



**VALLONS  
DE VILAINÉ**  
SYNDICAT MIXTE

**Avis du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine  
sur le projet d'élaboration de la carte communale de  
Comblessac (35330)**

Délibération n°2025/013

Avis n°2025/013 du 12/11/2025

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

**Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine**, constitué conformément aux dispositions de l'article L. 5711-1 du Code général des collectivités territoriales, est compétent en matière de **planification stratégique territoriale**. À ce titre, il est chargé de l'élaboration, de l'approbation, de la mise en œuvre, du suivi et de la révision du **Schéma de cohérence territoriale (SCoT)**, conformément aux articles L. 141-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En sa qualité de **personne publique associée**, le Syndicat mixte participe à l'élaboration, à la modification ou à la révision des documents d'urbanisme locaux et des principaux documents de planification sectorielle, notamment :

- Les **plans locaux d'urbanisme (PLU) et PLU intercommunaux (PLUi)** ;
- Les **cartes communales** ;
- Les **programmes locaux de l'habitat (PLH)** ;
- Les **plans de mobilité (ex-plans de déplacements urbains)** ;
- **Ainsi que tout autre document ou programme soumis à compatibilité avec le SCoT, en application du Code de l'urbanisme ou de dispositions législatives ou réglementaires spécifiques**, ou pour lesquels le Syndicat mixte est **expressément sollicité pour avis**, y compris en dehors de ces cas de saisine obligatoires.

En outre, le Syndicat mixte intervient dans le champ des autorisations d'urbanisme ou d'aménagement, notamment à travers sa représentation au sein de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

**Dans ce cadre, les avis rendus par le Syndicat mixte peuvent être :**

- **Favorable** ;
- **Favorable avec réserve(s)** : le Syndicat mixte émet un avis favorable, sous condition de la levée des réserves émises ;
- **Défavorable**.

À défaut d'avoir pu rendre un avis dans le délai imparti prévu par la loi, l'avis du Syndicat mixte est réputé **tacite et favorable**.

Les remarques du Syndicat mixte sont hiérarchisées selon trois niveaux :

- **Réserve** : elles peuvent concerner :
  - Des demandes pour lesquelles le Syndicat mixte souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable ;
  - Des demandes liées au respect d'une législation ou réglementation applicable au plan ou programme.
- **Remarque** : le Syndicat mixte recommande une meilleure prise en compte de certaines orientations ou objectifs, à titre complémentaire.
- **Observation** : le Syndicat mixte propose certaines corrections ou compléments visant à améliorer la qualité du plan ou programme (corrections rédactionnelles, erreurs de calcul, complétude des données, erreurs matérielles, ou suggestions d'ajouts).

# Avis détaillé

## 1. Contexte de l'élaboration de la carte communale

La commune de Comblessac a engagé l'élaboration d'une nouvelle carte communale afin de se doter d'un document d'urbanisme permettant de délimiter les secteurs constructibles et de maîtriser le développement du territoire.

Ce projet intervient après un premier projet de carte communale dont l'approbation avait été refusée par le préfet en octobre 2023, motivé notamment par des **insuffisances dans la justification des capacités de traitement des eaux usées** au regard des perspectives de développement prévues.

Le présent projet, révisé et complété, vise à répondre à ces observations et à assurer la **compatibilité du document avec les documents de planification supra-communaux**, en particulier le **SCoT des Vallons de Vilaine**, ainsi qu'avec les objectifs de **sobriété foncière et de préservation des espaces agricoles et naturels**.

## 2. Contenu et portée de la carte communale

La **carte communale** est un document d'urbanisme simplifié, destiné aux communes ne disposant pas d'un plan local d'urbanisme (PLU). Elle a pour objet principal de **délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées** et ceux où elles ne le sont pas.

Elle se compose :

- D'un **rapport de présentation**, qui expose le diagnostic territorial, les choix d'aménagement et les justifications au regard des documents de planification supérieurs ;
- D'un ou plusieurs **documents graphiques** délimitant les zones constructibles et non constructibles ;
- Et d'un **recueil des servitudes d'utilité publique** applicables au territoire communal.

La carte communale peut :

- Permettre la **construction dans les secteurs déjà urbanisés** ou dans des zones nouvelles, sous réserve de leur cohérence avec l'environnement et les capacités d'équipement existantes ;
- **Réserver des secteurs pour des activités spécifiques**, notamment celles incompatibles avec le voisinage immédiat de l'habitat ;
- Autoriser certaines interventions limitées en zones non constructibles (adaptations ou extensions de bâtiments existants, constructions liées à l'agriculture, à la foresterie ou aux équipements collectifs).

En revanche, contrairement à un PLU, la carte communale **ne fixe pas de règlement détaillé** : elle ne détermine pas les types de constructions autorisées, les densités, les hauteurs, les reculs ou les prescriptions architecturales. Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, ce sont donc les **règles du Règlement national d'urbanisme (RNU)** qui s'appliquent.

Enfin, une fois approuvée, la carte communale devient **opposable aux autorisations d'urbanisme** et confère au **maire** la compétence pour instruire et délivrer les permis de construire et autres autorisations au nom de la commune.

### 3. Présentation du projet de carte communale

#### a. Objectifs et principes d'aménagement

Le projet de carte communale de **Comblessac** vise à encadrer le développement de la commune sur la période entre 2025 et 2035 et s'articule autour de cinq grandes orientations :



Les principaux objectifs identifiés par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine sont les suivants :

- **Accompagner une évolution démographique modérée**, estimée à 43 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 (743 habitants en 2035) ;
- **Prévoir la réalisation d'environ 36 logements neufs**, dont 26 logements en extension et 10 en densification ;
- **Limiter la consommation foncière à 2 hectares sur la période entre 2021 et 2035** ;
- **Concentrer l'urbanisation dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif**, afin d'assurer la compatibilité du projet avec la capacité de la station d'épuration communale ;
- **Maintenir les hameaux existants en zone non constructible**, à l'exception des projets autorisés par le Règlement national d'urbanisme (adaptation, extension ou changement de destination de bâtiments existants).

Ces choix visent à **recentrer le développement sur le bourg** sans création de nouveaux écarts à l'urbanisation, tout en préservant les espaces agricoles, naturels et paysagers qui structurent le territoire.

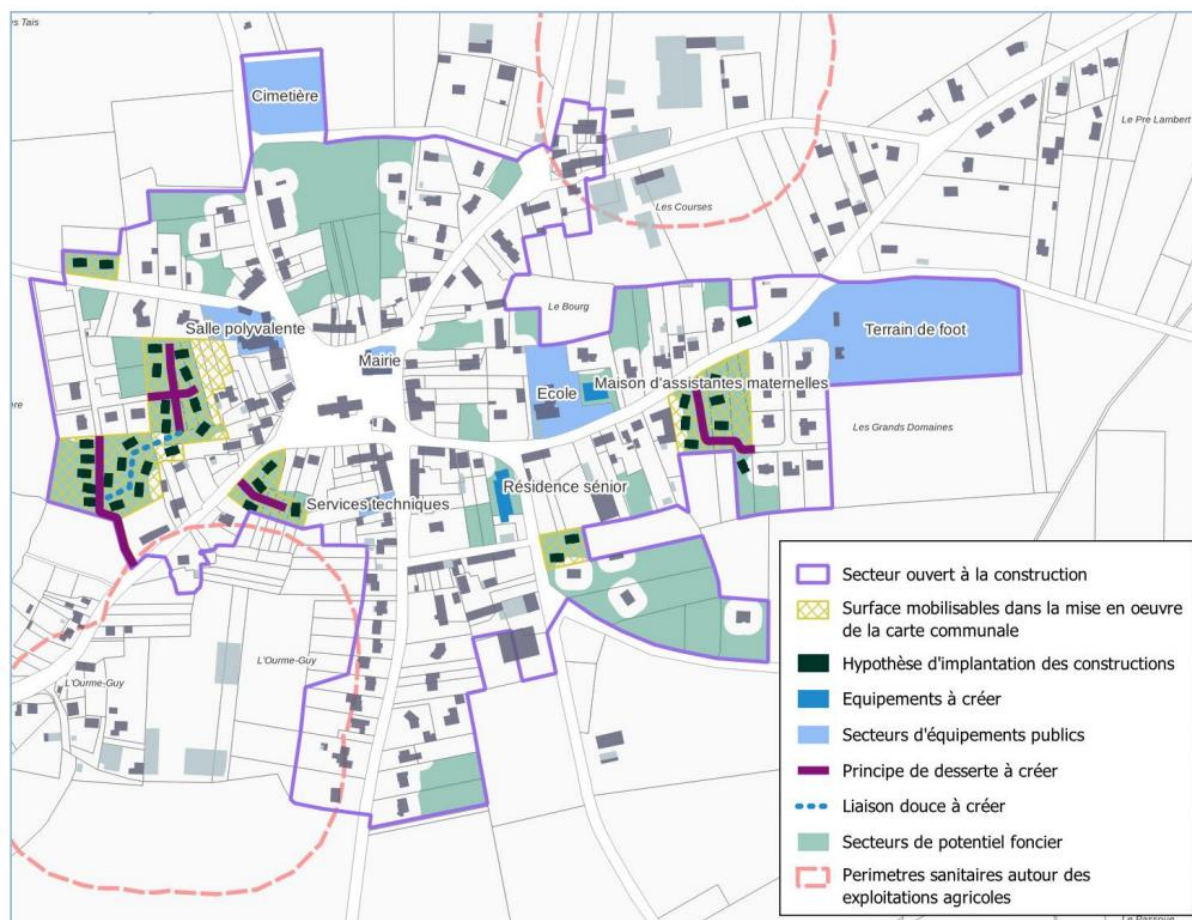
Le projet prend en compte les remarques formulées lors du **refus préfectoral du 2 octobre 2023**, notamment la nécessité de démontrer la compatibilité du développement envisagé avec la **capacité de traitement des eaux usées**. Le dimensionnement actuel de la station d'épuration de type lagunage naturel permet d'absorber l'ensemble des besoins générés par le projet.

## b. Organisation spatiale du développement

Le projet de carte communale de **Comblessac** repose sur une organisation spatiale centrée sur le **bourg**. Aucun nouveau hameau ni écart n'est identifié comme secteur constructible.

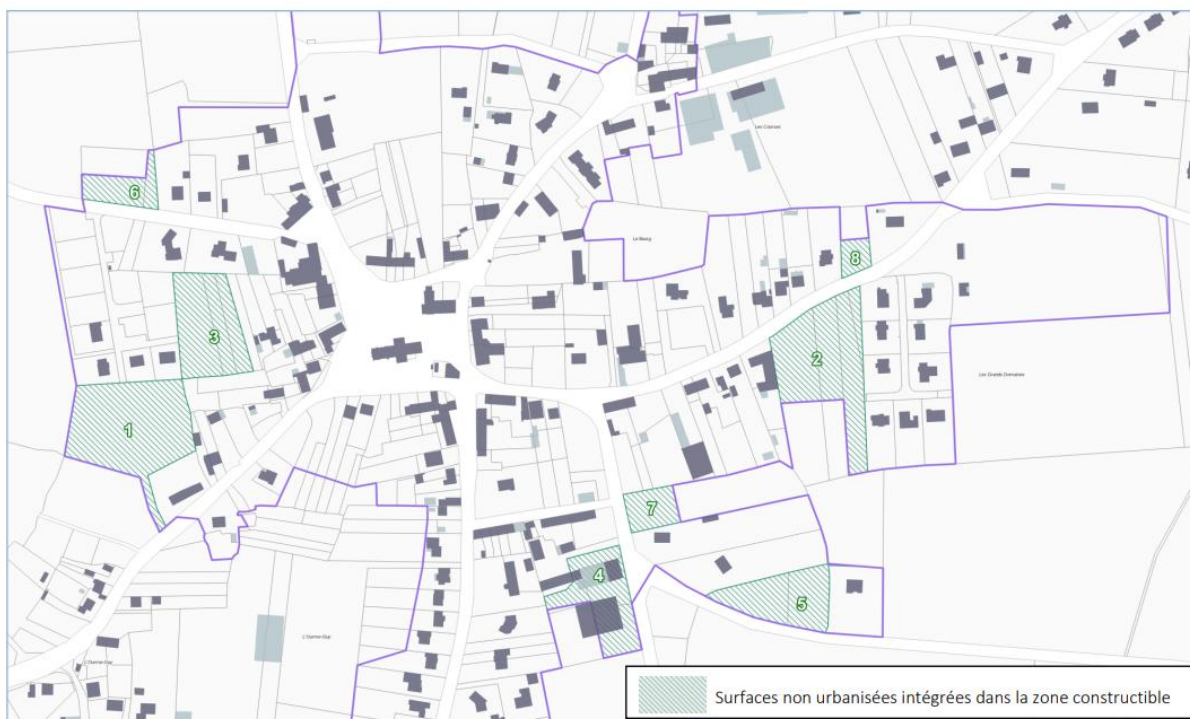
Le document distingue :

- **Le secteur ouvert à la construction**, qui constituent le périmètre d'accueil des nouvelles constructions ;
- **Le secteur non ouvert à la construction**, notamment les zones naturelles et agricoles, autour de l'Aff, des zones humides et des boisements recensés.



*Schéma d'hypothèse d'implantation des constructions dans le centre-bourg au cours de l'application de la carte communale.*

L'ouverture à l'urbanisation est limitée à une superficie totale d'environ **2 hectares** pour la période 2021–2035, ce qui correspond à la trajectoire fixée par le **SCoT des Vallons de Vilaine** (1,3 ha entre 2021–2030 et 0,8 ha entre 2031–2040). La densité moyenne retenue pour les nouvelles opérations est de **18 logements par hectare**.



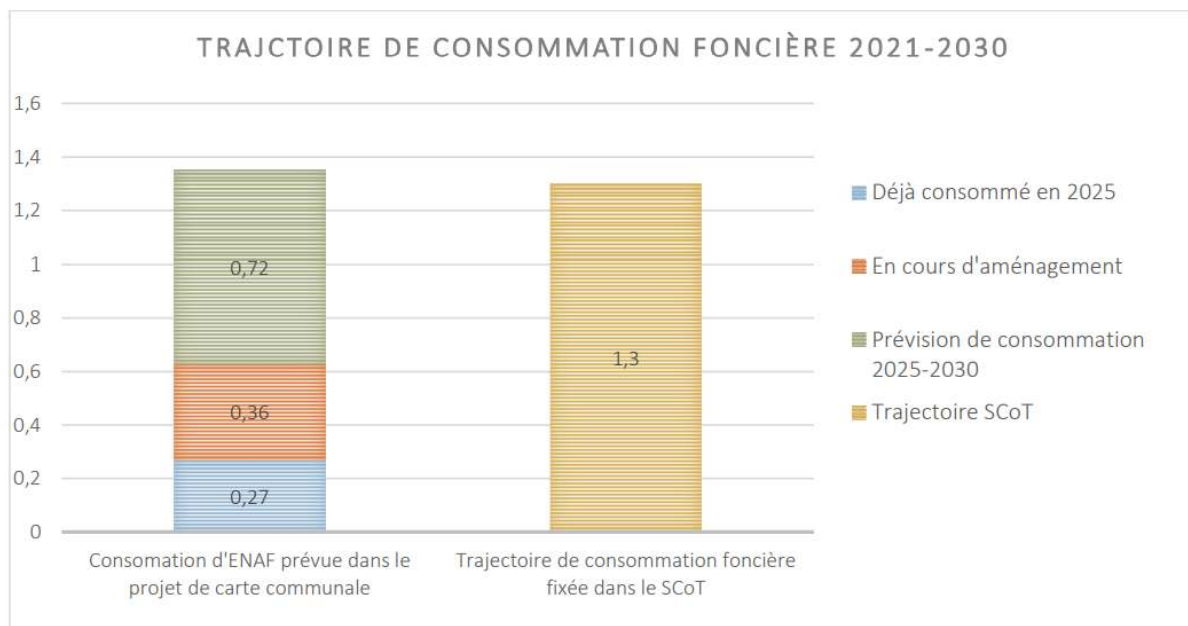
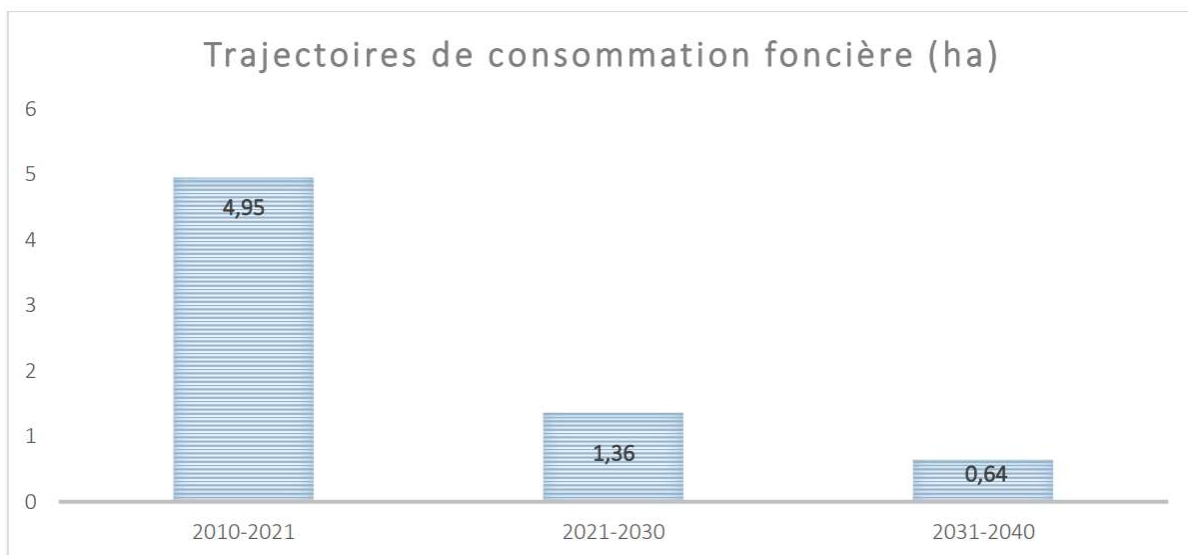
Localisation des secteurs non urbanisés selon le MOS intégrés dans la zone constructible de la carte communale.

Secteur	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Surf. déjà urbanisée en 2025	Nature de la parcelle	Echéance prévisionnelle d'urbanisation
1	5965		Agricole	Phase 2025-2030
2	5487	1330	Agricole	Phase 2031-2040 pour 900 m <sup>2</sup> (partie sud-est)
3	3639		Friche	Aménagement en cours
4	3007		Anciens bâtiments agricoles	Phase 2031-2040
5	2829	1400	Friche	Phase 2031-2040
6	1305		Prairie	Phase 2025-2030
7	1099		Friche	Phase 2031-2040
8	551		Friche	Aménagement à plus long terme
<b>Total</b>	<b>23882</b>	<b>2730</b>		

Echéancier estimatif de consommation foncière des secteurs à urbaniser.

Sur la période 2021-2030, la trajectoire prévisionnelle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permet d'anticiper :

- 2730 m<sup>2</sup> déjà consommés en 2025 ;
- 3639 m<sup>2</sup> en cours d'aménagement ;
- 7270 m<sup>2</sup> de surfaces urbanisées entre 2025 et 2030.



Aucune **zone d'activité économique** nouvelle n'est prévue. Le projet permet uniquement la consolidation ou l'évolution ponctuelle d'activités existantes situées dans le bourg ou en périphérie immédiate.

Les **secteurs exposés aux risques** identifiés dans l'Atlas des zones inondables et les espaces présentant des **contraintes environnementales fortes** (zones humides, boisements, haies) sont classés en zone non constructible.

**La consommation foncière projetée (2 ha sur 2021–2035) et la croissance démographique estimée (+0,6 % par an, soit environ 40 à 45 habitants supplémentaires à l'horizon 2035) sont compatibles avec les orientations et la trajectoire du SCoT arrêté des Vallons de Vilaine.**



Carte communale de la  
commune de Comblessac

Inventaire des éléments de  
patrimoine

1/7000ème

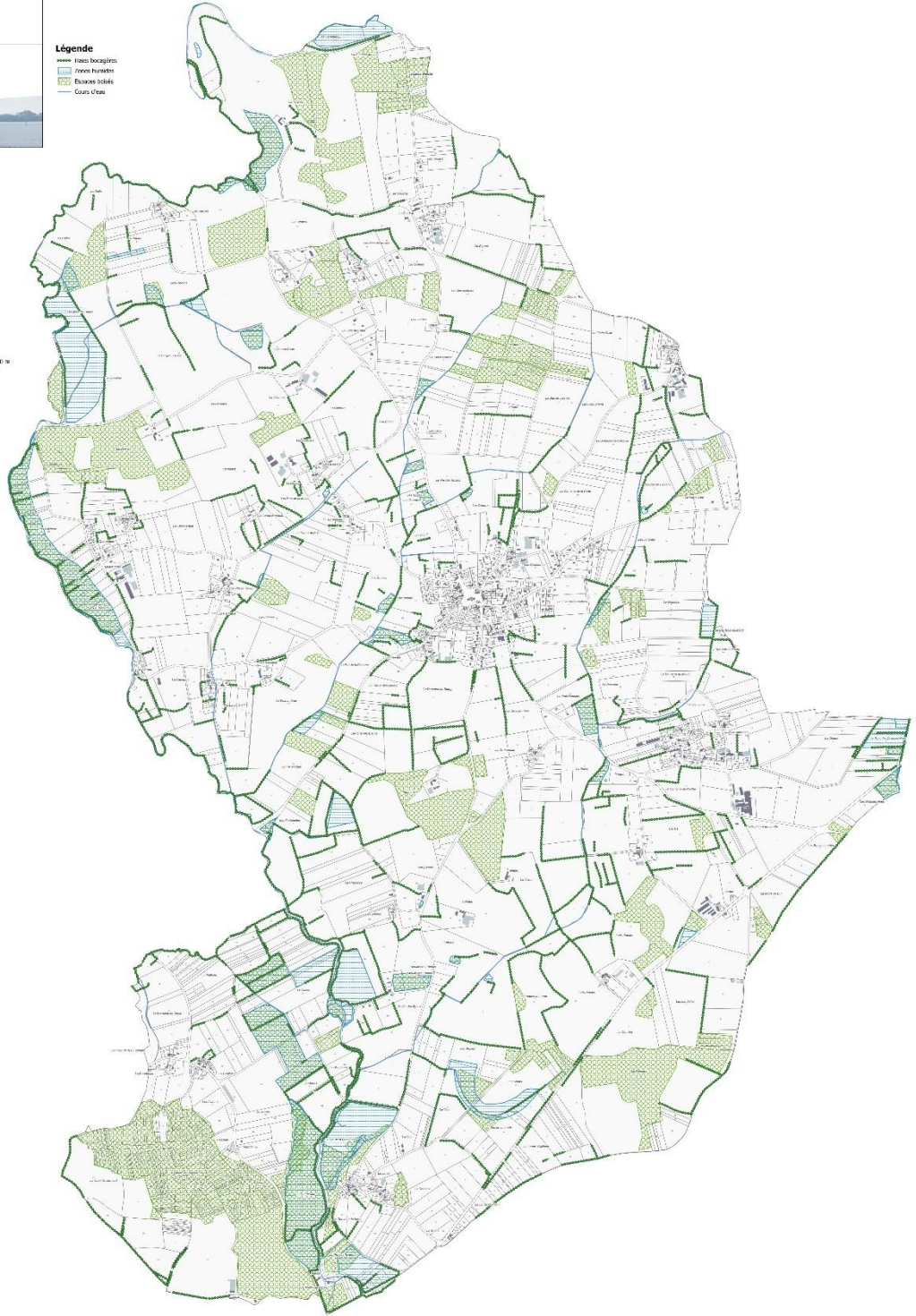
Inventaire approuvé par délibération n°2023-058 du 31 juillet 2023



**Légende**  
- Zones protégées  
- Zones humides  
- Espaces boisés  
- Cours d'eau



0 500 1 000 m



### **c. Capacités d'accueil et équipements**

Le projet de carte communale de Comblessac s'appuie sur les **capacités d'accueil existantes**, notamment en matière de réseaux, d'assainissement et d'accès aux services.

Le développement résidentiel envisagé dans le cadre du projet, tel que présenté dans la partie précédente, reste d'ampleur limitée et compatible avec les infrastructures communales actuelles. Les nouveaux secteurs constructibles sont localisés en continuité directe du bourg, à proximité immédiate des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, ainsi que des principaux équipements communaux (mairie, école, salle communale).

L'assainissement collectif dessert le bourg et ses extensions immédiates. La commune dispose d'une station d'épuration de type lagunage naturel, mise en service en 2003, d'une capacité nominale de 320 équivalents-habitants. Les suivis réalisés en 2022 et 2024 dans le cadre de la réalisation du schéma directeur d'assainissement indiquent un taux de charge compris entre 23 % et 35 % de la capacité totale. L'augmentation de population envisagée par la carte communale pourrait porter cette charge à environ 50 % à l'horizon 2035, sans nécessiter d'extension de l'équipement. Les secteurs non raccordés relèvent du Service public d'assainissement non collectif (SPANC), géré par Vallons de Haute Bretagne Communauté.

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat intercommunal des Bruyères, en délégation à la SAUR. D'après le schéma départemental du SMG Eau 35, les capacités de production et de distribution restent excédentaires à l'horizon 2040. Les besoins induits par le développement résidentiel prévu peuvent donc être absorbés sans difficulté par les installations existantes.

**En conclusion, les capacités d'accueil du territoire apparaissent suffisantes pour accompagner la mise en œuvre du projet de carte communale sans création d'infrastructures nouvelles ni investissements lourds. Le projet est ainsi compatible avec les capacités existantes et les orientations du SCoT arrêté des Vallons de Vilaine.**

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU SYNDICAL

Séance du 12 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le douze novembre deux mille vingt-cinq à seize heures trente minutes, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

**Présents :** Pierre-Yves REBOUX, Didier LE CHENECHAL, Joël GARCIA, Nadine DREAN, Madeleine GUILLONNET, Jacqueline SOLLIER, Frédéric MARTIN

**Absents/excusés :** Norbert SAULNIER, Isabelle THEPAUT, Éric BOURASSEAU, Philippe SALAUN, Yves THEBAULT

**Secrétaire de séance :** Madeleine GUILLONNET

Nombre de délégués : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ en exercice : 12</li><li>▪ présents : 7</li><li>▪ votants : 7</li><li>▪ absents/excusés : 5</li></ul>	<b>2025/013 – Avis carte communale de Comblessac</b>
--	--

**Le Bureau du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine,**

**VU** les articles L.131-4 et R.142-1 du Code de l'urbanisme ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 30 juin 2017 autorisant la modification des statuts du Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine, en vue de l'actualisation de son périmètre suite à la modification de la carte intercommunale au 1er janvier 2017 ;

**VU** la délibération n°2019/001 du 21 février 2019 approuvant le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine ;

**VU** la délibération n°2023/011 du 22 mars 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine ;

**VU** la délibération n°2020/015 du 7 octobre 2020 déléguant au Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine l'autorité pour prononcer des avis relatifs à l'élaboration, la modification ou la révision, simplifiée ou générale, des Plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales ;

**Considérant** la transmission du courriel et du dossier d'élaboration de la carte communale reçus le 8 octobre 2025, par lesquels le maire de Comblessac sollicite l'avis du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine ;

**Considérant** les objectifs poursuivis par l'élaboration de la carte communale de Comblessac ;

**Considérant** l'examen de l'ensemble des pièces constitutives du dossier relatif à l'élaboration de la carte communale de Comblessac ;

L'assemblée délibérante, après en avoir délibéré, décide :

- **D'ÉMETTRE** un AVIS FAVORABLE à l'élaboration de la carte communale de Comblessac ;
- **DE NOTIFIER** la présente décision au Maire de la Commune de Comblessac ;
- **DE TRANSMETTRE** la présente décision à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine

**ADOPTÉ :**

- **7** voix **POUR**
- **0** voix **CONTRE**
- **0** **ABSENTION**

*Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le  
Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.*

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pierre-Yves REBOUX



SYNDICAT MIXTE  
DES VALLONS DE VILAINE  
12 rue Blaise Pascal  
ZA La Lande Rose  
35580 GUICHEN

