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

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pièce 1.3

Code affaire : 16-0176
Resp. étude : PS

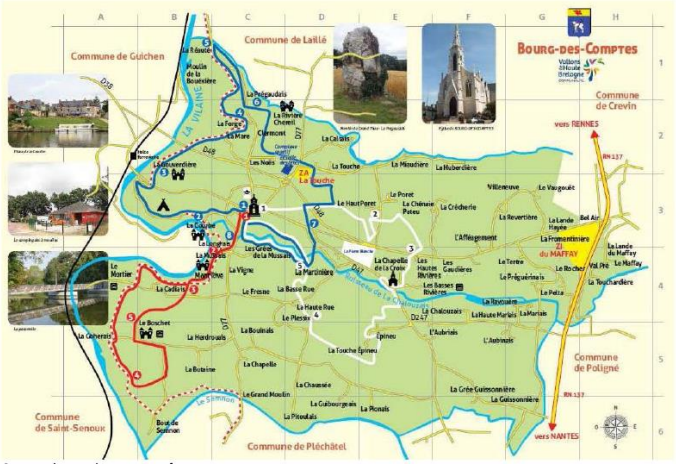
Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

COMMUNE DE BOURG DES COMPTES

ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme

30/10/2019 – 7/12/2019

Rapport du Commissaire Enquêteur
Partie 2 : Conclusions et Avis motivé



<u>Autorité organisatrice</u> : **Mairie de Bourg des Comptes**

<u>Maître d'ouvrage</u> : **Mr Christian Leprêtre, Maire de Bourg des Comptes**
Assisté de la DGS / Mme Jégo

<u>Bureau d'étude :</u> **Ouest Am**

<u>Commissaire Enquêtrice</u> : **Claudine Lainé-Delurier**

<u>Référence Enquête</u> : **E19000237 / 35**

<u>Arrêté Municipal</u> : **Mairie de Bourg des Comptes signé le 10 Octobre 2019**

<u>Siège de l'enquête :</u> **Mairie de Bourg des Comptes**

Table des matières

GLOSSAIRE ... 3
Sigles utilisés ... 3
PREAMBULE ... 4
1 Présentation du projet soumis à enquête ... 5
1.1 Concertation au sein du conseil municipal ... 5
1.2 Concertation avec le public ... 6
1.3 Décision ... 6
1.4 Enjeux et Objectifs du projet de PLU ... 6
2 Déroulement de l'Enquête ... 7
2.1 Organisation de l'enquête ... 7
2.2 Composition du dossier mis à disposition du Public ... 8
2.3 Déroulement de l'enquête ... 9
2.4 Participation du Public ... 9
2.5 PV de synthèse et Mémoire en réponse ... 9
3 ANALYSE DU PROJET ... 10
3.1 Elaboration du Projet ... 10
3.1.1 Concertation préalable ... 11
3.1.2 Enquête publique ... 11
3.2 Urbanisation ... 11
3.2.1 Offre en logement ... 12
3.2.2 Mixité sociale ... 13
3.2.3 Consommation foncière ... 13
3.2.4 Equipements ... 14
3.3 Activités économiques ... 15
3.3.1 Activités agricoles ... 15
3.3.2 Activités Forestières ... 15
3.3.3 Activités artisanales et industrielles ... 16
3.3.4 Activités commerciales ... 16
3.3.5 Activités de Tourisme ... 17
3.4 Déplacements ... 17
3.4.1 Déplacements sur la commune ... 17
3.4.2 Déplacements vers l'inter-communauté et le bassin rennais ... 18
3.5 Environnement ... 18
3.6 Nuisances ... 20
3.7 Observations générales ... 20
4 Conclusions de la commissaire enquêtrice ... 24
5 Avis ... 29

GLOSSAIRE

Sigles utilisés

AOC :	Appellation d'Origine Contrôlée
CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers
CLE :	Commission Locale de l'eau
CNPF :	Centre National de la Propriété Forestière
DDTM :	Direction départementale des Territoires et de la Mer
DGS :	Direction Générale des Services de la commune
DUP :	Déclaration d'Utilité Publique
ICE :	Indicateur de Concentration d'Emploi
IG :	Indication Géographique
INAO :	Institut National de l'Origine et de la Qualité
MO :	Maîtrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPRI :	Plan de Prévention des Risques d'Inondations
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SRCE :	Schéma régional de cohérence Ecologique
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
ZNIEFF :	Zone Naturelle Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PREAMBULE

Mr Le Maire de la commune de Bourg des Comptes a sollicité le Tribunal administratif de Rennes, le 12 août 2019, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur

J'ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, pour mener l'enquête publique, n° E1900237/35, concernant

'La révision du Plan Local d'Urbanisme'

J'ai rédigé un 1er document, intitulé

' Rapport du commissaire enquêteur
Partie 1 : Présentation de l'enquête et synthèse des observations'

Ce 1er rapport présente : le projet soumis à enquête, le dossier mis à disposition du public, l'avis des autorités, le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations des autorités, du public et du commissaire Enquêteur et les réponses du Maître d'ouvrage.

Dans ce présent document, intitulé

'Rapport du Commissaire Enquêteur
Partie 2 – Conclusions et avis motivé'

j'expose :

- le projet soumis à enquête
- le déroulement de l'enquête,
- mon analyse sur le projet, les observations, la pertinence des travaux,
- mes conclusions sur le projet
- mon avis sur le projet

La commune de Bourg des Comptes se situe au sud du département de l'Ille et Vilaine, environ à 30kms au sud de Rennes, Préfecture de la Région Bretagne, et à 50 kms au nord de Redon, sous-préfecture du département de l'Ille et Vilaine.

Elle fait partie
- de la communauté de commune Vallon de Haute Bretagne Communauté qui regroupe 20 communes : qui regroupe 20 communes : Baulon, Bovel, Bourg des Comptes, Campel, Comblessac, Goven, Guichen, Guignen, Guipry, La Chapelle-Bouexic, Lassy, Les Brulais, Lohéac, Louthéhel, Maure de Bretagne, Mernel, Messac, Saint-Malo de Phily, Saint-Senoux, Saint-Séglin ;
- du périmètre du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine qui regroupe deux intercommunalités, Vallons de Haute Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté ;
- du pôle secondaire du bassin de vie du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine.

La population de la commune de Bourg des Comptes est de 3300 habitants, chiffres 2017
C'est une commune rurale de 2300 hectares.

La commune de Bourg des Comptes n'est pas un bassin d'emploi important. Les secteurs d'activité les plus développés sont le commerce, les transports et services divers ainsi que l'administration publique,
Le secteur de l'industrie est peu représenté.
Le secteur de l'agriculture représente 11% des emplois sur la commune et l'activité agricole est mieux représentée sur la commune que sur le département. L'occupation du sol est à dominante agricole. 25 exploitations agricoles, ont été recensées dont une majorité est spécialisée en élevage.
La commune possède un potentiel touristique, orienté tourisme vert.

La commune de Bourg des Comptes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 Mars 2006 qui a fait l'objet de 6 modifications, en mars 2008, mars 2010, février 2011, janvier 2013, juin 2016, septembre 2019.
Une réflexion a été lancée en 2016 pour établir un nouveau projet de PLU.

1 Présentation du projet soumis à enquête

Après échanges avec la population et délibérations au sein du conseil municipal, le projet de PLU, objet de cette enquête, a été finalisé, remis pour avis aux PPA et autre organismes publics.
Le projet de PLU et la décision de mise à enquête ont été arrêtés par le Conseil Municipal.

1.1 Concertation au sein du conseil municipal

Lors du conseil municipal du 1/12/2016, Mr Le Maire a présenté les motifs justifiant la mise en révision du PLU en vigueur, (approuvé en Mars 2006), compte tenu des orientations législatives et réglementaires actuelles :
- Maîtrise de l'urbanisme
- Compatibilité avec le SCOT des Pays des Vallons de Vilaine approuvé en 2011
- Préservation/Valorisation/Protection du cadre de vie, de l'environnement, de la Trame Verte et Bleue, des espaces naturels, ….
- Préservation de l'activité agricole et des espaces dédiés
- Maintien des activités commerciales, artisanales et de service pour répondre aux besoins des populations et à leur accroissement
- Favoriser les modes de déplacements doux entre les zones d'habitats et les services
- Prévention des risques d'inondation
- ….

Le conseil municipal a prescrit, à l'unanimité, la procédure de révision du PLU, sur la base des motifs et objectifs exposés

L'élaboration du projet s'est déroulé sur 2 ans et a fait l'objet de concertations et de présentations par Mr Le Maire au sein de plusieurs réunions du conseil municipal.

- Réunion du 1/12/2016 : présentation des enjeux, objectifs et motifs justifiant la mise en révision du PLU, (approuvé en Mars 2006), Le conseil municipal a prescrit, à l'unanimité, la procédure de révision du PLU, sur la base des motifs et objectifs exposés

- Réunion du 1/02/2018 : débat sur les orientations générales du PADD. Le conseil municipal a validé, à l'unanimité, les orientations du PADD.

- Réunions du 7/06/2018, et du 8/11/2018 : suite à échange avec les PPA, et à la poursuite des réflexions du groupe de travail chargé d'établir le dossier, des précisions et compléments ont été apportées au PADD ; elles ont été exposées lors de ces conseils et on fait l'objet d'échanges concernant essentiellement
    - Le lotissement de La Pierre Blanche et la disponibilité de logements sociaux
    - L'extension du parc d'activité du Mafay
    - Le maintien et le développement du tissu commercial dans le centre du bourg
    - Identification d'un secteur à vocation touristique et l'identification d'un STECAL
    - La maison médicale
    - Le calendrier de la procédure
    - ….

1.2 Concertation avec le public

La concertation a été organisée de la façon suivante :

- Information via les comptes rendus des conseils municipaux
- Réunions publiques
    - Le 2/05/2017, réunion conjointe avec les communes de Baulon, Saint-Senoux, Lassy, Bourg des Comptes, Guignen pour présenter la procédure, le diagnostic, les enjeux, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage étant assurée par le même cabinet pour toutes ces commune, afin d'optimiser les travaux
    - Le 15 mai 2018, réunion d'échanges et de présentation du PADD aux habitants de Bourg des comptes
    - Présentation du projet par affichage via des panneaux d'exposition installés à la mairie et évoluant au fur et à mesure de l'avancement du projet
    - Présentation du projet sur le site Internet de la commune
    - Mise à disposition, du public, à la mairie, d'un registre d'observations à partir de décembre 2016
    - Publications d'articles dans le bulletin municipal, relayé par Internet

1.3 Décision

Au conseil municipal du 4 juillet 2019, le projet de PLU a été arrêté et il a été décidé de le soumettre à l'enquête publique

1.4 Enjeux et Objectifs du projet de PLU

La révision du PLU de la commune est devenu nécessaire, du fait des évolutions du code de l'urbanisme en 2015, concernant la modernisation du contenu des PLU et des évolutions juridiques et législatives intervenues depuis les années 2000 :

- Loi SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,
- Loi Urbanisme et Habitat, n° 2003-590 du 2 Juillet 2003,
- Loi Engagement National pour le Logement, n° 8006-872 du 13 Juillet 2006
- Loi 'Boutin', Mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'exclusion, n° 2009-323 du 25 Mars 2009,

- Lois Grenelle I et II, engagement national pour l'environnement, n° 2009-967 du 3 août 2009 et n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- Loi ALUR, Accès au Logement et un Urbanisme rénové, n° 2014-366 du 24 Mars 2014,
- Loi LAAF, Avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt, n° 2014-1178 du 13 octobre 2014,
- Loi 'Macron', Croissance, Activités et Egalité des Chances Economiques, n° 2015-990 du 6 août 2015,
- Loi pour la transition énergétique et la croissance verte, n° 2015-992 du 17 août 2015.

Le nouveau PLU doit être compatible avec ces contextes législatifs et juridiques, et être élaboré et approuvé conformément aux codes de l'urbanisme, de l'environnement et au code rural.

Il doit
- respecter le principe d'une gestion économe de l'espace,
- maîtriser l'urbanisme pour les 10-15 ans à venir.

Les principales orientations du projet de PLU, sont décrites dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

- Inscrire le développement urbain sur le centre et les entités urbaines annexes en priorisant le développement de l'habitat ainsi que des équipements dans ces secteurs,
- Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 4000 habitants, afin de tenir compte de l'évolution démographique de la commune
- Conforter l'activité économique, en développant les parcs d'activité, en soutenant les activités commerciales et agricoles, et en consolidant le tourisme
- Assurer un développement harmonieux et durable du territoire, en modérant la consommation des espaces agricoles, et en protégeant les espaces naturels, les paysages et le patrimoine
- Faire des déplacements un enjeu stratégique, en améliorant le maillage entre les diverses entités, les cheminements et l'accès aux transports en commun.

2 Déroulement de l'Enquête

Cette analyse consiste à s'assurer que les informations mises à disposition du public ont permis de bien appréhender le projet.

2.1 Organisation de l'enquête

L'enquête a été organisée par le Maire de la commune de Bourg des Comptes.

La Maîtrise d'Ouvrage a été assurée par Mr Le Maire de Bourg des Comptes, Christian Leprêtre avec le soutien la Direction Générale des services (DGS) de la commune, représentée par Mme Jégo.

L'enquête a été prescrite par Arrêté, réf *Divers.2019-096,* émis par Mr le Maire de la commune de Bourg des Comptes, signé le 10 Octobre 2019.
Cet arrêté porte sur l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan local d'Urbanisme.

Le public a été informé
- par voie de presse, 'Ouest-France d'Ille et Vilaine' et '7 Jours' les 1' Octobre 2019 et le 2 Novembre 2019
- par affichage de l'avis d'ouverture d'enquête à la mairie et dans divers sites de la commune (format A2 fond jaune)
- par l'Echo Bourgcomptois,
- par le site internet de la commune
- par l'application mobile 'Panneau Pocket' de la commune

L'enquête a été dématérialisée :

- Le dossier a été numérisé et accessible sur le site de la Mairie de Bourg des Comptes (www.bourgdescomptes.fr)
- Une adresse mail a été mise à disposition pour permettre au public d'adresser les observations et propositions par voie électronique mairie@bourgdescomptes.com
- Une adresse postale à la Mairie de Bourg des Comptes, à l'attention du Commissaire Enquêteur, a été fournie afin de permettre au public d'émettre toutes observations ou propositions en adressant un courrier postal.

2.2 Composition du dossier mis à disposition du Public

Le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces suivantes

Pièces administratives : Délibérations du conseil municipal

- 1er décembre 2016, 1er Février 2018, 7 Juin 2018, 8 Novembre 2018, 4 juillet 2019

Avis administratif d'ouverture d'enquête paru dans la presse

Arrêté d'ouverture d'enquête n° Divers.2019.096 signé par Mr Le Maire de Bourg des comptes le 10 Octobre 2019

Rapport de Présentation – 4 documents

- Diagnostic social-économique et état initial de l'environnement
- Justification des choix du projet et évaluation environnementale
- Résumé non technique
- Inventaire des changements de destination

PADD
OAP
Règlement écrit
Plans de zonage

- Plan global, Secteurs Ouest, Est, Bourg

Servitudes
Annexes sanitaires : assainissement, eaux pluviales, eau potable, déchets
Avis des PPA

- Préfecture - DDTM et Service de l'archéologie
- Pays des Vallons de Vilaine
- Département d'Ille et vilaine
- CDPENAF

Autres autorités

- MRAE,
- CNPF, INAO

Portée à connaissance

Le dossier a été remis, par la DGS, à la commissaire enquêtrice,

- dossier numérisé, par mail le 11 Septembre 2019.
- dossier papier, le 8 Octobre 2019.

Avant le démarrage de l'enquête, le 8 Octobre 2019, Mr le Maire et Mme Jégo ont organisé une réunion de présentation du dossier, où nous avons échangé sur les objectifs et enjeux du projet.
Mr le Maire m'a ensuite accompagnée pour une visite du bourg, de ces alentours et des lieux les plus importants pour l'enquête.

2.3 Déroulement de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 38 jours, du 30 Octobre 2019 9h00, au 7 Décembre 2019 12heures :

- Le dossier papier et le Registre de recueil des observations, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, ont été mis à disposition à l'accueil de la mairie de Bourg des Comptes, siège de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture
- Le dossier numérique était à disposition du public sur le site Internet de la ville, (www.bourgdescomptes.fr)
- Le dossier numérique était consultable par le public sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de Bourg des Comptes.

Des informations concernant le projet pouvaient, également, être obtenues auprès de la Mairie, 3 rue de La Mairie- 35890 Bourg des Comptes

J'ai assuré, à la mairie de Bourg des Comptes, les 4 permanences, comme prévues dans l'arrêté :

Lundi 30/10/2019	9h00 – 12h00	Démarrage de l'enquête
Mardi 12/11/2019	13h30 – 17h30	
Vendredi 22/11/2019	13h30 – 17h30	
Samedi 7/12/2019	9h00 – 12h00	Clôture de l'enquête

Pour assurer ces permanences dans les meilleures conditions possibles, Mr Le maire a mis à disposition la salle du conseil, avec un accès internet, salle parfaitement adaptée à l'accueil du public.

Le public a eu la possibilité d'émettre des observations

- Sur registre papier, mis à disposition dans les locaux de la mairie de Bourg des Comptes
- Par voie électronique sur l'adresse mail mairie@bourgdescomptes.com
- Par courrier postal adressé à la mairie
- Auprès du commissaire enquêteur lors des permanences

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête.

2.4 Participation du Public

La participation du public a été soutenue, notamment lors des permanences.

Nombre de personnes reçues : 48
Nombre Observations sur registre : 46
Nombre de courriers postaux : 11
Nombre de courriers électroniques : 3

2 collectifs sont intervenus

- collectif des riverains contre l'usine de Méthanisation
- collectif d'agriculteurs pour le développement de l'usine de Méthanisation

Le registre d'observations a été clos le 7 décembre à 12h00.
3 pages lui ont été rajoutés pour recueillir toutes les observations émises lors de la dernière permanence ainsi que la liste des courriers postaux et électroniques reçus.

2.5 PV de synthèse et Mémoire en réponse

Suite à la fin de l'enquête, j'ai rédigé le Procès-verbal de synthèse.

Conformément à la réglementation du Code de l'environnement, j'ai fourni au Maître d'ouvrage ce Procès-verbal le 13 décembre 2019 par mail et ai organisé une réunion avec Mr le Maire et Mme Jégo le 16 Décembre pour échanger sur les observations.
Un mémoire en réponse m'a été renvoyé par mail et par courrier le 20 décembre. par la Directrice Générale des services.

Le document *' Rapport partie 1 – PV de synthèse et mémoire en réponse'*
recense intégralement, les questions du public et de la commissaire enquêtrice et les réponses du maître d'ouvrage.

Le chapitre 7 du document *' Rapport partie 1- Rapport d'enquête'* reprend

- **toutes les observations émises lors de cette enquête, observations des PPA, du Public, de la commissaire enquêtrice et les réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage.**

Ces observations et réponses sont regroupées et classées par thème :

- Thème 1 - Urbanisation
- Thème 2 - Activités économiques
- Thème 3 - Déplacements
- Thème 4 - Tourisme et patrimoine
- Thème 5 - Environnement
- Thème 6 - Observations générales

3 ANALYSE DU PROJET

Préambule
Ce Paragraphe concerne l'analyse du projet par la Commissaire Enquêtrice.
Le formalisme suivant est adopté pour caractériser les synthèses faites dans les différents sujets développés

☺ *Avantage à prendre en compte dans le bilan*

😐 *Inconvénient nécessitant soit des précisions soit une modification*

Le projet, a été défini au sein d'une commission PLU, pilotée par la maîtrise d'ouvrage.
Les travaux ont été menés avec le soutien du bureau d'études Ouest'AM, dont l'assistance a été contractualisée dans le cadre d'un marché conjoint avec les communes de Guignen, Lassy, Saint-Senoux, Baulon, qui ont mené également un processus de révision de leur Plan Local d'Urbanisme.

3.1 Elaboration du Projet

Du fait

- des évolutions législatives et réglementaires depuis l'approbation du PLU en vigueur
- des évolutions démographiques prévisibles pour la commune, qui enregistre depuis 1968 une croissance constante
- de la nécessité d'être en compatibilité avec les évolutions du contexte juridique et législative intervenu depuis les années 2000

Mr Le Maire a lancé une réflexion en 2016 pour établir un nouveau projet de PLU, ayant pour orientations :

- la préservation du cadre de vie, la valorisation des trames vertes et bleues pour la protection de la biodiversité,
- l'ouverture à l'urbanisation du centre bourg, la mixité sociale, une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux, la possibilité de parcours résidentiel, …

- le développement d'équipements collectifs en adéquation avec l'augmentation de la population, la participation au développement des transports collectifs, le développement de liaisons douces,
- le maintien des activités commerciales, artisanales, de service, et la préservation des activités agricoles,
- la prévention des risques, notamment d'inondation

3.1.1 Concertation préalable

Elle a concerné les élus et le public. Elle est décrite au § 1 de ce document

☺ Les pièces administratives du dossier attestent que l'équipe en charge de définir le projet a mené les actions nécessaires pour informer, l'équipe municipale et le public, des objectifs et enjeux du projet ainsi que du processus de définition.
Au cours de l'enquête il n'a jamais été fait état d'un défaut d'informations sur le projet par le public

3.1.2 Enquête publique

Le processus d'enquête a été respecté pendant les 38 jours d'enquête :

- Condition d'accueil et contribution du personnel de la mairie
- Complétude du dossier
- Numérisation
- Affichage
- Recueil des observations
- ….

Il est à noter que la participation du public a été soutenue, notamment lors des permanences.
Un dialogue intéressant s'est souvent établi, au cours des permanences, entre la commissaire et les habitants mais également entre les habitants entre eux.

Les habitants se sont montrés intéressés par le projet pour mieux comprendre les évolutions de la commune mais ont essentiellement fait des observations concernant les impacts sur leurs biens ou leurs activités.

☺ Cette enquête a été très correctement organisée, conformément aux articles du code de l'environnement. Tous les acteurs concernés ont été informés dans le planning imparti. La numérisation a été traitée parfaitement. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté.

☺ Enquête organisée de façon optimale qui a permis à un nombre important d'habitants de s'exprimer

3.2 Urbanisation

Concernant l'urbanisation, le PLU affiche les objectifs

- axe 1 du PADD : Inscrire le développement urbain sur le centre et les entités urbaines annexes en priorisant le développement de l'habitat ainsi que des équipements dans ces secteurs.
- axe 2 du PADD : Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 4000 habitants*, afin de tenir compte de l'évolution démographique de la commune*

Des observations ont été faites par les PPA, en amont de l'enquête, sur les orientations proposées pour le scénario de développement de la population, l'offre de logements, la densité des opérations d'habitat, la consommation foncière, ….

3.2.1 Offre en logement

L'offre de logements du projet se répartit de la façon suivante :

- Gisement foncier du centre : 80
- OAP de l'enveloppe urbaine : 300
- OAP en extension de l'enveloppe urbaine : 120

Dans l'enveloppe urbaine du bourg, le potentiel de nouveaux logements représente environ 60% de l'offre

En extension de l'enveloppe urbaine du bourg, le potentiel de nouveaux logements représente environ 40% de l'offre ; il concerne

- 80 logements sur le site de La Pierre Blanche – 3ième tranche de l'OAP, à faible densité dans un site de verdure boisé, issue de décisions du PLU en cours afin de ne pas laisser ce site à l'abandon, suite à la fermeture de l'établissement médical qui l'occupait précédemment.
- au potentiel des changements de destination (20 logements), possibilité donnée aux propriétaires d'anciens bâtiments agricoles en pierre pour les transformer en logements afin d'éviter d'avoir une campagne avec des anciens bâtiments laissés à l'abandon
- une vingtaine de logements sur des parcelles contigües à des lotissements existants dans les secteurs de La Vigne, et de Mussais.

☺ Le projet répond au développement de l'urbanisation en enveloppe urbaine du bourg et en extension urbaine du bourg. Aucune nouvelle construction en zone agricole n'est autorisée excepté la réhabilitation de bâtiments agricoles en pierre, répertoriés dans le projet de PLU en changement de destination

Les PPA, DDTM et Pays des Vallons de Vilaine, ont fait remarquer que le projet de PLU

- va au-delà des orientations du SCOT, relativement au taux de desserrement des ménages.
- que les besoins en foncier estimés pour l'habitat sont sensiblement équivalents à la période précédente alors que la progression démographique apparait plus faible
- que l'inventaire des gisements fonciers dans le centre bourg n'est pas explicité et on ne sait pas à quoi correspond le potentiel de 80 logements indiqué

☺ La maîtrise d'ouvrage accède aux demandes et recommandations des autorités et propose de faire évoluer le projet pour qu'il soit cohérent avec les objectifs Supra, c'est à dire

- de réétudier les projections en besoin de logements en diminuant le taux de desserrement des ménages et en augmentant la durée du PLU
- de réétudier les projections en consommation foncière, en ôtant les équipements déjà construits au titre du PLU en cours, afin d'avoir un état plus représentatif de la réalité
- d'augmenter la temporalité du PLU, d'étaler l'urbanisation de parcelles
- d'être plus cohérent sur la spécification des densités
- de créer 3 OAP supplémentaires, classées en zone 1AUe, dans le périmètre du bourg, en les caractérisant clairement
- de déclasser la zone prévue à l'est du bourg de zone de 2AUe en N

😐 Les nouvelles orientations chiffrées ne sont pas calculées, elles vont nécessiter une évolution du projet PLU. La mise à jour devra permettre de mettre en évidence clairement les gains en foncier et l'impact sur l'offre en logements suite à ces évolutions de paramètres.

La création des 3 OAP, concernant les parcelles [AB n° 363, 364, 162, 163, 439], [A364], [A277],

- ☺ répond à une demande de clarification des PPA sur les échéanciers d'urbanisation mais également
- ☺ apporte une réponse favorable aux observations des propriétaires de ces parcelles qui avaient demandé leur passage en zone urbanisable à court terme

Par contre, d'autres observations, faisant état de demandes d'urbanisation de parcelles proches du bourg, n'ont pas reçu de réponse favorable du maître d'ouvrage.

- leur urbanisation impacterait défavorablement les objectifs fixés par le SCOT
- pour certaines parcelles, les urbaniser nécessiterait des travaux sur les réseaux qui ne sont pas prévus dans le projet de PLU

le choix a donc été fait

- de ne pas urbaniser les parcelles au Sud du bourg proche de la mairie et contigües à la vallée du Frolan afin de laisser ces terrains en zone naturelle
- de poursuivre l'urbanisation 'des dents creuses' dans des secteurs déjà urbanisé, à La Touche, La Courbe, La Butinais, … .
- de rapprocher l'urbanisation de la gare SNCF pour favoriser l'utilisation des transports en commun, SNCF et Bus

Etant donné le potentiel important de logement sur la commune, il est difficile d'argumenter pour faire évoluer la position de la maîtrise d'ouvrage sur ce sujet.

Il apparait aussi qu'une opposition larvée persiste par rapport à l'urbanisation du site de La Pierre Blanche, excentré par rapport au bourg.
A noter que l'urbanisation sur les sites de La Mussais et de La Vigne, également excentrés, n'ont pas fait l'objet d'observation.

La maîtrise d'ouvrage maintient ses orientations, qui sont pour la plupart en cohérence avec les choix faits dans le cadre du PLU en cours.
De plus, il apparait une volonté de constituer, à terme, dans ces secteurs, des quartiers résidentiels avec insertion paysagère à proximité de secteurs patrimoniaux, afin de fidéliser les habitants de la commune et de proposer, à ceux qui le souhaitent, un parcours immobilier sur la commune.

3.2.2 Mixité sociale

La mixité sociale est prévue au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Les nouveaux logements sociaux seront construits dans les OAP situées près du périmètre de centralité.

- ☺ Au sein du projet, il a été fait le choix, qui semble opportun, de ne pas faire de logements sociaux au sein des OAP excentrées, La Mussais, la Vigne, La Pierre Blanche, plus éloignés du centre bourg et des services.

L'utilisation plus fréquente de moyens de transport personnels pourrait être pénalisante pour des ayants droits à des logements sociaux.

- ☺ Le projet prévoit des logements sociaux, conformément aux orientations du SCOT, potentiel de 15% au sein des OAP prévues dans l'enveloppe urbaine du bourg.

3.2.3 Consommation foncière

La Consommation foncière du projet de PLU est évaluée à 65 ha sur 10 ans. Ceci représente +21 ha par rapport au PLU en cours.

	PLU en cours	Projet	*Delta*
	ha	ha	
Total de la consommation foncière	**43.9 ha**	**65 ha**	***+21 ha***
Consommation pour habitat	35,6 ha	21 ha	*- 14,6 ha*
Consommation pour Activités Economiques	6,8 ha	30 ha	*+23.2 ha*
Consommation pour Equipements et services	1,5 ha	8 ha	*+6,5 ha*
Consommation pour Tourisme et loisirs		6,25 ha	*+6,25 ha*

Une grande part de la consommation foncière concerne les zones d'activité.
Elles sont situées dans les secteurs de La Touche et du Mafay.

☺ On constate que bien que l'accroissement annuel du nombre de logements soit sensiblement identique sur la période précédente et la projection faite dans le projet, environ 40 logements/an, la consommation foncière est moindre pour l'habitat.

😐 Les projections en besoin de logements sont supérieures aux objectifs du SCOT,

Mais

☺ elles montrent un gain de la consommation d'espace au profit de l'habitat. L'utilisation et l'optimisation de gisements fonciers couvrent 19% des besoins en logements.

😐 Mais l'inventaire des gisements fonciers possibles dans le bourg n'est pas explicité dans le dossier

☺ La commune a bien pris en compte que l'accroissement démographique à considérer (1,8%) est moins important que les années précédentes ce qui a un impact sur la prévision de consommation foncière pour l'habitat par rapport à la période précédente.

☺ La commune prévoit bien de densifier l'enveloppe urbaine et d'optimiser les emplacements vacants dans le bourg

☺ La maîtrise d'ouvrage se laisse des capacités d'adaptation en fonction des fluctuations du contexte : la majeure partie de la consommation foncière envisagée concerne des projets à long terme, zones classés en 2AUe. Leur utilisation sera soumise à une modification du PLU et à une nouvelle analyse en fonction de la situation du moment

3.2.4 Equipements

L'objectif affiché par la commune est d'assurer l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée, et de conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire, soit une prévision de consommation foncière de 8 ha.

Ce sont essentiellement des projections à long terme avec des emplacements réservés pour des installations futures si le besoin est avéré

- Sud de la Mairie : équipement sportif, proche des écoles
- Equipements et installations sportives – Les Noës
- Restaurant scolaire
- Salle d'animation
- Espace vert de loisirs
- Ecomusé
- Extension du cimetière à l'ouest
- Salle multi-activités au nord dans le secteur de La Janaie
- Salle des fêtes en entrée de bourg, Rue de Laillé

Le public a attiré l'attention sur la sécurité routière au niveau du secteur des Noës et sur les risques de prévoir une aire de stationnement de l'autre côté de la RDn°77 par rapport au complexe des Noës.

3.3 Activités économiques

Le projet de PLU affiche l'objectif '*Conforter l'activité économique'* (axe 3 du PADD)
Les activités économiques de la commune concernent essentiellement l'agriculture, l'artisanat, le commerce et le tourisme vert.

3.3.1 Activités agricoles

Sur la commune, l'occupation des sols est en majorité dédiée à l'activité agricole.
Les terres classées en zone A représentent environ 1400 ha soit 66% du territoire de la commune et celle en zone N, hors STECAL et Forêt 10%, l'activité agricole pouvant se pratiquer en zone A et en zone N. L'activité agricole concerne 27 exploitations sur le territoire communal.

- ☺ L'activité agricole est une activité économique importante pour la commune, la majorité du territoire est dévolue à l'agriculture (près de 70%)

Dans le cadre du dynamisme agricole de la commune, il est à noter le projet privé de site de méthanisation, porté par un certain nombre d'agriculteurs, regroupés en collectif, dont le permis de construire est en cours d'étude pour une implantation sur un terrain de l'autre côté de la route, RD48, face au parc d'activité du Mafay.
Par contre, il existe une réelle difficulté de faire cohabiter activités agricoles et habitation en zone agricole. Ce projet rencontre une très forte opposition de riverains potentiels, regroupés en collectif 'contre l'implantation d'un site de méthanisation', qui ont exprimé leurs doléances via des observations, **bien que ce projet soit hors du périmètre du projet de PLU, puisque le permis de construire est étudié au titre du PLU en cours.**

La Consommation foncière du projet de PLU est évaluée à 65 ha sur 10 ans.
Ceci représente +21 ha par rapport au PLU en cours.
La consommation de zones naturelles et agricoles est évaluée à 39 ha.

Par rapport au PLU en cours le projet de PLU se situe de la façon suivante

	PLU en cours	Projet	*Delta*
	ha	ha	
Total de la consommation zones N et A	**23 ha**	**39 ha**	
Consommation pour habitat	14,7 ha	7 ha	*-7,7 ha*
Consommation pour Activités Economiques	6,8 ha	26 ha	*+19,2 ha*
Consommation pour Equipements et services	1,5 ha	5,4 ha	*+3,9 ha*
Consommation pour Tourisme et loisirs		1 ha	*+1 ha*

- ☺ La prévision de consommation des terres agricoles pour l'habitat est inférieure à celle de la période précédente

- ☺ Le mitage en zone agricole est limité et réglementé, il ne concerne que les sièges d'exploitations ou les changements de destination, réhabilitation de bâtiments agricoles en pierre nommément répertoriés dans le PLU.

- ☺ La plus grande part de l'emprise sur les terres agricoles concerne le développement des activités et notamment l'agrandissement de la zone d'activité du Mafay, secteur retenu par la communauté de communes, ce qui est une plus-value pour le développement du bassin d'emploi.

3.3.2 Activités Forestières

L'activité forestière est une activité autorisée sur la commune.

Des parcelles sont classée en zone Nf, secteurs boisés de la commune non couverts par une protection EBC (Espaces Boisés Classés) afin de permettre et faciliter la gestion et l'exploitation forestière.
Au cours des permanences, une personne s'est dite intéressée par le développement de ce type d'exploitation sylvicole en zone A et Nf.

- ☺ Le projet de PLU prévoit la possibilité d'exploiter des zones forestières en zone Nf et permet donc de répondre favorablement à des développements d'activité de ce type sur son territoire.
- 😐 Afin de répondre à des besoins d'exploitation sylvicole, il est nécessaire d'étudier l'adéquation du règlement littéral en zone A : est-il possible de le faire évoluer afin d'autoriser la possibilité de construction de bâtiments dédiés à l'exploitation sylvicole au même titre qu'il est possible de le faire pour l'exploitation agricole.

3.3.3 Activités artisanales et industrielles

Les activités artisanales sont essentiellement réparties en 2 secteurs sur la commune, La Touche et Le Mafay.

- ☺ Les orientations d'évolution de la commune confortent les secteurs d'activités déjà existant La Touche et Le Mafay, il n'en est pas créé d'autres.

- ☺ L'extension du secteur de la Touche (+5ha) répond aux besoins d'expansion des artisans et des commerces déjà implantés et permet offrir des nouvelles possibilités d'installation proches du bourg.

- ☺ L'extension du secteur du Mafay (+25ha) répond à la volonté de la communauté de commune, Vallon de Haute Bretagne Communauté, de fournir une offre à des entreprises d'envergure à dominante industrielle, proche de l'axe Rennes-Nantes, excentrée par rapport au bourg. C'est un parc structurant à l'échelle du SCOT qui a l'avantage de créer un nouveau bassin d'emploi pour Bourg des Comptes mais également les communes limitrophes.

Au cours de l'enquête publique, le collectif '*contre l'implantation d'un site de méthanisation'* a exprimé son profond désaccord face à cette extension du secteur du Mafay opposant :

- une incompatibilité avec des orientations du SCOT, du fait d'une augmentation des risques routiers pour les habitants de ce secteur et de la dégradation des paysages et du cadre de vie
  - Rappel : le site est considéré comme un parc structurant à l'échelle du SCOT, des études d'impact ont été conduites sur le sujet

- la facilitation d'implantation du site de méthanisation, [projet privé porté par un certain nombre d'agriculteurs], face au futur parc d'activité du Mafay,
  - Rappel : Le site de méthanisation est hors du périmètre du projet de PLU, le permis de construire étant à l'étude au titre du PLU en vigueur, cette enquête n'a pas d'avis à donner sur ce projet

3.3.4 Activités commerciales

L'objectif est de pérenniser les commerces existant et permettre le développement de nouveaux commerces de proximité.

Les commerces de proximité sont essentiellement situés dans le périmètre de centralité du bourg.
Dans les secteurs de La Touche et du Mafay, il existe des commerces mais liés aux activités artisanales.

Les PPA, DDTM et Pays des Vallons de Vilaine, ont fait remarquer que le projet de PLU ne devait pas intégrer le secteur de La Janaie dans le périmètre de centralité, qui n'avait pas vocation à accueillir du commerce de détail

La maîtrise d'ouvrage accède à ces demandes

☺ La maîtrise d'ouvrage propose de modifier le règlement afin que
- le commerce de détail et de proximité ne se développe que dans le périmètre de centralité, dont sera exclu le site de La Janaie
- dans le périmètre de centralité, les rez-de-chaussée commerciaux soient protégés
- sur les secteurs de la Touche et de Mafay, seules les extensions des commerces existants seront autorisées

La DDTM ouvre une possibilité quant à l'agrandissement du supermarché actuel et à son implantation sur le secteur de La Janaie.

😐 J'attire l'attention sur le nombre restreint de commerces de détail dans le bourg et que ce supermarché actuellement en périmètre de centralité est unique. Son déplacement sur le secteur de La Janaie demande réflexion et étude car il risque d'impacter les autres commerces du périmètre de centralité. Une fois que les habitants iront à la Janaie en voiture et auront une offre commerciale plus importante, ils risquent de se détourner des autres commerces de proximité

Le public n'a fait aucune observation concernant ce sujet.

3.3.5 Activités de Tourisme

La commune a plusieurs atouts favorables au développement du tourisme vert : la Vilaine, des sites touristiques, un monument historique, un camping, des circuits de randonnées, …

Son objectif est donc de conforter ces atouts

☺ Afin d'encadrer ce développement d'activités en campagne et de protéger les sites, le Projet de PLU a défini un STECAL touristique de 6,25 h, en zone N, concernant l'extension du camping dans le secteur de La Courbe, et au Nord du secteur de La Touche, un projet touristique comportant la réhabilitation du manoir existant, de l'hébergement, des activités de loisirs, de restauration et de service.

☺ La maîtrise d'ouvrage précisera dans le projet de PLU, en zone N, le règlement spécifique pour le STECAL, concernant les droits à construire, l'emprise au sol des constructions, …

Le public n'a fait aucune observation concernant ce sujet.

3.4 Déplacements

Le projet de PLU affiche l'objectif '*Faire des déplacements un enjeu stratégique, en améliorant le maillage entre les diverses entités, les cheminements et l'accès aux transports en commun'* (axe 5 du PADD)

Les déplacements concernent les déplacements sur la commune et les déplacements vers l'inter-communauté et le bassin rennais

3.4.1 Déplacements sur la commune

Le projet de PLU prévoit un périmètre de centralité où, avec un certain nombre d'ajustements suite à l'enquête public, seront concentrés les commerce de proximité, les équipements, les services.
Le projet de PLU

- ne prévoit pas de modification de l'infrastructure routière du bourg.

- prévoit un renforcement des liaisons douces, des aires de stationnement
- prévoit une densification des secteurs urbains proches des accès aux transports en commun (train et bus)

Concernant ce thème, le projet de PLU n'est pas suffisamment détaillé

- 😐 Le projet de PLU doit présenter le schéma global du réseau de liaisons douces (existantes et à venir) pour mieux comprendre le maillage et le service offert.

- 😐 Le projet de PLU devrait décrire plus précisément les travaux réalisés pour l'accès aux zones urbanisées en extension de de l'enveloppe urbaine, telle que l'OAP de La Mussais.

- 😐 Conformément à une recommandation de la DDTM, le Maître d'ouvrage s'engage à étudier le rapport de la communauté de communes mais on n'a pas d'informations sur les items qui pourrait avoir des impacts sur le projet de PLU et entrainer des orientations nouvelles et des mises à jour.

- 😐 Le projet de PLU prévoit une progression démographique, donc un accroissement de la circulation routière dans le bourg, l'adéquation de l'infrastructure et des potentialités de stationnement notamment au plus près des accès aux transports en commun ou au co-voiturage n'est pas explicitée

3.4.2 Déplacements vers l'inter-communauté et le bassin rennais

Le réseau routier autour de Bourg des Comptes est bien développé et de responsabilité départementale

Deux projets de responsabilité départementale (hors périmètre du projet de PLU et de cette enquête publique) sont identifiés

- amélioration des accès au bourg par RD n°77, dans le secteur de La Touche; ces travaux sont déjà définis
- amélioration de la circulation sur la RD 48 qui rejoint la RN 137, axe Rennes-Nantes ; ces travaux sont en enquête publique.

Ces deux sujets ont fait l'objet de plusieurs observations de la part du public, concernant la dangerosité

- de l'accès au bourg par la route de Laillé
- de l'accès aux divers hameaux le long de la RD48, axe très chargé le matin et le soir
- du risque inhérent à un agrandissement de la zone d'activité du Mafay.

Concernant ce thème, le projet de PLU n'est pas suffisamment détaillé

- 😐 Le projet de PLU, bien que ça soit hors de son périmètre, devrait mettre en avant cette amélioration de la sécurité routière prévue à terme.

3.5 Environnement

Sur la commune, on ne recense pas de milieux naturels remarquables, pas de site Natura 2000, de dossier de protection d'écosystème sur la commune, de Znieff de type 2, de zone de protection des oiseaux.

En dehors des zone urbaines, les territoires de la commune sont classés en zones A et N, Nf.
L'évolution des activités et des extensions d'habitation dans ces zones sont réglementées.

☺ Le règlement littéral est très limitatif, ne permet pas l'urbanisation et restreint les possibilités d'extension et de nouvelles habitations. Ceci permet d'éviter des nouvelles ruptures écologiques ou d'aggraver celles qui pourraient exister

Sur les sites d'extension d'urbanisation, il y a eu un recensement des bois, des haies bocagères, des EBC, des cours d'eau, des zones humides.
La Commission Permanente de la Commission Locale de l'Eau du SAGE a validé l'inventaire communal des zones humides.
Le règlement impose des études complémentaires et des mesures de compensation si besoin, dans le cas de travaux d'extension sont envisagés aux alentours d'une zone humide, d'EBC, …

😐 Malgré ces actions, il a été identifié des manques sur le recensement de zones humides. La DDTM demande, au-delà des informations sur les plans de zonage, d'annexer au rapport de présentation la liste des zones humides, des EBC, des ruisseaux, …

Dans les zones d'OAP, un ingénieur écologue est intervenu pour faire l'inventaire et réaliser un diagnostic environnemental. Les projets sont définis en respectant la trame verte et bleue.
Des marges de recul sont imposées aux abords des ruisseaux et des zones humides
Les zones humides sont répertoriées et doivent être maintenues, protégées, valorisées, … conformément au code de l'urbanisme 123-1 – loi paysage Art L151-23, et Code de l'environnement 123-12 et au SDAGE Loire-Bretagne.

😐 La description des OAP, dans le document Pièce 4-OAP du dossier, devrait décrire les caractéristiques environnementales à protéger au sein de chaque OAP

Le règlement littéral prévoit de protéger et préserver les zones humides et assure la conformité la Loi Paysage, aux codes Environnement et Urbanisme, au SDAGE. Il s'applique aux zones existantes ou à celles qui pourraient être identifiées ultérieurement.

La commune étant en zone inondable, elle applique un PPRI, le PPRI Moyenne Vilaine. Le règlement impose des obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.
La réalisation de travaux ou d'aménagements autorisés doit être accompagnée de mesures de compensation des impacts hydrauliques; Lors de la demande de Permis de Construire, les résultats d'une étude hydraulique peuvent être nécessaires en fonction de l'emplacement considéré.

😐 Le PPRI est prévu d'être appliqué mais les contraintes inhérentes ne sont pas clairement explicitées

Concernant les eaux usées, il est indiqué que la capacité de la station d'épuration est en adéquation avec la progression démographique envisagée. Il n'y a pas à prévoir de nouvelle station d'épuration pendant la durée du projet de PLU

😐 L'emplacement réservé n°2 n'est donc pas nécessaire
😐 Il aurait été intéressant d'avoir dans les annexes les résultats de l'étude qui démontre l'adéquation de la station actuelle

Concernant les eaux pluviales, il est indiqué que les obligations d'aménagements pour limiter les eaux de ruissellement, lors de nouvelles constructions seront décrites lors de l'actualisation du schéma directeur des Eaux Pluviales

😐 Il aurait été intéressant d'avoir des précisions sur les évolutions éventuelles, le planning de l'actualisation et de son application.

3.6 Nuisances

Le projet n'aggrave pas les risques technologiques qui sont minimes
Le risque TMD concerne essentiellement l'axe Rennes-Nantes, RN 137, mais il est très éloigné du bourg
On ne recense pas de site pollué sur la commune.
Les nuisances sonores dues essentiellement à l'axe Rennes-Nantes, RN 137, et la voie de chemin de fer pour lesquelles des marges de recul sont prévues (300m pour la nationale) et (250m pour la voie de chemin de fer)
La zone d'activité la plus importante, la Mafay est excentrée par rapport au bourg

Le risque de sécurité routière est avéré sur la RD n°48, il a été mis en avant par plusieurs observations du public. Des actions sont prévues à terme par le département. Les travaux envisagés ont fait l'objet d'une enquête publique

3.7 Observations générales

Suite aux différentes observations et analyses, il apparait que des mises à jour des documents du dossier (RP, OAP, Règlements Littéral et Graphique) vont être nécessaires.

La liste ci-dessous recense un certain nombre d'items.
Elle n'est évidemment pas exhaustive. A la suite de ce rapport d'enquête, d'autres mises à jour seront vraisemblablement identifiées par la maîtrise d'ouvrage, notamment pour répondre aux demandes d'amélioration du projet.

<u>Urbanisation</u>

- description plus précise des gisements fonciers de l'enveloppe urbaine

- mise en évidence de la conformité du scénario avec les orientations de densité du SCOT : les différents tableaux des documents RP et OAP qui explicitent le nombre potentiel de logements devront être mis en cohérence

- modification du règlement afin que le commerce de proximité ne puisse se développer qu'au sein du périmètre de centralité.

- Evolution du périmètre de centralité par rapport au secteur de la Janaie.

- seules les extensions des commerces existants seront autorisées sur les secteurs de la Touche et de Mafay

- identification de des 3 nouvelles OAP avec leur description : parcelles [AB n° 363, 364, 162, 163, 439], [A364],

- amélioration de la description des OAP dans le document OAP ; elle est trop succincte. Elle devrait être plus précise et plus détaillée, ou faire référence aux paragraphes des autres documents du dossier où on peut trouver les informations intéressantes. Les schémas doivent être repris, ils sont peu lisibles.
  il est indiqué qu'un propriétaire peut être maître d'ouvrage pour une OAP. Le document de description actuelle est notoirement insuffisant pour qu'il puisse assumer cette fonction sans problème, à moins qu'ultérieurement soit prévu un cahier des charges lorsque l'urbanisation est décidée. On peut faire référence aux observations C8 et C9 où le propriétaire et le lotisseur contestent l'emprise définie pour l'OAP.

L'extension des zones d'activité gagnerait à être identifiée en OAP.

- suppression des parcelles AB64 et AB65 du périmètre de la Zone Réservée n° 15, suite à la réponse de la maîtrise d'ouvrage aux observations réf R27 et C6.

- modification du zonage des parcelles A687 et A688 qui passent de zone 2AUE en zone N, du fait de l'existence d'un document notarié les concernant.

- mises à jour des plans de zonage,
    - en cohérence avec les modifications apportées aux autres documents
    - pour corriger beaucoup de noms de lieux-dits erronés

Environnement

- Le secteur d'extension du parc d'activités de la Touche est concerné par plusieurs secteurs humides qu'il vaut mieux ôter du parc d'activité : ceci nécessite de réétudier l'implantation du parc si la surface opérationnelle de 5 ha doit être maintenue conformément à la réserve foncière prévue par le SCoT.

- les inventaires des zones humides, des haies et des cours d'eau devront être annexés au RP, la représentation sur le plan de zonage n'est pas suffisante

- Les cartes de l'espace naturel sensible potentiel, des unités de paysages et des itinéraires de randonnées sont à reprendre.

- La carte les secteurs de préemption du Département sera annexée au RP

Diagnostic

- il est écrit : 'Aucun projet de méthanisation n'est en cours sur la commune de Bourg des Comptes' (RP pièce 2.1 §6.2.2 Biomasse P101) : à corriger au regard du projet de méthanisation en cours d'instruction sur la commune.

Déplacements :

- plan complet de réseau de liaisons douces

- impacts de la DUP concernant la sécurisation de la RD n°48

- description des mesures mises en place pour sécuriser les accès routiers et liaison douce au secteur de La Mussais

- description des mesures et amélioration prévues dans le secteur de La touche pour sécuriser l'entrée du bourg

Marges de recul :

- Les marges de recul ont été indiquées dans le règlement littéral.
  Les marges de recul devront apparaitre sur le plan de zonage.

Emplacements réservés

- parcelles n° AB 64 et AB65 à enlever du périmètre de la zone réservée n°15, dans laquelle elles ont été intégrées par erreur

- ajout d'un emplacement réservé entre la RD n°48 et la RN n°137, dans le cadre de la DUP concernant la sécurisation de la RD n°48

STECAL

- règlement de la zone NL à modifier pour limiter fortement les possibilités d'aménagements: une emprise maximale des constructions nouvelles sera définie, seuls les aménagements légers seront autorisés, des précisions seront apportées sur l'emplacement où seront autorisées de nouvelles constructions.

- Précisions sur les possibilités d'extension sur le secteur de camping.

Exploitations forestières

- adéquation du règlement sur les zones Nf et A à confirmer pour ce type d'exploitation (observation réf R41, CE3)

Changements de destination

- mise à jour des changements de destination n°14 et15 conformément à la demande de l'observation réf C8

- possibilités concernant les surfaces d'annexes à préciser en concertation avec les 5 communes en processus de révision de leur PLU

Indicateurs de suivi : étudier la possibilité de rajouter les indicateurs suivants

- évolution des déplacements : nombre de véhicules /jour sur les RD, pourcentage de mobilité professionnelle

- évolution de la biodiversité : points de fragilité des continuités écologiques et leur évolution

- assainissement : Qualité de l'eau rejetée, nombre de dossier de mise aux normes des assainissements autonomes

Sujets qui demandent une analyse complémentaire ou pour lesquels des réponses intéresseraient les personnes ayant émis des observations

- Projet d'exploitation sylvicole de Mme Muller

- Demande par Mr Gautier de Carville de changement de zonage de N à A pour la parcelle D 282, aux alentours des lieux-dits du Boschet et de la Cadiais, pour laisser la possibilité à un transfert d'élevage de porc de la ferme du Boschet vers cette parcelle.

- Concernant l'observation de Mr et Mme Lesage (R02) souhaitant un agrandissement de la réserve collinaire qu'ils exploitent. Il leur ait demandé de traiter avec le SAGE. Une reprise de contact concernant les démarches à réaliser pourrait les aider
  De même concernant les démarches vis-à-vis du cadastre

- Il aurait été intéressant que la commission de PLU donne son avis également sur les sujets suivants. Une nouvelle OAP est envisagée sur les parcelles n°AB 364 avec une densité de 25 logements. Une observation (R39) a été faite concernant le type possible de constructions sur la parcelle, sachant que si des petits collectifs étaient autorisés ils surplomberaient les maisons de la rue du Bel Air, les terrains étant en contrebas.
  L'OAP pourrait-elle prendre en considération, en partie, cette observation au moins dans

l'orientation des éventuelles constructions, afin de préserver la tranquillité des habitants déjà installés.

- la priorité à l'urbanisation a été donnée à d'autres parcelles plus proches du centre bourg, d'habitations existantes, de la gare, … au détriment de la parcelle n° YC48 (qui repasse de 2AUe en A). Mr Vallée, le propriétaire, exprime des doléances sur la perte financière et la difficulté d'exploiter des parcelles proches d'habitation.
  Du fait de la situation et de la difficulté de cultiver cette parcelle YC48, très proches d'habitations, il aurait été intéressé par un échange de terres plus proches de son siège d'exploitation.

- Si des habitations doivent être construites en contiguïté de parcelles agricoles est-il possible de prévoir, dans le règlement, des contraintes d'implantation côté terrain urbanisé, afin de diminuer les difficultés d'exploitation pour les agriculteurs.
  Une réflexion globale entre les cinq communes (Bourg des Comptes, Lassy, Saint-Senoux, Gignen, Baulon) ne serait-elle pas intéressante ?

- Les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations [réf.C6] de Mme Porteu-Ricard concernant
  - le délaissement du Four à Pain à la ville
  - l'opposition du passage d'une liaison douce sur sa propriété

  demandent à être précisées

- Concernant le quartier de la Touche, Le Maître d'Ouvrage indique que les travaux de sécurisation de circulation routière et piétonnière autour de la RD77, en entrée du bourg, ne dépendent pas de la commune mais de l'agence départementale des Vallons de Vilaine et de Redon.
  il serait intéressant, pour les riverains, d'avoir quelques informations calendaires sur la planification de ces travaux et sur les modalités associées ou avoir un point de contact où se renseigner suite aux observations R18, R23, R24

- Ecomusée – emplacement réservé n°15 : la réponse à l'observation indique qu'il est souhaitable que la commune et la DRAC se concertent. Les actions sont à mener, par les propriétaires, la commune ? Les propriétaires sont en attente de précision.

- Le petit patrimoine 'à conserver' identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est protégé. Il doit faire l'objet d'une déclaration préalable en cas de travaux de restauration et d'un permis de démolir en cas de destruction.
  Un complément d'informations serait intéressant à noter concernant les 'devoirs' des propriétaires.
  Le propriétaire d'un petit patrimoine qui fait partie du recensement est-il tenu de l'entretenir et de ne pas le laisser à l'abandon.

- Le projet de la Pierre Blanche se situe dans une zone à enjeux s'agissant notamment de la trame verte. Le projet, déposé à la commune, a fait l'objet d'études spécifiques (volet paysager notamment) pour en limiter l'impact
  Il aurait été intéressant, pour rassurer les habitants, que le MO rappelle les compensations prévues pour limiter les impacts sur l'environnement dans le cadre de l'urbanisation du Domaine de La Pierre Blanche.

4 Conclusions de la commissaire enquêtrice

Au cours de cette enquête, j'ai étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public et les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU.
J'ai tenu 4 permanences, reçu 48 personnes, analysé 60 observations du public, 28 observations des PPA.
J'ai réalisé une visite de la commune avec Mr Le Maire et me suis rendue à 2 reprises sur des lieux suite à des observations du public pour mieux me rendre compte des lieux.
J'ai participé à deux réunions avec la maîtrise d'ouvrage et ai eu la possibilité d'avoir les contacts nécessaires pendant la durée de l'enquête.
J'ai présenté les résultats de l'enquête dans le procès-verbal de synthèse auquel la Maîtrise d'ouvrage m'a répondu par un mémoire en réponse
J'ai également eu en communication le mémoire en réponse fait aux PPA.

Suite à toutes ces actions, j'émets les conclusions suivantes

La commune de Bourg des Comptes est une commune rurale qui s'étend sur une superficie de 2300 ha et a une population 3300 habitants (source 2017).
Cette commune se situe dans le bassin rennais, environ à 30 Kms de Rennes, 50 Kms de Redon, 10kms de Bain de Bretagne.
Elle est proche de l'axe routier important Rennes-Nantes, la RN N°137, qui borde la commune à l'est.
Elle est traversée par une route départementale importante la RD n°48, qui permet de relier l'axe Redon-Rennes à l'axe Rennes-Nantes, sans passer par Rennes.
Bourg des Comptes fait partie de la communauté de commune 'Vallon de Haute Bretagne Communauté' et du périmètre du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine qui regroupe deux intercommunalités, Vallons de Haute Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté.

La commune est très vallonnée et sillonnée par plusieurs cours d'eau, dont La Vilaine, qui borde la commune à l'ouest. La commune a un potentiel pour le tourisme vert, du fait de la vilaine mais également de chemins de randonnée. .
Bourg des Comptes a un caractère agricole, environ 90% de sa surface est identifiée en zone agricole et naturelle

L'habitat est réparti en plusieurs secteurs
- zones urbanisées du bourg
- zones urbanisées en extension de l'enveloppe urbaine : La Touche, La Mussais, La Vigne, La Pierre Blanche
- Hameaux dispersés sur tout le territoire en zone agricole.

Depuis les années 1970, la commune enregistre une croissance constante de sa population, elle a triplée en 45 ans entre 1968 et 2013, notamment avec une arrivée de nouveaux habitants désireux de s'implanter dans la commune.
La commune est donc dans une dynamique de croissance positive, même si un ralentissement est observé depuis ces cinq dernières années, tout en ayant gardé une identité rurale.
Le bassin d'emploi est relativement restreint et concerne essentiellement, les services, le commerce et l'artisanat. L'activité agricole
Le commerce est essentiellement un commerce de détail et de proximité, il est concentré dans l'enveloppe urbaine du bourg.
Deux zones d'activité économiques sont implantées, l'une proche du bourg plus tournée vers l'artisanat, l'autre proche de la RN137, où sont implantées des entreprises à caractère plus industriel.
Ces 2 zones sont actuellement saturées et il existe de nouvelles demandes d'implantation qui ne peuvent pas être satisfaites.

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2006, et sa révision était devenue nécessaire pour le rendre compatible avec les nouveaux contextes législatifs et juridiques et les évolutions des codes de l'urbanisme, de l'environnement et rural.
Conformément aux orientations du SCOT, le projet de PLU doit respecter le principe d'une gestion économe de l'espace, permettre la maîtrise de l'urbanisme pour les 10-15 ans à venir, tout en permettant le développement de la commune. Il doit également être compatible avec la politique intercommunale.
Le projet de PLU a été construit dans le cadre de la commission PLU avec en soutien un cabinet d'étude. Il a été soumis à l'avis des élus avant d'être mis en enquête publique. Il devra être approuvé par le conseil municipal.

Les principales orientations du projet de PLU sont les suivantes, elles sont décrites dans le document PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

- Inscrire le développement urbain sur le centre et les entités urbaines annexes en priorisant le développement de l'habitat ainsi que des équipements dans ces secteurs,

- Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 4000 habitants, afin de tenir compte de l'évolution démographique de la commune

- Conforter l'activité économique, en développant les parcs d'activité, en soutenant les activités commerciales et agricoles, et en consolidant le tourisme

- Assurer un développement harmonieux et durable du territoire, en modérant la consommation des espaces agricoles, et en protégeant les espaces naturels, les paysages et le patrimoine

- Faire des déplacements un enjeu stratégique, en améliorant le maillage entre les diverses entités, les cheminements et l'accès aux transports en commun.

L'enquête publique a suscité l'intérêt des habitants de la commune qui sont venus nombreux et ont émis un nombre important d'observations.

Il apparaît comme souvent, que l'intérêt du public est orienté en majorité vers l'impact du PLU sur la propriété et moins sur les axes de développement de la commune. La commune aura la charge d'y faire adhérer le plus grand nombre.

Les réponses du maître d'ouvrage à chacune des observations des PPA et du public sont répertoriées dans leur intégralité dans le rapport 1ère partie.

Le scénario de développement de la commune, en logements et équipements de service, est basé sur une estimation du nombre d'habitants et du besoin en logement sur la période du PLU.
L'évolution démographique apparait moins importante ces dernières années que dans la décennie précédente. Le projet de PLU en tient compte et s'appuie sur un accroissement de 1,8% conformément aux orientations du SCoT.
Sur la commune, le taux de desserrement des ménages a diminué moins vite que sur le département et l'intercommunalité. Pour effectuer sa projection, la commune s'est basée sur un taux légèrement plus élevé que le taux préconisé par le SCoT. La DDTM demande à la commune d'appliquer le taux de 2,4%.
Concernant le développement de l'habitat, la commune a choisi d'urbaniser plus de 20 ha dont 17 ha en extension des enveloppes urbaines.
La DDTM fait état d'une dispersion spatiale de l'habitat.
Le projet prévoit

- de poursuivre l'urbanisation du projet de La Pierre blanche (décidée lors du PLU précédent et qui permet de valoriser ce site laissé à l'abandon suite au départ de l'établissement médical),

- d'urbaniser des parcelles dans l'enveloppe de La Mussais et de La vigne qui n'étaient pas des parcelles cultivées et d'accès difficile pour des agriculteurs,
- d'urbaniser une parcelle proche de la gare, pour améliorer la proximité avec les transports en commun, cette parcelle étant contigüe à des lotissements existants
- d'urbaniser des 'dents creuses' dans le secteur de La Touche et de La Courbe
- de proposer les logements sociaux au plus près du bourg.

Sinon, les autres parcelles urbanisables sont proches du centre bourg.
Il n'y a pas création de nouvelle zone d'extension urbaine.

La commune a conscience que l'offre potentielle de logements est sensiblement plus importante que le besoin, mais n'a pas prévu d'urbaniser l'ensemble à court ou moyen terme.
Une grande partie de ces zones est classées en 2AUe, elles ne seront donc urbanisables qu'à long terme, en fonction des besoins, sur la base d'une modification du PLU, c'est de la réserve foncière.
Le projet explicite la définition d'un scénario au fil de l'eau, avec le suivi d'un grand nombre d'indicateurs, notamment concernant la consommation foncière et le logement, ce qui permettra de faire le choix ou non d'urbaniser ces zones classées en 2AUe.

Il manque l'inventaire précis des potentialités de gisement foncier et de densification dans le bourg.
Une autre demande des PPA concerne la conformité aux objectifs de densité du SCoT. Pour certaines zones urbanisables, les densités affichées sont inférieures à l'objectif de densité minimale du SCoT.

Pour pallier ces réserves, le maître d'ouvrage propose d'amender le projet et de faire les modifications suivantes

- augmentation de la temporalité du PLU qui sera explicitée sur une période supérieure à 10 ans
- taux accroissement de la population 1,8% par an
- taux de desserrement des ménages 2,4%
- mise en cohérence des différents documents concernant les objectifs de densité
- création de 3 nouvelles OAP pour les zones urbanisables afin d'être plus précis sur les plans d'aménagement, les densités, les échéanciers, les plans d'accès, les caractéristiques environnementales
- clarification du diagnostic de gisement foncier dans le bourg
- clarification de l'échéancier d'urbanisation des parcelles

Ces évolutions doivent permettre de proposer un projet plus conforme aux orientations du SCoT, mais les résultats de cette nouvelle analyse ne sont pas disponibles à ce jour

Les autres choix du projet sont maintenus. Il n'y aura pas d'identification de nouvelles zones constructibles malgré les demandes de certains propriétaires.
Il n'y aura pas de dérogation concernant des constructions en zone A. Les seules possibilités concernent les changements de destination nommément recensés.

Dans le document OAP, les descriptions de chaque OAP est très succincte. Il serait intéressant d'améliorer ce document et d'avoir une description de chaque OAP plus claire et précise.

L'activité économique est concentrée sur 2 zones, la Touche et le Mafay qui sont à ce jour saturées. Dans le cadre des orientations du SCoT, l'extension de ces 2 zones est préconisée, notamment pour donner la possibilité

- au niveau de la Touche, extension de 5ha au profit du secteur artisanal
- au niveau du Mafay, extension de 25 ha pour créer un parc structurant à l'échelle du SCOT, zone d'activité intercommunautaire plus industrielle proche de l'axe routier Rennes-Nantes.

Ces extensions sont bien prévues dans le projet.
Elles impliquent une consommation foncière en terres agricoles de 25,7ha; c'est la part la plus importante [Habitat: 7,1ha, équipements: 5,4ha, Tourisme : 1ha]
Elles permettent de fournir un nouveau bassin d'emplois.

Au cours de l'enquête publique, le collectif 'contre l'implantation d'un site de méthanisation' a exprimé son profond désaccord face à cette extension du secteur du Mafay opposant :

- une incompatibilité avec des orientations du SCOT, du fait d'une augmentation des risques routiers pour les habitants de ce secteur et de la dégradation des paysages et du cadre de vie
- la facilitation d'implantation d'un site de méthanisation, [projet privé en cours d'instruction] auquel le collectif est fermement opposé

Le projet de méthanisation est hors du périmètre de l'enquête publique, puisque le permis de construire est étudié au titre du PLU en vigueur. Aucun avis n'est à formuler sur ce projet dans le cadre de cette enquête

Le parc d'activité du Mafay est un parc structurant de l'inter-communauté, à ce titre il fait l'objet d'une étude d'impact et d'implantation.

La sécurité routière des accès est également hors du périmètre de cette enquête publique, elle est traitée dans un autre projet au titre du département, la sécurisation de la RD48.

Concernant le commerce, l'objectif est de pérenniser les commerces existant et permettre le développement de nouveaux commerces de proximité.

Le projet manque de clarté par rapport à la volonté de développement du commerce de proximité et de détail dans le centre bourg.

Le maître d'ouvrage propose d'amender le projet et de faire les modifications suivantes

- ajustement du périmètre de centralité du bourg par rapport au site de la Janaie,
- modification du règlement pour n'autoriser le commerce de proximité que dans le périmètre de centralité
- modification du règlement pour interdire l'ouverture de nouveaux commerces et n'autoriser que les possibilités d'extensions de commerces existants dans les zones de la Touche et du MAfay.

Concernant l'agriculture, le projet conforte la volonté de la commune de lui garder son caractère agricole.

Le règlement interdit le mitage en zone agricole; tout nouveau logement est interdit excepté les changements de destination, dument identifiés dans le projet, et sous réserve que le permis de construire soit accepté par la CDPENAF.

Au cours des permanences, de nombreux échanges et discussions, ainsi que des observations, ont fait apparaître les difficultés concernant la cohabitation de certaines activités agricoles auprès des hameaux disséminés sur le territoire ou d'exploiter des terres contigües à des zones urbanisées.

Concernant les déplacements vers l'inter-communauté et le bassin rennais sont hors du périmètre de l'enquête, concernant deux routes départementales, la RD n°77, RD n°48.

Le projet doit prévoir les espaces réservés concernant les travaux de sécurisation sur la RD n°48

Concernant les déplacements sur la commune le projet doit être amélioré :

- fourniture du schéma global du réseau de liaisons douces (existantes et à venir)
- description de l'accès au site de La Mussais et les travaux entrepris au profit de la sécurité routière
- adéquation des potentialités de stationnement du fait de l'accroissement démographique, notamment au plus près des accès aux transports en commun ou au co-voiturage

Conformément à une recommandation de la DDTM, le Maître d'ouvrage s'engage à étudier le plan de mobilité établit par la communauté de communes, mais on n'a pas d'informations sur les items qui pourraient avoir une plus-value pour le projet de PLU et entrainer des mises à jour.

Il aurait été intéressant d'avoir une approche multi-nodale explicitant mieux les possibilités d'interconnexion entre les diverses potentialités de transport en commun.

L'impact du projet sur l'environnement a fait l'objet d'une étude correcte.
Afin d'éviter des difficultés, lors des opérations d'urbanisation, le maître d'ouvrage va amender le projet et rajouter, dans le Rapport de Présentation,

- la liste des zones humides, des cours d'eau, des EBC, des haies bocagères et si nécessaire la mise à jour des plans de zonage
- des éléments décrivant l'espace naturel sensible, conformément au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIDR)

Les zones humides devront impérativement être protégées selon le règlement dans toutes les zones urbanisables et lorsque c'est possible, elles seront exclues de la zone.
Le règlement sera également mis à jour concernant les marges de recul de 5m ou 15 m à appliquer également pour les extensions d'habitation.

Concernant le Tourisme vert la commune a des atouts intéressants.
Le Projet a pour objectif de conforter ces atouts et d'encadrer les développements en créant, en zone N, un STECAL touristique pour l'extension du camping et la création d'un complexe touristique dans le secteur de La Touche.
Le règlement sera amendé pour décrire un règlement spécifique pour le STECAL, concernant les droits à construire, l'emprise au sol des constructions.

5 Avis

Le projet de PLU de la commune de Bourg des Comptes est un projet qui concourt à l'atteinte des objectifs décrit dans le PADD.
La démarche apparait cohérente et montre la volonté de la commune de poursuivre une politique de développement dynamique tout en préservant l'environnement et le caractère rural et touristique de la commune.

J'émets **un avis favorable** au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Bourg des comptes.

Avec les réserves suivantes :

1. Le scénario de développement doit être revu conformément aux propositions faites par la maîtrise d'ouvrage aux réserves émises par les PPA.
   Avec les évolutions et les mises à jour proposées, la maîtrise d'ouvrage doit expliciter la conformité du projet modifié aux objectifs du SCoT.

2. Le schéma du réseau global des liaisons douces doit être décrit et annexé au dossier.

3. Les listes des zones humides, des cours d'eau, des EBC, des haies bocagères doivent être fournies et si nécessaire les plans de zonage doivent être mis à jour.

4. Le périmètre de centralité doit être revu concernant l'intégration du secteur de La Janaie ainsi que la localisation du commerce de proximité et de détail.

5. Le règlement littéral doit être amendé pour intégrer un règlement spécifique pour les Stecal.

Avec les recommandations suivantes :

1. Amélioration de la description des OAP.

2. Analyse de l'adéquation des potentialités de stationnement, notamment au plus près des accès aux transports en commun ou de co-voiturage, au regard de l'accroissement de la population.

3. Mises à jour des documents.

4. Traitement des points recensés dans le paraphe 3.7 - Observations générales du présent document.

Ce rapport comporte 29 pages

Fait à Bruz le 11/01/2020

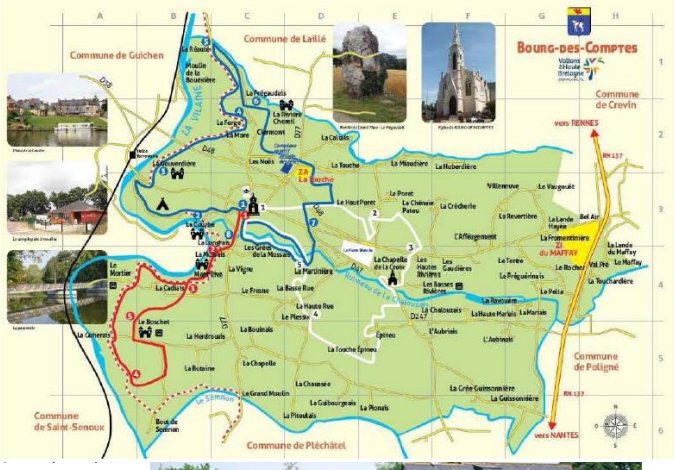
Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur

COMMUNE DE BOURG DES COMPTES

ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme

30/10/2019 – 7/12/2019

Rapport du Commissaire Enquêteur
Partie 1 : Présentation de l'enquête et synthèse des observations



<u>Autorité organisatrice</u> : **Mairie de Bourg des Comptes**

<u>Maître d'ouvrage</u> : **Mr Christian Leprêtre, Maire de Bourg des Comptes**
Assisté de la DGS / Mme Jégo

<u>Bureau d'étude :</u> **Ouest Am**

<u>Commissaire Enquêtrice</u> : **Claudine Lainé-Delurier**

<u>Référence Enquête</u> : **E19000237 / 35**

<u>Arrêté Municipal</u> : **Mairie de Bourg des Comptes signé le 10 Octobre 2019**

<u>Siège de l'enquête :</u> **Mairie de Bourg des Comptes**

Table des matières

GLOSSAIRE 5
Sigles utilisés 5
PREAMBULE 6
1 Introduction 7
1.1 Localisation du projet 7
1.2 Objet de l'enquête publique 8
1.3 Organisateur de l'enquête 8
1.4 Maîtrise d'ouvrage 8
1.5 Contexte réglementaire 8
1.5.1 Les codes 8
1.5.2 Les documents supra 9
2 LE PROJET 9
2.1 Les enjeux 9
2.2 Les objectifs du PLU 9
2.3 Composition du dossier d'enquête 10
2.4 Le rapport de Présentation 10
2.4.1 Le diagnostic socio-économique de la commune 10
2.4.2 L'état initial de l'environnement 11
2.4.3 Potentiel de densification – Consommation d'espace 12
2.5 Le PADD 13
2.5.1 Inscrire le développement urbain sur le centre et sur les entités urbaines annexes 13
2.5.2 Prévoir les équipements et services nécessaires pour une ville de plus de 4000 habitants 14
2.5.3 Conforter l'activité économique 14
2.5.4 Assurer un développement harmonieux et durable du territoire 14
2.5.5 Faire des déplacements un enjeu stratégique 15
2.6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 15
2.7 Le Règlement 16
2.7.1 Les zones du territoire : 16
2.7.2 Les emplacements réservées 17
2.8 Les servitudes 18
2.9 L'assainissement des eaux usées 18
2.10 L'assainissement des eaux pluviales 19
2.11 La gestion de l'eau potable 19
3 Les impacts du projet 19
3.1 L'impact du projet sur la consommation foncière 19
3.2 L'impact du projet sur l'activité agricole 20
3.3 L'impact du projet sur les déplacements 20
3.4 L'impact du projet sur la TVB – Milieux naturels et Biodiversité 21

3.4.1 La Trame verte ... 21
3.4.2 La Trame Bleue ... 22
3.5 L'impact du projet sur le cycle de l'eau ... 22
3.6 L'impact du projet sur le paysage et le Patrimoine, la Qualité de l'air et l'énergie, le traitement des déchets ... 23
3.7 L'impact du projet sur les nuisances et risques ... 24
3.8 Les indicateurs de suivi ... 24
4 Concertation préalable – Concertation avec le Public ... 25
4.1 Echanges au conseil municipal ... 25
4.2 Concertation avec le public ... 25
4.3 Décision ... 25
5 Avis des PPA et autres organismes sur le projet ... 26
5.1 Synthèse des observations des autorités ... 26
5.2 Analyse des avis des PPA ... 26
5.2.1 PPA- Préfecture d'Ille et Vilaine / Direction des Collectivités Territoriales et de la Citoyenneté ... 26
5.2.2 PPA- Préfecture Ille et Vilaine / DDTM/ CDPENAF ... 27
5.2.3 PPA- Région Bretagne / Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service de l'Archéologie ... 27
5.2.4 PPA – Pays des Vallons de Vilaine ... 27
5.2.5 PPA – Département ... 27
5.3 Services spécifiques ... 28
5.3.1 MRAE ... 28
5.3.2 INAO ... 28
5.3.3 CNPF ... 28
6 Déroulement de l'enquête ... 28
6.1 Désignation du Commissaire Enquêteur ... 28
6.2 Modalités de l'organisation de l'enquête ... 28
6.2.1 Autorité organisatrice ... 28
6.2.2 Maîtrise d'ouvrage ... 28
6.3 Opérations préalables à l'ouverture de l'Enquête ... 28
6.4 Arrêté prescrivant l'enquête ... 29
6.5 Dématérialisation de l'enquête ... 29
6.6 Publicité de l'Enquête ... 29
6.6.1 Presse écrite ... 29
6.6.2 Sites Internet ... 29
6.6.3 Affichage de l'avis d'enquête ... 29
6.7 Mise à disposition du dossier d'enquête ... 29
6.8 Permanences ... 30
6.9 Dépôt des observations ... 30

6.10 Réunion publique d'information et d'échange 30
6.11 Actions après enquête 30
7 Observations 30
7.1 Thème – 1 – Urbanisation 32
7.1.1 Développement urbain – Cohérence avec les documents SUPRA 32
7.1.2 Densité des opérations d'habitat 32
7.1.3 Mixité sociale 33
7.1.4 Classification des parcelles 33
7.1.5 Aménagement du Quartier de La Touche 37
7.1.6 Zones dédiées à l'habitat - hors Périmètre de l'agglomération et OAP 39
7.1.7 Zones A – Habitat 42
7.1.7.1 Changements de destination 42
7.1.7.2 Constructions en Zone A 43
7.1.7.3 Constructions contiguës à des Zone A 45
7.1.8 Zones N – Habitat 46
7.2 Thème – 2 – Activités économiques 47
7.2.1 Zones A et N - Activité agricoles et Forestières 47
7.2.2 Zones A et N – Perspectives développement de zone d'activités 49
7.2.2.1 La Touche 49
7.2.2.2 Le Mafay 49
7.2.2.3 Le commerce de Proximité 51
7.2.2.4 STECAL 52
7.3 Thème – 3 – Déplacements 52
7.4 Thème – 4 – Tourisme et patrimoine 54
7.5 Thème – 5 – Environnement 55
7.6 Thème – 7 – Observations générales 57
7.6.1 Rapport de présentation 57
7.6.2 PADD 58
7.6.3 OAP 59
7.6.4 Règlement Littéral 60
7.6.5 Règlement graphique 63
7.6.6 Servitudes archéologiques 65
8 CONCLUSION 65
9 ANNEXES 66
9.1 Arrêté Préfectoral 66
9.2 Publicité Ouest-France – 7 jours – Site Internet de La Mairie – Application d'information sur téléphone 68
9.3 Localisation et Affichage de l'avis d'enquête sur site 71
9.4 Courriers reçus lors de l'enquête 72

GLOSSAIRE

Sigles utilisés

AOC :	Appellation d'Origine Contrôlée
CDPENAF :	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, forestiers
CLE :	Commission Locale de l'eau
CNPF :	Centre National de la Propriété Forestière
DDTM :	Direction départementale des Territoires et de la Mer
DGS :	Direction Générale des Services de la commune
DUP :	Déclaration d'Utilité Publique
ICE :	Indicateur de Concentration d'Emploi
IG :	Indication Géographique
INAO :	Institut National de l'Origine et de la Qualité
MO :	Maîtrise d'Ouvrage
MRAE :	Mission régionale d'Autorité Environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPRI :	Plan de Prévention des Risques d'Inondations
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SRCE :	Schéma régional de cohérence Ecologique
STECAL :	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
ZNIEFF :	Zone Naturelle Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PREAMBULE

Par arrêté, la commune de Bourg des Comptes a ouvert une enquête publique concernant
'La révision du Plan Local d'Urbanisme'

Ce présent document intitulé,
'Rapport - Partie 1
Présentation de l'Enquête et synthèse des observations'

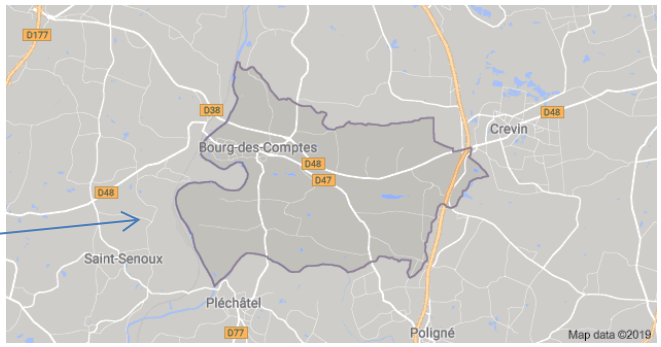
rappelle le contexte du projet, présente le dossier mis à disposition du public, expose le déroulement de l'enquête, et la synthèse des observations du public et des PPA.

L'avis motivé et les conclusions de la Commissaire Enquêtrice font l'objet d'un autre document distinct, intitulé,
'Partie 2- Conclusions et Avis motivé du Commissaire Enquêteur '

1 Introduction

1.1 Localisation du projet

La commune de Bourg des Comptes se situe au sud du département de l'Ille et Vilaine, environ à 30kms au sud de Rennes, Préfecture de la Région Bretagne, et à 50 kms au nord de Redon, sous-préfecture du département de l'Ille et Vilaine.



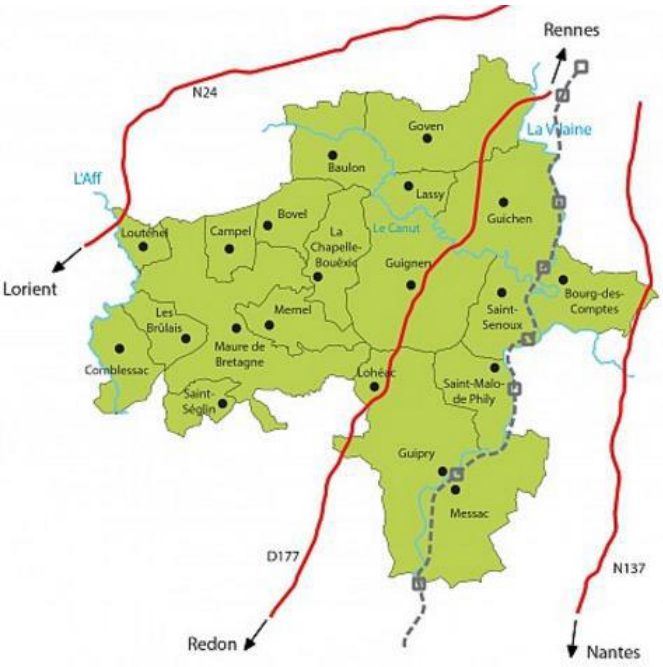
C'est une commune rurale de 1841 hectares.

Elle fait partie

- de la communauté de commune Vallon de Haute Bretagne Communauté qui regroupe 20 communes : Baulon, Bovel, Bourg des Comptes, Campel, Comblessac, Goven, Guichen, Guignen, Guipry, La Chapelle-Bouexic, Lassy, Les Brulais, Lohéac, Louthéhel, Maure de Bretagne, Mernel, Messac, Saint-Malo de Phily, Saint-Senoux, Saint-Séglin ;

- du périmètre du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine qui regroupe deux intercommunalités : Vallons de Haute Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté ;

- La commune fait partie du pôle secondaire du bassin de vie du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine



La population de la commune de Bourg des Comptes est de 3300 habitants, chiffres 2017

1.2 Objet de l'enquête publique

La commune de Bourg des Comptes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 Mars 2006 qui a fait l'objet de 6 modifications, en mars 2008, mars 2010, février 2011, janvier 2013, juin 2016, septembre 2019.
Du fait

- des évolutions législatives et réglementaires depuis l'approbation du PLU :
- des évolutions démographiques prévisibles pour la commune, qui enregistre depuis 1968 une croissance constante
- de la nécessité d'être en compatibilité avec les documents SUPRA

une réflexion a été lancée en 2016 pour établir un nouveau projet de PLU, ayant pour orientations :

- la préservation du cadre de vie, la valorisation des trames vertes et bleues pour la protection de la biodiversité,
- l'ouverture à l'urbanisation du centre bourg, la mixité sociale, une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux, la possibilité de parcours résidentiel, …
- le développement d'équipements collectifs en adéquation avec l'augmentation de la population, la participation au développement des transports collectifs, le développement de liaisons douces,
- le maintien des activités commerciales, artisanales, de service, et la préservation des activités agricoles,
- la prévention des risques, notamment d'inondation
- ...

Après échanges avec la population et délibérations au sein du conseil municipal, un projet de PLU, objet de cette enquête, a été finalisé, remis pour avis aux PPA et autre organismes publics.

1.3 Organisateur de l'enquête

L'enquête publique est menée sous la responsabilité de Mr le Maire de la commune de Bourg des Comptes conformément aux articles du code de l'urbanisme (L153-19, L153-31, ..).
Le projet de PLU et la décision de mise à enquête ont été arrêtés lors du Conseil Municipal du 4 Juillet 2019.
La révision du plan Local d'Urbanisme de la commune est soumise à évaluation environnementale au cas par cas, le territoire de la commune n'ayant pas de zones naturelles remarquables.

1.4 Maîtrise d'ouvrage

Le dossier est de compétence communale.
Le Maitre d'ouvrage est Mr Christian Leprêtre, Maire de Bourg des Comptes, avec le concours de la Direction Générale des Services de la commune (DGS), sous la responsabilité de Mme Pascale Jégo.

L'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage a été confiée au cabinet 'Ouest AM', bureau d'études en aménagement du territoire et en environnement, dans le cadre d'un marché conjoint pour larévision des PLU des 5 communes, Bourg des Comptes, Guignen, Lassy, Saint Senoux, Baulon.

1.5 Contexte réglementaire

1.5.1 Les codes

L'élaboration du PLU et l'enquête publique associée, s'appuient sur les nouvelles réglementations et législations en vigueur, concernant

- le code de l'urbanisme, notamment
    - *articles L.153-31 et suivants, R.153-11&12, L.151-1 et suivants (modalités d'élaboration d'un PLU),*
    - *L.153-11&12, R.153-2, 4, 6&... (modalités de consultation des personnes publiques), L.103-3, L.132-7, 9, 12, … (modalités de concertation),*
    - *R104-18 (évaluation environnementale), L.151-23 (zones humides)*

- *etc….*
- le code rural, articles *R.112-1-10 (modalités de consultation des autorités)*
- le code de l'environnement, articles *L. 122-4 (compatibilité du PLU avec le code), L.414-4 (incidences Natura2000),*

Les dossiers du projet s'appuient sur les textes des codes et lois au fil des thèmes étudiés.

1.5.2 Les documents supra

Le contenu du projet de PLU a été élaboré en cohérence avec

- Le SCoT du pays des Vallons de Vilaine
- Le SDAGE de Loire Bretagne
- Le SAGE d'Ille et vilaine

2 LE PROJET

2.1 Les enjeux

Le PLU en vigueur a été approuvé le 14 mars 2006 et a fait l'objet de 6 modifications et/ou révisions.

La révision du PLU de la commune est devenu nécessaire du fait des évolutions du code de l'urbanisme, en 2015, concernant le contenu des PLU et des évolutions juridiques et législatives intervenues depuis les années 2000 :

- Loi SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,
- Loi Urbanisme et Habitat, n° 2003-590 du 2 Juillet 2003,
- Loi Engagement National pour le Logement, n° 8006-872 du 13 Juillet 2006
- Loi 'Boutin', Mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'exclusion, n° 2009-323 du 25 Mars 2009,
- Lois Grenelle I et II, engagement national pour l'environnement, n° 2009-967 du 3 août 2009 et n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- Loi ALUR, Accès au Logement et un Urbanisme rénové, n° 2014-366 du 24 Mars 2014,
- Loi LAAF, Avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt, n° 2014-1178 du 13 octobre 2014,
- Loi 'Macron', Croissance, Activités et Egalité des Chances Economiques, n° 2015-990 du 6 août 2015,
- Loi pour la transition énergétique et la croissance verte, n° 2015-992 du 17 août 2015.

Le nouveau PLU doit être compatible avec ces contextes législatifs et juridiques, et être élaboré et approuvé conformément aux codes de l'urbanisme, de l'environnement et au code rural.
Il doit

- respecter le principe d'une gestion économe de l'espace,
- maîtriser l'urbanisme pour les 10-15 ans à venir.

2.2 Les objectifs du PLU

Les principales orientations du projet de PLU de la commune de Bourg des Comptes sont les suivantes :

- Inscrire le développement urbain sur le centre et les entités urbaines annexes en priorisant le développement de l'habitat ainsi que des équipements dans ces secteurs,
- Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 4000 habitants, afin de tenir compte de l'évolution démographique de la commune
- Conforter l'activité économique, en développant les parcs d'activité, en soutenant les activités commerciales et agricoles, et en consolidant le tourisme
- Assurer un développement harmonieux et durable du territoire, en modérant la consommation des espaces agricoles, et en protégeant les espaces naturels, les paysages et le patrimoine
- Faire des déplacements un enjeu stratégique, en améliorant le maillage entre les diverses entités, les cheminements et l'accès aux transports en commun.

2.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été remis, par le Maître d'ouvrage, au commissaire enquêteur, sous format numérique et papier.
Chaque exemplaire du dossier est constitué de :

Pièces administratives : Délibérations du conseil municipal - 1er décembre 2016, 1er Février 2018, 7 Juin 2018, 8 Novembre 2018, 4 juillet 2019	*20 pages*
Avis administratif d'ouverture d'enquête paru dans la presse	*1 page*
Arrêté d'ouverture d'enquête n° Divers.2019.096 signé par Mr Le Maire de Bourg des comptes le 10 Octobre 2019	*2 pages*
Rapport de Présentation – 4 documents	
Diagnostic social-économique et état initial de l'environnement	*115 pages*
Justification des choix du projet et évaluation environnementale	*102 pages*
Résumé non technique	*35 pages*
Inventaire des changements de destination	
PADD	*20 pages*
OAP	*10 pages*
Règlement écrit	*108 pages*
Plans de zonage	
- Plan global, Secteurs Ouest, Est, Bourg	
Servitudes	
Annexes sanitaires : assainissement, eaux pluviales, eau potable, déchets	*60 pages*
Avis des PPA	
- Préfecture - DDTM et Service de l'archéologie	*21 pages*
- Pays des Vallons de Vilaine	*2 pages*
- Département d'Ille et vilaine	*8 pages*
- CDPENAF	*1 page*
Autres autorités	
- MRAE,	
- CNPF, INAO	
Portée à connaissance	

Soit environ 400 pages

2.4 Le rapport de Présentation

Après une présentation de la commune de Bourg des comptes ce document décrit

2.4.1 Le diagnostic socio-économique de la commune

La démographie	- Croissance importante ces 15 dernières années, notamment par l'arrivée de nouveaux habitants, - Population jeune mais également augmentation de la population de plus de 75 ans - Desserrement des ménages mais de façon plus modérée qu'au niveau intercommunal ou départemental - Ralentissement de la croissance, depuis 2013, lié à la baisse de l'excédent migratoire

L'habitat	- Une prédominance de résidences principales - Une majorité de logements individuels, parc essentiellement composé de maisons individuelles et de propriétaires, peu d'appartements, peu de locatif → parc social locatif limité - EHPAD implanté sur la commune - Pas de zone d'accueil des gens du voyage (non obligatoire)
La situation socio-économique	- Pôle d'emploi faible sur la commune - Population active orientée essentiellement vers le pôle d'activité rennais - L'ICE a tendance à diminuer au cours de la dernière décennie et reste inférieur à celui des autres bassins d'emplois de l'intercommunalité. - 2 zones d'activités qui ont des potentialités d'accroissement (La Touche et Mafay) - Une activité basée essentiellement sur le commerce et les services - Une activité agricole dynamique - Une activité touristique tournée vers la nature
Le fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements - 2 écoles primaires mais effectif plutôt en diminution - Disponibilité d'équipements collectifs de service administratifs et publics dans le bourg
Mobilité et accessibilité	- Bon maillage vers les communes environnantes, via réseau routier départemental qui entoure le bourg - Bonne desserte routière, la nationale RN137 Rennes-Nantes qui traverse la partie Est de la commune - Offre de transports en commun via bus et train mais manque de cohérence entre les deux offres - Offre en aires de co-voiturage à améliorer - Continuités piétonnes et liaisons douces à améliorer

2.4.2 L'état initial de l'environnement

Environnement Physique	- Situé au sud du bassin rennais le sous-sol est composé de grès, de sols argilo-sableux et de schiste au sud de la commune - Topographie mouvementée et vallonnée structurée par un réseau hydrographique dense et par la Vilaine à l'ouest - Point le plus haut de la commune : 100m d'altitude - Climat océanique tempéré
Environnement biologique	- Corridors écologiques repérés par le SRCE à l'ouest et au sud - ZNIEFF de type 1 est répertorié dans la vallée de la Bouexière - La trame verte s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements, les bocages et les espaces agricoles - La trame bleue s'appuie sur les différents cours d'eau qui traverse la commune. - La RN137 et la voie ferrée constituent des ruptures de connexité des réservoirs de biodiversité : plusieurs points de fracture à restaurer
Analyse paysagère	- Un paysage local caractérisé par la ruralité et une occupation des sols à dominante agricole - Des bâtiments agricoles isolés et non rattaché à des hameaux - Un mitage pavillonnaire, notamment au nord du bourg - Un paysage naturel et des vallées verdoyantes en entrée de ville - Un relief varié et vallonné - Peu de forêt mais des espaces de boisement plutôt à l'ouest - Un espace naturel sensible au site de la Courbe, proche du bourg
Analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	- L'urbanisation est contrainte par la limite naturelle de la Vilaine - Le tissu urbain ancien est plutôt développé à l'est de la commune - L'urbanisation récente est plutôt pavillonnaire à l'ouest de la

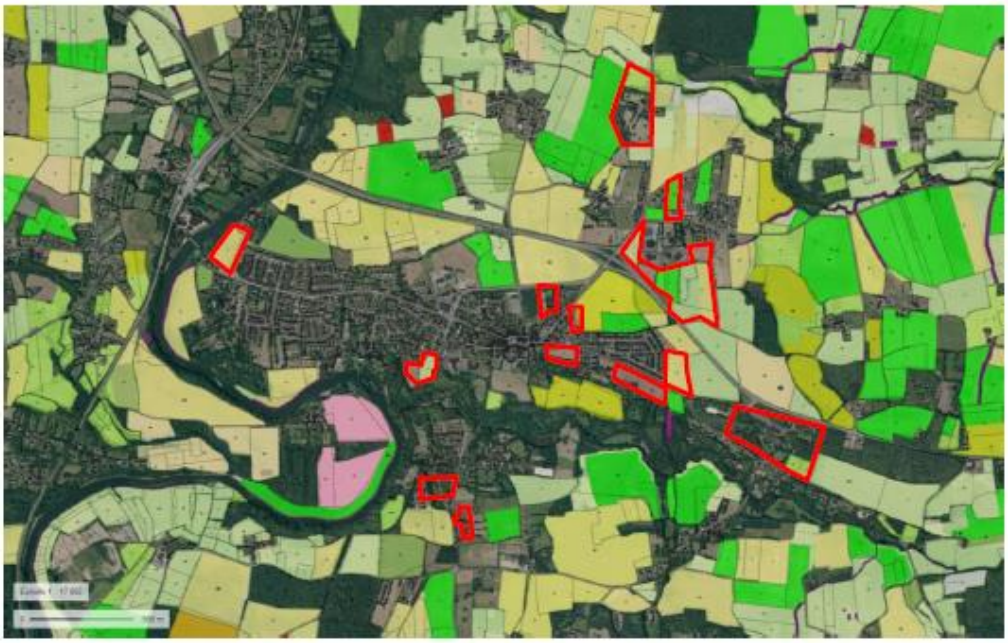
	commune - La consommation foncière a concerné essentiellement l'habitat (à 80%), ces 10 dernières années - Le Château du Boschet, situé dans la campagne, est classé Monument historique - Un petit patrimoine bâti et archéologique dispersé sur toute la commune
Gestion des ressources naturelles	- Un potentiel éolien important mais pas de projet identifié - Une puissance voltaïque installée représentant 4,1% - Un parc de logement peu énergivore - L'occupation des sols est en majorité dédiée à l'activité agricole
Pollutions et nuisances	- Un air de bonne qualité - Une prédominance de déplacements motorisés d'où nécessité d'une vigilance sur les émissions d'oxyde d'azote - Pas de sols ni de sites pollués recensés
Risques Naturels majeurs	- Le risque d'inondation est un risque majeur fort, la commune est couverte par un PPRI - Risque (faible) de rupture de digue au niveau du hameau du Frolan - Risque (moyen) de feux de forêt
Risques technologiques	- Nuisances sonores dues à la circulation sur les axes routiers, notamment la RN137 et la circulation des trains - Risque sur le Transport de Matières Dangereuses (TMD) sur les routes - 6 ICPE non Seveso recensés : 4 agricoles concernant l'élevage et 2 concernant des activités de génie civil

2.4.3 Potentiel de densification – Consommation d'espace

Démographie	- Depuis 2013, l'accroissement démographique annuel ralentit, [alors qu'entre 2008-2013, il était de 5,6% bien plus élevé que celui du département (1,1%) et de l'intercommunalité (2,3%)]. - Population 2019 : 3402 habitants - Objectif 2029 : 4066 habitants soit une progression de 1,8%/an ➔ accueil de 664 habitants supplémentaires, - Besoin en logements : 416 logements supplémentaires, en tenant compte du desserrement des ménages

Densification	- Densification disparate en fonction des secteurs de la commune : densité moyenne dans les zones pavillonnaires récentes est 2 fois plus faible que dans les zones de tissu ancien (cœur de bourg)
	- Nouveaux logements envisagés
	  o 94% dans l'enveloppe urbaine (bourg et extension)
	  o 6% dans les hameaux en zone agricole, changement de destination
	- 74% sont en zones 2AU, donc projet plutôt à long terme
	- Densité moyenne : 19 logements /ha

Consommation d'espace	Consommation foncière évaluée **à 65 ha** sur 10 ans dont - **57ha** en extension de l'enveloppe urbaine, dont **39,2 ha** pris sur des terres agricoles - **7,16** ha en enveloppe urbaine mais seuls **3,9 ha** sont en zone immédiatement constructible



Consommation foncière : toutes les zones (entourées de rouge) identifiées constructibles à court/moyen/long terme

2.5 Le PADD

Il décrit les orientations générales des politiques de la commune pour :

- l'aménagement, l'équipement, l'urbanisme, le paysage, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la protection des continuités écologiques

Il expose les orientations de la commune à moyen et long termes, horizon 2029 et les orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme et de développement économique et les objectifs pour limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain.

2.5.1 Inscrire le développement urbain sur le centre et sur les entités urbaines annexes

Répondre aux besoins en logements	Entre 2019-2029 : - accroissement de la population estimé à 1,8% soit +600 habitants ➔ objectif 4000 hab et 415logements supplémentaires (y compris desserrement des ménages) Typologie de logements variés - pour favoriser la mixité, permettre l'accueil de nouveaux habitants et le parcours résidentiel - 15% de logements sociaux en enveloppe urbaine - Logements adaptés aux personnes âgées
Préserver l'identité des hameaux	Les nouvelles constructions ne seront pas autorisées Seul le bâti existant en pierre, recensé dans le RP- docn°3 changements de destination, pourra être rénové suivant certains critères et après accord de la CDEPNAF
Optimiser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine Economiser l'espace urbanisé et limiter la consommation des espaces agricoles	Constructions supplémentaires via - Urbanisation des disponibilités foncières du bourg et près de la gare - Utilisation des disponibilités foncières du centre bourg - Elargissement des enveloppes urbaines de La Touche, Les Noës, la Mussais, excentrées par rapport au centre, mais déjà raccordées au centre bourg via des cheminements liaisons douces et dotés en assainissement : - Poursuite de la mutation du site de la Pierre blanche en préservant l'intégration paysagère – potentiel 80 logements + un équipement public

Secteurs	Nb logements	Surface (ha)	Densité	% lgts	% surface
		En enveloppe urbaine			
Gisements fonciers	80	3.9	21	19%	18%
TOTAL	*80*	*3.9*	*21*	*19%*	*18%*
		Hors enveloppe urbaine			
Pierre Blanche	80	5.3	15	19%	25%
Rue de Bel Air	20	0.8	25	5%	4%
Rue de la Butinais	20	0.9	22	5%	4%
Rue de la Courbe	32	1.3	25	8%	6%
La Gouverdière	55	2.1	26	13%	10%
Est du bourg	40	2	20	10%	9%
Rue de Laillé	10	0.5	20	2%	2%
Rue St Thomas	22	1.3	17	5%	6%
La Touche	15	1.4	25	4%	7%
La Mussais	15	1.2	13	4%	6%
Le Sud de la Vigne	7	0.5	14	2%	2%
Changement de destination	20	/	/	5%	/
TOTAL	*336*	*17.3*	*19*	*81%*	*82%*
TOTAL PROJET	**416**	**21.2**	**20**	**100%**	**100%**

Tableau indicatif des logements envisagés pour chaque opération

2.5.2 Prévoir les équipements et services nécessaires pour une ville de plus de 4000 habitants

Accompagner le développement urbain de nouveaux équipements de service	Construction d'une salle multi-activité Extension du cimetière Développements et agrandissement des équipements sportifs Cantine etc… Réservations d'emplacements pour permettre le développement quand le besoin sera avéré
Anticiper le déplacement de la salle des fêtes en entrée de bourg	Rapprocher la salle des fêtes du périmètre de centralité

2.5.3 Conforter l'activité économique

Assurer le développement des parcs d'activité	Extension du parc d'activité du Mafay (+25ha) – orientation supra-communal pour création d'un bassin d'emploi du fait de sa situation proche de l'axe routier Rennes-Nantes Permettre une extension du parc de La Touche (5ha) qui ne dispose plus d'espaces commercialisables afin de pérenniser l'artisanat local
Soutenir les activités commerciales et tertiaires	Pérenniser les commerces existant et permettre le développement de nouveaux commerces de proximité Protéger les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux
Consolider le tourisme	La commune a plusieurs atouts favorables au développement du tourisme vert : la Vilaine et des sites touristiques, un monument historique, un camping, des circuits de randonnées, …
Conserver et conforter l'activité agricole	Activité importante pour la commune qui nécessite une maîtrise de l'urbanisation afin de limiter la consommation des espaces agricoles
Soutenir les activités installées en campagne	Projet d'un complexe touristique/hôtelier compatible avec le tourisme vert (création d'un STECAL)

2.5.4 Assurer un développement harmonieux et durable du territoire

Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et endiguer le mitage	Pas de nouvelles constructions dans les hameaux Recensement et identification des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (une vingtaine environ) Règlement strict à respecter pour ces modifications
Se prémunir des risques d'inondation	Intégrer et application du PPRI
Permettre le développement des communications numériques	Raccordement à la Fibre optique
Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les	Recensement des zones naturelles : la Vallée de la Bouexière, vallée de la Chalouzais

paysages ruraux	Recensement des zones humides et réglementation à respecter si urbanisation aux alentours Recensement des EBC et haies bocagères
Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et du patrimoine communal	Des espaces naturels sont préservés : La Courbe, la Vallée de la Bouexière, vallée de la Chalouzais, … Le patrimoine de la commune est recensé et protégé : centre bourg, manoir, MH du Boschet, Préservation de la campagne, plus de constructions neuves dans les hameaux, recensement et préservation et des petits patrimoines, (calvaires, fontaines, lavoirs, etc. …)

2.5.5 Faire des déplacements un enjeu stratégique

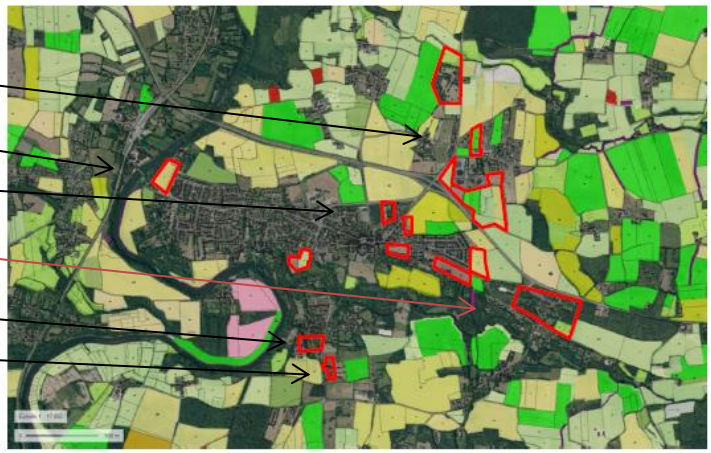
Meilleure connexion entre le centre et les entités urbaines excentrées	Réalisation et sécurisation des liaisons douces Sécurisation de l'échangeur vers les secteurs de La touche et des Noës notamment pour sécuriser l'accès aux équipements sportifs Faciliter et sécuriser les accès vers la gare
Favoriser le tourisme vert	Maillage des cheminements doux de découverte du territoire
Favoriser l'accès aux transports en commun	Augmenter la densité sur les secteurs urbains proches de la gare et du trajet des lignes de bus Illeno

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

Ce document décrit 6 OAP à vocation d'habitat.
Il décrit très succinctement les schémas d'aménagement, les principes applicables à ces secteurs, les principales voies d'accès envisagées.
Principe général :

- les OAP sont opposables en termes de compatibilité : les autorisations d'aménagement ne devront pas les contredire.
- Un site concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans un cadre d'opération d'ensemble
- Ces zones sont typées 1AUe

La Touche
La Gouverdière
La Butinais
La Pierre Blanche
La Mussais
La Vigne



Ce document d'OAP ne décrit pas les prescriptions et contraintes à respecter.
Pour les identifier, il faut se référer aux documents RP, Règlement,

		Densité	Caractéristiques	Impact Agricole
La Touche	1,4ha	20log/ha	Mixité habitat 15% log sociaux Préserver et renforcer les boisements Intégration avec la zone pavillonnaire existante	1ha de zone agricole prélevée Reclassement en zone A d'un secteur plus excentré qui était classé en zone AU et qui concerne le même propriétaire
La Gouverdière	2,1ha	25log/ha	Mixité habitat 15% log sociaux Préserver et renforcer les	2ha de terres cultivées prélevées Choix retenu car proche de la Gare et Terres enclavées difficilement

			boisements Alignement, mitoyenneté – plusieurs niveaux	cultivables
La Butinais	0,9ha	20log/ha	Mixité habitat 15% log sociaux Préserver et renforcer les boisements – Préserver chemin existant	Aucun enjeu : pas de parcelle agricole présente.
La Pierre Blanche		15 log/ha	Equipement public de quartier Quartier résidentiel avec insertion paysagère	1ha de surface agricole prélevée Le projet de réhabilitation assure la préservation des éléments naturels présents : boisements notamment.
La Mussais	1,2ha	15 log/ha	Quartier résidentiel avec insertion paysagère à proximité secteur patrimonial 2 phases distinctes boisement à préserver	pas de parcelle agricole cultivée.
La Vigne	0,5ha	15 log/ha	Quartier résidentiel avec insertion paysagère à proximité secteur patrimonial 2 phases distinctes Boisement et haies bocagères à préserver	pas de parcelle agricole cultivée.

2.7 Le Règlement

Le règlement est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Ces 2 règlements sont opposables au titre de la conformité pour tous les projets d'aménagement à réaliser sur la commune pendant la durée du PLU.

Dans le respect du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, le règlement écrit

- expose les **dispositions générales applicables à toutes les zones** : utilisation des sols, les règles de représentation sur le règlement graphique, les obligations en matière de stationnement, les dispositions relatives à la construction, …
- décrit, **pour chaque zone, les orientations d'aménagement de la commune**, les caractéristiques urbaines, les constructions autorisées et leurs caractéristiques, les spécificités architecturales, environnementales et paysagères à respecter, …

2.7.1 Les zones du territoire :

- **Les zones urbaines**

	ha	%		Objectif
U	**156,58**	**6,7**		**Zones Urbaines** où les réseaux publics existants ont une capacité suffisante
Uc	12,75		Zone centrale	Tissu urbain ancien, centre et secteur ancien de La Courbe, à dominante d'habitat
Ue	89,64		Zone d'extension urbaine	Zone d'extension du centre à dominante d'habitat avec mixité d'activités compatibles avec l'habitation, équipements collectifs, bureaux, commerce, artisanat, services
Ua	39,11		Zone d'activité économique du secteur de La Janaie et du Mafay	Zone déjà urbanisée destinée à accueillir des activités d'artisanat, industries locales, bureaux services, … Le secteur de La Janaie est contact direct avec un secteur urbanisé, l'implantation des activités devra être compatible avec la proximité de l'habitat. Le secteur du Mafay pourra accueillir des

				entreprises de plus grande taille
Uac	4,72		Zone d'activité économique du secteur de La Touche	Zone déjà urbanisée destinée à accueillir des activités d'artisanat, industries locales, qu'il faut conforter eu mettant à disposition de la disponibilité foncière
UL	10,35		Zone d'équipements de loisirs	Extension du secteur de loisirs de La Noë

- **Les zones à urbaniser**

	ha	%		Objectif
AU	**47,97**	**2%**		**Zones à urbaniser**
1AUe	6,20		Zone d'extension urbaine à court et moyen terme	Zone urbaine d'extension de même type que les Ue, pour lesquelles les réseaux publics de proximité ont une capacité suffisante
2AUe*	5,98		Zone d'extension urbaine à moyen et long terme	Zone urbaine d'extension de même type que les Ue, pour lesquelles les réseaux publics existant ou de proximité n'ont pas une capacité suffisante donc nécessitent des travaux. *
2AUa*	34,60		Zone d'extension d'activité économique urbaine à moyen et long terme, du secteur de La Touche et du Mafay	Zone d'extension de même type que les Ua.* L'extension du Mafay correspond au parc structurant à l'échelle du SCOT
2AUL*	1,20		Zone extension pour le loisir à moyen et long terme	Déplacement et construction d'une nouvelle salle des fêtes afin de la rapprocher du centre bourg.*

Toutes les zones classées en 2Ax sont fermées à l'urbanisation.
Toute occupation /utilisation du sol qui pourrait compromettre à terme l'urbanisation est interdite

- **Les zones agricoles**

	ha	%		Objectif
A	**1565,41**	**66,7**		**Zones agricoles** à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique, économique
A	1412,82		Secteur agricole strict	Concernent les espaces agricoles, sièges et sites d'exploitation. Les extensions dédiées à l'activité agricole ou aux bâtiments d'habitation sont autorisées
Ab	152,59		Secteur agricole avec enjeux paysagers ou écologiques	Le développement de bâtiments agricoles n'est pas autorisé

- **Les zones naturelles**

	ha	%		Objectif
N	**576,38**	**24,6**		**Zones naturelles à protéger**
N	454,35		Secteur naturel strict	
Nf	102,58		Secteurs boisés **hors** EBC	l'exploitation forestière est permise
NL	14		Secteur d'extension pour les équipements publics d'intérêt collectif	Réalisation d'un parc urbain, extension du camping, nouvelle salle des fêtes
NS1	0,65		STECAL découpé en 3 sous-secteurs	Projet touristique avec hébergement, activité de restauration, et de service et espaces de verdure
Ns2	3,78			
Ns3	1,03			

Le règlement graphique permet de repérer sur le plan de la commune l'emplacement des différentes zones.

2.7.2 Les emplacements réservées

Dans le projet, il est prévu un certain nombre d'emplacements réservés au profit de la commune qui sont dédiés à des installations d'intérêt général, espaces verts, …et qui seront utilisés en fonction de besoins avérés
Les propriétaires des terrains peuvent exercer leurs droits de délaissement
Les emplacements sont repérés sur les plans de zonage

N° emplacement	Nature de l'emplacement	Superficie
1	Zone de loisirs et accès Mairie	10 350 m²
2	Station d'épuration	7005 m²
3	Equipements et Installations sportives de La Noë	34380 m²
4	Elargissement de la voir RDn°47	1300 m²
5	Aire de stationnement – La Mussais	310m²
6	Sentier piéton- Le Petit Hamonay	180 m²
7	Aire de stationnement	4500 m²
8	Ouvrage de régulation eaux pluviales	3330 m²
9	Equipements sportifs et Loisir	15970 m²
10	Chemin piétonnier le long de la vilaine	300 m²
11	Voie communale – La Mussais	250 m²
12	Ecomusé	7095 m²
13	Restaurant scolaire	1260 m²
14	Salle d'animation	85 m²
15	Espace vert de loisir	16380 m²

2.8 Les servitudes

La commune de Bourg des Comptes est concernée par plusieurs servitudes :

- protection des monuments historiques (château du Boschet)
- terrains riverains des cours d'eau
- canalisations de transport d'hydrocarbure présentes sur la commune
- canalisations de transport de gaz
- canalisations électriques
- transmissions radioélectriques
- canalisations eaux potables et assainissement
- halages
- routes express
- aéronautiques

S'agissant du risque inondation, La commune de Bourg-des-Comptes appartient au PPRI du bassin de la Moyenne Vilaine. Le risque d'inondation est fort pour la commune qui est délimitée à l'ouest par la Vilaine et au sud par la rivière du Semnon.

Le PLU et toute implantation sur la commune doivent prendre en compte les contraintes issues de ces servitudes.

2.9 L'assainissement des eaux usées

Le projet de PLU ne prévoit pas à court-moyen terme d'évolution de la station d'épuration qui est présentée comme ayant une capacité satisfaisante au regard des perspectives de développement envisagées sur la prochaine décennie.
Une zone réservée est toutefois identifiée pour une nouvelle station d'épuration au cas où le besoin serait avéré.

2.10 L'assainissement des eaux pluviales

Pour le PLU en cours, en 2005, a été établi un schéma directeur d'assainissement pluvial. En fonction des bassins versants, des réseaux existants, des axes d'écoulement hydrauliques, des zones urbanisées et urbanisables, les insuffisances et les solutions envisageables ont été identifiées.
C'est cette étude qui sert de base aux bassins de rétention prévus sur la commune.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif, ce qui permettra de maîtriser le risque de pollution des milieux naturels.
Concernant les zones humides, elles sont identifiées et protégées par des mesures réglementaires adaptées.
Dans la zone d'activité du Mafay où il existe des zones humides, des séquences ERC (Eviter, Réduire, Compenser) sont prévues, afin d'assurer la protection.
Les cours d'eau inventoriés sont également protégés via une marge de recul prescrite par le règlement écrit. Celle-ci varie de 5m (secteurs Uc et Ue) à 15m (autres secteurs).

Le SDAGE Loire Bretagne est mis en œuvre et les dispositions du PLU sont prévues d'être compatibles avec le SAGE « Vilaine ».

2.11 La gestion de l'eau potable

Sur la commune de Bourg des Comptes, la gestion de l'eau potable est assurée par le syndicat intercommunal des eaux 'Les Bruyères' qui regroupe 18 communes.
L'eau est acheté au syndicat des eaux Ouest 35 et l'exploitation et la gestion du réseau est assuré par la SAUR

3 Les impacts du projet

3.1 L'impact du projet sur la consommation foncière

Le projet prévoit : une densité moyenne de19 logements /ha

		Réduction des impacts
Consommation d'espace	Consommation foncière évaluée **à 65 ha sur 10 ans [+21 ha** par rapport au précédent PLU] dont **57ha** en extension de l'enveloppe urbaine et **7,16 ha** en enveloppe urbaine - habitat : **21 ha** - activités économiques : **30ha** (5ha La Touche, 25 ha Mafay) - équipements publics : 8ha - tourisme et Loisirs : 6,25 ha Zones A et N convertis à l'urbanisation : **39,2 ha** soit 69% des 57ha	**Une grande part de la consommation foncière est envisagée à long terme** - <u>Extension de la zone urbaine</u> [**+57ha**] dont **41,7ha** (73%) concerne des projets habitat et activités **à moyen/long terme – zones 2AUe, 2AUa, 2AUL** - <u>Enveloppe urbaine</u> : Choix de densifier uniquement **3,9 ha** sur un potentiel de **7,16 ha**, le reste étant typé 2AU, donc en réserve foncière - <u>Habitat en extension de la zone urbaine</u> : **17,3 ha** (1,5 ha/an) dont seulement **9,3 ha** (53%) ouverts à l'urbanisation à court/moyen terme, le reste étant typé 2AU, donc en réserve foncière - activités économiques : **30ha** (5ha La Touche, 25 ha Mafay) : **15ha** (50%) dédiés aux zones d'activité pour permettre d'augmenter le potentiel économique à l'échelon intercommunal Les extensions à vocation d'habitat sont en continuité directe des 3 secteurs urbanisés actuels. Dans l'enveloppe urbaine, le mitage du bourg est comblé Dans les 11ha d'urbanisation à court terme, 5ha

		concernent la réhabilitation du site de la Pierre Blanche : Le projet permet de poursuivre la mutation du secteur qui était en friche Equipements publiques : - 6ha sont déjà en réserve foncière - En rapport avec l'accroissement de la population Equipements de loisirs : - En rapport avec l'attrait touristique de la commune - Valorisation de terres privées

3.2 L'impact du projet sur l'activité agricole

Surface agricole = 2141,79ha soit 91,2% de la surface communale
56,55 ha en extension de l'enveloppe urbaine dont 39,2ha pris sur les terres agricoles

	Réduction des impacts
sites et sièges d'exploitation	Aucun impact
Le projet consomme **39 h**a de zones naturelles et agricoles 17 secteurs sont identifiés dont - 11 à vocation d'habitat : 7ha - 2 à vocation économique : 26 ha - 2 à vocation d'équipements et service : 5,4 ha - 2 à vocation de loisir et Tourisme : 1ha Consommation des terres pour l'Habitat et les activités économiques - La Courbe - Rue de Laillé - La Gouverdière - Est du Bourg - La Touche (habitat et activité) - Le Mafay	Sur les **39 ha** de consommation de zones A et N, **32 ha** (82%) sont de la prévision moyen/long terme Limitation du fait de l'orientation de l'urbanisation au plus près du bourg Limitation du mitage en zone agricole L'urbanisation en campagne est réglementée et limitée - identification des bâtiments autorisés à des changements de destination - préservation des sites et sièges des exploitations existants La Touche (Habitat) : reclassement en A d'une zone équivalente et donné en échange au propriétaire concerné Le Mafay : Identification des agriculteurs impactés et des compensations à étudier Pour les sites touristiques (2AUL) pris sur des zones N, le règlement imposera des contraintes strictes concernant l'urbanisation

3.3 L'impact du projet sur les déplacements

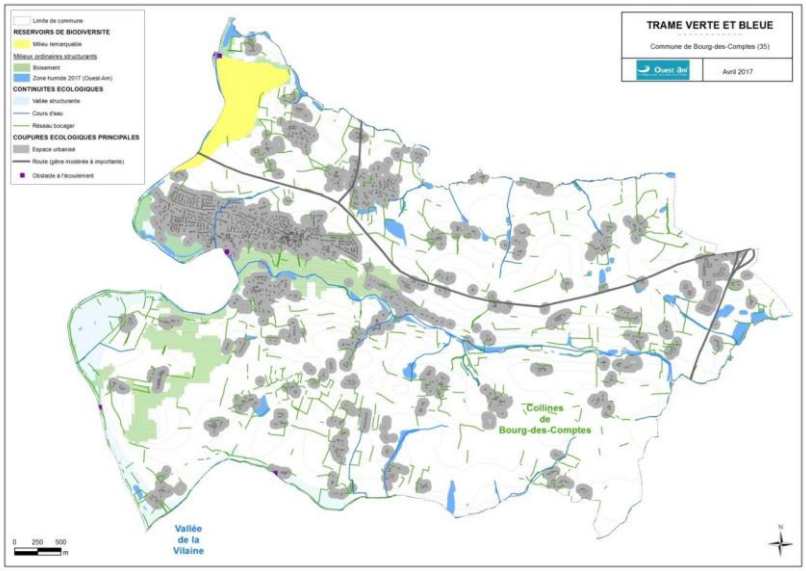
	Réduction des impacts
Déplacements sur la commune	L'extension pour l'habitat et les services sont privilégiés en continuité du bourg existant Un périmètre de centralité est défini afin d'assurer un développement des commerces de proximité sur le bourg et dans les extensions immédiates. Le renforcement des liaisons douces est prévu : - emplacements réservés - liaisons douces intégrées aux OAP

	- continuités douces et accessibilité aux commerces prévues au règlement graphique
Déplacements vers le bassin rennais	Le réseau routier autour de Bourg des comptes est développé Un projet (hors périmètre de l'enquête publique) est en cours pour améliorer la circulation sur la RD 48 qui rejoint la RN 137, axe Rennes-Nantes

3.4 L'impact du projet sur la TVB – Milieux naturels et Biodiversité

Sur la commune, on ne recense pas de milieux naturels remarquables
- pas de site Natura 2000
- pas de dossier de protection d'écosystème sur la commune
- pas de Znieff de type 2
- pas de zone de protection des oiseaux

La trame verte et bleue de la commune :



3.4.1 La Trame verte

	Réduction des impacts
Milieux naturels - l'extension de l'urbanisation a un impact direct sur ces milieux	En dehors des zone urbaines, les territoires de la commune sont classés en zones A et N, où le règlement écrit est très limitatif, ne permet pas l'urbanisation et restreint les possibilités d'extension et de nouvelles habitations
Boisements - 117 ha d'EBC sont répertoriés - classées en zone Nf, - Haies : 90 kms de haies bocagères sont répertoriées, les endroits les plus denses sont aux alentours des cours d'eau Le réseau bocager constitue la trame verte de la commune	Toutes ces zones sont classées en zone N au titre du PLU - Les bois et haies bocagères existants sur les sites d'extension sont répertoriés et sont à préserver selon le règlement écrit - Zones Nf : seule exploitation possible l'exploitation forestière EBC : protégés au titre du code de l'urbanisme art L.130-1 : 117 ha recensés Intervention d'un ingénieur écologue sur les zones OAP pour faire l'inventaire et concevoir des projets

	respectueux
ZNIEFF - ZNIEF de type 1 : au nord-Ouest vallée de la Bouexière	Une seule ZNIEFF est répertoriée sur la commune, elle est classée en zone N ce qui limite l'urbanisation et l'extension

3.4.2 La Trame Bleue

	Réduction des impacts
Sur la commune, un réseau hydrographique dense, 4 cours d'eau importants : la Vilaine, l'Hodeillé, la Chalouzais, le Semnon, - ils constituent la trame bleue de la commune On constate une grande diversité d'habitat 53 ha des zones humides ont été recensées sur la commune conformément au SAGE Vilaine	L'évolution des activités et des extensions d'habitation en campagne sont réglementées, notamment une marge de recul de 15m est imposée aux abords des ruisseaux
Zones humides Il n'y a pas de zone humide d'importance	Sur certains secteurs d'extension, il existe des zones humides, - celles-ci sont répertoriées et seront maintenues, protégées, valorisées, … conformément au code de l'urbanisme 123-1 – loi paysage Art L151-23, et Code de l'environnement 123-12 et au SDAGE Loire-Bretagne. - Toute urbanisation nécessitera au préalable, une étude complémentaire et si nécessaire, si besoin des mesures compensatoires. Recensement et Identification des ZH - Intervention d'un ingénieur-écologue pour le diagnostic environnemental sur les zones d'OAP : prise en compte dans le règlement et le développement des OAP Le règlement - prévoit de protéger et préserver les zones humides et assure la conformité la Loi Paysage, aux codes Environnement et Urbanisme, au SDAGE - s'applique aux zones existantes ou à celles qui pourraient être identifiées ultérieurement - impose des études complémentaires et des mesures de compensation si des travaux sont envisagés aux alentours d'une zone humide - l'identification de zones N, de marges de recul pour les terrains proches des ruisseaux, étangs et rivières
Les zones inondables sont répertoriées	Il existe un PPRI sur la commune. - Le règlement impose des obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. La réalisation de travaux ou d'aménagements autorisés doit être accompagnée de mesures de compensation des impacts hydrauliques. Ces compensations sont justifiées par la réalisation d'une étude hydraulique annexée à la demande de Permis de Construire.

3.5 L'impact du projet sur le cycle de l'eau

	Réduction des impacts

Station d'épuration	Réservation d'un emplacement pour une nouvelle station d'épuration afin d'absorber l'accroissement de la population envisagée
Eaux de ruissellement	En zone d'urbanisation les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier Le règlement décrit des aménagements obligatoires
Zones humides, réseau hydrographique, espace boisés	Le règlement - prévoit des marges de recul pour les terrains proches des ruisseaux, étangs et rivières

3.6 L'impact du projet sur le paysage et le Patrimoine, la Qualité de l'air et l'énergie, le traitement des déchets

	Réduction des impacts
Paysage et Patrimoine - l'extension de l'urbanisation a un impact direct sur le paysage	Le projet de PLU - met en avant l'objectif de maintenir le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages de la commune et de mettre en valeur l'identité du territoire. - Répertorie les éléments de patrimoine à conserver, et protéger ainsi que le patrimoine historique, [le château du Boschet, classé monument historique] Les extensions à vocations d'habitat et d'équipements se feront en continuité de zones urbaines ce qui limitera les incidences sur le paysage. Le règlement - impose des contraintes en fonction des types de zones, par rapport aux hauteurs aux évolutions, installations, extensions possibles,…, pour la protection des abords et des haies - identifie le petit patrimoine et son évolution - identifie un périmètre de protection de MH - limite les évolutions en zone A et N - prévoit que les raccordements aux réseaux de communication se fassent via des fourreaux enterrés dans les zones d'OAP pour limiter les impacts sur le paysage.

Qualité de l'air & Maîtrise de l'Energie	Les nouvelles constructions devront respecter les normes environnementales, plus économes en énergie que l'existant. Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté) Le règlement permet et encadre l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable. Les liaisons douces devraient permettre de diminuer le flux de voitures, les consommations de carburant et de rejoindre les transports en commun La protection de la trame verte et du bocage améliore la qualité de l'air

Traitement des déchets	Pas de mesures particulières

3.7 L'impact du projet sur les nuisances et risques

	Réduction des impacts
Risques technologiques	Pas de mesures particulières Le projet n'aggrave pas les risques technologiques qui sont minimes Le risque TMD concerne essentiellement l'axe Rennes-Nantes, RN 137, mais il est très éloigné du bourg On ne recense pas de site pollué sur la commune
Nuisances	Les nuisances sonores dues essentiellement à l'axe Rennes-Nantes, RN 137, et la voie de chemin de fer Des marges de recul sont prévues concernant la nationale (300m) et la voie de chemin de fer (250m) La zone d'activité la plus importante, la Mafay est excentrée par rapport au bourg
Risques naturels Les inondations sont le risque prédominant pour la commune	La commune est concernée par le PPRI Moyenne Vilaine Les zones inondables sont répertoriées. Tous travaux doit donner lieu à compensation Marge de recul par rapport aux cours d'eau afin d'assurer leur préservation et limiter l'exposition au risque d'inondation.

3.8 Les indicateurs de suivi

Toutes les thématiques sont bien caractérisées par des indicateurs avec un état de référence et la fréquence de suivi

Thématiques socio-économiques
- Population
- Logement
- Emploi
- Activités économiques

Thématiques ressources naturelles
- Consommation de l'espace
- Eau potable
- Ressources énergétiques et changement climatique

Thématiques Milieux naturels et Biodiversité
- Patrimoine naturel
- Zones humides
- Cours d'eau
- Boisements
- Haies
- Milieux agricoles

Thématiques Cadre de vie
- Cheminements doux
- Patrimoine

Thématiques Risques
- Risques Naturels
- Risques Technologiques

4 Concertation préalable – Concertation avec le Public

4.1 Echanges au conseil municipal

Au **conseil municipal du 1/12/2016**,
Mr Le Maire a présenté les motifs justifiant la mise en révision du PLU, (approuvé en Mars 2006), compte tenu des évolutions législatives et réglementaires :

- Maîtrise de l'urbanisme
- Mise en compatibilité avec le SCOT des Pays des Vallons de Vilaine approuvé en 2011
- Préservation/Valorisation/Protection du cadre de vie, de l'environnement, de la Trame Verte et Bleue, des espaces naturels, ….
- Préservation de l'activité agricole et des espaces dédiés
- Assurer le maintien des activités commerciales, artisanales et de service pour répondre aux besoins des populations et à leur accroissement
- Favoriser les modes de déplacements doux entre les zones d'habitats et les services
- Prévenir les risques d'inondation
- ….

Le conseil municipal a prescrit, à l'unanimité, la procédure de révision du PLU, sur la base des motifs et objectifs exposés

Au **conseil municipal du 1/02/2018**,
Il y a eu un débat sur les orientations générales du PADD
Le conseil municipal a validé, à l'unanimité, les orientations du PADD telles qu'exposées

Aux **conseils municipaux du 7/06/2018, et du 8/11/2018**
Suite à échange avec les PPA, sur le projet de PLU, et à la poursuite des réflexions du groupe de travail chargé d'établir le dossier, des précisions et compléments ont été apportées au PADD ; elles ont été exposées lors de ces conseils et on fait l'objet d'échanges concernant essentiellement

- Le lotissement de La Pierre Blanche et la disponibilité de logements sociaux
- L'extension du parc d'activité du Mafay
- Le maintien et le développement du tissu commercial dans le centre du bourg
- Identification d'un secteur à vocation touristique et l'identification d'un STECAL
- La maison médicale
- Le calendrier de la procédure
- ….

4.2 Concertation avec le public

La concertation a été organisée de la façon suivante :

- Information via les comptes rendus des conseils municipaux
- Réunions publiques
    - Le 2/05/2017, réunion conjointe avec les communes de Baulon, Saint-Senoux, Lassy, Bourg des Comptes, Guignen pour présenter la procédure, le diagnostic, les enjeux, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage étant assurée par le même cabinet pour toutes ces commune, afin d'optimiser les travaux
    - Le 15 mai 2018, réunion d'échanges et de présentation du PADD aux habitants de Bourg des comptes
    - Présentation du projet par affichage via des panneaux d'exposition installés à la mairie et évoluant au fur et à mesure de l'avancement du projet
    - Présentation du projet sur l site Internet de la commune
    - Mise à disposition, du public, à la mairie, d'un registre d'observations à partir de décembre 2016
    - Publications d'articles dans le bulletin municipal, relayé par Internet

4.3 Décision

Au **conseil municipal du 4 juillet 2019**
le projet de PLU a été arrêté et il a été décidé de le soumettre à l'enquête publique

5 Avis des PPA et autres organismes sur le projet

Organisme	**Avis**
PPA - Préfecture d'Ille et Vilaine / DCTC	Réservé
PPA- Préfecture Ille et Vilaine / DDTM/ CDPENAF	Avis favorable avec réserves
PPA – Région Bretagne / DRAC / Service de l'Archéologie	Avis favorable avec réserves
PPA – Région Bretagne / CNPF	Avis favorable pas de remarques
PPA – Pays des Vallons de Vilaine	Avis favorable avec réserves
PPA – Département	Réservé
MRAE	Pas d'avis
INAO	Avis favorable
CNPF	Avis favorable

5.1 Synthèse des observations des autorités

Le projet de PLU a été soumis à l'avis des autorités avant le démarrage de l'enquête – réf §5 de ce rapport
Les principaux points qui ont fait l'objet d'observations sont les suivants

	Gestion économe espace agricole– Consommation foncière	Zones activité et commerces	Habitat et mixité	Densité habitat	STECAL	Mobilité - Déplacements	Protection Environnement - TVB	servitudes	Scénario développement commune	Protection zone agricole	Risques et nuisances	Rapport de présentation	PADD	OAP	Règlements	Compatibilité docs supra
Préfecture-DDTM	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Préfecture – archéologie												x			x	
Préfecture- CDPENAF					x										x	
Pays - Vallons de Vilaine	x			x												
Département						x	x									
MRAE																
INAO	x															
CNPF																

5.2 Analyse des avis des PPA

5.2.1 PPA- Préfecture d'Ille et Vilaine / Direction des Collectivités Territoriales et de la Citoyenneté

Avis reçu le 9/10/2019 : Réservé avec les remarques suivantes

- Le projet ne favorise pas une gestion économe de l'espace
- L'inventaire et la protection des zones humides présentent des insuffisances

- Certains points sont incompatibles avec le SCOT du pays des vallons de Vilaine : enveloppe foncière de l'habitat, réserve foncière des parcs d'activités, densité, délimitation du périmètre de centralité, règles pour le commerce de détail

Compléments demandés sur
- la TVB et la protection des milieux aquatiques
- le scénario de développement du projet communal
- la programmation de la production en logements et la consommation foncière
- le renouvellement urbain
- la densité d'opérations d'habitat
- l'extension des parcs d'activités
- la protection des zones agricoles
- la mixité sociale
- la préservation des commerces de proximité
- les déplacements
- les risques d'inondation et les contraintes afférentes
- la clarification des points suivants dans le RP
    - une cartographie des liaisons douces
    - le bilan de la consommation d'espace sur la durée du PLU et le potentiel de densification exploitable
    - L'état initial de l'environnement devrait mentionner les risques liés aux retraits/gonflements des argiles
    - les risques liés au TMD
- des compléments dans les règlements graphique et littéral

5.2.2 PPA- Préfecture Ille et Vilaine / DDTM/ CDPENAF

Avis reçu le 3/09/2018 : **Favorable avec réserves** concernant
- La mise à jour du règlement littéral concernant les extensions et les changements de destination dans les zones A et N
- Les zones STECAL

5.2.3 PPA- Région Bretagne / Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service de l'Archéologie

Avis reçu le 9/10/2018 : **Favorable avec réserves** concernant les points ci-dessous
- Rapport de Présentation – Etat initial de l'environnement :
    - Dans le chapitre traitant du Patrimoine Archéologique, il est demandé de rajouter le tableau fourni par le PPA, donnant les caractéristiques des zones recensées
- Règlement graphique :
    - il est demandé de représenter les zones archéologiques, suivant un dispositif graphique particulier suivant leur nature (1/saine ou 2/N)

5.2.4 PPA – Pays des Vallons de Vilaine

Avis reçu le 28/10/2018 **: Favorable avec réserves** concernant
- la mise en cohérence avec les règles du SCOT pour la densité, certains objectifs de programmation, les implantations commerciales

5.2.5 PPA – Département

Avis reçu le 8/10/2019 : **Réservé** avec les remarques suivantes
- Déplacements
    - concernant l'aménagement de la RD48 entre Bourg des comptes et la RN137 : il est demandé pour être en conformité avec l'arrêté préfectoral du 25/10/2015, de prévoir des emplacements réservés, et des marges de recul sur le périmètre concerné,

de supprimer l'EBC représenté sur le règlement graphique (parcelle B907) car il ne pourra pas être maintenu

- **Protection des zones naturelles**
  - **zone NL de La Courbe** il est demandé d'être plus restrictif sur les possibilités d'aménagement notamment concernant des possibilités de construction
  - **Zone 1AUE de la Gouverdière** : il est demandé la suppression des potentialités de construction de cette zone qui est contigüe à une ZNIEFF de type 1

5.3 Services spécifiques

5.3.1 MRAE

Pas d'avis

5.3.2 INAO

Remarque sur l'importance de l'agriculture pour l'activité économique de la commune mais le projet n'a pas d'impact sur les AOC et IGP concernés, la commune de Bourg des comptes étant située dans les aires de production de l'AOC 'Eau de vie de Cidre de Bretagne' et IGP 'Cidre de Bretagne, Volaille de Bretagne, Volaille de Janzé'

5.3.3 CNPF

Avis reçu le 22/07/2019 : **Favorable**
Pas de commentaire particulier

6 Déroulement de l'enquête

6.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a signé la désignation du Commissaire enquêteur le 12 Aout 2019, référence du dossier n° E19000237 / 35.

6.2 Modalités de l'organisation de l'enquête

6.2.1 Autorité organisatrice

L'enquête est organisée par La Mairie de la commune de Bourg des Comptes.

6.2.2 Maîtrise d'ouvrage

La Maîtrise d'Ouvrage est assurée par Mr Le maire de Bourg des Comptes, Christian Leprêtre, avec le soutien de la Direction Générale des Services de la commune (DGS), Mme Jégo
Le Cabinet OUEST AM est intervenu en tant qu'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la constitution du dossier.

6.3 Opérations préalables à l'ouverture de l'Enquête

Il y a une concertation préalable du public – cf. §4de ce dossier

Suite à échanges avec le directeur de la DGS de la commune de Bourg des Comptes, les dates de l'enquête et des permanences ont été établies en concertation avec la Commissaire Enquêtrice.

Les dossiers d'enquête et les registres d'observations ont été visés et paraphés avant le début de l'enquête par la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice a eu une présentation du dossier par le Maître d'Ouvrage avant le démarrage de l'enquête, le 8 Octobre 2019, dans les locaux de la Mairie.
Mr le Maire a accompagné la commissaire enquêtrice pour une visite du bourg et des alentours.

6.4 Arrêté prescrivant l'enquête

L'enquête a été prescrite par Arrêté, n° Divers.2019-096, émis par le Maire de la commune de Bourg des Comptes, signé le 10 Octobre 2019.
Cet arrêté porte sur l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan local d'Urbanisme.

cf. Annexe §9.1

6.5 Dématérialisation de l'enquête

L'enquête a été dématérialisée.
Le dossier a été numérisé et accessible sur le site de la Mairie de Bourg des Comptes (www.bourgdescomptes.fr)
Une adresse mail a été mise à disposition pour permettre d'adresser les observations et propositions par voie électronique mairie@bourgdescomptes.com.
Un poste informatique a été mis à disposition du public à la mairie de Bourg des Comptes.

La commissaire enquêtrice a eu accès, tout au long de l'enquête, aux observations émises par courrier électronique

Les courriers postaux et électroniques reçus ont été annexés au registre d'enquête

6.6 Publicité de l'Enquête

6.6.1 Presse écrite

Publication de l'avis d'enquête dans les journaux régionaux

- Ouest-France Edition d'Ille et Vilaine 14 Octobre 2019 2 Novembre 2019
- 7 jours 11 Octobre 2019 2 Novembre 2019

Les avis ont été publiés dans la presse conformément au code de l'environnement.
Cf. annexe §9.2.

6.6.2 Sites Internet

Disponibilité de l'avis d'enquête sur le site Internet de la ville de Bourg des Comptes
Cf. annexe §9.2.

6.6.3 Affichage de l'avis d'enquête

La Mairie de Bourg des Compte a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête en format A2 sur fond jaune sur divers sites de la commune
Cf. annexe §9.3: certificat d'affichage et avis d'enquête

6.7 Mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier a été remis, par la DGS, à la commissaire enquêtrice,

- dossier numérisé, par mail le 11 Septembre 2019.
- dossier papier, le 8 Octobre 2019.

Il a été mis, en ligne, sur le site de la mairie dès la signature de l'arrêté le 30 Octobre 2019, 1er jour de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 38 jours, du 30 Octobre 2019 9h00, au 7 Décembre 2019 12heures, le dossier a été mis à disposition du public :

- dossier papier côté et paraphé à l'accueil de la mairie de Bourg des Comptes
- dossier numérique à disposition du public sur le site Internet de la ville
- dossier numérique consultable par le public sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de Bourg des Comptes.

Des informations concernant le projet pouvaient, également, être obtenues auprès de la Mairie, 3 rue de La Mairie- 35890 Bourg des Comptes

6.8 Permanences

La commissaire enquêtrice a assuré 4 permanences à la mairie de Bourg des Comptes, siège de l'enquête.

Lundi 30/10/2019	9h00 – 12h00	Démarrage de l'enquête
Mardi 12/11/2019	13h30 – 17h30	
Vendredi 22/11/2019	13h30 – 17h30	
Samedi 7/12/2019	9h00 – 12h00	Clôture de l'enquête

6.9 Dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions ont pu être déposées

- sur registre papier à disposition du public à la mairie
- par voie électronique à l'adresse mairie@bourgdescomptes.com
- par courrier à l'intention de la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête : 3 rue de La Mairie- 35890 Bourg des Comptes.

Les observations et propositions étaient communicables, aux frais de la personne qui en faisait la demande, pendant toute la durée de l'enquête, aucune demande n'a été faite.

6.10 Réunion publique d'information et d'échange

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête.

6.11 Actions après enquête

Le registre d'observations mis à disposition à la mairie a été récupéré et signé par la commissaire enquêtrice le 7/12/2019 à 12h00 à la fin de l'enquête.
3 feuilles ont dû être rajoutées à ce registre pour prendre en compte toutes les observations.

Il a été remis à l'entité organisatrice de l'enquête, lors de la remise des rapports.

7 Observations

Ce paragraphe relate

- **l'ensemble des observations émises lors de l'enquête : observations des PPA, du Public, de la commissaire enquêtrice**
- les réponses du Maître d'ouvrage à chaque observation (texte en bleu) [réponses restituées intégralement dans les paragraphes ci-dessous],
- une appréciation/ analyse de la commissaire enquêtrice.

Chaque observation fait référence à son émetteur.
Le tableau ci-dessous synthétise la répartition avec la symbolique suivante

- DDTMxx : PPA/Préfecture
- Dptxx : PPA/Département d'Ille et vilaine
- Vallon Vilainexx : PPA/ Pays des Vallons de Vilaine
- CDPNAFxx : PPA/ Commission départementale
- Rxx : Public/observation sur le registre
- Cxx : Public/courrier postal
- CExx : Public/courrier électronique
- CoExx : Public/commissaire enquêteur

<u>Observations du public</u>
Le public a eu la possibilité d'émettre des observations

- Sur registre papier, mis à disposition dans les locaux de la mairie de Bourg des Comptes

- Par voie électronique sur l'adresse mail mise à disposition
- Par courrier postal
- Auprès du commissaire enquêteur lors des permanences

2 collectifs sont intervenus

- collectif des riverains contre l'usine de Méthanisation
- collectif d'agriculteurs pour le développement de l'usine de Méthanisation

Participation du Public		**NB personnes reçues**	**Nb observations sur registre**	**Nb courriers**	**Nb Courriers électroniques**
Permanences	Le 30/10/2019	10	8		
	Le 12/11/2019	4	4		
	Le 22/11/2019	14	17	4	
	Le 7/12/2019	18	16	2	1
Hors permanence			4	5	2
Hors délais					

Nb personnes reçues		**46**			
Nb Observations sur registre			**48**		
Courriers postaux				**11**	
Courriers électroniques					**3**

Toutes les observations émises ont été classées par thème.
On les retrouve suivant leur thème dans les paragraphes identifiés ci-dessous.
Une même observation peut être éclatée sur plusieurs thèmes
La numérotation des observations a été conservée; les numérotations n'apparaissent pas séquentiellement dans les paragraphes du fait du classement par thème.
Les copies de tous les courriers reçus sont retranscrites dans le document

Rapport Partie 1– synthèse des observations et Mémoire en réponse - Paragraphe 4

§7.1	**Thème 1 - Urbanisation**
§7.1.1	Développement urbain – Cohérence avec les documents SUPRA
§7.1.2	Densité des opérations d'habitat
§7.1.3	Mixité Sociale
§7.1.4	Classification des Parcelles
§7.1.5	Aménagement du quartier de la Touche
§7.1.6	Zones dédiées à l'habitat - hors Périmètre de l'agglomération et OAP
§7.1.7	Zones A – Habitat
§7.1.7.1	Changements de destination
§7.1.7.1	Constructions en Zone A
§7.1.7.3	Constructions contiguës à des Zone A
§7.1.8	Zones N – Habitat
§7.2	**Thème 2 - Activités économiques**
§7.2.1	Zones A et N - Activité agricoles et Forestières
§7.2.2	Zones A et N - Perspectives développement de zone d'activités
§7.2.2.1	La Touche
§7.2.2.2	Le Mafay
§7.2.2.3	Le commerce de Proximité
§7.2.2.4	STECAL
§7.3	**Thème 3 - Déplacements**
§7.4	**Thème 4 - Tourisme et patrimoine**
§7.5	**Thème 5 - Environnement**
§7.6	**Thème 6 - Observations générales**
§7.6.1	Rapport Présentation
§7.6.2	PADD
§7.6.3	OAP
§7.6.4	Règlement littéral
§7.6.5	Règlement graphiques
§7.6.6	Servitudes archéologiques

7.1 Thème – 1 – Urbanisation

7.1.1 Développement urbain – Cohérence avec les documents SUPRA

PPA	**Scénario de développement du projet communal**
DDTM /2	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le scénario communal sera revu en réajustant notamment le niveau de desserrement des ménages. Les projections démographiques et les besoins en foncier qui y sont liés s'inscriront sur un développement légèrement supérieur à 10 ans
PPA	**Programmation de la production en logements et la consommation foncière**
DDTM /3	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage La temporalité du PLU sera revue afin que l'urbanisation escomptée se déroule sur une période légèrement supérieure à 10 ans et que les besoins en foncier s'inscrivent pleinement dans les objectifs du SCoT et contribuent davantage aux efforts de sobriété foncière. Par ailleurs, les périmètres de plusieurs secteurs à urbaniser concernés par des zones humides seront réétudiés et ajustés à la baisse.
PPA	**Pays des Vallons de Vilaine : consommation foncière**
Vallon Vilaine /2	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 commerces 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).
	Réponse du Maître d'ouvrage Le bilan de la consommation d'espace sera ajusté et les espaces réellement consommés seront comptabilisés sur cette base.

Appréciation du commissaire enquêteur

La DDTM et Le pays des Vallons de Vilaine mettent en évidence un projet de PLU qui va au-delà des orientations du SCOT, relativement au taux de desserrement des ménages, à la consommation foncière.
La maîtrise d'ouvrage accède aux demandes des PPA, et propose de refaire les projections

- en diminuant le taux de desserrement des ménages et en augmentant la durée du PLU
- en ôtant les surfaces des équipements déjà construits au titre du PLU en cours. .

Il est à noter que les nouvelles orientations chiffrées ne sont pas calculées, la mise à jour du PLU devra permettre d'identifier le gain en foncier suite à ces évolutions de paramètres.

7.1.2 Densité des opérations d'habitat

PPA	**DDTM Renouvellement urbain et Densité des opérations d'habitat**
DDTM /4	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),
	Réponse du Maître d'ouvrage Des OAP permettant de fixer des objectifs de densité au sein des gisements fonciers les plus importants seront étudiées au cas par cas afin d'assurer un aménagement optimisé de ces secteurs.
DDTM	La densité des opérations d'habitat devra être augmentée pour viser les objectifs du SCoT de densité

/5	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Les densités des OAP respectent les densités moyennes et minimales fixées par le SCoT. En revanche, le tableau indicatif des logements envisagés pour chaque opération, dans le rapport de présentation du PLU, ne reprend pas exactement ces densités notamment sur les secteurs de la Mussais et de la Vigne (densité minimale de 15 logements par hectare à assurer) ce qui peut porter à confusion. Ce tableau sera actualisé afin d'être en cohérence avec les densités minimales exprimées dans le document OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

En réponse aux PPA, afin d'éclaircir la planification des opérations d'urbanisation envisagées et de mieux identifier la densité moyenne, la Maîtrise d'ouvrage propose la création de 3 OAP supplémentaires, classées en zone 1AUe,

- parcelles AB n° 363, et 364 - densité de 25 logements/ha,
- parcelle A364 - densité de 25 logements/ha,
- parcelle A 277- densité de 20 logements/ha,

Ceci apporte également une réponse positive aux demandes de Mme Porteu-Ricard, Mr Tugdual Porteu de La Morandière**,** Mr Dupont Loic, Mr Morel Joseph [observations réf. R08, C6, C8)

Le plan de zonage, le document OAP devront être mis à jour, ainsi que la Rapport de présentation, concernant notamment les impacts sur l'offre en logements, la densité, etc…

7.1.3 Mixité sociale

PPA	DDTM Compléments sur la mixité sociale
DDTM /8	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le secteur de la Mussais, plus à l'écart du centre et des services, a semblé moins opportun à la commission PLU pour l'emplacement de logements sociaux. D'autres secteurs plus proches du bourg ont été privilégiés pour permettre la réalisation de logements sociaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune a fait un choix qui semble opportun, le secteur de La Mussais étant excentré, environ 1 Km du Bourg. Même si des aménagements sont en cours pour accéder au centre bourg, sécurisation et liaison douce, l'accès se fait plus facilement avec un véhicule, notamment si on prend en considération le caractère vallonné de l'accès au site.
L'utilisation plus fréquente de moyens de transport personnels pourrait être pénalisante pour des ayants droits à des logements sociaux.

7.1.4 Classification des parcelles

PPA	DDTM Echéancier Zone 1AU – 2AU
DDTM /5	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Plusieurs critères ont été pris en considération pour définir l'opérationnalité des différents secteurs (proximité et capacité des réseaux, niveau d'accès, approche technique et foncière...). A partir de ces éléments, la commission PLU s'est prononcée précisément sur le classement des zones 1AU et 2AU, les choix retenus ont pour objectif d'assurer un développement régulier de la commune sur les 10 à 12 prochaines années. Toutefois, l'échéancier des zones 1AU et 2AU pourra être réinterrogé suite à l'enquête publique

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond à la recommandation de la DDTM en proposant des aménagements

- des parcelles, proches du bourg, passent de 2AUe en 1AUe (n°AB363 et AB364, parcelle n°A364)
- des parcelles plus éloignée passent de 2AUe en N (n° A687 et A688)

L'impact sur l'offre en logements et sa planification devra être précisé dans le dossier

R08 C5	**Mr Loic Dupont** 1 allée du Calvaire – Bourg des comptes Observation **R08** Courrier **[réf C5]**
	Mr Dupont est venu, à la permanence du 30/10/2019, pour avoir des informations concernant le classement de parcelles dont il est propriétaire dans le périmètre de centralité de la commune. Dans le PLU actuel, les parcelles dont il a la propriété sont classées sur 2 zones urbaines différentes mais constructibles : parcelles AB n°150 et 437 en zone UC, parcelles AB n° 162, 163, 363, 364, 439 en zone UE Dans le projet de PLU, ces parcelles sont classées en 4 zones différentes - parcelles AB n°150 et 437 en zone Uc - parcelles AB n° 364 partiel en zone Ue - parcelles AB n° 162, 163, 439 en zone N - parcelles AB n° 363, et 364 partiel en zone 2AUE : soit une propriété d'environ 10 000m² qui devient inconstructible à court et moyen terme. Mr Dupont estime que ce classement est une erreur d'appréciation manifeste dans ce projet de PLU et demande la réintégration de ces terrains en zone constructible
	Réponse du Maître d'ouvrage Il sera proposé à la commission PLU de retenir, - pour les parcelles AB n° 363, et 364 partiel (classée en zone 2AUe), un classement en zone 1AUe - une OAP fixant un objectif de densité de 25 logements à l'hectare. - la bande de terrain en zone Ue (parcelle AB n° 364 partiel) sera intégrée dans la zone 1AUe - les parcelles AB n° 162, 163, 439 seront intégrées à la zone 1AUe. Un échéancier sera travaillé en parallèle pour s'assurer de l'aménagement progressif des zones urbaines sur la durée du PLU. S'agissant des haies situées sur lesdites parcelles, leur identification en tant que haies à protéger est maintenue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le Maitre d'ouvrage propose de donner donne une suite favorable à cette observation. Elle sera étudiée par la commission de PLU qui analysera les conséquences pour l'ensemble du projet et l'impact par rapport aux objectifs du SCoT.
Je prends acte du choix de la maîtrise d'ouvrage.

R47 C11	**Mme Toreilles Margarethe** – 6 allée du calvaire Courrier [réf C11]
	Mme Toreilles, propriétaire usufruitière des parcelles n° AB 176, 177, 178, 179, 180, 181, constate que ces terrains sont classés en zone N, donc non constructibles dans le projet de PLU. Mme Toreilles conteste cette décision, au regard du développement de l'urbanisation, qui se fait de façon excentrée, loin du centre bourg sur d'anciennes prairies, alors que ces terrains sont proches de l'église, des écoles et des commerces, sains et agréables à la construction, et sans utilité agricole. Mme Toreilles demande la **réintégration de ces terrains en zone constructible**
	Réponse du Maître d'ouvrage Ce secteur de la commune n'a pas été identifié, au regard - du caractère naturel du site (proximité de la Vallée du Frolan), - mais également d'une voirie insuffisamment dimensionnée, comme un secteur de développement de l'habitat à privilégier. Le maintien des parcelles concernées en zone N est confirmé.
R16 C2	**Mr Le Métayer** 7 rue des Lavandières – 35235 Thorigné-Fouillard Courrier [**réf C2**]
	Mr le Métayer est venu, à la permanence du 22/11/2019, pour avoir des informations concernant le classement de parcelles, dans le quartier du Hamonay, dont il est propriétaire dans la zone urbaine de Bourg des Comptes.

	Dans le PLU actuel, les parcelles dont il a la propriété sont classées en zone UE, donc constructibles : parcelles AB n° 182, 189, 191, 193, 194. Dans le projet de PLU, ces parcelles sont classées en zone N, donc inconstructibles, alors qu'a priori ce classement en zone N ne se justifie pas au regard de la proximité de ces terrains avec la zone urbaine du bourg.
	Réponse du Maître d'ouvrage Ce secteur de la commune n'a pas été identifié, au regard - du caractère naturel du site (proximité de la Vallée du Frolan), - mais également d'une voirie insuffisamment dimensionnée, comme un secteur de développement de l'habitat à privilégier. Le maintien des parcelles concernées en zone N est confirmé.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces parcelles sont situées dans le même secteur du bourg que celle de Mr Dupont.
Mais celles de Mr Dupont sont dans le périmètre de centralité et bénéficient de leur situation connexe à un secteur déjà urbanisé.
Celles de Mme Toreilles et de Mr le Métayer sont situées de l'autre côté du chemin de la propriété de Mr Dupont, hors du périmètre de centralité, et connexe à une zone non construite que la commune a décidé de maintenir en zone naturelle, d'autant plus que des travaux complémentaires de voirie et de réseaux seraient nécessaires.
Je prends acte du choix de la maîtrise d'ouvrage.

	Mr Tugdual Porteu de La Morandière 3 rue Yves Mayeuc – Rennes observations R25, 26, 27
C6	**Mme A Porteu-Ricard** 14 place de l'église – 35890 Bourg des Comptes courrier **[réf C6]**
R25	Dans le PLU actuel, la parcelle n°A364, rue de La Courbe, est en zone 1AUe donc constructible Dans le projet de PLU, - cette parcelle passe en zone 2AUe, donc non constructible à court et moyen terme, alors qu'elle est proche de zones urbanisées, et que le but du PLU révisé est de densifier les zones déjà habitées. - en revanche les zones de La Gouverdière et la Touche, jusqu'ici non constructibles sont maintenant classées en 1AUe (donc constructible à court et moyen terme), alors que ces parcelles, qui sont actuellement en zone agricole, ne sont pas réellement enclavées ! Par contre, concernant la parcelle A364, Mr Tugdual Porteu de La Morandière fait remarquer que - les nuisances pour les riverains et la difficulté de cultiver cette parcelle justifient de laisser le droit à construire à court terme, - de plus, les parcelles de la Route de la Courbe étant déjà en cours de lotissement (avant-projet signé par les propriétaires avec un lotisseur), il aurait été courtois de prévenir avant d'envisager un changement de classement.
C6/5	Parcelle **A 364 rue de la courbe** – propriété en indivision Porteu-Ricard Porteu de La Morandière Dans le PLU en vigueur, cette parcelle A 364 est classée en zone 1AUe Elle a fait l'objet d'une promesse de vente à un lotisseur, signée en juin 2019, pour la construction de plus de 20 maisons sur une superficie de 9 380 m² dont 8 080 m² constructibles. Dans le projet de PLU, cette parcelle est classée en zone 2 AUE donc constructible à long terme et pour une superficie beaucoup plus petite. Nous contestons cette décision. Nous demandons le maintien de cette parcelle en 1 AUE pour une superficie constructible de 8 080 m2.
	Réponse du Maître d'ouvrage Il sera proposé à la commission PLU de retenir, - pour la parcelle A364, un classement en zone 1AUe - une OAP fixant notamment un objectif de densité de 25 logements à l'hectare). S'agissant de la surface réduite de la zone : - Il est précisé que la configuration en pente du terrain ainsi que la présence de bois au sud de la parcelle ne permettent le classement de la totalité de la parcelle en zone 1AUe. Un échéancier sera travaillé en parallèle pour s'assurer de l'aménagement progressif des zones urbaines sur la durée du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le Maitre d'ouvrage propose de donner donne une suite favorable à cette observation. Elle sera étudiée par la commission de PLU qui analysera les conséquences pour l'ensemble du projet et l'impact par rapport aux objectifs du SCoT. Je prends acte du choix de la maîtrise d'ouvrage.

	Mr Tugdual Porteu de La Morandière 3 rue Yves Mayeuc – Rennes observations R25, 26, 27
C6	**Mme A Porteu-Ricard** 14 place de l'église – 35890 Bourg des Comptes courrier **[réf C6]**
R26	Dans le projet de PLU, les parcelles n° AB 64, 65, 66, 67 (et YD75) passent en zone NL Mr Tugdual Porteu de La Morandière s'étonne que soient classées en NL - la parcelle AB64, jardin associé à la maison et indissociable de celle-ci, sur lequel elle est largement ouverte (dans ce cas, il faudrait aussi classée en NL la maison, parcelle AB 63 !), ainsi que la parcelle AB65 l'Orangerie
C6/1	Mme Porteu-Ricard **conteste** l'identification de **l'Emplacement réservé n° 15** pour espaces verts de loisirs qui recouvre les parcelles dont elle est propriétaire : . YD 75 parcelle boisée . AB 66 parcelle boisée . AB 681 parcelle boisée + arbres fruitiers . AB 64 jardin de la maison située 14 place de l'église (classé verger) . AB 65 ancienne serre située dans le jardin et la **classification de ces parcelles en zone NL** Ceci ne répondant à aucune nécessité d'intérêt public Sur les parcelles (YD 75, AB 66, AB 681), en accord avec la commune et avec les conseils de la Chambre d'Agriculture de Rennes, plus de 1 000 arbres ont été plantés (800 chênes, 200 merisiers, châtaigniers, tilleuls) en vue d'une exploitation forestière. **Ces parcelles sont classées « bois ».** Le premier PLU en date de mars 2006 avait classé ces parcelles en N Le jardin (AB 64) accompagne une vieille maison, simple, du 17è siècle. Ce jardin est également très ancien, entouré de murs en pierres, planté de quelques arbres fruitiers, arbres d'agrément et rosiers ... Les nombreuses ouvertures (fenêtres, porte-fenêtres et portes d'accès) donnent sur ce jardin. La maison sans accès au jardin n'est plus habitable. A Porteu-Ricard demande la classification en N et EBC pour les parcelles boisées et le maintien de la classification en N pour le jardin.
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est pris acte des observations - pour le jardin (parcelles AB 64 et AB65) le classement sera modifié, il sera classé en N comme précédemment - pour les parcelles boisées (YD 75, AB 66, AB 681), secteur identifié dans le PADD comme un espace vert urbain à valoriser à terme, le classement NL sera maintenu
R27	Mr Tugdual Porteu de La Morandière signale que la maison, parcelle AB55 n'est pas inhabitée. Un locataire y demeure en résidence principale !
C6/3	Maison rue Morand parcelle AB55 – propriété en indivision Porteu-Ricard Porteu de La Morandière A Porteu-Ricard **signale une erreur surprenante :** le rapport de présentation (pièce 2-1 page 19/115 en date du 4 juillet 2019) déclare **vacante une maison (rue Morand)** occupée depuis plus de 100 ans par la même famille. L'occupant actuel occupe la maison et ses dépendances accolées à la maison, dont nous sommes propriétaires en indivision. Il possède un bail rural notarié en bonne et due forme ...
	Réponse du Maître d'ouvrage La photographie de la maison en question sera supprimée du rapport de présentation. Il s'agit d'une simple illustration de l'étude gisement foncier du Pays des Vallons de Vilaine

Appréciation du commissaire enquêteur

Le Maître d'ouvrage accède aux demandes des propriétaires et corrigera les erreurs du dossier. Le plan de zonage et le Rapport de Présentation devront être mis à jour en conséquence.
Les parcelles AB64 et AB65 doivent être ôtées du périmètre de la zone Réservée n° 15

C6	**Mme A Porteu-Ricard** 14 place de l'église – 35890 Bourg des Comptes courrier **[réf C6]**
C6/2	A Porteu-Ricard **s'oppose au projet de coulée douce à travers ces terrains** (cf.P.4/10 du document OAP) qui ne correspond à aucune nécessité.
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est pris note de cette opposition
C6/4	A Porteu-Ricard, **souhaite un délaissement à la commune d'un four à pains,** propriété de la même indivision, situé également rue Morand, déclaré « d'intérêt public » dans ce même rapport.
	Réponse du Maître d'ouvrage Cette proposition de délaissement à la commune sera étudiée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage ne fournit pas une réponse claire ces observations.
Elles devront être précisées ultérieurement. Elles sont reportées à la commission PLU

C6/6	Terrains à La Touche - propriété en indivision Porteu-Ricard Porteu de La Morandière Dans le PLU en vigueur, la parcelle **YB 36,** classée en zone constructible 1AUe, avait fait l'objet d'une promesse de vente avec un lotisseur pour la construction d'une vingtaine de maisons. La commune a refusé la poursuite de ce projet sans justifier sa décision. Le projet de PLU **déclasse ce terrain.** La commune décide que la parcelle **YB 60, terrain agricole** classée en zone A dans le PLU en vigueur sera dans le nouveau PLU classée 1 AUE, donc constructible. **Il est évident que nous reporterons tout projet de lotissement sur cette parcelle après la commercialisation du terrain A 364**
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est pris note de cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant l'OAP de La Touche, les terrains appartenant aux mêmes propriétaires, l'échange de parcelles ne pose pas de problème, a priori

R28 C3	**SCI de Saint Thomas** Courrier [**réf C3**]
	Le gérant de la société SCI Saint Thomas, est venu en permanence le 22/11/2019, pour notifier les observations concernant, dans le projet de PLU, - la parcelle n° AB 641 : une partie de cette parcelle est un emplacement réservé pour zone de loisirs et accès mairie. Cette parcelle est en zone agricole et est cultivée. La SCI demande de réduire l'emprise de cette zone réservée, sinon le terrain restant, étant en forte pente, sera difficilement accessible et cultivable. - Les parcelles n° A687 et 688 sont classées en 2AUE, constructibles à long terme, alors qu'elles sont en prolongement naturel de l'enveloppe urbaine. - La SCI demande le classement en 1AUE de ces parcelles et de réexaminer le découpage, une partie de la parcelle n° AB 688 étant exclue de la zone urbanisable.
	Réponse du Maître d'ouvrage La superficie de cet emplacement réservé sera déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du projet communal. La commune veillera à tenir compte de l'usage agricole de cette parcelle. Les parcelles n° A687 et A688 ont été classées à tort en 2AUE. Ces deux parcelles font partie d'un bail emphytéotique, signé le 16 mai 1997 et pour 50 ans, entre Monsieur Léon FRESNEAU et la commune. Ce bail prévoit le maintien de ces parcelles « en zone inconstructible ». Elles seront donc maintenues en zone N.

Appréciation du commissaire enquêteur

A noter le changement de classification des parcelles A687 et A688 qui passe de zone 2AUE en zone N, du fait de l'existence d'un document notarié les concernant.
Le dossier devra être mis en cohérence

7.1.5 Aménagement du Quartier de La Touche

R18	**Mr et Mme Deshoux** 2 rue de La Caltais – Bourg des Comptes
R18/1	Cet élargissement impacte leur terrain. Ils ne sont pas opposés à cette préemption de la commune, mais informe que leur terrain est bordé par une clôture et une haie assez haute et occultante. Ils demandent - de pouvoir négocier le prix du terrain qui sera préempté - qu'une fois les travaux terminés, leur terrain soit remis dans le même état, avec installation d'une clôture et plantation d'une haie similaire à celle qui existe
	Réponse du Maître d'ouvrage Cette observation concerne l'emplacement réservé n° 4 destiné à un élargissement de voie – route de Laillé. Les conditions de cession du terrain à la commune seront vues en temps voulu avec les propriétaires concernés.

R18	**Mr et Mme Deshoux** 2 rue de La Caltais – Bourg des Comptes
R23	**Mr et Mme Aubry** 4 rue de La Caltais – Bourg des Comptes
R18/2	La rue de Laillé est très passagère et les véhicules circulent souvent à vitesse élevée. L'élargissement de cette rue étant prévue, quelles mesures vont être mises en place pour faire pour ralentir les véhicules ?
R18/3	Il est prévu un parking en face de la salle de sport de l'autre côté de la rue de Laillé. Ceci obligera, les automobilistes garés, à traverser la rue de Laillé. Est-ce judicieux au niveau sécurité des personnes ? Pourquoi n'a-t-il pas été prévu un parking du même côté que la salle de sport ?
R23	En complément de l'observation R18, sur l'aire de parking prévue rue de Laillé, Mr et Mme Aubry font remarquer qu'en 1998, le projet de parking pour le complexe des Noës, nécessitant la traversée de la route départementale de Laillé-Bourg des Comptes, avait été refusé par la DDE en raison de sa dangerosité. Il avait été envisagé un parking sur les parcelles 24 et 25, la commune ayant mis un droit de préemption, qui aurait été abandonné
	Réponse du Maître d'ouvrage Des travaux de sécurisation, menés en accord avec l'agence départementale des Vallons de Vilaine et de Redon, gestionnaire de la RD 77, sont prévus sur le secteur pour : - la réduction de la vitesse sur la RD 77 à 50 km/h - la réalisation d'une chicane pour contraindre les usagers de la route à réduire leur vitesse - la création de passages protégés pour sécuriser les traversées de chaussée - l'aménagement d'une voie douce en dehors de la chaussée de la RD
	Mr et Mme Aubry 4 rue de La Caltais – Bourg des Comptes
R24	Mr et Mme Aubry font remarquer que depuis l'aménagement du sentier piétonnier qui va de La Touche à l'arrêt de bus de la Caltais, en cas de forte pluie, l'écoulement des eaux ne s'effectue plus et inonde les limites du terrain des parcelles 24 et 25. Autrefois, il y avait un fossé qui se déversait dans l'autre fossé qui longe la route de Laillé. Quels sont les aménagements prévus pour améliorer l'écoulement des eaux pluviales dans ce secteur.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le point relatif à l'écoulement des eaux pluviales ne relève pas de la procédure en cours. Il sera remonté à la commission «Voirie – Bâtiments » pour examen.

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant le quartier de la Touche, Le Maître d'Ouvrage indique que les travaux de sécurisation de circulation routière et piétonnière autour de la RD77 ne dépendent pas de la commune mais de l'agence départementale des Vallons de Vilaine et de Redon.
Je prends acte que ces observations sont hors sujets de l'enquête

Il serait intéressant, pour les riverains, d'avoir quelques informations calendaires sur la planification de ces travaux et sur les modalités associées ou avoir un point de contact où se renseigner
Les questions sont reportées à la commission PLU

R37	**Roland et Annaïck Nugue** – 1 rue du Moulin de la Courbe
	Mr et Mme Nugue signale que le 28 avril 2017, ils ont fait un courrier à la commune pour signifier que la maison 'La Blossière', l'Orangerie, Le Chenil, Le Pavillon d'angle, la Serre, le Parc, le jardin et ses dépendances sont indissociables et inaliénables, parce qu'ils font un tout représentatif d'une époque. Le projet de PLU prévoit la zone réservée n° 12 pour un 'Ecomusée'. Mr et Mme Nugue - s'étonnent de ne pas avoir été informé avant l'enquête publique et de cette dénomination 'Ecomusée', qui a leur avis n'a pas de justification - rappellent qu'une demande de classement est engagée auprès de la DRAC pour un classement 'Monument historique'
	Réponse du Maître d'ouvrage : il est pris note de cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires
La réponse à l'observation indique qu'il est souhaitable que la commune et la DRAC se concertent. Les actions sont à mener, par les propriétaires, la commune ? Les propriétaires sont en attente de précision.
La question est reportée à la commission PLU

R39	**Mr et Mme Bouvier** – 15 rue du Bel Air
	Mr et Mme Bouvier, souhaitent avoir des précisions sur le type de constructions qui sera possible sur la parcelle n°AB0364, sachant que leur terrain est en contrebas par rapport à cette parcelle. Ils demandent à ce que des petits collectifs ne soient pas autorisés car ils surplomberaient les maisons de la rue du Bel Air.
	Après l'enquête publique, il est envisagé si c'est avalisé par la Commission PLU, que ce terrain change de classification pour passer de 2AUe à 1AUe. Il est prévu pour ce terrain en centre bourg une densité de 25 logements à l'hectare et la définition d'une nouvelle OAP. C'est le règlement en vigueur de la zone UE qui s'appliquera en cas de construction sur ce terrain. Ce règlement n'interdit pas les collectifs (lesquels devront respecter la hauteur autorisée).

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement ces terrains étant en zone urbanisable, le règlement prévoit des possibilités de construction de 7 mètres (R + 1 + Comble) sans excéder 10 mètres au faitage.
Etant donné la configuration des lieux, il serait intéressant que l'OAP puisse, en partie, prendre en considération, cette observation au moins dans l'orientation des éventuelles constructions, afin de préserver la tranquillité des habitants déjà installés.
La question est reportée à la commission PLU

C7	**Mme Sipos** courrier **[réf C7]**
	Mme SIPOS est propriétaire des parcelles AB118 et 121 et habite sur la parcelle AB121. le Projet de PLU prévoit un déplacement de la salle des fête actuelle pour la rapprocher du bourg et envisage une installation sur la zone classée 2UL en entrée de ville Nord, proche de l'échangeur et du secteur La Touche – les Noës. Mme Sipos fait remarquer que cette zone 2AUL est proche des habitations (100m de la propriété de Mme Sipos) et engendrera des nuisances en provenance d'un ouvrage publique sur des habitations antérieurement installées dans un espace tranquille. Mme Sipos demande de revoir l'emplacement de la future salle des fêtes dans un endroit plus adapté et plus éloigné des habitations, afin d'éviter les nuisances sonores, le plus souvent nocturnes. **Mme Sipos fait trois propositions de localisation** - une reconstruction dans la zone des Noës, où elle est actuellement installée - sur les parcelles en zone A entre les Noës et la Maison médicale - sur la zone Ua, proche de la nouvelle maison médicale, à la Janaie
	Commissaire Enquêteur
CoE1	La salle des fêtes est prévue d'être déplacée. Qu'est-il prévu sur le site de la salle des fêtes actuelle ?
	Réponse du Maître d'ouvrage La temporalité du PLU doit être revue sur une période légèrement supérieure à 10 ans. La réalisation de cet équipement, complémentaire à la salle des fêtes existante, est prévue à long terme En phase opérationnelle, toutes les mesures seront bien sûr prises pour limiter au maximum les nuisances potentielles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire complémentaire, n'ayant pas d'éléments sur la future implantation.
La parcelle étant classée en 2AUL, cette implantation se fera dans le cadre d'une modification du PLU, les riverains auront la possibilité de s'exprimer ultérieurement.

7.1.6 Zones dédiées à l'habitat - hors Périmètre de l'agglomération et OAP

PPA	**Département Ille et Vilaine**
Dpt/6	**Zone 1AUE de la Gouverdière** : Il est demandé de supprimer la zone 1AUe en bordure sud de la ZNIEFF de type 1 de la Vallée de la Bouëxière identifié comme Espace naturel sensible potentiel.
	Réponse du Maître d'ouvrage Des inventaires naturalistes ont été réalisés sur le secteur 1AU de la Gouverdière (cf. p75 du rapport de présentation). La sensibilité des boisements aux abords de Vilaine a été signalée. Le reste du secteur est une étendue

	agricole sans enjeu particulier. L'OAP réalisée sur le secteur prend en considération les sensibilités du site et la proximité de la ZNIEFF au nord. L'OAP indique notamment: - Préserver et renforcer les boisements et haies bocagères existants notamment sur les limites nord-ouest; - Préserver et renforcer les boisements existants limitrophes à la zone à l'Ouest. Le rapport de présentation indique p 25: "Sur le secteur de la Gouverdière situé en entrée de ville Ouest et proche de la Vilaine, des prescriptions permettent d'assurer l'intégration paysagère et environnementale d'une future opération à vocation de logement". La commune se rapprochera des services du Département afin de mieux cerner la demande de suppression de la zone 1AUe et les secteurs sensibles concernés par cette urbanisation. L'OAP de la Gouverdière pourra également prévoir une marge plus importante de recul des constructions aux abords de la Vilaine.
C8	**Mr Morel Joseph** la Gouverdière Courrier [**Réf C8]**
C9	**VIABILIS Aménagement –** Parc Edonia – 35760Saint Grégoire courrier [Réf **C9**]
C8/1	La description de l'OAP La Gouverdière – zone classée en 1AUe, indique une surface de 2ha10 ; Le cadastre indique une surface de 2ha19a65a pour les zones A4+A5+A6+A7 Voir page 5 du courrier [**Réf C8]** <u>Quelle est l'utilisation des 9a65 non intégrés dans la zone 1AUe ?</u> Mr Morel demande également **l'intégration,** dans la zone 1AUe, - **des parcelles A62 et A10**, dent creuse de 17 à 18ares et qui deviendra inexploitable - **de la zone non inondable de la parcelle n° A1866**, soit 35 à 40 ares, dent creuse contigüe à des terrains déjà construits, et proche de la gare Voir page 7 du courrier [**Réf C8]**
C9	La société Viabilis demande une modification de l'OAP de La Gouverdière - extension à l'ouest à toute la surface de la parcelle n° A04 - extension au nord, avec l'intégration des parcelles n° A10 pour partie et n° A762 ceci pour permettre d'intégrer des terrains qui ne sont plus exploités et d'atteindre plus facilement la densité de 25 logements /ha et 15% de logements sociaux
	Réponse du Maître d'ouvrage Les boisements existants limitrophes, à préserver et renforcer, ont été exclus de la zone 1AUe pour : - tenir compte de l'ombre portée des arbres - limiter l'impact sur le paysage et l'environnement en bordure de Vilaine Aucune extension de la zone 1AUe n'est prévue vers les zones naturelles et agricoles au nord et au sud.

<u>Appréciation du commissaire enquêteur</u>

Le Maître d'ouvrage confirme que l'emprise de l'OAP a été définie en fonction de paramètres environnementaux et paysagers.
Pour la définition de l'emprise des OAP, un ingénieur écologue a été consulté pour s'assurer de la bonne prise en compte les caractéristiques environnementales des terrains.
A noter : les experts, du département, demandent une concertation avec la commune et proposent une marge de recul plus importante aux abords de la Vilaine
Avant le démarrage des opérations d'implantation de l'OAP, il faudra que celle-ci soit définie précisément

R17	**Mr Vatar Luc et Mme Josse Pascale**
R17/1	Mr Vatar et Mme Josse ont fait les observations suivantes concernant l'OAP Mussais-Ouest parcelles 633, 634, (0,4 Ha), - La zone humide n'est pas notée sur le règlement graphique - ce terrain présente un intérêt patrimonial en raison de la présence d'un château en visibilité depuis la parcelle - le GR, qui longe ce terrain, a un caractère remarquable et patrimonial De ce fait, Mr Vatar et Mme Josse souhaitent que le nombre de maisons soit limité à trois, sur ces parcelles.
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est tenu compte de l'observation s'agissant de la zone humide qui sera mentionnée sur le document graphique. L'intérêt patrimonial du secteur, et la proximité du château, ont été pris en compte dans l'OAP. Une

	densité moins importante a été définie sur le secteur Ouest pour tenir compte du contexte patrimonial, environnemental et paysagé du secteur et de la proximité du château. La préservation des boisements existants aux abords du GR est également prévue.
R35	**Mr Vatar P.**
	Concernant l'OAP Mussais Ouest (terrain 0,4ha), Mr Vatar P est propriétaire de ces parcelles. Il confirme la qualité paysagère et environnementale du site, ce qui nécessite une urbanisation adaptée. Lors de la décision de réalisation de l'OAP, Il souhaite être informé et associé à la définition du projet de viabilisation et de lotissement sur ce terrain
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est précisé qu'un propriétaire peut être maître d'ouvrage d'une opération d'aménagement. Il devra tenir compte des règles de l'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans la définition de l'OAP 'La Mussais', il est noté : « Atteindre au moins 15 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris) sur l'ensemble de l'opération (secteur A et B), la densité sera moins importante sur le secteur Ouest (A) pour assurer l'intégration paysagère des constructions à proximité du château. Cette moindre densité sera compensée sur le secteur Est.
Les demandes de Mrs Vatar et Mme Josse sont bien prises en compte
Cette densité correspond au maximum sur la 'Mussais Ouest' à 6 logement, qui sont en-deçà des souhaits du propriétaire, mais qui répondent à des orientations du SCoT..
Il est donc recommandé au propriétaire du terrain de prendre contact avec la commune et de s'investir lors de la définition de l'OAP, comme le propose Le Maître d'ouvrage du PLU.

C8	**Mr Morel Joseph** la Gouverdière Courrier [**Réf C8]**
C8/2	Dans le projet de PLU, la parcelle n° A 277 passe en zone Ue, alors qu'elle était en 1AUe dans le PLU en vigueur. Mr Morel demande (Voir pages 9 et 10 du courrier [**Réf C8])** - pourquoi cette zone constructible n'est pas une OAP - quelles les mesures environnementales seront imposées concernant la préservation des haies linéaires Est et Ouest, - quelles sont les critères d'urbanisation appliqués à cette parcelle : aménagement, desserte, densité, mixité, ….
	Réponse du Maître d'ouvrage Il sera tenu compte de cette observation concernant la parcelle A 277. Une OAP sera à ajouter avec un objectif de densité de 20 logements à l'hectare.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le Maitre d'ouvrage propose de donner donne une suite favorable à cette observation. Elle sera étudiée par la commission de PLU qui analysera les conséquences pour l'ensemble du projet et l'impact par rapport aux objectifs du SCoT.
Je prends acte du choix de la maîtrise d'ouvrage.

C8	**Mr Morel Joseph** la Gouverdière Courrier [**Réf C8]**
C8/3	Mr Morel demande - pourquoi la densification passe du simple au double selon certains secteurs à urbaniser avec absence de logements sociaux pour les densités les plus faibles.
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est précisé que les densités ont été adaptées en fonction du contexte et des demandes du SCOT. L'absence de logements sociaux sur certains secteurs s'expliquent par l'éloignement par rapport au bourg et aux services (sur les secteurs de La Mussais ou de la Pierre Blanche par exemple).

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire complémentaire.
La densité sur l'ensemble du bourg doit être une moyenne en cohérence avec les orientations du SCOT. Le Maître d'ouvrage, dans ce cadre, peut faire les choix d'organisation de l'urbanisation qui lui conviennent le mieux

7.1.7 Zones A – Habitat

7.1.7.1 Changements de destination

PPA	DDTM : Changement de destination - Protection des zones agricoles
DDTM/7	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 m²d'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 20mètres 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).
	Ces changements règlementaires seront étudiés à l'issue de l'enquête par les différentes communes du groupement de commandes (Lassy, Saint-Senoux, Guignen, Baulon et Bourg des Comptes) sur la base des règles proposées par le PLU en vigueur de Guichen. L'objectif est d'harmoniser le règlement des zones A et N sur ces différents territoires communaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaire complémentaire

Quelle est l'instance qui va s'assurer que les orientations prises par les 5 communes vont être harmonisées. Est-ce les seuls paramètres pour lesquels il y a un objectif d'harmonisation.

La question est reportée à la commission PLU

R01	**Mrs Allain Christian et Jérôme**
	Mrs Allain, ont souhaité avoir des informations concernant les **changements de destinations** et les évolutions du nouveau PLU **au Lieu-dit l'Aubinais**
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est précisé que les changements de destination ne concernent pas les bâtiments à usage d'habitation. Seuls les bâtiments d'activités, répondant à un certain nombre de critères, dont l'intérêt patrimonial, ont été recensés. Une habitation, recensée à tort, peut être supprimée des changements de destination identifiés. En zone A, une habitation existante pourra faire l'objet d'une extension limitée
R15	**Mr et Mme Bihet**
	Mr et Mme Bihet ont demandé des d'informations concernant les changements de destinations n°6 et n°7 au lieu-dit le Poret et les possibilités associées dans le projet de PLU
	Réponse du Maître d'ouvrage En zone A, des bâtiments d'activité peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF.
R30 C4	**Mr Pelvé Jacques** Courrier [**réf C4**]
	Mr Pelvé a demandé des informations concernant les changements de destinations aux lieux-dits 'La Chalouzais' et 'La Rouée' et les potentialités associées dans le projet de PLU
	Réponse du Maître d'ouvrage Voir la réponse faite à l'observation R15.. Les informations fournies par Monsieur PELVE seront étudiées pour une éventuelle modification des fiches « Changements de destination » concernées. En zone A, des bâtiments d'activité peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF.
R36 C10	**Mr Allain Jérôme** courrier [**réf C10**]
	Mr Allain attire l'attention sur le devenir de la parcelle n° ZE130, au lieu-dit l'Aubinais. Cette parcelle

	est en zone A, elle est - située dans un hameau - en limite d'un tiers et d'un chemin d'exploitation - en forme de triangle - d'une surface de 515m² Vu la configuration de cette parcelle, elle est inexploitable avec des engins agricoles, du fait des contraintes. Mr Allain Jérôme demande donc qu'elle puisse devenir constructible Mr Allain Christian, propriétaire et exploitant des terrains contiguës a fait un courrier [**réf C10**] indiquant qu'il ne s'opposait pas à la constructibilité de ce terrain
	Réponse du Maître d'ouvrage Seules les constructions nouvelles liées à l'activité agricole sont, sous certaines conditions, autorisées en zone A. A voir en fonction du projet de Monsieur ALLAIN, au regard de sa profession.
R43	**Mr Gérrard Thierry** - La Prégaudais
	Au lieu-dit, La Prégaudais, Mr Gérrard demande que la longère en pierre, située auprès de son domicile soit classée en changement de destination
	Réponse du Maître d'ouvrage Il s'agit à priori d'une habitation. Le changement de destination n'est donc pas nécessaire.
R40	**Mr Le Moëlle Gérald** 2 – La Mare
R42	**Mr Thière David** – 1 Le Vaugouet
R40/2	Concernant le changement de destination de bâtiments agricoles, Mr le Moëlle conteste cette autorisation au Vaugouet, en zone Agricole et à proximité d'une zone industrielle et de l'implantation du site de méthanisation. Il demande que le nombre d'habitations n'augmente pas - afin de protéger l'exploitation des terres agricoles [augmenter la population diminue de fait les surfaces potentiellement épandables donc exploitables - afin de laisser la possibilité aux entreprises de s'installer le plus librement possible dans les zones d'activités
R42	Mr Thière s'étonne de la possibilité de changement de destination de bâtiments en pierre dans les hameaux du Vaugouet et de l'Affeagement près de zones agricoles. Il explicite un impact sur les possibilités d'épandage donc sur l'exploitation des terres, qui sont obligatoirement réduites si le nombre d'habitations augmente. Il s'interroge sur l'avenir de l'agriculture dans la commune.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le changement de destination en zone A permet potentiellement d'y créer du logement mais reste une exception. Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (laquelle devrait garantir l'absence d'impact sur l'activité agricole)

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires.

Les réponses du maître d'ouvrage sont conformes aux orientations de limiter le mitage dans les zones agricoles et l'extension des habitations.

Le règlement concernant l'habitation en zones A et N est très limitatif. Les seules constructions autorisées concernent des extensions d'habitation dans certaines limites e tdes changement de destination dûment répertoriés et dont le permis de construire est soumis à l'approbation de la CDEPNAF.

7.1.7.2 Constructions en Zone A

R07	**Mme Leforestier Joëlle** permanence du 30/10/2019,
	Mme le Forestier, est propriétaire de la **parcelle n° ZP 20 au lieu-dit 'Le Bois d'Or'** Dans le projet de PLU, cette parcelle est classée en zone A donc non constructible, aucune habitation n'existant actuellement sur ce terrain. **Mme Le Forestier souhaiterait que ce terrain soit classé en zone constructible** au regard des terrains mitoyens au sien où existent des constructions.
	Réponse du Maître d'ouvrage Il n'est pas possible d'accéder à cette demande au regard du caractère agricole du secteur.
	Mme Colliot Marie-Thérèse 5-La Chaussée Bourg des Comptes

	permanence du 12/11/2019
R11	Mme Colliot, propriétaire d'une maison de plain-pied sur la parcelle n° ZL72, classée en zone A, dans le hameau 'La Chaussée', souhaite avoir des informations sur les possibilités d'agrandissement de son habitation. Est-il possible de prévoir - une extension et celle-ci peut-elle déborder sur la parcelle n° ZL46 ? - une extension de 60m² de la partie habitation et de 60m² d'annexe ? - un nouvel accès sur l'une des voies communales qui entourent le terrain ?
	Réponse du Maître d'ouvrage L'extension d'une habitation existante est possible en zone A (sous réserve notamment que la surface de l'extension ne dépasse pas 60m² en plus de la construction d'origine). Cette extension pourrait déborder sur la parcelle ZL 46. L'emprise au sol des constructions annexes liées aux habitations existantes ne devra pas excéder 60m². La question de savoir si cette emprise au sol intègre (ou pas) les constructions d'annexes de type piscine (bassin et équipements techniques) sera examinée avant l'approbation du PLU. La création d'un nouvel accès sur une voie communale est en théorie possible mais sera à confirmer en fonction du projet.
R12	Concernant la parcelle n° ZL46 classée en zone A, où il n'y a pas d'habitation, Mme Colliot souhaiterait savoir quelles sont les possibilités de construction nouvelle ?
	Réponse du Maître d'ouvrage Seules les constructions nouvelles liées à l'activité agricole sont, sous certaines conditions, autorisées en zone A.
R14 C1	**Mr Deniel André** La Villeneuve – Pléchatel Courrier [réf C1] remis en permanence
	Mme Déniel, propriétaire des parcelles ZS1, ZS2, ZS41, ZS42, ZS45, situées au lieu-dit La Martinière, et classées dans le projet de PLU en zone A, possède un certificat d'urbanisme établi le 13 avril 2018, concernant ces parcelles. Mr Deniel a émis un courrier le 5 juin 2019 pour demander la prorogation d'une année de ce certificat. Mr Deniel souhaite savoir si cette prorogation est acceptée, pour quelle durée et sur quelle base de règlement. Le courrier **[réf C1]** est un duplicata de la demande de prorogation
	Réponse du Maître d'ouvrage Une demande de prorogation a bien été enregistrée le 03 juillet 2019. Sa durée de validité est de un an. Pour autant la commune notifie que toute demande d'autorisation est susceptible de se voir opposer un sursis à statuer.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires.

Les réponses du maître d'ouvrage sont conformes aux orientations de limiter le mitage dans les zones agricoles et l'extension des habitations

Le règlement concernant l'habitation en zones A est très limitatif. Les seules constructions autorisées concernent des extensions d'habitation dans certaines limites et des changements de destination dûment répertoriés et dont le permis de construire est soumis à l'approbation de la CDEPNAF.

R10 R46	**Mr Vallée Thierry** – La Crècherie
R10/1	Mr Vallée est propriétaire de **la parcelle YC48, lieu-dit 'La Gouta'** Dans le projet de PLU, cette parcelle est entièrement classée en zone Ab, dans le projet de PLU, alors qu'une partie était classée en 2AU dans le PLU en vigueur Donc, cette parcelle ne sera pas constructible. Or étant proche de la route et bordant des futurs lotissements, elle devient difficile à cultiver notamment du fait **des précautions à prendre au niveau environnement**, d'autant plus qu'elle est dans le sens du vent. Mr Vallée souligne que pour un meilleur fonctionnement de son exploitation, il aurait souhaité faire un échange et avoir un terrain en remplacement, plus proche de son siège d'exploitation (La Crècherie), **mais cela lui a été refusé ces dernières années** Si la partie de parcelle YC48 était restée constructible, le reste aurait été mis en prairie, pour ne pas gêner les habitations contiguës, la perte au niveau agricole aurait été compensée par la valeur du terrain constructible.

	En conséquence, Mr Vallée **estime qu'il est fortement lésé financièrement et dans son activité, et demande le maintien en zone 2AUe de cette partie de la parcelle YC48**, comme dans le PLU en vigueur.
	Réponse du Maître d'ouvrage Au regard des secteurs de développement de l'habitat identifiés et de l'enveloppe foncière déjà consommée, la parcelle YC48 n'est pas maintenue en 2AU, dans le projet de PLU.
R10/2	De plus, Mr Vallée pense qu'il serait opportun de rendre à terme la parcelle YC48 entièrement constructible afin de séparer effectivement Terres agricoles et terrains d'habitations pour éviter des conflits inhérents à l'environnement avec les riverains.
R46	Concernant la parcelle n°YC48, Mr Vallée, suite à échange avec l'aménageur/bâtisseur Viabilis, précise que lors de la construction du lotissement 'le Gouta', les réseaux ont bien été prévus pour des futures constructions sur la parcelle YC48, ainsi que 3 bassins de rétention. Cette parcelle est donc facilement urbanisable et a, de plus, un accès immédiat à la RD48. Mr Vallée, qui souhaite que sa parcelle devienne constructible et en a fait la demande, ne comprend pas pourquoi elle a été rendue inconstructible dans le projet de PLU, alors que les parcelles 687, 688, 364, dont les propriétaires ne souhaitent pas la constructibilité, sont classées en 2AUe, donc constructibles à long terme.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le classement de la parcelle YC48 pourra être revue lors d'une prochaine révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a souhaité donner la priorité à l'urbanisation à d'autres parcelles au détriment de la parcelle n° YC48.

- La parcelle YC 50 contiguë est maintenue en 2AUe car plus proche des habitations existantes
- les parcelles A687 et A688 repassent en N car elles ont été classées en 2AUe par erreur
- les autres parcelles urbanisables sont soit plus proches du centre bourg, soit près de la gare, excepté la Pierre blanche mais dont l'urbanisation est en cours au titre du précédent PLU et la Touche qui permet de combler 'une dent creuse'

La maîtrise d'ouvrage est dans l'obligation de faire des choix afin de rester dans les limites et les orientations imposées par le SCoT, les choix faits s'expliquent.
On peut cependant comprendre les doléances de Mr Vallée qui se voit obliger d'attendre le prochain PLU pour une éventuelle classification de sa parcelle en constructible.
En contrepartie, Mr Vallée serait prêt à un échange de terres pour faciliter son exploitation : il aurait été intéressant que la MO réponde sur la faisabilité ou non d'un tel processus.
La question est reportée à la commission PLU

7.1.7.3 Constructions contiguës à des Zone A

R40	**Mr Le Moëlle Gérald** 2 – La Mare Permanence du 7/12/2019
R40/1	Si des habitations doivent être construites en contiguïté de parcelles agricoles, il est nécessaire de prévoir une marge de recul de 15m côté terrain urbanisé, afin d'éviter des difficultés d'exploitation pour les agriculteurs.
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est précisé que les pratiques agricoles ne sont pas réglementées par le PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement le PLU ne réglemente pas les pratiques agricoles.
Des mesures ne peuvent-elles pas être indiquées dans le règlement littéral pour imposer quelques contraintes sur les terrains urbanisables en contiguïté de zones agricoles afin d'éviter des conflits, comme on peut le faire pour protéger une haie bocagère.
Une réflexion globale entre les cinq communes [Bourg des Comptes, Lassy, Saint-Senoux, Gignen, Baulon] ne serait-elle pas intéressante.
La question est reportée à la commission PLU

R45	**Mr Bellay Stéphane** - Le Haut Poret
	Mr Bellay souhaite savoir si la parcelle n° YC37, située en zone A, appartenant à Mme Bellay Yvette, peut être divisée en deux ou trois parcelles
	Réponse du Maître d'ouvrage Oui, cette division est en théorie possible.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette division est possible mais toutes les parcelles resteront en Zone A donc sans possibilité nouvelle de construction.

	Commissaire Enquêteur
CoE2	Concernant les compensations agricoles, seuls les agriculteurs concernés par la zone d'activité du MAFAY sont clairement identifiés. Est-ce que l'inventaire est exhaustif ? Quels échanges formels ont eu lieu avec les agriculteurs pour leur signifier les compensations possibles [sauf erreur il n'y a pas d'informations à ce sujet dans le dossier.]
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est rappelé que le projet d'extension du parc d'activités du Mafay est un projet porté par Vallons de Haute Bretagne Communauté. Les agriculteurs impactés sont clairement identifiés. Dans le cadre de ce projet d'extension, Vallons de Haute Bretagne Communauté a confié à la Chambre d'Agriculture, une étude préalable à la compensation agricole. Cette étude obligatoire, toujours en cours, permettra d'analyser les impacts du projet sur l'économie agricole du territoire et de proposer des mesures de compensation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces préemptions dans la zone du Mafay ne sont pas traitées par la commune mais par l'intercommunalité, donc hors du périmètre du PLU.
Par contre, la consommation foncière est intégrée au potentiel de la commune

CoE3	La consommation foncière du projet de PLU est évaluée à **65 ha** sur 10 ans dont **57ha** en extension de l'enveloppe urbaine, dont **39,2 ha** pris sur des terres agricoles. Par rapport à l'ancien PLU, quelle surface potentiellement réservée à la construction a été reclassée en zone Agricole dans le projet de PLU et pourquoi ?
	Réponse du Maître d'ouvrage Ce travail n'est plus demandé par le Code de l'Urbanisme (source de confusion et de contentieux, le droit des sols n'étant par immuable) Il est remplacé par l'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années qui est à comparer avec la consommation foncière prévues par le projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires.

7.1.8 Zones N – Habitat

Réf	Observations présentées
R32	**Personne anonyme**
	Cette personne attire l'attention de la commune sur les parcelles en zone NH/PLU en vigueur sur lesquelles il existe des maisons d'habitation. Certains de ces terrains passent en zone Nf dans le projet de PLU. Ces maisons sont parfois entourées de beaucoup de terrains et ces propriétaires avaient pour projet de scinder leur terrain en plusieurs parcelles afin de donner à leurs enfants la possibilité de construire. Or le projet de PLU ne le permet pas. Cette décision peut être compréhensible pour les terrains en zone A, qui ont pour but de nourrir la population, Mais l'est moins pour des terrains en zone N qui n'appartiennent pas à des agriculteurs. Ces personnes sont donc propriétaire de biens dont ils ne peuvent pas disposer. Donner une telle possibilité permettrait à la commune d'accueillir plus d'enfants, de dynamiser son économie et ainsi de faire rentrer plus de recettes.
	Réponse du Maître d'ouvrage La constructibilité limitée en zones A et N ne relève pas d'un choix des élus mais des orientations du Code de l'urbanisme. Seules des exceptions sont possibles : - des constructions nouvelles liées à l'activité agricole en zone A

	- le recours exceptionnel au STECAL (Secteur de Taille et de Capacité limité) et/ou le changement des destinations en zones A et N - l'extension limitée des constructions existantes.
R38	**Famille Le Fouillé – le Paroux** 8 – le Vaugouet
	Cette famille est propriétaire d'une résidence principale sur un terrain de grande surface leur appartenant depuis plus de 80 ans. Ils souhaitaient scinder le terrain et construire une nouvelle habitation, mais le permis de construire a été refusé, ce qu'ils n'acceptent pas car ils estiment que ça serait une plus-value pour la commune (consommation, scolarité, augmentation des recettes, …) Ce terrain est en zone NH dans le PLU actuel et passe en zone Nf dans le projet PLU. Ils souhaitent connaitre les possibilités de réalisation d'une extension de l'habitation afin de pouvoir maintenir leur père âgé à son domicile
	Réponse du Maître d'ouvrage Le terrain concerné est classé en zone A et non Nf. L'extension d'une habitation existante est possible en zone A (sous réserve notamment que la surface de l'extension ne dépasse pas 60m² en plus de la construction d'origine). L'emprise au sol des constructions annexes liées aux habitations existantes ne devra pas excéder 60m²..

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires. Le MO applique les orientations réglementaires.

7.2 Thème – 2 – Activités économiques

7.2.1 Zones A et N - Activité agricoles et Forestières

Réf	Observations présentées
	Mr Mme Lesage Lieu-dit Le Semnon
R02	Concernant sur la **parcelle n° ZM14** au lieu-dit Le Semnon, Mr et Mme Lesage, demandent - de pouvoir **continuer à utiliser la réserve collinaire** (irrigation et incendie) - de pouvoir **l'agrandir** bien qu'elle soit classée en zone N dans le projet de PLU.
	Réponse du Maître d'ouvrage Il sera toujours possible à Monsieur et Madame LESAGE de continuer à utiliser la réserve collinaire. Une extension de la réserve collinaire est possible en zone N. Il conviendra de se rapprocher du SAGE Vilaine.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les conditions d'exploitation ne sont pas modifiées. Quelles vont être les démarches à faire vis-à-vis du SAGE.

La réponse aurait gagnée à être plus précise sur les démarches et les actions à mener.

S'agissant de la réserve collinaire, la démarche vis-à-vis du cadastre, est laissée à l'initiative des personnes intéressées.

Il est recommandé au Maître d'ouvrage de prévoir de reprendre contact avec les intéressés pour éventuellement leur apporter un soutien si cela s'avère nécessaire

	Mr Mme Lesage Lieu-dit Le Semnon
R03	Concernant les **parcelles n° ZN 2, 3,45, 6**, au lieu-dit Le Bout de Semnon, Mr et Mme Lesage, demandent - un **classement en zone A**, et non en zone N, afin de pouvoir poursuivre l'exploitation sur ces parcelles cultivables
	Mr Philippe Gaultier de Carville
R22	Concernant les **parcelles n° ZN 46, 47, 19** classées, dans le projet de PLU **en zone N** alors que ce sont des parcelles agricoles sans caractéristiques particulières de zone N, Mr Gaultier de Carville, demande - de les classer **en zone A**
	Réponse du Maître d'ouvrage La zone N permet l'exploitation des terres agricoles.

Appréciation du commissaire enquêteur

La classification des parcelles en Zone N n'a pas d'impact sur les activités agricoles, elles peuvent se poursuivre comme en zone A.
Le règlement littéral devrait le préciser clairement.

R34	**Mr Marais**
	Mr Marais signale que, au lieu-dit La Gouverdière, la limite de la parcelle n° A23 doit respecter le bornage et non la haie en place. Mr Marais**,** afin de ne pas être pénalisé dans sa surface d'exploitation, **s'oppose** - à toutes plantations sur la parcelle n° A1810, qui pourraient déborder sur la parcelle n° A23 - à la création de chemin piétonnier
R04, R13 C8	**Mr Morel Joseph** – La Gouverdière Courrier [**Réf C8]**
C8/4	Concernant la parcelle n° A868, un bornage a été réalisé par la société Quarta qui a reçu l'accord de la SCI Aussedat et de Mr Morel - Voir courrier [Réf C8] pages 6, 11, 12, 13, 14 Les limites indiquées sont différentes de celles du bornage Mr Morel s'étonne de cette différence et souhaiterait en connaitre la raison Mr Morel demande, au cas où cette différence serait due à une sur-largeur de la haie par rapport à la limite sud, que les limites soient celles du bornage.
	Réponse du Maître d'ouvrage Cette observation est à adresser au service du Cadastre.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires.
La démarche vers le cadastre est donc à faire par les propriétaires
Il est recommandé au Maître d'ouvrage de prévoir de reprendre contact avec les intéressés

	Mr Philippe Gaultier de Carville
R19	Concernant la parcelle n° D 282, aux alentours des lieux-dits du Boschet et de la Cadiais, classée au projet de PLU en zone N, Mr Gaultier de Carville, demande - qu'elle **soit classée en zone A**, pour laisser la possibilité à un transfert d'élevage de porc de la ferme du Boschet vers cette parcelle.
	Réponse du Maître d'ouvrage Cette demande de changement de zonage de N à A sera examinée par la commission PLU
R41 CE3	**Léa Muller** Courrier électronique [**réf CE3**]
	Mme Muller a un projet forestier en sylviculture douce. Elle est sur le point d'acquérir plusieurs parcelles forestières en zone A et Nf, sur lesquelles il lui sera nécessaire de monter des hangars couverts pour le stockage et séchage des bois et hangars fermés pour le stockage du matériel forestier Mme Muller s'interroge sur le règlement du projet de PLU sachant qu'il est écrit : - Pièce n°5 Règlement Littéral : zone A – Article 2.2 P80 : il n'est fait mention que des exploitations forestières *A – 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes : En zone A (hors secteur Ab), on ne fait mention que l'**Exploitation agricole** (hors logement de fonction agricole et activités de diversification de l'activité agricole).* - Pièce n°5 Règlement Littéral : zone N – Article 2.2 P 94 : il n'est fait mention que des exploitations forestières : *Nf – 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes : En zone Nf uniquement on ne fait mention que l'**Exploitation forestière** (hors logement de fonction).* 1- Sur les terrains en zone A lui sera-t-il possible de faire des installations pour son exploitation forestière ? 2- Quelles sont les règles de constructibilité pour les installations envisagées
	Réponse du Maître d'ouvrage Les constructions destinées aux activités sylvicoles (hors logement de fonction) sont autorisées uniquement en zone Nf. Des informations complémentaires sur la situation exacte du projet de Madame MULLER seront nécessaires à la commission PLU pour une éventuelle adaptation du zonage et du règlement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires.
La réponse aurait gagnée à être plus précise sur les démarches et les actions à mener.
Il est recommandé au Maître d'ouvrage de prévoir de reprendre contact avec les intéressés

7.2.2 Zones A et N – Perspectives développement de zone d'activités

7.2.2.1 La Touche

PPA	**DDTM : extension des parcs d'activité**
DDTM /6	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le secteur d'extension du parc d'activités de la Touche est concerné par plusieurs secteurs humides (identifié dans le cadre du recensement des zones humides). Il sera retravaillé afin de conserver une surface opérationnelle de 5 ha conformément à la réserve foncière prévue par le SCoT.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond positivement à la demande de la DDTM
Le plan de zonage, ainsi que la Rapport de présentation, devront être mis à jour

7.2.2.2 Le Mafay

R05	**Mme Jaunâtre Leblanc D** représentante du collectif contre l'usine de Méthanisation, prévue sur les parcelles n° B37, 900, 901, au lieu-dit Landes du Vaugouet,
	Mme Jaunâtre, exprime l'opposition du collectif à - l'extension de la zone industrielle le long de la D48, ceci ne semblant pas compatible avec le SCOT, - ainsi que sur le site choisi (à ce jour) pour la construction d'une usine de méthanisation sur une terre agricole Rappels – extraits du SCOT des Pays des Vallons de Vilaine / Favoriser la mobilité et l'appropriation de paysages : *Il y a un véritable enjeu pour les infrastructures. Il faut en faire des vecteurs de découverte des paysages et intégrer la mobilité des populations dans la manière de penser le cadre de vie, c'est à dire* - *Protéger les lignes de crêtes* - *Protéger les espaces agricoles (dont limitation de la consommation foncière)* - *Préserver la qualité de l'air (dont la diminution du trafic routier)* - *mobiliser des friches industrielles par les énergies renouvelables Identifier les sites susceptibles d'accueillir des unités de méthanisation près des gros consommateurs* D'autre part le SCOT préconise (p18 du PADD) de prendre en compte les risques et les nuisances - *Le projet de SCOT œuvre pour la sécurité des biens et des personnes face aux risques naturels ou technologiques. Il s'engage à encadrer l'urbanisation dans les secteurs à risques et à éloigner les implantations des activités à risques des zones d'habitation Une culture du risque doit être développé.* De plus, le règlement de la zone A dans ce PLU apparait incompatible avec le SCOT : - des terres agricoles sont consommées pour faire des usines, alors qu'il est préconisé de stopper le mitage de l'espace rural qui supprime des terres nourricières pour bétonner. 100 familles habitent autour de la zone d'activité du Mafay sans compter les salariés des entreprises. Sachant qu'une usine de méthanisation peut s'implanter en zone A, à 70 m d'une maison d'habitation et 200m des hameaux, cela sans étude d'impact Comment ce projet de PLU - permet-il de limiter les risques ? - garantit-il la sécurité des personnes ? Pourquoi cette usine de méthanisation n'est pas mentionné dans le projet de PLU. Est-ce une usine fantôme, un projet secret ? Mme Jaunâtre, représentante du collectif, demande que la réglementation de la zone A - proscrive l'implantation de type Usine à gaz à moins de 800m des habitations ;

	- par principe de précaution, proscrive une usine de 10mètres de haut en ligne de crête, le long d'axes structurants traversant tout le territoire communal, en raison des impacts paysagers préjudiciables. Ce préjudice s'étend à l'image de marque de toute la commune **Le Collectif s'oppose** - au projet d'extension de la zone industrielle Du Mafay le long de la D48 - au projet d'usine de méthanisation au lieu-dit 'Les landes de Vaugouet' en zone agricole, en face du Mafay rien ne justifiant un tel préjudice pour les habitants des hameaux riverains et le village de Bourg des Comptes dans son ensemble
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est rappelé que le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine identifie le parc d'activités du Mafay comme un parc structurant avec une réserve foncière ou extension de 35.00 Ha. Parcs structurants selon le SCOT : parcs qui ont un intérêt départemental, régional, voire au-delà. Ils sont situés à proximité des axes stratégiques et possèdent une très forte accessibilité. Ces parcs d'activités doivent encourager la sphère productive locale et peuvent accueillir des entreprises et groupes d'envergure. Les terrains nécessaires à l'extension de ce parc d'activités ne sont pas classés en zone A mais 2AUa. S'agissant de l'unité de méthanisation, il est rappelé qu'un projet est en cours sur la commune. Il s'agit d'un projet privé qui fait l'objet d'une instruction sur la base du PLU en vigueur. S'agissant des impacts paysagers de ce type de projet, il est précisé que le règlement de la zone A (article A – 4-1) fixe les dispositions relatives à la qualité urbaine.
R06	**Leblanc Andrée – rue du soleil – Crevin**
	Concernant l'implantation de l'usine de Méthanisation au lieu-dit Landes du Vaugouet, Mme Leblanc a noté l'observation suivante dans le registre « Je suis très bien dans les hauteurs comme tous mes voisins. Je vais subir la vue et les odeurs de l'usine de méthanisation. Je vous prie de nous écouter. Mettez là ailleurs sinon, comme partout, ça va provoquer des problèmes sans fin. »
	Réponse du Maître d'ouvrage Cette observation ne relève pas de la procédure en cours.
R31	**Catherine et Patrick Le Chartier** 2, la Revertière Bourg des Comptes
	Mr et Mme Chartier ont fait les observations et propositions suivantes concernant le développement de la zone d'activités du Mafay : - Ils sont **favorables** à l'agrandissement de la zone industrielle par une zone d'**activité écoresponsable** - Ils sont **opposés** à l'installation de **nouvelles industries polluantes**, devant déjà subir les nuisances de La SCREG et de GENDROT TP. Ils soulignent qu'au regard des éléments du PLU, rien ne peut l'empêcher donc ça risque d'arriver. - Ils sont opposés au projet de Méthanisation au Vaugouet, et ne souhaitent pas accepter d'autres industries polluantes ! Ils demandent - d'engager dès à présent l'intégration paysagère de l'accès Est à Bourg des comptes par la RD48 afin de ne pas transformer cet accès au village en « Route de Lorient bis » - au-delà de cette enquête publique, d'engager une démarche participative avec les riverains afin de les intégrer dans le choix des futures entreprises de cette zone du Mafay, à l'inverse de ce qui est fait pour le projet de méthanisation - La création d'un comité de suivi concernant le choix des entreprises auquel ils participeront volontiers dans une démarche positive pour le développement de la commune, le respect de l'environnement et le bien-vivre de tous les Bourgcomptois.
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est rappelé que le projet d'extension du parc d'activités du Mafay est un projet porté par Vallons de Haute Bretagne Communauté.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces observations concernent essentiellement une opposition forte d'un certain nombre d'habitants, à cause de nuisances potentielles, à un projet agricole d'usine de méthanisation prévu en face de la zone d'activité du Mafay et par extension au développement de la zone du Mafay qui consomme des terres agricole.

Ce projet est en cours d'instruction, un permis de construire ayant été déposé au titre du PLU en vigueur et est donc hors périmètre du projet de PLU, donc hors du champ de l'enquête. Par contre, cette enquête a mis à nouveau en exergue les 'pour/contre' ce projet.
L'extension de la zone d'activité du Mafay est un parc structurant d'activité au profit de l'inter-communauté.

A noter : l'avantage de la situation de cette zone est indéniable car elle est proche de la RN137 et éloignée du centre bourg et devrait permettre d'augmenter le potentiel d'offre d'emplois sur la commune.
Aucune information n'est fournie concernant le plan de la zone, son infrastructure et la voirie associée, ceci sera traité lors d'une modification de PLU qui permettra aux habitants de s'exprimer sur des orientations concrètes.

R40	**Mr Le Moëlle Gérald** 2-La Mare représentant du collectif de 14 agriculteurs pour le développement d'un site de méthanisation
R40/3	Mr Le Moelle demande, pourquoi le projet PLU ne mentionne pas l'usine de méthanisation De plus, dans le document Résumé Non Technique, il est indiqué au §3 P21 dans l'alinéa Potentiel Energétique : *'Etant donnée la durée de mise en œuvre des projets de méthanisation et le caractère embryonnaire de la filière méthanisation sur le territoire, il est peu vraisemblable que le Pays des Vallons de Vilaine puisse atteindre ces objectifs à l'horizon 2020. Aucun projet de méthanisation n'est en cours sur la commune de Bourg-des-Comptes.* Ce projet de méthanisation n'est donc pas pris en compte, alors qu'il est prévu qu'il produise 75% des besoins énergétiques de la commune de Bourg des comptes. Est-il prévu une mise à jour des documents ?
	Réponse du Maître d'ouvrage Une correction sera apportée au document concerné au regard du projet de méthanisation en cours d'instruction sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarques complémentaires.
A noter la mise à jour des différents documents à réaliser

7.2.2.3 Le commerce de Proximité

PPA	**DDTM : Préservation du commerce de proximité**
DDTM /6	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, 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.
PPA	**Pays des vallons de Vilaine : implantations commerciales**
Vallon Vilaine /3	Préconise de créer une zone spécifique pour la localisation préférentielle de commerces en périphérie ou en tissu aggloméré, telle que figurant sur la carte du PADD.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le règlement sera modifié afin que le commerce de proximité ne puisse se développer qu'au sein du périmètre de centralité. De plus, ce périmètre sera ajusté sur le secteur de la Janaie. Seules les extensions des commerces existants seront autorisées sur les secteurs de la Touche et de Mafay.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarques complémentaires. A noter la mise à jour des différents documents à réaliser

7.2.2.4 STECAL

PPA	DDTM : extension des parcs d'activité
DDTM /6	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Une emprise maximale des constructions nouvelles sera définie sur l'ensemble des secteurs du STECAL.
PPA	**CDPNAF : STECAL Touristique**
CDPNAF /2	Délimiter de façon plus précise la partie du secteur où seront autorisées de nouvelles constructions. Il est noté que le projet permettra la réhabilitation du manoir, qui est un bâtiment patrimonial
	Réponse du Maître d'ouvrage Des précisions seront apportées à la délimitation du STECAL et des secteurs où seront autorisées de nouvelles constructions.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarques complémentaires. A noter la mise à jour des différents documents à réaliser

7.3 Thème – 3 – Déplacements

PPA	DDTM : Projet déplacement
DDTM /10	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Plusieurs actions ont été ou seront réalisées par la commune concernant les déplacements : - Sécurisation du secteur englobant les villages de la Mussais, des Grées de la Mussais et de la Vigne, sécurisation de la RD 77 en entrée d'agglomération, sécurisation du secteur du complexe sportif des Noës et de la salle des fêtes, où se trouvent également les deux gros villages "Les Noës" et "La Touche". Dans le projet de PLU, des emplacements ont été réservés pour la création de nouveaux cheminements. D'autres aménagements seront réalisés sur les nouveaux quartiers par le biais des OAP (au niveau de la Pierre Blanche notamment). Le rapport de la communauté de communes sera étudié afin de compléter le dispositif concernant les déplacements.
PPA	**DDTM : déplacement secteur de La Mussais**
DDTM /10	La commune devra apporter des réponses au problème de sécurité routière posé par la création de l'accès au secteur de la Mussais Ouest.
	Réponse du Maître d'ouvrage Comme indiqué précédemment, la commune a travaillé sur la sécurisation du secteur englobant les villages de la Mussais, des Grées de la Mussais et de la Vigne, villages se situant en bordure de la RD 77, en dehors de la zone agglomérée et distants d'environ 1 km environ du centre bourg. Un aménagement de voie douce a déjà été réalisé (en dehors de l'emprise de la chaussée de la RD 77) avec la création d'une passerelle pour franchir le ruisseau. Le cheminement piéton n'étant pas matérialisé, ni sécurisé pour traverser la RD77, la commune est intervenue, en accord avec l'agence départementale des Vallons de Vilaine et de Redon, gestionnaire de la RD 77, pour : - Réduire la vitesse sur la RD 77 à 50 km/h - Réaliser un plateau franchissable de 12 m de long pour contraindre les usagers de la route à réduire leur vitesse - Créer un passage protégé pour sécuriser la traversée de chaussée. - Réaliser des trottoirs en vue de donner un caractère plus aggloméré au secteur, notamment au droit du carrefour, intégrant l'arrêt de bus existant. Les travaux sont en cours de finalisation (reste les trottoirs à réaliser le long du village de la Vigne).
PPA	**Département : RD48**
DPT / 1	Le projet de PLU n'est pas conforme avec la DUP et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour l'aménagement de la RD48 (arrêté préfectoral du 14 décembre 2010 prorogé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2015)

	Les modifications permettant d'intégrer les éléments de la DUP seront apportées au document après l'enquête publique. Un emplacement réservé sera notamment ajouté pour tenir compte des projets du Département concernant la modernisation routière de la RD n°48 (emplacement réservé entre la RD n°48 et la RN n°137)
DPT/2	L'intégration des marges de recul notamment le long de la RD n° 48 au niveau du futur lotissement des Pierres Blanches.
	Les marges de recul ont été indiquée dans le règlement littéral du PLU. Les marges de recul du Département seront complétées sur les zones A et N du plan de zonage.
	Commissaire enquêteur
CoE4	Il aurait été intéressant - d'avoir une représentation du réseau de liaisons douces sur la commune - d'identifier la plus-value du projet de PLU sur ce type de déplacement
	Réponse du Maître d'ouvrage Il sera accédé à cette demande de représentation du réseau de liaisons douces (existantes et en projet) sur la commune.
R09	**Mme Jaunâtre Leblanc D** Le 7/11/2019 – hors permanence
R09/1	**Mme Jaunâtre attire l'attention sur la route D48** La D48 est une route très passagère (9000 véhicules !). Elle correspond à la 2ième ceinture de Rennes après la Rocade. Cet axe relie la route de Redon à la 4*voies Rennes-Nantes et distribue des gros bourgs comme Guichen et Janzé. Cet axe est saturé le matin et le soir. Pour les riverains, dans les hameaux le long de cette route, il est devenu difficile de s'intégrer dans la circulation à certains moments de la journée. 'Tourner-à-Gauche' représente un vrai danger car parfois des véhicules doublent alors que dans la file une voiture a mis son clignotant pour couper la voie de gauche. Il faut être plus vigilant pour ceux qui ne connaissent pas les lieux et qui peuvent penser que la voie est libre et s'engager à doubler. De nombreux accidents ont eu lieu, nous le savons bien ici ! Certains ont été graves et même mortels, pourtant rien n'a été fait depuis. De ce fait, il semble malvenu d'en augmenter le trafic, il faudrait plutôt le réduire. Si la zone industrielle s'accroit tout le long de la D48, ce sera pire avec tous les véhicules de transport sans parler des voitures des salariés. Combien de camions en plus sont-ils prévus ?
	Réponse du Maître d'ouvrage L'aménagement de la RD48 est de la compétence du Département. Ce projet de requalification de la voie RD 48 avec création d'une liaison douce a été déclaré d'utilité publique (DUP). Une enquête parcellaire s'est déroulée, dans ce cadre, en mairie du 2 au 19 décembre 2019. Les éléments relatifs à cette DUP, et notamment la création d'un emplacement réservé, seront portés sur le document d'urbanisme après l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement, un certain nombre d'améliorations au niveau sécurisation routière sont en cours, sur le réseau routier départemental qui dessert la commune, (donc en dehors du périmètre de cette enquête) ; elles ne sont pas suffisamment mises en valeur dans le dossier.
De même, le RP n'explicite pas le schéma global du réseau des liaisons douces (existantes et prévues au titre du projet de PLU).
Le Maître d'ouvrage s'engage à étudier le rapport de la communauté de communes mais on n'a pas d'informations sur les items qui peuvent avoir des impacts sur le projet de PLU et entrainer des éventuelles mises à jour.

Le projet de PLU prévoit une OAP au plus près de la gare dans l'objectif d'améliorer l'utilisation des transports par le train, mais l'adéquation de la capacité des parcs de stationnement, du fait de l'augmentation de fréquentation n'est pas traitée.
Il aurait été également intéressant d'avoir une approche multi-nodale explicitant mieux les possibilités d'interconnexion entre les diverses potentialités de transport en commun.
A noter une mise à jour à prévoir du Rapport de Présentation et du Plan de zonage

7.4 Thème – 4 – Tourisme et patrimoine

R09	**Mme Jaunâtre Leblanc D** Le 7/11/2019 – hors permanence
R09/2	**Mme Jaunâtre attire l'attention sur la route D48** Un accroissement de la zone industrielle est prévu le long de la D48. Cette route est en ligne de crête et culmine sur les paysages des 2 versants (nord et sud). Des usines construites à plus de 90 m de haut semblent être une idée peu adaptée aux codes actuels de l'urbanisme en campagne. De plus l'image de marque d'une commune, c'est souvent sa vitrine et le 1er aspect que l'on voit d'elle, la D48 est l'entrée principale de notre bourg. Ne faudrait-il pas plutôt mettre en avant les vrais atouts de Bourg des comptes c'est-à-dire une commune dotée d'un patrimoine architectural riche et chargé d'histoire, avec - un château classé, - de nombreuses maisons nobles, - des sentiers de randonnées réputés, - le site de La Courbe, - La Vilaine - et une notoriété comme lieu de villégiature. Souvenez-vous que La Pierre Blanche était un établissement pour se ressourcer, en convalescence, avec son ensoleillement, sa vue dégagée sud ; ce n'était pas choisi par hasard. Les points hauts et villages perchés offrent de jolis points de vue. Souvent au XIX et XX siècles ces lieux devenaient des promenades ou des lieux de résidences secondaires. C'est sans doute dans cette histoire qu'il faut chercher l'ADN de notre commune, et non pas dans des activités industrielles, surtout si elles sont vouées aux déchets de toutes natures (concassage de matériaux de démolition, méthanisation des effluents d'élevage, etc …) Préservons la beauté de notre commune et faisons pour les générations futures, les meilleurs choix afin qu'elles puissent comme nous profiter d'un cadre privilégié et protégé L'histoire est ce que l'on trace jour après jour
	Réponse du Maître d'ouvrage Sans objet avec la procédure en cours.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'extension de la zone d'activité du Mafay sera réalisée à moyen/long terme mais traitée dans le cadre d'une modification du PLU.

Il est souhaitable que cette extension soit traitée, en temps voulu, dans le cadre d'une OAP qui explicitera les paramètres et l'organisation de la zone avec ces entrées/sorties etc… et permettra aux riverains de mieux se projeter.

CE2	**Mme Boucher**
CE2/1	Mme Boucher s'interroge sur les obligations liées au référencement du « petit patrimoine à conserver » avec son repérage sur le plan de zonage - Quelles sont les obligations d'entretien ? - Quelles sont les obligations de restauration ? - Peuvent-ils être détruits si leur état est dégradé ?
	Réponse du Maître d'ouvrage Le petit patrimoine 'à conserver' identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est protégé. Il doit faire l'objet d'une déclaration préalable en cas de travaux de restauration et d'un permis de démolir en cas de destruction

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces informations sont bien indiquées dans le règlement écrit.

Un complément d'informations serait intéressant à noter concernant les 'devoirs' des propriétaires.

Est-ce que le propriétaire d'un petit patrimoine qui fait partie du recensement est tenu de l'entretenir et de ne pas le laisser à l'abandon.

7.5 Thème – 5 – Environnement

PPA	**DDTM : Protection des milieux aquatiques**
DDTM /1	1) S'agissant des zones humides : - les inventaires des zones humides devront être complétés dans les nouvelles zones urbanisables et les sites d'extension future 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 identifiées au règlement graphique au sein du bassin versant du Semnon.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le recensement des zones humides a été réalisé conformément à la méthodologie du SAGE Vilaine. La Commission Permanente de la Commission Locale de l'Eau du SAGE s'est réunie le 10 janvier 2019 et a validé l'inventaire communal (en application de la méthode d'analyse validée par la CLE le 21 octobre 2015). Des observations supplémentaires ont été réalisées postérieurement dans le cadre de l'évaluation environnementale sur les zones à urbaniser. Une analyse plus précise que celle réalisée à l'échelle communale (sondages plus resserrés)a permis d'identifier d'autres secteurs de zones humides (cartographies présentées dans le rapport de présentation du PLU). Il est proposé d'ajuster les périmètres de certaines zones à urbaniser afin de tenir compte des sensibilités écologiques de ces secteurs. Les dispositions de l'article 1 du SAGE Vilaine seront reprises dans les dispositions générales du règlement.
DDTM /1	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
	Réponse du Maître d'ouvrage Le règlement sera adapté sur l'ensemble des zones afin que la marge de recul de 5m ou 15 m s'applique à l'extension des constructions existantes, aux affouillements existants et aux arrachages de haies.
PPA	**Département Ille et vilaine : site de La courbe**
	La zone de préemption autour du site Espace naturel sensible de la Courbe prévue dans le PLU arrêté est classée en zone NL. Il est fortement recommandé de classer ce secteur concerné par la zone de préemption en zone N afin de préserver le caractère naturel sensible du site.
	Les EBC situés sur les parcelles départementales (A727-A729-A757 et A758) seront supprimés. La carte concernant les secteurs de préemption du Département sera annexée au PLU. Le règlement de la zone NL sera modifié et limitera fortement les possibilités d'aménagements (aménagements légers uniquement). Un traitement spécifique sera assuré sur le secteur de camping afin de permettre l'évolution du site actuel et son extension.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarques complémentaires.
A noter la mise à jour des différents documents à réaliser

CE1	**Mr Jacques Larray – 36 route de Poligné – Bourg des Comptes** courrier électronique [Réf CE1] reçu le 22/11/2019
CE1/1	Concernant le site de La Pierre Blanche, Mr Larray fait remarquer que l'urbanisation pour l'habitat de ce site **a un impact fort sur l'environnement**, notamment pour la trame verte Abattage de 82 arbres - Extension de la zone Ue sur une zone repérée en EBC sur le plan de zonage, Le projet de PLU, soumis à enquête n'est pas conforme à la réalité de la situation pour le site de La Pierre Blanche - La mutation du centre de soins n'est pas possible puisque qu'il a été démoli (cf PADD P15) - Les principaux boisements ne seront pas préservés puisque la zone Ue empiète sur la zone EBC et 82 arbres ont été abattus (cf .PADD P8)

	Réponses du maitre d'ouvrage Il est précisé que le site de la Pierre Blanche se situe en zone Ue dans le PLU actuel. Deux permis d'aménager ont été accordés à la société « VIABILIS Aménagement » pour la réalisation de deux tranches (39 et 29 lots) dans le cadre du lotissement « Le Domaine de la Pierre Blanche ». Le projet se situe effectivement dans une zone à enjeux s'agissant notamment de la trame verte. Le projet, déposé à la commune, a fait l'objet d'études spécifiques (volet paysager notamment) pour en limiter l'impact.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Il aurait été intéressant, pour rassurer les habitants, que le MO rappelle les compensations prévues pour limiter les impacts sur l'environnement dans le cadre de l'urbanisation du Domaine de La Pierre Blanche

	Commissaire Enquêteur
CoE5	Le PLU est conforme au SDAGE Les zones humides ont été recensées. Les zones à urbaniser retenues respectent des marges de recul par rapport aux cours d'eau et aux zones humides Par contre l'urbanisation entraine une augmentation de l'imperméabilisation des sols. - Dans le règlement littéral, § 9 P28, il est indiqué que, '*dans les zones inondables, la réalisation de travaux ou d'aménagements autorisés doit être accompagnée de mesures de compensation des impacts hydrauliques, ce qui implique la réalisation d'une étude hydraulique dont les résultats sont annexés à la demande de Permis de Construire'* Quelles sont les cas où il est possible d'avoir une autorisation de construire en zone inondable ? - Quels sont les objectifs de cette étude hydraulique, et quels sont les paramètres analysés ? - Est-ce que cette étude hydraulique n'est menée que pour les terrains en zones inondables ?
	Réponses du maitre d'ouvrage Il est précisé que le PPRI du bassin de Moyenne Vilaine règlemente les constructions en secteurs inondables avec des dispositions spécifiques à chaque zone réglementaire identifiée. Ce sont ces dispositions qui s'appliquent pour les zones inondables.
CoE6	Le règlement écrit fait état, lors de nouvelles constructions, d'obligations d'aménagements pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement sans les décrire - N'y aurait-il pas lieux d'imposer de réaliser des aires de stationnement avec des techniques alternatives drainantes qui permettent un maximum d'infiltration sur place ? dans les zones publiques ? chez les particuliers ?
	Réponses du maitre d'ouvrage Ces réflexions seront à l'étude lors de la prochaine actualisation du schéma directeur des Eaux Pluviales.
CoE7	Station d'épuration : - Il semble qu'il y ait contradiction entre le RP doc 2.3 §4.4 P31 et le RP doc 2.2 P 53§5.4.8 où il est potentiellement prévu une nouvelle station d'épuration - on ne voit pas de calcul concernant la capacité de la station d'épuration et de son besoin évolution en fonction de l'accroissement de la population
	Réponses du maitre d'ouvrage L'actuelle station d'épuration existante de type Boues activées dimensionnée pour 3600 EH est pour le moment suffisamment dimensionnée. Le PLU en vigueur comportait déjà cette contradiction concernant la station d'épuration. L'emplacement réservé n° 2 sera supprimé suite à l'enquête publique. Une étude de faisabilité en cas d'extension de la station d'épuration sera réalisée.
CoE8	Sur le site de La Pierre blanche, la zone UE empiète sur l'EBC : y-a-t-il des compensations prévues ?
	Réponses du maitre d'ouvrage Un EBC sur le PLU en vigueur doit être aménagé dans le cadre de la 3ème tranche du Lotissement « Le Domaine de la Pierre Blanche ». Une compensation est bien prévue puisque l'EBC concerné est déplacé et recréé dans le projet de PLU arrêté.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Je prends note de ces compléments. Il aurait été intéressant d'avoir des précisions complémentaires

- sur le schéma directeur des eaux pluviales, l'utilisation de la zone réservée n°8, … et à quel horizon il est prévu

- sur les résultats de l'étude qui permet d'affirmer que la station d'épuration est en adéquation avec l'accroissement de la population
- sur les contraintes inhérentes à l'application du PPRI du bassin de Moyenne Vilaine qui règlemente les constructions en secteurs inondables et les dispositions spécifiques,

7.6 Thème – 7 – Observations générales

7.6.1 Rapport de présentation

PPA	**DDTM Renouvellement urbain**
DDTM /4	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 opération, 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.
	Réponses du maitre d'ouvrage Les données du rapport de présentation concernant les gisements fonciers seront clarifiées à l'échelle du rapport de présentation pour en assurer une meilleure compréhension.
PPA	**DDTM Densité des opérations d'habitat**

PPA	**Pays des Vallons de Vilaine : Densité des opérations d'habitat**
DDTM /5	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.
Pays Vallon Vilaine /1	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 la densité moyenne de logements à produire par hectare (20 logements par hectare);
	Réponses du maitre d'ouvrage Les densités des OAP respectent les densités moyennes et minimales fixées par le SCoT. En revanche, le tableau indicatif des logements envisagés pour chaque opération, dans le rapport de présentation du PLU, ne reprend pas exactement ces densités notamment sur les secteurs de la Mussais et de la Vigne (densité minimale de 15 logements par hectare à assurer) ce qui peut porter à confusion. Ce tableau sera actualisé afin d'être en cohérence avec les densités minimales exprimées dans le document OAP.
PPA	**DDTM : Protection des milieux aquatiques**
DDTM /1	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Les inventaires des zones humides, des haies et des cours d'eau seront annexés au PLU
PPA	Département : Environnement
DPT/4	Les cartes de l'espace naturel sensible potentiel, des unités de paysages et du PDIPR sont à reprendre dans leur intégralité.
	Réponse du maitre d'ouvrage Ces éléments seront ajoutés au rapport de présentation du PLU suite à l'enquête publique
PPA	**Département Ille et vilaine : site de La courbe**
DPT/5	La zone de préemption autour du site Espace naturel sensible de la Courbe prévue dans le PLU arrêté est classée en zone NL. Il est fortement recommandé de classer ce secteur concerné par la zone de préemption en zone N afin de préserver le caractère naturel sensible du site.
	Réponse du maitre d'ouvrage Les EBC situés sur les parcelles départementales (A727-A729-A757 et A758) seront supprimés. La carte concernant les secteurs de préemption du Département sera annexée au PLU. Le règlement de la zone NL sera modifié et limitera fortement les possibilités d'aménagements (aménagements légers uniquement). Un traitement spécifique sera assuré sur le secteur de camping afin de permettre l'évolution du site actuel et son extension.

C8	**Mr Morel Joseph** la Gouverdière Courrier [**Réf C8]**
C8/5	Mr Morel a adressé un courrier en recommandé, reçu le 6/12/2019 [**Réf C8]** et a remis un additif à ce courrier en permanence le 7/12/2019 Concernant le changement de destination n°14, les photos intégrées sont anciennes et non représentatives de l'état actuel. **Mr Morel demande de mettre à jour la pièce 2.3** du dossier de présentation, - avec les photos de l'état actuel : voir page 3 du courrier Concernant le changement de destination n°15 : ambiguïté car le n°14 est l'ancienne ferme du n°15 – voir page 4 du courrier, **Mr Morel demande de mettre à jour la pièce 2.3** du dossier de présentation, changement de destination n°15, en remplaçant '*Espace de stationnement au milieu de la ferme*' par 'l'espace de stationnement est situé au milieu de l'espace n°15'
	Réponse du maitre d'ouvrage Les observations de Monsieur MOREL seront prises en compte et l'inventaire des changements de destination sera mis à jour.
R33	**Personne anonyme**
	Cette personne fait remarquer que dans le RP pièce 2.1 §6.2.2 Biomasse P101, il est écrit : '*Aucun projet de méthanisation n'est en cours sur la commune de Bourg des Comptes'* Et fait le commentaire : 'il est impensable que le conseil municipal ne soit pas informé de la construction d'une usine de méthanisation pendant la révision du PLU. Ces 2 projets ne se font pas du jour au lendemain'
	Réponse du maitre d'ouvrage Une correction sera apportée au document concerné au regard du projet de méthanisation en cours d'instruction sur la commune.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Pas de remarques complémentaires : concernant toutes ces observations, le rapport de présentation devra être mis à jour conformément aux réponses du maître d'ouvrage

	Commissaire Enquêteur
CoE9	Dans la description des indicateurs de suivi, les indicateurs suivants pourraient être intéressants à suivre : - Thématique socio-économique : *déplacements activités agricoles* - Thématique Milieux naturels et Biodiversité : *assainissement Rupture de TVB*
	Réponse du maitre d'ouvrage Ils pourront être ajoutés à la liste des indicateurs mais il faudrait préciser la demande et s'assurer que ces indicateurs puissent bien être chiffrés.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Par exemple, il pourrait y avoir un suivi de

- concernant les déplacements : nombre de véhicules /jour sur les RD, pourcentage de mobilité professionnelle
- concernant la biodiversité : des points de fragilité des continuités écologiques et leur évolution
- concernant l'assainissement : Qualité de l'eau rejetée, nombre de dossier de mise aux normes des assainissements autonomes

7.6.2 PADD

Réf	**Observations présentées**
CE1	**Mr Jacques Larray – 36 route de Poligné – Bourg des Comptes** courrier électronique [Réf CE1]
CE1/2	Concernant le site de La Pierre Blanche, Mr Larray fait remarquer que le document PADD comporte des inexactitudes - P8 2ième alinéa, il est indiqué : '*Les principaux boisements seront préservés et permettront l'intégration paysagère du quartier'* il lui semblerait plus exact de noter : 'quelques boisements ont été préservés' au regard du déboisement massif (82 arbres) effectué paour la 1ère tranche du lotissement - Page 15 2ième alinéa, il est indiqué : '*Par ailleurs, le projet permettra la mutation des bâtiments de l'ancien centre de soins et de réadaptation de La Pierre Blanche*' cette phrase est à son avis inexacte puisque le centre de soins a été démoli Il aurait été plus exact de parler de la mutation du site de La Pierre Blanche

	Réponse du maitre d'ouvrage Le PADD donne les grandes orientations d'aménagement. Il est précisé que le site de la Pierre Blanche se situe en zone Ue dans le PLU actuel. Deux permis d'aménager ont été accordés à la société « VIABILIS Aménagement » pour la réalisation de deux tranches (39 et 29 lots) dans le cadre du lotissement « Le Domaine de la Pierre Blanche ». Les travaux sont en cours. Il est rappelé que la volonté de la municipalité a été, dans ses échanges avec l'aménageur, de veiller à préserver au mieux la qualité du site et l'esprit du lieu. Tous les arbres ne compromettant pas la réalisation de l'opération ont été bien sûr conservés, et les haies bocagères existantes préservées.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Afin de ne pas laisser ce site à l'abandon, suite à la fermeture de l'établissement médical qui l'occupait précédemment, la commune a décidé de réaliser un lotissement à faible densité dans un site de verdure et boisé.
On peut donner quitus à la commune qui a dû trouver des solutions pour valoriser ce site et ne pas le laisser à l'abandon.
Il offre une possibilité à des habitants d'évoluer dans leur parcours de logement sur la commune s'ils le souhaitent.
Reste à s'assurer que ce lotissement, excentré par rapport au bourg, sera bien relié par des liaisons douces praticables par les piétons et les 2 roues. Le plan des liaisons douces existantes et futures doit être adjoint au dossier lors de sa mise à jour

	Commissaire Enquêteur
CoE10	Le PADD fait état de villages répartis sur la commune, est-ce qu'il ne faudrait pas plutôt parler de hameaux
	Réponse du maitre d'ouvrage Effectivement, les secteurs de petites tailles ne disposant pas de d'équipement publics peuvent être qualifiés de hameaux. Les changements nécessaires seront faits dans le document concerné.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires, à noter, mise à jour à des dossiers à mettre en cohérence

7.6.3 OAP

Réf	**Observations présentées**
R35	**Mr Vatar P.**
R35/2	Concernant l'OAP Mussais Ouest (terrain 0,4ha), Mr Vatar P est propriétaire de ces parcelles. Lors de la décision de réalisation de l'OAP, Il souhaite être informé et associé à la définition du projet de viabilisation et de lotissement sur ce terrain
	Réponse du maitre d'ouvrage Il est précisé qu'un propriétaire peut être maître d'ouvrage d'une opération d'aménagement. Il devra tenir compte des règles de l'OAP.
	Commissaire Enquêteur
CoE11	Pourquoi les zones d'activités de la Touche et du Mafay ne sont pas des OAP ?
	L'extension des zones d'activités concernées est classée en zone 2AU. Des OAP seront réalisées lors de la modification du PLU nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation.
CoE12	Dans l'OAP Pierre Blanche, il est indiqué qu'il y aurait un équipement public de quartier : ceci correspond à quel type d'équipement pour quel type de service ? Pourquoi il n'y a pas de schéma représentatif de cette OAP ?
	La nature précise de cet équipement n'est pas définie à ce jour. Deux permis d'aménager ont été délivrés dans le cadre d'une opération de lotissement (pour les deux premières tranches). Les travaux du lotissement « Le domaine de la Pierre Blanche » sont en cours.
CoE13	Les OAP sont opposables en termes de compatibilité : les autorisations d'aménagement ne devront pas les contredire. Dans le projet de PLU - les descriptions sont trop succinctes pour être opposables - les schémas sont peu lisibles - les aménagements concernant éléments végétaux à conserver ou à implanter et le type d'espaces verts envisagés ne sont pas très explicites - les accès sont esquissés, des OAP n'ont qu'un seul accès représenté, est-ce suffisant au point de circulation et sécurité routière

	Quel est le processus prévu pour mieux informer les habitants
	Il s'agit d'un rapport de compatibilité, de grands principes devant être respectés. Les OAP sont conformes L'Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme Le service Urbanisme de la Mairie est disponible pour répondre aux questions potentielles des habitants.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Il me semble que le document OAP est trop succinct et incomplet. Les schémas sont peu lisibles.
Il est indiqué que ce document d'OAP ne décrit pas les prescriptions et contraintes à respecter. Pour les identifier, il faut se référer aux documents RP, Règlement,…
Il aurait été intéressant d'avoir les références aux § concernés de ces documents pour chaque item surtout qu'un propriétaire qui devient maître d'ouvrage doit s'y référer, autant qu'il ait à sa disposition des documents clairs pour éviter des mauvaises interprétations et des conflits avec la commune.
A moins qu'il soit prévu, une fois le PLU approuvé, un cahier des charges récapitulatif pour chaque OA.

7.6.4 Règlement Littéral

PPA	**DDTM : Protection des milieux aquatiques**
DDTM /1	1)S'agissant des zones humides : - les inventaires des zones humides devront être complétés dans les nouvelles zones urbanisables et les sites d'extension future 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 identifiées au règlement graphique au sein du bassin versant du Semnon.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le recensement des zones humides a été réalisé conformément à la méthodologie du SAGE Vilaine. La Commission Permanente de la Commission Locale de l'Eau du SAGE s'est réunie le 10 janvier 2019 et a validé l'inventaire communal (en application de la méthode d'analyse validée par la CLE le 21 octobre 2015). Des observations supplémentaires ont été réalisées postérieurement dans le cadre de l'évaluation environnementale sur les zones à urbaniser. Une analyse plus précise que celle réalisée à l'échelle communale (sondages plus resserrés)a permis d'identifier d'autres secteurs de zones humides (cartographies présentées dans le rapport de présentation du PLU). Il est proposé d'ajuster les périmètres de certaines zones à urbaniser afin de tenir compte des sensibilités écologiques de ces secteurs. Les dispositions de l'article 1 du SAGE Vilaine seront reprises dans les dispositions générales du règlement.
DDTM /1	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
	Réponse du Maître d'ouvrage Le règlement sera adapté sur l'ensemble des zones afin que la marge de recul de 5m ou 15 m s'applique à l'extension des constructions existantes, aux affouillements existants et aux arrachages de haies.
DDTM /1	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Les inventaires des zones humides, des haies et des cours d'eau seront annexés au PLU
PPA	**DDTM : Préservation du commerce de proximité**
DDTM /6	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, 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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le règlement sera modifié afin que le commerce de proximité ne puisse se développer qu'au sein du périmètre de centralité. De plus, ce périmètre sera ajusté sur le secteur de la Janaie. Seules les extensions des commerces existants seront autorisées sur les secteurs de la Touche et de Mafay.
PPA	**DDTM : Changement de destination**
DDTM /7	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.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le règlement du PLU précise que les changements de destination ne sont possibles que dans le cadre *"de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins 3 ans"*. Par ailleurs, le règlement précisera que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle. bien que l'ensemble de ces éléments seront apportés au règlement littéral suite à l'enquête publique. Enfin, le règlement sera clarifié concernant les destinations autorisées dans le cadre des changements de destination.
PPA	**DDTM : Changement de destination - Protection des zones agricoles**
DDTM /7	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 m²d'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 20mètres 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).
	Réponse du Maître d'ouvrage Ces changements règlementaires seront étudiés à l'issue de l'enquête par les différentes communes du groupements de commandes (Lassy, Saint-Senoux, Guignen, Baulon et Bourg des Comptes) sur la base des règles proposées par lePLU en vigueur de Guichen. L'objectif est d'harmoniser le règlement des zones A et N sur ces différents territoires communaux.
PPA	**CDPNAF**
CDPNAF /1	il est demandé de prendre en compte les modifications suivantes En zone A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprise, ne devra pas excéder 60 m². En zone A et N, l'implantation des annexes et extensions 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 zone A et N, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 m à partir de l'habitation.
	Réponse du Maître d'ouvrage Ces éléments seront examinés avant l'approbation du PLU.
PPA	**DDTM : Périmètre de centralité**

DDTM /9	Il est recommandé dans le règlement de faire référence au périmètre de centralité en complément des règles énoncées
	Réponse du Maître d'ouvrage Ces compléments seront apportés aux dispositions générales du règlement littéral.
PPA	**DDTM : zone activité**
DDTM /6	Il est recommandé de mentionner - le linéaire de protection commercial - et dans le règlement de la zone UA d'identifier le secteur de la Janaie, mais également les secteurs d'activité du Mafay et de La Touche
PPA	**Pays des vallons de Vilaine : implantations commerciales**
Vallon Vilaine /3	Préconise de créer une zone spécifique pour la localisation préférentielle de commerces en périphérie ou en tissu aggloméré, telle que figurant sur la carte du PADD.
	Réponse du Maître d'ouvrage Le règlement sera modifié afin que le commerce de proximité ne puisse sedévelopper qu'au sein du périmètre de centralité. De plus, ce périmètre sera ajusté sur le secteur de la Janaie.
PPA	**DDTM : Zone NL**
DDTM /7	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 forestières 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 constructions. - 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
	Réponse du Maître d'ouvrage Le règlement de la zone NL sera modifié et limitera fortement les possibilités d'aménagements (aménagements légers uniquement). Un traitement spécifique sera assuré sur le secteur de camping afin de permettre l'évolution du site actuel et son extension. Concernant la station d'épuration, le PLU en vigueur comportait déjà cette contradiction concernant la station d'épuration. Cet emplacement réservé sera supprimé suite à l'enquête publique). Une étude de faisabilité en cas d'extension de la station d'épuration sera réalisée.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires.
A noter, les mises à jour à faire du document

	Mr Mme Lesage Lieu-dit Le Semnon
R03	Concernant les **parcelles n° ZN 2, 3,45, 6**, au lieu-dit Le Bout de Semnon, Mr et Mme Lesage, demandent - un **classement en zone A**, et non en zone N, afin de pouvoir poursuivre l'exploitation sur ces parcelles cultivables
	Mr Philippe Gaultier de Carville
R22	Concernant les **parcelles n° ZN 46, 47, 19** classées, dans le projet de PLU **en zone N** alors que ce sont des parcelles agricoles sans caractéristiques particulières de zone N, Mr Gaultier de Carville, demande - de les classer **en zone A**
	Réponse du Maître d'ouvrage La zone N permet l'exploitation des terres agricoles.

Appréciation du commissaire enquêteur

La classification des parcelles en Zone N n'a pas d'impact sur les activités agricoles, elles peuvent se poursuivre comme en zone A. Le règlement littéral devrait le préciser clairement.

CE2	**Mme Boucher**
CE/2	Mme Boucher s'interroge sur les obligations liées au référencement du "petit patrimoine à conserver" avec son repérage sur le plan de zonage - Quelles sont les obligations d'entretien ? - Quelles sont les obligations de restauration ? - Peuvent-ils être détruits si leur état est dégradé ? A priori aucune indication à ce sujet n'apparait dans le Règlement littéral
	Réponse du Maître d'ouvrage Des éléments sont apportés au niveau du règlement du PLU (page 26 – point 4- Eléments patrimoniaux identifiés en application de l'article de L. 151-19 du Code de l'Urbanisme).
R49	**Mme Dauphin Stéphanie 3-Villeneuve**
	Mme Dauphin estime qu'autoriser la construction de 'Maisons à Toit plat' n'est pas adapté au paysage de la campagne et à la physionomie du bourg
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est pris note de cette observation.
	Commissaire enquêteur
CoE15	Toutes les zones classées en 2AU sont fermées à l'urbanisation. Toute occupation /utilisation du sol qui pourrait compromettre à terme l'urbanisation est interdite - Quel est le périmètre de ces interdictions - Qui a la charge de contrôler et suivant quelle périodicité ? - Est-ce précis pour une mention du règlement littéral
	Réponse du Maître d'ouvrage Les constructions nouvelles sont bien interdites en zone 2AU.
CoE16	Quel est le processus prévu avant l'ouverture à l'urbanisation, - Des zones 1AUe et OAP - Des zones 2AUe et 2AUa Comment se fera la concertation avec les personnes concernées ?
	Réponse du Maître d'ouvrage Une zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Les permis doivent être conformes avec le règlement littéral et compatible avec les OAP Les zones 2AU ne seront urbanisables qu'après une modification du PLU.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires, à noter, les mises à jour à faire du document

7.6.5 Règlement graphique

PPA	**Département Ille et Vilaine :**
Dpt/3	L'identification en EBC de la parcelle B907 ne doit pas être maintenue, sous l'emprise du projet, car impactée par le projet d'élargissement de la RD N°48.
	Réponse du Maître d'ouvrage L'espace boisé classé concerné sera supprimé.
PPA	**Département - marge de recul**
Dpt/2	L'intégration des marges de recul notamment le long de la RD n° 48 au niveau du futur lotissement des Pierres Blanches.
	Les marges de recul ont été indiquée dans le règlement littéral du PLU. Les marges de recul du Département seront complétées sur les zones A et N du plan de zonage.
PPA	**Service Régional de l'archéologie**
Arch/1	**Règlement graphique** : Sur le document graphique, il est demandé de représenter les zones archéologiques, suivant un dispositif graphique particulier suivant leur nature (1/saisine ou 2/N) ou si ce n'est pas possible, prévoir une annexe 'patrimoine archéologique' avec un plan particulier
	Réponse du Maître d'ouvrage Pas de réponse
R29	**SCI de Saint Thomas**
	La Parcelle AB 241 est noté sur le règlement graphique en EBC alors que c'est une parcelle en pâture
	C'est effectivement une pâture. L'EBC concerné sera supprimé.
CE1	**Mr Jacques Larray – 36 route de Poligné – Bourg des Comptes** courrier électronique [Réf CE1]
CE1/3	Concernant le site de La Pierre Blanche,

	Le plan de zonage est inexact voire contradictoire, puisque il y a superposition partielle entre la zone de réhabilitation par une opération d'habitat et la trame verte à préserver. Certaines de ces parties de la trame verte ont d'ailleurs été déboisées récemment à l'occasion des travaux de viabilisation déjà entrepris
	Réponses du maitre d'ouvrage Il est précisé que le site de la Pierre Blanche se situe en zone Ue dans le PLU actuel. Deux permis d'aménager ont été accordés à la société « VIABILIS Aménagement » pour la réalisation de deux tranches (39 et 29 lots) dans le cadre du lotissement « Le Domaine de la Pierre Blanche ». Le projet se situe effectivement dans une zone à enjeux s'agissant notamment de la trame verte. Le projet, déposé à la commune, a fait l'objet d'études spécifiques (volet paysager notamment) pour en limiter l'impact.
R17	**Mr Vatar Luc et Mme Josse Pascale**
R17/2	Mr Vatar et Mme Josse ont fait les observations suivantes concernant **l'OAP Mussais-Ouest parcelles 633, 634**, (0,4 Ha), - Il existe une zone humide sur le secteur A de La Mussais, elle n'est pas notée sur le règlement graphique**.**
	Réponse du Maître d'ouvrage Il est tenu compte de l'observation s'agissant de la zone humide qui sera mentionnée sur le document graphique.
	Mr Philippe Gaultier de Carville
R20	Mr Gaultier de Carville, **concernant la parcelle n° D 306**, aux alentours du lieu-dit Le Boschet, signale des inexactitudes sur le règlement graphique - la réserve collinaire n'apparait pas sur le plan depuis sa construction. A ce sujet, une demande a été faite à la DDTM. - Cette construction a modifié la collecte des eaux du bassin versant supérieur et modifie la représentation du cours d'eau de la parcelle D 306 jusqu'au bas de la parcelle D299. - Le 2ième ruisseau parcelle D299 n'existe plus.
	Réponse du Maître d'ouvrage S'agissant de la réserve collinaire, son absence sur le plan est à voir avec le service du Cadastre. Le point sur le cours d'eau fera l'objet d'une vérification particulière.
R21	Mr Gaultier de Carville, **concernant la** aux alentours du lieu-dit Le Boschet, signale des inexactitudes sur le règlement graphique - **parcelle n° D 304** : un EBC est représenté, il n'existe pas, c'est un verger de pommes à cidre et à couteaux - **parcelle D 302** : il n'y a pas de haie bocagère.
	Réponse du Maître d'ouvrage S'agissant de la parcelle D304, Il est précisé qu'un verger est un boisement. L'observation s'agissant de la haie bocagère sur la parcelle D302 sera vérifiée. Le document graphique sera modifié si nécessaire.
R44	**Mr Amaucé Jean-René**
	Réponse du Maître d'ouvrage Mr Amaucé signale que le plan de zonage – Bourg n'est pas à jour, concernant la parcelle n° A1062, rue de la gare, celle-ci a été séparée en deux
	Le plan de zonage est établi sur la base des éléments et mises à jour du service du Cadastre.
	Commissaire Enquêteur
CoE17	Sur les plans de zonage, - on constate que beaucoup de noms de lieux-dits sont inexacts - Il manque la représentation des marges de recul - Il manque la légende associée aux zones
	Réponse du Maître d'ouvrage Les inexactitudes seront modifiées sur le plan graphique pour l'approbation. Les marges de recul seront ajoutées sur les zone A et N pour les RD.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires, à noter, les mises à jour à faire du document

S'agissant des inexactitudes cadastrales, la démarche est laissée à l'initiative des personnes intéressées, notamment pour ce qui concerne les réserves collinaires

7.6.6 Servitudes archéologiques

Réf	Observations présentées
R34	**Mr Marais**
	Mr Marais découvre que la parcelle dont il est propriétaire n°A1597 est répertoriée sous l'EA : '20043/35033 0001/BdC/La Gouverdière /occupation/ néolithique' mais avec un ' ?' Il demande quelles sont les preuves qui imposent ce classement ? Sans preuve, Mr Marais demande l'annulation de ce classement afin d'éviter les servitudes associées, lors de l'exploitation de sa parcelle.
	Il ne s'agit pas d'un classement mais d'une annexe d'information. Monsieur MARAIS est invité à se rapprocher de la Direction régionale des Affaires culturelles : service régional de l'archéologie.
C8	**Mr Morel Joseph** – La Gouverdière courrier [**Réf C8]**
C8/6	Il est indiqué que la parcelle A1597, il existe une zone archéologique néolithique avec un ' ?' Mr Morel demande une mise à jour du dossier, car si cette zone est hypothétique, elle n'est pas recevable Voir courrier **[Réf C8]** Page 8
	Ces éléments nous sont transmis par les services de l'Etat. Monsieur MOREL est invité à se rapprocher de la Direction régionale des Affaires culturelles : service régional de l'archéologie.
	Commissaire Enquêteur
CoE18	Dans le tableau fourni par le service de l'Archéologie, il semble qu'il y ait une erreur de parcelle cadastrale Identification EA : 20043/35033 0001/BdC/La Gouverdière : la parcelle A1593, n'existe pas, N'est-ce pas plutôt la parcelle A1595 ?
	Voir la réponse faite à l'observation C8/6.

Appréciation du Commissaire enquêteur

Pas de commentaires complémentaires.
Les démarches et les actions à mener sont laissées à l'initiative des personnes concernées.

8 CONCLUSION

Sur la base des éléments décrits ci-dessus, la commissaire enquêtrice estime que cette enquête publique qui a eu lieu du lundi 30 Octobre 2019 14h00, au 7 Décembre 2019 12h00, s'est déroulée conformément aux dispositions de l'Arrêté préfectoral.

L'avis motivé et les conclusions de la commissaire enquêtrice font l'objet d'un autre document distinct, intitulé, *'Rapport du Commissaire Enquêteur- Partie 2 – Conclusions et avis motivé'*. Il sera remis simultanément à ce présent rapport.

Ce rapport comporte 72 pages dont 7 pages d'annexe

Fait à Bruz le11/01/2020

Claudine LAINÉ-DELURIER
Commissaire Enquêteur

9 ANNEXES

9.1 Arrêté Préfectoral

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE

BOURG DES COMPTES

Tél. : 02.99.05.62.62
Fax : 02.99.05.62.69
mairie@bourgdescomptes.com
Site internet : www.bourgdescomptes.fr
Adresse : 3 rue de la mairie
35890 Bourg des Comptes

ARRETE MUNICIPAL

Arrêté n° : Divers.2019.096
Objet : Prescription d'une enquête publique dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la commune de BOURG DES COMPTES,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 ;
Vu le Code de l'environnement et notamment ses article L.231-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1er décembre 2016 prescrivant la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal ;
Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 1er février, 7 juin et 8 novembre 2018 débattant des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Vu la Décision n° 2018-006587 du 25 janvier 2019 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne indiquant, après examen au cas par cas, que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de BOURG DES COMPTES est soumise à évaluation environnementale ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2019 tirant bilan de la concertation et décidant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
Vu les différents avis des Personnes Publiques Associées consultées ;
Vu la consultation de la CDPENAF ;
Vu la décision n°E19000237/35 du Tribunal Administratif de RENNES en date du 12 août 2019 désignant Madame Claudine LAINE-DELURIER, en qualité de commissaire enquêtrice ;

ARRETE :

Article 1 : Il sera procédé, en mairie de BOURG DES COMPTES, à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, du Mercredi 30 octobre 2019 à 9 heures au samedi 7 décembre 2019 à 12 heures, soit 39 jours consécutifs.

Article 2 : Madame Claudine LAINE-DELURIER, cadre supérieur du Ministère de la Défense en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le Tribunal Administratif de RENNES.

Article 3 : Les pièces du dossier d'enquête publique seront déposées, pendant 39 jours, du Mercredi 30 octobre 2019 à 9 heures au samedi 7 décembre 2019 à 12 heures, à l'accueil de la Mairie de BOURG DES COMPTES – 3 rue de la Mairie où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture :

Lundi : 13h30-17h30
Mardi : 9h00-12h00/13h30-17h30
Mercredi : 9h00-12h00/13h30-17h30
Jeudi : 9h00-12h00/15h30-17h30
Vendredi : 9h00-12h00/13h30-17h30
Ainsi que les samedis 9, 16, 23, 30 novembre et 7 décembre : 9h00-12h00

La mairie de BOURG DES COMPTES sera fermée le samedi 2 novembre 2019.

Le dossier d'enquête publique sera disponible sur le site internet de la commune (www.bourgdescomptes.fr), rubrique « actualités ». Il pourra également être consulté en mairie sur un poste informatique accessible au public aux jours et heures habituels d'ouverture, indiqués ci-dessus.

Toute information relative à l'organisation de cette enquête publique pourra être demandée à la Mairie de BOURG DES COMPTES (sur place, par téléphone au 02 99 05 62 62 ou par mail : mairie@bourgdescomptes.com).

Article 4 : Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à la Mairie de BOURG DES COMPTES.

Article 5 : Le public pourra consigner ses observations sur le projet de PLU révisé en mairie, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, les transmettre par mail à l'adresse : mairie@bourgdescomptes.com ou les adresser par écrit à la mairie de BOURG DES COMPTES – 3 rue de la Mairie – 35890 BOURG DES COMPTES, à l'attention de Madame Claudine LAINE-DELURIER, commissaire enquêtrice.

Ces mails et courriers seront visés et annexés au registre d'enquête par la commissaire enquêtrice. Ils devront impérativement être réceptionnés pendant la durée de l'enquête publique, et au plus tard le 7 décembre 2019 à 12 heures.

Article 6 : Madame Claudine LAINE-DELURIER, commissaire enquêtrice, se tiendra à la disposition du public lors des permanences suivantes :

- Mercredi 30 octobre 2019, de 9 heures à 12 heures
- Mardi 12 novembre 2019, de 13 heures 30 à 17 heures 30
- Vendredi 22 novembre 2019, de 13 heures 30 à 17 heures 30
- Samedi 7 décembre 2019, de 9 heures à 12 heures

Article 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département (Ouest-France et le journal 7 jours).

Cet avis sera également affiché en mairie et publié par tous autres procédés en usage sur la commune (panneau pocket et site internet). En outre dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé à l'affichage du même avis à différents endroits du territoire communal.
L'accomplissement de ces mesures de publicité sera certifié par le Maire.

Article 8 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par Madame la commissaire enquêtrice laquelle disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée par le Maire à Madame la Préfète du département d'Ille-et-Vilaine et par la commissaire enquêtrice à Monsieur le Président du Tribunal Administratif. Le public pourra consulter ce rapport et les conclusions à la mairie de BOURG DES COMPTES aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Article 9 : Au terme de l'enquête, le projet de PLU révisé, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions de l'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Article 10 : Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

- Madame la Préfète du département d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes
- Madame la commissaire enquêtrice

Affiché le 10 octobre 2019 Fait à Bourg des Comptes, le 10 octobre 2019

Le Maire
Christian LEPRÊTRE

9.2 Publicité Ouest-France – 7 jours – Site Internet de La Mairie – Application d'information sur téléphone

Ouest-France Ille-et-Vilaine
Lundi 14 octobre 2019

Commune de **Le Vivier-sur-Mer**

Contrat de concession de service de type délégation de service public pour l'exploitation du service d'assainissement collectif

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

1. Nom et adresse officiels de l'autorité concédante : commune de Le Vivier-sur-Mer. Personne responsable du contrat : M. le Maire. Adresse : mairie, 3, rue de la Mairie, 35960 Le Vivier-sur-Mer. Tél. 02 99 48 91 92. Fax 02.99.48 80 93. Mail : mairie.le.vivier@orange.fr
2. Nomenclature, classification CPV : principale : 90000000-0, services d'évacuation des eaux usées et d'élimination des déchets, services d'hygiénisation et services publics à l'environnement.
3. Type de procédure : la présente consultation est organisée conformément, d'une part, aux dispositions du Code de la commande publique en vigueur au 1er avril 2019 qui fixent le droit commun applicable à l'attribution et à l'exécution des contrats de concession et, d'autre part, aux dispositions des articles L.1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT) relatives aux délégations de service public.
4. Objet de la concession : la présente consultation concerne la gestion du service public d'assainissement collectif de la commune de Le Vivier-sur-Mer (« l'autorité concédante »). Cette concession de services concerne l'ensemble du service (réseau de collecte, de transport, de relèvement et traitement par la station d'épuration).
5. Nature de la convention : services, contrat de concession de services de type délégation de service public.
6. Durée du contrat : 12 ans à compter du 1er juillet 2020 (ou de sa date de notification si celle-ci est postérieure).
7. Caractéristiques principales de la concession :
Nombre d'abonnés : 633.
Volume de l'assiette de redevance : 46 967 m3 soit 74,20 m3/abonné.
Longueur du réseau en séparatif : 9 458 ml en gravitaire et 2 240 ml en refoulement.
Nombre de poste de relèvement : 5.
Une station d'épuration du type lagunage de 1 950 EH.
La valeur prévisionnelle du contrat est de : 797 550 euros sur une durée de 12 ans.
9. Procédures : la procédure est de type «ouverte», c'est-à-dire que les opérateurs économiques remettront simultanément un dossier de candidature et un dossier d'offre.
10. Modalités de remise des candidatures et des offres : la procédure est de type «ouverte», les candidatures et les offres sont à remettre simultanément par les opérateurs économiques avant la date et l'heure mentionnées au point n° 11 du présent avis, «par voie dématérialisée via la plateforme Mégalis Bretagne».
11. Date de limite de réception des candidatures et des offres : les pils (candidature et offre) devront être présentés sur la plateforme par voie dématérialisée et rédigés en français avant le vendredi 15 novembre 2019 à 12 h 00.
12. Contenu des dossiers de candidatures : justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat permettant à la collectivité d'apprécier ses garanties professionnelles et financières et son aptitude à assurer l'égalité des usagers devant le service public et la continuité du service public.
13. Appréciation des offres : les critères d'analyse des offres seront ceux énoncés dans le document de consultation des entreprises.
14. Demande du dossier de consultation : le dossier de consultation pourra être retiré gratuitement par téléchargement sur la plateforme : https://marches.megalisbretagne.org
15. Visite des ouvrages : les opérateurs économiques peuvent visiter les installations constituant le service et s'être rendu compte de leur importance, de leur état réel, ainsi que des difficultés ou sujétions pouvant résulter de leur exploitation, pour cela ils devront prendre contact auprès des points de contact.
16. Renseignements, informations complémentaires et points de contact : les demandes de renseignements d'ordre administratifs ou techniques doivent être formulées de façon écrite via le profil acheteur.
Point de contact : pour consulter les documents sur le service et visiter les installations, les opérateurs économiques s'adressent par courriel à l'adresse suivante : mairie.le.vivier@orange.fr avec copie à l'adresse suivante : saulnier@rriseenvironnement.com
17. Instance chargée des procédures de recours : tribunal administratif de Rennes, 3, rue du Contour-de-la-Motte, 35044 Rennes. Tél. 02 23 21 28 28. Courriel : greffe.ta-rennes@juradm.fr
Date d'envoi de l'avis de publication : le 9 octobre 2019.

Avis administratifs

Commune de BOURG-DES-COMPTES
Révision du Plan local d'urbanisme (PLU)

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° Divers.2019.096 en date du 10 octobre 2019, le maire de Bourg-des-Comptes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan local d'urbanisme révisé.
À cet effet, Mme Claudine Laine-Delurier, cadre supérieur du ministère de la défense en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le tribunal administratif de Rennes.
L'enquête publique se déroulera en mairie de Bourg-des-Comptes du mercredi 30 octobre 2019 à 9 h 00 au samedi 7 décembre 2019 à 12 h 00.
Pendant la durée de l'enquête, soit pendant 39 jours consécutifs, les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête ouvert à cet effet, seront déposés à l'accueil de la mairie de Bourg-des-Comptes, 3, rue de la Mairie où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture :
- lundi : 13 h 30 - 17 h 30,
- mardi : 9 h 00 - 12 h 00 / 13 h 30 - 17 h 30,
- mercredi : 9 h 00 - 12 h 00 / 13 h 30 - 17 h 30,
- jeudi : 9 h 00 - 12 h 00 / 15 h 30 - 17 h 30,
- vendredi : 9 h 00 - 12 h 00 /13 h 30 - 17 h 30.
Ainsi que les samedis 9, 16, 23, 30 novembre et 7 décembre : 9 h 00 - 12 h 00.
La mairie de Bourg-des-Comptes sera fermée le samedi 2 novembre 2019.
Le dossier d'enquête publique sera disponible sur le site internet de la commune (www.bourgdescomptes.fr) rubrique «actualités». Il pourra également être consulté en mairie sur un poste informatique accessible au public aux jours et heures habituels d'ouverture, indiqués ci-dessus.
Toute information relative à l'organisation de cette enquête publique pourra être demandée à la mairie de Bourg-des-Comptes (sur place, par téléphone au 02 99 05 62 62 ou par mail : mairie@bourgdescomptes.com).
Chacun pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à la mairie de Bourg-des-Comptes.
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie, les transmettre par mail à l'adresse :
mairie@bourgdescomptes.com ou les adresser par écrit à la mairie, 3, rue de la Mairie, 35890 Bourg-des-Comptes, à l'attention de la commissaire enquêtrice.
Ces mails et courriers seront visés et annexés au registre d'enquête par la commissaire enquêtrice. Ils devront impérativement être réceptionnés pendant la durée de l'enquête publique, et au plus tard le 7 décembre 2019 à 12 h 00.
La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public lors des permanences suivantes :
- mercredi 30 octobre 2019, de 9 h 00 à 12 h 00,
- mardi 12 novembre 2019, de 13 h 30 à 17 h 30,
- vendredi 22 novembre 2019, de 13 h 30 à 17 h 30,
- samedi 7 décembre 2019, de 9 h 00 à 12 h 00.
À l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice laquelle disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.
Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée par le maire à Mme la Préfète du département d'Ille-et-Vilaine et par la commissaire enquêtrice à M. le Président du tribunal administratif.
Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.
Au terme de l'enquête, le projet de PLU révisé, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions de l'enquête, sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Le Maire
Christian LEPRÊTRE.

Bon à savoir

Les sigles de l'urbanisme

ABF : Architecte des bâtiments de France
AFR : Association foncière de remembrement
AFU : Association foncière urbaine
APL : Aide personnalisée au logement
BOAMP : Bulletin officiel des annonces des marchés publics
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CC : cartes communales
CLH : commission locale de l'habitat
COS : Coefficient d'occupation des sols

Judiciaires et légales

Vie des sociétés

H.S.E OPTIMISATION
SAS au capital de 8 000 euros
Siège social : Zac du Haut-Danté
21, rue du Bocage
(35520) LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ
497 681 791 RCS Rennes

MODIFICATIONS

Par décision du 29 juin 2019, le capital a été augmenté à 8 888 euros par création de 111 actions nouvelles. Les articles 6 et 7 des statuts ont été modifiés.
Mention au RCS de Rennes.

Avis administratifs

Commune de BOURG-DES-COMPTES
Révision du Plan local d'urbanisme (PLU)

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° Divers.2019.096 en date du 10 octobre 2019, le maire de Bourg-des-Comptes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan local d'urbanisme révisé.
À cet effet, Mme Claudine Laine-Delurier, cadre supérieur du ministère de la défense en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le tribunal administratif de Rennes.
L'enquête publique se déroulera en mairie de Bourg-des-Comptes du mercredi 30 octobre 2019 à 9 h 30 au samedi 7 décembre 2019 à 12 h 00.
Pendant la durée de l'enquête, soit pendant 39 jours consécutifs, les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête ouvert à cet effet, seront déposés à l'accueil de la mairie de Bourg-des-Comptes, 3, rue de la Mairie où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture :
- lundi : 13 h 30 - 17 h 30,
- mardi : 9 h 00 - 12 h 00 / 13 h 30 - 17 h 30,
- mercredi : 9 h 00 - 12 h 00 / 13 h 30 - 17 h 30,
- jeudi : 9 h 00 - 12 h 00 / 15 h 30 - 17 h 30,
- vendredi : 9 h 00 - 12 h 00 /13 h 30 - 17 h 30.
Ainsi que les samedis 9, 16, 23, 30 novembre et 7 décembre : 9 h 00 - 12 h 00.
La mairie de Bourg-des-Comptes sera fermée le samedi 2 novembre 2019.
Le dossier d'enquête publique sera disponible sur le site internet de la commune (www.bourgdescomptes.fr) rubrique «actualités». Il pourra également être consulté en mairie sur un poste informatique accessible au public aux jours et heures habituels d'ouverture, indiqués ci-dessus.
Toute information relative à l'organisation de cette enquête publique pourra être demandée à la mairie de Bourg-des-Comptes (sur place, par téléphone au 02 99 05 62 62 ou par mail : mairie@bourgdescomptes.com).
Chacun pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à la mairie de Bourg-des-Comptes.
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie, les transmettre par mail à l'adresse :
mairie@bourgdescomptes.com ou les adresser par écrit à la mairie, 3, rue de la Mairie, 35890 Bourg-des-Comptes, à l'attention de la commissaire enquêtrice.
Ces mails et courriers seront visés et annexés au registre d'enquête par la commissaire enquêtrice. Ils devront impérativement être réceptionnés pendant la durée de l'enquête publique, et au plus tard le 7 décembre 2019 à 12 h 00.
La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public lors des permanences suivantes :
- mercredi 30 octobre 2019, de 9 h 00 à 12 h 00,
- mardi 12 novembre 2019, de 13 h 30 à 17 h 30,
- vendredi 22 novembre 2019, de 13 h 30 à 17 h 30,
- samedi 7 décembre 2019, de 9 h 00 à 12 h 00.
À l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice laquelle disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.
Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée par le maire à Mme la Préfète du département d'Ille-et-Vilaine et par la commissaire enquêtrice à M. le Président du tribunal administratif.
Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.
Au terme de l'enquête, le projet de PLU révisé, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions de l'enquête, sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Le Maire
Christian LEPRÊTRE.

Découvrez les nouveautés des
Editions OUEST-FRANCE
www.editionsouestfrance.fr

Finances - économie

La médiation obligatoire, clause abusive ?

L'obligation pour un consommateur mécontent de saisir un médiateur avant de saisir éventuellement le juge est présumée abusive, à moins que le professionnel qui l'impose ne puisse prou-

Emploi et form
ouestfrance-e
Contact : 02 99 26 42 56 - equipe.com
→ Commerce, marketing
BLANCHARD AGRICULTURE
UN COMMERCIAL (h/f)
Secteur à for
CDI - poste basé
Postulez en ligne sur www
ou envoyez votre candid
pquero@blanchardagriculture.c
La société
Virage Conseil accompagne de nombreux clients dans l'univers de la Grande Distribution et de la presse par l'externalisation de leur force de vente. Nous recrutons des commerciaux (F/H) sur les départements : 44, 35, 85, 49, 61, 72, 14, 50
Afin d'accompagner notre développement, nous recrutons des commerciaux BtoC pour consolider notre force terrain composée de 350 commerciaux
MISSIONS
Sous la responsabilité de votre animateur d'équipe, vous aurez pour missions : La prospection et le développement des ventes d'un grand groupe

7 JOURS
Les petites affiches de Bretagne
www.7jours.fr
SAS au capital de 54 000 €
1 rue de la Chalotais - BP 80338 - 35103 RENNES CEDEX 3
Tél : 02 99 79 39 09 - contact@7jours.fr
SIRET 589 200 344 000 10
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 12 589 200 344
Hebdomadaire d'informations générales, judiciaires et légales

7 JOURS
1, rue de la Chalotais
B.P. 80338
35103 RENNES Cédex 3
TEL : 02 99 79 39 09
annoncelegale@7jours.fr
ATTESTATION de PARUTION
N°4990 DATE : 11/12 OCTOBRE 2019

COMMUNE DE BOURG DES COMPTES

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1ER AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° Divers.2019.096 en date du 10 octobre 2019, le Maire de BOURG DES COMPTES a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé.

À cet effet, Madame Claudine LAINE-DELURIER, cadre supérieur du Ministère de la Défense en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le Tribunal Administratif de RENNES.

L'enquête publique se déroulera en mairie de BOURG DES COMPTES du Mercredi 30 octobre 2019 à 9 heures au samedi 7 décembre 2019 à 12 heures.

Pendant la durée de l'enquête, soit pendant 39 jours consécutifs, les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête ouvert à cet effet, seront déposés à l'accueil de la Mairie de BOURG DES COMPTES – 3 rue de la Mairie où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture :

Lundi : 13h30-17h30
Mardi : 9h00-12h00/13h30-17h30
Mercredi : 9h00-12h00/13h30-17h30
Jeudi : 9h00-12h00/15h30-17h30
Vendredi : 9h00-12h00/13h30-17h30
Ainsi que les samedis 9, 16, 23, 30 novembre et 7 décembre : 9h00-12h00

La Mairie de BOURG DES COMPTES sera fermée le samedi 2 novembre 2019.

Le dossier d'enquête publique sera disponible sur le site internet de la commune (www.bourgdescomptes.fr), rubrique « actualités ». Il pourra également être consulté en mairie sur un poste informatique accessible au public aux jours et heures habituels d'ouverture, indiqués ci-dessus.

Toute information relative à l'organisation de cette enquête publique pourra être demandée à la Mairie de BOURG DES COMPTES (sur place, par téléphone au 02 99 05 62 62 ou par mail : mairie@bourgdescomptes.com).

Chacun pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à la Mairie de BOURG DES COMPTES.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie, les transmettre par mail à l'adresse : mairie@bourgdescomptes.com ou les adresser par écrit à la Mairie – 3 rue de la Mairie – 35890 BOURG DES COMPTES, à l'attention de la commissaire enquêtrice.

Ces mails et courriers seront visés et annexés au registre d'enquête par la commissaire enquêtrice. Ils devront impérativement être réceptionnés pendant la durée de l'enquête publique, et au plus tard le 7 décembre 2019 à 12 heures.

ENQUETES PUBLIQUES

PREFET D'ILLE-ET-VILAINE
DIRECTION DE LA COORDINATION INTERMINISTÉRIELLE ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique

2e AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PRÉALABLE À L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC MULTI-SITES SUR LE SECTEUR DE LA JANAIS À CHARTRES-DE-BRETAGNE ET SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

Il est rappelé que se déroule actuellement et ce jusqu'au 28 novembre 2019 (17h00), une enquête publique effectuée à la demande de Territoires Publics au titre du code de l'environnement, en vue d'obtenir une autorisation environnementale du projet d'aménagement de la ZAC multi-sites sur le secteur de la Janais.
Les pièces du dossier de demande d'autorisation, comprenant notamment une étude d'impact et un avis de l'autorité environnementale, seront mises à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête : - au pôle urbanisme de la mairie de Chartres-de-Bretagne (siège de l'enquête) — rue de Saint-Anthème —35131 Chartres-de-Bretagne, aux jours et heures suivants : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, - à la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande (1 rue François Mitterrand — 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande) : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 — le vendredi de 8h30 à 16h30, - sur le site internet des services de l'Etat en Ille-et-Vilaine : *http://www.ille-et-vilaine.gouv/dep-loisurleau* Des postes informatiques sont à disposition dans le hall de la préfecture d'Ille-et-Vilaine du lundi au vendredi, de 9h00 à 16h00, pour consultation du dossier.
Chacun pourra consigner, sur le registre d'enquête publique mis à disposition au pôle urbanisme de la mairie de Chartres-de-Bretagne et à la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande, ses observations et propositions, les adresser par écrit à la commissaire enquêtrice à l'adresse postale du siège de l'enquête (Hôtel de Ville - Esplanade des Droits-de-l'Homme - 35131 Chartres-de-Bretagne) ou les transmettre par voie électronique à l'adresse suivante : *enquete.zacjanais@gmail.com* Les transmissions électroniques seront consultables, dans les meilleurs délais, sur le site internet de la préfecture précédemment indiqué.
Des informations concernant le projet pourront être obtenues auprès de Territoires Publics - 1 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz — CS 50726 — 35207 Rennes — tél. 02.99.35.15.15. - @: *magalifarin-toumeur@territoires-rennes.fr*
Mme Michèle PHILIPPE, ingénieur en retraite, désignée par le Président du tribunal administratif de Rennes en qualité de commissaire enquêtrice, recevra le public : - au pôle urbanisme de la mairie de Chartres-de-Bretagne le lundi 28 octobre 2019 de 9h00 à 12h00 et le jeudi 28 novembre 2019 de 14h00 à 17h00 - à la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande le vendredi 15 novembre 2019 de 10h00 à 14h00
Pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique, toute personne intéressée pourra prendre connaissance à la préfecture d'Ille-et-Vilaine, ou sur son site internet, ainsi que dans les mairies de Chartres-de-Bretagne et de Saint-Jacques-de-la-Lande, du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.
La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est une autorisation environnementale formalisée par arrêté préfectoral ou un refus.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,
Ludovic GUILLAUME
Rennes, le 27 septembre 2019
912414

COMMUNE DE BOURG DES COMPTES
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

2e AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° Divers.2019.096 en date du 10 octobre 2019, le Maire de BOURG DES COMPTES a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé.
À cet effet, Madame Claudine LAINE-DELURIER, cadre supérieur du Ministère de la Défense en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le Tribunal Administratif de RENNES.
L'enquête publique se déroulera en mairie de BOURG DES COMPTES du Mercredi 30 octobre 2019 à 9 heures au samedi 7 décembre 2019 à 12 heures.
Pendant la durée de l'enquête, soit pendant 39 jours consécutifs, les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête ouvert à cet effet, seront déposés à l'accueil de la Mairie de BOURG DES COMPTES – 3 rue de la Mairie où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture :

Lundi : 13h30-17h30
Mardi : 9h00-12h00/13h30-17h30
Mercredi : 9h00-12h00/13h30-17h30
Jeudi : 9h00-12h00/15h30-17h30
Vendredi : 9h00-12h00/13h30-17h30
Ainsi que les samedis 9, 16, 23, 30 novembre et 7 décembre : 9h00-12h00

La Mairie de BOURG DES COMPTES sera fermée le samedi 2 novembre 2019.
Le dossier d'enquête publique sera disponible sur le site internet de la commune (*www.bourgdescomptes.fr*), rubrique « actualités ». Il pourra également être consulté en mairie sur un poste informatique accessible au public aux jours et heures habituels d'ouverture, indiqués ci-dessus.
Toute information relative à l'organisation de cette enquête publique pourra être demandée à la Mairie de BOURG DES COMPTES (sur place, par téléphone au 02 99 05 62 62 ou par mail : *mairie@bourgdescomptes.com*).
Chacun pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à la Mairie de BOURG DES COMPTES.
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie, les transmettre par mail à l'adresse : *mairie@bourgdescomptes.com* ou les adresser par écrit à la Mairie – 3 rue de la Mairie – 35890 BOURG DES COMPTES, à l'attention de la commissaire enquêtrice.
Ces mails et courriers seront visés et annexés au registre d'enquête par la commissaire enquêtrice. Ils devront impérativement être réceptionnés pendant la durée de l'enquête publique, et au plus tard le 7 décembre 2019 à 12 heures.
La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public lors des permanences suivantes :
- Mercredi 30 octobre 2019, de 9 heures à 12 heures
- Mardi 12 novembre 2019, de 13 heures 30 à 17 heures 30
- Vendredi 22 novembre 2019, de 13 heures 30 à 17 heures 30
- Samedi 7 décembre 2019, de 9 heures à 12 heures

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice laquelle disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.
Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée par le Maire à Madame la Préfète du département d'Ille-et-Vilaine et par la commissaire enquêtrice à Monsieur le Président du Tribunal Administratif. Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.
Au terme de l'enquête, le projet de PLU révisé, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions de l'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Le Maire,
Christian LEPRÊTRE
912440

www.7jours.fr

1er AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
PRÉALABLE À LA CRÉATION DU PARC D'ACTIVITÉS DES RIGNÉS

Par arrêté municipal en date du 23 octobre 2019, le Maire de la Ville de Betton a ordonné l'ouverture d'une enquête publique préalablement à l'octroi du permis d'aménager (incluant une étude d'impact) relatif à la création du parc d'activités des Rignés. Rennes Métropole domiciliée 4, Avenue Henri Fréville à RENNES est le maître d'ouvrage de ce projet.
L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Betton, siège de l'enquête, **du lundi 18 novembre 2019 au mercredi 18 décembre 2019 à 17h aux heures d'ouverture de la Mairie.** A cet effet, Monsieur Yves-Hubert Gueniot, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.
Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier seront consultables sur support papier, à la Mairie de Betton aux heures d'ouverture de la Mairie, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, sur le site internet de la ville de Betton à l'adresse suivante : *https://www.betton.fr/accueil/mon-cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-et-consultations-publiques/enquete---za-des-rignes* et, sur un poste informatique accessible à la Médiathèque (5 bis rue du Vau Chalet) aux heures d'ouverture habituelles.
Les observations et propositions relatives au projet pourront être adressées au commissaire enquêteur dans les conditions suivantes :
- Une consignation par écrit, directement sur le registre à feuillets non mobiles côté et paraphé prévu à cet effet aux horaires d'ouverture au public du lieu d'enquête.
- Par oral auprès du commissaire-enquêteur lors de ces permanences.
- Un envoi postal pour être annexées au registre à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Betton, Place Charles de Gaulle, BP 83129, 35831 Betton Cedex.
- Une transmission par courriel à l'adresse suivante : *amenagementdelaville@betton.fr*, l'objet du mail devra porter la mention « EP Les Rignés - à l'attention de M Le Commissaire Enquêteur ».

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences à la Mairie de Betton, siège de l'enquête, les :
- Lundi 18 novembre 2019, de 14h00 à 17h00,
- Vendredi 6 décembre 2019, de 9h30 à 12h30,
- Mercredi 18 décembre 2018, de 14h00 à 17h00.

Toute information sur ce dossier pourra être obtenue auprès du Pole Aménagement de la Mairie de Betton.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront transmis au Maire de Betton dans le mois suivant l'expiration de l'enquête publique, ils seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Betton (Pole Aménagement de la Ville) et sur son site internet à l'adresse indiquée ci-dessus pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.
912415

AVIS APPEL PUBLIC A CONCU

AVIS D'APPEL PUBLIC A CONCUR

Pouvoir adjudicateur : Ville de MONTAUBAN-DE-BRETAGNE, TAUBAN-DE-BRETAGNE
Objet : Travaux de rénovation de la piste d'athlétisme et équipe Robert
Procédure de passation : Procédure adaptée conforme à l'art commande publique
Désignation des lots : Non-alloti
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageu dans le règlement de consultation.
Retrait du DCE et remise des plis : Forme dématérialisée : sur le *bretagne.org* sous la référence 2019-06_piste_athletisme
Renseignements : Techniques : M. Franck RONDACHE - Admini
Date limite de réception des offres :
Les offres seront remises au plus tard pour **le 29 novembre 2019**
Délai de validité des offres : 120 jours
Date d'envoi à la publication : 28/10/2019

Affichage de l'enquête publique relative à la révision du PLU de BOURG-DES-COMPTES

⟹ Site internet de BOURG-DES-COMPTES

Affichage de l'enquête publique relative à la révision du PLU de BOURG-DES-COMPTES

⟹ Application Panneau Pocket

9.3 Localisation et Affichage de l'avis d'enquête sur site

Documents fournis par le Maître d'ouvrage

COMMUNE DE

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

CERTIFICAT DE PUBLICATION

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET : Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La Maire de la Commune de BOURG-DES-COMPTES

certifie que l'avis relatif à l'ouverture d'une enquête publique sur le projet susvisé, a été publié dans la commune, et que notamment, il a été affiché dans les lieux suivants :

- Mairie
- Salle polyvalente
- Ecole publique
- Ecole privée
- Place Porteu de la Morandière
- Rue de Bel Air (entrée de Bourg)
- Complexe des Noës
- Médiathèque
- Rue de la Gare (entrée de Bourg)
- Place de la Courbe
- Route de Laillé (RD77)
- Lieu-dit Bel air
- Rue de Pléchâtel
- Route de Pléchâtel (intersection VC n°11 dir. La Gohérais)
- La Chapelle de La Croix
- La Martinière

avant le mercredi 30 octobre 2019 et pendant toute la durée de l'enquête soit jusqu'au samedi 7 décembre 2019 inclus

Fait à BOURG-DES-COMPTES le 18 décembre 2019

Le Maire,
Christian LEPRÊTRE

MAIRIE DE BOURG-DES-COMPTES ★ 35 ★

9.4 Courriers reçus lors de l'enquête

L'intégralité de ces courriers est retranscrite dans le document
Rapport Partie 1– synthèse des observations et Mémoire en réponse - Paragraphe 4