



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur l'élaboration de la carte communale de
Comblessac (35)**

N° 018908/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 27 août 2026 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration de la carte communale de Comblessac (35).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Laurence Hubert-Moy, Sylvie Pastol et Audrey Joly.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Comblessac pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 9 juin 2026.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS) le 05 août 2026.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site de la MRAe Bretagne](#) et sur le [portail de l'évaluation environnementale](#). Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Avis au lecteur

Le présent avis comporte à la fois :

- des notes alphabétiques (^a, ^b, ^c...), renvoyant à un glossaire en fin de document, explicitant des termes ou des notions génériques ;
- et des notes numérotées (¹, ², ³...), consultables en bas de page, apportant des précisions spécifiques au dossier.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés	5
1.1. Contexte et présentation du territoire	5
1.2. Présentation du projet	7
1.3. Enjeux environnementaux associés	7
2. Qualité de l'évaluation environnementale	7
2.1. Observations générales	7
2.2. État initial de l'environnement et diagnostic	8
2.3. Justification des choix, solutions de substitution	8
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées	9
2.5. Dispositif de suivi.....	10
3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....	10
3.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	10
3.2. Préservation, voire amélioration, du patrimoine naturel	11
3.2.1. Mesures de préservation des espaces agricoles participant à la biodiversité.....	11
3.2.2. Mesures de préservation ou de renforcement des milieux naturels terrestres, aquatiques et humides	11
3.3. Systèmes de traitement des eaux usées influant sur la qualité des milieux aquatiques.....	12
GLOSSAIRE	13

Synthèse de l'avis

Comblessac est une commune rurale de 671 habitants (données INSEE 2023), à l'ouest du département d'Ille-et-Vilaine, membre de Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Entre 1999 et 2012, sa population a progressé en moyenne de 2,8 % par an, mais depuis 2012 elle a connu un déclin, avec un taux d'évolution annuel moyen de - 0,4 % en 2023 (source : INSEE). La commune présente un patrimoine naturel remarquable, marqué par la présence de l'Aff, un cours d'eau intégré à la trame bleue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et une zone boisée classée comme réservoir régional de biodiversité inscrite à la trame verte de ce même schéma.

Le projet de carte communale porte sur la période 2025-2035 avec une croissance démographique envisagée à 0,6 % en moyenne par an, soit une augmentation, selon le dossier, de 43 habitants sur la période et la construction de 31 nouveaux logements. Il permet l'urbanisation en densification et en extension du centre-bourg.

Les enjeux environnementaux principaux du projet de carte communale identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la limitation de la consommation des sols et des espaces agro-naturels due à l'extension urbaine ;
- la préservation de la biodiversité ;
- l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques et la capacité du système d'assainissement des eaux usées à accueillir le projet de développement urbain au regard de la qualité du milieu récepteur.

La projection démographique retenue n'est pas cohérente avec la baisse observée depuis 2012. Il convient d'explorer des scénarios de croissance alternatifs et de justifier le choix retenu notamment en le restituant dans une échelle territoriale plus large que les limites communales.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le dossier dépassent les besoins identifiés, sans justification de ce dépassement. Cette approche ne s'inscrit pas dans une démarche de sobriété foncière, telle que définie par les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), qui imposent de limiter strictement l'ouverture à l'urbanisation aux besoins réels du territoire et de privilégier la densification des espaces déjà urbanisés. Les leviers mobilisables tels que la densification et la résorption des logements vacants ne sont pas suffisamment utilisés. Aucune mesure d'évitement ou de réduction pour l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles n'est présentée.

Enfin, les enjeux relatifs à la biodiversité se limitent à l'identification de la trame verte et bleue comme support de biodiversité en zones non constructibles. L'analyse n'est pas menée sur les zones constructibles et en particulier sur les sites ouverts à l'urbanisation en extension du bourg, alors même que ce sont les zones les plus susceptibles d'être impactées.

La principale recommandation de l'Ae est que la commune présente une réelle démarche d'évaluation des incidences, en s'appuyant sur plusieurs scénarios de développement cohérents avec les tendances démographiques récentes et les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, qui en découleront.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

Cette partie aborde le contexte territorial tel que l'Ae le perçoit, sans prise en compte du dossier présenté. Sauf mention contraire, les chiffres présentés dans cette partie sont des données Insee 2023.

Comblessac est une commune rurale située en Ile-et-Vilaine, à la frontière du Morbihan, qui appartient à la communauté de communes Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT)^a du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 3 décembre 2025¹, dans lequel elle est identifiée en tant que pôle de proximité². Elle est intégrée à l'aire d'attraction de la ville^b de Guer située dans le Morbihan.

La commune de Comblessac bénéficie d'un accès à la RN 24 (axe Rennes-Ploërmel) à 10 km. La voiture individuelle est le moyen de déplacement le plus utilisé. Les transports en commun (bus de la Région Bretagne BreizhGo) les plus proches se trouvent sur la commune de Guer, à 5 km.

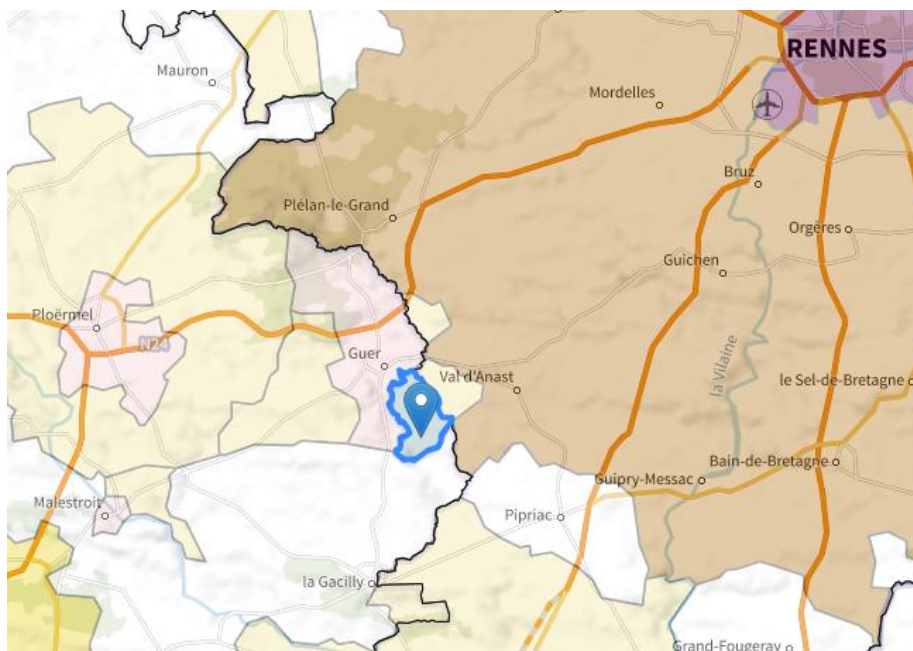


Figure 1 : Localisation de Comblessac (en bleu) et aires d'attraction des villes en 2020
(Source : GéoBretagne)

¹ Avis de la MRAe Bretagne du 21 mars 2025 sur le projet de révision du SCOT du pays des vallons de Vilaine (35)

² Selon la définition du SCoT, les pôles de proximité, formés des communes rurales du territoire, sont des lieux de vie de bassin, offrant des fonctions résidentielles, notamment, et bénéficiant de l'influence de la polarité centrale.

Au niveau du bourg, l'urbanisation s'est principalement développée en étoile à partir du centre ancien, le long des voies routières, laissant de nombreux espaces non urbanisés à l'arrière des habitations, et étendant le bourg au-delà d'un cercle de rayon de 300 m.

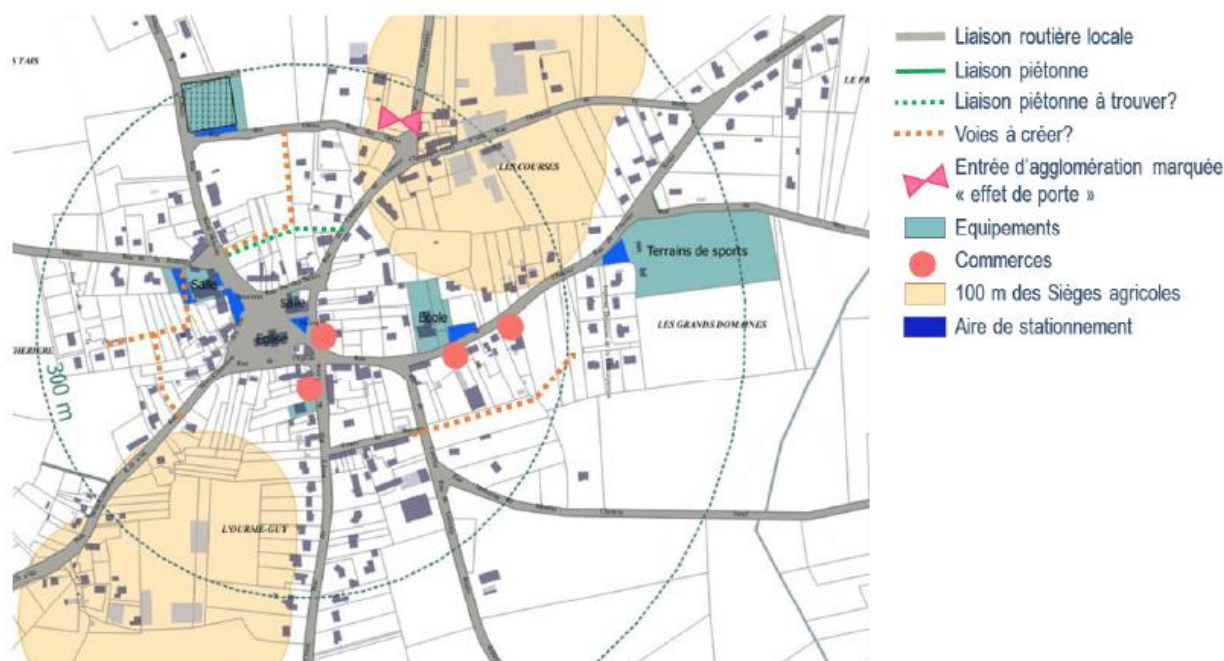


Figure 2 : Fond cadastral et traitement Cabinet URBA au niveau du bourg (source : dossier)

D'une superficie de 17,2 km², la commune compte 671 habitants pour 361 logements. La part des résidences principales est de 82,5 % et celle des logements vacants de 8,9 % (6,1% en 2017). Entre 2017 et 2023, le nombre de résidences secondaires a diminué (-11) tandis que celui des logements vacants a augmenté (+11). Les maisons individuelles représentent 98,6 % du parc de logements.

Au début des années 2000, la population de la commune a fortement augmenté, principalement grâce à un solde migratoire^c positif. Cependant, à partir de 2012 celui-ci devient négatif (- 0,8 % en moyenne par an), ralentissant la croissance démographique. Le solde naturel^d, bien que positif depuis les années 2000, connaît un déclin progressif : il passe de 0,8 % en 2012 à 0,4 % en 2023. Il en résulte un déclin démographique moyen annuel depuis 2012, avec un taux de croissance annuel moyen de - 0,4 % entre 2017 et 2023.

Le rythme de construction est en moyenne de 2,4 logements sur la période 2011 – 2017, puis d'un logement par an de 2017 à 2024 (source SITADEL).

La commune est incluse dans le bassin versant^e de l'Aff, cours d'eau identifié dans la trame bleue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)^f, annexé au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)^g. De qualité écologique moyenne (état 2019 confirmé en 2025), il a un objectif d'atteinte du bon état écologique^h à 2027 fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagneⁱ. Il est connecté à plusieurs sites protégés au titre de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF de type 1)³ situés en aval à la confluence de l'Oust avec l'Aff. Le réseau hydrographique de la commune est complété par de nombreux ruisseaux affluents de l'Aff. Le territoire communal comporte également une partie boisée identifiée en tant que réservoir régional de biodiversité.

Bien qu'aucun plan de prévention des risques (PPR) ne soit déployé sur le territoire de la commune et qu'elle ne soit pas identifiée comme territoire à risque d'inondation par le plan de gestion des risques d'inondation

³ Site Natura 2000 Marais de Vilaine (FR5300002) – ZNIEFF 530030171 Confluence Oust-Aff

(PGRI)⁴, les berges de l’Aff présentent des risques d’inondation⁴. À ce titre, quelques inondations⁵ ont conduit à un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle.

La commune est également située en zone à potentiel significatif pour le radon, nécessitant des mesures constructives particulières.

1.2. Présentation du projet

Ce paragraphe aborde le projet de la collectivité tel qu’il est présenté dans le dossier.

Une première procédure d’élaboration de carte communale, qui a fait l’objet d’un avis de l’Autorité environnementale en 2023⁶, n’a pas abouti. Le projet actuel, soumis à évaluation environnementale suite à la décision de l’autorité environnementale⁷, révisé à la baisse les besoins en logements de la commune, en cohérence avec les orientations du SCoT. Ce projet couvre la période 2025-2035.

La collectivité retient un taux de croissance démographique annuel de 0,6 %, en cohérence avec les prévisions du SCoT pour la période 2031-2040, soit une augmentation de 43 habitants d’ici 2035. Ce choix marque une révision à la baisse par rapport au projet de 2022 (+ 1,5 %, soit + 105 habitants).

Le projet prévoit la réalisation de 31 nouveaux logements, dont :

- 12 logements pour compenser le desserrement des ménages^k ;
- 19 logements pour accompagner la croissance démographique (+ 43 habitants).

Pour y parvenir, la commune envisage l’ouverture à l’urbanisation de 2,4 ha en extension du centre-bourg, avec :

- un rythme de production de 2 à 3 logements/an (contre 1 logement/an entre 2017 et 2024) ;
- une densité de 18 logements/ha, alignée sur les objectifs du SCoT 2025.

Le projet intègre trois logements en renouvellement urbain (soit 10 % du total), un taux inférieur à l’objectif du SCoT (20 % sur 2031-2040).

La commune envisage, au sein de la zone constructible du bourg, différents projets tels qu’une résidence senior et une maison d’assistantes maternelles. Plusieurs équipements collectifs, parcs ou jardins, identifiés comme à préserver, sont aussi inclus dans la zone constructible.

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la carte communale de Comblessac d’une part, et des sensibilités environnementales du territoire d’autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l’Ae, sont :

- la limitation de la consommation des sols et des espaces agro-naturels due à l’extension urbaine ;
- la préservation de la biodiversité ;
- l’amélioration de la qualité des milieux aquatiques et la capacité du système d’assainissement des eaux usées à accueillir le projet de développement urbain au regard de la qualité du milieu récepteur.

2. Qualité de l’évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le dossier est facile d’accès. Cependant, plusieurs incohérences et erreurs peuvent nuire à la compréhension

⁴ Source Atlas des Zones Inondables (AZI) de 2015 – Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 15 mars 2022 et en cours de révision.

⁵ Quatre arrêtés ont été pris depuis 1995, le dernier datant de janvier 2025.

⁶ [Avis de l’Autorité environnementale du 5 janvier 2023](#)

⁷ [Décision de la MRAe du 08 décembre 2025 dans le cadre de la demande n°006844/KK PP commune de Comblessac](#)

du projet par le public et altérer la fiabilité des analyses, en particulier des données et références obsolètes. Le dossier s'appuie sur des données INSEE de 2021, alors que des chiffres plus récents (au moins 2022) sont disponibles. De même, le fond cadastral n'est pas actualisé, ce qui peut induire des erreurs d'interprétation par rapport à la réalité du terrain (secteurs urbanisés au cours des 5 dernières années). Enfin, le dossier fait encore parfois référence au SCOT des Vallons de Vilaine dans sa version en révision, alors que ce dernier a été approuvé en décembre 2025.

L'évaluation environnementale de 15 pages fournie à l'Ae est quasi identique aux éléments apportés lors de la demande de soumission au cas par cas, laissant supposer que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas réellement été menée.

2.2. État initial de l'environnement et diagnostic

Le document traite l'ensemble des thématiques requises. Toutefois, certaines d'entre elles sont développées de manière plus approfondie tandis que d'autres font l'objet d'une présentation plus synthétique. Une attention particulière a notamment été accordée à la question de l'assainissement.

De même, les enjeux relatifs à la biodiversité se limitent à l'identification de la trame verte et bleue comme support de biodiversité en zones non constructibles. L'analyse n'est pas menée sur les zones constructibles et en particulier sur les sites ouverts à l'urbanisation en extension du bourg, alors même que ce sont les zones les plus susceptibles d'être impactées. Bien que les enjeux environnementaux semblent limités sur les zones qui sont destinées à être artificialisées, le dossier doit comporter un état initial précis de ces zones (zones humides¹, éléments de biodiversité, espaces bocagers et paysage, etc.).

L'Ae recommande de compléter l'état initial de l'environnement avec des inventaires détaillés (faune, flore, zones humides, etc.) sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation.

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le scénario de croissance démographique retenu de + 0,6 % par an sur la période 2025-2035 s'appuie sur les projections démographiques Omphale^m en Bretagne à l'horizon 2050⁸ prévues par l'Insee (+ 0,79 % pour la zone de Guichen) et les orientations du SCoT pour les pôles de proximité (+ 0,8 % par an sur la période 2021-2030, + 0,6 % par an sur la période 2031-2040). Toutefois, ce choix apparaît ambitieux au regard de la situation de Comblessac qui dispose d'un taux de croissance annuel moyen de - 0,4 % entre 2017 et 2023. La commune, située dans l'aire d'attraction de Guer (56) et en extrême limite de celle de Rennes, connaît une dynamique démographique plus faible que les communes directement intégrées à l'aire rennaise. Les projections de l'Insee (scénario central) pour le secteur de Guer tablent sur une croissance annuelle comprise entre 0,1 % et 0,3 %, soit un écart significatif avec le scénario retenu. La tendance récente (- 0,4 % par an entre 2017 et 2023) confirme par ailleurs un déficit d'attractivité.

L'Ae recommande d'explorer des scénarios de croissance alternatifs pour évaluer leur impact sur les besoins en logements et les équilibres territoriaux.

De plus, bien que le solde naturel (+ 0,4% par an entre 2017 et 2023) contribue à la croissance démographique, il ne suffit pas à justifier une augmentation des logements car il n'implique pas l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire mais un nombre d'habitants plus élevé par logement.

Le dossier indique que « d'après les données communales fournies, la commune ne compte que peu de logements vacants ». Pourtant, les données de l'Insee révèlent une tendance inverse avec 8,9 % de logements vacants en 2023 (contre 6,9 % en moyenne en Ille-et-Vilaine), en nette augmentation par rapport à 2017 (6,1 %). La réhabilitation du parc de logements anciens, telle que préconisée par le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne⁹, doit être étudiée et représenter une

⁸ [Étude Insee- « En 2050, la Bretagne compterait près de 260 000 habitants supplémentaires »](#)

⁹ Le PLH de la Communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne a été adopté le 13 mai 2019 ; il est en cours de révision.

alternative pertinente à la construction neuve. De même, le dossier n'évoque aucun secteur de rénovation urbaine, ni de possible changement de destination, alors qu'il classe en zone constructible une partie des bâtiments d'une ancienne exploitation agricole et que, compte-tenu de ses nombreux hameaux et bâtis dispersés, la commune compte sûrement un potentiel de production de logements par ces biais.

Le projet actuel recentre l'ouverture à l'urbanisation autour du centre-bourg, les lieux-dits existants sur la commune n'étant pas considérés comme des hameaux constitués définis par le SCoT.

Le dossier analyse les possibilités de densification du centre-bourg pour identifier les surfaces pouvant être mobilisées à court terme. La méthodologie retenue repose sur une analyse multicritère. Plusieurs sites répondent aux critères définis mais ne sont pas retenus, sans justification (par exemple le site n°14). Selon le dossier, une commission a été mise en place afin d'intégrer les perceptions locales : toutefois les arguments issus de cette commission ne sont pas cités dans le rapport de présentation. Les sites retenus ou écartés doivent être mieux justifiés, notamment s'ils répondent aux critères définis. Par ailleurs certains secteurs, bien que classés comme ouverts à la construction, ne sont pas identifiés comme « mobilisables », c'est-à-dire définis comme les zones potentielles d'urbanisation à court ou moyen terme et ceci sans justification. Cette discordance crée une ambiguïté qui nuit à la lisibilité du projet d'aménagement de la collectivité.

La commune a évalué un potentiel total de 36 logements répartis comme suit : « 26 logements réalisables dans les secteurs principaux identifiés dans le cadre de l'analyse de potentiel foncier » et « 10 logements réalisables en densification sur le reste de l'enveloppe constructible ». La différence entre « potentiel foncier » (création de nouveaux secteurs urbanisés) et « densification » (optimisation des espaces déjà constructibles) doit être explicitée. Le document actuel ne permet pas de distinguer visuellement les secteurs concernés par la densification de ceux ouverts à une urbanisation nouvelle. Une cartographie détaillée ou un code couleur serait nécessaire.

Le potentiel identifié de 36 logements (sans compter les changements de destination et les logements vacants) dépasse par ailleurs les besoins estimés (31 logements) pour la période couverte par la carte communale. Ce projet ne respecte pas le principe de sobriété foncière, qui impose de limiter strictement l'artificialisation des sols au regard des besoins réels du territoire.

L'Ae recommande d'étudier précisément les possibilités de densification, de réhabilitation, de changement de destination et de résorption de la vacance dans le bourg de Comblessac, et de mettre en place des actions dans ce sens prioritairement à l'extension urbaine.

L'absence, dans le dossier, de propositions de solutions alternatives ne permet pas par ailleurs de garantir que le choix réalisé par la collectivité est le meilleur, notamment d'un point de vue environnemental. En effet, le dossier ne présente aucune option alternative pour le choix des sites d'extension.

L'Ae recommande de présenter des options alternatives pour la localisation des nouvelles zones constructibles et de comparer ces solutions alternatives avec le projet retenu, notamment du point de vue de leurs effets sur l'environnement.

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

L'analyse présentée dans le dossier ne permet pas d'évaluer correctement les incidences du projet de la commune sur l'environnement, notamment la préservation des espaces agricoles abordée de manière trop succincte. Certains éléments semblent même erronés. Ainsi, il est indiqué que « *Le modèle d'urbanisme promu par le projet de carte communale aura une incidence favorable sur la qualité de l'air, le climat et sur la consommation d'énergie* ». La construction de nouvelles habitations ne peut avoir d'incidence positive à ce titre, puisqu'elle entraînera une consommation supplémentaire d'énergie et des sols.

L'analyse des incidences n'est pas menée à terme et le projet présente des incidences notables qui n'ont pas fait l'objet de mesures d'évitement ou de réduction.

Le dossier doit donc être impérativement revu et complété avec une réelle démarche d'évaluation environnementale, et présenter les mesures ERC qui en découlent.

L'Ae recommande de présenter une réelle démarche d'évaluation des incidences, en s'appuyant sur plusieurs scénarios de développement cohérents avec les tendances démographiques récentes et les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, qui en découleront.

2.5. Dispositif de suivi

L'évaluation environnementale propose une liste de 14 indicateurs de suivi couvrant les thématiques environnementales : agriculture, assainissement, risque, énergie renouvelable et urbanisation.

Toutefois, aucune précision n'est apportée sur les méthodes de calcul et les sources utilisées, et aucun objectif, qu'il soit quantitatif ou qualitatif, n'est associé aux indicateurs.

L'indicateur « nombre de logements produits » doit être précisé en distinguant notamment les logements neufs des réhabilitations et en évaluant la consommation foncière par logement. L'ajout d'un indicateur sur l'évolution du logement vacant serait par ailleurs pertinent.

Ce dispositif ne permettra pas de s'assurer de l'atteinte ou non des objectifs fixés. Ainsi, **l'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée**, notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au PLU en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement, non traitées par les mesures actuellement retenues.

L'Ae recommande de reprendre le dispositif de suivi, d'associer à chaque indicateur des valeurs cibles (objectifs quantitatifs ou qualitatifs) et un échancier de suivi, afin de permettre une évaluation objective de sa mise en œuvre. Ce dispositif de suivi doit permettre de déclencher des actions correctives si les objectifs ne sont pas atteints.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet

3.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'enveloppe foncière définie par le SCOT pour la période 2021-2031 est de 1,3 ha mobilisable pour la commune de Comblessac. Pour la période 2031 à 2041, le SCOT prévoit une réduction de 46 % par rapport à la période précédente, soit 0,7 ha (réservé aux projets d'habitats ou d'équipements). De 2021 à 2041, l'enveloppe totale définie par le SCOT est donc de 2 ha (1,3 ha + 0,7 ha).

Le projet de carte communale prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 2,39 ha. Il excède donc de 0,39 hectare l'enveloppe foncière maximale fixée par le SCOT pour la période 2021-2041.

Parmi les huit secteurs ouverts à l'urbanisation, deux parcelles agricoles représentent une surface cumulée de 1,14 ha.

Le dossier prévoit la production de 31 logements, avec une densité cible de 18 logements par hectare. Cela correspond à un besoin foncier théorique de 1,7 hectare. Or le projet de carte communale propose d'ouvrir 2,39 hectares à l'urbanisation, dont 0,273 hectare déjà consommé entre 2021 et 2025 et 2,1 hectares restant disponibles pour la période 2025-2035. Avec 31 logements prévus sur 2,1 hectares, la densité réelle s'élève à 15 logements par hectare, en deçà des objectifs du SCOT (18 logements par ha sur la période 2021-2031 et 22 logements par ha sur la période 2031-2041). L'Ae soulignait déjà dans son avis de 2025 sur la révision du SCOT que la faible densité favorise le développement de l'habitat pavillonnaire et la banalisation du paysage. De plus, il convient de rappeler qu'une carte communale, ne comprenant pas de règlement ni d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), ne peut imposer de densité minimale à partir du moment où la commune n'a pas la maîtrise foncière.

Le dossier met en avant une réduction significative de la consommation d'espaces par rapport aux tendances passées. Si cette évolution est à saluer, elle se limite cependant à une conformité aux objectifs fixés par le

SCoT et aux enveloppes maximales allouées. Pour s'inscrire pleinement dans les exigences de sobriété foncière portées par la Loi Climat et Résilience et par les stratégies régionales de réduction de l'artificialisation, le projet doit réévaluer ses besoins réels en logements et en foncier et minimiser l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Les enveloppes foncières définies par le SCoT constituent des plafonds maximaux et ne sauraient être considérées comme des droits à consommer.

L'Ae recommande de mobiliser les leviers disponibles pour limiter la consommation d'espace en ajustant les surfaces constructibles aux besoins réels en foncier et en cohérence avec les objectifs du SCoT.

3.2. Préservation, voire amélioration, du patrimoine naturel

3.2.1. Mesures de préservation des espaces agricoles participant à la biodiversité

Le projet de carte communale prévoit d'ouvrir 1,14 ha de terres agricoles à l'urbanisation. Toutefois, cette artificialisation n'est pas suffisamment justifiée dans le dossier. Conformément aux objectifs nationaux de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), et dans le cadre de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)¹⁰, il est essentiel de privilégier les solutions alternatives avant toute ouverture de nouvelles zones. Ainsi, la densification du tissu urbain existant et l'utilisation des logements vacants doivent être explorées et priorisées pour répondre aux besoins démographiques et fonciers de la commune.

L'Ae recommande de présenter une analyse comparative des scénarios (densification versus ouverture de terres agricoles) démontrant que toutes les alternatives ont été étudiées et que l'ouverture proposée constitue la seule solution, en cohérence avec le principe de sobriété foncière.

3.2.2. Mesures de préservation ou de renforcement des milieux naturels terrestres, aquatiques et humides

Le projet de carte communale intègre un inventaire des éléments du patrimoine naturel à protéger¹⁰, approuvé en 2023 et annexé au plan de zonage, tous ces éléments étant situés en dehors des zones constructibles. Il vise la préservation des composantes de la trame verte et bleue (haies, espaces boisés et zones humides) en soumettant à déclaration préalable « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément [...] présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique »¹¹.

L'analyse des capacités de densification du centre-bourg met en évidence des éléments de patrimoine naturel à préserver, tels que des jardins ou des parcs présentant un intérêt paysager, actuellement situés dans des secteurs ouverts à la construction. Pour garantir leur protection, il est préconisé de les exclure des zones constructibles et de les intégrer dans l'inventaire précédemment cité, en s'appuyant sur une analyse écologique détaillée pour justifier cette décision.

L'Ae recommande d'élargir l'inventaire des éléments du patrimoine naturel à protéger à l'ensemble de la zone constructible en y incluant les parcs et jardins d'intérêt paysager.

¹⁰ En application de l'article L. 111-22 du code de l'urbanisme.

¹¹ En application de l'article [R. 421-23](#) du code de l'urbanisme.

3.3. Systèmes de traitement des eaux usées influant sur la qualité des milieux aquatiques

La commune de Comblessac est équipée d'une station de traitement des eaux usées (STEU) située au sud-ouest du centre-bourg. En 2024, celle-ci est classée conforme (en équipement et en performance) au regard de la réglementation. La station est dimensionnée pour pouvoir traiter 320 EH^o. La charge maximale en entrée en 2024 est de 260 EH (soit 81 % de sa capacité nominale)¹².

Le projet de carte communale évalue une augmentation de 43 habitants dans des secteurs couverts par le réseau d'assainissement collectif sur la période 2025-2035, augmentant la charge maximale en entrée à 303 EH soit 95 % de sa capacité nominale.

Selon le dossier, un schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées a été réalisé par la commune en 2025. Selon celui-ci, « *les résultats sur les charges hydrauliques indiquent que la station d'épuration est proche de sa capacité maximale, notamment en période de nappe haute* ». Le schéma préconise donc des travaux de réduction des eaux parasites^p pour diminuer la charge hydraulique entrante ainsi que des travaux de renouvellement ou de réhabilitation des réseaux d'assainissement.

La STEU utilise un lagunage naturel^q, avec pour exutoire le ruisseau de la Rozerais, affluent de l'Aff. Le SDAGE Loire-Bretagne impose l'atteinte du bon état écologique de l'Aff d'ici 2027 (échéance à 5 ans), alors que son état actuel reste moyen. Bien que les zones sensibles à enjeux « biodiversité » soient situées en aval du territoire communal, leur préservation dépend directement de la qualité des rejets en amont.

La commune devra veiller à ce que cette filière de traitement soit pleinement opérationnelle avant tout développement de l'urbanisation pour éviter toute dégradation du milieu récepteur¹³.

Pour la MRAe de Bretagne,
par délégation,

Signé

Audrey JOLY

¹² [Source Portail de l'assainissement collectif](#)

¹³ *Confirmé par une jurisprudence récente de la cour administrative d'appel de Toulouse, 4^e chambre, 25/04/2024, n°22TL00636 <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000049478820> (point 70).*

GLOSSAIRE

- a **Schéma de cohérence territoriale (SCoT)** : document d'urbanisme fixant les grandes orientations de développement d'un territoire.
- b **Aire d'attraction des villes (Insee)** : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.
- c **Solde migratoire** : variation de la population sur un territoire, résultant de la différence entre le nombre de personnes qui y sont entrées et le nombre de personnes qui en sont sorties.
- d **Solde naturel** : variation de la population sur un territoire, résultant de la différence entre le nombre de naissances et celui des décès.
- e **Bassin versant** : zone géographique où toutes les eaux, de surface et souterraines, convergent vers un même exutoire, comme un cours d'eau, un lac ou la mer.
- f **Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** : en Bretagne il est annexé au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et présente les corridors et les cœurs de biodiversité au niveau régional.
- g **Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** : celui de Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021 et modifié le 17 avril 2024. Pour aller plus loin : <https://www.bretagne.bzh/actions/grands-projets/breizhcop/sraddet/>.
- h **État écologique d'un cours d'eau** : détermination de la qualité écologique au regard des objectifs de la [directive-cadre sur l'eau](#) (DCE).
- i **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027** : approuvé le 18 mars 2022. Pour aller plus loin : <https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/home.html>
- j **Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)** : fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondation, et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI).
- k **Desserrement des ménages** : diminution du nombre moyen de personnes par ménage.
- l **Zone humide** : terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ([article L. 211-1, 1° du code de l'environnement](#)).
- m **Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves)** : application de l'Insee qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.
- n **Zéro artificialisation nette (ZAN)** : la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne modifié le 17 avril 2024 fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050 et des objectifs intermédiaires.
- o **Équivalent-habitant (EH)** : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité de traitement d'une station de traitement des eaux usées.
- p **Eaux parasites** : infiltrations indésirables dans les réseaux d'eaux usées, dues à des défauts d'étanchéité ou des mauvais raccordements.
- q **Lagunage naturel** : système d'épuration de l'eau imitant les processus présents dans les marais et les zones humides.