



Révision du Plan Local d'Urbanisme Commune de Combourg

Modifications apportées au dossier d'approbation

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du 17 Décembre 2020.**

Observations émanant de	Pièce du PLU concernée	Moyen d'expression	Avis	Réponse apportée et/ou modifications envisagées
Mme HARSCOET	Règlement graphique	Mail 1	a. demande pourquoi le site des Mares Rouges n'est plus zoné en 1AUEa au PLU arrêté alors que ce classement était envisagé lors de la réunion publique.	a. Plusieurs opérations d'aménagement sont actuellement en cours de réalisation sur la commune. Ce choix a justifié le reclassement du secteur en 2AUEa avant l'arrêt du projet. Afin de phaser les opérations et conformément aux demandes des Personnes Publiques Associées le classement en secteur 2AUEa est conservé. Ce terrain reste constructible après une modification du Plan Local d'Urbanisme.
Mme BEAUCE	Règlement graphique	Mail 3	a. Protection du corridor écologique N° 16 dans le PLU b. Canalisation de gaz à indiquer / régler les constructions autour des canalisations de gaz c. Protection de la trame verte et bleue (identification de terrains humides sur le secteur du corridor écologique) d. Zone de haute qualité des sols ne figure pas sur le règlement graphique e. Zones archéologiques ne figurent pas sur le règlement graphique f. Intégration du risque de remontée de nappes	a. Le corridor écologique identifié à l'échelle régionale a été traduit dans le PLU. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue participant à ce corridor (zones humides, cours d'eau, boisements ainsi que les haies bocagères) ont été classés en zone naturelle et/ou répertoriés au titre de la Loi Paysage. Les secteurs de Pont Saint Martin et de La Haye constructibles au PLU de 2006 sont reclassés en zone Agricole ou Naturelle dans le projet de PLU. Cela participe à la préservation de la trame verte et bleue puisque aucune construction nouvelle à vocation habitat ne pourra y être construite. La préservation du corridor écologique n° 16 a bien été traduite et intégrée dans le PLU arrêté. b. Le plan des servitudes et la liste des SUP sont modifiés pour intégrer la servitude liée à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz. c. Les cours d'eau et les zones humides figurant au document graphique sont ceux validés par la CLE. Suite à l'actualisation de l'inventaire des cours d'eau par le SAGE, les plans graphiques sont mis à jour. d. Les terres à forte valeur agronomique ont été classées en secteur Ap. Elles ont fait l'objet d'une délimitation à la parcelle avec les exploitants agricoles. e. Les zones archéologiques figurent dans le plan des informations surfaciques f. L'évolution de l'aléa a évolué. Le rapport de présentation sera mis à jour suite à l'actualisation de cette carte par les services de l'Etat.
M. LE FOURN		Mail 4		
M. HAVETZ		Mail 5		
Mme TURQUETIL		Mail 6		
Mme NASTASI		Mail 7		
M. BARXELL		Mail 11		
Mme ROUSSEAU				
M. HAQUIN		Courrier 10		
Mme RIBBENS		Courrier 11		
M. et Mme RUSTON		Courrier 13 et 14		
Anonyme		Courrier 16		
M. et Mme SAMSON		Courrier 18 et 19		
Mme GERAPPI MORIN		Courrier 20		
M. BUSNEL		Courrier 22		
M. et Mme CARVALHO		Courrier 23, 33		
M. et Mme MADDOCKS		Courrier 24, 25, 31, 32		
Mme BROWN CARVALHO		Courrier 26 et 29		
Mme GOUTHEROT		Courrier 27		
M. DE SOUSA CARVALHO		Courrier 30, 34		
Mme JUET		Courrier 36		
M. et Mme LOUET	Courrier 37 et 39			
M. ARNAL	Courrier 38			
M. JEUILLY	Courrier 40			
Mme LAGARRIGUE	Courrier 41			
M. HAMON	Courrier 42			
M. et Mme FLAUX	Courrier 44			
M. Mme ORY	Courrier 45			
M. et Mme SEA	Courrier 46 et 47			
M. CARRE	Courrier 48			
M. ORY	OAP	Mail 12	Suppression de l'OAP Longues Pierres	Ce secteur est jugé stratégique par la collectivité au regard de sa situation (à proximité de la gare et des équipements) et de sa superficie. L'OAP est conservée. Afin de répondre aux objectifs de densité du SCoT, une densité de logements minimum est appliquée. Toutefois, le PLU reste un document de planification qui encadre la constructibilité des parcelles privées et publiques et n'a pas de vocation opérationnelle (respect du droit de propriété).
Mme COUDE	Règlement graphique	Mail 14	Remplacement de la haie de sapin identifiée au titre de la Loi Paysage par une haie bocagère d'essences locales	Cette demande est soumise à Déclaration Préalable. 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).
M. et Mme GENDRON		Courrier 43		
Mme GESLAND	Règlement graphique / OAP	Courrier 2	Modification du tracé du cheminement doux sur l'OAP La grenouillère	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié pour intégrer cette demande. Un principe de cheminement doux à créer est indiqué dans l'OAP.
M. DEPOIX	Annexe	Observation 7	Demande de changement de destination lieu-dit La Rouerie ;	Le bâtiment est ajouté à l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination
Mme LEMONNIER	Annexe	Observation registre d'enquête	Demande de changement de destination lieu-dit Brancoual ;	Le bâtiment est ajouté à l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination

CDPENAF	Règlement	Consultation PPA	<p>a. En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m²</p> <p>b. En zones A et N, l'implantation des extensions et annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.</p>	<p>a. Le règlement littéral est modifié.</p> <p>b. Le règlement littéral est modifié.</p>
Chambre d'agriculture	Projet de PLU	Consultation PPA	<p>a. Augmenter la densité dans certains secteurs afin de respecter les objectifs du SCOT. Pour mémoire le projet de PLU affiche une densité de 25.77 logements par hectare.</p> <p>b. Concernant la zone de Moulin Madame, exposer les éléments conduisant à justifier son extension, au regard notamment des capacités de densification du secteur. A ce jour, cette zone, entièrement développée sur des terres agricoles est très peu dense.</p>	<p>a. La densité de plusieurs OAP est augmentée : Théodore Botrel (20 logts) ; La croix du Chénot tranche 2 et 3 (81 logts) ; Longues Pierres (22 logts) ; Duchesse Anne (15 logts). Le PLU soumis à approbation affiche ainsi une densité de 29.1 logements par hectare.</p> <p>b. Les entreprises implantées dans la ZA Moulin Madame sont répertoriées dans le rapport de présentation ainsi que les capacités de densification : seuls deux lots sont encore disponibles sur la zone. Un local, repéré comme vacant, est aujourd'hui occupé. Cette zone tend à se densifier : plusieurs autorisations ont permis à certaines entreprises de s'implanter (Mac Donald) ou de se développer sur leur site de production (Bio Mérieux). Les espaces de stationnement ont par ailleurs tendance à se mutualiser puisque les dernières enseignes nouvellement arrivées utilisent les parkings existants (utilisation des parkings d'Intermarché pour le restaurant et le Mac Donald). Par ailleurs, la ZA est labellisée Qualiparc.</p> <p>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.</p> <p>Le projet de PLU soumis à approbation prévoit de reclasser la partie Ouest de la zone Moulin Madame en 2AUAb (3.1 Ha).</p>
Chambre d'agriculture	Gestion économe des sols	Consultation PPA	<p>a. Remarque sur la consommation foncière jugée trop importante sur le projet de PLU arrêté.</p> <p>b. A cela s'ajoutent environ 2,3 ha d'emplacements réservés qui consommeront du foncier.</p> <p>c. Extension sur le secteur de Riniac et Tramel</p>	<p>a. Le projet de PLU de la commune décline 18 hameaux constructibles en zone Agricole. Ce choix participe à la gestion économe des sols. Pour rappel depuis l'approbation du SCOT, 28 logements se sont réalisés sur 2.6 hectares de terres agricole. 14.2 ha sont dédiés à l'habitat et aux équipements (dont 2.67 ha en zone 2AU et 9.53 ha aux activités économiques (dont 3.08 ha en zone 2AU).</p> <p>b. L'emplacement réservé N°14 est supprimé. La consommation foncière pour les Emplacements Réservés est de 0.4 ha (création d'un parking à destination des usagers de la gare).</p> <p>c. Les parcelles bénéficient d'un classement en zone urbaine puisqu'elles disposent d'autorisations d'urbanisme. Seule la parcelle C 385 ne dispose pas d'autorisation d'urbanisme. La partie non construite est donc reclassée en zone Naturelle conformément à la présente demande.</p>
Chambre d'agriculture DDTM	Règlement	Consultation PPA	<p>Remarque de la CA sur les points suivants :</p> <p>a. Règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles</p> <p>b. Page 31, préciser que l'interdiction de construction dans les marges de recul ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations agricoles.</p> <p>c. Demande de modification d'écriture réglementaire en zone A et N</p>	<p>a. Ce point est retiré du règlement littéral</p> <p>b. Ce point est pris en compte</p> <p>c. Le règlement est modifié pour intégrer ces dispositions réglementaires.</p>
Chambre d'agriculture	Règlement graphique	Consultation PPA	<p>a. Secteur Ap : Aucune justification démontrant en quoi ces secteurs présentent une qualité agronomique supérieure au reste de la commune</p>	<p>a. Les élus avec les exploitants agricoles ont déterminé les secteurs Ap lors d'une réunion organisée en mairie. Ces secteurs sont éloignés de toute exploitation agricole en activité et ne limitent pas l'évolution d'exploitations existantes.</p>

			b. Vérifier, avant l'approbation du PLU, qu'aucun site de production agricole n'a été oublié dans la zone N.	b. Ce point a été vérifié.
Chambre d'agriculture, Département	OAP	Consultation PPA	Les OAP devront systématiquement être 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.	Des transitions paysagères sont systématiquement prévues par la collectivité en bordure d'espaces agricoles. Ces points seront discutés lors de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs ou bien pour les zones 1AU en phase projet.
Ville de Combourg			a. Supprimer l'ER N° 14 b. Modification de l'écriture réglementaire en zone UA (art 3.2.1)	a. L'emplacement réservé est supprimé b. Cette demande est prise en compte.
Département	Rapport de présentation OAP Annexes Règlement écrit	Consultation PPA	a. Indiquer la présence du PDIPR sur le territoire communal b. Compléter l'OAP Moulin Madame sur la partie Ouest (protection de la zone humide) c. Compléter la liste des servitudes d'utilité publique d. Compensation des haies bocagères détruites identifiées au titre de la Loi Paysage	a. Ce point figure dans le rapport de présentation ainsi que la carte du PDIPR b. Un reclassement du secteur en 2AUAb est réalisé. L'OAP est mise à jour pour intégrer le reclassement d'une partie de la Z.A Moulin Madame en secteur 2AUAb. Les demandes du département seront étudiées lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur. c. Cette demande est prise en compte. d. Ce point figure déjà dans le règlement littéral du PLU.
RTE	Annexes	Consultation PPA	Compléter la liste des SUP par l'annexe de RTE	Cette demande est prise en compte.
PETR	Rapport de présentation Annexes, Règlement littéral	Consultation PPA	a. Objectif de densité moyenne à tenir à l'échelle communale b. Objectif chiffré relatif aux surfaces potentielles en extension urbaine c. Proportion de logements à coût abordables d. Capacité épuratoire de la STEP e. Réflexion sur la mutualisation des aires de stationnements f. Prise en compte de la restauration d'un corridor écologique dégradé qui concerne la partie Est du territoire communal	a. La densité est augmentée sur certains secteurs concernés par des OAP. Le PLU soumis à approbation tend vers l'objectif de 30 logements par hectare. b. Le SCOT fixe pour Combourg un objectif de consommation foncière à vocation mixte (équipement et habitat) de 24 ha entre 2018 et 2032 soit 1.7 ha par an. Le projet de PLU concerne la période 2018-2029 soit 11 ans. La surface en extension urbaine pour la période 2018-2032 est de 18.8 ha (1.7*11 ans). Ce point figure page 214 du Rapport de Présentation. Le projet de PLU de Combourg est ainsi compatible avec l'orientation N°7 du SCOT puisque 16.8 ha seront consommés. 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. c. La part des logements à coûts abordables est augmentée sur certains secteurs de projets; d. Le rapport de présentation et les annexes sanitaires sont mis à jour au regard des dernières données fournies par l'exploitant; e. Le règlement littéral est modifié pour tenir compte de cette remarque; f. Les haies bocagères situées dans ce secteur font l'objet d'un classement au titre de la Loi Paysage ; Les parcelles concernées bénéficient d'un classement en zone Naturelle au projet de PLU arrêté ; Ce classement est maintenu en vue de l'approbation ;
DDTM	Rapport de présentation	Consultation PPA	a. Observation sur la vacance b. Corriger les incohérences pour les items relatifs au nombre de logements à produire c. Corriger les incohérences sur le PCAET et supprimer les références au PLH d. Modifier la définition des zones humides e. Indiquer la présence des canalisations de gaz et des servitudes associées f. Demande de modification zones de présomption	a. Les données INSEE sont actualisées. Le taux de vacance sur la commune, selon les données DGFIF, est de 5.6% en 2017. b. Cette demande est prise en compte c. Cette demande est prise en compte d. Cette demande est prise en compte e. Cette demande est prise en compte f. Cette demande est prise en compte

			<p>archéologiques</p> <p>g. Demande de complément page 187</p> <p>h. Demande de complément risque de remontée de nappes</p> <p>i. Performance de la STEP</p> <p>j. Notion de « Nature en ville »</p> <p>k. Procéder aux expertises des zones humides dans les secteurs AU</p> <p>l. Compléter la Trame Verte et Bleue en ayant une réflexion sur la fragmentation du milieu naturel à l'échelle intercommunale et locale</p> <p>m. Justifier les choix stratégiques de la collectivité concernant la protection de la trame verte et bleue dans une partie dédiée.</p> <p>n. Mettre un dispositif réglementaire plus structuré et plus affirmé en faveur de la TVB</p> <p>o. Intégrer au besoin de calcul de l'enveloppe foncière les autorisations délivrées sur Riniac et Tramel en extension urbaine après la date d'approbation du SCOT ;</p> <p>p. Limiter les possibilités de changement de destination aux constructions présentant un bon état général, et des dimensions suffisantes -seuil plancher à 60 m²</p> <p>q. Le PLU devrait revoir à la baisse les limites durables pour le développement urbain (objectif 23 du DOO).</p>	<p>g. Cette demande est prise en compte</p> <p>h. Cette demande est prise en compte</p> <p>i. Les données sont actualisées au regard des dernières fournies par l'exploitant</p> <p>j. Ce point est traité dans le SPR qui identifie les jardins à préserver ainsi que les clôtures à mettre en œuvre dans les différentes zones. Ces données ont été traduites dans le règlement du PLU (clôtures, murs à protéger, etc.). Le SPR est annexé au PLU.</p> <p>k. Les expertises ont été réalisées dans le cadre de la révision du PLU. Une zone humide a notamment été recensée. Sa délimitation exacte figure dans le rapport de présentation. L'ensemble des éléments est intégré en annexe du PLU soumis à approbation.</p> <p>l. Le rapport de présentation est complété (cf. 4.4 la protection du patrimoine naturel). Ce paragraphe est complété suite à l'actualisation des haies répertoriées au titre de la Loi Paysage.</p> <p>m. Le rapport de présentation dispose d'une partie dédiée. Une carte de conseil sur la restauration et préservation de la trame verte et bleue à Combourg a été produite.</p> <p>n. La plupart des hameaux constructibles ont été reclassés en zone agricole ou naturelle. Ce choix participe donc à la préservation de la Trame Verte / Bleue / Noire. Par ailleurs, les haies situées dans les espaces présentant un enjeu environnemental ont été classées au titre de la Loi Paysage. Le règlement impose la compensation à hauteur de 100% des linéaires détruits. L'ensemble de la TVB (zone humide, cours d'eau, haie bocagères, boisements) a fait l'objet dans la plupart des cas d'un classement en zone Naturelle. Par ailleurs le règlement interdit les constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau et à moins de 5 mètres des EBC. Enfin les zones urbaines / à urbaniser au PLU de 2006 ont été largement réduites conformément aux orientations nationales qui visent à protéger les espaces agricoles et naturels. Tous ces choix participent au maintien et à la préservation de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>o. Cette demande est prise en compte : l'enveloppe foncière des autorisations délivrées sur Riniac et Tramel représente 2,6 ha pour 28 logements réalisés après la date d'approbation du SCoT.</p> <p>p. Cette demande est prise en compte ; l'atlas des bâtiments pouvant changer de destination est actualisé</p> <p>q. La cartographie présentant les limites du développement urbain envisagées sur le long terme est mise à jour dans le rapport de présentation du PLU en vue de son approbation. A noter que cette carte n'a pas d'incidences sur les dispositions réglementaires du PLU</p>
DDTM	Annexes	Consultation PPA	<p>a. Compléter la liste des SUP (périmètre de captage, canalisation de gaz, coordonnées, notice RTE, etc.)</p> <p>b. Mettre à jour le plan des informations surfaciques (STEP, numéro de zones archéologiques)</p>	<p>a. La liste des SUP est complétée.</p> <p>b. Le plan des informations surfacique est complété.</p>
DDTM	Règlement littéral	Consultation PPA	<p>a. Préciser que le zonage pluvial est en annexe du PLU</p> <p>b. Préciser que les arrachages des haies protégées au titre du L151-23 sont soumises au régime de Déclaration Préalable.</p> <p>c. Supprimer le paragraphe relatif à l'archéologie et intégrer en annexe la liste transmise par la DRAC.</p>	<p>Ces demandes sont prises en compte.</p>

DDTM	Règlement graphique	Consultation PPA	<ul style="list-style-type: none"> a. Protéger les cours d'eau et les zones humides au titre de l'article L151-23 du C.U. b. Faire figurer les périmètres de l'atlas AZI c. Echancier des zones à urbaniser plus en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. d. Reconquête de la qualité des eaux superficielles via la mise en place d'actions e faveur du maintien de la trame bocagère 	<ul style="list-style-type: none"> a. Le règlement graphique est modifié. b. Le périmètre de l'atlas AZI figure en annexe du PLU dans le Plan des Informations Surfaciées. c. Le secteur de Melesse est reclassé en secteur 2AUEb ; d. Classement de haies bocagères existantes au titre de la Loi Paysage ;
DDTM	OAP	Consultation PPA	<ul style="list-style-type: none"> a. Entrée de ville à qualifier sur l'OAP n°2 ; b. Entrée de ville à qualifier sur l'OAP n°5 ; c. Observation sur l'OAP 11 « Moulin Madame » et notamment sur la partie Ouest (effet vitrine le long de la RD, proximité des zones humides, etc.) ; d. Augmenter la part de logements à prix abordables dans la production de logements neufs e. 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 et des tailles de logements f. Prévoir l'aménagement des secteurs d'urbanisation, notamment les plus importants, sous forme d'opérations d'ensemble unique, au besoin en les phasant g. Renforcer l'effort de densité sur l'urbanisation, en respectant l'objectif du SCOT (30 lgts / ha) 	<ul style="list-style-type: none"> a. Ce secteur est reclassé en 2AUEb ; Cette demande pourra être étudiée lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur. b. Un Permis d'Aménager a été délivré sur le secteur. Ce dernier intègre la réalisation d'une transition paysagère en partie Est. c. Des études préalables à l'aménagement du secteur sont demandées par la DDTM ; La collectivité a souhaité répondre favorablement à cette demande en reclassant la partie Ouest du secteur en zone 2AUA. Ces études pourront se réaliser dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur. L'OAP est modifiée pour intégrer la modification du périmètre de la zone 1AUA. d. Cette demande est prise en compte ; La commune est engagée dans cette politique ; Les lotissements communaux et les opérations récentes ont permis la construction de logements sociaux. e. Le secteur de la Croix Briand 5 bénéficie d'un PA accepté pour la réalisation de 119 logements. Le projet prévoit la réalisation des travaux en une seule phase. L'OAP sera supprimée. Les autres secteurs les plus importants (Melesse, Les Mares Rouges) sont zonés en 2AU. Cette demande sera prise en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones (programmation, etc.) ; f. Le secteur de la Croix Briand 5 bénéficie d'un PA accepté pour la réalisation de 119 logements. Le projet prévoit la réalisation des travaux en une seule phase. L'OAP sera supprimée. Les autres secteurs les plus importants (Melesse, Les Mares Rouges) seront zonés en 2AU. g. Le PLU et le SCOT s'inscrivent dans un rapport de compatibilité. Les densités sont augmentées sur certains secteurs de projet. Le PLU soumis à approbation tend vers l'objectif de 30 logements par hectare.