



Département
D'ILLE ET VILAINE
Commune de Bourg-des-Comptes

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	01.12.2016	04.07.2019	18.02.2020

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

AVIS DES PPA

Pièce 1.2

Code affaire : 16-0176
Resp. étude : PS

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires



PRÉFECTURE DE LA RÉGION BRETAGNE

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Rennes, le **25 JUIL. 2019**

Service régional de l'archéologie

La Préfète de région

Affaire suivie par
Jean-Manuel CONILLEAU
Carte archéologique Ille-et-Vilaine

à
Monsieur le Directeur départemental des
Territoires et de la Mer d'Ille et Vilaine
Service Espace Habitat Cadre de Vie –
Unité Urbanisme Littoral Foncier
A l'attention de M. Eric Fournel
12 rue Maurice Fabre – CS 23167
35031 RENNES CEDEX

Poste : 02 99 84 59 07
jean-manuel.conilleau
@culture.gouv.fr

Réf : SRA / **191483**

Objet : Commune de **Bourg des Comptes**
Consultation sur le projet arrêté

P.J. : - 1 tableau des zones de protections demandées
- 1 carte de localisation des zones de protection demandées au titre de l'archéologie
sur fond cadastral

En réponse à votre courrier concernant le PLU cité en objet et après consultation du service régional de l'archéologie, je vous fais part d'un avis favorable sous réserve que les observations ci-dessous soient prises en compte :

1) Rapport de présentation

Le tableau listant les zones, avec pour chacune d'entre elles, son numéro, la nature des protections demandées (1 zone de saisine – 2 zone N), les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone et le ou les sites archéologiques, doit intégrer le rapport de présentation (p.92).

2) Règlement écrit

Rien à signaler, le texte correspond à notre demande.

3) Règlement graphique

Les zones doivent être reportées sur le document graphique du règlement du PLU, que constitue le plan de zonage, avec en rappel leur numéro qui leur sert d'identifiant. Un dispositif graphique sera choisi pour distinguer la nature de ces zones :

- 1 : zone de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine ;

- 2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, dans le cadre de l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du patrimoine.

Dans le cas exceptionnel où il serait impossible de surcharger le plan de zonage, une annexe « patrimoine archéologique » devra comporter un plan particulier des zones archéologiques.

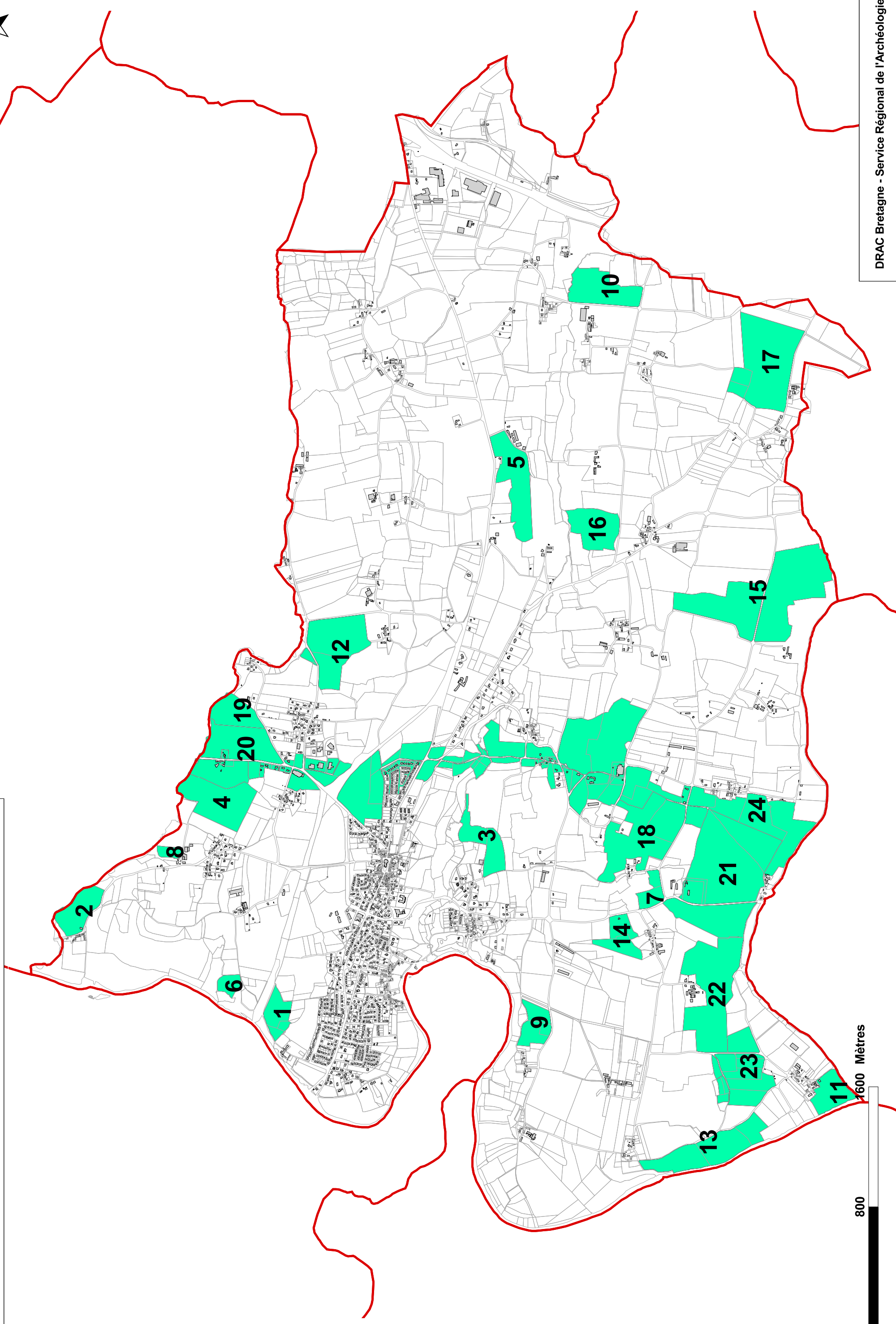
J'attire votre attention sur le fait que les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le Service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et 522-5 du Code du patrimoine.

Pour la Préfète, et par délégation
le Directeur régional des affaires culturelles
Pour le Directeur régional



Yves MENEZ
Conservateur régional de l'archéologie

Bourg-des-Comptes (35033) - 27/01/2017
Carte des zones de protections demandées au PLU



0 800 1600 Mètres

800

1600 Mètres



LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

Service régional de
l'archéologie

lundi 06 février 2017

BOURG-DES-COMPTES

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2016 : A.23;A.1593;A.1597	2043 / 35 033 0001 / BOURG-DES-COMPTES / LA GOUVERDIERE / LA GOUVERDIERE / occupation / Néolithique ?
2	1	2016 : A.67	5164 / 35 033 0002 / BOURG-DES-COMPTES / LA REAUTE / LA REAUTE / occupation / Mésolithique - Néolithique ?
3	1	2016 : ZR16; ZR.17	5169 / 35 033 0005 / BOURG-DES-COMPTES / LA VIGNE / LA VIGNE / occupation / Néolithique ?
4	1	2016 : YA.15	5173 / 35 033 0007 / BOURG-DES-COMPTES / LA RIVIERE CHEREIL / LA RIVIERE CHEREIL / occupation / Néolithique ?
5	1	2016 : ZT.21	5203 / 35 033 0012 / BOURG-DES-COMPTES / LE GRAND CLOS / LES HAUTES RIVIERES / occupation / Gallo-romain
6	1	2016 : A.1602	5204 / 35 033 0013 / BOURG-DES-COMPTES / LES RESTIAUX / LA MARE / occupation / Gallo-romain
7	1	2016 : ZP.13; ZP.14	5205 / 35 033 0014 / BOURG-DES-COMPTES / LA CHAPELLE BOUISNAIE / LA CHAPELLE / occupation / Gallo-romain

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
8	2	2016 : YA.6; domaine public	6994 / 35 033 0017 / BOURG-DES-COMPTES / MENHIR DE GRAND TUA / LA PREGAUDAIS / menhir / Néolithique
9	1	2016 : D.282;D.285.; D.286	11097 / 35 033 0037 / BOURG-DES-COMPTES / LA CADIAIS 2 / LA CADIAIS / Age du fer ? / enclos, fossé 5166 / 35 033 0004 / BOURG-DES-COMPTES / LA CADIAIS / LA CADIAIS / occupation / Paléolithique supérieur final
10	1	2016 : ZD.76	11902 / 35 033 0039 / BOURG-DES-COMPTES / LA MARIAIS / LA MARIAIS / occupation / Néolithique
11	1	2016 : ZM.14	11901 / 35 033 0040 / BOURG-DES-COMPTES / BOUT DE SEMNON / BOUT DE SEMNON / occupation / Mésolithique
12	1	2016 : YC.24; YC.25; YC.27; YC.66	11899 / 35 033 0042 / BOURG-DES-COMPTES / LE PORET / LE PORET / occupation / Néolithique 11900 / 35 033 0041 / BOURG-DES-COMPTES / LA TOUCHE / LA TOUCHE / occupation / Mésolithique - Néolithique
13	1	2016 : ZN.2; ZN3; ZM.1	13055 / 35 033 0043 / BOURG-DES-COMPTES / LA GOHERAIS / LA GOHERAIS / occupation / Mésolithique 7644 / 35 033 0046 / BOURG-DES-COMPTES / LA GOHERAIS 2 / LA GOHERAIS / occupation / Mésolithique
14	1	2016 : ZP.4; ZP.8	5182 / 35 033 0049 / BOURG-DES-COMPTES / LA HERDROUAIS / LA HERDROUAIS / occupation / Gallo-romain
15	1	2016 : ZI.70;ZK.5;	5185 / 35 033 0050 / BOURG-DES-COMPTES / LA PIONAIS / LA PIONAIS / Gallo-romain / enclos (système d')
16	2	2016 : ZT.46	5188 / 35 033 0051 / BOURG-DES-COMPTES / BOIS DE L'AUBRIAIS / BOIS DE L'AUBRIAIS / enceinte / Moyen-âge ?
17	1	2016 : ZE.22; ZE.56; ZE.73	5190 / 35 033 0052 / BOURG-DES-COMPTES / LA GUISSONNIERE / LA GUISSONNIERE / Gallo-romain / enclos, fossé

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
18	1	2016 : ZP.28; ZP.52	5193 / 35 033 0053 / BOURG-DES-COMPTES / LA BOUISNAIE / LA BOUISNAIE (LES FRECHES) / occupation / Gallo-romain
19	1	2016 : YB.4	10757 / 35 033 0036 / BOURG-DES-COMPTES / LA CALTAIS / LA CALTAIS / occupation / Néolithique
20	1	2016 : YA.19;YA.20;YB.1	5175 / 35 033 0008 / BOURG-DES-COMPTES / LES NOES / LES NOES / occupation / Néolithique ?
21	1	2016 : ZL.76; ZL.112; ZL.117; ZO.25; ZL.39;ZL.112	5194 / 35 033 0054 / BOURG-DES-COMPTES / LA CHAPELLE / LA CHAPELLE / occupation / Gallo-romain 5206 / 35 033 0015 / BOURG-DES-COMPTES / LA CHAPELLE 2 / LA CHAPELLE / chemin / Moyen-âge ?
22	1	2016 : ZO.15; ZO.35. ZO.16	5171 / 35 033 0006 / BOURG-DES-COMPTES / LE GRAND MOULIN II / LE GRAND MOULIN / occupation / Néolithique ? 5200 / 35 033 0010 / BOURG-DES-COMPTES / LA BUTAINE / LA BUTAINE / occupation / Gallo-romain
23	1	2016 : ZN.6;ZN.7;ZN.12 à 16;ZN.50;ZN.52;ZN.53;ZN.54;ZO.21	5201 / 35 033 0009 / BOURG-DES-COMPTES / BOUT DE SEMNON / BOUT DE SEMNON / ferme / Second Age du fer - Haut-empire ?
24	1	2016 : A.688;A.699 à 705;B.1;B.2;B.4 à 8;YA.109;YA.16 à 18;YA.20;YB.2;YB.3;YB.62;YB.70;YC.1;YC.50;YC.55;YC.56 à 58;YC.65;YC.83;YC.92 à 103;YC.155;YC.156;YC.158;YC.159;YC.164 à 169;YD.19;YD.20;YD.22;YD.23;YD.71;YD.73;YD.84 à YD.87;YD.102 à 105;ZL.3;ZL.38;ZL.98;ZL.126;ZL.128;ZP.31;ZP.32;ZP.37;ZP.68 à 73;ZP.76 à 80;ZP.90 à 93;ZP.102;ZP.122;ZP.123;ZR.23;ZR.31 à 42;ZR.47 à ZR.53;ZR.70	13088 / 35 033 0045 / BOURG-DES-COMPTES / VOIE RENNES/NANTES / section des Noés / route / Gallo-romain 21476 / 35 033 0056 / BOURG-DES-COMPTES / VOIE RENNES/NANTES / section Nord de La rivière Chereil aux Noés / route / Gallo-romain 7705 / 35 033 0033 / BOURG-DES-COMPTES / VOIE RENNES/LE MANS / section sud des Noés à la Pitoulais / route / Gallo-romain - Période récente



Centre Régional de la Propriété Forestière
BRETAGNE – PAYS DE LA LOIRE

Rennes, le 16 juillet 2019

N/Réf. : MC/VV/330.19

Monsieur le Maire
Mairie de Bourg des Comptes
3 rue de la Mairie
35890 BOURG DES COMPTES

Monsieur le Maire,

Nous avons étudié avec attention le PLU de la commune de Bourg des Comptes.

Nous vous prions de trouver ci-joint l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière concernant ce document.

Veillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

A. GUYON





Centre Régional de la Propriété Forestière
BRETAGNE – PAYS DE LA LOIRE

Document d'Urbanisme

Avis du Centre National de la Propriété Forestière Délégation de Bretagne – Pays de la Loire

Nature du Document d'Urbanisme : Plan Local d'Urbanisme

Territoire concerné : commune de BOURG-DES-COMPTES (35)

Nature de la demande : avis sur projet PLU

Date de réception du courriel : 12/07/2019

Observation technique du CNPF : Néant.

Avis du CNPF : Avis favorable.

Fait à Rennes, le 16 juillet 2019

Pour le 1^{er} Vice Président et par délégation

Le Directeur

A. GUYON

**Agence Départementale des Pays
de Redon et des Vallons-de-Vilaine**
Service Construction
14 rue de la Seine
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

Monsieur Christian LEPRETRE
Monsieur le Maire
3 rue de la Mairie - BP1
35580 BOURG DES COMPTES

Affaire suivie par :
Sébastien JOLIVET
Tél. : 02.99.02.47.12
Email : sebastien.jolivet@ille-et-vilaine.fr



Rennes, le 08 OCT. 2019

Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 15 Juillet 2019 dans le cadre des Personnes Publiques Associées, sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourg des Comptes.

Lors de la séance du 16 septembre 2019, la Commission permanente a décidé d'émettre un avis de réservé à la révision arrêté du PLU et de prendre en considération des remarques jointes en annexes du présent courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Vice-Président,
Chargé des infrastructures

André LEFEUVRE



Copie :
- Monsieur Roger MORAZIN
- Madame Michèle MOTEL



Ille & Vilaine
LE DÉPARTEMENT

TERRITOIRES ET
SERVICES DE
PROXIMITÉ
Agence Pays de Redon
et des Vallons de Vilaine

Rédacteur
M. JOLIVET SEBASTIEN
47.12

H07

**COMMISSION PERMANENTE DU 16 SEPTEMBRE
2019**

- Proposition(s) approuvée(s) par la Commission Permanente de ce jour.
- Décision transmise en Préfecture le : **25 Septembre 2019**

VOTE : Adoption à l'unanimité.

Rapporteur :

M. LEFEUVRE

**AVIS SUR LES PLU DE SAINT SENOUX, BAULON, GUIGNEN,
BOURG DES COMPTES, MERNEL ET LOHEAC**

Politique 12

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité par les communes de Saint-Senoux, Baulon, Guignen, Bourg-des-Comptes, Mernel et Lohéac, dans le cadre des Personnes publiques associées concernant l'avis respectivement de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et de l'élaboration du Plan local d'urbanisme.

Le Département a réceptionné les documents suivants :

- Projet de révision du PLU de Saint-Senoux, courrier reçu le 17 juin 2019,
- Projet de révision du PLU de Baulon, courrier reçu le 3 juillet 2019,
- Projet de révision du PLU de Guignen, courrier reçu le 12 juillet 2019,
- Projet de révision du PLU de Bourg-des-Comptes, courrier reçu le 15 juillet 2019,
- Projet d'élaboration du PLU de Mernel, courrier reçu le 15 juillet 2019,
- Projet de révision du PLU de Lohéac, courrier reçu le 22 juillet 2019.

L'avis du Département, détaillé en annexe, porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

La présente note comporte 23 annexes :

- **Annexe 1** : Avis du Département sur le PLU de la commune de Saint-Senoux ;
- **Annexe 2** : La carte des espaces naturels sensibles, commune de Saint-Senoux ;
- **Annexe 3** : La carte des unités de paysage, commune de Saint-Senoux ;
- **Annexe 4** : La carte du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR), commune de Saint-Senoux.
- **Annexe 5** : Avis du Département sur le PLU de la commune de Baulon ;
- **Annexe 6** : La carte des espaces naturels sensibles, commune de Baulon ;
- **Annexe 7** : La carte des unités de paysage, commune de Baulon ;
- **Annexe 8** : La carte du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR), commune de Baulon.

Il est demandé également de supprimer la zone 1AUe en bordure sud de la ZNIEFF de type 1 sur le site de la Vallée de la Bouëxière qui est identifié comme site Espace naturel sensible potentiel (cf. annexe).

- AUTORISATION est donnée au Président de porter ces avis à la connaissance des maires de Saint-Senoux, Baulon, Guignen, Bourg des Comptes, Mernel et Lohéac.

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOURG-DES-COMPTES

ANNEXE n°13

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité par la commune de Bourg-des-Comptes, dossier réceptionné le 15 juillet 2019, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, sur l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme (délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2019).

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

1 - Les routes départementales

Les RD n°38 et RD n°48 entre Guichen et Crevin constituent un axe routier départemental stratégique et structurant de catégorie B. Sa fonction de transit routier est prépondérante. Cette voie modernisée au début des années 2000 a également permis de contourner l'agglomération de Bourg-des-Comptes. Le Département envisage l'achèvement de la modernisation de cet axe à court terme jusqu'à la RN n°137 (Axe Rennes-Nantes).

Ce tronçon de voie réalisé dans le cadre du plan de modernisation des infrastructures routières départementales d'Ille-et-Vilaine en tant qu'itinéraire structurant constitue la troisième ceinture routière de l'agglomération rennaise au sud du Département d'Ille-et-Vilaine. Elle assure la jonction entre l'axe Rennes Nantes (RN n°137) et l'axe Rennes St-Nazaire (RD n°177).

Le projet de PLU n'est pas conforme avec l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2010 prorogé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2015 déclarant l'utilité publique et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour l'aménagement de la RD48 entre Bourg des Comptes et la RN137.

A cet effet, un projet d'emplacement réservé ou de tracé d'intention pour la modernisation routière de la RD n°48 entre Bourg-des-Comptes et la RN n°137 (Axe Rennes-Nantes) doit être inscrit dans le PLU pour ne pas entraver les intérêts départementaux. De plus, l'identification en Espaces Boisés Classés de la parcelle B 907 ne doit pas être maintenue, sous l'emprise du projet, car cette parcelle est impactée par le projet d'élargissement de la RD n°48.

La prise en compte des marges de recul dans le PLU :

Sur cet axe de catégorie B, les marges de recul départementales à prévoir sont de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 50 mètres pour les constructions pour les autres usages. Les accès y sont strictement limités au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour la sécurité des usagers et la préservation de la qualité de service de la voie.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales ont été instituées dans le règlement de la voirie départementale du 19 Novembre 2012 pour protéger les intérêts routiers départementaux dans leur fonction de transit des personnes et des marchandises à travers le Département.

- Elles sont ainsi destinées à protéger les riverains des nuisances sonores liées au bruit routier.
- Elles ont aussi pour objectif de permettre l'émergence de projets routiers futurs en facilitant les acquisitions foncières en vue d'élargissement des plateformes routières notamment.

Ces marges de recul s'appliquent en dehors de l'agglomération au sens de l'article R110-2 du code de la route. Elles concernent tous les secteurs non encore urbanisés de la commune y compris ceux classés AU (à urbaniser) dans les PLU.

Les marges de recul sur l'axe Guichen-Crevin (RD n°38 et RD n°48) n'apparaissent pas dans les plans de zonage du PLU arrêté. Elles devraient apparaître sur les documents graphiques. Dans le règlement du PLU, Les marges de recul par rapport aux routes départementales doivent être reprises dans les zones AU situés en dehors de l'agglomération notamment la ZA de la

touche, la ZA de la Mafay en plus des zones N et A. Le futur règlement du PLU devra apporter ces corrections.

Sur les routes départementales de catégories D c'est-à-dire les RD n°47, RD n°77 et RD n°247 : les marges de recul pour toutes les constructions sont de 25 mètres.

Il est conseillé, pour les mêmes raisons que précédemment de reporter ces marges de recul sur les plans de zonage et dans le règlement du PLU.

En plus des zones N et A, le département d'Ille-et-Vilaine conseille d'inscrire également les marges de recul dans les zones AU en dehors de l'agglomération. Cela concerne notamment les hameaux de « la mussais » et de « la vigne » sur la RD n°77.

Pour l'extension du parc d'activité de la Mafay, un accès aménagé et sécurisé sur la RD n°48 pourrait y être aménagé à terme.

Si toutefois ce 2ème accès n'était pas réalisé pour desservir cette extension de parc d'activité, aucun accès direct d'entreprise ne sera autorisé sur cet axe routier structurant. Dans cette hypothèse, il s'agirait également de vérifier auprès de la Direction Interdépartementale des Routes Ouest que le dimensionnement du carrefour actuel de desserte du parc d'activité permet d'accueillir en sécurité l'afflux supplémentaire de trafic généré par une extension future. En effet, cette intersection se situe à l'extrémité de la bretelle d'entrée sur la RN n°137 en direction de Nantes depuis l'échangeur de Crevin.

Enfin, concernant l'aménagement du lotissement du domaine de la « pierre blanche » à proximité de la RD n°48 suite à la fermeture de l'ancien « centre de soins », nous prenons acte de la volonté de la commune de Bourg-des-Comptes de déroger à la règle de la marge de recul départementale de 100 mètres pour permettre la construction de 29 maisons d'habitations dans le cadre de la tranche 2 du permis d'aménager établi par le lotisseur VIABILIS. Ces 29 habitations sont comprises dans la zone de marge de recul des 100 mètres mesurées depuis l'axe de la RD n°48 pour laquelle le Département demande aux communes de fixer une zone non aedificandi pour les constructions à usages d'habitation.

Dans le cadre de cette volonté de dérogation aux préconisations du règlement de la voirie départementale, le bureau d'étude Acoustique ACOUSTIBEL a produit une étude acoustique établie en date du 29 mai 2019. Il faut noter que les niveaux sonores relevés par Acoustibel dans son expertise sont réalisés à une vitesse de 80km/h, or cette limitation de vitesses à 80km/h est susceptible au cours des années futures d'être relevée à 90km/h sur cet axe ce qui aurait pour conséquence immédiate d'augmenter le niveau sonore en cet endroit.

L'étude acoustique relève également que le merlon ne se prolonge pas sur les lots 1 à 3 et est interrompu au droit de 3 accès de voirie le rendant inefficace en protection sonore de façade de maison et pour les étages. De plus, le merlon tel qu'envisagé est éloigné de la source sonore et perd donc son efficacité.

Ces points pourraient être corrigés afin d'améliorer significativement l'efficacité du dispositif anti-bruit.

Pour compenser la diminution de la marge de recul de 100 mètres préconisée par le Département pour ce type de voie, il est indiqué dans les conclusions de cette note ACOUSTIBEL les dispositions suivantes pour lutter contre le bruit routier généré par le trafic de la RD n°48 :

- Réalisation d'un merlon d'une hauteur de 2,50 mètres minimum (ou 1,50 mètre de merlon surmonté d'un écran bois de 1 mètre) en périphérie nord du site,
- Prévoir un renforcement d'isolement de façade pour l'ensemble des lots 1 à 21, en portant la valeur d'isolement à $D_{nTA,Tr} = 35$ dB sur l'ensemble des façades de ces logements.

Le Département d'Ille-et-Vilaine, émet des réserves quant à la pertinence de ce projet de lotissement en tranche 2 à « la Pierre Blanche ». Le Département alerte la commune de Bourg-des-Comptes sur ces dispositions dérogatoires ayant pour objectif de réduire la distance de construction des habitations par rapport à la route départementale n°48, compte tenu des risques importants de contentieux ultérieurs avec les futurs riverains et acquéreurs liées au bruit routier sur cet axe routier d'intérêt interdépartemental qui irrigue le Sud du Département.

Le projet de lotissement du domaine de la « Pierre Blanche » doit mieux prendre en compte le bruit routier lié à la proximité de la RD n°48 pour les constructions futures à usage d'habitation

afin de respecter tant les intérêts routiers départementaux que la qualité de vie des futurs habitants de ce secteur.

Concernant l'extension de la ZA de la Touche, les accès direct sur la route départementale n°38 ne seront pas autorisés, considérant la proximité de l'échangeur de Bourg des Comptes. L'accès principal de cette zone sera à privilégier via la RD n°77 pour rejoindre l'échangeur de Bourg des Comptes puis la RD n°48 pour des raisons de sécurité routière.

2 - Enjeux environnementaux

Les cartes de l'espace naturel sensible potentiel, des Unités de paysages et du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées doivent être reprises dans leur intégralité. Les données cartographiques correspondantes sont disponibles sur demande en format Shape (ArcGis, projection Lambert 93).

- Les Espaces Naturels Sensibles :

Le territoire de Bourg-des-Comptes est concerné par un Espace Naturel Sensible départemental : il s'agit du site de la Courbe. Le rapport de présentation du PLU de Bourg-des-Comptes fait référence à ce site départemental d'intérêt patrimonial, mais de façon très succincte, sans cartographie associée. Le PLU de Bourg-des-Comptes a affecté ce secteur en zone NL et a inscrit plusieurs prescriptions environnementales au règlement graphique, à savoir la préservation de zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Nous souhaiterions que l'identification en Espaces Boisés Classés des espaces arborés situés sur les parcelles départementales A727, A729, A757 et A758 ne soit pas maintenue. En effet, en cas d'intervention de gestion, cette protection pourrait entraver le bon déroulement des opérations du Département. D'un point de vue général, le Département met en œuvre sur les espaces naturels sensibles une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels.

Par ailleurs, nous vous rappelons qu'une zone de préemption a été instituée dans ce secteur de la commune autour du site de la Courbe (voir carte). Nous souhaiterions que la carte de la zone de préemption soit annexée au PLU. Cette zone a été classée en zone NL dans le PLU de Bourg-des-Comptes, zone dans laquelle des commerces et activités de services peuvent être implantées, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics. Nous souhaiterions que ce secteur concerné par la zone de préemption soit de préférence intégré en zone N.

Le territoire communal est également concerné par la Vallée de la Bouëxière, identifiée comme ENS potentiel par le Département d'Ille-et-Vilaine, qui s'étend au nord-ouest du territoire communal. Ce site présente une valeur écologique intéressante et fait l'objet d'un inventaire patrimonial ZNIEFF de type I. Le PLU de Bourg-des-Comptes a affecté ce secteur en zone Nf et N et a identifié à juste titre des zones humides sur ce site, ce qui ne va pas à l'encontre de sa préservation. Cependant, le PLU propose une nouvelle zone à urbaniser 1AUe en bordure sud de la ZNIEFF de type 1, ce qui pourra engendrer une dégradation des milieux concernés.

De plus, plusieurs secteurs dans la commune sont concernés par des stations de flore présentant un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver.

Enfin, le PLU de Bourg-des-Comptes porte un programme ambitieux de préservation des continuités écologiques (haies, zones humides, boisements, etc.) dans ses pièces opposables, en accord avec les dispositions du SAGE Vilaine, par l'intermédiaire des différentes inscriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme associées à des prescriptions réglementaires pertinentes comme notamment le remplacement des haies en cas de destruction du linéaire bocager..

- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) :

Les sentiers de randonnée inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée sur le territoire de la commune permettent de découvrir les espaces naturels et paysagers de la commune. Ils peuvent également concorder avec les corridors linéaires de biodiversité. Il convient donc de les intégrer au rapport de présentation.

Pour information, le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées) est un outil juridique mis en place par la loi du 22/7/83 (art 56 et 57). Il relève de la compétence des départements.

Objectifs :

- préserver un patrimoine de sentiers et de chemins ruraux,
- veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités,
- garantir la qualité des circuits inscrits,
- favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

La réglementation des itinéraires de randonnée a été reprise dans le Code de l'Environnement (Titre VI du livre III, article L361-1 et suivants). Celle-ci précise : en cas de suppression d'un chemin susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toute opération publique d'aménagement foncier ou routier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

- Le Paysage

L'atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine a vocation à être un outil au service des porteurs de projets locaux à l'échelle des territoires du département. Un de ses objectifs est de fournir des connaissances complémentaires afin de mieux prendre compte la dimension paysagère dans les politiques et actions d'aménagement. Finalisé et mis en ligne courant 2014, l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine est accessible à l'adresse suivante : www.paysages-ille-et-vilaine.fr

L'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine, en plus de présenter l'analyse des caractères morphologiques de l'unité paysagère, propose des enjeux et pistes d'actions liés notamment aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux.

La commune de Bourg-des-Comptes est concernée par les unités paysagères suivantes :

- Crêtes de Bain-de-Bretagne
- Vallée de la Vilaine de Rennes à Langon

Le rapport de présentation du PLU de Bourg-des-Comptes fait référence à ce document et intègre des éléments d'analyse paysagère détaillés à l'échelle du territoire communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU a arrêté des orientations en accord avec les enjeux et pistes d'actions en matière de paysage détaillées par l'atlas des paysages départemental.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLU proposent des prescriptions en faveur de la préservation des paysages portant notamment sur la mise en place d'un traitement paysager des nouvelles franges urbaines et sur la préservation des haies bocagères existantes, mesures qui apparaissent comme fondamentales, notamment dans les secteurs en extension urbaine où l'impact paysager de nouvelles constructions peut s'avérer important.

- Agriculture

Les grandes orientations arrêtées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Bourg-des-Comptes visant à conserver et conforter l'activité agricole, sont en adéquation avec la volonté du Département de préserver une agriculture ancrée dans son territoire et limiter l'étalement urbain.

À partir d'un diagnostic agricole élaboré en 2016 par la chambre d'agriculture, le rapport de présentation identifie 25 exploitations agricoles ayant des bâtiments sur la commune. À partir d'enquêtes réalisées auprès de 17 sièges d'exploitations sur la commune, réunissant 27 chefs d'exploitations, le rapport met en avant que l'âge moyen est de 49 ans. Pour assurer la pérennité d'une agriculture durable, la commune peut également envisager être un relais au moment de la transmission de l'exploitation agricole, et ainsi contribuer le renouvellement des générations en agriculture. Pour faciliter la transmission des exploitations agricoles avec un parcellaire groupé, il nous

apparaît également primordial aujourd'hui d'envisager des politiques d'échanges parcellaires à l'échelle communale afin d'améliorer l'outil de travail des agriculteurs et de limiter les coûts environnementaux (distance au siège par exemple).

La population de Bourg-des-Comptes est de 3 300 habitants en 2014, et enregistre le taux de croissance démographique est de 5,6% entre 2008 et 2013. L'objectif du PLU à l'horizon 2029 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,8% par an, soit 660 habitants supplémentaires par an sur les dix prochaines années. Pour atteindre cet objectif, le PLU prévoit la construction de 416 résidences principales. La capacité de densification actuelle est estimée à une surface de plus de 7ha, ce qui permettrait l'accueil de 160 logements. Cependant la moitié seulement est retenue pour la réalisation d'environ 80 logements. Pour la construction en extension urbaine, le projet communal prévoit ainsi une consommation de 29.2 ha, soit une consommation supérieure à celle prévue par le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine sur 10 ans (19.9 ha sur la base 39.8 ha). Par ailleurs, le PLU prévoit également des changements de destination de 26 anciens bâtiments agricoles en habitation. Le règlement du PLU stipule que les bâtiments identifiés pour l'installation de tiers en zone agricole ne pourront changer de destination qu'en cas de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins 3 ans. Cette mesure va permettre d'examiner strictement au cas par cas le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, et il devra être mis en perspectives des projets des candidats à l'installation sur ce territoire, qui peuvent être à la recherche de logement de fonction.

Concernant la consommation d'espaces agricoles et naturels, le PLU estime les besoins destinés aux activités économiques à une surface de 5ha de développement de la ZA de La Touche, et une extension du Parc du Maffay sur environ 25 ha. Afin de réduire l'impact sur l'agriculture, vecteur d'économie, d'emplois et de préservation de l'environnement, la consommation d'espaces naturels et agricoles doit tenir compte des potentialités agronomiques des sols, et l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'existant.

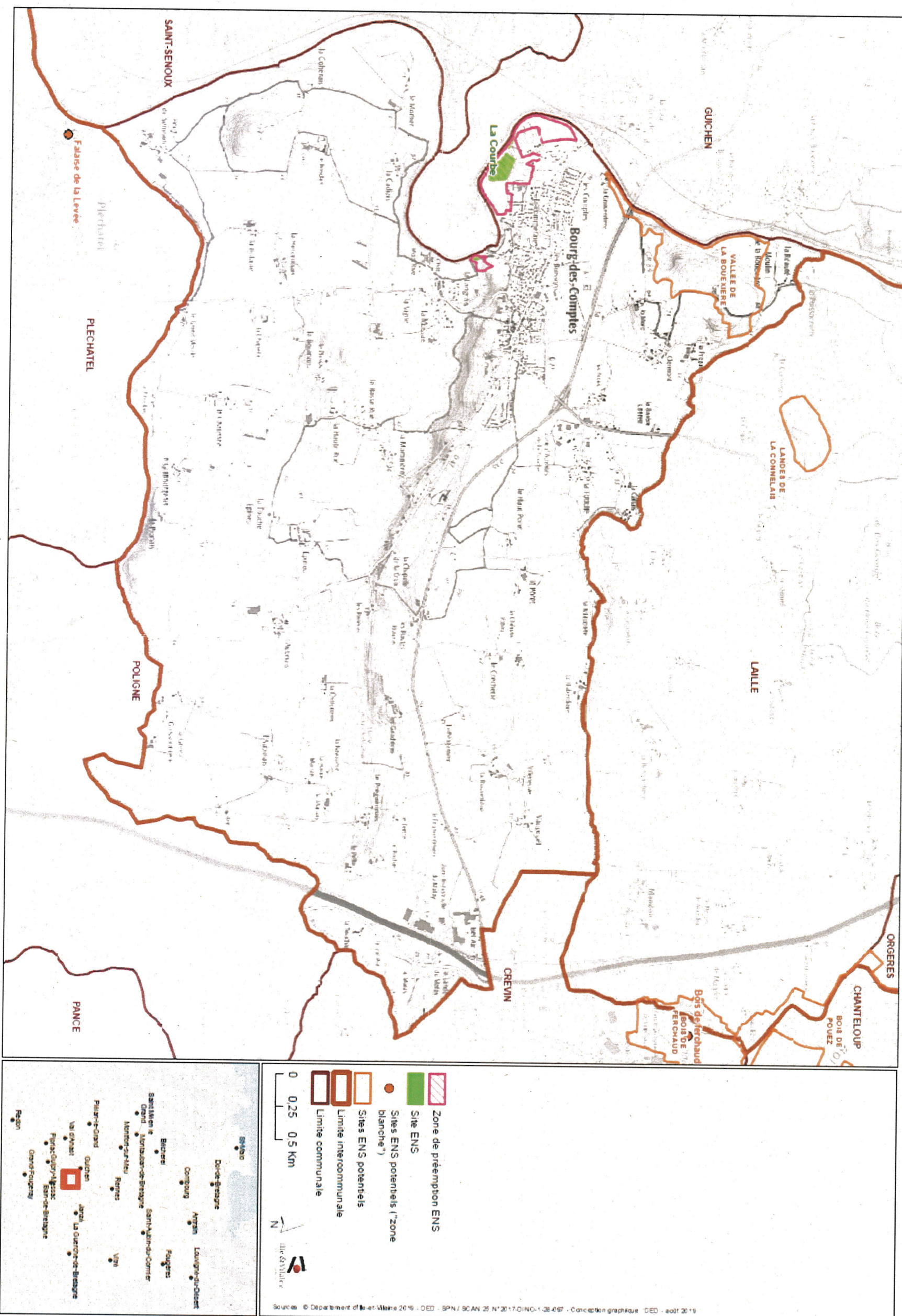
La protection des haies, répertoriées à hauteur de 89.69 km de linéaire bocager sur le zonage graphique, semble bien prise en compte avec une protection au titre de la Loi Paysage. Cependant, il est important de noter que si des haies devaient être supprimées dans le cadre de projets d'aménagements, il conviendrait d'envisager des replantations compensatoires, afin de conserver autant que possible tous les intérêts apportés par cet élément naturel que constitue le bocage. Il ne faut pas oublier en effet, d'intégrer dans de telles démarches, des programmes tels que Breizh bocage (Inventaire et zones prioritaires) afin de créer, préserver voire restaurer, un maillage cohérent avec les pratiques agricoles.

- Eau

La commune est située sur la Vilaine médiane, dont l'état écologique est qualifié de moyen. Au-delà de la préservation des espaces naturels, cela signifie que des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent donc être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.

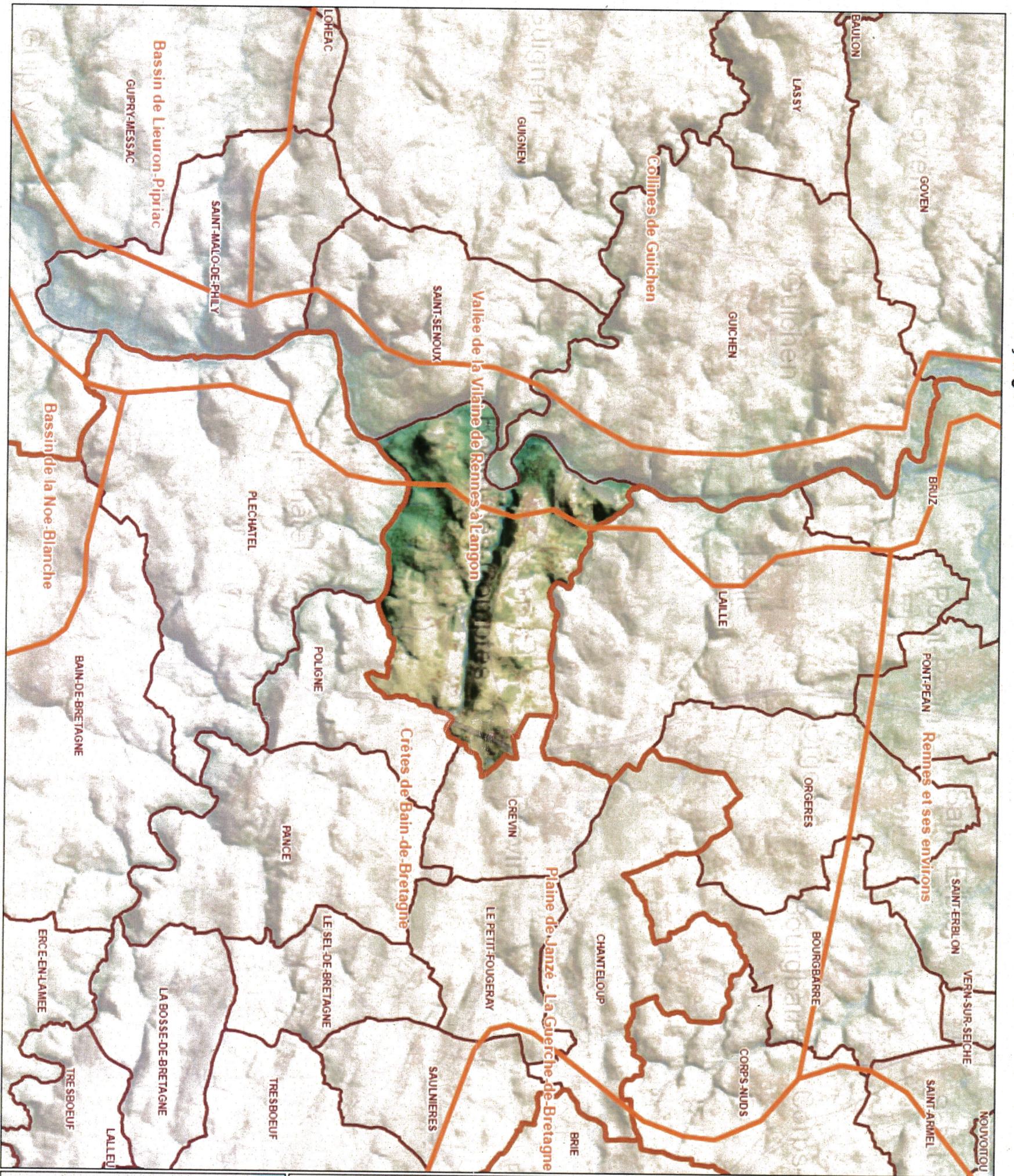
L'OAP 1 La Gouverdière prévoit l'aménagement de 55 logements sur 2,1 ha à proximité immédiate de la vallée de la Vilaine. En vue de répondre aux objectifs de bon état des eaux, elle devrait prévoir une marge plus importante de préservation de cette vallée et des zones naturelles associées. De même pour le secteur de la Mussais Ouest, situé sur une zone humide, à proximité de la vallée de la Chalouzais.

Bourg-des-Comptes - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) départementaux, les zones de préemption ENS et les espaces naturels potentiels



Source : © Département de Vendée 2016 - DED - SPN / SCAN 25 N°2017-DINO-138-097 - Conception graphique DED - août 2019

Bourg-des-Comptes - Les Unités de Paysage



0 1 2 Km

N

UIC de Vallée

Source : © Département de l'Orne 2016 - DED - SPN / SCAN 25 N°2017.DINC-1-38-007 - Conception graphique : DED - août 2019

- Unités de Paysages
- Limite intercommunale
- Limite communale

SHS

Orne-Bretagne

Combourg

Angam

Lançon-de-Bretagne

Forçages

Saint-Martin-de-Bretagne

Grand-Mont-de-Bretagne

Nord-sur-Vilaine

Perrieres

VIM

Puisie-Corand

VAL-GUYON

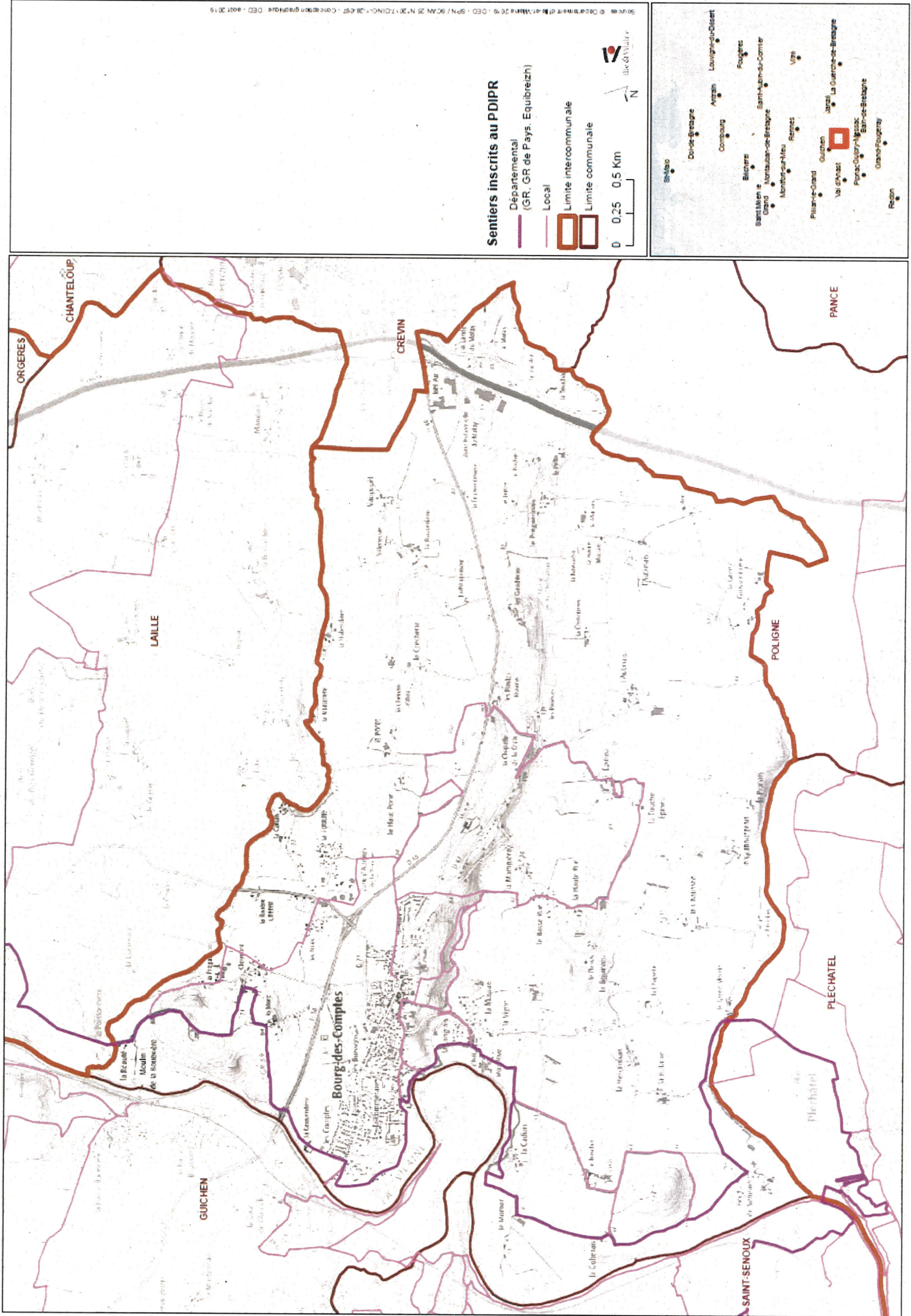
Forçages

Grand-Mont-de-Bretagne

Grand-Fougerey

Region

Bourg-des-Comptes - Les sentiers inscrits au PDIPR





Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur la révision du plan local d'urbanisme
de Bourg-des-Comptes (35)**

n° MRAe 2019-007359

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 15 juillet 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 15 octobre 2019
La présidente de la MRAe Bretagne

Aline Baguet

Guichen, le 24 septembre 2019

Mairie de BOURG-DES-COMPTES
A l'attention de Monsieur Christian LEPRETRE
3, rue de la Mairie
35890 BOURG-DES-COMPTES



Réf. : PYR/AC/2019-171
Suivi par Alain CHARIER / 02 99 57 08 81 / a.charier@paysdesvallonsdevilaine.fr

Objet : Plan Local d'Urbanisme
Projet arrêté soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal de Bourg-des-Comptes a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme par délibération du 4 juillet 2019. Par courrier du 11 juillet dernier, reçu le 15 juillet, et conformément aux articles L153-16, L132-9 et R153-4 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet pour avis, qui doit être formulé dans un délai de 3 mois.

Les représentants du SCoT ont été associés aux différentes étapes du travail d'élaboration de votre projet de PLU. Ce travail partenarial a permis de veiller à la bonne intégration des orientations et objectifs du SCoT, permettant ainsi d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT, indispensable dans sa vocation de document intégrateur.

Aussi, à la lecture du document finalisé, voici les remarques qu'il convient de formuler :

- si les OAP (pièce 4 du PLU) respectent bien les densités minimales à l'opération (15 logements par hectare) pour les secteurs de « La Mussais » et « Le Sud de la Vigne », ce n'est pas le cas des tableaux p 16 et p 24 du tome 2 du rapport de présentation. Il conviendra d'ajuster les pièces du PLU afin d'assurer une cohérence d'ensemble pour respecter les règles du SCoT à la fois sur la densité minimale à l'opération et sur le densité moyenne de logements à produire par hectare (20 logements par hectare) ;
- le « bilan de la consommation d'espace prévue » (p 59 du tome 2 du rapport de présentation), dans la partie relative aux équipements publics sur le site de la Janaie, intègre la localisation préférentielle de commerce ainsi que des équipements d'ores-et-déjà réalisés (maison médicale). Cela fausse les calculs des différentes enveloppes et ne permet pas de s'assurer correctement du respect des objectifs de programmation du SCoT (cf. p 18 du DOO du SCoT) ;

... / ...

... / ...

- nous avons décelé un problème de retranscription des règles relatives aux implantations commerciales. En effet, en tant que pôle secondaire, la commune de Bourg-des-Comptes peut implanter des commerces au sein de son périmètre de centralité, périmètre que vous avez d'ailleurs bien délimité sur le plan de zonage, ainsi que sur la localisation préférentielle en périphérie ou en tissu aggloméré telle que prévue au SCoT (secteur de la Janaie comme indiqué supra). Or, le projet de règlement autorise des implantations commerciales en zones d'activités Uac (La Touche), ainsi que dans tous les secteurs Ue, qu'ils soient ou non dans ce périmètre. Bien que la sous-destination commerce de détail soit assortie de la condition « sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur », faire référence au périmètre de centralité serait sans équivoque possible. Il serait par ailleurs opportun de créer une zone spécifique pour la localisation préférentielle de commerce de la Janaie.

C'est pourquoi, j'ai le plaisir de formuler un **avis favorable** sur le projet arrêté de PLU, **sous réserves** :

- d'une mise en cohérence des pièces du PLU pour respecter les règles du SCoT en matière de densité ;
- d'une actualisation des calculs des différentes enveloppes en veillant à respecter les objectifs de programmation du SCoT ;
- et d'une bonne retranscription des règles du SCoT relatives aux implantations commerciales.

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

Le Président,
Pierre-Yves REBOUX

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU
PAYS DES VALLONS DE VILAINE**

12, rue Blaise Pascal
ZAE de la Lande rose
BP 88051 - 35580 GUICHEN





PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture
Direction des collectivités territoriales
et de la citoyenneté
Bureau de l'urbanisme

Affaire suivie par : Mireille CADIEU
☎ : 02.99.02.14.03
✉ : mireille.cadiou@ille-et-vilaine.gouv.fr

Rennes, le 9 octobre 2019

Le Sous-Préfet de Redon

à

Monsieur le Maire de Bourg des Comptes

- Objet :** Plan local d'urbanisme – PLU : arrêt du projet – avis des services de l'État.
Réf : Délibération 2019.077 du 4 juillet 2019 et dossier reçu en préfecture le 12 juillet 2019.
P. J. : Un dossier.

À la suite de la transmission, pour avis, du projet de révision du PLU de Bourg des Comptes arrêté par délibération du conseil municipal le 4 juillet 2019, vous trouverez, en annexe au présent courrier, la synthèse des avis des services de l'État.

L'analyse du territoire de la commune figurant dans le rapport de présentation est relativement complète.

Toutefois, le projet de plan local d'urbanisme ne favorise pas une gestion économe de l'espace et l'inventaire et la protection des zones humides présentent des insuffisances.

En outre, de nombreux points d'incompatibilité avec le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine sont à signaler, notamment en ce qui concerne l'enveloppe foncière à urbaniser pour l'habitat, la réserve foncière pour les parcs d'activités, les objectifs de densité minimale, la délimitation du périmètre de centralité et les règles en matière de commerce de détail.

Enfin, aucune réponse n'est apportée au problème de sécurité routière posé par la création d'un accès pour le secteur de la Mussais Est sur la RD37.

Compte tenu de l'ensemble de ces observations, j'émet un avis réservé à ce projet.

Le Sous-préfet de Redon

Jacques RANCHÈRE

Copie à :
- DDTM - SEHCV
- ARS - DT35
- DRAC - UDAP 35
- DREAL - CoPrev

*Direction Départementale des Territoires et de la Mer
d'Ille-et-Vilaine*

Affaire suivie par : **Thierry DURAND**
thierry.durand@ille-et-vilaine.gouv.fr

**AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BOURG-DES-COMPTES**

Projet arrêté par délibération du 4 juillet 2019

Table des matières

Préambule.....	3
Chapitre 1 – Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable.....	4
I – Prise en compte de l’environnement, de l’agriculture, opportunité de développement.....	4
1) – Trame verte et bleue (TVB) et protection des milieux aquatiques.....	4
2) – Projet communal et scénario de développement.....	5
3) – Programmation de la production de logements et besoins en foncier.....	5
4) – Renouvellement urbain.....	7
5) – Échéancier et densité des opérations d’habitat.....	7
6) – Activités économiques.....	8
7) – Protection des zones naturelles et agricoles.....	9
II – Mixité sociale, préservation des commerces de proximité, déplacements.....	10
1) – Mixité sociale.....	10
2) – Préservation des commerces de proximité.....	11
3) – Déplacements	12
III – Prise en compte des risques et des nuisances.....	13
1) – Risques naturels et technologiques.....	13
2) – Risques sanitaires et nuisances.....	13
IV – Ressource en eau potable et assainissement.....	14
Chapitre 2 – Avis sur la procédure et la forme du PLU.....	15
I – Rapport de présentation.....	15
II - PADD.....	15
II – OAP de secteur.....	15
III – Règlement graphique.....	15
IV – Règlement littéral.....	15
V – Annexes :.....	16
1) – Servitudes d’utilité publique.....	16
2) – Patrimoine archéologique.....	16
VI – Numérisation du PLU.....	16
Annexes.....	17

Préambule

Par délibération du 4 juillet 2019, le Conseil municipal de Bourg-des-Comptes a arrêté son projet de plan local d'urbanisme et conformément aux articles L. 153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Madame la Préfète pour avis.

La commune de Bourg-des-Comptes fait partie de la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne qui est elle-même associée à la communauté de communes Bretagne Porte de Loire au sein du pays des Vallons de Vilaine.

Elle est qualifiée de pôle secondaire de bassin de vie par le SCoT du pays des Vallons de Vilaine qui a été approuvé par délibération du 21 février 2019 pour la période 2015-2035.

L'avis de l'État porte sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable et sur la procédure et la forme du PLU. Les remarques sur le projet de territoire sont de trois types :

- **Demande** : l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable aux propositions avancées afin de prendre en compte les politiques publiques qu'il conduit.
- **Recommandation** : l'État recommande (avec plusieurs niveaux de nuances) de prendre en compte ses observations afin de favoriser la transition écologique et énergétique.
- **Observation** : l'État propose certaines corrections ou compléments dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU.

Chapitre 1 – Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable

I – Prise en compte de l'environnement, de l'agriculture, opportunité de développement

1) – Trame verte et bleue (TVB) et protection des milieux aquatiques

Le rapport de présentation fait mention d'une transposition cartographique locale de la Trame Verte et Bleue (TVB) du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et du SCOT des Vallons de Vilaine, ce qui est insuffisant pour une définition et une prise en compte de la TVB localement et en lien avec les territoires périphériques. Une analyse fonctionnelle de la TVB locale est en effet attendue pour permettre la définition de mesures de protections adaptées dans le PLU. A titre d'exemple, en zone agricole, d'importants champs ouverts apparaissent sans protection des zones humides et des haies.

D'autre part, comme indiqué dans l'évaluation environnementale¹, des indices de zones humides ont été repérés lors des inventaires naturalistes sur le site d'extension du camping en zone NL, le site d'extension de la zone d'activités de la Touche ainsi que sur certains secteurs d'extension à vocation d'habitat (rue Saint-Thomas, l'Est du bourg, la Mussais et le Sud de la Vigne) sans que des zones humides ne soient reportées au règlement graphique, renvoyant la prise en compte des zones humides à l'aménagement opérationnel de ces secteurs classés en zone 2AU.

Enfin, le PLU ne prend pas en compte les dispositions du SAGE Vilaine concernant la protection des zones humides du bassin versant du Semnon, identifié comme prioritaire pour la diminution du flux d'azote d'une part, et pour la gestion de l'étiage d'autre part (article 1 du règlement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Vilaine en date du 2 juillet 2015). En effet, dans ce bassin versant, compte tenu des enjeux forts de protection du milieu aquatique, le SAGE est très restrictif sur les possibilités de destruction des zones humides, limitant les dérogations possibles à des situations très précises. Il convient de mettre en cohérence le PLU et le règlement du SAGE sur ce point.

Demands :

1) S'agissant des zones humides :

- les inventaires des zones humides devront être complétés dans les nouvelles zones urbanisables et les sites d'extension futures de l'urbanisation, afin de pouvoir prendre en compte la protection des zones humides dès la phase d'élaboration du PLU, conformément aux dispositions du SAGE Vilaine.

- les dispositions réglementaires de l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine, définies dans l'arrêté inter-préfectoral du 2 juillet 2015, devront être reprises dans les dispositions générales du règlement littéral du PLU en ce qui concerne la protection des zones humides identifiés au règlement graphique au sein du bassin versant du Semnon.

2) s'agissant des cours d'eau reportés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la marge de recul de 5 m ou de 15 m du cours d'eau prévue dans le règlement des zones pour les constructions nouvelles devra également s'appliquer à l'extension des constructions existantes réduite à l'assise actuelle, aux affouillements et terrassements et aux arrachages de haies, compte tenu de l'état moyen des masses d'eau pour la Vilaine et médiocre pour l'Hodeille

1 cf. RP – pièce 2.2 - page 75

3) s'agissant des inventaires des zones humides, des cours d'eau et du bocage, ils devront être datés et joints en annexe du PLU, pour une bonne application des dispositions réglementaires du PLU. D'autre part, l'inventaire des zones humides devra être validé par la CLE du SAGE Vilaine.

2) – Projet communal et scénario de développement

Le PLU table sur une croissance démographique de +1,8 % par an, permettant un gain d'environ 660 habitants sur les dix prochaines années (2019-2029), et prévoit un besoin de 416 résidences principales supplémentaires pour pouvoir accueillir les nouveaux habitants et compenser le phénomène de desserrement des ménages. L'hypothèse de la baisse de la taille des ménages de 2,6 personnes par ménage à 2,4 en 2029 nécessite la construction de 140 résidences principales, soit 33 % des besoins en logements.

Le taux de croissance démographique de +1,8 % par an est strictement identique à celui prévu par le SCoT du pays des Vallons de Vilaine et s'inscrit dans la perspective d'une « stabilisation » de la croissance de la population par rapport à la période récente (+2,6 % par an sur la période 2010 à 2015). Par contre, la prospective globale du SCoT prévoit une taille des ménages à 2,4 non pas dès 2029 mais à l'horizon 2035.

On peut noter que la taille moyenne des ménages de la commune est restée relativement stable depuis plusieurs années (passage de 2,66 en 1999 à 2,61 en 2015 soit une baisse de seulement -0,05 en 16 ans). Dès lors, l'hypothèse de baisse de taille des ménages du PLU semble très largement surestimée. En tout état de cause, elle est anticipatrice de quelques années par rapport à la prospective globale du SCoT. Les besoins en logement qui en découlent peuvent par conséquent être jugé excessifs.

Enfin, le rapport de présentation indique que le PLU est pleinement compatible avec les objectifs du SCoT qui prévoit la production de 40 logements par an sur la période 2015-2035. Toutefois, le SCoT s'est basé sur une taille moyenne des ménages de 2,85 en 2015 pour estimer les besoins à 40 logements/an sur la période 2015-2035. Or, selon les données INSEE, la taille moyenne des ménages était en réalité de 2,66 en 2015. Sur la base des données INSEE, les besoins en logement de la commune sont de 36 logements par an sur la période 2015-2035 et non pas de 40 comme indiqué dans le SCoT. Dès lors, il apparaît que le SCoT a vraisemblablement surestimé les besoins en logements liés au desserrement des ménages.

Demande :

Le scénario de développement communal devra être revu pour tenir compte des évolutions démographiques réellement observées. En fixant un niveau de desserrement des ménages plus crédible, la commune pourra réduire de façon sensible ses besoins en nouvelles résidences principales et les besoins en fonciers qui y sont liés.

3) – Programmation de la production de logements et besoins en foncier

Le PLU programme la production de 421 logements² au total (soit cinq de plus que les besoins estimés par le PLU), dont 20 logements par changement de destination de bâtiments existants, 80 logements en densification de « dents creuses » urbaines et remembrements parcellaires, et 321 logements en extension de l'urbanisation.

Le PLU affiche un besoin foncier pour la production de logements et des équipements de 34,4 ha en zones U et AU, dont environ les deux tiers pour les opérations d'habitat et un tiers pour des équipements (notamment sportifs et de loisirs). Le développement du parc immobilier et des équipements est prévu majoritairement en extension des enveloppes urbaines actuelles (cf. tableau page suivante).

² Cf rapport de présentation - pièce 2.2 - p. 16

Tableau n° 1 – besoins en foncier en zones U et AU (en ha)

	Au sein des enveloppes urbaines	En extension des enveloppes urbaines	Total
Habitat	3,9	17,3	21,2
Équipements	0,9	(a) 12,3	13,2
Total	4,8	29,6	34,4

(a) dont 5 ha pour des équipements sportifs et de loisirs

En termes de localisation géographique des projets d'urbanisation, le PLU prévoit 12 secteurs en extension urbaine pour la production de logements, dans le cadre d'un projet communal « multi-polarisé » qui vise à renouveler le site de la Pierre Blanche (construction de 80 logements et d'un équipement de quartier), conforter les enveloppes urbaines du bourg central et des « villages » de la Mussais et de la Touche, prioriser le développement de l'habitat sur divers espaces disponibles aux abords de l'enveloppe urbaine du bourg (cf. en annexe le tableau de la programmation).

On peut questionner la pertinence d'une telle dispersion spatiale des projets d'urbanisation, qui peut apparaître contradictoire avec les objectifs de sobriété foncière, de renouvellement urbain, de renforcement des centralités et de dynamisme des centres-bourgs, portés notamment par les lois ALUR et ELAN.

Les secteurs de la Mussais et de la Touche ne sont pas à proprement parler des villages comme indiqué dans le PADD mais plutôt des secteurs d'urbanisation diffuse. En effet, un village est une petite agglomération rurale qui accueille des éléments de vie collective (place de village, quelques commerces de proximité ou services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. En outre, l'accessibilité vers le secteur de la Mussais apparaît difficile depuis le bourg en raison de la déclivité du terrain. Il convient également de souligner l'éloignement entre le bourg et le secteur sud de la Vigne. Le secteur de la Mussais constitue également un secteur d'intérêt au point de vue écologique, comme le montre les inventaires effectués pour l'évaluation environnementale du PLU.

Hors équipements sportifs et de loisirs, les besoins en foncier sont de 29,4 ha en zone U et AU, ce qui correspond à un taux de mobilisation de l'enveloppe foncière à urbaniser prévue au SCoT sur 20 ans de 73,5 % (enveloppe pour les espaces à vocation principale d'habitat, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature). Le taux de mobilisation de l'enveloppe SCoT ramenée sur 10 ans (correspondant à la durée de vie du PLU) est de 149 %.

Sur la durée de vie du PLU, les besoins en foncier représentent une consommation potentielle de 3,44 ha en moyenne annuelle, soit un niveau de consommation comparable à la période 2006-2016. Selon le rapport de présentation, la consommation d'espace pour l'habitat et les équipements a été de 37,1 ha en 2006 et 2016, soit une moyenne de 3,7 ha par an.

Demandes :

Les besoins en foncier pour les espaces à vocation principale d'habitat, hors équipements sportifs et de loisirs qui dépassent l'enveloppe prévue au SCoT (enveloppe ramenée sur 10 ans) devront, faute de justification particulière, être réduits. La mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone publiée le 6 décembre 2018, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, nécessitera un développement important des puits de carbone dont les principaux sont les espaces agricoles et naturels, qu'il convient dès lors de préserver au maximum. Cette volonté nationale de sobriété foncière est appuyée par la publication récente de l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace.

Observation :

Le PLU devrait promouvoir la remise sur le marché de logements vacants qui représentent 7,6 % du parc de logements en 2016.

4) – Renouvellement urbain

Il est estimé que dans les 10 prochaines années la moitié des gisements fonciers exploitables en dents creuses et remembrements parcellaires au sein des enveloppes urbaines pourrait être exploitée, soit environ 80 logements, ce qui correspond à 20 % des objectifs de production de logements en construction neuve.

Selon le rapport de présentation, l'ensemble des gisements fonciers exploitables au sein des enveloppes urbaines du bourg et des deux « villages » couvre une surface de 7,16 ha, ce qui permettrait de construire près de 160 logements. Néanmoins, en se référant au tableau de synthèse de l'analyse de la capacité de densification et de mutation en dents creuses et remembrement parcellaires, l'ensemble des gisements fonciers exploitables couvre une surface de 8,32 ha et permettrait de construire 152 logements.

Demandes :

Les données concernant les gisements fonciers exploitables au sein des enveloppes urbaines doivent être clarifiées et harmonisées entre les différentes parties du rapport de présentation (bilan prévisionnel par opérations, tableau de synthèse des gisements fonciers, présentation des résultats de l'analyse des capacités de densification et de mutation), pour une bonne compréhension du document.

Recommandation :

Des OAP de secteur pourraient être définies pour les principaux gisements de fonciers afin d'optimiser leur utilisation, en fixant notamment des objectifs de densité.

Conformément aux dispositions du SCoT du pays des Vallons de Vilaine (cf. DOO page 21), les opérations d'habitat au sein du périmètre de centralité doivent privilégier une densité supérieure à la moyenne du pôle (20 logements/ha),

Observation :

La commune pourra avoir recours aux outils prévus par le code de l'urbanisme pour faciliter la mobilisation du potentiel en densification (AFUP, emplacements réservés pour créer des accès,...).

5) – Échéancier et densité des opérations d'habitat

Le PLU prévoit 17,3 ha en extension urbaine pour la production de 321 logements, dont :

- le site de la Pierre Blanche (ancien établissement de convalescence situé à l'est du bourg) d'une surface de 5,3 ha prévu pour la production de 80 logements, qui est classé en zone U (site pour partie en cours d'aménagement)
- 11 secteurs en extension des enveloppes urbaines d'une surface de 12 ha prévus pour la production de 241 logements, qui sont classés en zone AU. Parmi ces 11 secteurs, 6 sont prévus pour une urbanisation à court terme (classement en 1AU), dont les quatre en extension des villages, et 5 pour une urbanisation à moyen et long terme (classement zone 2AU).

Le densité moyenne des opérations est de 18,5 logements/ha et varie du simple au double en fonction des secteurs (entre 12,5 et 24,6 logements/ha). La densité moyenne des secteurs en extension de la Mussais et

de la Touche est de 11,9 logements/ha. Par contre, la densité moyenne des secteurs en extension du bourg est de 22,9 logements/ha. Enfin, la densité prévue sur le site de la Pierre Blanche est de 15 logements/ha. A court terme, le PLU prévoit principalement l'urbanisation des secteurs dont la densité est la plus faible (les quatre secteurs en extensions des villages ainsi que le site de la Pierre Blanche), alors que le PADD prévoit de prioriser le développement de l'habitat sur les espaces disponibles aux abords immédiats de l'enveloppe urbaine du bourg. Il faut noter qu'en application du SCoT, la commune doit atteindre une densité moyenne globale de 20 logements/ha à l'échelle communale et respecter une densité minimale par opération de 15 logements/ha.

Demandes :

La densité des opérations d'habitat devra être augmentée pour viser les objectifs du SCoT de densité moyenne globale à l'échelle de la commune et de densité minimum par opération, afin de s'inscrire sur une trajectoire plus ambitieuse en matière de sobriété foncière. La commune pourra envisager concomitamment une réduction de la surface des zones à urbaniser.

Recommandation :

L'échéancier des zones AU entre 1AU et 2AU devrait être modifié de façon à urbaniser en priorité les secteurs en extension du bourg dans l'objectif d'une augmentation de la population au plus près des commerces, des services et des transports publics.

6) – Activités économiques

Le PLU prévoit de développer les parcs d'activités du Mafay et de la Touche, en classant un total de 34,5 ha en zone « 2AUa » dont 25,2 ha pour le parc d'activités du Mafay et 9,4 ha pour le parc d'activités de la Touche. Or, le Scot prévoit une réserve foncière de 35 ha pour le parc d'activité du Mafay et de 5 ha pour le parc d'activités de la Touche.

Pour justifier l'extension du parc d'activité de la Touche sur 9,5 ha, le rapport de présentation indique que la surface aménageable sera d'environ 5 ha compte tenu d'une part de la marge de recul qui s'applique depuis la RD 48 et d'autre part des zones humides identifiées et protégées au règlement graphique par une trame à laquelle est associée des dispositions réglementaires, ce qui diminue la surface pouvant être aménagée. Cependant, aucune marge de recul ne s'applique depuis la RD48 dans le projet de PLU arrêté sur les parcs d'activités de la Touche et du Mafay.

Enfin, le PLU délimite en zone naturelle un STECAL à vocation touristique « route de Laillé » au nord du village de la Touche pour permettre la réalisation d'un projet touristique/hôtelier autour d'un manoir (secteur Ns1).

Demandes :

L'extension du parc d'activités de la Touche devra être limitée au maximum à 5 ha, conformément à la réserve foncière prévue par le SCoT. D'autre part, les zones humides identifiées et protégées pourront être exclues de la zone 2AUa du parc d'activités de la Touche.

Recommandation :

S'agissant du STECAL à vocation touristique, le PLU pourra prévoir une emprise au sol maximum des constructions nouvelles dans le secteur Ns3 à l'instar des secteurs Ns2 et Ns3.

7) – Protection des zones naturelles et agricoles

En zones naturelles et agricoles, le PLU autorise les annexes et les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants.

Recommandations :

S'agissant des extensions et des annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU :

- la surface cumulée des annexes en zone A et en zone N devrait être limitée à 60 m², sans distinction de type d'annexes (abri, de jardin, piscine, abri pour animaux...). En tout état de cause, il devra s'agir d'une emprise maximale cumulée sur l'unité foncière et non d'une possibilité totalement nouvelle avec remise des compteurs à zéro au moment de l'approbation du PLU. (dans l'hypothèse d'un plafond de 60m² : si 40 m² d'annexes existantes, 20 m² sont encore possibles, si 80m² d'annexes existantes : plus de possibilités d'en ajouter)

- la distance entre les annexes et les habitations devrait être fixée à 20 mètres maximum de l'habitation principale plutôt que d'une construction de l'habitation concernée ;

le règlement pourra préciser que les extensions sont autorisées pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU ;

- le règlement pourra être simplifié concernant la création et l'extension des annexes (qui sont autorisées à deux reprises).

D'autre part, le règlement du PLU autorise sous conditions cumulatives le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique, dont l'inventaire est joint en annexe au PLU. Les critères d'identification des bâtiments repérés au règlement graphique sont les suivants :

- un intérêt patrimonial ;
- un raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- la desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- la possibilité de stationnement ;
- une emprise au sol d'au moins 50 m² ;
- l'état général du bâtiment (présence de mur porteurs).

Pour mémoire, la CDPENAF préconise que les changements de destination en zone A portent sur des bâtiments qui comportent une emprise au sol d'un minimum de 60 m² et respectent une distance de 100 m vis-à-vis des installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.

Recommandations :

S'agissant des changements de destination :

- le règlement littéral pourra rappeler que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle.

- le règlement pourra autoriser le changement de destination sous réserve du respect d'une distance de 100 mètres vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans, en plus des conditions déjà prévues ;

- enfin, le règlement pourra être clarifié concernant les destinations autorisées dans le cadre des changements de destination dans la mesure où il est précisé que le changement de destination en « logements », « restauration », « hébergement hôtelier et touristique » ou « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisé sous réserve notamment que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique, ce qui a priori semble contradictoire.

Le PLU prévoit enfin une zone NL de 14 ha permettant des extensions d'équipements publics et d'intérêt collectif. Il s'agit notamment de conforter le terrain de camping des Deux Moulins (extension sur 0,75ha) et de créer un espace vert de loisirs (emplacement réservé n° 15 d'une surface de 1,63 ha). Le règlement de la zone NL autorise, sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les destinations et sous-destinations suivantes :

1 – Commerces et activités de services :

1.1 - restauration

1.2 - activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,

1.2 - hébergement hôtelier et touristique

2 – Équipements d'intérêt collectif et services publics :

2.1 – Équipements sportifs

2.2 – autres équipements recevant du public

Enfin, le PLU prévoit en zone N la création d'une zone de loisirs/équipement sportif au sud de la Mairie (emplacement réservé n° 1 d'une superficie de 1,03 ha), d'une station d'épuration (emplacement réservé n° 2 d'une superficie de 0,7 ha) et d'un écomusée (emplacement réservé n° 12 d'une superficie de 0,7 ha).

Demands :

- **Le règlement de la zone NL devra être modifié conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme selon lesquelles dans les zones agricoles, naturelles et forestière le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ce qui exclut notamment la possibilité d'autoriser en constructions nouvelles les destinations suivantes : restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. S'agissant du projet d'extension du camping, il conviendra éventuellement de délimiter au sein du camping un STECAL destiné à accueillir les constructions comme des sanitaires, douches ou d'autres construction.**

- **S'agissant du projet de création d'une nouvelle station d'épuration (emplacement réservé n° 2 d'une superficie de 7 005m²), il y a priori incompatibilité entre la protection EBC et la création d'une station d'épuration. Dès, lors il ne peut pas y avoir superposition des deux trames comme cela est le cas.**

II – Mixité sociale, préservation des commerces de proximité, déplacements

1) – Mixité sociale

Le PLU prévoit la réalisation d'au moins 15 % de logements sociaux dans les opérations d'ensemble supérieures à 10 logements à l'exception du secteur de la Pierre Blanche, ce qui représente un taux global de 9,7 % de logements sociaux (31 logements sociaux sur un objectif de production de 321 logements dans les opérations d'ensemble). Cela est compatible avec l'objectif du SCoT de 10 % de logements sociaux à inscrire dans les programmes de production de logements, ainsi qu'avec le Programme Local de l'Habitat de Vallons de Haute Bretagne Communauté (qui indique également un taux de 10 % dans les communes « pôles secondaires de bassin de vie »). Les objectifs de production de logements sociaux sont repris dans les OAP des secteurs du Village de la Touche, de la rue de Butinai et de la Gouverdière. En revanche, les OAP ne prévoient pas d'objectif production de logement sociaux sur les secteurs de la Mussais qui globalement représentent un programme de 15 logements mais dont l'aménagement pourra s'effectuer en deux phases distincte de moins de 10 logements chacune.

Recommandation :

Un objectif de production de 15 % logements sociaux pourrait être fixée par l'OAP du secteur de la Mussais dans la mesure où il représente globalement une opération de 15 logements.

2) – Préservation des commerces de proximité

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine prévoit la localisation préférentielle des commerces dans les centralités des bourgs et, en complémentarité, dans les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré identifiés par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Le PLU ne respecte pas strictement ces orientations du SCoT et devra être mis en compatibilité.

En effet, le périmètre de centralité qui est reporté au règlement graphique inclut pour partie le secteur de la Janaie pour pouvoir y réaliser des commerces de proximité en entrée de ville. Or, le secteur de la Janaie a été identifié par le DAAC comme espace de développement commercial pour un confortement éventuel du supermarché implanté en centralité mais pas pour la création de commerces de proximité.

D'autre part, en dehors du périmètre de centralité, la destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée par le PLU avec les règles suivantes :

- les constructions devront avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m² ;
- une dérogation à cette règle est accordée pour les constructions de moins de 300 m² de surface de plancher déjà implantées en dehors du périmètre de centralité et souhaitant se transférer sur un autre terrain en zones urbaines ou 1AU, en dehors (ou non) du périmètre de centralité ;
- enfin, des localisations de ces constructions pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate du périmètre de centralité s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines), sous certaines conditions³.

Or, ces règles ne sont pas compatibles avec le SCoT du pays des Vallons de Vilaine pour les raisons suivantes :

- en dehors du périmètre de centralité et du secteur de la Janaie, qui a été identifié comme espace préférentiel de commerce, le développement commercial doit être restreint.
- la dérogation à la règle d'interdiction des commerces de moins de 300 m² en dehors du périmètre de centralité est prévue par le DAAC uniquement pour les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher déjà implantés dans un espace préférentiel de commerce et souhaitant se transférer en périphérie ou en tissu aggloméré défini comme espace préférentiel de commerce
- la localisation de commerces de détail à titre dérogatoire en continuité immédiate de la centralité est prévue par le DAAC seulement pour les pôles de bassin de Bain-de-Bretagne et de Guichen.

Demandes :

Le secteur de la Janaie devra être exclu en totalité du périmètre de centralité, qui doit correspondre aux secteurs de la commune caractérisés de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipement), dans une logique de déplacement piéton.

En dehors du périmètre de centralité et du secteur de la Janaie, le développement commercial devra être restreint à l'extension limitée des commerces existants, lorsqu'il y a lieu. En tout état de cause,

3 cf. les dispositions générales du règlement littéral

les parcs d'activités de la Touche et de la Mafay n'ont pas vocation à accueillir des commerces de détail.

Enfin, conformément au DAAC du SCoT, le règlement pourra autoriser les commerces de détail de plus de 300m² sur le secteur de la Janaie pour un confortement éventuel du supermarché implanté actuellement en centralité, même s'il serait préférable de conforter le supermarché dans la centralité plutôt que dans le secteur de la Janaie.

Recommandation :

Pour une bonne application des dispositions du PLU, il conviendrait de faire référence au périmètre de centralité dans les règlements de zone, en complément des règles figurant dans les dispositions générales.

3) – Déplacements

L'enjeu pour la commune de Bourg-des-Comptes, en matière de développement des modes doux (vélos et piétons), est de développer les possibilités de rabattement vers les axes de transports en commun (gare et arrêt de car Breizh-Go), compte tenu notamment d'un développement urbain multi-polarisé. A ce titre, le projet communal soulève plusieurs questions :

- le développement de l'urbanisation sur le secteur de la Mussais va soulever des difficultés en termes de liaisons douces vers le centre-bourg et l'arrêt de car en raison de la forte déclivité du terrain.
- le PLU ne prévoit aucun emplacement réservé pour développer les liaisons douces vers la gare et entre les entités urbaines de la commune (centre-bourg, village de la Mussais et de la touche, site de pierre blanche) qui sont pourtant mentionnées dans le PADD
- Les liaisons recensées par la DDTM, après visualisation sur photo aérienne et déplacement sur le terrain, offrent des niveaux de service très variables : cela va de la piste cyclable sur la D77 à l'absence d'aménagements (rue des Cieux par exemple) à des cheminements sur trottoirs ou sur terre avec herbe.

En matière de stationnement, l'emplacement réservé n°7 prévu pour accroître la capacité de stationnement sur le village de La Touche apparaît surdimensionné. Sa surface de 4500m² permet de créer 300 places de stationnement théorique. Or, l'inventaire de stationnement identifie déjà une capacité de 150 places sur le village de la Touche et ne répertorie pas de tensions particulières sur le stationnement public.

En matière de sécurité routière, l'accès prévu au secteur de la Mussais Est pose un problème de sécurité qui mériterait d'être approfondi dans le PLU. Le point haut et la perte de tracé vont générer un déficit de visibilité dans le sens de la sortie.

Enfin, la commune pourrait être soumise à l'article L228-2 du code l'environnement pour l'élargissement de la voie « route de Lailé » (emplacement réservé n° 4).

Recommandations :

Bien que l'enjeu « déplacement » figure comme l'un des 5 axes majeurs du PADD, il ne se traduit pas par des propositions concrètes et crédibles au sein du PLU. La commune devrait retravailler la partie déplacements-mobilités de son projet de PLU au regard des choix opérés en matière d'urbanisme, en s'appuyant sur le travail mené par la communauté de communes qui a réalisé un plan de mobilité en 2008, et en tenant compte des observations faites ci-dessus.

Demande :

La commune devra apporter des réponses au problème de sécurité routière posé par la création de l'accès au secteur de la Mussais Ouest.

III – Prise en compte des risques et des nuisances

1) – Risques naturels et technologiques

S'agissant du risque inondation, la commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Moyenne-Vilaine et par l'atlas des zones inondables (AZI).

Les zones inondables caractérisées dans le PPRI sont reportées sur le règlement graphique avec un tramage spécifique. Les zones inondables sont localisées en zone N, NL et UC, où les nouveaux logements sont interdits et les extensions de logements limitées. Il n'est cependant pas fait mention du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI 2016-2021), applicable sur tout le territoire du bassin Loire-Bretagne : en zone inondable (y compris en dehors des emprises identifiées au PPRI, il conviendra de ne pas favoriser l'implantation de nouveaux enjeux, afin de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.

Observation :

Lorsque le territoire est soumis à des risques d'inondation, il est attendu que le PLU contienne des objectifs précis de prévention du risque et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens sur les secteurs déjà exposés, ce qui n'est pas le cas pour le présent PLU. Néanmoins, l'axe 4 du PADD (orientation 4.2) rappelle la prise en compte des dispositions du PPRI dans l'aménagement du territoire.

2) – Risques sanitaires et nuisances

S'agissant des sols pollués, les Secteurs d'Information de Sols (SIS) sont en cours de caractérisation par l'Etat : ils permettront l'identification des potentiels secteurs pollués. A ce stade, aucune disposition réglementaire ne peut être intégrée au présent PLU pour interdire l'urbanisation de tels espaces. Néanmoins, les futurs documents d'urbanisme devront intégrer les SIS lorsqu'ils seront disponibles. S'agissant des opérations d'urbanisation envisagées, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs, même si en l'état aucun site n'est recensé dans la base BASIAS car cette dernière n'est pas totalement exhaustive. La présence de sites pollués peut conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées. La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles dans ces zones affiche le principe d'y éviter leur implantation. Sept sites BASIAS sont recensés sur le territoire de la commune, dont cinq dans le bourg. Aucun ne se situe à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

S'agissant du risque Radon, le territoire de la commune est classé en zone 3 (zone à potentiel radon significatif) par l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Ce gaz émanant du sol, représente un risque sanitaire lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments. Des techniques simples de prévention liées à la construction sont recommandées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments :

- limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment ;

- limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement ;
- la ventilation doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

S'agissant des nuisances sonores, la commune de Bourg-des-Comptes est concernée par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la route nationale RN137 et la voie de chemin de fer. Les projets de construction dans les zones affectées par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Le dossier indique un projet de construction d'une nouvelle salle des fêtes. Il faut rappeler que les lieux diffusant de la musique amplifiée sont soumis au code de l'environnement articles R.571-25 à R.571-28 et du code de la santé publique articles R.1336-1 à R.1336-3.

IV – Ressource en eau potable et assainissement

La commune de Bourg-des-Comptes est alimentée en eau potable par le syndicat Ouest 35, qui dans le schéma départemental d'adduction en eau potable (AEP) connaîtrait en 2030, en année sèche, un déficit de 2,92 millions de m³ (décompte fait d'import par l'aqueduc vilaine aval de 2,6 millions de m³), pour une stagnation des consommations à la date de 2014, ce qui n'est pas confirmé puisque Ouest 35 connaît depuis 2013 une augmentation des besoins de +6 % par an. Aussi, il est nécessaire que les besoins en eau de la commune de Bourg-des-Comptes, qui connaît une augmentation de population importante, soient en correspondance avec les ressources propres de Ouest 35 et les justes possibilités d'import assurées par les interconnexions et les potentiels réels en années sèches à l'échelle tant locale que départementale, pour éviter toute crise concernant l'AEP.

Concernant l'assainissement collectif des eaux usées, la station d'épuration de 3 300 équivalent-habitants est conforme en 2018, avec une charge de 2 950 équivalent-habitants (supérieure à celle mentionnée dans le rapport de présentation du PLU de 2 370 équivalent-habitants). Aussi, la marge est moindre mais suffisante pour les perspectives de développement prochaines.

Pour les zones desservies en systèmes d'assainissement non collectif, il convient de vérifier, pour toute extension ou réhabilitation de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.

Le dossier fait état de l'extension du cimetière (PADD). Il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur la réglementation applicable aux cimetières et la nécessité de recueillir l'avis d'un hydrogéologue, permettant de s'assurer que l'emplacement réservé peut bien recevoir un tel équipement.

Chapitre 2 – Avis sur la procédure et la forme du PLU

La TVB devra être numérisée sur SIG (en annexe du diagnostic) en complément du document de zone au format CNIG (GPU, Géobretagne). Le standard d'échange de données de cartographies de TVB locales est accessible via le lien suivant :

https://cms.geobretagne.fr/sites/default/files/documents/standard_tvb_v1_20161201.pdf.

I – Rapport de présentation

Le rapport de présentation pourra être complété par une cartographie des liaisons douces existantes afin d'avoir une vision d'ensemble de la situation sur le territoire de la commune. En l'état actuel du dossier, seules les OAP de secteur font apparaître des liaisons existantes.

Le rapport de présentation pourra être clarifié concernant le bilan de la consommation d'espace prévue sur la durée de vie du PLU et le potentiel de densification exploitable.

L'état initial de l'environnement (EIE) pourra être complété sur la partie risque en identifiant les risques liés aux retraits/gonflements des argiles (aléa faible et moyen) et le risque lié au transport de matières dangereuses (gazoduc)

II - PADD

Le PADD ne fait pas mention du secteur sud de la vigne prévu en extension du « village » de la Mussais (secteur de 0,5 ha pour la production de 15 logements), parmi les secteurs d'extension prévus par le PLU.

II – OAP de secteur

Les objectifs de densité et de production de logements figurant dans les OAP de secteurs devront être mis en cohérence (cas des OAP de secteur du village de la Touche et du village de la Mussais dont le nombre de logements programmés ne permet pas d'atteindre les objectifs de densité minimale).

III – Règlement graphique

Le secteur de la Janaie qui a une vocation mixte équipements/service est classé en zone Ua. Or, la zone Ua est destinée à accueillir les activités (artisanat, industries, bureaux, services,..) qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation (cf ; RP pièce 2.2 page 27) et correspond aux parcs d'activités. Ainsi, il pourrait être opportun d'opter pour un autre zonage concernant le secteur de la Janaie afin de la différencier des parcs d'activités du Mafay et de la Touche.

La surface de l'emplacement réservé n° 14 prévu pour la création d'une salle d'animation est de 1 124 m² et non pas de 85 m² comme indiqué sur le règlement graphique.

IV – Règlement littéral

Dispositions générales :

Le linéaire de protection commercial identifié au règlement graphique pourra être mentionné dans les dispositions générales du règlement littéral en précisant sa portée réglementaire.

Zonage UA :

Le règlement de la zone UA se focalise sur le secteur de la Janaie sans mentionner les parcs d'activités du Mafay et de la Touche (hors sous-secteur Uac qui est considéré comme une sous-partie du secteur de la Janaie)

V – Annexes :

1) – Servitudes d'utilité publique

Observation :

Un plan des servitudes d'utilité publique correspondant au tableau ci-joint (voir annexe) recensant toutes les anomalies et actualisations à effectuer devra être établi et joint à l'enquête publique. (le dossier n'en contient pas)

2) – Patrimoine archéologique

Les données SIG et les préconisations du service régional de l'archéologie ont été transmises, par mail, à la commune afin d'actualiser la protection de ce patrimoine particulier. (voir annexe jointe)

VI – Numérisation du PLU

Suite à l'ordonnance du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme, toute révision de document d'urbanisme entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2020 devra faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme. Au 1^{er} janvier 2020, la mise en ligne sur le GPU des documents d'urbanisme aura des effets juridiques ; elle sera indispensable afin de les rendre exécutoires.

Le PLU doit être numérisé au format CNIG et être déposé dès son approbation sur le Géoportail de l'urbanisme.

Par ailleurs, en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, il conviendra d'adresser à la DDTM une version numérisée au format CNIG du PLU approuvé. (DDTM/SEHCV).

Voici deux liens vers des documents supports permettant de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : <http://cnig.gouv.fr>
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme :

http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/bundles/igngpu/images/Aide_en_ligne.pdf

Pour vous accompagner dans cette démarche, la DDTM se tient à disposition pour répondre aux questions.

Annexes

ANNEXE 1 : Programmation de la production de logements

	zonage	Surface	Programme de logements	Densité (Logements/ha)
Changement de destination			20	
Gisements fonciers en renouvellement urbain	U		80	
Secteurs en extension des enveloppes urbaines				
Pierre Blanche	U	5,3	80	15,1
Rue de Bel Air (bourg)	2AU	0,8	20	25
Rue de la Butinai (bourg)	1AU	0,9	20	22,2
Rue de la Courbe (bourg)	2AU	1,3	32	24,6
La Gouverdière (bourg)	1AU	2,1	55	26,2
Est du bourg (bourg)	2AU	2	40	20
Rue de Laillé (bourg)	2AU	0,5	10	20
Rue Saint-Thomas (bourg)	2AU	1,3	22	16,9
La Touche (village la Touche)	1AU	1,4	20	14,3
La Mussais ouest et est (village la Mussais)	1AU	1,2	15	12,5
Le Sud de la Vigne (village la Mussais)	1AU	0,5	7	14
	Total U	5,3	80	15,1
	Total 1AU	6,1	117	19,2
	Total 2AU	5,9	124	21
	Total AU	12	241	20,1
	Total secteurs en extension des enveloppes urbaines	17,3	321	18,5
	Total général		421	

(sources : OAP de secteur et programmation figurant dans le rapport de présentation – pièce 2.2 – page 16 pour les zones U et 2AU)

Direction générale des services
Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Pôle planifications territoriales
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

COURRIER ARRIVÉ LE
31 OCT. 2019
MAIRIE DE BOURG DES COMPTES
Monsieur Christian LEPRETIÈRE
Maire
3 rue de la Mairie
35890 BOURG-DES-COMPTES

→ **Référence** à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 306843/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le **11 OCT. 2019**

Objet : Arrêt du PLU révisé

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Arrêt du PLU révisé du 15 juillet 2019 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh Cop**, engagée il y a deux ans, le Conseil régional a souhaité, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne..., s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040.

Ainsi, en décembre dernier, après une co-construction avec et dans les territoires, à laquelle j'espère vous avez pu prendre part, le Conseil régional a approuvé 38 objectifs à poursuivre pour l'avenir.

Ce projet Breizh Cop nous concerne toutes et tous. Il porte en effet le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui posera notamment les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer. Mais ce projet ne s'arrête pas à ces règles. La volonté du Conseil régional est de faire de la Breizh Cop une démarche volontariste, où l'engagement primera sur les normes et pour laquelle le volet réglementaire (SRADDET) viendra consolider certains engagements des acteurs.

L'engagement des collectivités et établissements publics est centrale : de leur ambition et de leur cohésion dépendra l'atteinte d'une grande partie des objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale. Parmi les trois registres d'engagement des collectivités dans la Breizh Cop (1/planification 2/dispositifs de soutien 3/responsabilité de maître d'ouvrage, propriétaire ou employeur), celui des documents de planification est un levier majeur.

C'est pourquoi, avant même l'adoption du SRADDET, en avance de phase sur son opposabilité et l'application des règles régionales, nous vous invitons à vous engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification que votre territoire peut compter (Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme - Intercommunaux (PLU-I), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Afin de mieux appréhender la démarche et vous y engager, nous vous invitons à vous connecter sur www.breizhcop.bzh et à renseigner la rubrique « Je m'engage ».

Comptant sur votre mobilisation dans la construction de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional
La cheffe du Pôle
planifications territoriales



Catherine GUEGUEN

CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE
283 avenue du Général Patton – CS 21101 – 35711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.bretagne.bzh

KUZUL-RANNVRO BREIZH
283 bali ar Jeneral Patton – CS 21101 – 35711 Roazhon cedex 7
Pgz : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.breizh.bzh



Dossier suivi par : Emilie Leveau
Mail : e.leveau@inao.gouv.fr
Tél 02 40 35 82 32

N/Réf : EL/CB

Objet : PLU Bourg des Comptes (35)

Monsieur le Maire
Mairie de Bourg de Comptes

3 Rue de la Mairie
35890 BOURG DES COMPTES

Nantes, le 9 octobre 2019.

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 31 juillet 2019, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de révision de votre PLU, arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 4 juillet 2019.

La commune de BOURG DES COMPTES est située dans les aires de production des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Eau-de-vie de Cidre de Bretagne » et « Pommeau de Bretagne », ainsi que de l'Indication Géographique (IG) « Whisky de Bretagne ». Elle fait également partie de la zone des indications géographiques protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Volailles de Bretagne » et « Volailles de Janzé ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Il y a sept opérateurs identifiés en production « Cidre de Bretagne » et un opérateur identifié en « Volailles de Janzé ».

L'agriculture représente une forte activité économique pour la commune, il est donc important, comme mentionné, de ne pas réduire les espaces agricoles et ainsi assurer la pérennité des exploitations.

Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation
La Déléguée Territoriale

Laurence GUILLARD

Copie : DDTM



BOURG DES COMPTES

Tél. : 02.99.05.62.62

Fax : 02.99.05.62.69

Mail : mairie@bourgdescomptes.com

Site internet : www.bourgdescomptes.fr

adresse : 3 rue de la mairie

35890 Bourg des Comptes

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de Plan Local d'Urbanisme Révisé

Réponses de la commune de BOURG DES COMPTES aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- Préfecture d'Ille et Vilaine
- CDPENAF
- Pays des Vallons de Vilaine
- Département d'Ille et Vilaine

Document annexé au dossier d'enquête publique

Le 28/10/2019

Le Maire

Christian LEPRÊTRE



Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur

1/9

Mme Claudine Lainé-Delurier
Commissaire Enquêtrice

Bruz le 4 Novembre 2019

à

Monsieur le maire de Bourg des Comptes

Monsieur le maire,

Je soussignée Claudine Lainé-Delurier, nommée commissaire enquêtrice pour l'enquête publique n° 19000237 concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourg des Comptes, souhaite, pour une meilleure information du public, que vous annexiez au dossier d'enquête, la réponse du PPA-Région Bretagne, bien qu'elle vous soit parvenue hors du délai réglementaire de trois mois.

En vous souhaitant bonne réception
Bien cordialement

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêtrice





PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

CDPENAF du 3 septembre 2019

Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme

Commune : Bourg-des-Comptes

Examen : Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N dans le cadre de la révision du PLU de Bourg-des-Comptes

Avis : **Avis simple favorable accompagné des réserves suivantes** :

- en zone N, l'emprise au sol cumulée des extensions ne devra pas excéder 60 m²,
- en zones A et N, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes comprenant les piscines, abris pour animaux et abris de jardin ne devra pas excéder 60 m²,
- 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,
- en zones A et N, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 m à partir de l'habitation principale.

le Président de la CDPENAF,

Lionel BRAS



PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

CDPENAF du 3 Septembre 2019

Consultation de la CDPENAF au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme

Commune : Bourg-des-Comptes

Examen : Délimitation d'un STECAL à vocation « touristique »

Avis simple favorable considérant que le site permettra la réhabilitation d'un bâtiment patrimonial, **sous réserve** de délimiter de façon plus précise la partie du secteur où seront autorisées de nouvelles constructions.

le Président de la CDPENAF,

Lionel BRAS

