



Rapporteur : M. LENFANT

N° CP_2026_0032

12 - Aménagement et développement des territoires

Avis sur la carte communale de Comblessac

Le 26 janvier 2026 à 14h15, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

Étaient présents : Mme ABADIE, Mme BIARD, Mme BILLARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, Mme BOUTON, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs : Mme COURTIGNÉ (pouvoir donné à Mme MESTRIES), M. HOUILLOT (pouvoir donné à Mme MERCIER), M. MARCHAND (pouvoir donné à Mme LE FRÈNE), Mme MORICE (pouvoir donné à M. SORIEUX)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 16h20.

La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-2 ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la Commission permanente ;

Vu la délibération de la Commission permanente du 19 mai 2025 relative aux marges de recul applicables aux routes départementales ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Comblessac du 30 juin 2025 ;

Exposé :

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été consulté par la commune de Comblessac dans le cadre de l'élaboration d'une carte communale, par mail du 9 octobre 2025.

I. LE CONTEXTE

La commune de Comblessac est une commune rurale de 1 723 hectares, proche du Morbihan. Caractérisée comme commune rurale peu dense, elle dépend fortement de l'automobile (95 % des foyers possèdent au moins une voiture ; 92,5 % des déplacements domicile - travail se font en voiture). Le territoire est marqué par une dominante agricole, un bocage peu structuré, une urbanisation diffuse et une dispersion des services et des équipements. Aucun transport en commun ne dessert la commune hormis les transports scolaires.

La population communale est stable avec une croissance modérée. Les ménages connaissent un desserrement et le profil socioprofessionnel est dominé par les employés et ouvriers, avec une bonne représentation des exploitants agricoles. Le besoin en logements neufs est estimé à 31 logements sur la période 2025 - 2035, soit une moyenne de 3 logements par an.

Le contexte environnemental s'organise autour de la rivière l'Aff. Le territoire compte des zones humides importantes, 232 hectares de bois et environ 71 kilomètres de haies bocagères. La commune s'inscrit dans deux cadres réglementaires majeurs : le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Vilaine, pour le bassin de l'Aff, et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire - Bretagne. Les enjeux prioritaires sont la préservation de la qualité de l'eau, la protection des zones humides et du bocage, le maintien des continuités écologiques et la gestion économe de la ressource en eau.

II. LES OBJECTIFS

La carte communale vise à encadrer une urbanisation modérée et maîtrisée, en privilégiant la densification progressive du bourg et des principaux villages. L'ouverture à l'urbanisation nouvelle est limitée : moins d'1 hectare supplémentaire est ouvert à la construction pour l'habitat afin de maîtriser la consommation foncière dans le respect du zéro artificialisation nette.

La carte communale assure la compatibilité avec les documents cadres régionaux et intercommunaux : schéma de cohérence territoriale, plan local de l'habitat. Elle protège fortement les milieux naturels sensibles (cours d'eau, zones humides inondables, espaces bocagers) et les continuités écologiques.

Une densification accrue pour les nouvelles constructions en extension est fixée à environ 18 logements par hectare 2025 - 2035, ce qui représente un doublement des densités passées tout en restant compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale révisé. Il est à noter que le schéma de cohérence territoriale prévoit une densité, à terme, de 25 logements par hectare, à compter de 2041, qu'il convient d'indiquer. Cette approche cherche à concilier les besoins de développement local avec la préservation des espaces naturels et agricoles et l'adaptation du territoire aux enjeux climatiques et environnementaux.

L'objectif principal de la carte communale est donc de délimiter les zones constructibles et non constructibles, avec quelques exceptions :

- adaptation, réfection, extension ou changement de destination des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes proches ;
- constructions nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles, à la mise en valeur des ressources naturelles, et au stockage / entretien du matériel agricole.

Les différences notoires avec le plan local d'urbanisme sont les suivantes :

- La carte communale ne réglemente pas les modalités d'implantation (densité, recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...);
- Elle ne contient pas d'orientations d'aménagement;
- Elle continue à appliquer les dispositions du règlement national d'urbanisme.

III. LES MARGES DE REcul APPLICABLES SUR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES N° 48 ET 50

Approuvées par la Commission permanente le 19 mai 2025, les marges à prendre en considération à partir de l'axe de la chaussée sont de 15 mètres. Elles ont été instituées pour deux raisons essentielles :

- protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier;
- empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité.

Les marges de recul préconisées s'appliquent en dehors de l'agglomération. Elles constituent des zones *non aedificandi* le long des axes de circulation et concernent tous les secteurs non encore urbanisés de la commune. Dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement ou en retrait du bâtiment existant par rapport à la route départementale.

Toutefois, ces marges de recul ne concernent pas les portails privés des accès sur les routes départementales qui doivent nécessairement être placés à un minimum de 5 mètres en retrait de la limite du domaine public.

IV. LES PAYSAGES

Dans le document de présentation transmis par la commune, une approche paysagère locale dresse un rapide portrait topographique des paysages, sans approfondir les questions relatives aux structures paysagères, aux représentations, aux usages (notamment la promenade).

Le champ d'action du document reste principalement limité à la délimitation de la zone constructible et offre peu de leviers d'intervention sur la qualité des paysages et du cadre de vie.

Concernant la délimitation de la zone constructible, l'enjeu paysager consiste à limiter les effets de l'urbanisation étalée qui s'est développée sans être structurée par un cadrage fondé sur les structures naturelles (reliefs, cours d'eau, maille bocagère, ...).

La délimitation soulève ainsi certaines interrogations qui pourraient être débattues :

- Le cimetière et le terrain de football sont intégrés à la zone constructible, ce qui ne semble pas s'accorder à leur vocation d'espace ouvert, d'autant que leurs emprises s'écartent de l'enveloppe urbaine;
- Le bocage est repéré dans les zones agricoles, la présence des arbres n'est pas complètement cartographiée dans le bourg. Il s'agit notamment des parcelles 316 et 373 à l'est (hors zone constructible) et des parcelles 12, 14, 27 et 28 au sud du cimetière, intégrées à la zone constructible malgré la présence de grands arbres;
- La zone constructible présente un découpage complexe au sud-est, qui ne renforce pas la lisibilité du bourg au sein de la zone rurale. Le même enjeu ressort de l'exclusion des développements urbains au nord-est (rue de l'avenir) et au sud-ouest (rue Saint Conwoïon), de ce fait les entrées de bourg ne sont pas clairement identifiables.

Décide :

- de donner un avis favorable dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de Comblessac avec les observations suivantes :

- . intégrer, au règlement graphique, les nouvelles marges de recul applicables aux routes départementales, conformément à leur approbation par la Commission permanente le 19 mai 2025 ;
- . conforter les enjeux de paysage en identifiant les limites de constructibilité sur les éléments naturels environnants : cours d'eau, haie bocagère, ... ;

- d'autoriser le Président à porter cet avis à la connaissance du maire de la commune de Comblessac.

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité.**

Transmis en préfecture le :
27 janvier 2026
ID: CP_2026_0032

Pour extrait conforme