le PLU mené à son terme qui nous amène plutôt à un horizon 2060. On peut donc retenir qu'à échéance 2030 ; les besoins en terme de distribution de la ville de Combourg à rendement constant (81%) seront de **388 800 m³/an (hypothèse basse) et 419 900 m³/an (hypothèse haute)**

A l'horizon 2030 avec 7100 habitants, les besoins en distribution de Combourg seront de **388 800 m³/an (hypothèse basse) et 419 900 m³/an (hypothèse haute)**.

Les conventions actuelles permettent des imports de 423 200 m³/an :

- 274 000 m³/an par le SIE de Tinténiac,
- 29200 m³/an par le SIE de la Motte aux Anglais,
- 120 000 m³/an en production à la Gentière.

Cependant il faut mettre en évidence les capacités de production de la Gentière qui sont actuellement à 65% de son autorisation.

Au vu de l'urbanisation qui se fera principalement au Nord du centre-ville alimenté par le haut service soit le réservoir de Saint Mahé, les besoins futurs devront être assurés par l'import du SIE de Tinténiac à hauteur de 302 000 m³/an comme le montre le tableau suivant :

Tableau 11 : Calcul du volume à importer du SI Tinténiac en 2030

	Volume annuel (m ³ /an)
Besoins horizon 2030 Hypothèse haute	419 900 m ³ /an
Volume maximum connu importé via le SI Motte aux Anglais	29 200 m ³ /an
Volume maximum connu et produit à la Gentière	89 057 m ³ /an
Volume à importer du SI Tinténiac en 2030	301 643 m³/an

En conclusion, à l'horizon 2030 au vu des besoins en termes de distribution de l'ordre de 420 000 m³/an, la convention actuelle avec le SI de Tinténiac permettant un import de 274 000 m³/an sera à réévaluer au minimum à hauteur de 302 000 m³/an.

19. Zonage d'assainissement

La commune dispose d'une mise à jour de son zonage d'assainissement jointe à ce document, 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.

20. 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. Elle traitait au maximum 5527 Equivalents-Habitants en 2017.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le Rapport Annuel du Délégué de 2018 (RAD 2018, Veolia) fait état d'une station à 49 % de sa charge hydraulique et 54 % de sa charge organique. Le débit journalier a été dépassé 15 fois au cours de l'année étudiée. Le rapport note ainsi une forte importance des eaux parasites à l'entrée de la station (estimée pour 31 % du volume entrant).

Le Schéma directeur eaux usées 2019 P. 7 :

Les débits maximums reçus en hiver sont très importants (environ 2 200 à 3 000 m³/j soit 150 à 240 % de la capacité nominale) et cela sur les nombres de jours suivants sans comptabiliser les débordements amont :

- 8 jours en 2016 (principalement en mars et juin),
- 4 jours jusqu'à fin octobre 2017 (principalement en février et mai).

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 :

Le PLU prévoit la création de 546 logements d'ici 2028, soit 1629 Equivalents-Habitants (à raison de 3 Equivalents-Habitants par habitation). De plus, l'extension de la zone d'activités est prévue au Nord du bourg, son apport est arbitrairement estimé à 250 Equivalents-Habitants.

Il apparaît, au regard de ces chiffres, 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 dans son analyse observe que :

- L'état initial de l'environnement ne contient pas assez d'éléments d'appréciation des effets actuels des systèmes épuratoires sur les milieux aquatiques.
- Aucune information concernant l'assainissement non collectif ne figure dans le dossier,

La MRAe observe (P. 13) que la station connaît fréquemment des dépassements en charge hydraulique et des débordements. La commune a prévu la réalisation de travaux : mises-en séparatif des réseaux d'eaux usées et pluviales, déconnexion des eaux parasites, etc. Malgré ces améliorations, le dossier conclut à un dépassement prévisible de la capacité moyenne de la station d'épuration compte tenu du projet d'urbanisme.

L'État dans son avis demande, face aux difficultés de fonctionnement et de dimensionnement des installations de collecte et de traitement des eaux usées : il est indispensable que la collectivité clarifie ses intentions de mise à niveau en la matière.

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 PRTE 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 n° 12 (récapitulatif) : ***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 (cf. chap. 1.4.5 b).***

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la situation présente de la STEP de Combourg (chiffres 2019, éventuellement premier semestre 2020) :

(En noire : réponse de l'exploitant VEOLIA faite le 31/07/2020)

RAPPORT D'ENQUÊTE

- *Nombre maximum d'équivalents-habitants traités en 2019 ?*
Réponse 6232 EH
- *Quelle est la part de traitement issue d'activités économiques ?*
Réponse de l'ordre de 8 % du volume entrant
- *Quelles sont les marges de traitement de la STEP ?*
Réponse : 15 %
- *Situation en % de Charge hydraulique ?*
Réponse : en 2019 valeur Moyenne 50,3 %
- *Situation en % de Charge organique ?*
Réponse : en 2019 valeur Moyenne 50,5 %
- *Nombre de jours au-delà de la capacité nominale avec le % de dépassement ?*
Réponse : en 2019 19 dépassements en débit de référence (souvent liés aux épisodes pluvieux importants et aux eaux parasites)

Complement du maître d'ouvrage

NB : sur les opérations d'aménagement récentes, mise en place de réseaux séparatifs et infiltration des eaux à la parcelle et/ à l'opération

Programme de rénovation des réseaux plus anciens du centre bourg avec réduction importante du réseau unitaire (Gal de Gaulle ; avenue de la Libération, centre historique, etc.) sur 27 km de réseaux, environ 22 km sont aujourd'hui séparatif.

Quelles sont les mesures de la qualité de l'eau :

- *En amont de la station ?*
- *À l'aval de la station ?*

Réponses du maître d'ouvrage

En amont : Dans l'autorisation de rejet, il n'y a pas de contrôle de la qualité de l'eau. Toutefois, Véolia réalise un bilan annuel qui est adressé à la police de l'eau.

En aval : Dans l'autorisation de rejet, il n'y a pas de contrôle de la qualité de l'eau. Toutefois, Véolia réalise un bilan annuel qui est adressé à la police de l'eau.

Quelle est la situation des assainissements autonomes sur la commune de Combourg

- *Nombre de logements en assainissement individuel ?*
- *Estimation en Equivalents-Habitants de l'ampleur de l'assainissement individuel ?*
- *% de raccordements ayant été contrôlés, % conformes, % non conformes ?*

Réponses du maître d'ouvrage

Parc des assainissements non collectifs de Combourg au 07/09/2020 : 1 160 représentants 2300 EH

Situation en termes de fonctionnement et contrôle :

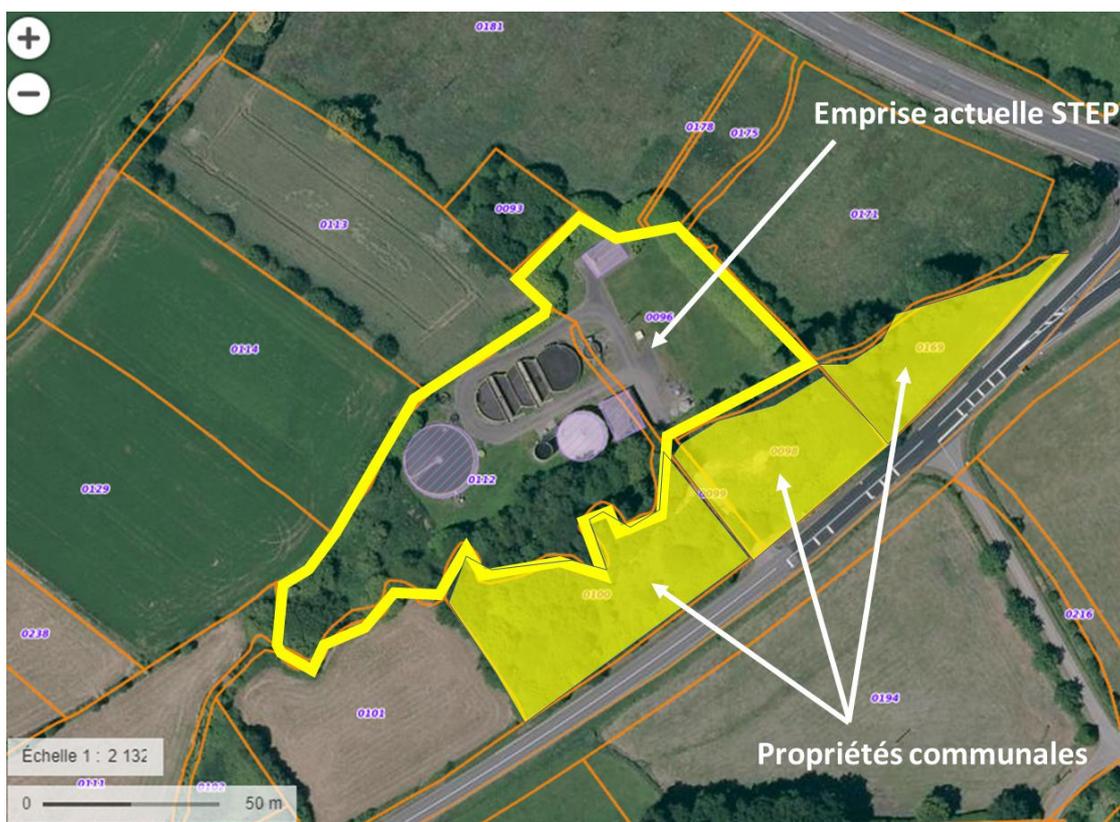
Total ANC Combourg	1160	100%
Vacant	9	1%
En construction	37	3%
Jamais contrôlé	46	4%
Absence ANC	24	2%
Non conforme avec risque sanitaire	112	10%
Non conforme	245	21%
Bon fonctionnement	687	59%

RAPPORT D'ENQUÊTE

De quelle surface d'extension dispose la station d'épuration ?

Réponse du maître d'ouvrage

La commune dispose de réserve foncière suffisante pour prévoir une extension de la station d'épuration, à proximité immédiate du site, sur les parcelles cadastrées 96, 98 et 200 représentant une superficie de 6792 m². Des acquisitions foncières peuvent aussi être envisageables à proximité immédiate.



Un raccordement d'une partie des raccordements à une autre station d'épuration sous utilisée est-il envisageable ?

Réponse du maître d'ouvrage

Non cela n'est pas envisageable puisque l'ensemble des développements urbains sont prévus sur l'agglomération de Combourg. 1 seule station d'épuration – mutualisation avec d'autres communes difficile au regard de la distance.

Quel projet suivant quel échéancier pour l'évolution de la station d'épuration ?

Réponse du maître d'ouvrage

En 2025, à mi-échéance du PLU. Afin de réaliser l'épandage des boues de cet été 2020, Véolia a été obligé d'hygiénisation des boues par la chaux ayant entraîné un surcoût d'exploitation.

Le point de fragilité est le stockage des boues liquides qui ne peut pas tenir une année complète, le silo actuel doit être vidé 2 fois par an. La ville préconise sous le conseil de Véolia, l'ouverture d'un dossier de travaux pour la création d'un silo de stockage supplémentaire sur le site de la station afin d'atteindre une autonomie à l'année.

RAPPORT D'ENQUÊTE**21. Canalisations de transport de gaz haute pression et installations annexes**

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 :

Nom de la canalisation	Pression Maximale en Service (en bar)	Diamètre Nominal (en milli-mètre)	Longueur dans la commune (en mètre)	Implantation	Zones de servitudes (distance en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
DN150-1988-MONTGERMONT LA VIZEULE SAINT-MELOIR-DES-ONDES	67,7	150	4 731	ENTERRÉ	45	5	5

Installations annexes situées sur la commune :

Nom de l'installation	Zones de servitudes (distance en mètres à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
COMBOURG	35*	6	6

* NOTA : Si la distance SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

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 des modifications :

- Dans le rapport de présentation : La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec le rappel des servitudes d'implantation et de passage (I3) et des distances des servitudes d'utilité publique de pour la maîtrise de l'urbanisation (I1).
- Dans le règlement : La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer 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.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Servitude SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Un arrêté du Préfet en date du 19 janvier 2017 institue des servitudes d'utilité publique SUP1 (45 m de part et d'autre de la canalisation, SUP 2 (5 m), SUP3 (5 m) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé sur la commune de Combourg

RAPPORT D'ENQUÊTE

La zone de servitude définie par la distance SUP1 est la zone d'effets létaux (ou zone de dangers graves) du phénomène dangereux dit "de référence majorant" au sens de l'article R.555-39b du code de l'environnement. Dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet.

L'article 4 de l'arrêté indique que "Les servitudes instituées par le présent arrêté seront annexées au document d'urbanisme de la commune de Combourg conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L163-10 du code de l'urbanisme".

Ci-après la carte du tracé et de la servitude de la canalisation de gaz haute pression jointe à l'arrêté du Préfet.

(1) La carte annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de :

- La préfecture d'Ille et Vilaine
- La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne
- La mairie de Combourg

L'État observe (P. 11 Annexe) que la canalisation de transport de gaz haute pression est repérée dans son principe au rapport de présentation, mais les contraintes attenantes (Servitude d'Utilité Publique instituée par arrêté préfectoral du 19 janvier 2017) ne sont pas reprises dans le règlement. **Le PLU est à compléter sur ce point, dans les conditions définies à l'avis en date du 31 décembre 2019, du GRTgaz**

L'État exprime la demande n° 11 (récapitulatif) : *Compléter le PLU pour prendre plus complètement en compte l'existence du risque technologique lié à la présence d'une canalisation de transport de gaz haute pression (cf. chap. I.4.5 a)*

Questions du commissaire enquêteur

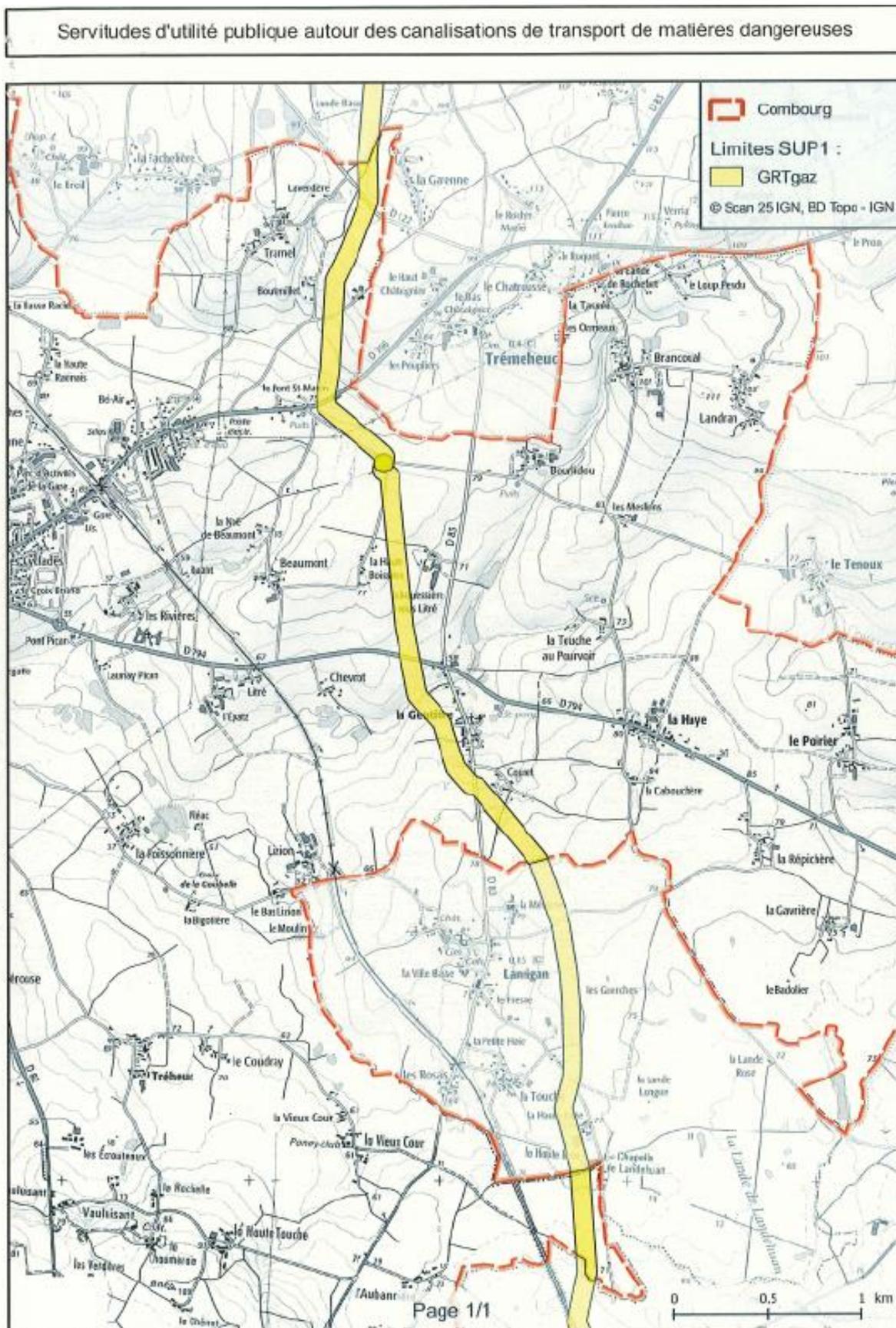
Face à cet oubli important dans le projet de PLU arrêté, quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il :

- *Aux obligations de retranscription dans les documents du PLU (rapport de présentation, règlement, plan de Servitudes d'Utilité Publiques ...) ?*
- *Aux demandes complémentaires de GRTgaz ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte

RAPPORT D'ENQUÊTE



RAPPORT D'ENQUÊTE**22. Trame verte et bleue & biodiversité & corridor écologique ; trame bocagère**

Ces sujets font l'objet d'un nombre substantiel de demandes, de recommandations, d'observations :

2 recommandations de la MRAe

3 demandes de l'État

2 préconisations du PETR

1 préconisation du Département 35

La commune est concernée par la mise en place du corridor régional n° 16 « des massifs forestiers et bocages des Marches de Bretagne et du plateau de Penthièvre ».

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

Elle 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 de 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.

Éléments de la Recommandation principale n° 3 de la MRAe :

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.

L'Ae recommande à la commune de renforcer la protection de la biodiversité en utilisant un zonage A ou N « corridor ».

L'État dans son avis demande un dispositif réglementaire plus solide doit afin d'assurer sa protection, sa valorisation, mais également sa restauration, en rapport également avec les enjeux de reconquête de la qualité des eaux. Dans l'annexe au courrier :

L'État demande n° 6 (récapitulatif) : ***Établir 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 (cf. chap. I.4.1 a);***

L'État demande n° 7 (récapitulatif) : ***Renforcer l'analyse et la définition de la trame verte et bleue : en l'étendant plus largement aux territoires voisins – en travaillant à une échelle plus fine au droit des espaces à forts enjeux pour les connexions écologiques – en intégrant aux orientations du PADD des objectifs de restauration et de renforcement de ses éléments constitutifs, notamment sur la trame bocagère – en identifiant les éléments concourant à la fragmentation des milieux naturels (cf. chap. I.4.1 a)***

L'État demande n° 8 (récapitulatif) : ***Mettre en place 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 (cf. chap. I.4.1 b) (précisions dans l'annexe : (OAP thématique, espace de continuité écologique, éléments remarquables du paysage, emplacement réservé)***

La possibilité de classer spécifiquement les espaces de continuités écologiques n'est pas utilisée (C.U L 113-29)

Quelques haies existantes sont classées au titre du L 151-23, mais ces classements apparaissent globalement peu denses, notamment au droit des connexions écologiques identifiées au PADD, ou des têtes de bassin-versant pour lesquels existent des enjeux de qualité des eaux ;

Aucun emplacement réservé n'est par ailleurs prévu pour affirmer et préserver des intentions de créations de haies, dans un objectif de renforcement / restauration de la trame bocagère.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.

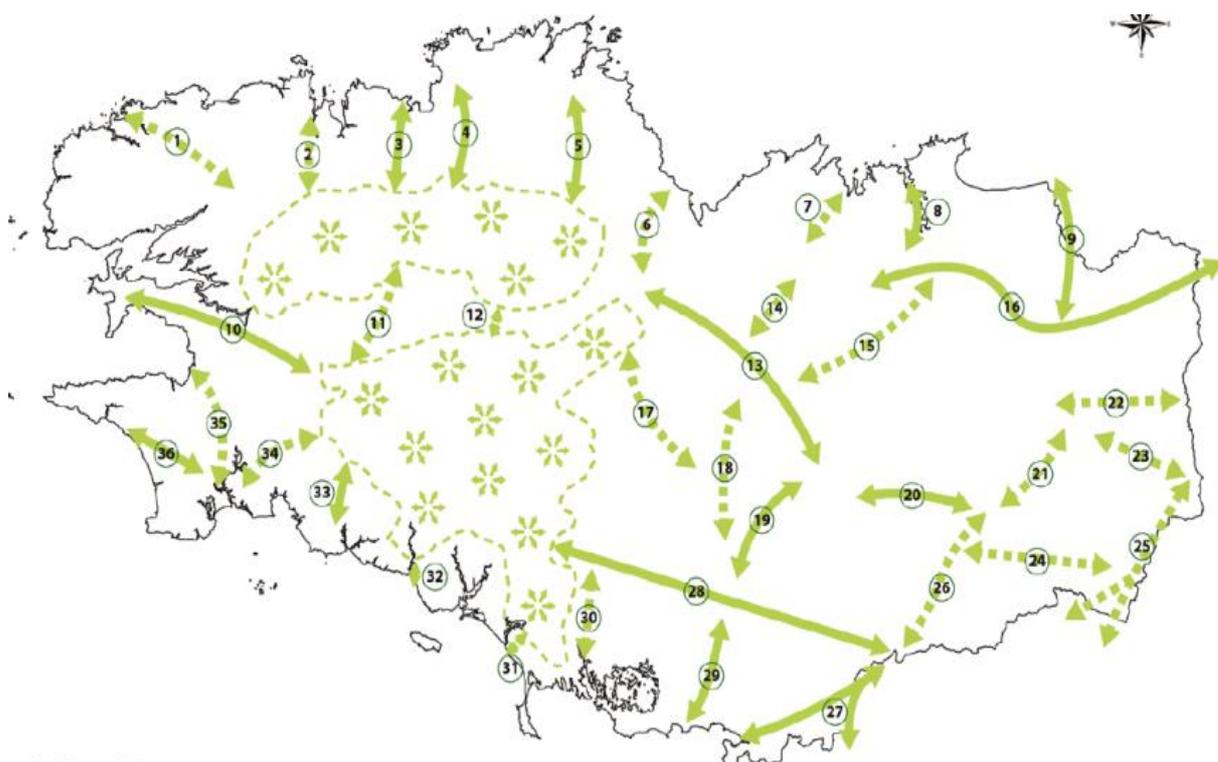
Le PETR préconise que le projet intègre la prise en compte de la restauration d'un corridor écologique dégradé qui concerne la partie Est du territoire communal.

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

Le Département 35 estime que le linéaire bocager semble bien pris en compte sur le zonage graphique avec une protection au titre de la Loi Paysage. Cependant, il est important de noter que si des haies devaient être supprimées dans le cadre de projets d'aménagements, il conviendrait d'envisager des replantations compensatoires.

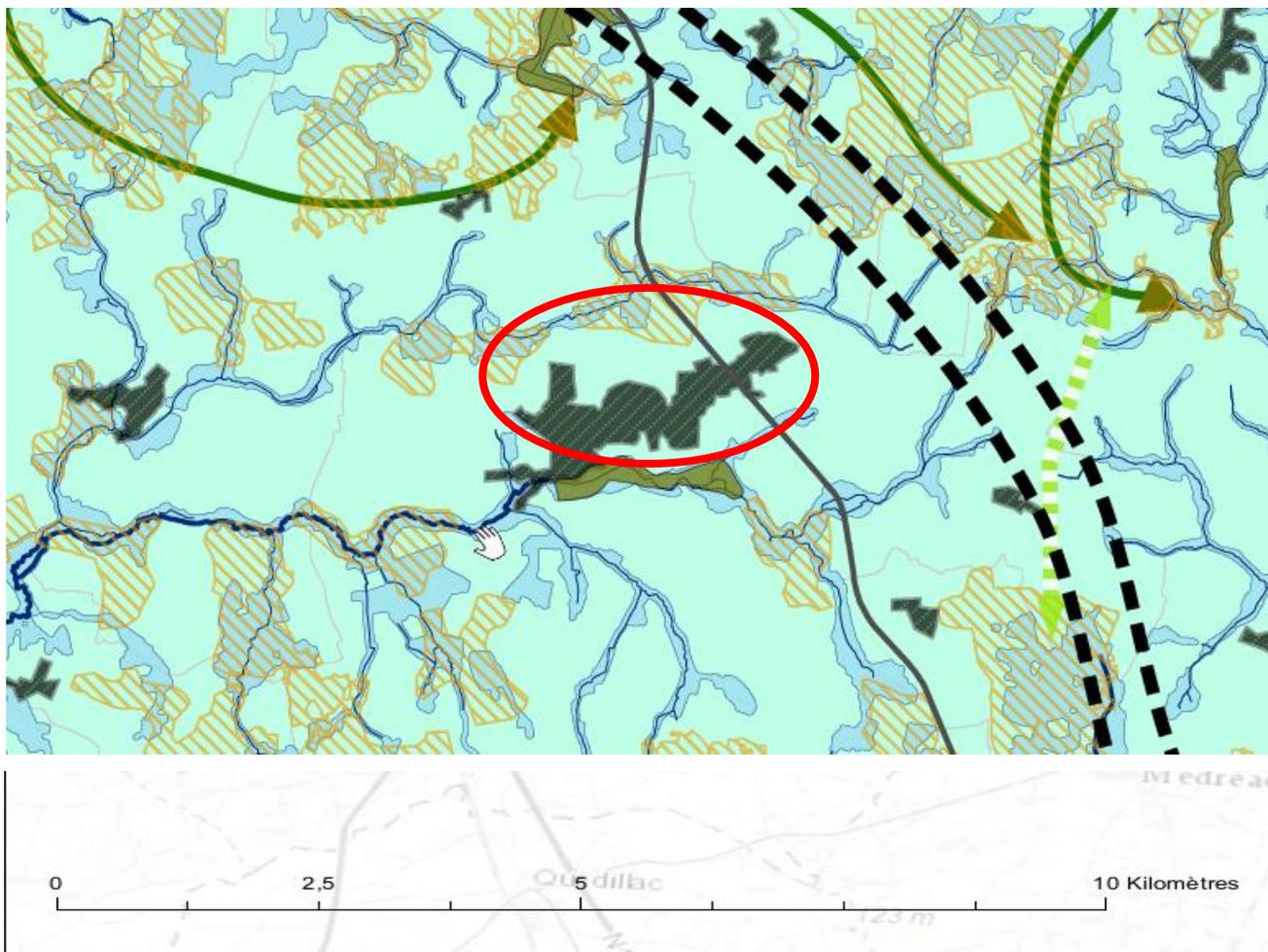
16	Connexion Massifs forestiers et bocages des marches de Bretagne/Plateau du Penthièvre	Corridor linéaire à l'intérieur des terres d'orientation est-ouest > Corridor associé à une forte connexion des milieux naturels	<p>Au sein du tiers nord de l'Ille-et-Vilaine, une vaste bande de territoire d'orientation générale est-ouest s'étend depuis le Coglais et l'extrémité nord-est de la région jusqu'au plateau du Penthièvre. Cette bande est caractérisée 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.</p> <p>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 ».</p>
----	---	---	---

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



RAPPORT D'ENQUÊTE

Extrait de la carte TVB approuvée SCOT 2017



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

Ci-dessous un tracé du corridor écologique avec les communes Source SCOT Pays de Saint Malo État initial de l'environnement P. 116.

Grand Ensemble de Perméabilité (GEP) n° 25 de la Rance au Coglais et de Dol de Bretagne à la forêt de Chevré défini dans le SRCE de Bretagne Un GEP correspond à des territoires présentant une homogénéité au regard de connexion entre les milieux naturels.

Pour ce secteur, l'État initial de l'environnement du SCOT indique clairement que les principaux réservoirs de biodiversité sont les boisements, les vastes zones de bocage et dans une moindre mesure le réseau hydrographique et les zones humides.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaires du commissaire enquêteur

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

■ Réservoirs régionaux de biodiversité associés pour l'essentiel :

- à des boisements, et notamment à plusieurs grands massifs forestiers (forêts de Rennes, de Chevré, de Liffré, de Saint-Aubin-du-Cormier, de Bourgouët, de Tancouarn, de Villecartier, de Fougères, etc. - sous-trame « forêts »);
- à de vastes zones de bocage dense intercalaires (sous-trame « bocages »);
- et dans une moindre mesure, au réseau hydrographique et aux zones humides associées (sous-trames « cours d'eau » et « zones humides »).

1. – 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 ;

GEP n°25 : De la Rance au Coglais et de Dol-de-Bretagne à la forêt de Chevré



.....
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°;

Questions du commissaire enquêteur

En lien avec les observations, demandes, recommandations de l'Ae, l'État, le PETR, la réglementation relative à la trame verte et à la trame bleue, le maître d'ouvrage :

- Fera-t-il figurer le corridor écologique régional n° 16 dans le règlement notamment graphique

Réponse du maître d'ouvrage

Les corridors écologiques sont définis à l'échelle régionale (SRCE) et du pays (SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo). 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

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.

- Précisera-t-il d'éventuelles mesures réglementaires (protection...) associées à ce corridor

Commentaires du commissaire enquêteur

Pas de réponse du maître d'ouvrage

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il :

- Aux recommandations de l'Ae et de l'État de classer spécifiquement les espaces de continuités écologiques, présentement non utilisés, notamment d'utiliser un zonage A ou N « corridor » ?

Réponse du maître d'ouvrage

La Loi ALUR réaffirme la protection des corridors en zone Agricole et Naturelle ; Ce zonage suffit à assurer la protection de ce corridor écologique. En zone naturelle, aucune construction agricole ne sera autorisée.

- Aux demandes de l'État notamment :
 - D'un inventaire fonctionnel et hiérarchisé de la trame bocagère, à minima sur les secteurs à forts enjeux ?

Réponse du maître d'ouvrage

Un inventaire fonctionnel a déjà été réalisé par les SAGEs.

La trame bocagère identifiée au PLU prend en compte cette demande ; A notamment été classé au titre de la Loi Paysage (L151-23 du Code de l'Urbanisme), l'ensemble des haies ayant un rôle antiérosif ainsi que les haies existantes situées au sein des corridors écologiques.

Toutefois, afin d'intégrer les remarques des Personnes Publiques Associées, il a été décidé 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 rappel, le PLU de 2006 classait 114 km de haies au titre de la Loi Paysage.

- D'une intégration aux orientations du PADD des objectifs de restauration et de renforcement des éléments constitutifs, notamment sur la trame bocagère des espaces à forts enjeux pour les connexions écologiques ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le PADD ayant déjà été débattu en conseil communautaire, il ne peut faire l'objet, à ce stade de la procédure de modifications substantielles. Par ailleurs l'une des quatre orientations du PADD vise à préserver et à valoriser la trame verte et bleue.

RAPPORT D'ENQUÊTE

4 Préserver et valoriser la trame verte et bleue

4.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels

La trame verte et bleue forment un réseau physiquement connecté avec des connexions écologiques fortes qu'il convient de préserver. Celles-ci sont souvent structurées autour des cours d'eau et des forêts, mais également à l'aide des linéaires de boisements présents au sein de l'espace rural (maillage bocager). La notion de trame bleue désigne le réseau écologique constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes et les milieux associés.

Pour assurer sa préservation, le PLU vise à :

- > Protéger les espaces naturels et leurs abords (ZNIEFF, site classé « Lac Tranquille », site inscrit autour du Château de Combourg).
 - > Préserver les cours d'eau et le patrimoine hydraulique :
 - Protéger les zones humides et leurs abords
 - Protéger les fonds de vallées des constructions en limitant les aménagements à proximité immédiate du cours d'eau.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre l'écoulement naturel des eaux et de limiter les ruissellements inhabituels propices aux inondations.
 - > Préserver les continuités écologiques identifiées en maintenant les boisements significatifs et les réservoirs de biodiversité.
 - > Préserver les éléments de la trame verte : Identifier les éléments bocagers (haie, talus, boisements etc.) afin de permettre la régénération et la densification du bocage existant.
- Aux préconisations du PETR du SCOT de :
- o Prendre en compte de la restauration d'un corridor écologique dégradé à Est du territoire communal (Très probablement le corridor régional n° 16) ?
 - o Développer la biodiversité en milieu bâti ?
- À la recommandation du Département 35 d'associer des replantations compensatoires à la suppression de haies dans le cadre de projets d'aménagements ?

23. 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 naturel (INPN)).

530002041	ETANG DE COMBOURG - LAC TRANQUILLE	Bretagne	44	01/01/1982
-----------	------------------------------------	----------	----	------------

RAPPORT D'ENQUÊTE**Facteurs d'évolution de la zone**

- 150 - Dépôts de matériaux, décharges
- 210 - Rejets de substances polluantes dans les eaux
- 610 - Sports et loisirs de plein-air
- 620 - Chasse
- 630 - Pêche

Critères d'intérêts

- Patrimoniaux :**
- 12 - Faunistique
 - 16 - Oiseaux
 - 42 - Floristique
 - 45 - Ptéridophytes
 - 46 - Phanérogames

<https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/530002041>

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.

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite sera apportée à la recommandation de la MRAe ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU de 2006, classe l'ensemble des terres agricoles entre le lac tranquille et l'urbanisation existante (Nord de l'étang) comme constructible. Le secteur de la Gare est également constructible.

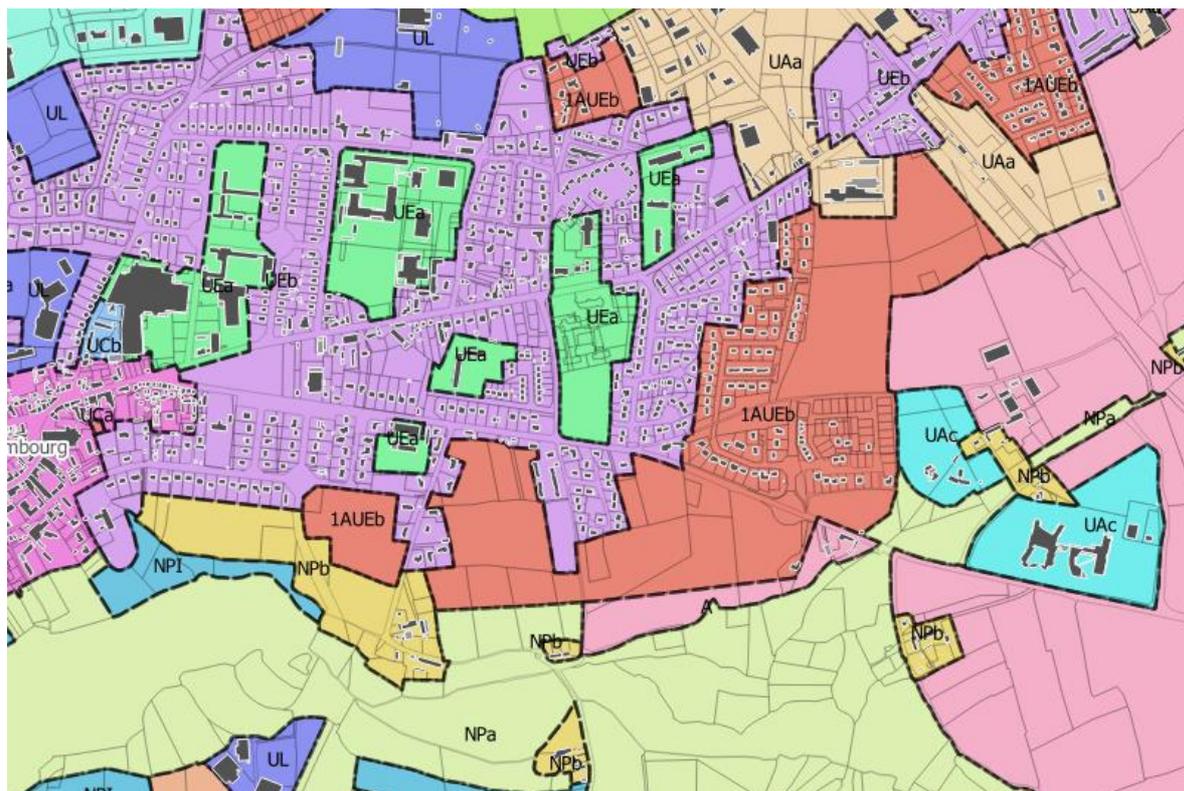
Le projet de PLU les classe en zone agricole ce qui limitera les apports d'eaux pluviaux dans l'étang. Par ailleurs l'emprise foncière destinée à être urbanisée dans le secteur de la Gare a été réduite.

Le règlement littéral vise à limiter les apports en eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols sur chacune des unités foncières. Ainsi le règlement littéral impose un % de surfaces perméables pour chaque unité foncière. Ces dispositions sont renforcées par un zonage pluvial auquel le règlement du PLU arrêté fait directement référence :

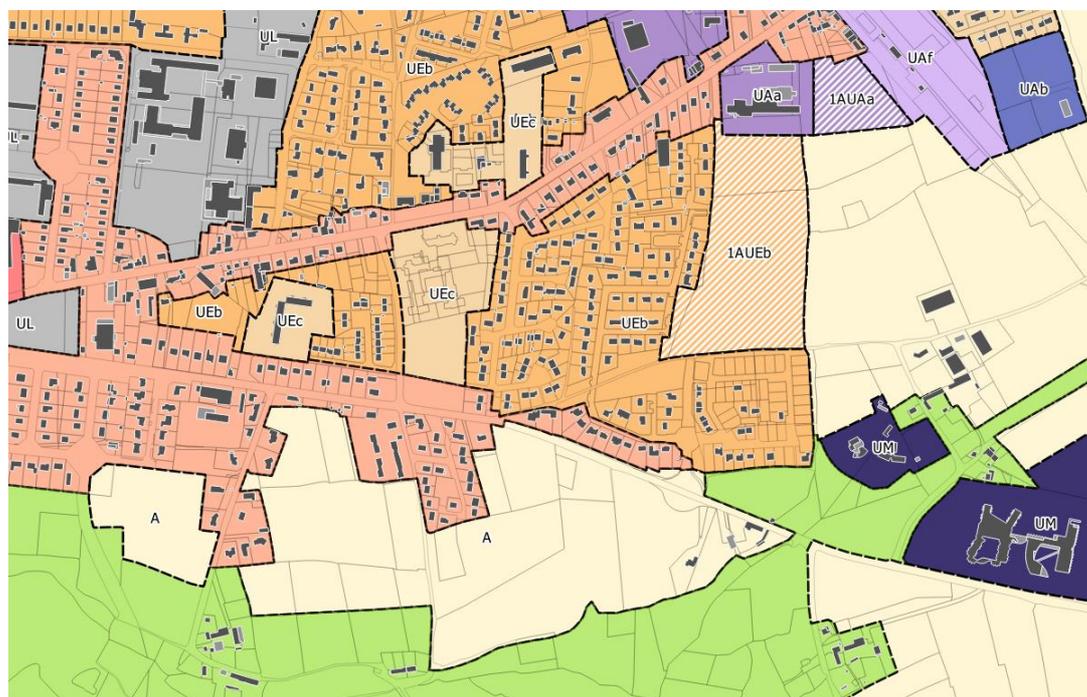
5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Ce document est annexé au PLU, définit les bassins-versants urbanisés et les exutoires, limite l'imperméabilisation et prévoit des bassins d'orage qui permettent de réguler les eaux pluviales dans un objectif aussi bien de quantité (régulation) que de qualité des rejets (décantation) dans le milieu naturel.

Onze bassins du centre-ville de Combourg se rejettent dans l'étang ou en amont de ce dernier ; Seul le secteur du Vieux Bourg ne présente aucun ouvrage de temporisation des eaux pluviales (cf. carte du zonage des eaux pluviales).

RAPPORT D'ENQUÊTE

PLU 2006



Projet PLU 2020

24. Milieux naturels remarquables

La MRAe recommande que l'état initial de l'environnement soit complété sur les milieux naturels remarquables ;

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette recommandation ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

Ce point figure déjà dans le rapport de présentation (cf. Partie 2 : état initial de l'environnement).

25. Milieux aquatiques ; qualité des cours d'eau

Dans l'état initial de l'environnement (RdP P. 147), Les milieux aquatiques y 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.

La MRAe dans son analyse observe que l'état initial de l'environnement ne contient pas assez d'éléments d'appréciation des effets actuels des systèmes épuratoires sur les milieux aquatiques,

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 ;*

L'État estime que

- *L'analyse des évolutions induites par le projet de plan, afin de définir des mesures propres à maîtriser ses effets n'a pas été effectuée.*
- *La soutenabilité environnementale du projet de plan n'est pas démontrée alors que des risques d'effets sur l'environnement sont réels et risquent de compromettre l'atteinte des objectifs du SDAGE.*

L'État préconise (P. 8 Annexe) 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**, évoquées précédemment (cf. I.4.1), **sont particulièrement importantes**, notamment sur les **secteurs se situant en tête de bassin-versant** : la préservation mais aussi le renforcement du bocage y représentent en effet des mesures essentielles pour réguler les transferts des nutriments et des pesticides, en particulier des nitrates et du phosphore.

Questions du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il :

- *Aux recommandations de l'Ae ?*
- *À la préconisation de l'État ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Les pressions humaines sur le milieu naturel ne seront pas augmentées suite au déclassement des secteurs constructibles au PLU arrêté.

Concernant les plantations, cette politique se traduira davantage par les programmes Breizh bocage en lien avec le bassin-versant du Linon. Le règlement du PLU dresse la liste des essences recommandées (essence locale)

Par ailleurs, le règlement prévoit également la compensation à 100% des haies bocagères identifiées au titre de la Loi Paysage qui seraient supprimées.

Le PLU de 2006 classe 1323 ha de zones naturelles => Le PLU révisé en classe 1 665 ha.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le PLU de 2006 identifie 114 km de haies au titre de la Loi Paysage et 344.91 ha d'EBC.

Le PLU modifié suite à l'enquête publique identifie 157 km de haies au titre de la Loi Paysage et 344.91 ha d'EBC.

26. Diagnostic paysage et patrimonial

L'État recommandation N° 7 (récapitulatif) : *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 (cf. I.4.3) ;*

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la recommandation de l'État ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le SPR est annexé au PLU (servitude d'utilité publique). Par ailleurs, le règlement littéral du PLU intègre l'ensemble des règles du SPR. Le règlement graphique du PLU intègre également le zonage du SPR.

27. 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 observation n° 3 (récapitulatif) : *intégrer au projet communal la dimension « nature en ville » (cf. chap. I.4.1 c) ;*

Commentaire du commissaire enquêteur

L'AVAP a identifié un certain nombre de jardins protégés au sein de l'agglomération.

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage fait-il sur ce sujet ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les jardins sont protégés dans le SPR. Il n'y a donc pas besoin de les protéger deux fois.

Dans le cadre de l'identification des gisements fonciers disponibles au sein de l'agglomération (dents creuses), ces terrains ont été sortis de l'analyse. Par ailleurs 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.

28. Inventaire des zones humides

Observation de l'État (P. 6 de l'annexe) : *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).

RAPPORT D'ENQUÊTE

L'État recommande n° 4 (récapitulatif) : 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 (cf. chap. I.4.1 c) ;

Questions du commissaire enquêteur

L'inventaire complémentaire sur les zones d'extension urbaine a-t-il été réalisé ? Si non le sera-t-il ?

Réponse du maître d'ouvrage

Une expertise zone humide a été réalisée sur l'ensemble des secteurs classés en extension urbaine. Ce point est mentionné dans le rapport de présentation.

Au droit de la zone de protection du bassin d'alimentation du puits de La Gentière, l'inventaire des zones humides sera-t-il vérifié et actualisé ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'inventaire zone humide étant un outil d'aide à la connaissance il n'a pas de valeur réglementaire mais bien une valeur informative. 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.

Dans le cas où un projet de construction serait envisagé, le porteur de projet devra respecter la législation nationale ainsi que celle du SAGE. En outre, le porteur de projet devra s'assurer qu'aucune zone humide n'est présente sur son terrain.

Par ailleurs, seuls peuvent figurer au document d'urbanisme les inventaires réalisés et validés par la CLE.

Aussi, certaines expertises zones humides réalisées dans le cadre de la réalisation du PLU ont montré la présence de zone humide. Toutefois, la délimitation de cette zone humide ne figurera pas sur le plan graphique. En effet, seule une modification de cet inventaire pourrait permettre de les incorporer après validation par la CLE.

L'inventaire des zones humides figurant au PLU arrêté étant celui fourni par les SAGEs, il ne sera pas modifié.

29. 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.

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande du PERT ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble des impacts pour chacune des exploitations agricoles concernées par des pertes de terres agricoles (extension urbaine) sont évaluées 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'Etudes pour connaître leur souhait (changement de destination, projet, etc.).

Le diagnostic ne sera pas complété.

30. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU

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...).

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande de la chambre d'Agriculture ?

Réponse du maître d'ouvrage

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 :

« Art. D. 112-1-18.-I.-Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :

«-leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;

«-la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés.

La commune et/ou la Communauté de Communes ont-elles une politique d'achat de terres agricoles en vue de compensation ?

Réponse du maître d'ouvrage

Non pas 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.

31. Espaces agricoles à forte valeur agronomique (zone Ap)

La MRAe (P. 12) estime que cette protection renforcée constitue une mesure allant dans le sens des orientations nationales et régionales de limitation de l'artificialisation des sols.

Le PETR dans son avis attire l'attention sans plus de précision sur « le classement de certaines terres agricoles (plutôt que d'autres) en tant qu'espaces agricoles à forte valeur agronomique ».

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 et qui justifie de limiter les possibilités de constructions agricoles.

RAPPORT D'ENQUÊTE**Question du commissaire enquêteur**

Quelles ont été les modalités (critères, démarche) du classement de 2 secteurs à forte valeur agronomique ?

Réponse du maître d'ouvrage

La connaissance a été apportée par les exploitants agricoles de Combourg et les élus lors d'une réunion de travail spécifique organisée en mairie.

32. 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 RU	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.

L'ensemble des routes Départementales présentes sur le territoire de Combourg fait l'objet d'un plan d'alignement en date du 21 décembre 1905, il doit être reporté sur les plans du PLU.

Questions du commissaire enquêteur

Les marges de recul associées aux routes Départementales classées B et C ont-elles été intégralement reportées ? Si non le seront-elles ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ces marges de recul 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).

Quelle est la position de la commune sur les marges de recul concernant les routes Départementales classées D ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

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.

33. Transports collectifs

Le PETR observe que le projet de PLU n'identifie pas d'arrêt de transport en commun sur la commune et n'anticipe pas une réflexion sur d'éventuels sites à privilégier pour une desserte.

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 n° 12 (récapitulatif) : *En rapport avec les objectifs du SCoT, organiser les développements des transports collectifs, alternatifs et de l'intermodalité, en cohérence avec le développement urbain, dans le cadre d'un schéma directeur, à mettre en œuvre au travers des dispositions du règlement et des OAP (cf. I.4.4).*

L'État recommande n° 11 (récapitulatif) : *Faire des choix d'orientations plus contrastés en faveur du développement des modes de déplacements collectifs, alternatifs, et de l'intermodalité (cf. I.4.4) ;*

Questions du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il :

- *À la préconisation du PETR ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Des arrêts de transports en commun sont présents sur la commune. Pour rappel, 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 multimodale et deux sites dédiés au stationnement 2 roues.

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 dédiée 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.

- *Aux recommandations de l'État ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Un Schéma de déplacement en doux en actuellement 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 pourront être traduites dans le cadre du PLUI ;

RAPPORT D'ENQUÊTE

34. 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

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la préconisation du PETR ?

Réponse du maître d'ouvrage

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).

35. Section de chemins inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) à inscrire

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.

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande du département 35 ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ce tracé sera ajouté dans le rapport de présentation

36. 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,

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette préconisation du PETR ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

Cette formulation est 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

37. Stationnement recensement ; mutualisation

L'État observe (P. 9 Annexe) le recensement du stationnement n'est pas quantifié.

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.

L'État recommande extrait N° 10 (récapitulatif): « *Approfondir le diagnostic avec le recensement des capacités de stationnement(cf. I.4.4)* » ;

Questions du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il à :

- *À un recensement du stationnement ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Les capacités de stationnement sont traitées dans le rapport de présentation. Ce point figure page 115 du rapport de présentation. Des photographies des espaces de stationnement ainsi qu'un plan (p117) viennent compléter l'analyse.

- *À une mutualisation des aires de stationnement ?*

Réponse du maître d'ouvrage

La volonté communale est de mutualiser les parkings quand cela est possible. La mutualisation a été prouvée par la mutualisation du parking d'Intermarché dans la zone du moulin madame (restaurant, Mac Donald) Comme mentionné précédemment, des garages à vélos sont existants sur le parking de la gare afin de favoriser l'intermodalité. Il est prévu des emplacements 2 roues sécurisés.

38. Mobilité

L'État exprime la recommandation extrait n° 10 (récapitulatif) : *Approfondir le diagnostic des mobilités sur le plan de la connaissance des flux et de leur répartition sur les différents modes (cf. I.4.4) ;*

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette recommandation ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le diagnostic a mis en avant un certain nombre de contraintes liées notamment au passage des engins agricoles en centre-ville. Toutefois la municipalité a mis en place un certain nombre de mesures qui ont été mises en avant dans le dossier de PLU :

- *Une aire de covoiturage sera mise en place sur la ZA Moulin Madame.*
- *Un emplacement réservé visant à l'agrandissement du parking de la gare est prévu au PLU.*
- *Une voie cyclable sera créée pour rejoindre le secteur de la clinique depuis la gare.*

Les OAP encouragent au partage de la voirie et intègrent la présence des cheminements doux.

39. Indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement

La MRAe observe (P. 10) : 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, 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette recommandation importante pour le suivi et l'évaluation du PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage

La commission urbanisme de Combourg suivra les indicateurs environnementaux du PLU

40. Le contournement routier

Le PADD prévoit une voie de contournement sans dispositions d'application dans le règlement.

La MRAe observe (P. 12) que le contournement routier de Combourg, s'il ne fait pas l'objet de mesures permettant sa réalisation à court terme, **doit être évalué dès lors qu'il est prévu par le PADD. Son passage par la zone d'activité Moulin Madame n'est pas pris en compte dans l'OAP correspondante, et doit à ce titre y être intégré ou le tracé du contournement modifié.**

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.

L'État observe qu'aucune analyse de la situation justifiant le projet de contournement.

L'État exprime la recommandation : *Approfondir l'analyse de la situation justifiant le projet de contournement (cf. I.4.4) ;*

La chambre d'agriculture fait remarquer qu'à la consommation programmée, sera à rajouter la consommation foncière d'un projet de déviation qui passe loin de la limite d'agglomération. Ce type de projet routier, particulièrement consommateur d'espace et qui, par sa localisation enclave des secteurs agricoles.

Questions du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage maintient-il le projet de contournement ? Si oui :

- *Quelles sont les justifications ?*

- *L'évaluation environnementale du projet de contournement Nord du bourg sera-t-elle intégrée dans l'évaluation environnementale du projet de PLU (état initial et incidences) ?*

Réponse du maître d'ouvrage

La ville de Combourg supporte aujourd'hui un transit est-ouest de poids lourds qui nuit notamment au développement des déplacements doux par manque de sécurité. Il relierait la Route de Dol à la Route de Saint-Léger. Concernant l'enclavement de certaines parcelles agricoles, 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 et n'est donc pas traduit à l'échelle parcellaire (information linéaire au PLU). Dans le cas où le contournement routier de Combourg serait effectif, 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).

RAPPORT D'ENQUÊTE

41. Sites, paysage, patrimoine

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'OAP n° 5 « La Croix Briand 5 », vaste secteur de 4,5 ha ne prévoyant aucune mesure de maîtrise des évolutions paysagères du site malgré sa position en lisière urbaine.

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.

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il aux recommandations de l'Ae ?

- *D'intégrer au PLU les lignes de crêtes et les cônes de visibilité afin de renforcer leur protection ?*
- *De renforcer la prise en compte de l'enjeu paysager dans le projet de PLU ?*

Réponse du maître d'ouvrage

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).

Le PLU intègre la préservation de la trame verte en protégeant les haies bocagères au titre de l'article L 151 - 23 du Code de l'Urbanisme. Afin de favoriser le maintien et le développement de la trame verte et bleue, des haies bocagères existantes ont été ajoutées et classées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le PLU intègre dans son règlement littéral la compensation à hauteur de 100% pour chaque linéaire détruit.

Les opérations d'aménagement en cours ainsi que les OAP intègrent la création de transition paysagère avec l'espace agricole et naturel.

42. Risques d'inondation par remontée de nappes

La MRAe observe (P. 15) que les secteurs à urbaniser : secteur de Pont Briand, secteur de La Grenouillère sont concernés par le risque d'inondation par remontée de nappes. Bien que cet enjeu soit correctement identifié, le dossier ne contient aucune mesure destinée à le maîtriser, point paradoxalement remarqué dans le rapport de présentation.

L'Ae recommande à la commune de prévoir des mesures destinées à prendre en compte le risque d'incidences liées à une inondation, ou de revoir le choix des sites de Pont Briand et de la Grenouillère.

L'État observe P. 11 Annexe :

- Secteur de Pont Briand (sensibilité forte),
- Secteur de La Grenouillère (nappe sub-affleurante).

RAPPORT D'ENQUÊTE

Paradoxalement, l'étude d'incidence précise clairement que le PLU de Combourg ne prévoit aucune disposition sur ces secteurs (RdP P. 379). **Ce point doit être clarifié, et si besoin la Collectivité doit prendre les mesures de prévention nécessaires dans le règlement.**

L'État exprime la demande n° 10 (récapitulatif) : **Vérifier l'analyse de l'exposition des nouveaux secteurs d'urbanisation au risque de remontée de nappe, et prendre les mesures de prévention nécessaires (cf. chap. I.4.5 a);**

Question du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il à la recommandation de l'Ae et à la demande de l'État de clarifier le risque d'inondation par remontée de nappes dans les secteurs du Pont Briand et de la Grenouillère et si besoin de prendre les mesures de prévention nécessaires dans le règlement ?

Réponse du maître d'ouvrage

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. 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).

43. Canalisation de transport de gaz haute pression

L'État observe (P. 11 Annexe) qu'une **canalisation de transport de gaz haute pression** est repérée dans son principe au rapport de présentation, mais les contraintes attenantes (Servitude d'Utilité Publique instituée par arrêté préfectoral du 19 janvier 2017) ne sont pas reprises dans le règlement. **Le PLU est à compléter sur ce point, dans les conditions définies à l'avis en date du 31 décembre 2019, du GRT gaz ;**

RAPPORT D'ENQUÊTE

L'État exprime la demande n° 11 (récapitulatif) : *Compléter le PLU pour prendre plus complètement en compte l'existence du risque technologique lié à la présence d'une canalisation de transport de gaz haute pression (cf. chap. I.4.5 a) ;*

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande de l'État ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le plan des SUP ainsi que la liste des SUP seront complétés.

44. 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.

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette recommandation ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

L'OAP destinée à permettre l'extension du site prévoit la réalisation d'une transition paysagère sur l'ensemble du pourtour du site. L'accès se fera depuis l'entrée existante.

45. Radon

La MRAe observe (P. 15) 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 règlement écrit ne comporte cependant aucune disposition pour la gestion de ce risque concernant les nouvelles constructions.**

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette observation ?

Réponse du maître d'ouvrage

Aucune. Il s'agit d'un risque qui concerne l'ensemble des communes bretonnes.

46. Changement climatique, énergie

La MRAe observe (P. 15) que le PADD ne prévoit rien concernant l'enjeu de changement climatique.

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 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 PCAE.

RAPPORT D'ENQUÊTE

L'État observe (P. 10 de l'Annexe) 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 m² 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.

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, la consommation d'espaces supplémentaires.

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 **capter 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^{re} 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 2nd 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.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il aux préconisations de l'État relatives :

- Au diagnostic ?

Réponse du maître d'ouvrage

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'Etat.

- À l'intégration dans le règlement de la zone UA de la disposition des obligations minimales (article 47 de la loi n° 2019-1147) 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 m² ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

Lorsqu'elles créent plus de 1 000 m² d'emprise au sol,

- les nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- les nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public

ne sont autorisées que si elles intègrent :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat

et, sur les aires de stationnement associées des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

Il peut être dérogé à la règle, par décision motivée, lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

A- DEMANDES, RECOMMANDATIONS, OBSERVATIONS DE LA MRAE ET DES PPA SUR LES DOCUMENTS

3 pages d'observations de l'État

47. Rapport de présentation

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 ?

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il aux observations de l'État et à la demande de GRTgaz relatives au rapport de présentation ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ces observations seront prises en compte.

48. PADD

Le PADD n'aborde pas certaines des thématiques citées dans l'article L.151-5 du code de l'urbanisme : réseaux d'énergie et communications numériques.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Cartographie de la trame verte et bleue améliorable.

L'État préconise observation n° 4 (récapitulatif) *de renforcer les orientations du PADD en matière de reconquête de la qualité des eaux superficielles (cf. I.4.2.b) ;*

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 (cf. I.4.3) ;*

GRTGaz estime qu'Il serait utile de rappeler 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."

Question du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les services de l'Etat 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.

Par ailleurs, 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.

Concernant les communications numériques, le PADD indique page 7: imposer au sein des prochaines opérations d'aménagement la mise en place de fourreaux pour la desserte internet.

Concernant la qualité des eaux, le PADD préserve les cours d'eau et le patrimoine hydraulique (cf p.10). Enfin la carte de synthèse du PADD intègre la trame verte et bleue en identifiant les principales connexions écologiques ainsi que les zones humides.

49. Règlement graphique

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

- *La station d'épuration devrait être reportée sur le plan.*

Réponse du maître d'ouvrage

Ce point ne sera pas pris en compte

- *Le plan doit représenter les périmètres de l'atlas des zones inondables par un tramage spécifique.*

Réponse du maître d'ouvrage

Une cartographie des zones inondables sera annexée au règlement littéral.

- *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.*

Réponse du maître d'ouvrage

Le périmètre de captage immédiat de la Gentière a été classé en zone Naturelle. Le règlement littéral du PLU indique en zone agricole et zone naturelle (page 128 et page 140) :

« Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la Gentière : Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 25/07/2008 modifiées en date du 05 août 2011 et annexées au présent règlement du PLU seront respectées. »

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le règlement du PLU renvoie vers l'arrêté de prescriptions. Par ailleurs, le périmètre de captage figure au Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

L'arrêté sera joint à la liste des SUP.

- *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.*

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte.

- *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.*

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte.

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).*

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte.

La chambre d'agriculture exprime sur les zonages les demandes suivantes :

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.

Réponse du maître d'ouvrage

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.

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.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU a fait l'objet d'un diagnostic agricole approfondi. Les exploitants ont été reçus en mairie un par un afin d'identifier les sièges d'exploitation. Ce point a été vérifié par un élu en charge des affaires agricoles lors de l'enquête publique. Aucun siège d'exploitation agricole n'a été oublié.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

Réponse du maître d'ouvrage

La préservation de l'agriculture constitue l'une des priorités de la commune puisque le PLU rend inconstructible l'ensemble des 16 hameaux actuellement constructibles (reclassement en zone agricole).

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.

50. Règlement littéral

L'État exprime (P. 13 et 14 de l'Annexe) un certain nombre d'observations.

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 dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz (notamment les zones A et N) la mention suivante :

- « *Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.* »
- 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.

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

Zone UA (Activités)

Le conseil municipal de Combourg demande sous forme de réserve une modification de l'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** »

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.

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 m²
- L'implantation des extensions et annexes à au moins 100 m des constructions et installations agricoles.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Questions du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il :

- Aux réserves de la CDPENAF ?
- Aux demandes de l'État ?
- Aux demandes de GRTgaz ?
- Aux demandes de la chambre d'Agriculture ?
- À la demande du conseil municipal de Combourg ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ces demandes seront prises en compte.

51. Annexes PLU

L'État exprime (P. 14 de l'Annexe) plusieurs d'observations dont :

– 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.

– 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.

Question du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il aux demandes de l'État ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le tracé de la servitude de Gaz sera représenté sur le plan des SUP.

Un plan des zones archéologiques figure en annexe du PLU. Celui-ci sera complété par le numéro de la zone.

52. Numérisation

L'État (P. 14 de l'Annexe) 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)

Question du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il aux demandes de l'État ?

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte (prestation intégrée au marché de révision du PLU).

XIII. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Demande d'annulation de l'enquête publique

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.

Ce courrier rappelle que les affiches doivent être apposées sur les lieux où seront réalisées les opérations pour lesquelles l'enquête est requise. Sites: arrêté du 24 Avril 2012, JO du 4 Mai 2012, Legifrance.gouv.fr>affichTexte . et sur senat.fr/questions/base/2013/qSEQ_130204901.html .(question écrite IV° 04901 de M' André Vaireto, publiée dans le JO Sénat 21/02/2013, page 553; réponse du Ministre de l'Écologie, développement durable, énergie, publiée dans le JO Sénat du 29/08/2013. Il constate que l'affiche n'est pas datée, ni signée avec le nom et la qualité de la personne.

Commentaires 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.

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

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 ?

Commentaires du commissaire enquêteur

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

Sur les affichages, ils ont été mis en place sur 30 sites, en particulier à tous les hameaux qui devenaient inconstructibles cf paragraphe l'affichage réglementaire.

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 développant les éléments suivants : cela ne peut être un oubli du bureau d'études Quarta, mais une demande de la mairie, ce qui laisse planer un doute sur la totalité de cette enquête. L'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) est régie par la loi du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2. 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.

Commentaires 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).

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 Patrimoniaire Remarquable qui se substitue à l'AVAP (loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016)

Interrogation sur l'utilité de ce projet de révision du PLU dans le contexte de l'élaboration en cours du PLUI

M. ARNAL (courrier C28) estime que « *L'élaboration concomitante d'un PLUI par l'EPCI Bretagne romantique, dont fait partie Combourg, pose question quant à l'utilité du PLU dans une perspective d'adoption des plans à moins de deux ans d'écart* ».

Il estime que *“la modification du PLU de Combourg peut tout à fait attendre le projet de la communauté de communes pour un PLUI ou EPCI, plus respectueux de l'environnement et de l'écologie, dans lequel on ne verra pas glisser des zones ou bien disparaître une vallée ou un ruisseau etc.”*

Commentaire du commissaire enquêteur

L'Ae a la même interrogation. Une question est posée au maître d'ouvrage dans le paragraphe : 2- Articulation PLU Combourg - PLUI

Pourquoi cette enquête publique en pleine période estivale ; chevauchement enquête consultation source de confusion

L'observation O4 demande pourquoi cette enquête Publique a-t-elle lieu en pleine période estivale ?

Mme GERAPPI MORIN (courrier C20) *“déclare que cette enquête se passe en pleine période de vacances et en même temps que deux autres consultations du public dans un rayon de 1 km de chez moi”*.

M. et Mme BUSNEL (courrier C22) *“Il est dommageable que la consultation du PLU se fasse en pleines vacances scolaires alors que les gens sont en grosse partie absents”*. Observation similaire de M. et Mme BARXELL (courriel M11).

M. SEA (courrier C47) tiens à interpeller le commissaire enquêteur sur son *“incompréhension d'une enquête publique en juillet et août, période durant laquelle la population est généralement en vacances et donc moins disponible. De plus, il se déroule au même moment la consultation publique pour le projet de l'unité de méthanisation. Cette double enquête provoque un grand risque de confusion pour la population.*

Observation similaire de Mme TURQUETIL (courriel M6).

M. CARRÉ (courrier C48) exprime un point de vue similaire *“On peut se poser la question de la pertinence d'une enquête publique pendant les vacances d'été”*. Le chevauchement enquête Publique & consultation *“entraîne une confusion pour la population et je vous confirme que pour nous, villageois de cette zone, cela s'est avéré.”*

Commentaires 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

Accès sur internet compliqué, plans difficiles à lire

Le courrier C6 remarque "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, les lignes électriques aériennes et souterraines de 20 000 volts et plus ne sont pas représentées, le poste gaz et sur la parcelle en face le projet de méthanisation (section E 331) sont ignorés, etc., ces plans ont une dimension de 1,20 x 0,80 m, un format plus petit aurait été souhaitable, et plus compréhensible. Sur les cartes IGN au 1/25 000' il y a plus de renseignements."

Commentaires du commissaire enquêteur

Pour obtenir le dossier, il fallait télécharger l'ensemble 273 MO compacté (.zip).

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. Les servitudes relatives à des lignes électriques sont répertoriées et tracées dans le répertoire et sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) dans les ANNEXES. La canalisation de gaz haute pression n'y figure pas.

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.

Le projet de méthanisation

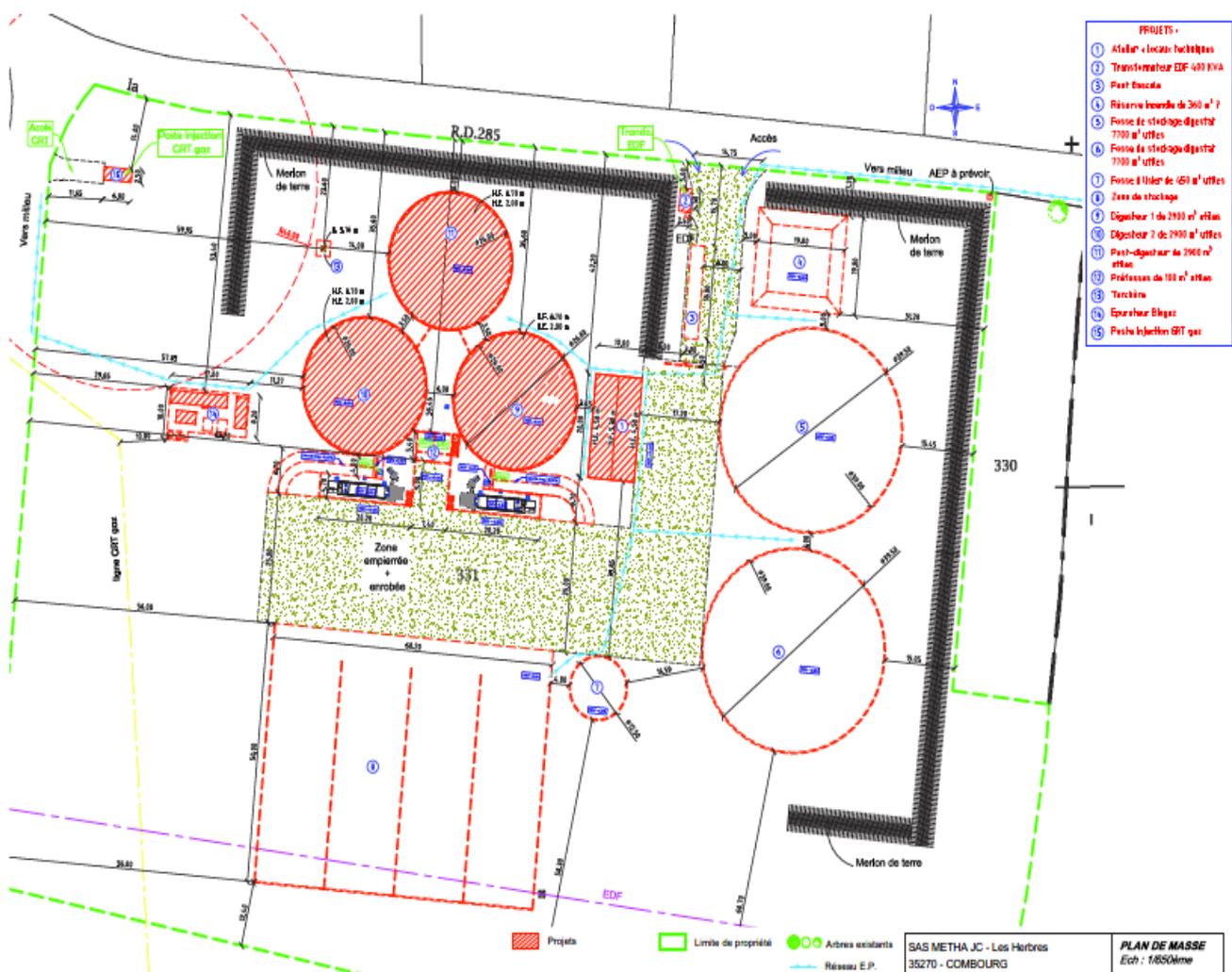
Le projet SAS METHA consiste en la création d'une unité de méthanisation de matière végétale brute et d'effluents d'élevage. L'installation sera située sur la parcelle E 331 à proximité du lieu-dit Pont Saint martin. La quantité de matières entrants est évaluée à 35 450 tonnes soit 97 t/jour. L'installation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

Le gaz est réinjecté dans le réseau sans cogénération.

L'installation est composée de 2 digesteurs, 1 post-digesteur de 2900 m³ ainsi que 2 fosses de 7700 m³ pour le stockage du digestat brut.

Pour le stockage des matières entrants, le projet comporte une aire étanche et imperméable de 3000 m² et une préfosse à lisier de 450 m³.

RAPPORT D'ENQUÊTE



Mme RUSTON (courrier C12) demande Pourquoi le projet de méthanisation qui peut accueillir 170 tonnes jours n'est pas au PLU ?

Commentaires 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.

M. LABBÉ (courrier C12 fait référence) explicitement, semble-t-il, à des préoccupations de protection environnementale à proximité du Pont saint Martin.

"Au sujet du corridor, je ne comprends pas pourquoi le PLU ne protège pas notre environnement."

RAPPORT D'ENQUÊTE

Effets du projet de méthanisation de la SAS METHA JC faisant l'objet d'appréciations négatives

De multiples courriers et courriels, reçus lors de l'enquête, soulèvent différents éléments négatifs listés ci-après à titre d'illustration de contenu, non exhaustivement. Le projet lui-même est hors sujet de l'enquête publique.

- Il nécessitera, s'il devait se concrétiser, l'élargissement du chemin C18 sera nécessaire, les remorques et tonnes font 2,55 m de largeur, il faudrait une chaussée de 6 m de largeur et un aménagement sécurisé en site propre, à double sens pour les cyclistes et piétons, soit une emprise de 13 m, cette voie C18 est répertoriée par le plan vélo de la Bretagne Romantique.
- Il amènera énormément de camions et tracteurs dans une zone de corridor ; Il amplifiera le trafic sur la route de Vitré qui est déjà problématique (P. 111 du rapport de présentation). Une personne considère qu'il ne faut pas agrandir les routes dans un secteur de corridor. Pour une autre, les actuelles routes du secteur de caractère paisible sont empruntées par de nombreux cyclistes et randonneurs.
- Un réseau routier inadapté et un fort impact sur l'environnement.
- Il risque de détruire la qualité de la nappe phréatique, déjà surchargée en produits chimiques de synthèse. Or Les occupations et utilisations des sols de toute nature, soumises ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau, zones humides sont strictement interdites (, art. 7 -8, zones humides, application art. L 123 -1 du code de l'urbanisme, de l'art. L 211 — 1 du code de l'environnement et des SAGE)
- Il est prévu au voisinage d'un ancien temple romain, les terrains voisins ont été fouillés, mais pas la parcelle E 331 (lieu d'implantation du projet). L'article 2-3-3 du projet de règlement stipule que les travaux, en raison de leur localisation, nature, importance.....affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique...
- Il risque de détruire la qualité de la nappe phréatique, déjà surchargée en produits chimiques de synthèse et contribuer à la pollution des cours d'eau. La pollution va être augmentée et notamment toucher la vallée du Bourlidou.
- Risque de polluer l'approvisionnement en eau potable issue de la Gentière
- Riques sanitaires, d'incendie, d'explosion, d'intoxication, pollution olfactive, pollution des sols...
- IL fera perdre toute valeur à tous les terrains aux alentours, polluera l'espace respirable, en y imposant des odeurs nauséabondes.
- Les nuisances prévisibles pour les habitants entraîneront d'inévitables conséquences sur la valeur des biens et des habitations. Le marché immobilier du secteur est gelé depuis un an à cause de ce projet qui impactera aussi les perspectives de construction à Tramel.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ce projet fait l'objet d'une consultation publique du 10 août 2020 au 8 septembre 2020.

La mise en cause du projet lui-même est hors sujet de l'enquête publique relative à la révision du PLU.

Le projet de PLU est principalement concerné par les aspects environnementaux dans le secteur, le zonage.

Absence de limites pour une ICPE

M. HAQUIN (courrier C10) indique qu'aucune limite existe pour une installation d'ICPE.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les ICPE font l'objet d'une réglementation code de l'environnement, sont autorisés par arrêté préfectoral définissant différentes modalités. Pour certains types d'ICPE (exemple d'élevage, la réglementation définit des distances minimales dépendant de la nature des animaux, de leur nombre...

RAPPORT D'ENQUÊTE

Absence du corridor écologique régional n° 16 dans le règlement

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>

Un citoyen ayant déposé un ensemble de documents référencé C16 "demande, comme la loi l'exige, et comme le mentionne le conseil municipal de Combourg, la protection du corridor écologique n° 16 (cf carte geobretagne ci-jointe) traversant l'Est de la commune de Combourg et qu'il soit reporté avec exactitude sur le nouveau PLU.

Mme BEAUCE (courriel C18) observe que "dans le projet de révision de PLU il n'est pas indiqué que le corridor écologique n° 16 est protégé alors que ce type d'endroit est nécessaire à la préservation des espèces et de la nature et la biodiversité". "Le PLU doit respecter des règles strictes et notamment la protection de l'environnement."

Mme SAMSON (courriel C18) demande que le corridor écologique se situant au Nord-Est de la ville soit protégé en raison de son environnement et qu'il n'y ait pas de développement pouvant y nuire (voir projet de méthanisation).

M. SAMSON (courriel C19), M. LE FOURN (courriel M4), M. CARRÉ (courriel C48) observent que le corridor écologique répertorié au SCOT du pays de Saint Malo, mentionné dans le rapport de présentation n'a pas de dispositions de protection. Il demande que ce corridor soit protégé car "c'est une zone paysagère, de haute qualité des sols et couloir d'animaux sauvage".

M. et Mme BUSNEL (courriel C22) observent que "contrairement au SCOT de St Malo, le PLU de Combourg ne prend pas en considération la protection de la zone verte NE qui concerne le corridor écologique n° 16 qui passe sur le lieu du projet de méthanisation et la trame bleue du Linon ; les deux trames se croisent au sud de Bourlidou".

Mme BROWN CARVALHO ((courriel C26) "son importance est capitale... Cette zone abrite une multitude d'animaux sauvages j'en suis témoin car habitant de la Noé de Beaumont."

M. CARRE (courriel C48) fait référence au couloir écologique n° 16 où il observe un couloir d'animaux sauvages observable depuis son jardin (la Haute Bouessière).

Ils demandent que "ce corridor soit protégé car les trames vertes et bleues permettent d'accompagner les évolutions du climat à une majorité d'espèces et d'habitats de s'adapter aux variations climatiques".

M. HAVETZ (courriel M5) demande pourquoi "Le corridor écologique n°16 n'apparaît pas sur la carte du PLU, il est pourtant d'importance régionale. Il est référencé sur geobretagne.fr., il constitue la Trame verte associée à la Trame bleue (Linon, Bourlidou)"

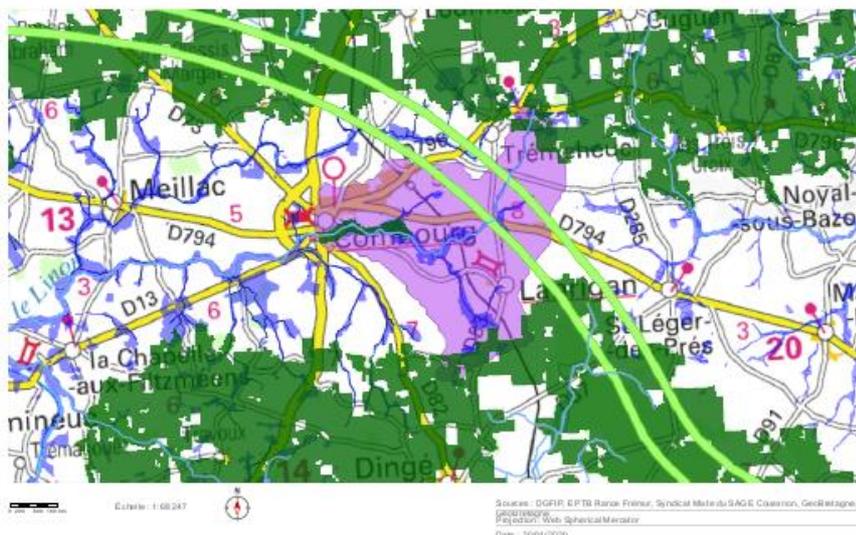
Plusieurs observations (Mme BEAUCE M3, Mme GERAPPI-MORIN C20, M. et Mme BUSNEL C22, M. CARRÉ C48) estiment que le projet de méthanisation se situe dans le corridor écologique. M. CARRE ajoute que la parcelle où est prévu le futur projet de la méthanisation, constitue un élément contradictoire avec la préservation de la biodiversité.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Plusieurs observations rappellent le contenu du code de l'environnement relatif à la "TRAME VERTE ET TRAME BLEU" dont l'article L 371-1. I dont 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

Mme NASTASI (courriel M6) demande "que soit protégé le corridor écologique n° 16" en application de la loi du n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite

GéoBretagne®



Grenelle 2 qui protège les Trames vertes et bleues en tant que continuités écologiques."

M. LOUET (courrier C37) rappelle l'article L131-4 du code de l'urbanisme :

Article L131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article [L. 141-1](#) ;... Modifié par [LOI n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 16 \(V\)](#)

Mme LOUET (courrier C39) estime que le secteur Nord-Est est aussi une zone capitale pour notre environnement qui n'est pas prise en compte dans le PLU en l'absence de protection de la Trame Verte constituée de son Corridor écologique.

Plusieurs courriers (C37, C38, C39...) font référence à l'arrêté préfectoral du 2 mai 2016 dispensant le projet d'AVAP de la commune de Combourg d'évaluation environnementale en considérant que le projet AVAP se situe sur un territoire concerné par notamment :

- *Le corridor écologique régional du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne (Connexion entre les massifs forestiers et les bocages des Marches de Bretagne et le plateau du Penthièvre* »,
- *La vallée du Linon, cours d'eau de la trame verte et bleue régionale et constituant un réservoir régional de biodiversité identifié au SRCE de Bretagne,*

M. CARRÉ (courrier C48) a joint "Les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques" et un certain nombre de références pour aller plus loin.

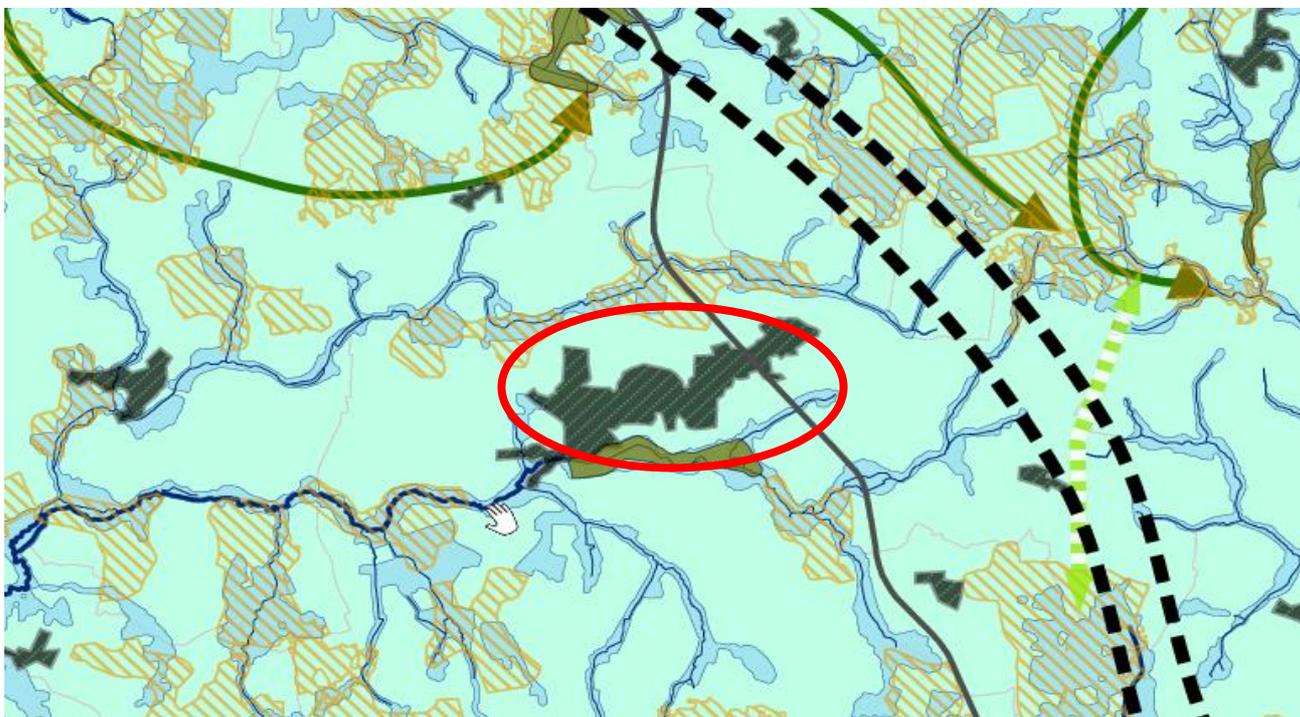
Autres courriers y faisant référence, demandant la prise en compte du corridor n° 16 et/ou une protection de l'environnement associée renforcée : courrier C25 M. MADDOCKS, C27 Mme GOUTHEROT, C32 M. MADDOCKS, C36, C38 M. ARNAL, C40 M. JEUILLY ALEXIS, C41 Mme LAGARRIQUE, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ, M3 BEAUCÉ, M6 TURQUETIL, M7 NASTASI, M11 M et Mme BARXELL, M15 Mme ROUSSEAU

RAPPORT D'ENQUÊTE

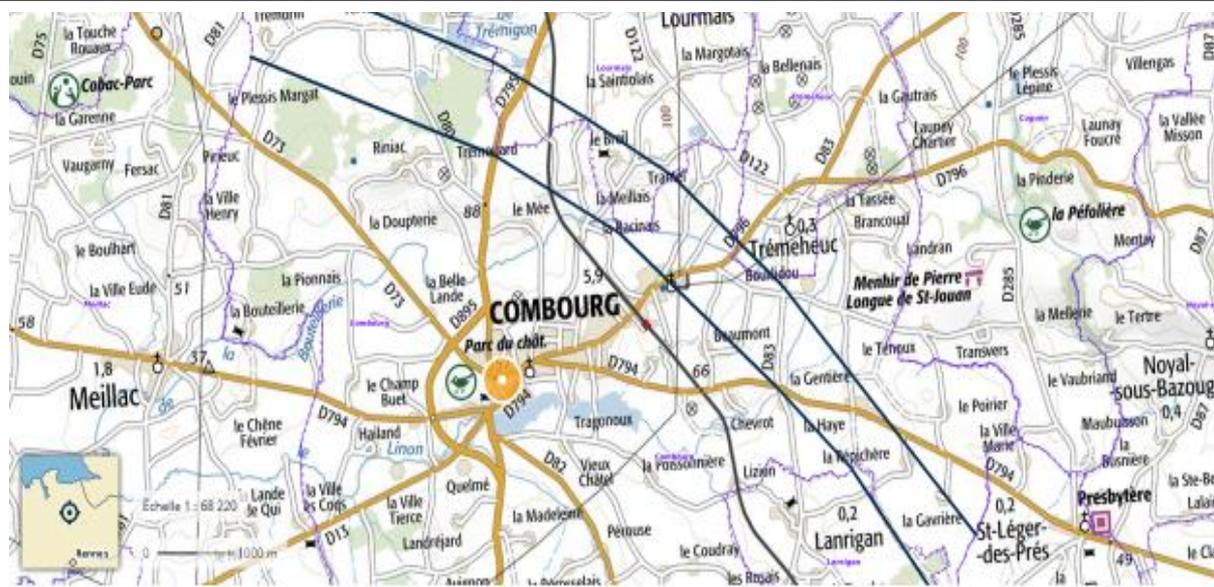
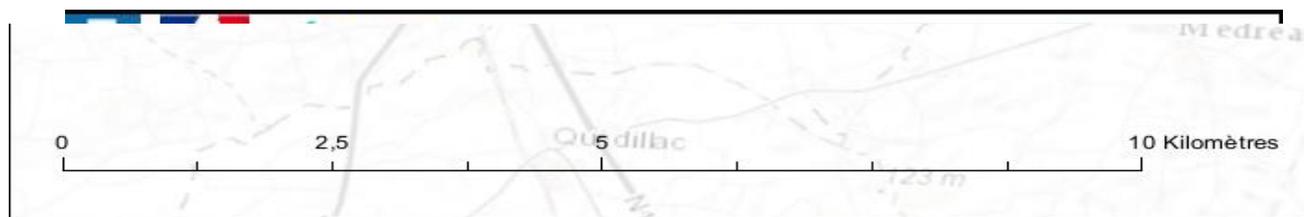
Commentaires du commissaire enquêteur

La carte TVB du SCOT paraît plus précise que le tracé de GEObretagne.

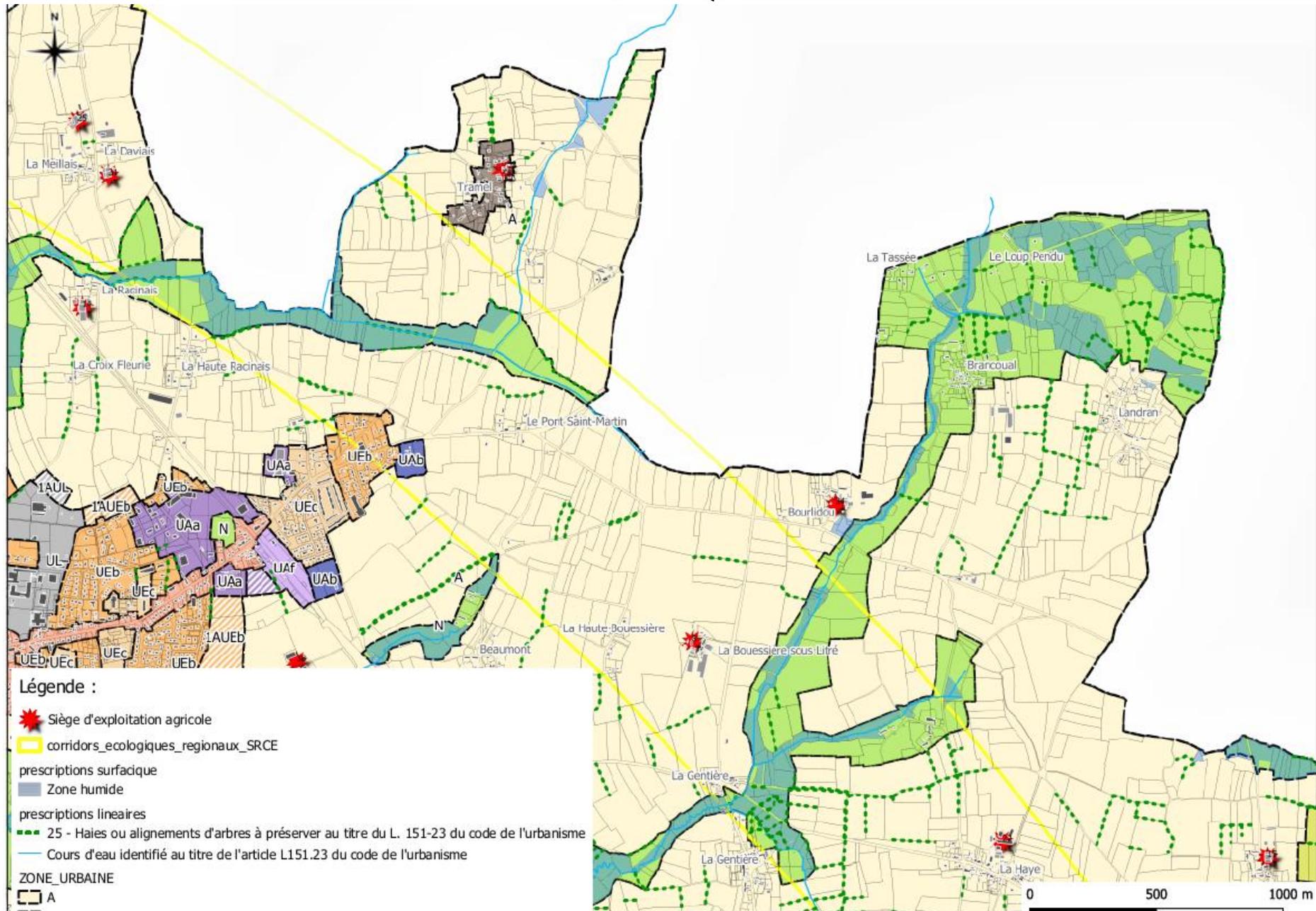
Page suivante, le bureau d'Études QUARTA a établi deux cartes avec le tracé du corridor écologique régional n° 16 dans le secteur Nord-EST. La parcelle E 331, support du projet de méthanisation, est notamment incluse dans ce corridor.



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



RAPPORT D'ENQUÊTE



RAPPORT D'ENQUÊTE



RAPPORT D'ENQUÊTE

Questions du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage :

- *Intégrera-t-il dans le règlement graphique le tracé du corridor écologique régional n° 16 ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement graphique identifie les zones humides, les cours d'eau, les EBC ainsi que les haies bocagères répertoriées au titre de la Loi Paysage. Sur la base de ces éléments qui forment la trame verte et bleue, la zone Naturelle a été délimitée afin de protéger ce secteur. Le règlement de la zone naturelle n'autorise aucune construction à vocation agricole sur la zone.

À l'inverse, les parcelles à vocation agricole (paysage d'openfield) dont fait partie la parcelle E 331 ainsi que les exploitations agricoles ont été classées en zone agricole afin de permettre leur évolution. Ce choix est en cohérence avec les attendus de la Chambre d'Agriculture qui demande que l'ensemble des parcelles exploitées soit classé en zone Agricole.

Il convient de rappeler que l'agriculture participe au maintien et à l'entretien de la trame verte et bleue.

Les secteurs de Pont Saint Martin et de La Haye sont constructibles au PLU de 2006. Le PLU arrêté classe ces secteurs en zone Agricole ou Naturelle. Aussi, le classement de l'ensemble des lieux-dits en zone agricole ou naturelle participe à la préservation de la trame verte et bleue puisque aucune construction nouvelle à vocation habitat ne pourra y être construite.

Ainsi, la préservation du corridor écologique n° 16 a bien été traduite et intégrée dans le PLU arrêté.

- *Quelles sont ou seront des dispositions réglementaires de protection de ce corridor ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement graphique identifie les zones humides, les cours d'eau, le bocage à préserver. Ces éléments sont classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les boisements identifiés au titre de la Loi Paysage bénéficient d'une protection stricte avec une compensation à 100 % des linéaires détruits.

Les principaux massifs forestiers ont été classés en EBC. Le règlement rappelle que les constructions y compris les annexes devront s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Enfin, les zonages Agricole ou Naturelle limitent fortement les droits à construire (cf. règlement littéral).

La Trame Verte et Bleue (TVB) ; croisement avec le corridor écologique

Mme GERAPPI-MORIN (courrier C20) observe "Rien sur le PLU ne fait penser qu'une trame verte avec son corridor est protégé ainsi que son paysage pourtant répertorié au SCOT du Pays de Saint-Malo et à l'atlas". Elle demande "d'appliquer la protection de cette zone comme il se doit."

Mme GOUTHEROT (courrier C27) "Le corridor écologique n° 16 et la trame bleue du Linon se croisent au sud de Bourlidou. Ces éléments sont mentionnés dans la présentation mais rien n'est indiqué pour les protéger"

M. LOUET (courrier C37) rappelle la définition de la trame verte et bleue et son intérêt en se référant 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 :

« La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (constituées de réservoirs de biodiversité reliés par des corridors écologiques) identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique et les documents de planification de l'état, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Elle est un outil de préservation de la biodiversité autant qu'un outil d'aménagement durable du territoire.

Elle vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour préserver les écosystèmes et permettre aux espèces animales et végétales d'assurer leur cycle de vie ».

Autres courriers sur le même sujet : courrier C36, courrier C38 M. ARNAL

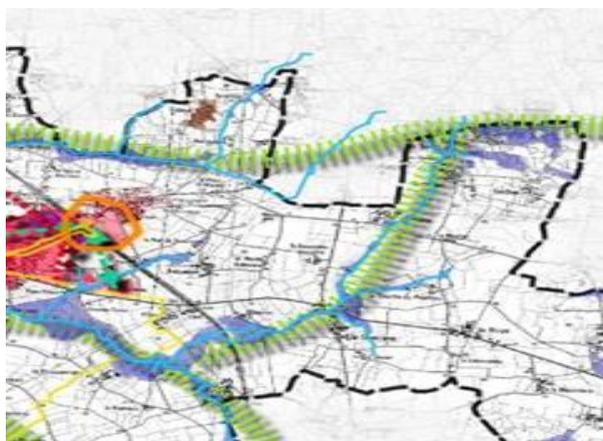
RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaires du commissaire enquêteur

La MRAe note que la trame verte et bleue fait l'objet d'une protection de ses éléments favorables à l'environnement. L'Ae et l'État demandent un renforcement de sa protection.

Les documents référencés 16, courrier C37, courrier C38 contiennent une 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 (en pièce jointe de la circulaire un guide de mise en œuvre dans les documents d'urbanisme).

M. LOUET (courrier C37) rappelle le chapitre 4 du PADD : "Préserver et valoriser la trame verte et bleue" et observe sur la carte du PADD P. 11 "la Trame bleue Linon vers le sud .Puis après la disparition de la Vallée du Bourlidou le corridor écologique et trame verte se déplacent vers le Nord en Trémeheuc !!"



Il rappelle des éléments du Décret n° 2019-1400 du 17 décembre 2019 adaptant les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques notamment paragraphe 2.2 le paragraphe 3.3.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le chapitre 4.1 "Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels"

Indique : Pour assurer sa préservation, le PLU vise à :

.....

- Protéger les zones humides et leurs abords,
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre l'écoulement naturel des eaux et de limiter les ruissellements inhabituels propices aux inondations.
- Préserver les continuités écologiques identifiées en maintenant les boisements significatifs et les réservoirs de biodiversité.
- Préserver les éléments de la trame verte : Identifier les éléments bocagers (haie, talus, boisements etc.) afin de permettre la régénération et la densification du bocage existant.

Le corridor n° 16 identifié par le SRCE Bretagne (2015) et le SCOT de 2016 diffère fortement de celui du PADD qui rappelle le a été élaboré en 2005-2006.

Questions du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage corrigera-t-il la connexion écologique Nord-Est du PADD ?

Réponse du maître d'ouvrage

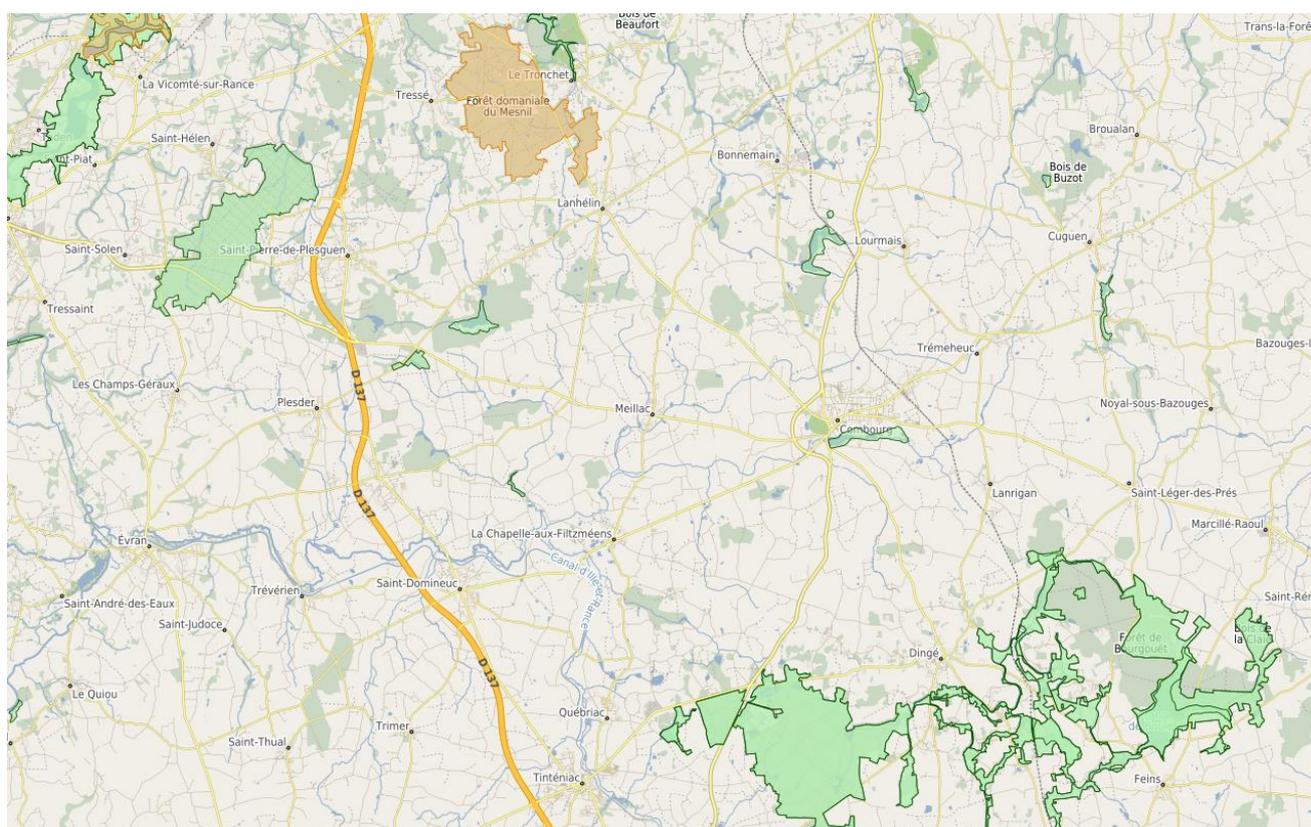
La connexion écologique définie au PADD est celle qui est existante sur le terrain. La carte définie à l'échelle du SRCE est définie à l'échelle régionale ; celle du SCOT est définie à l'échelle du pays de Saint-Malo. Le SCOT demande d'ailleurs aux autorités locales de définir les connexions écologiques à l'échelle parcellaire.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le SCOT identifie le corridor écologique n° 16. Ce dernier relie la Forêt de Bourguët identifiée comme site Natura 2000 à celle de Saint-Pierre de Plesguen identifiée comme ZNIEFF de type 1. Loin d'être le tracé le plus court entre un point A et un point B (corridor SRCAE), le corridor écologique existant suit la trame bleue, zone fortement boisée, à l'est de Bourlidou et à l'ouest de de Brancoual et se poursuit d'est en ouest en traversant la commune de Tréméhec et le nord de Combourg au nord de Tramel.

La carte ci-après permet de comprendre comment les autorités régionales ont défini le corridor écologique à partir des éléments de protection existants (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2).

Cartographie du secteur à l'échelle 1/135 000 :



Étoffera-t-il le paragraphe 4.1 maintenir et entretenir les trames et vertes et bleues ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

Compatibilité du Projet de méthanisation SAS METHA avec le zonage A

M. LOUET (courrier C37), courriel M17 de la préfecture faisant référence à un courriel de M. LOUET qui lui était adressé soulève le sujet suivant :

“L'activité réputée agricole pratiquée par une exploitation agricole se doit d'être limitée et ne pas dépasser celle de l'exploitation agricole.

En rapport à l'article L311-1 du code rural les revenus doivent être agricoles. Le code des impôts limite les revenus agricoles par l'article 63 ou 75 par la moyenne annuelle des recettes accessoires commerciales et non

RAPPORT D'ENQUÊTE

commerciales de ces trois années n'excède ni **50 % de la moyenne annuelle des recettes tirées de l'activité agricole au titre desdites années, ni 100 000 €.**

Commentaires du commissaire enquêteur

Les articles 63 et 75 du code des impôts ne paraissent pas référence aux limites indiquées par M. LOUET.

Une question N° 91230 à l'Assemblée Nationale publiée au JO 13/09/2016 page : 8214 apporte un éclairage :

“Lorsque l'énergie renouvelable produite est destinée à la vente, l'unité de méthanisation peut alors être définie comme une installation nécessaire à des équipements collectifs. La notion d'équipement collectif a été précisée par le juge qui vérifie que les projets assurent « un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population » (CE 18/10/2006 no 275643). ..) ..Lorsque l'énergie renouvelable produite est majoritairement destinée à l'autoconsommation d'exploitations agricoles, il convient de vérifier qu'elle constitue une installation nécessaire à l'exploitation agricole. Pour cela, il est possible de se référer à l'article L. 311-1 du code rural, qui définit comme activité agricole « la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitante et commercialisant l'énergie produite ». Cependant, et en application du principe d'indépendance des législations, ce critère n'est pas suffisant pour qualifier ces unités de méthanisation d'installation nécessaire à l'exploitation agricole au titre de l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme, la condition de nécessité à l'exploitation agricole devant être justifiée. Enfin, pour les unités de méthanisation qui ne pourraient être considérées comme des installations nécessaires à des équipements collectifs ou nécessaires à l'exploitation agricole, l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme autorise en zone agricole la délimitation, à titre exceptionnel, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels ces unités pourront être construites, toujours sous réserve de respecter les conditions posées par cet article et relatives à la protection de la zone en cause.

Il semble qu'une unité de méthanisation :

- Soit possible en zone A ou N “Lorsque l'énergie est destinée à la vente, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, au titre des « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » (rép. parlementaire n° 91230 ci-dessus) :*
- Doit être dans une STECAL lorsque l'énergie n'est pas destinée à la vente.*

Par un jugement du 8 juin 2018, le Tribunal administratif de Rennes a considéré s'agissant d'une installation dont l'électricité sera principalement injectée sur le réseau de distribution, *elle doit être regardée comme étant un équipement collectif compatible avec l'exercice d'une activité agricole.*

L'installation doit aussi s'inscrire dans l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme, qui indique *“Peuvent être autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées”.*

<https://www.green-law-avocat.fr/methanisation-reconnaissance-du-caractere-dinstallation-agricole-ainsi-que-dequipement-collectif-compatible-avec-lexercice-dune-activite-agricole-des-installations/>

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

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la compatibilité du projet SAS METHA avec le zonage A ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de SAS METHA devra être compatible avec le règlement de la zone agricole.

L'autorisation ou le refus de ce projet sera délivré par les services de la préfecture.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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

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. HAQUIN (courrier C10) constate aussi l'absence de projet paysager en zone Nord Est de Combourg ainsi que la protection des terres de hautes qualités, de la zone de co-visibilité inscrit au Scot du pays de Saint-Malo.

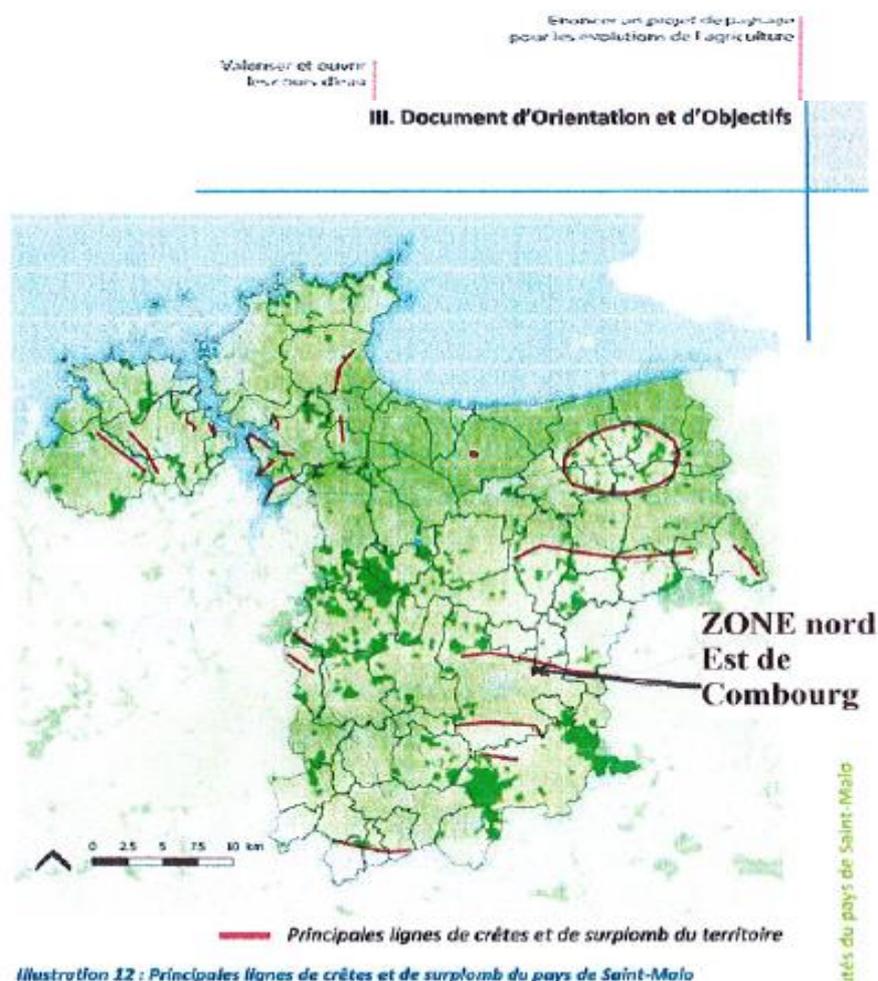
Mme RIBBENS (courrier C11) indique que *“Le SCOT du pays de Saint-Malo classe le secteur entre le Pont saint Martin et Bourlidou en Paysager, ligne de crête avec Trémeheuc”*

M. et Mme BUSNEL (courrier C22) *“le SCOT de St Malo et l' ATLAS prévoient de protéger la zone NE en zone paysagère et de haute qualité des sols, donc non constructible, ce qui éviterait un risque important de pollution des sols et des nappes”*.

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

M. LOUET courrier C37 observe que le SCOT du pays de Saint Malo et l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine



classent le secteur Nord-Est de la commune de Combourg *“Maillage bocager encore constitué”* et joint une carte du DOO du SCOT identifiant les principales lignes de crête dont l'une se situe vers le Nord-Est de Combourg.

D'autres courriers font aussi référence à l'identification des vues paysagère par le SCOT et l'Atlas des paysages (courrier C27 Mme GOUTHEROT), à un ou plusieurs de ces sujets : courrier C36, courrier C37 M. LOUET,

RAPPORT D'ENQUÊTE

courrier C38 M. ARNAL, C39 MLOUET, C40 M. JEUILLY, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ, M11 M et Mme BARXELL

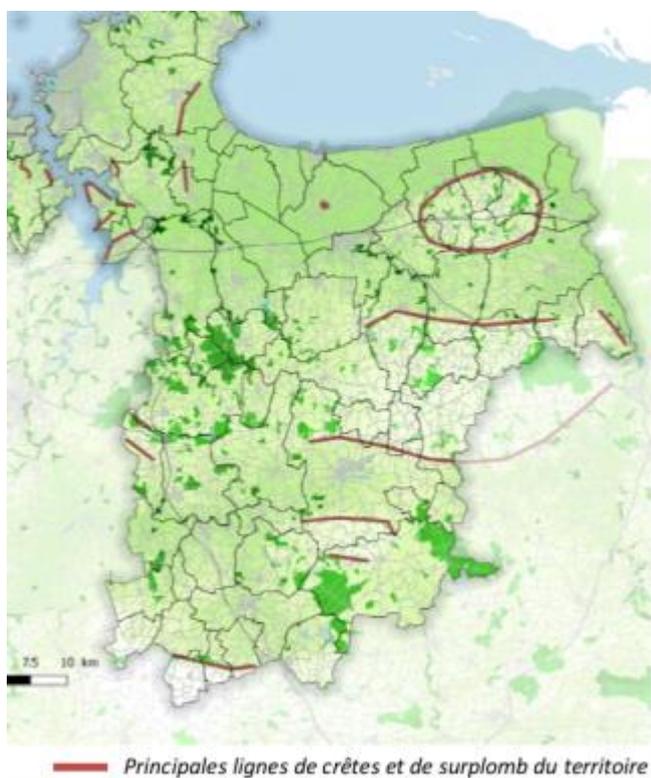
Commentaires du commissaire enquêteur

L'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine identifie le bassin de Combourg.

(<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 SRCE de Bretagne et l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine répertorient le bassin de Combourg.

Le DOO du SCOT a dans l'objectif 83 identifié des lignes de crête dont l'une concerne la commune de Combourg.

Objectif 83 : les principales lignes de crêtes et de surplomb sont identifiées sur l'illustration 12 ci-après. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local localisent ces lignes de crêtes et de surplomb, ainsi que celle ayant un intérêt paysager à l'échelle locale, puis définissent les principaux cônes de covisibilité associés. Au sein des secteurs ainsi identifiés :

- Les nouvelles constructions sont conditionnées à un principe de proximité avec un espace bâti existant, sauf pour les constructions nécessitant une distance par rapport aux tiers (ICPE notamment)

- Les nouvelles constructions sont intégrées au paysage environnant (sens de façage dans la courbe de niveau, volumétrie, choix des matériaux, teintes

adaptées, appui sur les éléments boisés environnants...).

RAPPORT D'ENQUÊTE

Il comporte des directives pour les nouvelles constructions au sein de ces secteurs sans les interdire.

Questions du commissaire enquêteur

La commune de Combourg confirme-t-elle qu'elle est concernée par la ligne de crête identifiée dans l'objectif 83 du DOO du SCOT à proximité de Combourg ?

Réponse du maître d'ouvrage

La commune de Combourg est concernée par l'objectif 83 du DOO du SCOT. Cet objectif vise à assurer l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans leur environnement.

Si oui, quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à l'objectif 83 ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les hameaux qui sont constructibles sur ce secteur (Pont Saint-Martin, La Haute Racinais) ont été classés en zone agricole et naturelle. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation ne seront pas autorisées dans ce secteur.

La commune a bien intégré cet objectif du SCOT en interdisant les nouvelles constructions à vocation d'habitation sur ce secteur. En procédant ainsi, elle assure la préservation de la ligne de crête.

Quelles réponses complémentaires le maître d'ouvrage fait-il aux observations ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les secteurs mentionnés précédemment ne seront plus constructibles. Seules les extensions et les annexes des habitations existantes seront admises dans la zone agricole et naturelle.

Par ailleurs, 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).

Absence de protections archéologiques, non-protection de la zone des cinq Chemins, de l'ancienne voie romaine (625 m), du secteur de l'ancien temple romain. Non-valorisation touristique

M. HAVETZ (courriel M5) demande pourquoi "Les zones archéologiques se situant dans le secteur de Bourlidou, la Haute Boissière, la Noé Beaumont n'apparaissent pas sur la carte du PLU"

*Le courrier C3 indique que la partie de la voie romaine située entre La Noé de Beaumont (Les 5 Chemins) et le poste Gaz, au carrefour du chemin C18 et de la route de la Haute Bouessière, soit 625 m est privatisée sur 100 m à son début, puis cultivée etensemencée en maïs ensuite sur 300 m sauf sur 65 m ; tous les talus en bordure des champs de maïs, coté Nord, ont été détruits, ce qui fait une très grande parcelle. Coté Sud, il reste des talus sur 370 m environ. Sur 100 m au niveau du bois de Châtaigniers, les parcelles Nord et Sud sont reliées (maïs). Du poste Gaz au bois de Châtaigniers, le chemin bordé de ses 2 talus existe, mais pour combien de temps ? . Tous les talus qu'il y avait entre les parcelles ont été supprimés pour permettre "l'alignement des parcelles"... Sur la partie Est restante, il y a deux plantes en voie de disparition l'ARMOISE (*Artémisia vulgaris*), et l'ÉPILOBE À PETITES FLEURS (*Épilobium parviflorum*). Cette voie sert de refuge pour des Chevreuils et de nombreux oiseaux, elle est située au niveau d'une connexion écologique dont il n'est pas tenu compte. Les corridors 9 et 16 sont très proches, associés aux critères de cohérence nationale, voie d'importance de migration de l'avifaune N° 1 et 3, oies et autres oiseaux; Lieu de reproduction de plusieurs espèces.*

RAPPORT D'ENQUÊTE

Mme RIBBENS (courrier C11) fait aussi référence au secteur avec des chemins Romain, des champs classés en prescription, des calvaires, stèles, un ancien temple Romain.

M. LABBÉ (courrier C12) interpelle : Les 5 chemins, l'ancien temple romain ne sont-ils pas importants ? La commune n'aide pas notre secteur touristique. Les chemins disparaissent exemple celui en face le poste à Gaz (chemin Romain).

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



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”*

M. MORIN (courrier C20) fait référence aux 5 chemins et au lieu d'un ancien temple Romain qui sont un lieu à l'origine de la ville de Combourg. Dans ce secteur Ballade et découverte de l'histoire de Combourg peuvent être mis en œuvre, histoire de la commune et de la dernière Tass' des condamnés qui allaient vers la justice à Tremeheuc.

“La vallée de Bourlidou est aussi classée en zone de co-visibilité Avap et au SCOT du pays de Saint-Malo avec Tréméheuc et Brancoual.” Il demande de *“respecter notre histoire”*.

Mme LAGARRIQUE (courrier C41) fait référence aux 5 chemins de la Noê Beaumont à la haute Boissière et indique *“Ce qui semble un vicus (NDLR petit agglomération en latin) aux Cinq Chemins. Un premier château y fut très tôt érigé afin de protéger le carrefour de plusieurs voies romaines (la Haute Boissière) qui est à l'origine de la première population agglomérée de Combourg,*

RAPPORT D'ENQUÊTE

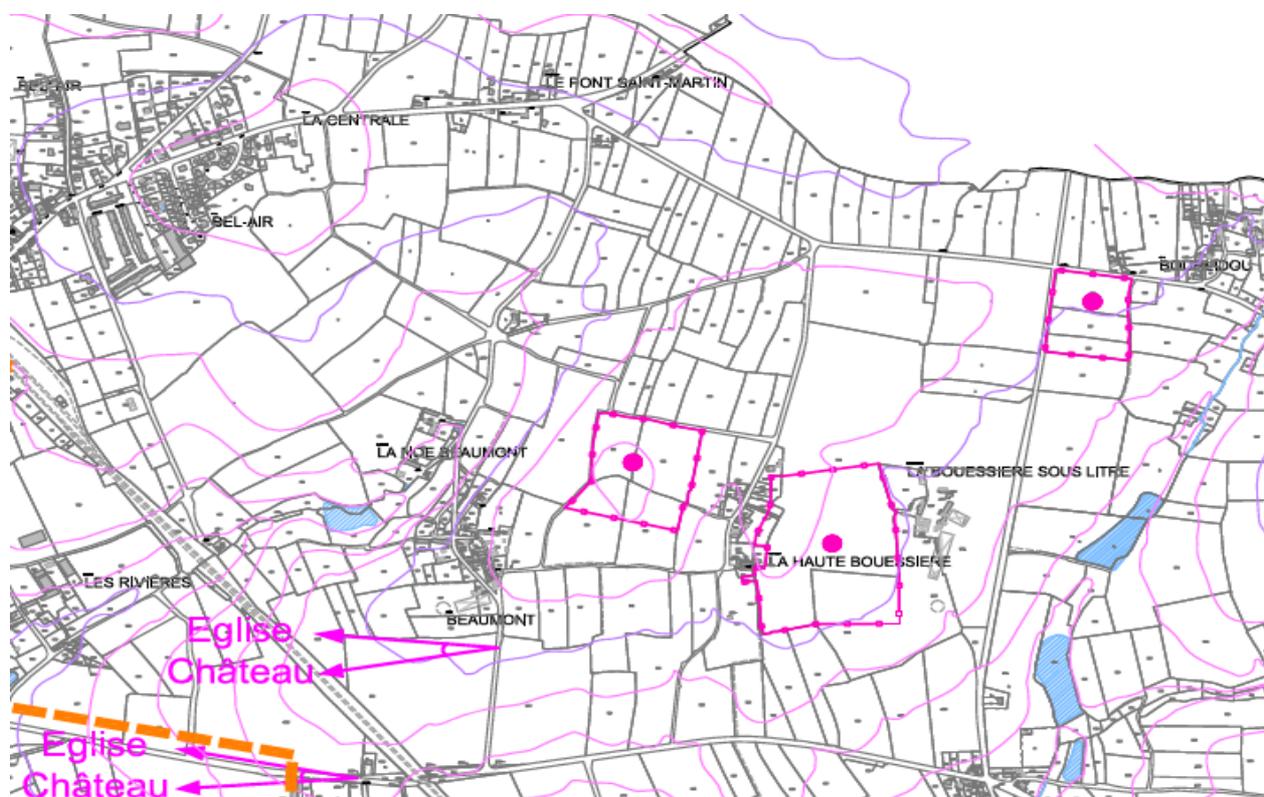
Plusieurs courriers dont le M. SEA (courrier C47) incluent une représentation d'un temple gallo-romains avec le texte suivant : "A la frontière de deux cités, celle de Coriosolites et celle des Redones, à l'Est de Combourg existait un "vicus" (village) avec un temple gallo-Romains"

M. CARRÉ (courrier C48) indique : "Des vestiges romains, dont un petit temple à la Haute-Boissière peuvent laisser présager d'autres découvertes urbaines, entre autres des thermes publics qui attesteraient de son importance gallo-romaine. Le site des Cinq-Chemins semble correspondre à un ancien virus datant des premiers siècles de notre ère."

Commentaires du commissaire enquêteur

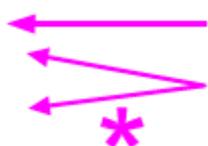
Le rapport de présentation (P. 77 à 84) liste 54 sites archéologiques.

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



Site archéologique

Le diagnostic ne répertorie que 2 perspectives remarquables coté EST, indiquées sur la carte ci-dessus :



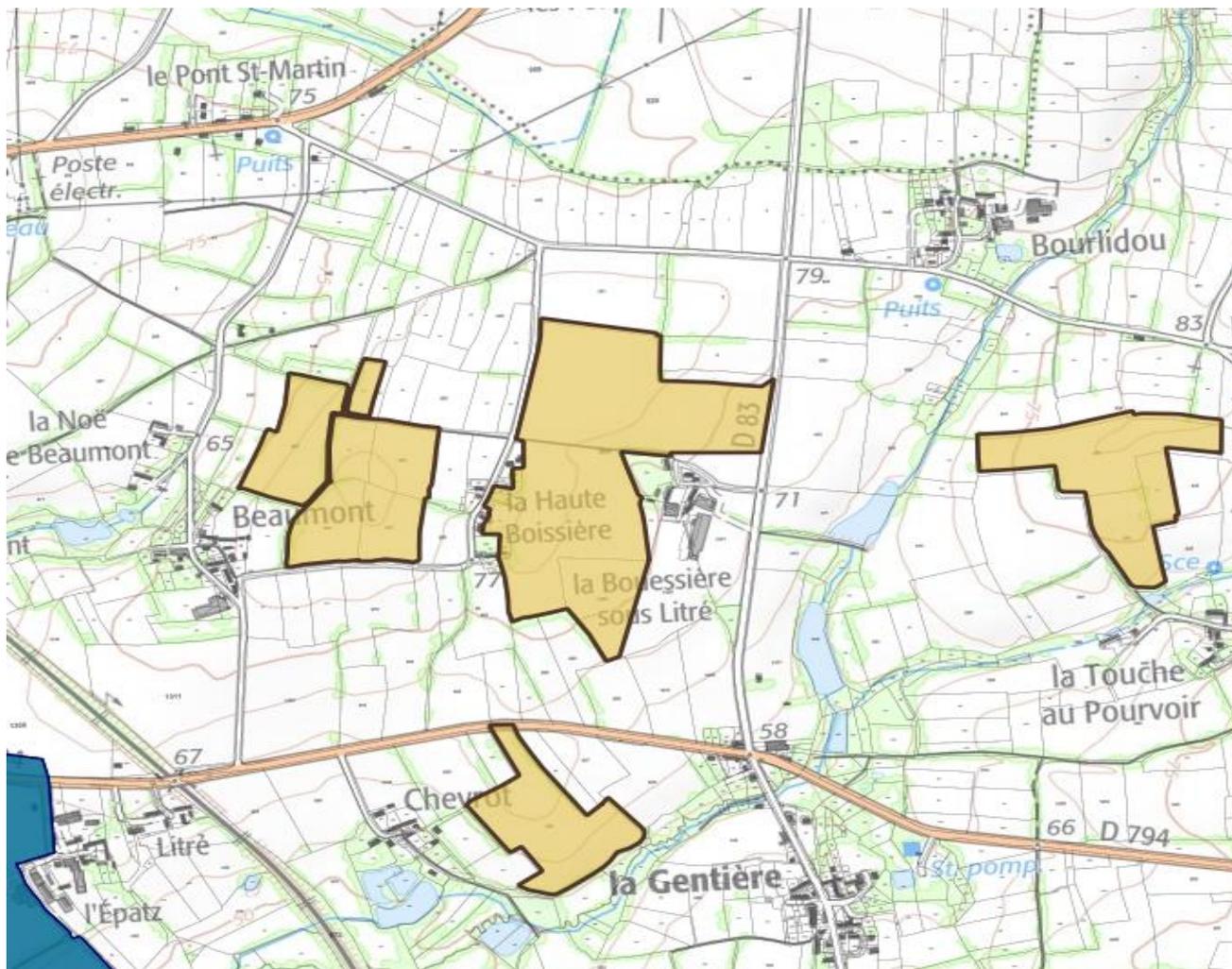
Perspectives et cônes de vue sur monuments et points de repère principaux :

Qualité de la vue

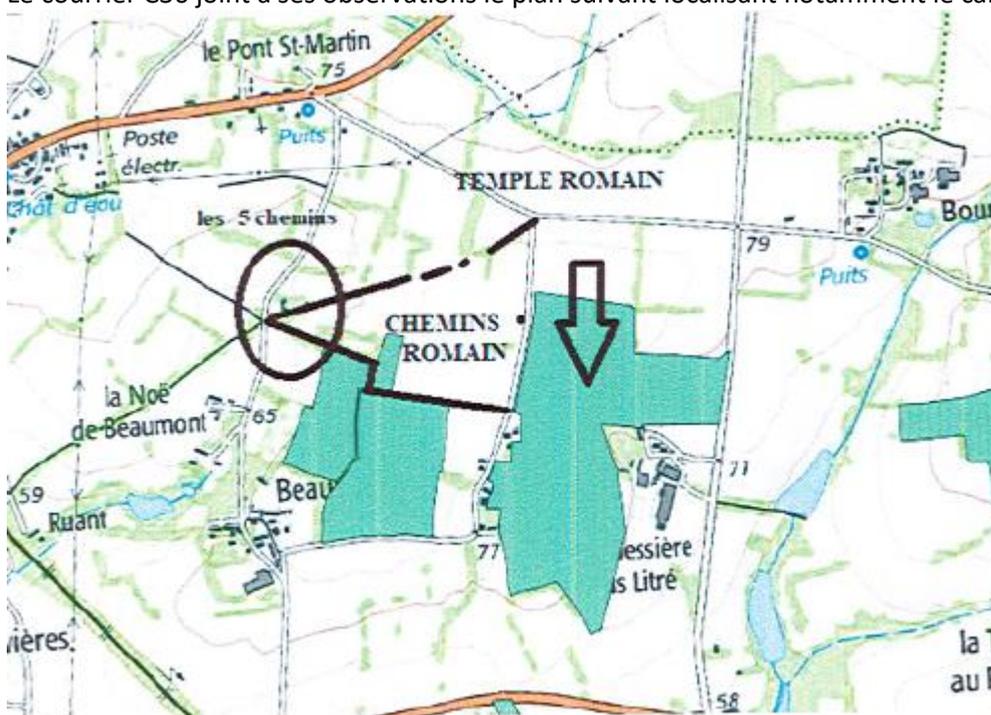
Extrait de l'atlas des patrimoines Ministère de la culture (indiqué par le courrier C38)

http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/?ap_ter=FXX

RAPPORT D'ENQUÊTE



Le courrier C36 joint à ses observations le plan suivant localisant notamment le carrefour des 5 chemins :



RAPPORT D'ENQUÊTE

Autres courriers faisant référence à l'historique, à ces vestiges qui doivent être protégés et valorisés : courriers C25, C32 M. MADDOCKS, courrier C26 BROWN CARVALHO, courrier C37 M. LOUET, courrier C38 M. ARNAL, C40 M. JEUILLY, C44 M et Mme FLAUX, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ, M15 Mme ROUSSEAU

Questions du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il :

- *À la demande de reporter sur le règlement graphique du PLU les sites archéologiques répertoriés ?*

Réponse du maître d'ouvrage

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. A la demande de la DRAC les numéros seront ajoutés sur ce plan.*

- *À la demande de préserver des vestiges archéologiques hors sites archéologiques répertoriés (l'ancienne voie romaine (625 m), l'ancien temple romain...) ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Les vestiges archéologiques sont définis par la DRAC

- *À la valorisation touristique du secteur (histoire, vestiges...) ?*

Réponse du maître d'ouvrage

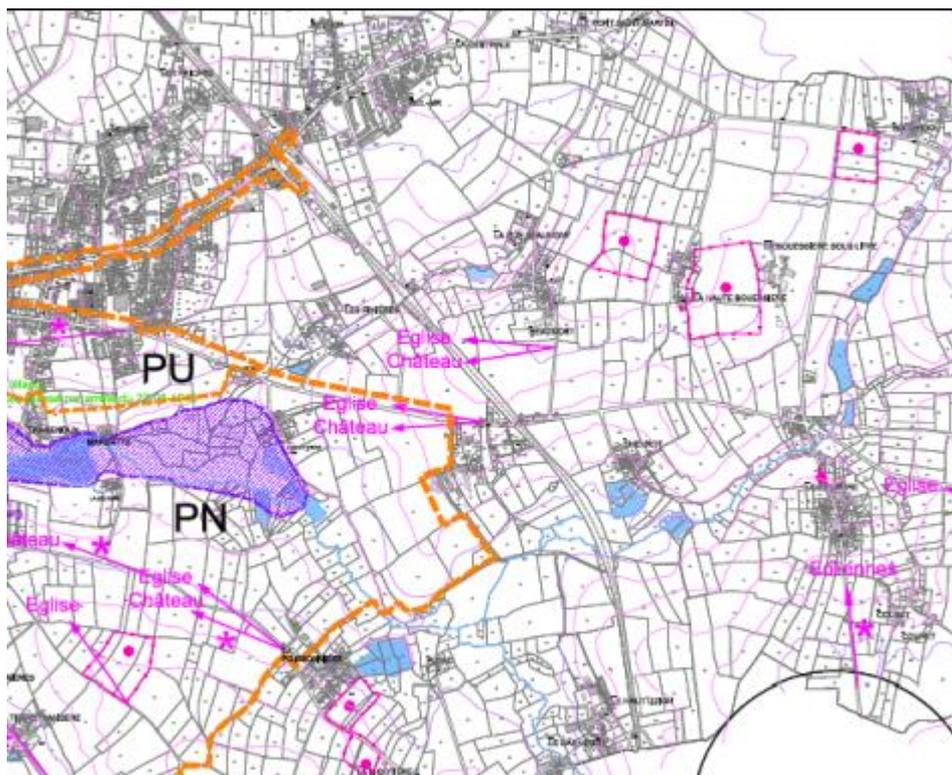
Il n'y a pas de projet de valorisation touristique de la zone.

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

M. MORIN (courrier C20) constate sur la carte AVAP l'absence de la vallée du Bourlidou. Il estime que *"cette vallée participe à la protection de notre environnement puisqu'elle est constituée de la Trame verte avec son corridor ses paysages à préserver et ses zones humides dont celle répertoriée en remontée de nappe par le ruisseau du Bourlidou."* Il demande de *"respecter notre Environnement"*.

Mme CARVALHO (courrier C23), Mme DE SOUSA CARVALHO (courrier C30) demande la protection de la vallée du Bourlidou.

M. LOUET (courrier 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE**Périmètre Nord Est de l'AVAP approuvé par le conseil municipal du 13 décembre 2017.**

M. et Mme BUSNEL (courrier C22) observent *“En zone AVAP au Nord Est figure clairement la vallée du Bourlidou, mais elle est absente des cartes”*.

Annexes.

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.”*

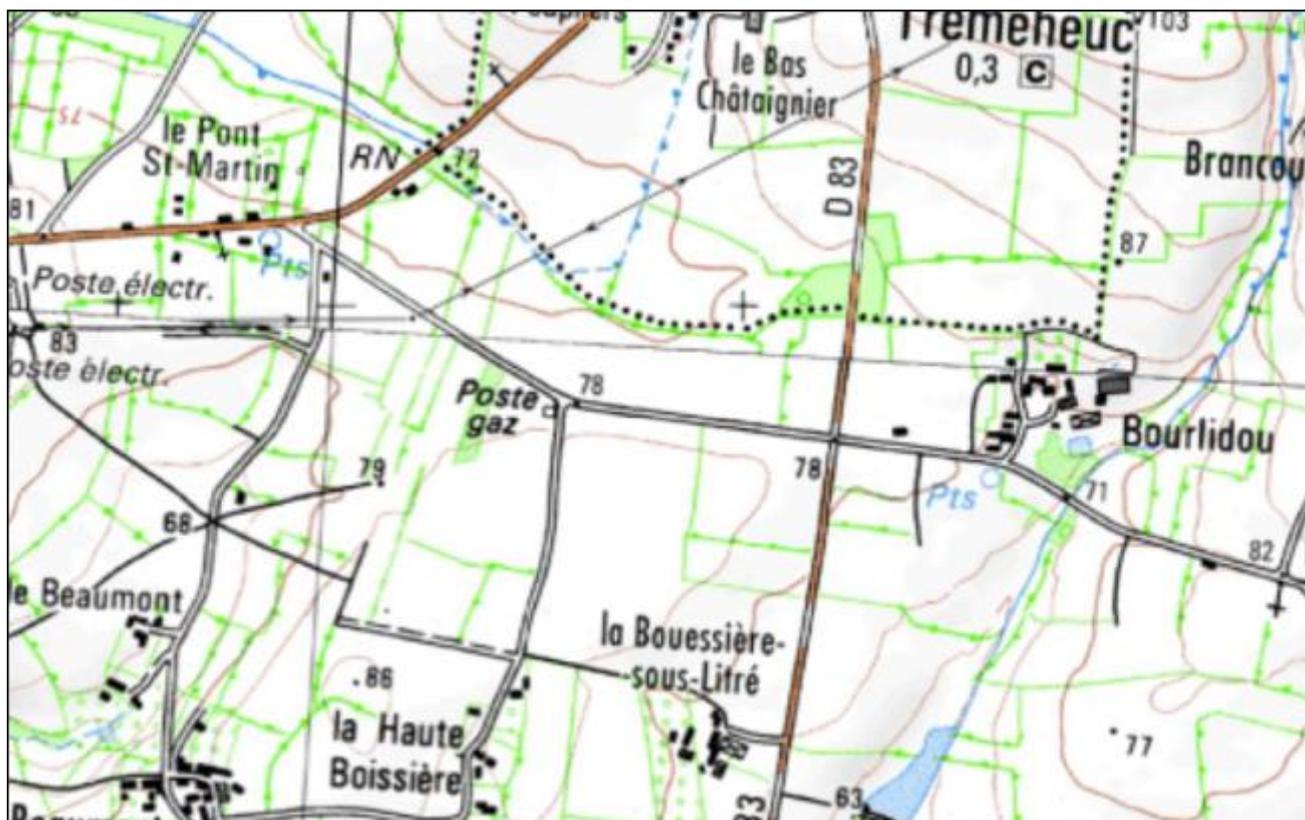
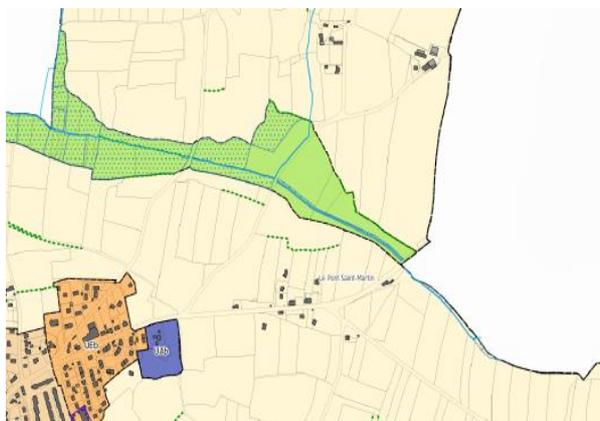
Autres courriers sur le même sujet : courrier C36, courrier C38 M. ARNAL, C39 Mme LOUET, C44 M et Mme FLAUX, C45 M et Mme ORY, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ, M3 BEAUCÉ, M6 TURQUETIL, M15 Mme ROUSSEAUX

Commentaire 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Dans l'ovale rouge une section du ruisseau de Bourlidou venant de Trémeheuc



*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.*

Questions du commissaire enquêteur

Qu'en est-il de la vallée du Bourlidou ?

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à l'observation de M. MORIN relative à la vallée du Bourlidou ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

Le périmètre du SPR qui figure au PLU est celui qui est fourni par la DRAC. La vallée de Bourlidou n'y figure pas

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

M. HAVETZ (courriel M5) demande 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".

M. HAQUIN (courrier C10) constate aussi l'absence de la protection des terres de hautes qualités.

Mme RIBBENS (courrier C11) indique que "Le SCOT du pays de Saint-Malo classe le secteur entre le Pont Saint Martin et Bourlidou sol de haute qualité".

M. et Mme BUSNEL (courrier C22) affirment "le SCOT de St Malo et l'ATLAS prévoit de protéger la zone NE en zone paysagère et de haute qualité des sols, donc non constructible."

Autres courriers y faisant référence : courrier C27 Mme GOUTHEROT, courrier C36, courrier C37 M. LOUET, courrier C38 M. ARNAL, C39 Mme LOUET, , C40 M. JEUJILLY, C41 Mme LAGARRIQUE, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ

Commentaires du commissaire enquêteur

L'objectif 48 du DOO du SCOT indique notamment :

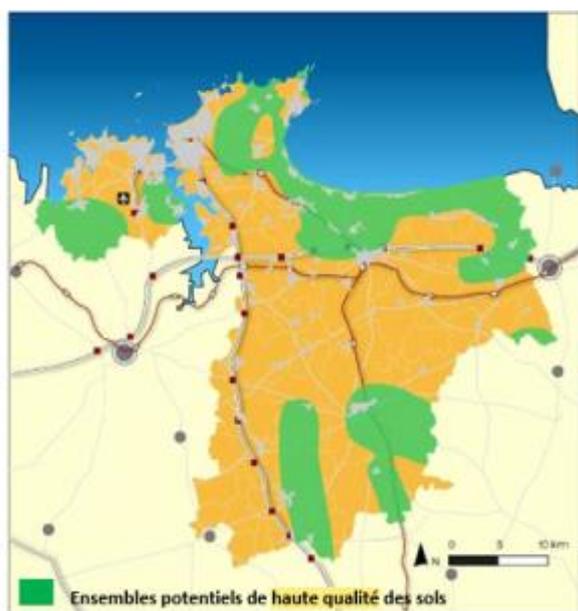


Illustration 6 : Ensembles potentiels de haute qualité des sols à protéger du pays

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

Deux secteurs de terres de haute qualité, zones Ao, ont été identifiés par une commission d'agriculteurs. Ceci est critiqué par la chambre d'agriculture.

Le projet de PLU n'a pas classé de "terres agricoles à protéger" préservées de toute construction sauf bâtiment Agricole.

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il à l'interrogation d'absence au Nord-Est de Combourg dans le projet de PLU d'espaces de haute qualité de sol identifié par le SCOT ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

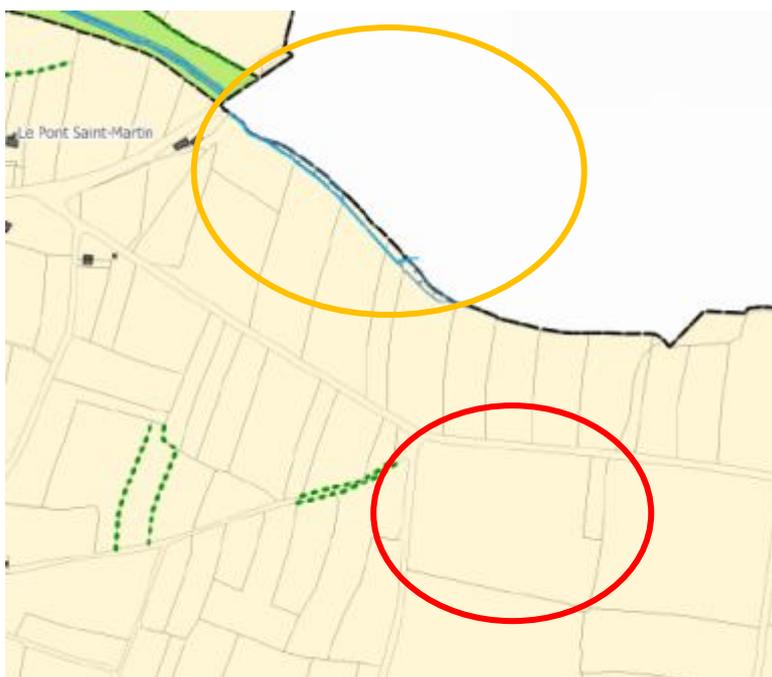
Le SCOT indique clairement que « Les « terres agricoles à protéger » sont déclinées dans les documents d'urbanisme locaux. ». Il a été décidé que les personnes ayant le plus de connaissance des terrains de bonne valeur agronomiques (les exploitants agricoles) participent à leur définition. Aussi, une réunion a eu lieu en mairie pour que ces derniers identifient les terres les plus à même de correspondre à ce zonage.

La délimitation des secteurs Ap au PLU arrêté est d'ailleurs reprochée par la chambre agriculture qui souhaite une plus grande liberté vis-à-vis des constructions agricoles et non l'inverse.

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...)

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. L'extrait de carte dans le document de M. LOUET est illisible.

Il indique le parcours du ruisseau du Bourlidou qui devient le ruisseau de la Bouteillerie pas loin de la parcelle E 331 et demande que soit appliqué le paragraphe 4.2 du PADD "Protéger la population. des risques et nuisances, en particulier relatif à l'alinéa "Les risques de remontées de nappe dans les fonds de vallée (notamment le ruisseau du Bourlidou / linon)".



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.

Mme GERAPPI-MORIN (courrier C20) observe "Je constate régulièrement des terrains gorgés d'eau le long de la C18 qui me font penser à une zone humide. En consultant le PLU, je ne trouve pas de zone humide à cet endroit. Le terrain lui est en retrait de gonflement d'argile"

M. LOUET (courrier C37) constate l'absence de la zone inondable du ruisseau de Bourlidou par remontée de Nappes en faisant Référence au PADD et à Article L562-1 du code de l'urbanisme.

Autres courriers faisant référence à ce sujet : C46 Mme SEA, C48 M. CARRÉ

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaire du commissaire enquêteur

Il n'y a pas à ma connaissance d'article L562-1 du code de l'urbanisme.

L'Article L562-1 du code de l'environnement commence par "L'État élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones..."

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il aux observations indiquant la présence de zones humides non répertoriées dans le corridor écologique secteur Nord-Est de Combourg (le long de la C18, en bordure du ruisseau du Bourlidou ...) ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

Zone inondable du ruisseau du Bourlidou par remontée de nappe; parcelle E331 en zone inondable

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

M. et Mme ORY (courrier C45) considèrent que le ruisseau du Bourlidou se situe dans une zone inondable par remontée de nappe, risque qui devrait apparaître sur les cartes.

M. SEA (courrier C47) considère que "La parcelle E331 du projet de méthanisation est en zone inondable à l'Atlas. Le PADD parle de remontée de nappe par le ruisseau du Bourlidou face à la parcelle E331"

Commentaire du commissaire enquêteur

La carte P. 11 du PADD



Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il à ces observations ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

Nota : Il doit s'agir d'une zone humide et non d'une zone inondable.

Celle-ci figure bien au document graphique du PLU en limite de commune.

Concernant la partie risque, 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 m² sur 38 000 m²) de la parcelle E 331 est potentiellement sujette aux inondations de caves. Seules les constructions à vocation agricole pourront être autorisées sur la zone.

Le projet de méthanisation fait l'objet d'une enquête spécifique diligentée par la préfecture.

Canalisations de gaz haute pression, poste de gaz; lignes électriques

M. HAQUIN (courrier C10) observe *"l'absence de réglementation a proximité de la canalisation de gaz et proche d'une ligne électrique ainsi que sur les plans. Voir le 5 de l'article L101-2 du code de l'urbanisme"*

M. RUSTON (courrier C13) observe que le risque pour la canalisation de gaz n'est pas pris en compte dans le PLU et que les citoyens n'ont pas d'information du danger que peut avoir une canalisation de gaz avec un poste à gaz, une unité de méthanisation et une ligne haute tension.

M. HAVETZ (courriel M5) demande pourquoi *"Le réseau de gaz traversant la commune n'apparaît pas sur la carte du nouveau PLU"* et observe *"Le poste de gaz sur la parcelle 000 E 1126 n'apparaît pas sur le plan du PLU"*.

M. JEUILLY ALEXIS (courrier C40) rappelle l'article R 151-34 du code de l'urbanisme

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol...

M. HAMON (courrier C42) rappelle les dispositions applicables de l'article L555-16 du code de l'environnement relatives aux canalisations de transport en service est susceptible de créer des risques, notamment d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes

M. et Mme FLAUC (courrier C44) (Pont Saint Martin) résident auprès de la canalisation de gaz et indiquent qu'*"elle ne semble pas faire l'objet d'information précise sur le nouveau projet de document. Aussi, toujours dans cette même zone une ligne électrique souterraine de haute tension est bien présente mais n'apparaît pas dans le nouveau projet de document. Cependant, le caractère sensible et dangereux de ces dispositifs pourrait faire l'objet d'un renforcement du PLU au niveau de la sécurité autour de la zone à proximité immédiate de cette canalisation et de cette ligne électrique."*

M. CARRÉ (courrier C48) indique *"Géorisques mentionne un danger autour de la canalisation sur un rayon de 500 mètres donc je suis fortement exposé car mon habitation se trouve à 300 mètres de celle-ci."*

RAPPORT D'ENQUÊTE

Nous souhaitons donc un renforcement du PLU au niveau de la sécurité autour de la zone de la canalisation de gaz." Il fait référence aux éléments suivants :

Autres courriers y faisant référence : courrier C27 Mme GOUTHEROT, courrier C36, courrier C38 M. ARNAL, courrier C39 Mme LOUET, C40 M. JEUILLY, C41 Mme LAGARRIQUE, C42 M. HAMON, C45 M et Mme ORY, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, M6 TURQUETIL, M15 Mme ROUSSEAU

Commentaires du commissaire enquêteur

Pour les lignes électriques, voir notamment le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Effectivement 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.

L'avis de GRTgaz le rappelle.

Un arrêté du Préfet en date du 19 janvier 2017 institue des servitudes d'utilité publique SUP1 (45 m de part et d'autre de la canalisation, SUP 2 (5 m), SUP3 (5 m) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé sur la commune de Combourg. Il inclut une carte du tracé de la canalisation et de la servitude.

Voir l'interpellation de l'État paragraphe "21. Canalisation de transport de gaz haute pression"

Question du commissaire enquêteur

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement.

[Pour en savoir plus](#)

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il aux demandes d'intégrer dans le règlement du PLU les dispositifs de GRTgaz (canalisation de gaz haute pression...) avec les servitudes associées ?



I Canalisations de matières dangereuses

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 500 m : Oui

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte.

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

Question du commissaire enquêteur

RAPPORT D'ENQUÊTE

Quelles prises en compte le maître d'ouvrage apportera-t-il à ces tracés, particulièrement au tracé de la ligne haute tension souterraine dans le secteur Nord-Est qui n'apparaît pas dans le plan des SUP ?



Réponse du maître d'ouvrage

La commune 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.

Voici la réponse de RTE concernant le dossier de Combourg et notamment le plan des SUP :

Monsieur,

Nous accusons réception de la demande d'étude du dossier du PLU DE COMBOURG en date de 23 décembre 2019.

Nous n'avons aucune remarques particulières à formuler concernant le dossier de projet d'arrêt pour le PLU de la commune de Combourg.

Le report des tracés de la servitude i4 a bien été représenté sur le plan des servitudes. Néanmoins, nous transmettons la note d'information concernant la servitudes i4 qui permettra de compléter la liste de servitudes en annexe du document d'urbanisme. En effet, à la rubrique i4, les textes en vigueur n'ont été mentionnés (Cf. page 3).

❖❖❖

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, la plaquette "PREVENIR pour mieux CONSTRUIRE" relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Cordialement

Le Service Concertation Environnement Tiers

*D'après RTE, le tracé des ouvrages figurant au PLU arrêté est correctement représenté.
Le plan des SUP ne sera donc pas modifié.*

RAPPORT D'ENQUÊTE

Constructibilité à proximité des canalisations de gaz

Mme RIBBENS (courrier C11) observe que :

- *Il n'y a plus de règlement pour les constructions proches de la ligne de gaz et haute tension !*
- *Les constructions proches de la canalisation de gaz au pont Saint Martin ne sont pas interdites vu le sol à retrait de gonflement !*

Question du commissaire enquêteur

Un arrêté du Préfet en date du 19 janvier 2017 institue des servitudes d'utilité publique SUP1 (45 m de part et d'autre de la canalisation), SUP 2 (5 m), SUP3 (5 m) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé sur la commune de Combourg.

Quelles réponses le maître d'ouvrage apporte-t-il à ces observations ?

Réponse du maître d'ouvrage

La servitude liée à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz sera ajoutée au plan et à la liste des SUP. Les constructions devront bien évidemment respecter cette servitude.

Nature du sol secteur du projet SAS METHA

M. et Mme BUSNEL (courrier C22) indique les données du sol dans le secteur du projet SAS METHA issues de GEOPORTAIL (**Sols fréquemment hydromorphes des versants à pentes faibles des plaines cultivées issus de cornéennes**, Type de sol dominant : **Néoluvisols-Rédoxisols (35 %)**).

M. LOUET courrier C37 intègre dans ses observations une image écran de géoportail du secteur de la parcelle E331 site du projet de méthanisation (unité cartographique du SOL UCS n° 2102 affichant les caractéristiques du sol indiqué par M. BUSNEL



Des traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur sont des caractéristiques de sol de zone humide.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Font également référence au problème de la nature du sol de façon moins détaillé : courrier C26 Mme BROWN CARVALHO ("la terre réagit à la pluie et à la sécheresse en gonflant et en rétractant, toute construction sera donc assujettie à des fissures"), courrier C36, courrier C38 M. ARNAL, C39 Mme LOUET, C40 M. JEUILLY, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ

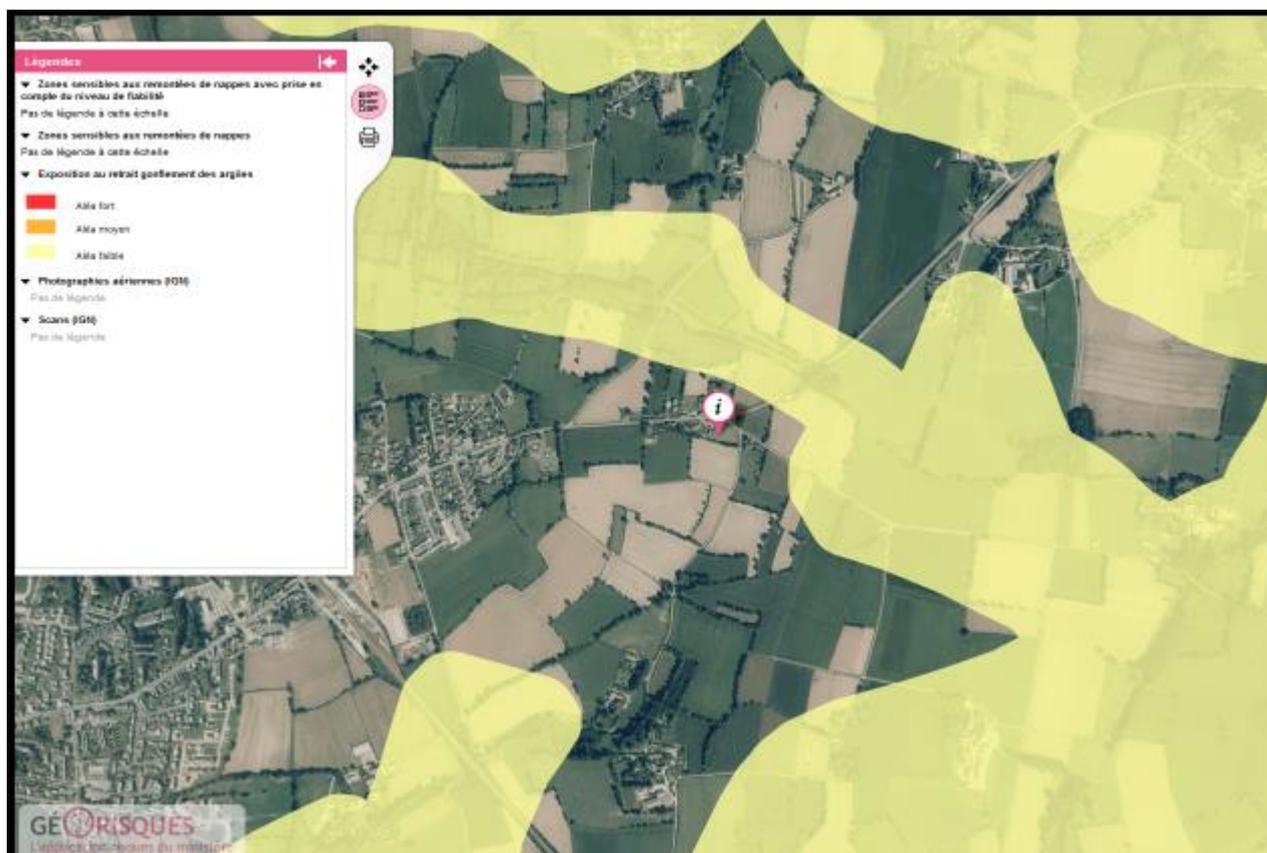
M. DSEA (courrier C47) observe que le PLU ne développe pas le sujet du sol argileux sur le secteur qui pourrait fortement impacter les futures constructions.

Commentaires du commissaire enquêteur

M. LOUET fait référence à un arrêté de 2008 caractérisant les zones humides. La loi du 24 juillet 2019 a modifié la définition des zones humides

Ces observations relatives à la nature du sol secteur du projet SAS METHA concernent la consultation Publique relative au projet SAS METHA.

La base géorisque (<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>) indique une Exposition au retrait gonflement des argiles faible pour le secteur (cf carte page suivante).



En jaune zones d'aléas faibles relative au retrait & gonflement de l'argile

Déplacements en mode doux dans le secteur

Un courrier observe que parmi les objectifs de révision du PLU inscrits dans la délibération du conseil municipal : "Page 7 du rapport de présentation "**favoriser les déplacements doux en tenant compte de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversités**" et demande :

RAPPORT D'ENQUÊTE

D'où en est cet objectif dans le secteur Nord-Est ?

Mme LOUET (courrier C39) rappelle que le PADD fait référence à des modes doux dans le secteur, mais ne voit aucune déclinaison dans le PLU.

Autres courriers sur ce sujet C40 M. JEUILLY, C46 Mme SEA, C47 M. SEA, C48 M. CARRÉ, M11 M et Mme BARXELL

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il à l'application de l'objectif de révision du PLU dans le Nord-Est "favoriser les déplacements doux en tenant compte de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversités" retenu par le conseil municipal ?

Réponse du maître d'ouvrage

La commune souhaite développer des parkings sécurisés à vélos sur le parking de la gare pour compléter le parc de stationnement vélo déjà existant. Elle espère ainsi favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement doux.

Une voie cyclable est envisagée entre le secteur de la Gare et l'hôpital local Saint-Joseph (lieu-dit Les rivières). Elle fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU arrêté.

Voirie inadaptée au trafic résultant du site de méthanisation

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.

Exemple d'observation M. et Mme BARXELL (courriel M11) *"la voirie est inadaptée à ce projet de méthanisation compte tenu des quantités annoncées"*.

Commentaire du commissaire enquêteur

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

L'impact sur le projet de PLU concernant la voirie, serait la nécessité d'intégrer un ou des emplacements réservés pour élargir la voirie.

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse et quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à l'interpellation d'une voirie inadaptée pour le projet de méthanisation ?

Réponse du maître d'ouvrage

Aucun emplacement réservé n'a été défini pour permettre d'élargir la voirie à cet endroit. 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.

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

De très nombreuses observations estiment globalement insuffisantes les protections environnementale et historique du secteur Nord-Est.

Plusieurs courriers font référence à l'article L102 du code de l'urbanisme et à l'article L101-2 du code de l'environnement.

Exemple d'expression représentative de ces multiples demandes, M. SEA (courrier C47) : Il souhaite, en résumé de ses multiples observations et demandes, que la zone Nord-Est de Combourg soit protégée en raison

RAPPORT D'ENQUÊTE

de son environnement particulièrement riche et délicat et de son historique et d'éviter tout développement qui pourrait lui nuire, notamment le projet de méthanisation.

39 Courriers & courriels & observations sur cette préoccupation et demandes : 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.

En conclusion de l'ordre d'une quarantaine d'expressions demande la protection, le renforcement de la protection de ce secteur Nord-Est en se référant aux différents thèmes évoqués ci-dessus (corridor écologique, trame verte et bleue...)

Question du commissaire enquêteur

Au-delà des réponses thématiques, quelle est la réponse globale du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

Observations du courrier référencé C6, courrier C38 M. ARNAL reprenant des observations de la MRAe

Le courrier référencé C6, M. ARNAL (courrier C38) reprennent des observations de la MRAe.

Résumé non technique à compléter

Extension de la zone d'activités Moulin Madame

Compléter l'état initial de l'environnement des parties dédiées à la qualité des milieux aquatiques, notamment dans ses volets assainissement, ainsi que pour la partie dédiée aux milieux naturels remarquables ;

Faiblesse des considérations environnementales.

Les milieux aquatiques y sont de mauvaise qualité en conséquence des activités humaines.

Absence d'analyse des solutions raisonnables de substitution, ainsi qu'un dispositif de suivi du plan. Cela ne permet 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.

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.

Cadrage de la consommation foncière par le SCOT

Renforcer les mesures du plan visant à la limitation de la consommation foncière

Renforcer la protection de la biodiversité en utilisant un zonage A ou N « corridor »

Le secteur de la gare à valoriser et optimiser

Problème de la station d'épuration

Problème d'alimentation en eau potable avec des risques de conflits d'usage

Trames vertes et bleues & corridor écologique

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces sujets, sont identifiés dans le chapitre XII DEMANDES, RECOMMANDATIONS, OBSERVATIONS DE L'AE, des PPA, de la CDPENAF avec les questions associées au maître d'ouvrage.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Trame verte et bleue non présente dans les documents d'urbanisme

M. HAQUIN (courrier C10) estime que "La Trame Verte n'est pas présente sur les documents du PLU et la Trame bleue n'est présente que sur les cours d'eau. Les zones humides hors cours d'eau sont absentes."

Commentaire du commissaire enquêteur

La trame verte et bleue a bien été identifiée à la fois dans le diagnostic et dans l'évaluation environnementale. L'Autorité environnementale note dans son avis que "la trame verte et bleue fait l'objet d'une protection de ses éléments favorables à l'environnement." Elle recommande, comme l'État, une protection renforcée de celle-ci (cf paragraphe Trame verte et bleu & biodiversité & corridor écologique ; trame bocagère).

Les zones humides hors cours d'eau absentes

M. HAQUIN (courrier C10) estime que les zones humides hors cours d'eau sont absentes."

Commentaire du commissaire enquêteur

Les zones humides sont matérialisées sur les plans du règlement graphique par des points au-dessus de la couleur du zonage cf la légende jointe et bon nombre se situe hors des cours d'eau.

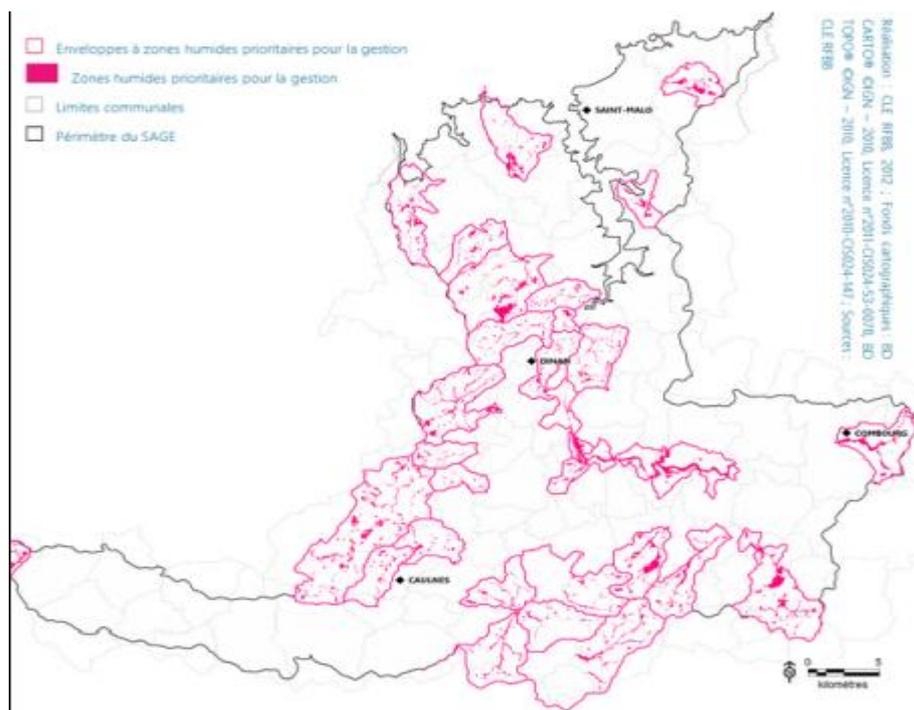


Les zones humides prioritaires pour la gestion

M. HAVETZ (courriel M9) fait référence à des zones humides prioritaires pour la gestion identifiées en 2012.

Commentaire 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> n'apporte pas d'informations sur les plans d'actions.



RAPPORT D'ENQUÊTE

Chemins de randonnées avec parcours ; peu de Chemins de randonnées balisées

Mme RUSTON (courrier C12) demande quand la ville de Combourg va-t-elle aménager des Chemins de randonnées avec parcours ?

Mme LOUET (courrier C39), adepte de Trail et de Randonnée, déplore le peu de chemins balisés sur la commune de Combourg et constate le manque d'intérêt pour nos chemins qui se révèle un atout incontestable pour les touristes.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les itinéraires de promenade et de Randonnée sont de la compétence du département depuis une loi n° 83-663 du 22 juillet 1983.

Le Département 35, en charge du Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), a demandé dans son avis que la section de chemins inscrite au PDIPR qui permet le bouclage du circuit équestre local situé sur les communes de Trémeheuc et de Cuguen figure telle que sur le plan ci-joint afin d'assurer la pérennité de ce circuit.

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse du maître d'ouvrage fait-il à ces observations ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

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 (courrier 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.

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il à cette observation ?

Réponse du maître d'ouvrage

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^e de cet éclairage sont éteints entre 23h et 6h.

Modifications de zones constructibles (Pont Saint Martin...)

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

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

Combourg devient inconstructible. L'explication de la proximité avec la ville de Combourg indiqué Page 200 du rapport de présentation n'est pas correcte.

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il :

- *À la première observation ?*

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU en vigueur [2006] classe 399.07 ha constructibles :

- 110,35 ha en zones à urbaniser (zones AU)
- 39.87 ha en zones NPv et NPh (hameaux constructibles)
- 248.85 ha de zones urbanisées (zones U).

Le PLU arrêté classe 279,7 ha constructibles :

- 18.27 ha en zones à urbaniser (zones AU)
- 261,43 hectares de zones urbanisées (zones U).

Au total, ce sont plus de 119 hectares reclassés en zone agricole ou naturelles (non constructibles pour les tiers).

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, les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- *En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ;*
- *En recherchant un aménagement économe de l'espace par la densification.*

Les zones à urbaniser ont été fortement réduites. La localisation résulte de la prise en compte des facteurs suivants :

- *Localisation par rapport à l'urbanisation existante,*
- *Positionnement des réseaux*
- *Autorisations d'urbanisme déjà délivrées*
- *Infrastructure routière*
- *Sensibilité environnementale (zone humide, risques, pente)*
- *Aspect paysager*
- *Préservation du Lac Tranquille*

- *Aux observations relatives au Pont Saint Martin ?*

Réponse du maître d'ouvrage

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).

RAPPORT D'ENQUÊTE

TRAMEL dans le corridor écologique régional ; inconstructible

Mme RIBBENS (courrier 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

Commentaires 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.

Question du commissaire enquêteur

Si le corridor écologique régional touche TRAMEL, quelle(s) suite(s) le maître d'ouvrage y apportera-t-il ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

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.

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il à cette demande ?

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 m²) en OAP et décline entièrement nos terrains des Friches (parcelles 168, 169 et 170 section AI (NDLR de l'ordre de 5600 m² ?) en zone A non constructible.

Ils observent :

RAPPORT D'ENQUÊTE

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
- Un garage de 104 m², n'apparaissant sur le cadastre ni sur le projet d'OAP ayant fait l'objet d'un permis de construire en 1991 par la commune.

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 Fiches) ne comprend pas de végétation à protéger et aucune activité agricole n'a lieu sur cette parcelle. Elle est déjà viabilisée avec une attente EU/EP présente dans le bas du terrain sur la rue de Melesse.
- 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)
- La rue des Fiches est également en train de s'urbaniser : 6 maisons vont être construites. Les réseaux fibre optique et EU vont être créés tout le long de la rue des Fiches. Ces travaux qui seront réalisés cette année permettront de raccorder la parcelle 168 également côté rue des Fiches.
- 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.

La fille cadette de M. ORY souhaite d'ores et déjà faire construire une maison dans un coin de la parcelle 168 pour pouvoir venir y vivre.

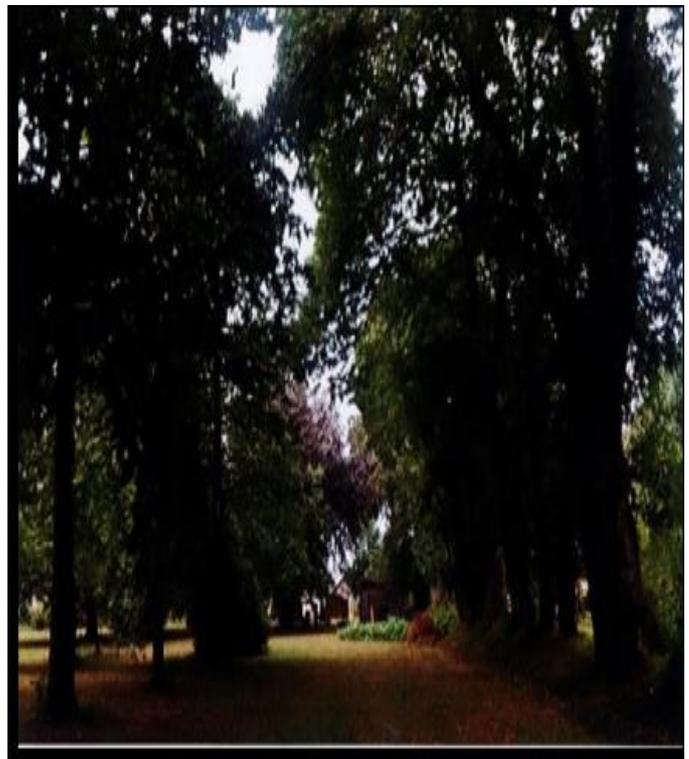


Commentaires du commissaire enquêteur

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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Voir le courriel M12 pour d'autres photos



RAPPORT D'ENQUÊTE

L'aspect exceptionnel d'un certain nombre d'arbres pourrait faire partie dans un contexte urbain adéquat, à un moment, d'un parc public de grande qualité.

Messieurs Yvan et Yves ORY (courriel M12) demandent :

- De ne pas classer en zone agricole la parcelle 168 section AI
- De déplacer l'OAP des longues Pierres, initialement prévue sur les parcelles 100 et 105 section AH (globalement de l'ordre de 8000 m²), sur la parcelle 168 section AI qui ne comprend pas de végétation à protéger et aucune activité agricole n'a lieu sur cette parcelle.

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande de Mrs ORY ?

Réponse du maître d'ouvrage

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 Renoué (ALUR) du 24 mars 2014, les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- *En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ;*
- *En recherchant un aménagement économe de l'espace par la densification.*

La desserte par les réseaux ne constitue pas le seul critère pour déterminer la zone urbaine. Le secteur se définit par une extension de l'urbanisation peu dense, réalisée au coup par coup, le long des voiries, sans organisation urbaine. Il faut également noter la présence de la voie ferrée ainsi que l'écoulement des eaux pluviales qui pourrait poser problème en aval d'un secteur sensible. Compte tenu des objectifs de densité résidentielle affichés par le SCOT, si ce terrain était inclus dans la zone constructible, des densités résidentielles seraient imposées : ledit terrain devrait accueillir 14 logements.

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

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. 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.

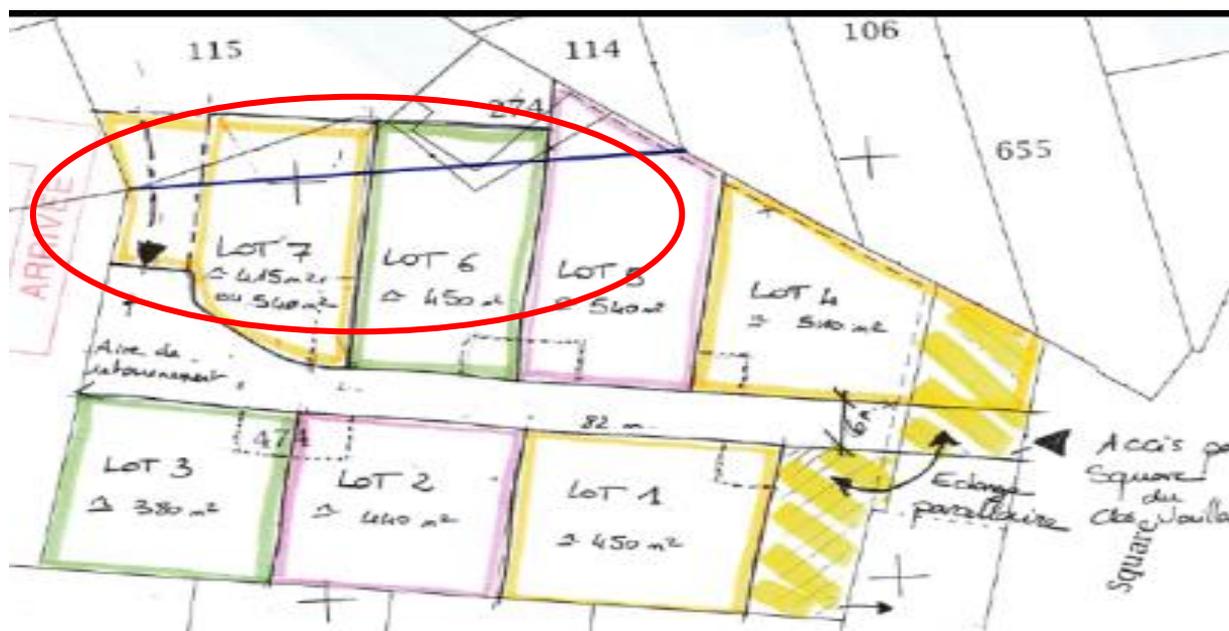
L'OAP sera conservée : Le nombre de logements à réaliser sur ce site de projet est fixé à 22 logements soit une densité de 28 logements par hectare. Cette urbanisation ne conditionne pas la disparition totale du couvert boisé.

Demandes relatives à L'OAP n° 6 DUCHESSÉ 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. Ils demandent, afin d'avoir une



RAPPORT D'ENQUÊTE

séparation arborée plutôt qu'un mur ou un grillage, de déplacer la séparation entre les parcelles 474, 115, 274 suivant le trait beu du plan joint.

Commentaires du commissaire enquêteur

La modification est à l'intérieur de l'ovale rouge.

Un échange parcellaire (je suppose avec M. GUILLEMER) est indiqué.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'esquisse présentée par M. CHANTREL devra être modifiée pour respecter les objectifs de densité affichés dans l'OAP (15 logements sur cette parcelle).

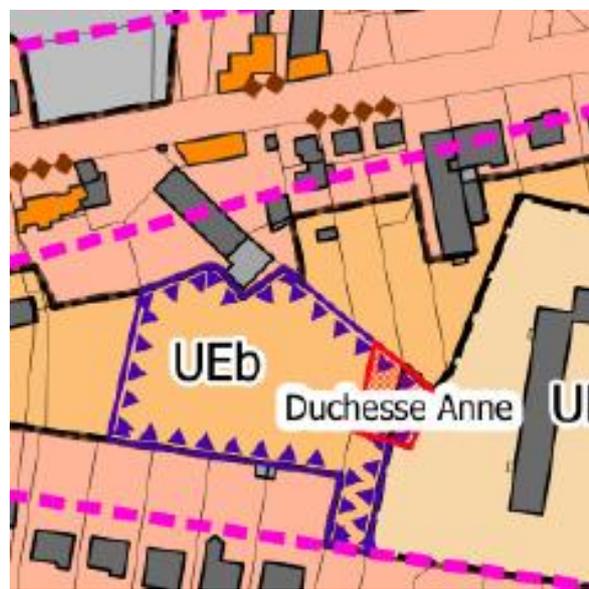
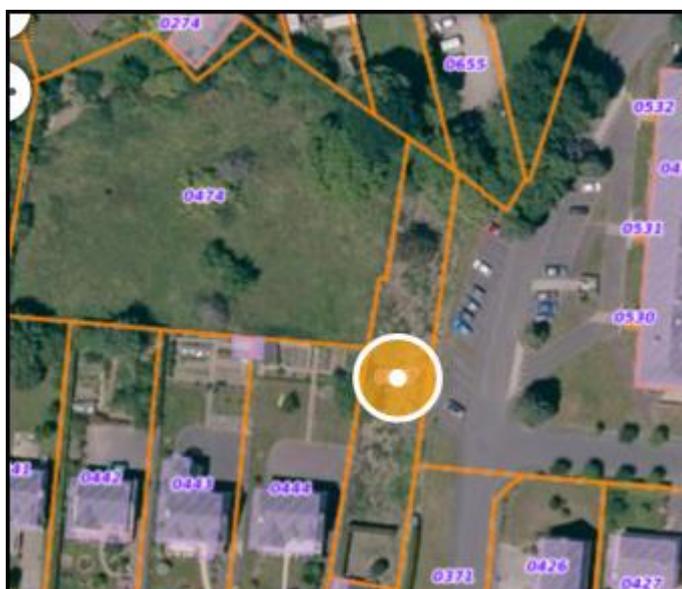
Le périmètre de l'OAP reprend le périmètre de la zone UEb. Cette délimitation ne modifie en rien la possibilité de réaliser le projet sur deux zones différentes, impliquant l'application de dispositions réglementaires différentes sur le secteur de projet. Cette demande ne sera pas prise en compte.

Observation de M. GUILLEMER sur l'accès

M. GUILLEMER (Observation O11) refuse la mise en place de l'accès à l'OAP Duchesse Anne sur son terrain après échange. Il a trouvé un accord verbal avec M. CHANTREL pour un échange de terrain pour que l'accès se fasse sur son terrain.

Commentaire du commissaire enquêteur

La position finale de l'accès (emplacement réservé n° 4) à l'OAP Duchesse Anne, après échange de terrain entre Mrs GUILLEMER et CHANTREL est probablement celle indiquée par M. CHANTREL. Il conviendrait d'en avoir la confirmation.



Questions du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette observation ?

RAPPORT D'ENQUÊTE**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

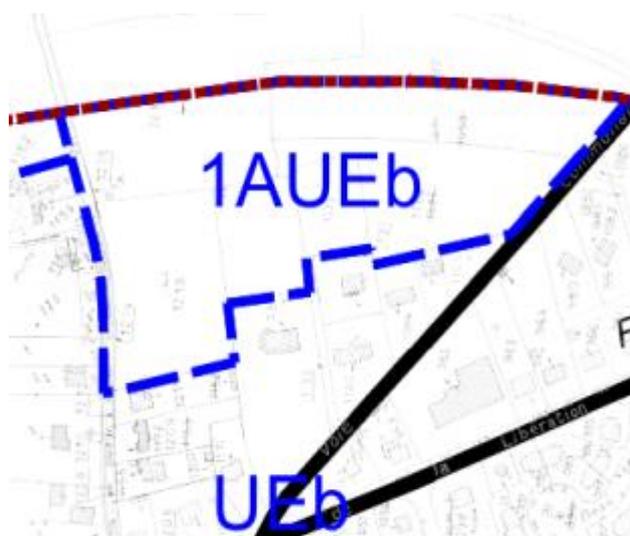
Conserver la constructibilité de terrains constructibles dans le PLU actuel qui ne le sont plus dans le projet**Demande de M. PICAULT**

M. PICAULT (observation O8) demande que les parcelles 971, 239, une partie de la parcelle 161 côté Est demeurent constructibles au regard des parcelles similaires qui sont restées constructibles.

Demande de M. TRÉMORIN (Bel Air)

M. TRÉMORIN (courrier C17) demande que les parcelles E01213 - E01 à Bel-Air Combourg pour lesquelles avait été établi un schéma d'aménagement restent constructibles.



RAPPORT D'ENQUÊTE**Questions du commissaire enquêteur**

Quelle(s) explication(s) le maître d'ouvrage formule(nt)-t-il sur le changement de constructibilité des terrains concernés de M. ROUAULT, PICAULT, TRÉMORIN ?

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande du maintien de la Constructibilité ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU arrêté reclasse plus de 119 hectares en zone agricole ou naturelle (non constructibles pour les tiers). Les zones constructibles et à urbaniser ont été fortement réduites dans l'esprit des dispositions législatives entérinées depuis la Loi Solidarité et Renouveau Urbain de 2000.

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, les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ;
- En recherchant un aménagement économe de l'espace par la densification.

Les terrains de M. PICAULT, situés à Tramel, 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.

Au regard du projet démographique du PLU et dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols, plusieurs secteurs de projet ont été étudiés. Or, les projets en cours sur la commune permettaient de répondre presque entièrement aux besoins démographiques. Les zones à urbaniser ont été fortement réduites. Le choix entre les différents sites de projet résulte de la prise en compte des facteurs suivants :

- Localisation par rapport à l'urbanisation existante,
- Positionnement des réseaux
- Autorisations d'urbanisme déjà délivrées

RAPPORT D'ENQUÊTE

- *Infrastructure routière*
- *Sensibilité environnementale (zone humide, risques, pente, ZNIEFF)*
- *Aspect paysager*
- *Rétention foncière*

Demandes de M. DIARD (Ville Guillaume)



M. DIARD (courrier C25) exprime deux demandes situées dans le hameau la Ville Guillaume :

- Sur un terrain ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2007 non réalisé suite à un contentieux avec un voisin, il reste aujourd'hui la masure d'un bâtiment qui avait été démonté en partie pour être remplacé par la construction neuve. Parcelle H1322.

Est-il possible de conserver la possibilité de pouvoir construire un bâtiment avec étage à usage de remise avec garage pour véhicules sur cet emplacement dont les murs d'enceinte sont encore visibles sur 3 faces, et que le sol est bétonné. L'emprise au sol est d'une quarantaine de m² ?

- Propriétaire de la parcelle 1180, d'une surface de 1420 m², enclavée entre deux constructions parcelles 11 79 et H 573, disposant au bord de l'eau, du téléphone et de l'électricité, pratiquement pas utilisable à des fins agricoles : demande implicite il conviendrait qu'elle soit constructible.

Commentaires du commissaire enquêteur

La première demande est du ressort d'une demande d'autorisation d'urbanisme associée à un règlement.

La possibilité semble liée à la présence au nom de l'habitation à moins de 20 m.

La deuxième est une demande de constructibilité supposant un changement de zonage

Questions du commissaire enquêteur

Quelle(s) réponse(s) le maître d'ouvrage apporte(nt)-t-il à ces demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il est impossible de répondre à la première demande sans pièces complémentaires (photos de projet, plan de situation, etc.). La collectivité conseille à M. Diard de déposer une demande de Certificat d'urbanisme opérationnel pour vérifier la conformité de son projet.

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

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 Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014, les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

RAPPORT D'ENQUÊTE

- *En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ;*
 - *En recherchant un aménagement économe de l'espace par la densification.*
- 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.*

Demande de M. JOUBERT (Haute Bouessière)

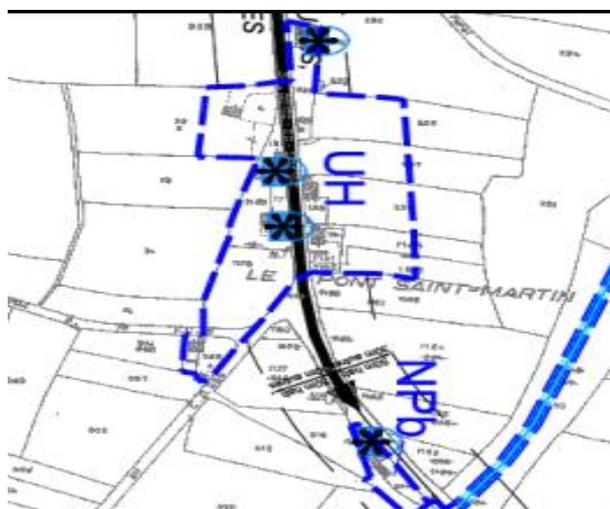
M. JOUBERT (Observation O10) demande que les parcelles E 569 (1075 m²) et E 570 (310 m²) à la Haute



Bouessière demeurent constructibles.

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

M. et Mme FLAUX sont propriétaires de 3 parcelles situées au lieu-dit Le Pont Saint Martin (E18, E19, E20). Si une partie de ces parcelles était jusqu'alors considérées comme constructibles dans le PLU actuel, ce ne sera plus le cas dans le nouveau projet sans que nous en ayons été informés.



RAPPORT D'ENQUÊTE

Dans le PLU actuel, les terres sont classées comme suit :

n° 18 : zone UH

n° 19 : zone A (Agricole)

n° 20 : zone UH pour 3 851 m² et zone A pour 6 749 m²

Ils souhaitent connaître les motifs de cette évolution.

Ils demandent de conserver le caractère constructible de leurs terrains en faisant référence à l'esprit d'attractivité résidentielle du PADD.

Demande de M. JOUBERT (Haute Bouessière)

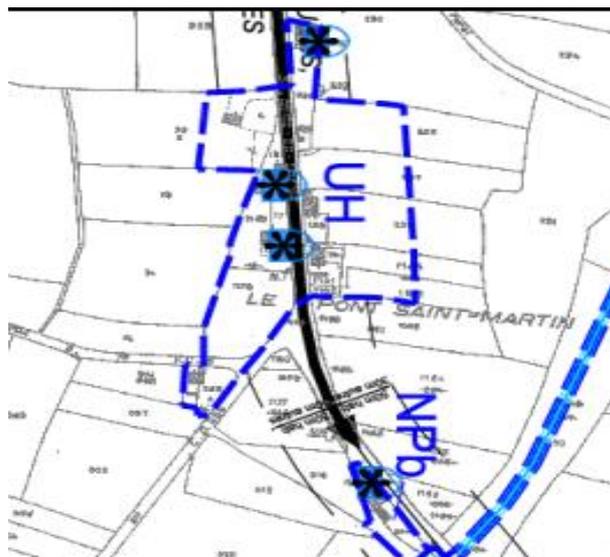
M. JOUBERT (Observation O10) demande que les parcelles E 569 (1075 m²) et E 570 (310 m²) à la Haute Bouessière demeurent constructibles.



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

M. et Mme FLAUX sont propriétaires de 3 parcelles situées au lieu-dit Le Pont Saint Martin (E18, E19, E20). Si une partie de ces parcelles étaient jusqu'alors considérées comme constructibles dans le PLU actuel, ce ne sera plus le cas dans le nouveau projet sans que nous en ayons été informés.

RAPPORT D'ENQUÊTE



Dans le PLU actuel, les terres sont classées comme suit :

n° 18 : zone UH

n° 19 : zone A (Agricole)

n° 20 : zone UH pour 3 851 m² et zone A pour 6 749 m²

Ils souhaitent connaître les motifs de cette évolution.

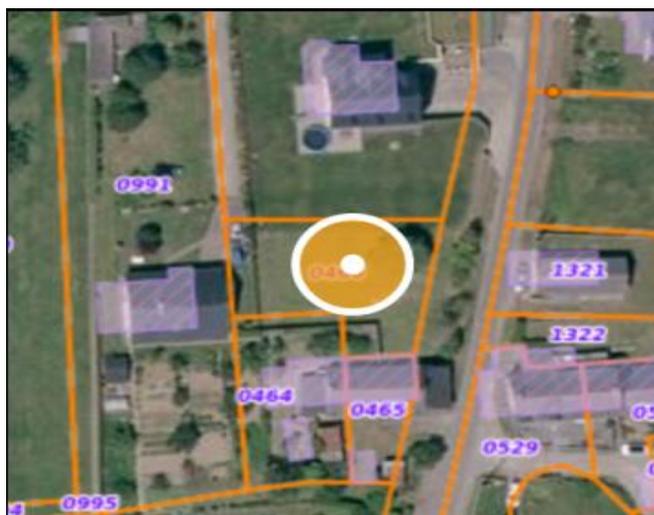
Ils demandent de conserver le caractère constructible de leurs terrains en faisant référence à l'esprit d'attractivité résidentielle du PADD.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le PADD fait seulement référence à l'attractivité touristique

Demande de M. CHAUVIN (Racinais)

M. CHAUVIN (observation O16) propriétaire indivis de la parcelle D466 au 23 la Racinais demande que cette parcelle reste constructible étant donné d'une part sa situation déjà situé entre 3 maisons et 1 route d'autre part n'entravant ainsi en rien l'agriculture.



Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse à M. et Mme FLAUX et quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il aux demandes de M. JOUBERT, de M. et Mme FLAUX, de M. CHAUVIN ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

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

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, les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- *En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières.*
- *En recherchant 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 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 des habitations existantes sont autorisées. Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont pas autorisées pour des tiers.

Demandes d'explication sur des modifications de constructibilité

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

M. HAVETZ (courriel M5) demande pourquoi :

- Les lieux-dits La Noë Beaumont et Beaumont étaient sur le PLU de 2006 en zone NPB (*NDLR admet principalement seulement les extensions des constructions existantes*), ils ne le sont plus alors qu'il s'agit de surfaces boisées, non agricoles, où sont présents deux étangs et une source qui alimente le Lac Tranquille (ZNIEFF).
- Le lieu-dit la Haute Bouessière était en zone NPH (*NDLR hameau constructible de moins de 15 logements*), elle ne l'est plus.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle(s) réponse(s) le maître d'ouvrage apporte(nt)-t-il à ces questions ?

Réponse du maître d'ouvrage

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

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, les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs

RAPPORT D'ENQUÊTE

publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ;
- En recherchant 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 affichées dans le SCoT du Pays de Saint-Malo (30 logements par hectare)

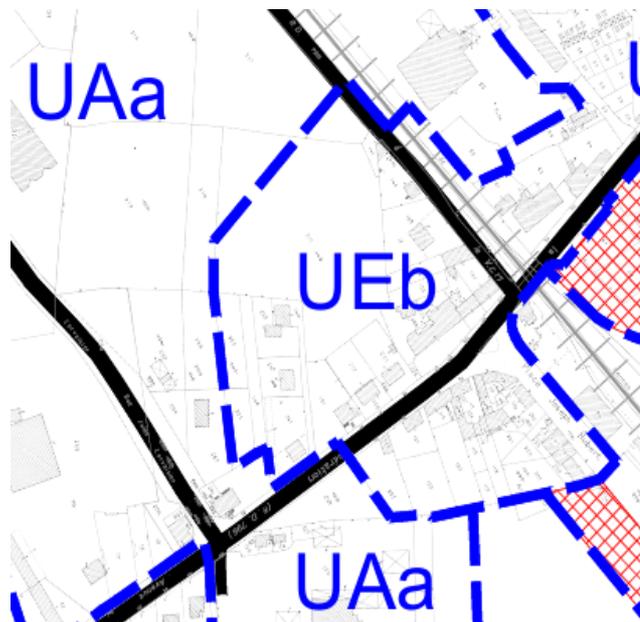
Au regard du projet démographique du PLU et dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols, le projet de PLU a priorisé le développement des nouvelles constructions en continuité de l'agglomération de Combourg. Ainsi 16 des 18 hameaux constructibles du PLU de 2006 ont été reclassés en 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

Questions du commissaire enquêteur

Quelle(s) réponse(s) le maître d'ouvrage apporte(nt)-t-il à ces questions ?

Demande de M. DELESNE (Combourg)

Les consorts DELESNE ne comprennent pas pourquoi un secteur constructible sur lequel 3 projets ont été soumis à la municipalité soit devenu zone naturelle N ?



Questions du commissaire enquêteur

Quelle(s) réponse(s) le maître d'ouvrage apporte(nt)-t-il à ces questions ?

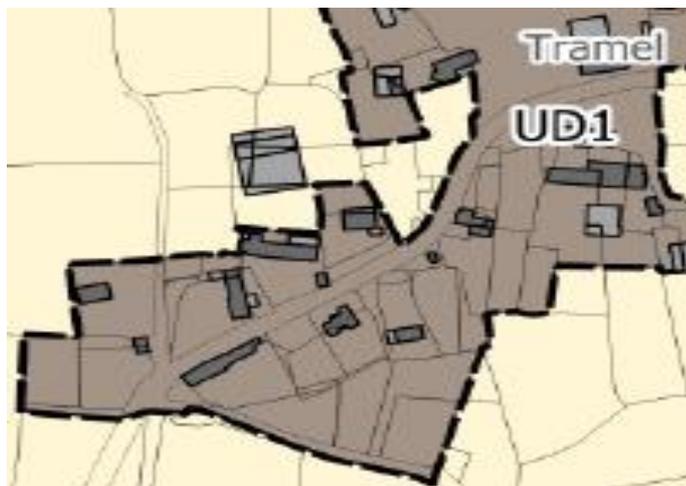
Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre de la révision du PLU, une expertise zone humide a été réalisée sur ce secteur. 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 disposant d'un accès et bornée demeurent 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.



Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage ?

Réponse du maître d'ouvrage

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

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

Demande de Mme Françoise HARSCOËT-PLACIER et Jean-Louis PLACIER (COMBOURG)

Mme Françoise HARSCOËT-PLACIER et Jean-Louis PLACIER demande dans le courriel M1 demande pourquoi le terrain des "Mares Rouges" concernant les parcelles n° 72, 20 et 164 initialement affiché en 1AUEa à une réunion de janvier 2020, oralement confirmé ne l'est plus.

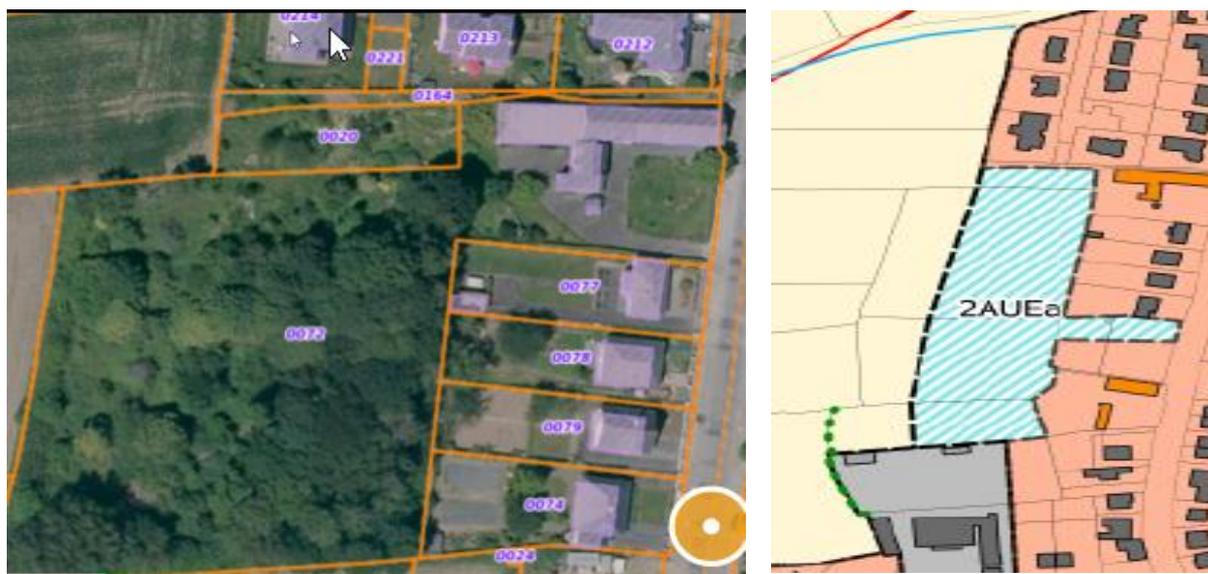
Commentaire du commissaire enquêteur

Les parcelles 20, 164 et une partie de la parcelle 72 ont été zonées en 2AUEa.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la ou les raisons du changement de zonage de 1AUEa en 2AUEa ?

RAPPORT D'ENQUÊTE



Réponse du maître d'ouvrage

Les services de la DTTM ont demandé à la commune de planifier les opérations d'aménagement dans le temps. Aussi, 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.

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

Demande de M. ROUAULT (Combourg)

M. Gael ROUAULT (courrier C5) pour les consorts ROUAULT demande que le terrain constitué de parcelles AK 49-51-91 d'une surface globale de 4242 m² reste constructible :

- Le terrain se situe déjà dans une zone construite, bordée par des constructions sur trois côtés, accessible aux réseaux et voirie avenue Gautier ainsi qu'à la nouvelle conduite d'eaux usées qui passe en plein champ à 15 mètres dans le bas du terrain. Sa situation géographique offre un accès à la gare en 5 minutes à vélo et à 5 minutes à pied aux commerces du centre.
- Le ou les propriétaires ont le projet sous deux ans de faire un lotissement de 6/7 lots.

Il attend de la part du commissaire enquêteur une analyse sur la régularité du projet de révision du PLU.

Il souhaite une réponse motivée

Commentaires du commissaire enquêteur

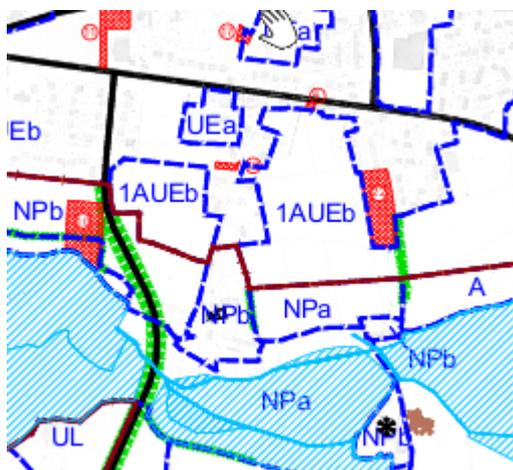
La régularité du projet de révision du PLU relève de la compétence du tribunal Administratif.

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

RAPPORT D'ENQUÊTE



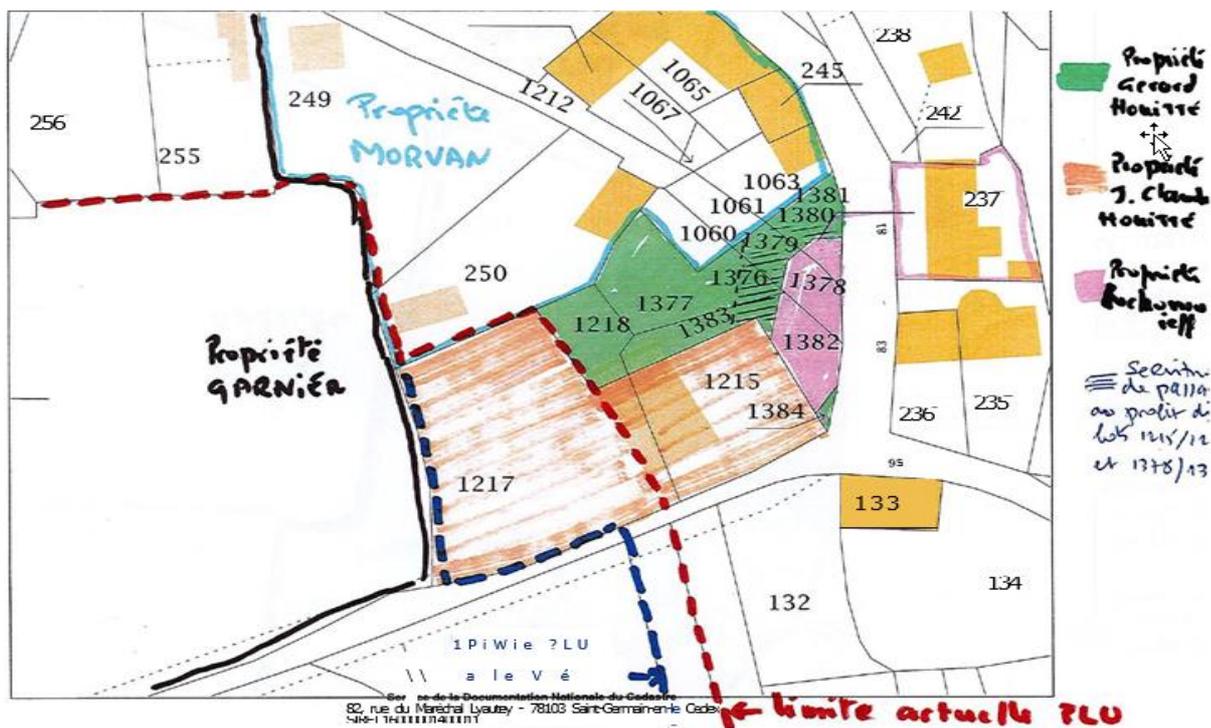
Projet de PLU : parcelles zonage agricole



Demande de M. Gérard HOUITTE (RINIAC)

Monsieur Gérard HOUITTE et son frère Jean-Claude HOUITTE possèdent plusieurs parcelles à RINIAC.

RAPPORT D'ENQUÊTE



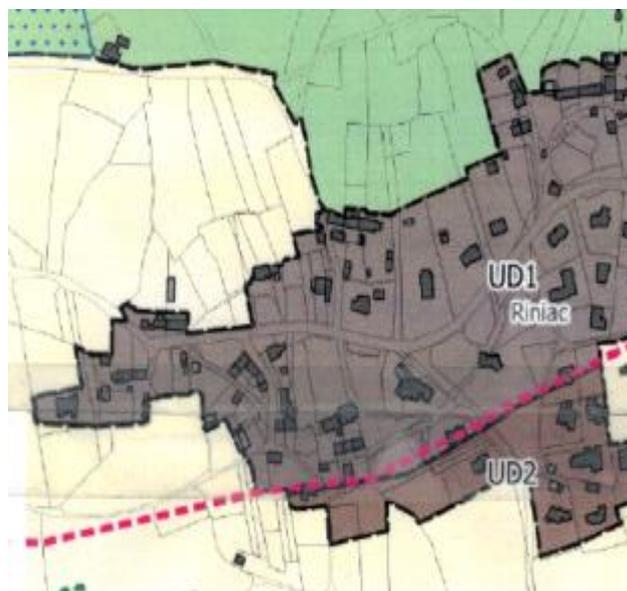
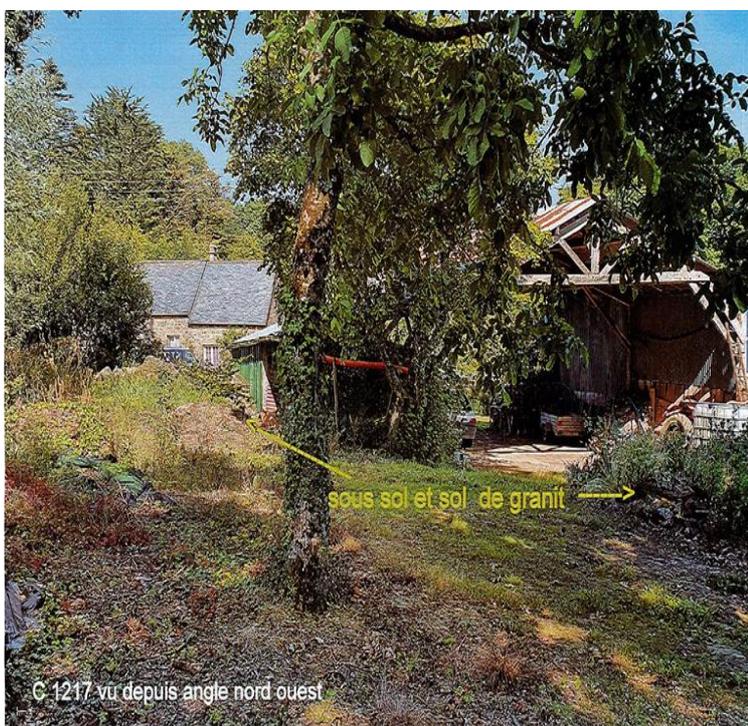
En vert les parcelles appartenant à M. Gérard HOUITTE, en rayé orange celles appartenant à M. Jean-Claude HOUITTE.

La parcelle C01217 sur laquelle affleure un grand nombre blocs de granits qui la rende partiellement inexploitable est classée pourtant "de manière incompréhensible" en Zone Agricole. Cette parcelle quasiment inculte mais entretenue sert surtout de stockage de bois ou de matériels divers.

Le projet des deux frères est de pouvoir construire sur l'ensemble de leurs parcelles.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Si la parcelle C 1217 demeure inconstructible, elle se transformera rapidement en friches, telle qu'elle était vers 1960 avant son achat.



M. Gérard HOUILTE examine 3 hypothèses, la première conduit à la possibilité de construire 2 lots d'un peu plus de 300 m², la parcelle C 1217 devenant un friche, la seconde conduisant à un seul lot de 500 m², la troisième en transformant le zonage d'une partie de la parcelle C 1217 de A en UD1, l'autre en N conduirait au minimum à 2 lots de 400 à 500 m².

Commentaires du commissaire enquêteur

La parcelle C 1217 mesure environ 680 m².

RAPPORT D'ENQUÊTE

La césure de RINIAC entre deux planches du règlement graphique ne facilite pas la lecture.

Le demandeur n'indique pas dans sa demande la part de surface de la parcelle C 1217 à changer de A en UD1.

Le problème de l'entretien de la portion de la parcelle C 1217 qui passerait en N demeurerait, sauf s'il en est fait don à la commune et que celle-ci accepte.

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage

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

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, les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- *En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ;*
- *En recherchant 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 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. A Riniac et Tramel, seules les parcelles disposant d'une autorisation d'urbanisme ont été classées en secteur constructible. Par ailleurs, cette parcelle présente un intérêt environnemental (maintien des boisements et du couvert végétal). Elle a donc été classée en zone agricole au PLU arrêté.

Demande de Mme PICOT (RINIAC)

Mme PICOT (observation O2) demande que sa parcelle 1127 devienne totalement constructible étant donné que les parcelles justes au-dessus au Nord 397, 398, 399 sont déjà constructibles. "Cela viendrait rectifier une injustice flagrante".

RAPPORT D'ENQUÊTE

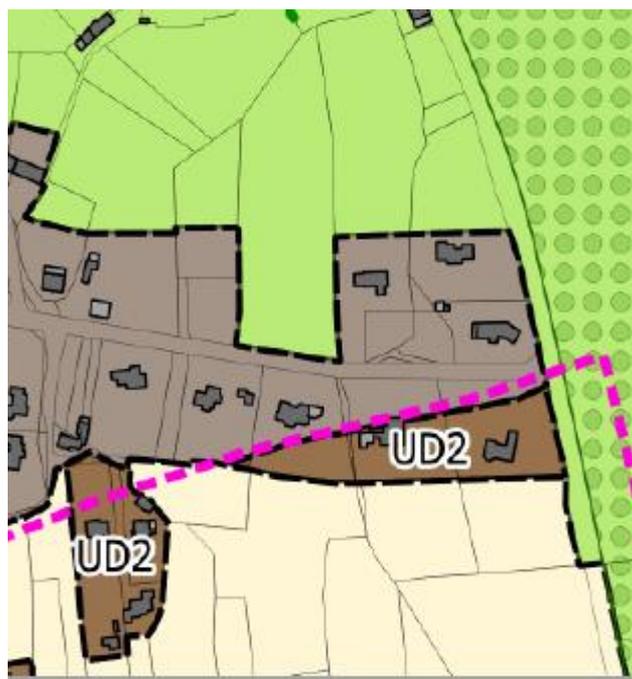


[Ques](#)

**Demande de M. et Mme GAZORPOUR (RINIAC)**

M. et Mme GAZORPOUR (courriel M13) ont leur habitation depuis 1997 au n° 7 RINIAC, parcelle n° 1128. (2500 m2) et sont propriétaires des parcelles 192, 1115, 194, 195 d'une surface de l'ordre de 1 ha.

RAPPORT D'ENQUÊTE



Ils demandent qu'une parcelle ou une partie jouxtant leur terrain constructible (1128) au sud de leur maison d'habitation et à l'ouest de la parcelle 189 (indiquée 193 sur le cadastre ci-joint datant de 1993) devienne constructible afin de pouvoir le proposer à la vente en tant que terrain à bâtir pour une habitation individuelle.

Questions du commissaire enquêteur

Quelles réponses le maître d'ouvrage apporte-t-il aux demandes de M. PICOT et de M. et Mme GAZORPOUR ?

Réponse du maître d'ouvrage

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

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, les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ;
- En recherchant un aménagement économe de l'espace par la densification.

Ces parcelles se situent en extension de l'urbanisation. Elles présentent un intérêt environnemental (maintien des boisements et du couvert végétal). Elles ont donc été classées en zone naturelle (1127) ou en zone agricole au PLU arrêté. 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 en respectant les objectifs de densité affichés par le SCoT (30 logements/ha). L'urbanisation 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 par division parcellaire en extension de l'urbanisation pour 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).

RAPPORT D'ENQUÊTE**Rendre constructible un terrain hors agglomération et village****Demande de M. JOUBERT**

M. JOUBERT (observation O9) demande que la parcelle AO 167 soit constructible. La parcelle dispose de l'ensemble des branchements.

**Demande de M. LAMOUR (Hauts Rochers)**

M. Franck LAMOUR (courrier C1) demande de rendre constructible la parcelle G 848 de 1640 m2 les Hauts Rochers.



RAPPORT D'ENQUÊTE

Parmi les arguments justifiant cette demande :

- Le lieu-dit Les Hauts Rochers 35270 Combourg comporte 15 maisons comprenant une quarantaine d'habitants dont des jeunes couples avec des enfants.
- Cette parcelle est « une dent creuse » dans ce hameau. (Voir plan page précédente).
- Cette parcelle n'est pas exploitée et le hameau ne comporte aucune exploitation agricole.
- Rendre cette parcelle constructible ne comporte aucun risque ou nuisance majeurs pour l'environnement
- Rendre ce terrain constructible peut amener qu'un plus dans ce hameau avec un nouveau foyer.

Demande de M. PORÉE (Brancoual)

M. Eric PORÉE (courrier C10) demande si deux parcelles F 1778 et F 1781 à Brancoual peuvent devenir constructibles dans la cadre du projet de PLU.

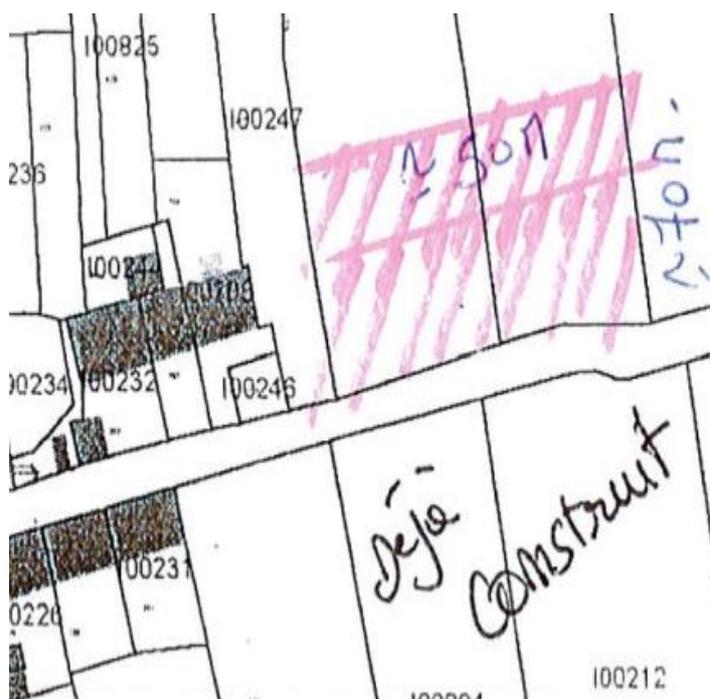


RAPPORT D'ENQUÊTE



Demande de M. et Mme JUHEL (Magedelaine)

M. et Mme JUHEL (observation O17) demandent qu'une fraction des parcelles 248 et 249 en bordure du chemin de la Magdelaine soit constructible sur une largeur de 50 m et une profondeur de 70 m pour créer 2 lots à construire. Cette section était dans le passé constructible.



RAPPORT D'ENQUÊTE

Questions du commissaire enquêteur

Quelles réponses le maître d'ouvrage apporte-t-il aux demandes de M. JOUBERT, M. LAMOUR, M. PORÉE, M. et Mme JUHEL ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU reclasse plus de 119 hectares en zone agricole ou naturelle (non constructibles pour les tiers). Les zones constructibles et à urbaniser ont été fortement réduites dans l'esprit des dispositions législatives entérinées depuis la Loi Solidarité et Renouveau Urbain de 2000.

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, les documents d'urbanisme deviennent l'un des outils pour garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- *En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ;*
- *En recherchant 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 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.

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

Demande de Mme BOUILLET

Mme. BOUILLET (courriel M16) propriétaire des parcelles n° 990 et 994 à la Haute Racinais souhaite par ce courriel s'assurer qu'elles sont toujours constructibles. Elle fait référence à des constructions récentes au sud de ses parcelles l'une en 2019 sur la parcelle n° 1650, l'autre en cours de construction sur la parcelle n° 1649.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ces parcelles ne sont pas constructibles au PLU arrêté.

Le projet de PLU reclasse plus de 119 hectares en zone agricole ou naturelle (non constructibles pour les tiers). Les zones constructibles et à urbaniser ont été fortement réduites dans l'esprit des dispositions législatives entérinées depuis la Loi Solidarité et Renouveau 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

RAPPORT D'ENQUÊTE

annexes et extensions limitées des habitations existantes sont autorisées. Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont pas autorisées pour des tiers.

**Demandes de répertorier un bâtiment dans l'Atlas des changements de destination****Demande de M. LOREAU-SIMONNEAUX (Trémouard)**

Monsieur LOREAU-SIMONNEAUX (courrier C7) demande que le bâtiment situé sur les parcelles cadastrales Section C n° 996 et n° 997 (secteur TREMOUARD) soit répertorié bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination.



RAPPORT D'ENQUÊTE

Il précise que *“Ce bâtiment construit en pierres et couvert en ardoises était à l'origine une habitation. Actuellement il est toujours entretenu et il nous sert de dépendance. Au rez-de-chaussée il dispose d'une grande cheminée sur le mur situé à l'est ce qui prouve sa destination première en tant que maison d'habitation.”*

**Demande de M. et Mme DESBOIS (Moigneraie)**

M. et Mme DESBOIS (courrier C8) demandent que la maison en pierre, maison d'habitation jadis sans doute, sur la parcelle 140 à la Moigneraie soit répertoriée bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination. Ils souhaitent avoir la possibilité de la rénover pour en faire une maison d'habitation.

RAPPORT D'ENQUÊTE**Demande de M. DEPOIX (Rouerie)**

M. DEPOIX (observation O7) demande que le bâtiment en pierre ancienne habitation sur la parcelle 702 à la Rouerie soit répertorié dans l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination.

Demande de M. et Mme HAVARD (Ricandière)

M. et Mme HAVARD propriétaires de bâtiments en pierres à usage d'habitation et agricole situés au lieu-dit La Ricandière à Combourg sur les parcelles numérotées A01226/A01227/A01229/A01230 et A0131, souhaitent que les bâtiments qui se trouvent sur ces parcelles soient intégrés dans l'atlas des changements de



RAPPORT D'ENQUÊTE

destination intégré au PLU. Ils ont pour projet de rénover ces bâtiments historiques en pierres en bâtiments à usage d'habitation dans un avenir proche.

**Demande de Mme LEMONNIER (Bancoual)**

Mme LEMONNIER (Observation O12) demande que le bâtiment en pierre situé sur la parcelle D 156 à Bancoual soit répertorié bâtiment pouvant changer de destination.



RAPPORT D'ENQUÊTE

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

M. et Mme FLAUX (observation O14) demandent que le bâtiment en pierre avec une toiture en ardoises sur la parcelle E18 au Pont Saint Martin soit répertorié bâtiment pouvant changer de destination.



Questions du commissaire enquêteur

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il à ces 6 demandes de répertorier des bâtiments pouvant changer de destination, selon quel processus ?

Réponse du maître d'ouvrage

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 60m² au sol, en pierre ou en terre, couverts et en bon état) seront intégrés à l'atlas.

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 (observation O15) demande au nom de ses frères héritiers que leur maison sur 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.



RAPPORT D'ENQUÊTE

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande, selon quel processus ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ce bâtiment ne sera pas déclassé. Les bâtiments identifiés en orange au document graphique ont été répertoriés comme patrimoine remarquable dans le SPR.

Demands et proposition relatives à l'emplacement réservé n° 11 et à l'OAP n° 8 de la Grenouillère (chemin piétonnier, densité, arbres)

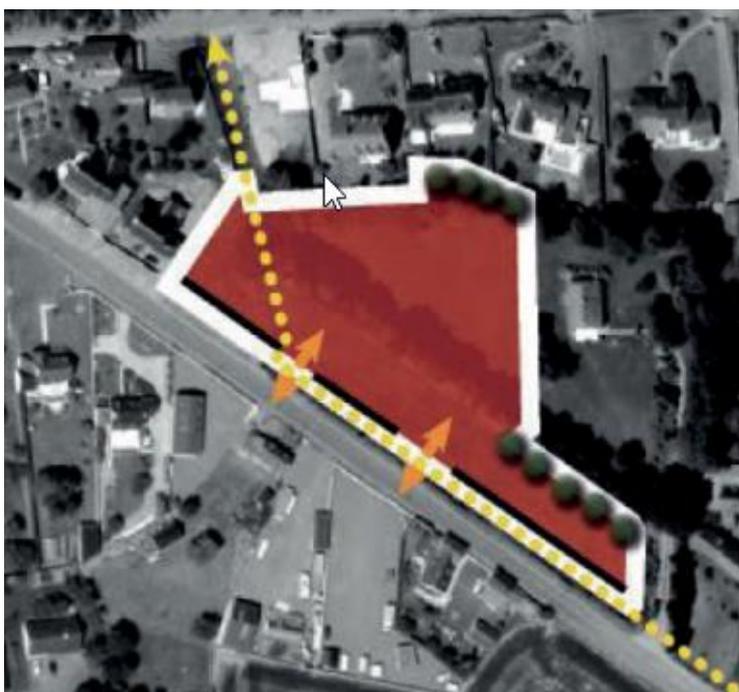
L'observation O1, le courrier C2 (M. et Mme GESLAND), le courrier C12 de M. LABBÉ, trois riverains différents, demandent que le tracé de l'emprise n° 11 pour la création d'un chemin piétonnier (emprise initiale 601 m²) soit modifié afin de longer sur le bord ouest l'OAP de la Grenouillère au lieu de la traverser.

L'observation O3, M. et Mme OILLIC (observation O6) demandent la suppression du chemin piéton (emplacement réservé n° 11) associé notamment à l'OAP.

L'observation O3 demande la réalisation de trottoirs route de Dingé avec chicanes pour diminuer la vitesse des véhicules.

M. et Mme OILLIC (observation O6) font remarquer qu'il est possible de passer par la route de DINGÉ ou une réserve foncière avait été faite à cette fin.

OAP n° 8 la Grenouillère



emprise réservée n° 11 chemin piétonnier



Le plan parcellaire indique en rouge le tracé de l'emprise réservée initialement prévu, en vert le tracé proposé 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

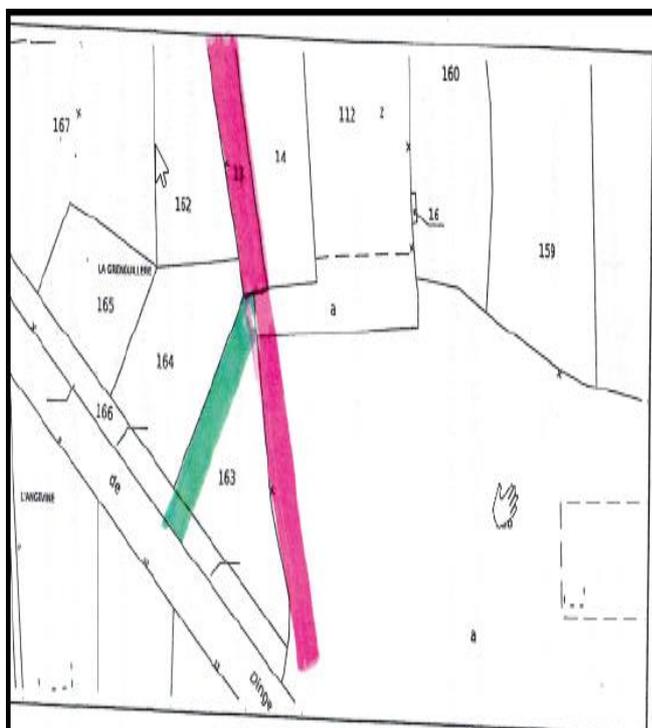
M. LABBÉ (courrier C12) estime que l'aménagement d'un chemin reliant l'avenue de Waldmünchen à la rue de Dingé (projet d'emprise réservé n° 11) présente les inconvénients et lacunes suivantes :

- 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.
- Présence de piétons en bordure de notre terrain créant du vis-à-vis.

M. et Mme GESLAN (courrier C2) rappellent que lorsqu'ils ont acheté leur parcelle, elle était soumise au règlement de la zone Ucb avec de "Très fortes contraintes d'architecture et d'urbanisme" (Article 2 du certificat d'urbanisme opérationnel délivré le 10/19/2012) .

Ils estiment que le changement de zonage (la zone Ucb devient une zone UEa en vue de l' OAP) incluant la parcelle n° 163 évoqué lors de la réunion publique du 4 septembre 2019 est de nature à leur enlever cet environnement agréable (vis-à-vis important, assombrissement de leurs ouvertures côté est).

Ils considèrent que cela entraîne un fort préjudice financier et une nette dévaluation de leur habitation.



parcelles impactées par le changement de PLU
 liaison douce envisagée lors de la réunion
 demande de modification de la
 liaison douce.



Linéarité source de vitesse route de DINGÉ

Pour M. et Mme GESLAN (courrier C2) et M. LABBÉ (courrier C12), ce choix, malgré un surcoût financier lié aux contraintes architecturales résultait de la proximité du château et du règlement concourant à un environnement agréable, avec des parcelles voisines soumises aux mêmes contraintes.

Pour ces deux riverains, la construction de 16 logements sur le site aurait pour conséquences :

- Une perte d'un cadre privilégié avec l'abattage d'arbres.
- Une dévalorisation du cadre et des biens déjà construits.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Pour M. LABBÉ (courrier C12), la densification des logements dans la zone de la grenouillère va casser ce cadre où la présence de végétation est importante.

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.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'OAP la Grenouillère est dans le périmètre de l'AVAP soumettant les constructions au règlement de l'AVAP. La linéarité actuelle en agglomération de la route de DINGÉ paraît particulièrement propice à des vitesses excessives, source de risques et de danger.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il aux différentes demandes de plusieurs riverains :

– Supprimer l'emplacement réservé n° 8 ?

Modifier le tracé de l'emplacement réservé n° 8 pour qu'il longe l'OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

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.

– Réduire le nombre de logements à construire dans l'OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

– Conserver les arbres bordant l'OAP ? Si non quelles seraient les lignes d'arbres conservées ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

– Aménager par des dispositifs physiques la route de DINGÉ pour une modération forte des vitesses ?

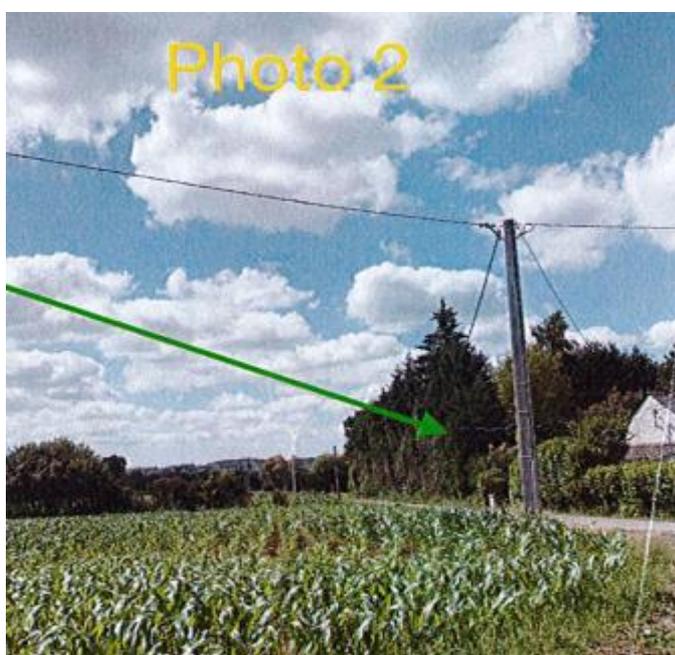
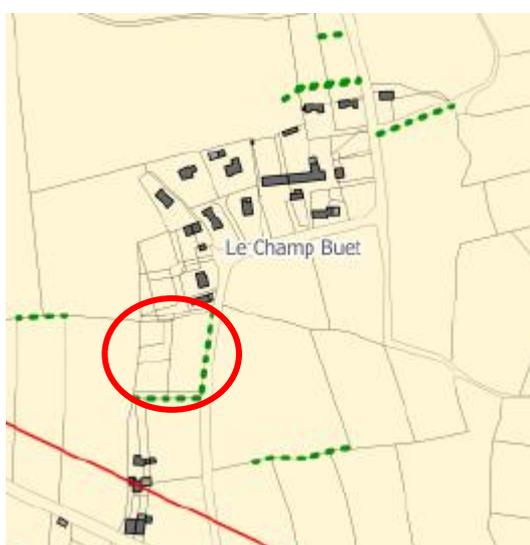
RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

Un aménagement de la voie est prévu par la municipalité : création de stationnement et de trottoirs et sécurisation routière.

Demande qu'un alignement de sapins répertorié éléments à préserver soit remplacé par une haie bocagère

M. et Mme GENDRON (courrier C43, courriel M14) demandent qu'un alignement de sapins plantés il y a 50 ans au Champs Buet bordant la parcelle CN 1449 et la voie communale n° 133, dont lors de fortes tempêtes 3 sont tombés dont 1 sur la ligne ERDF puis sur la voie, 1 sur leur voiture, le troisième cassé en deux, présentant à court terme une dangerosité certaine puisse être remplacé par une haie bocagère "du plus bel effet, sans danger pour autrui".



Commentaire du commissaire enquêteur

La modification ou la suppression d'un élément de paysage protégé par le PLU fait l'objet d'un contrôle administratif spécifique : une décision de non-opposition à déclaration préalable est requise. Plus précisément pour les éléments de paysage qui sont arborés, sont notamment concernés les coupes et abattages d'arbres, sauf exception pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ainsi que pour les coupes et abattages encadrés par les procédures du code forestier (c. urb., art. L. 421-4, al. 3, L. 151-23, al. 1 et R. 421-23-2).

Question du commissaire enquêteur

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage

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).

RAPPORT D'ENQUÊTE

Inquiétude sur une parcelle ayant fait l'objet d'un permis de construire qui n'apparaît plus constructible

M. et Mme GENDRON (courrier C43, courriel M14) s'inquiètent au sujet de la parcelle CN1449 qui a fait l'objet d'un permis de construire PC 035 085 19 A 0034 délivré le 30 août 2019 qui n'apparaît plus constructible dans le projet de PLU.

Commentaire 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.

Interrogation sur un grand bâtiment abritant des engins agricoles en zone A secteur la Haute Racinais; STECAL AD ?

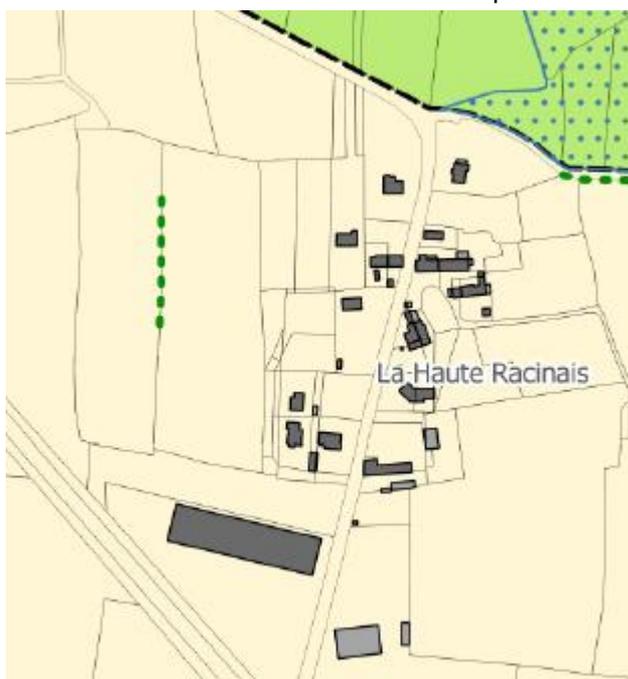
M. ARNAL (courrier C38) évoque de façon pas très claire le sujet d'un "immense hangar" abritant des engins agricoles, construit par un non-agriculteur avec une appréciation hors sujet de l'enquête publique. Il semble dire, sauf erreur d'interprétation, qu'un zonage AD serait plus adéquat.

M. HAMON (courrier C42) et le courrier C13 font aussi référence à l'implantation de ce bâtiment en zone Agricole.

Mme TURQUETIL (courriel M6) se "pose des questions sur la force contraignante du PLU. J'habite à proximité d'un immense hangar hideux non lié à une exploitation agricole, n'appartenant pas à un agriculteur à titre principal mais construit sur une terre agricole..Cela engendre une circulation accrue sur une petite route de campagne devenue dangereuse pour les riverains

Mme LAGARRIGUE (courrier C41) interpelle sur :

- Un bâtiment pour une entreprise en zone A à la haute Racinais avec une toute petite route.



- Une zone Ad est créée sur la route de Lanhélin avec comme desserte un chemin

Commentaire du commissaire enquêteur

Voir extraits de cartes page précédente, sauf erreur de localisation de ma part

Question du commissaire enquêteur

Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage à ces observations ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage

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).

Règlement zone A ; bâtiments destinés à la vente directe

M. LOUET (courrier C37) estime que la vente directe est limitée dans le nouveau PLU. [Citation de son texte](#) :
« Que les bâtiments destinés à la vente directe soient limités à 300 m² par bâtiment et soient à proximité directe avec le lieu de production.

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 mètres de locaux occupés par des tiers, les éventuelles extensions de ce bâti et les installations de mise aux normes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances avec les locaux occupés par des tiers sous réserves d'éventuelles contraintes techniques ou liées à la maîtrise foncière ».

“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 .”

Commentaires du commissaire enquêteur

M. LOUET fait référence à un paragraphe P. 130 du règlement littéral Article A 2.1 Destinations et sous destinations des constructions ou sont admis les nouvelles constructions et installations pour exploitations agricoles dont les bâtiments destinés à la vente directe à condition qu'ils soient limités à 300 m² et à proximité directe avec le lieu de production.

L'observation paraît ténébreuse. Peut-être est-elle plus claire pour le maître d'ouvrage.

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage fait-il à cette observation ?

Réponse du maître d'ouvrage

Cette écriture réglementaire est ainsi formulée par le SCOT :

[Objectif 46](#) : en dehors des localisations préférentielles du commerce fixées par les objectifs précédents, toute nouvelle implantation commerciale ciblera la vente directe de produits agricoles locaux, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local précisent les critères correspondant, notamment ceux liés à la proximité directe du lieu de production.

Arrêt de l'artificialisation du sol

Le courrier C3 demande l'arrêt de l'artificialisation du sol

Commentaire du commissaire enquêteur

Cf le paragraphe 4. Consommation foncière ; phasage, zonage long terme 2AU

RAPPORT D'ENQUÊTE

Possibilité d'installer des habitations de type du type tiny-houses, tipies, yourtes, kerterres, ou autres constructions plus ou moins éphémères.

Le courrier C3 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"

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la politique du maître d'ouvrage vis-à-vis des demandes d'installation d'habitations du type tiny-houses, tipies, yourtes, kerterres, ou autres constructions plus ou moins éphémères ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il faudra se référer au règlement de la zone concernée pour pouvoir répondre à cette question.

Aménagements de liaisons douces

Demande d'un cheminement doux entre la haute Racinais et la gare VC17 ou 115

M. Franck LECOINTRE et 8 co-signataires COUÉ&PELLAN, CHATEAUGIRON, FRIN, MARESCOT, ROUXEL, MONSIFROT, LEFRANCOIS, GENTY demandent la création un cheminement doux pour cyclistes et piétons entre la haute Racinais et la gare VC 17 et/ou 115.

Cette demande a fait l'objet de courriers envoyés en mairie en juillet 2016 et à la communauté de communes en mai 2018.

Début d'année 2018, M. Jean Dénoual adjoint voirie indiquait qu'il travaillait sur le projet en collaboration avec un technicien de la Communauté de Communes.

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 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".

"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."

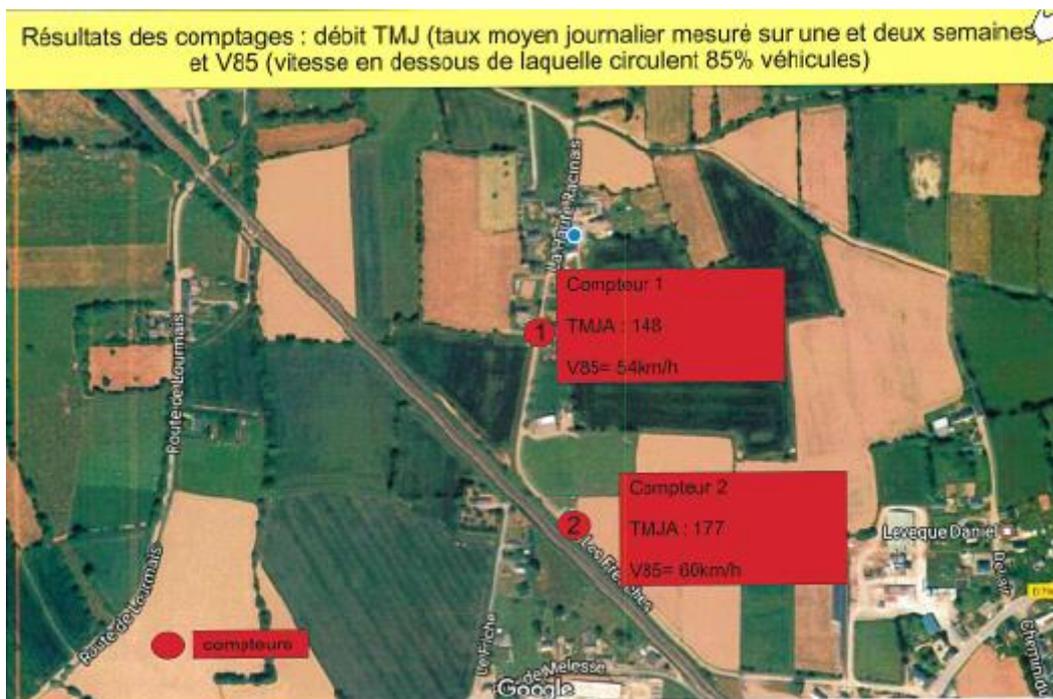
En 2016, déjà plus de 10 personnes empruntaient cet itinéraire pour se rendre à la gare ou au centre-ville.

Aujourd'hui, nous sommes plus nombreux et les enfants doivent pouvoir se rendre à l'école en toute sécurité.

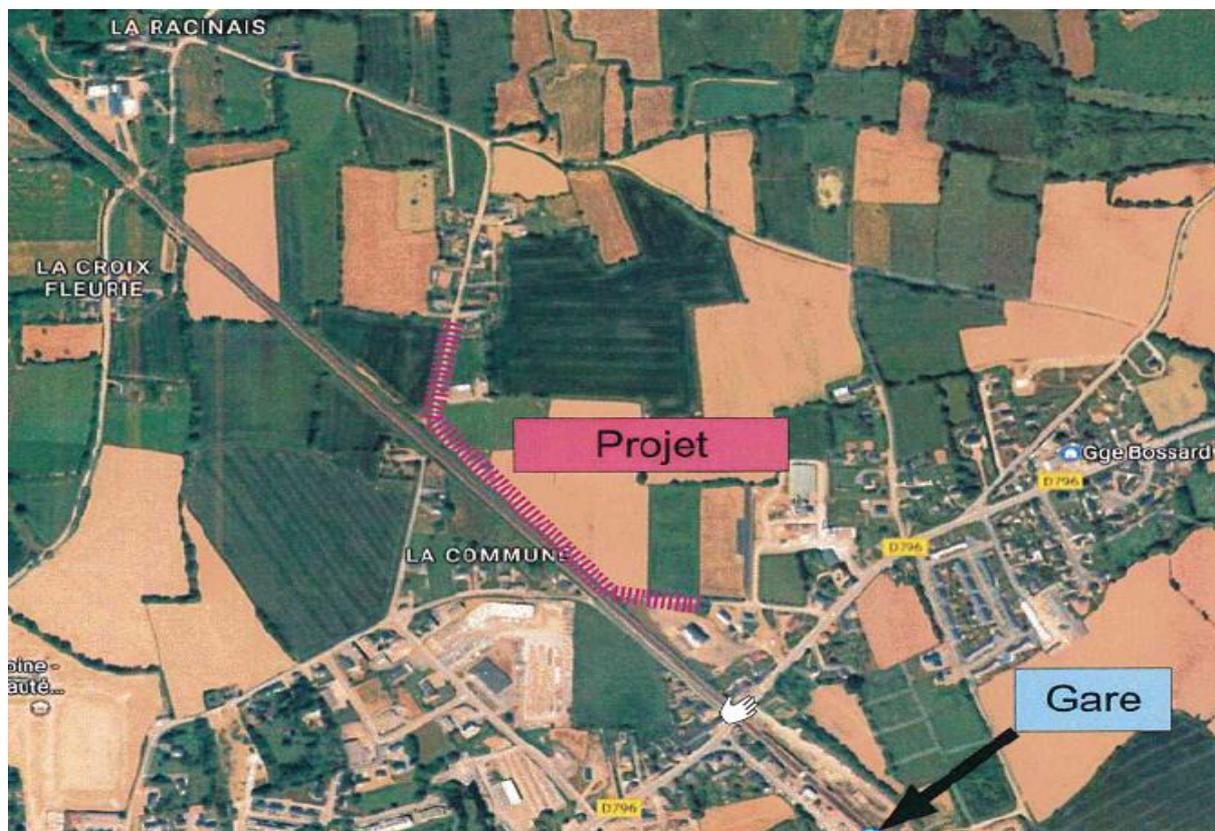
Le courrier fait référence à des comptages de 2017 sur les voies concernées par le cheminement piétons : entre 150 et 180 véhicules par jour avec des vitesses entre 54 et 60 km/h (cf figure page suivante)



RAPPORT D'ENQUÊTE



Le tracé suivant est proposé, se raccordant sur un cheminement sécurisé existant.



RAPPORT D'ENQUÊTE



Question du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage matérialisera-t-il dans le PLU la liaison douce proposée partant de la Haute Racinais, se raccordant sur un cheminement existant vers la gare ?

Réponse du maître d'ouvrage

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.

Aménagement d'un sentier en cheminement piéton et VTT

Le courrier C3 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).

Commentaires du commissaire enquêteur

*Le PLU peut matérialiser utilement des liaisons douces.
Par contre leur aménagement n'est pas du ressort du PLU.*

Question du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage matérialisera-t-il dans le PLU une liaison douce entre la Haute Racinais et la gare ?
Quelle est la réponse du maître d'ouvrage relative à l'aménagement du sentier piéton & VTT proposé par le courrier C3 ?*

Réponse du maître d'ouvrage

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.

Zone de protection vis-à-vis des épandages

Le courrier C3 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 ?".

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaires 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 :

- 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.*

"Ces distances s'appliqueront à compter du 1er juillet 2020 pour les culturesensemencées avant le 1er janvier 2020, à l'exception des produits les plus préoccupants. Pour les autres parcelles, elles seront applicables dès le 1er janvier 2020. Ces distances peuvent être réduites dans le cadre des chartes départementales validées par les préfets de département, et sous réserve d'utilisation de matériel anti-dérive dont la performance a été évaluée par les instituts de recherche. »

La distance de 100 m est généralement considérée comme particulièrement excessive.

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.

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il au sujet de zone de protection vis-à-vis des épandages ?

Réponse du maître d'ouvrage

La législation en vigueur s'appliquera.

Demandes de compléments, modifications des documents d'urbanisme

Rapport de présentation

M. LOUET (courrier C37) demande que les ouvrages de GRTgaz soient pris en compte dans le rapport de présentation.

Servitudes d'Utilité Publique (Répertoire et plan)

M. LOUET (courrier C37) demande que les ouvrages de GRTgaz avec les contraintes soient intégrés. Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

RAPPORT D'ENQUÊTE

PADD

M. LOUET (courrier C37) considère « Il serait utile de rappeler 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 ».

Commentaires du commissaire enquêteur

Pour mémoire, GRT gaz préconise 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.

Règlement

M. LOUET (courrier C37) préconise d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz les modalités réglementaires résultant de la présence de la canalisation haute pression de GRTgaz et propose une rédaction.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ce sujet est aussi abordé dans la rubrique 21_Canalisations de transport de gaz haute pression et installations annexes liée à l'avis de GRTgaz.

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

Mme TURQUETIL (courriel M6) 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."

Question du commissaire enquêteur

Quelle réponse le maître d'ouvrage apporte-t-il à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage

En zone Agricole, seules les constructions à vocation agricole seront autorisées.

Les extensions des habitations existantes et les annexes seront également autorisées.

Refus de cautionner le projet de PLU

Mme ROUSSEAU (courriel M15) "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. Le Département semble y être sensible aussi puisqu'il consacre tout un article dans le dernier Nous Vous Ille ; "Un Département aux petits soins pour la nature""

Demandes hors sujet de l'enquête publique relative au projet de PLU

M. et Mme DESBOIS (courrier C8) demandent la réunion de parcelles pour passer de 17 à 4 au lieu-dit de la Moigneraie et indique la modification par usage d'un chemin rural.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaire du commissaire enquêteur

Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées à la Conservation des hypothèques et, en principe, non grevées de droits différents). La demande de réunion de parcelles s'effectue auprès des services du cadastre au centre des impôts foncier. Elle est gratuite.

Mme LEMONNIER (observation O12) attire l'attention sur les vitesses excessives lors de la traverse du hameau de BRANCOUAL ou réside plus d'une dizaine d'enfants. Il est impérieux que soient rapidement mis en place des aménagements réduisant fortement la vitesse.

Observation O13 : *"Que Combourg ne devienne pas une cite dortoir comme Bourgbarré, Noyal Chatillon sur Seiche ou Betton"*

- Courrier C3 : Nature des émissions liquides et gazeuses de l'usine BioMérieux ?

Propositions hors sujet de l'enquête publique relative au projet de PLU

Le courrier C3, l'observation O4, le courrier C28 expriment des propositions hors du sujet de la révision du PLU listé ci-après pour l'information du Maire de Combourg :

- Rendre cyclable les aménagements, récents et mal conçus, de l'Avenue de la Libération, bordures trop hautes, poteaux dangereux. Les bordures devraient être au même niveau que la rue traversée. Aux intersections la signalisation horizontale est soit inexistante, soit mal faite.
- S'orienter vers une "ville en transition", ainsi qu'un "village étoilé" (trame noire), comme 150 autres communes Françaises, dont Loos en Gohelle (Lens, 62), Cintegabelle, le Pays de Douarnenez, le Pays d'Auray... et pourquoi pas la Bretagne Romantique ?
La "transition" est le passage de la dépendance au pétrole à la "résilience locale", avec sa ceinture maraîchère et fruitière de variétés régionales anciennes et non hybrides, ainsi la commune serait presque autonome.
- Réserver et favoriser l'installation du maraîchage
- Installation d'une toilette publique gratuite à côté de la gare, et si possible des 2 côtés.
- Plans de la commune à la gare, au centre-ville et à tous les accès (giratoires et grandes intersections).
- Ne plus vendre les chemins de terre et sentiers, sous aucun prétexte.
- Installer des panneaux ou films photovoltaïques sur tous les toits et murs (publics et privés, supermarchés, usines...) du type HeliaTek ou Armor..., ou des petites éoliennes verticales genre Savonius, dans des endroits discrets; turbine hydroélectrique au moulin du Lac Tranquille, ou des vis d'Archimède...
- Installer en divers endroits des boîtes à livres et créer un espace pour les dons (petits objets, vêtements, etc...), une boutique de gratuité.
- Pas de voiture (sauf secours, livraison) dans le centre-ville

L'observation O3 demande que soient faits des trottoirs route de DING2 avec chicanes pour diminuer la Vitesse des véhicules.

Le courrier C6 reprend des points hors sujet du courrier C3 et fait d'autres observations et propositions comme :

RAPPORT D'ENQUÊTE

- La somme prévue pour le contournement soit utilisée pour l'entretien, la récupération et création des chemins de terre, sentiers, pistes cyclables, trottoirs, création d'aires protégées pour la faune et la flore, plantation de plantes mellifères et fruitières (cassis, groseilles, myrtilles, mures...), variétés locales non hybrides, idem pour le remplacement des fleurs et arbres.

XIV. OBSERVATION ET QUESTION COMPLÉMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ENFANTS DANS LES ÉCOLES PRIMAIRES

Le rapport de présentation indique (P. 61 à 63) :

La commune dispose :

- D'une école maternelle 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

Des études font référence aux 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**.

Les logements commencés entre 2016 et 2018 représentent 124 logements.

Le besoin total en logements sur la période 2019 – 2030 a été estimé à 474 (cf paragraphe logement).

Au-delà de 2016, c'est donc 598 logements nouveaux.

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 (0,13 en maternelle, 0,17 en élémentaire) soit de l'ordre de +78 en maternelle, +102 en école élémentaire.

En considérant des classes de 25, cela implique globalement 7 classes en plus (3 en maternelle, 4 en primaire).

RAPPORT D'ENQUÊTE

Questions du commissaire enquêteur

Étant donné les opérations de constructions de logements en cours et à venir représentant de l'ordre de 600 logements nouveaux d'ici 10 ans, le nombre d'élèves supplémentaires en primaire se situerait probablement à environ 180, soit 7 classes supplémentaires (3 en maternelle, 4 en primaire).

La municipalité a-t-elle étudié les besoins d'ici 2030 en équipements scolaires primaire et secondaire, en crèches et en assistantes maternelles ? Si oui quels sont-ils ?

A-t-elle identifié les disponibilités pour y faire face ? Sinon planifie-t-elle une étude ?

Réponse du maître d'ouvrage

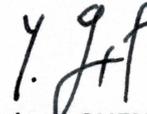
Les équipements publics de la commune ont une capacité suffisante pour couvrir les besoins futurs d'accueil scolaires :

- 6 classes ouvertes en maternelle actuellement et 2 classes pouvant immédiatement être disponibles. 130 élèves accueillis pour une capacité maximale de 236 élèves ;
- 13 classes ouvertes en primaire actuellement accueillant 290 élèves aujourd'hui avec une capacité de 18 classes).

À Combourg, il existe également :

- 1 école primaire privée (340 élèves)
- 1 collège privé

Le 16 septembre 2020



Yves Hubert GUENIOT

Commissaire enquêteur