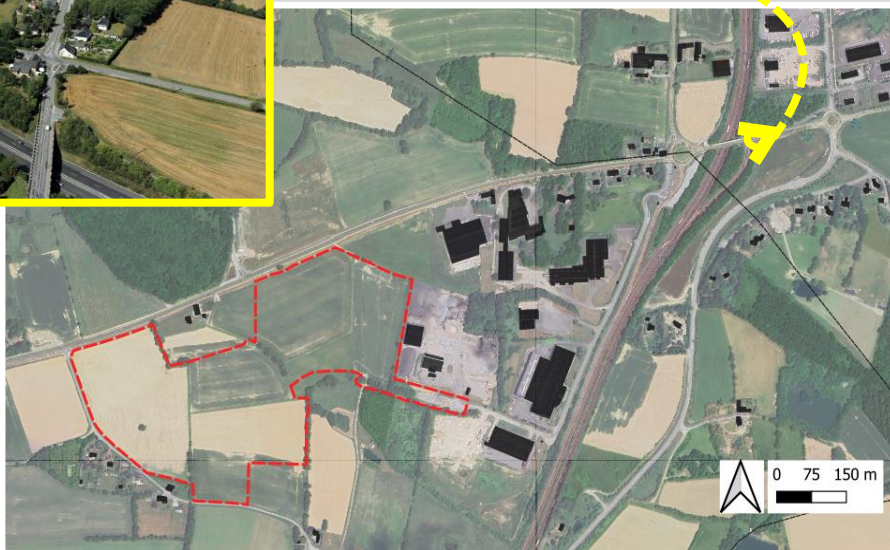


Résumé non-technique de l'étude d'impact valant rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes

menée dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes



Vallons
de Haute
Bretagne
COMMUNAUTÉ

ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Adepe

bdcc
BOURG-DES-COMPTES

SNC DES NOËS

Novembre 2025

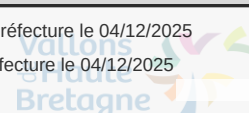


ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE



Cette opération est menée sous la maîtrise d'ouvrage de :

Nom du demandeur		Vallons de Haute Bretagne Communauté
Représenté par	Monsieur Le Président	
Suivi du dossier	Madame Urbain	
Adresse	Parc d'activités des Landes – 12 rue Blaise Pascal- Guichen	
Téléphone	02 99 57 03 80	

Concessionnaire de l'aménagement :

Nom du demandeur		SNC des Noës
Représenté par	Monsieur Dabireau	SNC DES NOËS
Adresse	Centre d'Affaires Espace Performance - 35 760 Saint-Gregoire	
Téléphone	02 99 23 16 46	

Auteur principal de l'étude		ADEPE - Urbaniste, Paysage & Environnement
Principales missions :		Mise en forme du dossier, diagnostic multicritères, présentation du projet, impacts et mesures ERC
Représenté par	Jacques POTTIER - Formation Supérieure en Gestion et Protection de l'Espace Rural & BTS Gestion et Maitrise de l'Eau - Supervision & cartographie & rédaction, présentation et mesures.	
	Vincent DERVAL – Formation Supérieure en Biologie Ecologie Evolution & Licence Science de la Vie et de la Terre - Cartographie & rédaction du diagnostic,	
Adresse	26, Avenue Henri Fréville - 35200 Rennes	
Téléphone	02 99 83 06 20	

Autres intervenants ou études ayant servis à l'élaboration du dossier :	
EF etudes	Auteur de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC du Mafay intégrant des expertises (2021)
Vallons de Haute Bretagne Communauté	Etude d'optimisation de la densité
EXOCETH	Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables
2 LM	Etude VRD – dossier de création
TERRALTO – Chambres d'agriculture d'Ille et vilaine	Auteur de l'étude d'évitement, Réduction Compensation agricole
Sérot écologue	Actualisation des expertises écologiques
Cabinet GAC	Analyse socioéconomique de la Communauté de Communes Vallons de Haute Bretagne Communauté

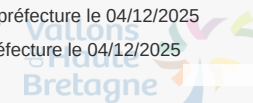


TABLE DES MATIÈRES

1.	PREAMBULE	4
1.1.	AVANT-PROPOS	4
1.2.	CONTEXTE GENERAL	5
2.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
2.1.	LES DOCUMENTS DE CADRAGE	6
2.2.	DESCRIPTION DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX	14
3.	PRESENTATION DU PROJET	19
3.1.	PREAMBULE ET OBJECTIFS DU PROJET	19
3.2.	PRESENTATION DU PROJET	19
3.3.	PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BOURG-DES-COMPTES	22
3.4.	JUSTIFICATION DE L'OPERATION	23
4.	ANALYSE DES EFFETS DU PROJET ET PRESENTATION DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION	25
5.	COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	34



1. PREAMBULE

1.1. AVANT-PROPOS

Ce document constitue le résumé non-technique de l'évaluation environnementale du projet d'extension de la zone du Mafay située sur la commune de Bourg-des-Comptes menée dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes.

L'évaluation environnementale des projets (étude d'impact) est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par des projets (de travaux, de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage) qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Elle constitue ainsi un processus d'aide à la décision, en amont de la réalisation des projets. Cette démarche passe en particulier par :

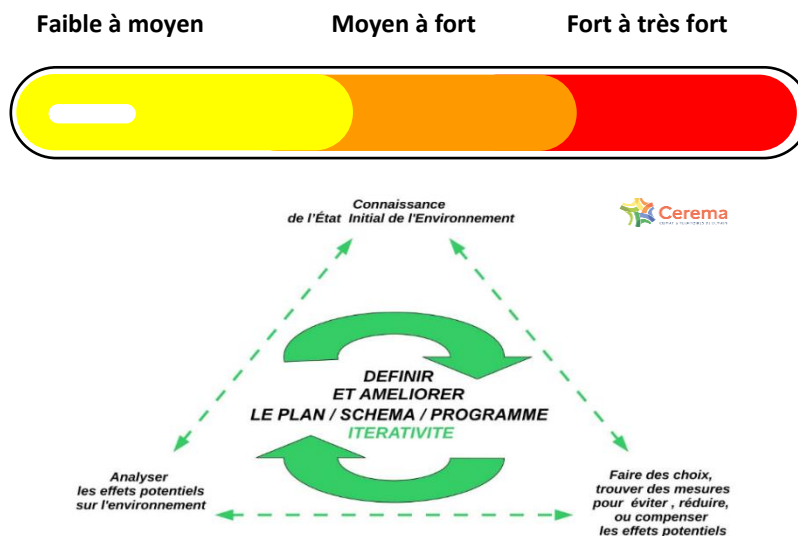
- la réalisation, par le maître d'ouvrage du projet, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (dénommé " étude d'impact ") ;
- des consultations (du public, de collectivités territoriales...), avec en particulier un avis de l'Autorité environnementale qui porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet ;
- et la prise en considération, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations issues de l'étude d'impact, des consultations effectuées et du maître d'ouvrage...

L'évaluation environnementale doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de l'opération et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. Cette approche reste une étape essentielle, elle doit servir à affiner les choix d'aménagement retenus pour les orientations d'aménagement dans un souci de s'inscrire dans le **triptyque Eviter-Réduire-Compenser (ERC)**.

La séquence ERC des impacts sur l'environnement dépasse la seule prise en compte de la biodiversité, pour englober l'ensemble des thématiques de l'environnement (air, bruit, eau, sol, santé des populations...). Elle s'applique, de manière proportionnée aux enjeux, à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives d'autorisation (étude d'impacts ou étude d'incidences thématiques, Natura 2000, espèces protégées...). Sa mise en œuvre contribue également à répondre aux engagements communautaires et internationaux de la France en matière de préservation des milieux naturels. Dans la conception et la mise en œuvre de leurs plans, programmes ou projets, il est de la responsabilité des maîtres d'ouvrage de définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible, compenser leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement.

Dans un souci de faciliter la lecture du diagnostic et des incidences liées à l'opération d'aménagement, le dossier synthétise la hiérarchisation de chaque facteur environnemental de la façon suivante :

Hiérarchisation du niveau d'enjeu de l'opération



Schématisation du processus de l'évaluation environnementale



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

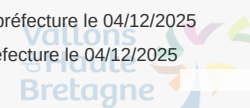
Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le

ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE



1.2. CONTEXTE GENERAL

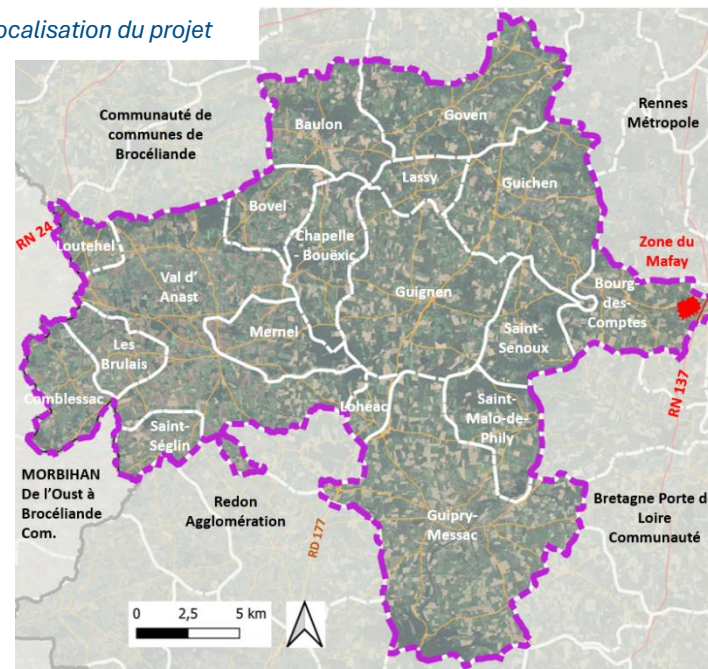
Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) porte un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes pour le projet de la ZAC du Mafay située à l'Est de la commune de Bourg-des-Comptes. **Le projet englobe une superficie totale d'environ 20,40 hectares et prévoit la mise en œuvre d'une zone à vocation économique sur un parc d'activités considéré comme structurant à l'échelle du SCoT des Vallons de Vilaine.**

Le présent dossier de DUP, porté par la communauté de communes Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC), s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à la SNC des Noës qui a la charge de mener à bien la réalisation de l'opération. En effet, afin d'assurer la faisabilité de ce projet prévu sous la forme d'une ZAC, VHBC, par l'intermédiaire de son concessionnaire, souhaite maîtriser les terrains concernés, de préférence par le biais de négociations amiables et au besoin, par expropriation. **A cette fin, la collectivité porte un dossier visant à faire reconnaître l'utilité publique du projet. Aussi, une mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes est prévue dans le cadre de la DUP afin de le rendre compatible avec le projet retenu (modification du zonage et inscription d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation).**

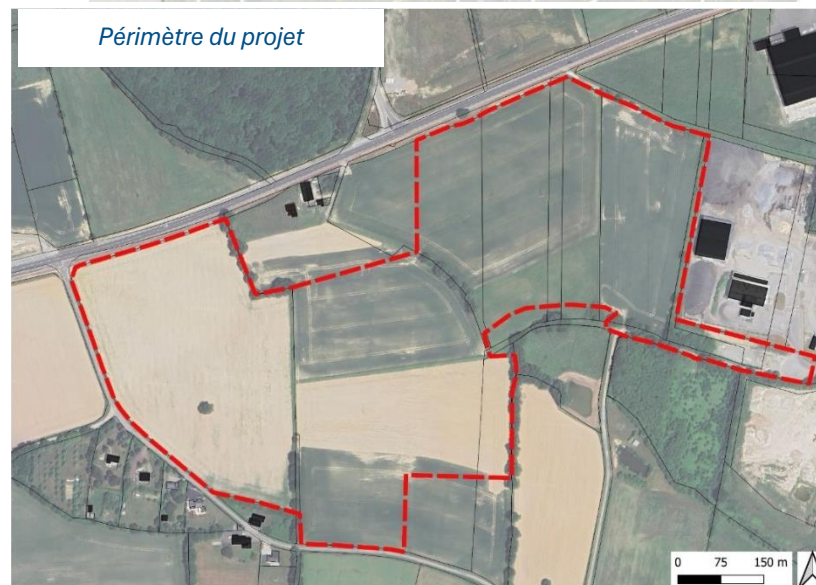
Ce dossier est réalisé dans la continuité du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mafay qui a été approuvé par le conseil communautaire en septembre 2021. **Ainsi, il est envisagé, sur la base de l'étude d'impact réalisée en 2021 qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale), une reprise du processus d'évaluation environnementale intégrant les éléments non connus en 2021 pour l'opération d'aménagement envisagée couvrant une emprise de plus de 10 ha ainsi que la prise en compte de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes.**

Ce document constitue une pièce maîtresse des dossiers réglementaires, elle se fait en application des articles L. 122-1 à L. 122-3 et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement.

Localisation du projet



Périmètre du projet





2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LES DOCUMENTS DE CADRAGE

Il est nécessaire de regarder les contraintes et la compatibilité du site étudié vis-à-vis des principaux documents supra-communaux et communaux en vigueur qui s'y rattachent. Ce sont notamment des programmes nationaux et communautaires (NATURA 2000, inventaire ZNIEFF, ...), des schémas, des programmes et plans régionaux et territoriaux (SCoT, SDAGE, ...), des périmètres de prescription (PPRi, PPRm, ...) ainsi que l'ensemble des documents qui cadre l'urbanisation de la commune (PLU, ...). **Les éléments repris dans ce chapitre s'appuient sur l'étude d'impact menée en 2021 sur lesquels plusieurs actualisations ont été réalisées afin de tenir compte des évolutions des documents dont certaines restent en cours mais nécessitent d'être anticipées (avec notamment : le SRADDET-2024 ; le SCoT- en cours ; le PCAET – 2024 – le PLU – 2024 ; le SDAGE – 2022 et le SAGE – en cours ;).**

Les principaux documents supra-communaux et communaux pouvant concerner un projet d'urbanisation ont été décrits de façon exhaustive pour cadrer le futur projet dans son contexte et pour relever les enjeux devant être intégrés et respectés dans le futur aménagement. On notera qu'afin d'avoir une meilleure lisibilité, quelques plans ou programmes présentés dans le rapport, qui présentent un caractère secondaire vis-à-vis du projet, ne sont pas repris dans ce Mémento. En effet, ils ont souvent un caractère secondaire et/ou ils ne concernent pas directement le projet.

Le tableau ci-contre synthétise le niveau d'enjeu évalué de chaque thématique étudiée, ils reprennent les éléments présentés plus en détail sur les pages suivantes.

Concernant le projet prévu sur la zone du Mafay, les enjeux les plus significatifs identifiés sont le PLU de Bourg-des-Comptes (zonage 2AU à ce jour) et les risques liés au transport de matières dangereuses (gazoduc et oléoduc).

Les autres thématiques pouvant aussi être mise en avant sont : les enjeux relatifs aux SCoT en cours de révision (échelonnage de la viabilisation de la zone), les déplacements issus du Plan de Déplacements simplifiés (mobilités douces), les documents liés à la gestion des eaux pluviales et la ressource en eau (SDAGE, SAGE).

Thématiques	Niveau d'enjeu
Patrimoine naturel, biodiversité et paysage	
NATURA 2000	
ZNIEFF	
SITES CLASSES ET INSCRITS	
GRANDS SITES & PARC NATUREL REGIONAL	
TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE	
Planification urbaine	
SRADDET BRETAGNE	
SCoT du Pays des vallons de Vilaine	
Plan de déplacement simplifié	
PLU de Bourg-des-Comptes	
Archéologie, Energie-Air-Climat-Santé	
Archéologie	
AIR CLIMAT ENERGIE & SANTE – PCAET	
L'eau	
SDAGE Loire Bretagne	
SAGE Vilaine	
Périmètre eau potable et ressource en eau	
Les risques et les nuisances	
Risques naturels	
Risques technologiques et sites pollués	
Nuisances : acoustiques, ...	



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Patrimoine naturel, biodiversité et paysage		Niveau d'enjeu
NATURA 2000 – Evaluation des incidences NATURA 2000 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens protégés, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Le réseau européen NATURA 2000 comprend deux types de sites : Des Zones de Protection Spéciales (ZPS) , visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".	Contexte général : La zone NATURA 2000 la plus proche du site est le site de la Vallée du Canut (ZPS et ZSC) qui est éloigné de plus de 14km du site. Le site de la vallée du Canut est d'un intérêt majeur au niveau régional notamment par la présence d'un complexe d'habitats d'intérêt communautaire de landes sèches et de pelouses acidiphiles atlantiques des affleurements rocheux, sur les versants d'une vallée humide très diversifiée. Enjeu : Le projet reste éloigné des sites Natura 2000 inventoriés, y compris du plus proche puisque la Vallée du Canut est distante de plus de 14 km de l'opération. On peut donc considérer que le projet ne présente pas d'enjeu fort vis-à-vis des sites NATURA 2000 identifiés sur le territoire (pas de connexion hydraulique directe - bassins versants différents - et pas d'enjeux forts en termes de liaisons écologiques vis-à-vis des sites les plus rapprochés - distances d'éloignements importantes et des nombreuses coupures écologiques. On peut donc d'ores et déjà considérer que le projet, qui est à ce jour dominé par une occupation agricole (culture et prairie post-culturelle) avec quelques reliquats de haies, n'est pas susceptible de générer d'incidence notable sur un site NATURA 2000 en pesant sur un habitat communautaire et/ou sur la biodiversité de ces espaces.	
ZNIEFF L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique est une politique de dimension nationale de discrimination des zones importantes pour la biodiversité. Il est inventorié des ZNIEFF de type 1 qui n'ont pas de caractère réglementaire mais qui sont protégées par la jurisprudence et des ZNIEFF de type 2 qui concernent des plus grands ensembles.	Contexte général : Aucune ZNIEFF n'est recensée au sein du périmètre. Dans une aire d'influence de 5 km autour du projet, 6 ZNIEFF(s) sont inventoriées dont 2 ZNIEFF de type 2 (<u>Bois de Pouez et Ferchaud</u> & <u>Bois de la Griffais</u>) et 4 ZNIEFF de type 1 (<u>Bois de Ferchaud</u> , <u>Étang de Jarillais</u> , <u>Vallée de la Bouëxière</u> et <u>Étang des Messiers</u>). Enjeu : Au sein de l'aire d'influence prise en compte, aucun enjeu significatif n'est mis en avant vis-à-vis du projet envisagé. Le site présente ne présente pas d'interaction hydraulique directe avec ceux-ci (bassins versants différents) et aucune connexion écologique suffisamment significative n'a été identifiée (présence de nombreuses coupures écologiques fragmentant les milieux : centres-villes de Crevin et Bourg-des-Comptes, infrastructures routières avec la RN137 et la RD48). L'ensemble de ces éléments apparaissent d'ores et déjà suffisants pour considérer que le projet n'emportera pas d'incidence sur ces espaces.	
SITES CLASSES ET INSCRITS La loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, permet le classement ou l'inscription pour tout site dans le domaine public ou privé de l'Etat. L'inscription d'un site interdit de procéder à des travaux sans en avoir avisé l'administration à l'avance.	Contexte général : Le projet se situe à environ 3 km du « bois de la Saudrais » qui est inventorié en site inscrit. Il se situe sur un bassin versant adjacent à celui du projet et il ne présente pas d'interaction (visuelle ou écologique) notable avec le site. Enjeu : : Le projet ne se situe pas au sein d'un site classé ou inscrit et reste distant des sites inventoriés. Il n'est donc pas concerné par la réglementation et/ou une protection de ce type.	
GRANDS SITES & PARC NATUREL REGIONAL Les grands sites correspondent à des paysages emblématiques dont la notoriété dépasse souvent nos frontières. Ces sites, classés au titre de la loi du 2 mai 1930, sont protégés afin d'être partagés dans le respect de leur caractère et pour être transmis aux futures générations. Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) ont pour mission de protéger et gérer les patrimoines naturels et culturels « par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages ».	Contexte général : En Ile-et-Vilaine, il n'y a pas de grands sites et le projet est éloigné des parcs naturels régionaux inventoriés (PNR Vallée de la Rance). Enjeu : Aucun vis-à-vis du projet. Ils ne seront donc pas pris en compte par l'évaluation environnementale.	
TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE Le SRADDET de la région Bretagne (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire), a réintégré le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Cet outil essentiel d'aménagement du territoire intègre les enjeux relatifs à la trame verte et bleue régionale. Il vise à préserver et restaurer les continuités écologiques afin de sauvegarder la biodiversité. Au cœur de ce schéma, la création d'une trame verte et bleue (TVB) a été définie conformément aux engagements européens et internationaux de la France. Il doit être pris en compte dans les documents de planification et dans les projets d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme.	Contexte général : Le périmètre d'étude est situé dans le grand ensemble de perméabilité « Du plateau de Plumélec aux collines de Guichen et Laillé ». C'est un territoire présentant globalement un niveau élevé de connexion des milieux naturels, de par la dominance rurale du milieu et la densité des milieux naturels. Au regard de la trame verte et bleue identifiée, le site d'étude n'entre pas dans le périmètre des corridors écologiques et il n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité recensé par le SRCE. Enjeu : Le périmètre étudié se situe dans un espace au sein duquel les milieux naturels sont moyennement connectés. Il se situe dans les environs du Bois de Pouez et Ferchaud, classée réservoir régionale de biodiversité par le SRCE. Toutefois, il en est séparé par une infrastructure linéaire (RN 137 à l'Est du projet) qui est identifiée comme une fracture de la perméabilité écologique, mais aussi par l'urbanisation existante (centre-ville de Crevin), dont la perméabilité écologique est très faible ce qui réduit la connectivité entre les milieux. Le périmètre du projet ne présente donc pas d'enjeux environnementaux forts vis-à-vis de la trame verte et bleue régionale.	

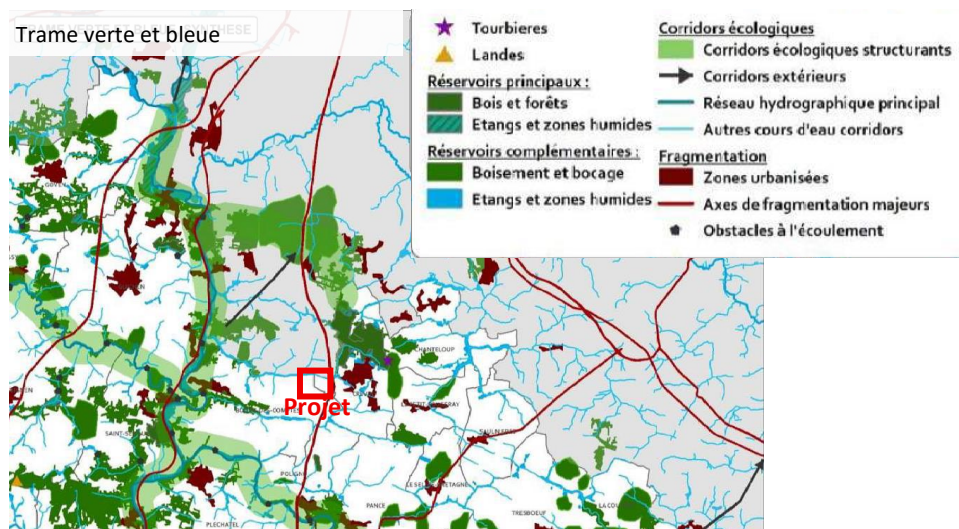
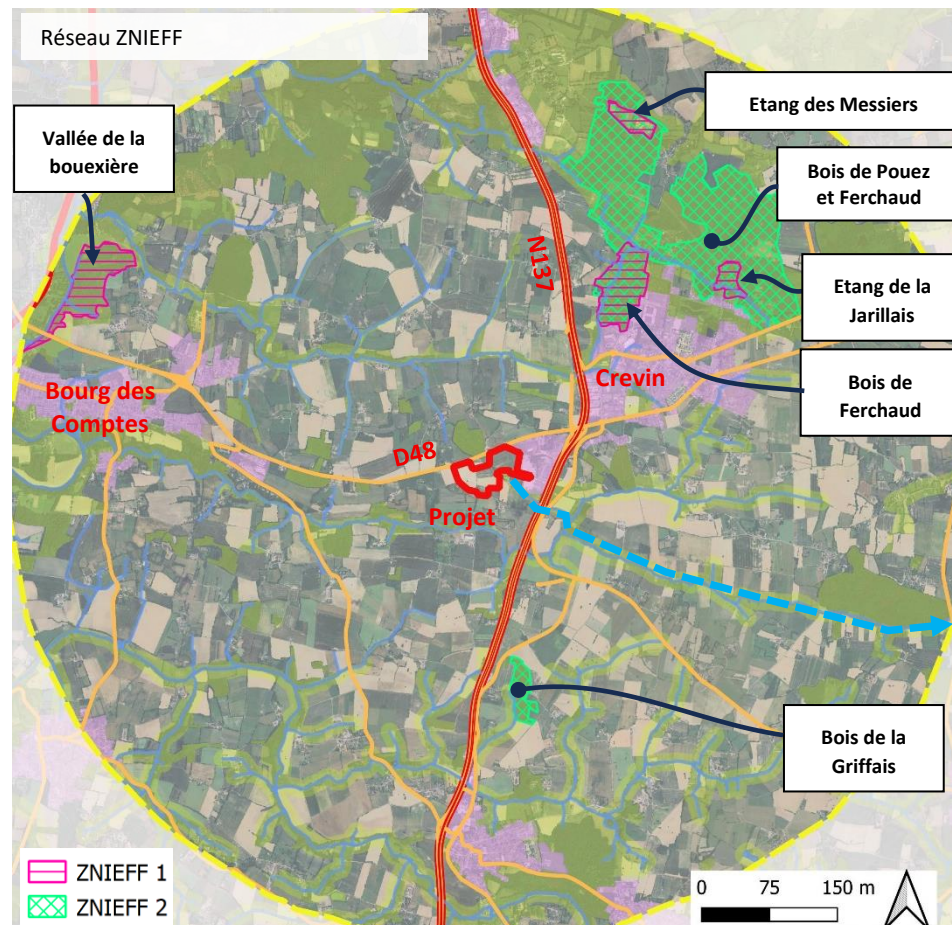
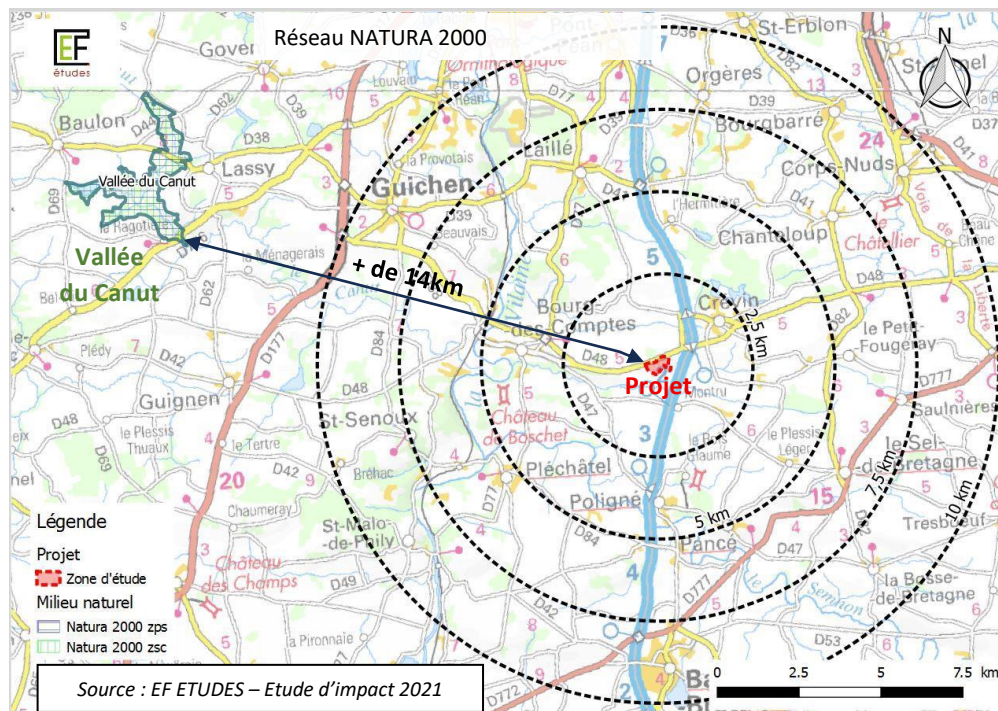


ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE



Périmètre projet





ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Planification urbaine		Niveau d'enjeu
SRADDET BRETAGNE Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification élaboré par la Région, à son échelle territoriale, visant à mettre en œuvre les grandes orientations en matière de développement économique, de formation, de recherche, de mobilité, d'environnement, ... Le projet de première modification du SRADDET de Bretagne a été voté par le Conseil Régional et il est rendu exécutoire par arrêté du préfet de la Région Bretagne en date du 17 avril 2024. Il a pour vocation de définir le projet de territoire breton à horizon 2040.	Contexte général : Pour un projet d'urbanisation, outre les enjeux relatifs à la trame verte et bleue, aux mobilités et notamment aux alternatives à la voiture solo, aux ambitions affichées en matière de climat et de qualité de l'air, un des objectifs forts du SRADDET vise à lutter contre l'artificialisation des sols pour s'inscrire dans le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN). Enjeu : Pour un projet d'urbanisation, outre les enjeux relatifs à la trame verte et bleue, aux mobilités et notamment aux alternatives à la voiture solo, aux ambitions affichées en matière de climat et de qualité de l'air, un des objectifs forts du SRADDET vise à lutter contre l'artificialisation des sols pour s'inscrire dans le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN). A l'échelle du territoire du SCoT des Vallons de Vilaine, le SRADDET a défini une enveloppe d'espace naturel, agricole et forestier de 191 ha comme l'enveloppe de consommation maximale pour la période 2021-2031 (objectif 31 du SRADDET).	
SCoT du Pays des vallons de Vilaine Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle de l'EPCI avec une planification s'étalant sur 15-20 ans. Ce schéma permet notamment de mettre en cohérence des politiques territoriales dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, des déplacements, de l'habitat et des activités économiques et commerciales. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays est un document d'urbanisme intercommunal ayant pour objectif l'organisation du développement et de l'aménagement du territoire à l'échelle du bassin de vie des Vallons de Vilaine dans lequel est inclus VHBC.	Contexte général : Le SCoT des Vallons de Vilaine a été approuvé le 7 juin 2017 et il a fait l'objet d'une première révision en 2019. Il fait l'objet, au jour de rédaction de ce dossier, d'une révision qui est anticipée dans le cadre du projet (approbation prévue en décembre 2025). Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) intègre plusieurs objectifs pouvant concerner le projet : Thématique n°3 : Economiser et structurer l'espace ; Thématique n°4 : Valoriser les paysages des vallons de Vilaine ; Thématique n°5 : Préserver la qualité de l'environnement. Enjeu : Le parc d'activités de Mafay est identifié au SCoT comme un « Parc structurant » de dimension départementale avec une forte accessibilité de par sa proximité avec la RN 137 et ayant pour but d'accueillir des entreprises et groupes d'envergure. Toutefois, lors de la révision du SCoT, qui est en cours, l'enveloppe foncière pour les zones d'activités économiques a été diminuée par rapport au SCoT originel. Ainsi, il a été retenu une extension sur la zone du Mafay de 10ha sur l'horizon 2021-2031. Entre 2031 et 2041, l'objectif étant de réduire de 50% l'enveloppe prévue entre 2021 et 2031, cela représente une surface d'environ 12,50 ha à l'échelle du territoire des Vallons de Haute Bretagne pour l'ensemble de ces zones d'activités. En conséquence, l'extension du projet de la zone du Mafay nécessite de réaliser l'opération en plusieurs tranches pour respecter les objectifs affichés dans la révision du SCoT en cours. La première tranche doit concerner une emprise maximale d'environ 10 ha et la seconde tranche rentrera dans l'enveloppe foncière disponible pour l'horizon 2031-2041.	
PLAN DE DEPLACEMENT Dans le cadre de la loi d'orientation des mobilités, VHBC s'est engagée dans l'élaboration d'un plan de mobilité simplifié qui a été approuvé en septembre 2023 pour l'horizon 2023-2026.	Contexte général : Le plan d'actions s'articule autour de 5 grands axes : Hiérarchiser et compléter l'offre de transport collectif, promouvoir le covoiturage dans toutes ses formes, passer du vélo loisirs au vélo du quotidien, limiter les déplacements contraints et les distances parcourues et accompagner le changement des pratiques et communiquer sur les offres de mobilités existantes. ✓ Enjeu : Vis-à-vis du projet d'extension sur la zone du Mafay, plusieurs éléments sont à mettre en avant au regard des enjeux mobilités définis dans le plan de mobilité simplifié, à savoir : Une liaison cycle a récemment été créée le long de la RD48 permettant de connecter les centres-bourgs de Bourg-des-Comptes et de Crevin. Celle-ci longe la limite Nord du projet ; La zone du Mafay dispose d'une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur de la RN137 ; Plusieurs transports collectifs sont présents sur le territoire et connectés avec le site par le biais de la voie cycle implantée le long de la RD48 (Bus à Crevin et TER à Guichen-Bourg-des-Comptes) et enfin ; le projet permet de créer de l'emploi sur un secteur géographique où les déplacements quotidiens domicile/travail, notamment vers l'agglomération rennaise sont importants. Le projet de zone d'activités permet ainsi de favoriser la limitation de la dépendance des actifs aux flux pendulaires en attirant des entreprises et donc des emplois.	
PLU de Bourg-des-Comptes Ce document régit l'urbanisme à l'échelle de la commune en établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement et en fixant en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Le périmètre de la ZAC du Mafay se situe sur la commune de Bourg-des-Comptes qui dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) arrêté en juillet 2019 et qui a fait l'objet d'une première révision approuvée en novembre 2024.	Contexte général : Concernant l'extension sur la zone du Mafay, le périmètre est majoritairement zoné en 2AUa (Zone à urbaniser destinée aux activités économiques fermées à l'urbanisation). On retrouve toutefois à l'Est une petite partie du périmètre en zonée en Uac (zonage urbanisée correspondant à la zone d'activités de la Touche et à celle du Mafay) et un petit secteur en zoné en N (~ 160 m² - zone naturelle et forestières). Le règlement du zonage du PLU actuellement en vigueur mentionne pour le zonage 2AU : « Le secteur 2AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à moyen et long terme ». L'extension de la zone du Mafay est identifiée dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU. En effet, il est mentionné que le parc d'activités du Mafay est considéré comme un parc structurant par le SCoT et son développement fait partie du schéma de développement des zones d'activités de la Communauté de Communes : « La restructuration du parc actuel du Mafay et son extension sur environ 20ha-25ha contribuera au maintien d'un bon niveau de concentration de l'emploi sur le territoire intercommunal ». Enjeu : Au regard du projet porté par VHBC, une mise en compatibilité du PLU de Bourg des Comptes est envisagée afin de rendre le zonage réglementaire compatible avec l'opération prévue (objet de la présente évaluation). Plusieurs éléments mentionnés dans le PLU doivent être intégrés comme des tronçons de haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont inventoriées ainsi que les servitudes (gazoduc et oléoduc).	



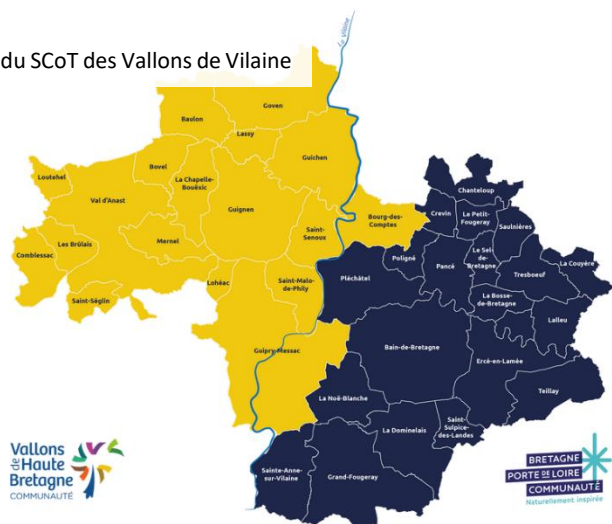
ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

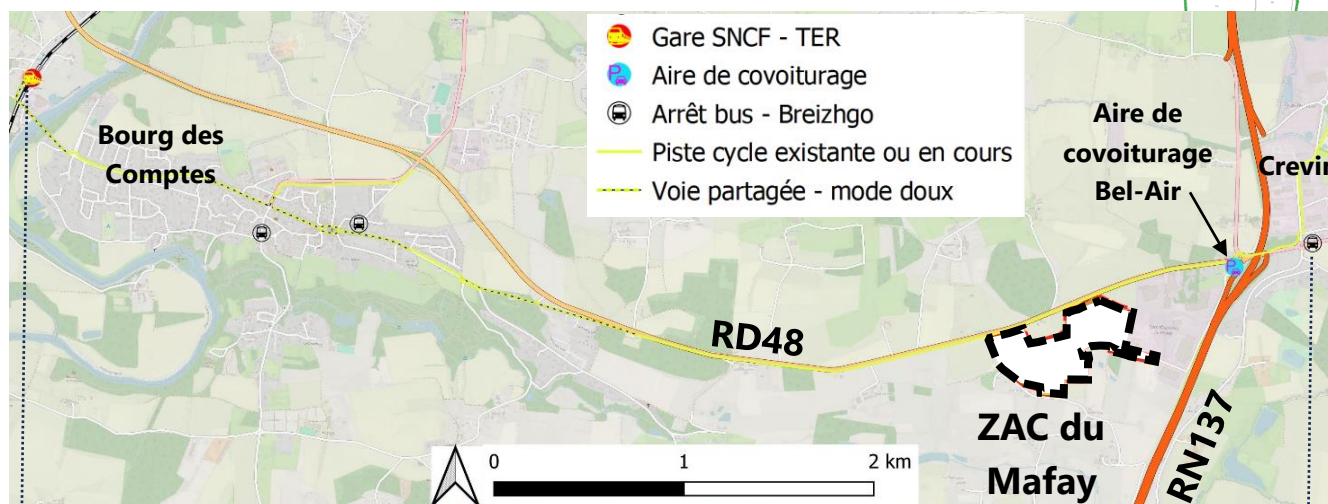
Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Le territoire du SCoT des Vallons de Vilaine

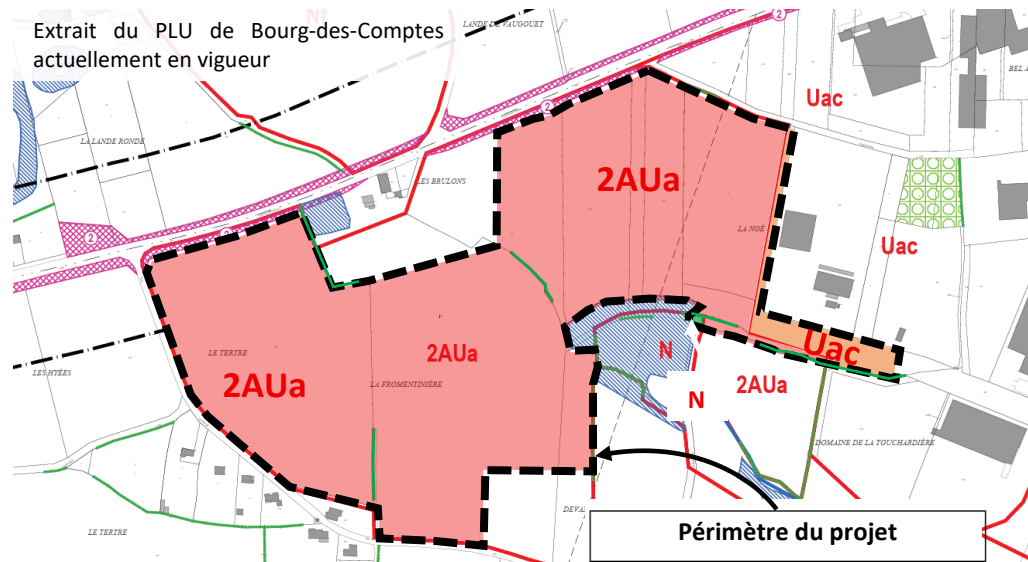


Les mobilités en lien avec la zone du Mafay



Liaison Gare Bourg des Comptes
– Mafay
~ 6 km (piste cyclable + voie partagée en centre-bourg)

Liaison arrêt bus Crevin- Bel air
– Mafay
~ 1,30 km (piste cyclable)



- Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-6 du CU)
- Zones humides (L.151-23 du CU)
- Zones inondables
- Cours d'eau à protéger (L.151-23 du CU)
- Haies à protéger (L.151-23 du CU)
- Linéaire de protection commerciale (L.151-16 du CU)
- Marge de recul 100m habitat (50m autres constructions)
- Marge de recul des constructions
- Périmètre archéologique
- Petit patrimoine à conserver (L.151-19 du CU)



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Archéologie , Air-Climat-Energie & Santé		Niveau d'enjeu
ARCHEOLOGIE Les sites archéologiques sont soumis à l'application du livre V du Code du patrimoine, au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme.	Contexte général : Le maître d'ouvrage a d'ores et déjà sollicité les services de la DRAC en 2021 pour l'aménagement de ce secteur. Aucune prescription archéologique n'a été demandée dans le cadre de cette opération. Enjeu : Le périmètre ne comporte pas de patrimoine archéologique connu à ce jour et suite à la consultation des services de la DRAC, il n'est pas demandé de réaliser un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés	
AIR CLIMAT ENERGIE & SANTE VHBC a validé son PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) en juin 2024 visant à répondre aux enjeux de la transition écologique et énergétique du territoire. Il s'inscrit notamment dans les objectifs régionaux retenus dans le SRADDET Bretagne qui fixe des objectifs de réductions de -44% de consommations énergétiques et de -66% d'émissions de GES entre 2012 et 2050. La commune de Bourg-des-Comptes n'est pas identifiée comme une zone sensible vis-à-vis de la qualité de l'air à l'échelle régionale.	Contexte général : Après une phase de diagnostic du territoire, et de définition d'objectifs stratégiques, la communauté de communes a abouti à un programme d'actions concret, adapté aux enjeux du territoire, et concerté avec l'ensemble des acteurs. 7 orientations stratégiques ont été retenues dans ce document : Orientation 1 : Adapter le territoire au changement climatique ; Orientation 2 : Habiter durablement sur le territoire ; Orientation 3 : Une mobilité rurale sur le territoire ; Orientation 4 : Une agriculture et alimentation durable ; Orientation 5 : Un territoire producteur d'énergies renouvelables ; Orientation 6 : Une économie bas carbone et Orientation 7 : Coordination, animation et suivi du PCAET. Le programme d'actions comprend 100 actions opérationnelles dont 61 actions prioritaires et 22 actions déjà engagées ou en cours de lancement sur le territoire. Enjeu : Au regard de la localisation de la zone du Mafay et du projet envisagé, les principaux enjeux identifiés sont : • L'énergie : il n'existe pas de données précises sur les consommations énergétiques actuelles au sein de la zone d'activités existantes toutefois il s'agit de consommations usuelles pour un espace économique sans présence de gros consommateurs de type industrie agroalimentaire. On notera aussi que des dispositifs de productions d'énergies renouvelables sont déjà présents sur certains bâtiments, notamment par l'intermédiaire de dispositifs « solaire PV » et que l'extension peut contribuer à augmenter la production d'ENR à l'échelle du territoire (Panneaux photovoltaïques sur toitures), • Les émissions de gaz à effet de serre – GES : le site est actuellement majoritairement occupé par une activité agricole qui constitue l'un des premiers émetteurs de GES à l'échelle du territoire. Au regard de l'occupation actuelle (culture), cela doit surtout concerner les émissions dues aux protoxydes d'azote (N2O) qui sont émis par les intrants azotés. • La qualité de l'air : Le site est localisé à l'interface entre la zone d'activités à l'Est et le milieu agricole à l'Ouest. Il n'est pas attenant au principal axe de circulation (RN 137) ce qui doit permettre une diffusion des polluants dans l'environnement et donc des concentrations amoindries par rapport aux secteurs situés à proximité immédiate. Toutefois, le site est longé par la RD48 sur sa limite Nord qui reste un axe de circulation présentant un trafic soutenu. L'influence des entreprises périphériques ne peut être écartée cependant, au vu des activités exercées, les principaux polluants ne pourront être équivalents à ceux émis par des gros rejets industriels mais plutôt assimilables à du résidentiel et du transport. Enfin, les habitations présentent au niveau du hameau du Tertre peuvent générer des polluants liés principalement aux systèmes de chauffage cependant au regard de la faible densité, ces émissions sont peu significatives. • La séquestration du carbone : L'occupation actuelle du site est dominée par des cultures et parcelles post-culturelles qui ne sont pas des sols qui séquestrent le plus de carbone. Aussi, au sein du périmètre, les boisements restent peu représentés par rapport à l'emprise de l'opération. Le site ne représente donc pas un enjeu fort vis-à-vis du stockage carbone actuel à l'échelle de VHBC. • La vulnérabilité du territoire : les enjeux relatifs à la vulnérabilité du territoire ne concernent pas fortement le site puisqu'aucun de ces risques n'est identifié dans l'emprise du projet (inondation,). Au regard du programme d'actions du PCAET, le projet d'extension sur la zone du Mafay à vocation économique peut être concerné par plusieurs orientations : Orientation 1 : adapter le territoire au changement climatique (inclure dans les documents d'urbanisme des prescriptions évitant la surchauffe des bâtiments lors de canicules ; Contribuer aux objectifs de Zéro Artificialisation nette via des mesures d'intégration de la biodiversité dans les projets d'aménagements ; Développer des modes intégrés des eaux pluviales ; Réduire les îlots de chaleur en parcs d'activités ; ...) ; Orientation 3 : Une mobilité rurale à faible impact (optimiser mutualiser les flux d'approvisionnements ; Mobiliser les entreprises pour enclencher le passage aux mobilités durables et à l'optimisation et la réduction des déplacements ; Favoriser le covoiturage spontané et dynamique ; Réaliser et mettre en œuvre un schéma directeur sur le vélo et son application sur le territoire ; Informer, communiquer et sensibiliser les entreprises du territoire aux enjeux de la mobilité à faible impact – plan mobilité d'entreprises, ...) ; Orientation 5 : Un territoire producteur d'énergies renouvelables (faciliter l'accès et inciter à la solarisation des toitures et parkings et des parcelles des secteurs résidentiel, économique et public ; Mettre en place une stratégie de solarisation des terrains identifiés en ZAE qui n'accueilleront pas d'activités économiques ; informer, communiquer et sensibiliser les entreprises aux enjeux des énergies renouvelables) ; Orientation 6 : Economie bas carbone et responsable : Mettre en œuvre une stratégie d'optimisation du foncier disponible dédié aux activités économiques ; Faciliter le développement d'entreprises bas carbone sur le territoire ; encourager et accompagner les industriels et les entreprises dans la bonne gestion de la ressource en eau, optimiser la gestion de l'eau au sein des ZA ; Développer l'éco-pâturage dans les ZA ; Favoriser les démarches d'écologie industrielle territoriale.	



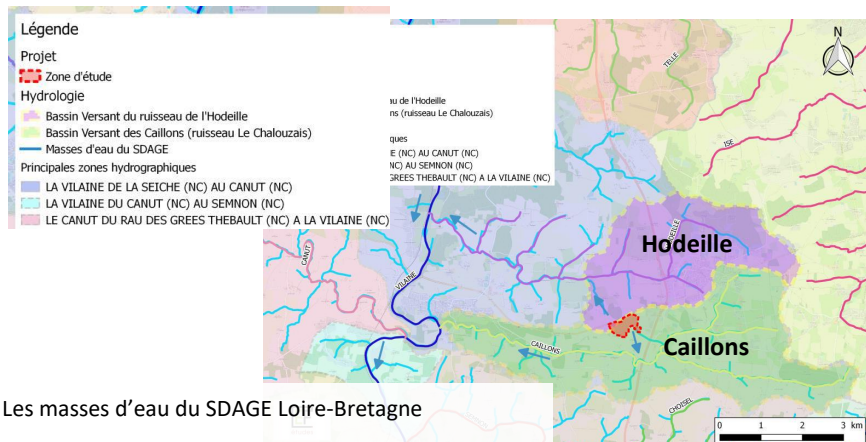
ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

L'EAU		Niveau d'enjeu
SDAGE LOIRE BRETAGNE La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) prévoit la définition de plans de gestion par district hydrographique. C'est dans ce contexte que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) décrit des priorités de la politique de l'eau et les objectifs à atteindre pour le bassin hydrographique Loire-Bretagne . Le SDAGE révisé pour les années 2022 à 2027 a été approuvé, par le préfet, le 18 mars 2022.	Contexte général : Le SDAGE a comme ambition d'atteindre, de façon pragmatique sur l'ensemble des bassins, un bon état, voire un très bon état des eaux, qu'elles soient douces, saumâtres ou salées, superficielles ou souterraines, de transition ou côtières. Plusieurs orientations et dispositions du SDAGE peuvent concerner un projet d'urbanisation, avec notamment : Disposition 3D (Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme) , Disposition 3D-1 (Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales) ; Disposition 3D-2 (Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements). Ce document vise aussi à protéger les zones humides et les cours d'eau. Enjeu : Le projet se situe à cheval sur deux bassins versants : Le bassin des « Caillons » et le bassin de « l'Hodeille », qui sont identifiés par le SDAGE comme des masses d'eau avec un objectif d'état global moins strict d'ici 2027. Au regard du projet envisagé, le projet doit intégrer la protection des milieux humides, la préservation de la ressource en eau ainsi qu'une maîtrise de la gestion des eaux pluviales qui privilégie l'infiltration à la source.	
SAGE Vilaine Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) met en œuvre concrètement et localement les orientations du SDAGE. Le projet appartient au SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 et qui est à ce jour en cours de révision (consultation du public du 15 octobre au 14 novembre 2025).	Contexte général : Les Principaux objectifs affichés du SAGE qui peuvent concerner le projet sont : D'assurer la cohérence des politiques en matière d'eau, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ; D'intégrer la gestion de l'entretien en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements des espaces communs ou collectifs notamment en limitant l'usage des produits phytosanitaires ; De promouvoir les économies d'eau ; De lutter contre les surfaces imperméabilisées et développer des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales ; De préserver les zones humides qui sont réglementées – « interdire la destruction de zones humides ». Enjeu : Les enjeux relatifs au SAGE réaffirment les dispositions du SDAGE en gestion de la ressource en eau. A noter que la révision en cours prévoit une protection renforcer des zones humides.	
Périmètre de protection d'eau potable et ressource en eau du territoire Les captages d'eau utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation humaine sont protégés par des périmètres de protection. Ceux-ci sont établis en fonction de l'ouvrage de captage des eaux, des caractéristiques de l'aquifère et de l'environnement du captage. Ils ont pour objectif de prévenir toute pollution accidentelle ou chronique des eaux. Ils sont déclarés d'utilité publique et fixés par arrêté préfectoral.	Contexte général : Le site n'est pas concerné par un périmètre de protection d'eau potable. Le captage le plus proche est présent sur la commune de Saint-Senoux à plus de 6 kms à l'Ouest du projet. Il n'y a pas de connexion entre ces zones. Vis-à-vis de la ressource en eau, à l'échelle départementale, un schéma d'alimentation en eau potable, à horizon 2030, a été réalisé en 2016 afin de sécuriser l'évolution constante des besoins sur le département (SMG35). Enjeu : Concernant la préservation de la ressource en eau, plusieurs axes sont à ce jour à l'étude (réutilisation des eaux traitées de station d'épuration, surélévation de digue de barrage, ...) cependant, à l'échelle d'une opération d'aménagement, il peut être mis en avant que l'une des premières pistes pouvant être mise en avant est de rechercher les économies de l'eau (encourager la sobriété dans les usages de l'eau, récupération des eaux de pluies, ...). Aussi, il est mis en avant le besoin de restaurer la fonctionnalité des sols, des milieux aquatiques et humides dans le but de favoriser l'infiltration de l'eau et l'amélioration de la qualité de l'eau ainsi que l'optimisation de la disponibilité de la ressource en eau (réduire les fuites, ...).	



Les masses d'eau du SDAGE Loire-Bretagne

Commission territoriale	Nom de la rivière	Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Statut de la masse d'eau	Objectif d'état écologique			Objectif d'état chimique Sans ubiquiste			Objectif d'état global Sans ubiquiste	
					Objectif	Echéance d'atteinte de l'objectif	Motif en cas de recours aux dérogations	Objectif	Echéance d'atteinte de l'objectif	Motif en cas de recours aux dérogations	Objectif	Echéance d'atteinte de l'objectif
VCB	HODEILLE	FRGR1207	L'HODEILLE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'À LA CONFLUENCE AVEC LA VILAINE	MEN	OMS	2027	CD ; FT	Bon état	2021		OMS	2027
VCB	CAILLONS	FRGR1203	LES CAILLONS ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'À LA CONFLUENCE AVEC LA VILAINE	MEN	OMS	2027	CD ; FT	Bon état	2021		OMS	2027



ZAC DU MAFAY

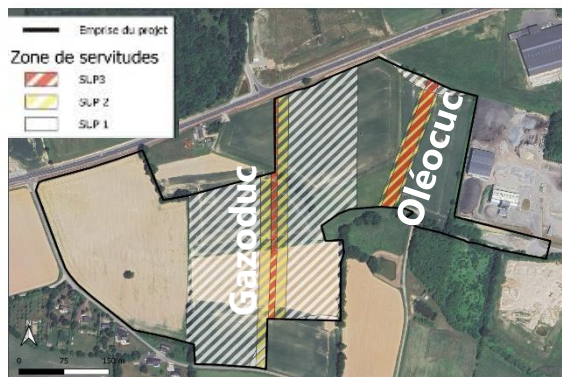
Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

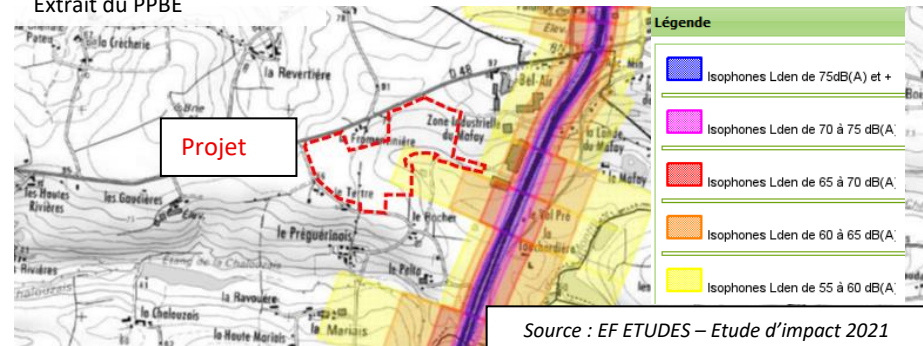
Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

LES RISQUES ET NUISANCES		Niveau d'enjeu
RISQUES NATURELS Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) établi par la Préfecture, les DICRIM établis aux échelles communales et le site gouvernemental "Géorisques" permettent de recenser les risques naturels et les risques naturels présents sur le territoire.	Contexte général : Les risques naturels inventoriés sur le territoire de Bourg-des-Comptes sont : Inondation, Remontée de nappe, Séisme, Mouvements de terrain, Retrait gonflement des argiles, Feu de Forêt, Radon, et Phénomène météorologique. Enjeu : Au regard de la localisation du projet et du type d'occupation futur, il n'est pas identifié d'enjeux qui pourraient emporter des incidences notables sur le projet autre que des préconisations usuelles (radon : catégorie 3 ; une partie du site en risque faible vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles, risque faible vis-à-vis du risque séisme, secteur très éloigné des zones inondables.	
RISQUES TECHNOLOGIQUES et SITES POLLUES Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) établi par la Préfecture, les DICRIM établis aux échelles communales et le site gouvernemental "Géorisques" permettent de recenser les risques naturels et les risques technologiques présents sur le territoire. La France a réalisé un inventaire des sites pollués sur son territoire. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ceux-ci sont notamment inventoriés dans les bases de données BASIAS / BASOL. Enfin, les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulière. Il s'agit des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et des Installations industrielles à risques chroniques (IED)	Contexte général : Les risques technologiques inventoriés sur le territoire de Bourg-des-Comptes sont : le transport de matières dangereuses, les installations industrielles classées – ICPE et la pollution des sols. Enjeu : Concernant le risque industrielle – ICPE, le site reste éloigné des sites inventoriés sur le territoire. On notera toutefois qu'un projet d'unité de méthanisation soumis à enregistrement devrait être engagé prochainement au Nord du site – de l'autre côté de la RD48. Ce projet, porté par la SAS Agri-Bioénergies, a fait l'objet d'un dossier de demande d'enregistrement en 2021 a fait l'objet d'une étude de dangers qui prend en considération l'urbanisation existante ainsi que les projets prévus dans les documents cadres. Cette future installation ne présente pas d'enjeu notable vis-à-vis des risques par rapport au projet. Concernant le risque de pollution des sols, aucun site inventorié n'est situé à proximité du projet. Enfin, concernant le risque de transport de matières dangereuses, le projet est pleinement concerné par celui-ci puisque 2 canalisations de transferts traversent le périmètre (gazoduc et oléoduc). La collectivité a anticipé ces contraintes et à déjà engagé des échanges sur les prescriptions à mettre en œuvre avec les différents concessionnaires concernés. Ainsi, au regard des servitudes liées aux 2 canalisations de transfert, des servitudes fortes sont identifiées visant à interdire les constructions à proximité immédiate des canalisations ainsi que des servitudes complémentaires sur des restrictions de type d'occupation (ERP, ...) et d'aménagements sont aussi imposées avec des études spécifiques à mener pour chaque futur Permis de Construire qui seront visées par les concessionnaires concernés.	
NUISANCES : Acoustique et champs électromagnétiques A l'échelle du département, un Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PPBE) a été réalisé pour les infrastructures terrestres qui concernent les principaux axes routiers et ferroviaires. Concernant les champs électromagnétiques, l'Agence Nationale des Fréquences (ANR) supervise les stations radioélectriques. Cette procédure vise à assurer la meilleure compatibilité électromagnétique d'ensemble et de veiller au respect des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.	Contexte général : Le territoire est couvert par un ensemble de stations radioélectriques mais aucun pylône n'est présent au sein de la zone du Mafay. La commune de Bourg-des-Comptes est concernée par ce PPBE avec la RN137 – catégorie 1, avec une simulation d'exposition qui impacte très légèrement la partie Est du périmètre Enjeu : Au stade actuel de connaissance en matière de nuisance, au regard du projet envisagé (zone à vocation économique), les enjeux relatifs au PPBE et au champ électromagnétique ne sont pas de nature à emporter des incidences notables sur le projet.	

Canalisations de transport des matières dangereuses



Extrait du PPBE



Source : EF ETUDES – Etude d'impact 2021



2.2. DESCRIPTION DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX

L'actualisation du diagnostic de l'état initial du site et de son environnement a été décrite pour cadrer le futur projet et dégager les enjeux devant être pris en considération dans le cadre du projet d'extension. L'analyse de l'état initial du site et de son environnement, réalisé dans le cadre des études préalables, a été effectuée sur un périmètre élargi. Il est à noter que ce chapitre intègre une partie des éléments de l'étude d'impact originelle (2021) en les réactualisant, notamment vis-à-vis de l'occupation du sol et la biodiversité, le contexte socio-économique tout en reciblant les enjeux sur le périmètre retenu.

Les investigations complémentaires se sont principalement déroulées sur plusieurs périodes en 2024-2025 réalisées par les bureaux d'études ADEPE, Jean-François Sérot pour le faune-flore et le cabinet GAC pour les données socio-économiques. Ce diagnostic s'appuie donc sur des investigations de terrains intégrant des expertises écologiques ; des analyses paysagère, topographique, hydrographique, urbaine, économique ; ainsi que des diagnostics sur les infrastructures existantes (réseaux, voiries, cheminements doux, ...). Il intègre aussi les éléments connus issus des différents documents existants (PLU, comptages routiers, données INSEE, étude d'impact de 2021,...) en ciblant la zone d'étude et ses abords.

Au même titre que les documents supra-communaux et communaux, chaque thématique abordée est reprise dans un tableau synthétique et a fait l'objet d'une hiérarchisation par secteur d'étude allant d'un enjeu faible à très fort. L'objectif est de faciliter la compréhension et de bien cibler les thématiques prioritaires au niveau du projet d'urbain envisagé.

Le tableau ci-contre synthétise le niveau d'enjeu évalué de chaque thématique étudiée, ils reprennent les éléments présentés plus en détail sur les pages suivantes.

Concernant le projet prévu sur la zone du Mafay, les enjeux les plus forts identifiés vis-à-vis des facteurs environnementaux concernent la préservation du confort des habitations riveraines, et notamment celles du hameau du Tertre, ainsi que les enjeux relatifs aux acquisitions foncières puisqu'il s'agit d'un préalable avant l'engagement des travaux.

On notera qu'au regard de l'antériorité du projet, le périmètre d'opération retenu s'inscrit d'ores et déjà dans une logique d'évitement aux regards des secteurs présentant le plus de sensibilités écologiques (zones humides, ...) et que les autres thématiques restent des enjeux courants pour une opération d'aménagement avec notamment l'intégration paysagère le long de la RD48 et la rue du Tertre, une gestion des eaux pluviales restant au plus près du cycle de l'eau, la facilitation des mobilités douces et l'inscription d'une trame verte et bleue profitable à la biodiversité locale.

Thématiques	Niveau d'enjeu
Milieu physique	
Relief et topographie	
Le domaine du sol	
L'Hydrologie	
Le milieu paysager	
Le milieu naturel	
Contexte humain - socio-économique - infrastructures	
Le milieu humain - Le voisinage – environnement sonore	
Les espaces économiques	
Foncier - agricole	
Les Mobilités	
Les réseaux	



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Milieu physique		Niveau d'enjeu
Relief - Topographie Le territoire communal de Bourg-des-Comptes est marqué par la vallée du ruisseau de la Chalouzaïs qui traverse le territoire d'Est en Ouest pour se jeter directement dans la Vilaine.	Contexte général : Le périmètre du projet est quant à lui implanté sur les parties hautes du territoire communal à l'Est. Enjeu : Le site d'étude est partagé entre deux sous-bassins versants puisqu'il dispose d'une ligne de crête, qui suit un axe dominant Est-Ouest, sur sa partie Nord induisant une ligne de séparation des eaux de ruissellement entre le Nord et le Sud. La pente dominante reste toutefois orientée vers l'Est en direction du ruisseau situé à l'Est du site.	
Le domaine du sol – Zones humides/infiltration Une étude pédologique à la tarière manuelle a été réalisée lors des études préalables menées pour l'étude d'impact de 2021. Celle-ci a permis de déterminer ou non la présence de zones humides au sens de la réglementation en vigueur et d'appréhender l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.	Contexte général : Le secteur d'étude se trouve en partie sur des Ampélites, siltites micacées à lamines, des Grès-quartzites clairs ("grès culminants"), et des Siltites fines bariolées ("schistes moyens"). Le site est dominé par des sols peu à moyennement profond, sain en surface et de texture dominante argilo-limoneuse, caillouteux avec une tendance plus sableuse au Sud du site. A une échelle élargie, des zones humides au sens de la réglementation ont été recensées (critères pédologique et floristique). Enjeu : Le périmètre du projet a tenu compte de l'inventaire des zones humides en excluant l'ensemble de ces zones du périmètre du projet toutefois, il convient d'intégrer dans le futur aménagement la proximité de ces milieux sensibles pour ne pas impacter leurs fonctionnalités. Concernant l'infiltration des eaux pluviales, les perméabilités mesurées montrent que les sols sont peu à moyennement sur l'horizon de surface (5 à 12 mm/h), des dispositifs d'infiltration sont donc envisageables cependant, ils devront probablement être associés à des ouvrages de rétention pour compenser la future imperméabilisation des sols.	
L'hydrologie Le périmètre du projet est situé sur le bassin versant de la Vilaine de la Seiche au Canut qui englobe une superficie de l'ordre de 83,50 km². Ce bassin versant est composé de 4 principaux affluents : le ruisseau des Caillons, le ruisseau de l'Hodeillé, le ruisseau du Rachar et le ruisseau du Tréhelu. La zone d'étude se situe à cheval sur les sous bassins versants du ruisseau des Caillons (en majorité) et celui du ruisseau de l'Hodeillé.	Contexte général : Sur le site, l'exutoire naturel principal est situé au Sud-Est. Il s'agit d'un fossé qui rejoint le ruisseau du Montru, lui-même un affluent du ruisseau des Caillons. Un autre exutoire est situé au Nord-ouest du site, le long de la route départementale RD 48. Il s'agit d'un fossé qui s'écoule vers le Nord pour rejoindre le ruisseau de l'Hodeillé. Aussi, il est à noter que plusieurs ouvrages hydrauliques sont présents aux abords du projet : Le bassin existant situé au Sud-Est voué à la gestion des eaux pluviales de la zone du Mafay existante et des bassins de rétention au Nord, implantés le long de la RD48, qui ont été mis en œuvre lors de l'aménagement de la voie cyclable. Enjeu : Au regard des enjeux relatifs aux objectifs de reconquête de la qualité de l'eau sur les masses d'eau « Rau des caillons et ses affluents » et « l'Hodeillé et ses affluents », il convient d'intégrer une gestion des eaux pluviales pour les projets d'aménagement. La mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales à la source (gestion à la parcelle, noue, ...) reste une gestion à privilégier pour tenir des enjeux qualitatifs mais aussi des milieux humides à l'aval. Aussi, la partie Est du périmètre a été intégrée dans le dimensionnement des ouvrages du dossier loi sur l'eau réalisé pour la zone d'activités existante en 2005.	
Le paysage Le paysage est la traduction d'une perception sensible qui est variable selon la personne, la lumière, la saison. Il est aussi une réalité physique observable et donc mesurable au travers du relief, des boisements, de l'ouverture visuelle, de son occupation et des espaces « naturels » présents. Selon l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine, le site d'étude fait partie de l'entité paysagère « Les crêtes de Bain-de-Bretagne ».	Contexte général : La zone du Mafay est localisée à proximité de la RN137 sur un espace du territoire plutôt ouvert et dans le prolongement de l'urbanisation existante (zone d'activité du Mafay qui reste à ce jour peu qualitative en terme de paysagement). Le site est implanté sur la partie haute du territoire, relativement éloigné des vallées principales avec une occupation agricole dominée par des cultures où le bocage reste lâche. Toutefois, plusieurs boisements/taillis sont présents aux alentours du projet ce qui vient fermer quelques champs visuels pour les perceptions lointaines. Enjeu : Les enjeux relatifs au paysagement concernent surtout les perceptions visuelles depuis certains points de vues. Au Nord, la RD 48 qui longe majoritairement la ligne de crête, offre une vue plongeante sur la zone d'extension du Parc d'Activités. Il s'agit des principaux champs visuels vers la zone depuis l'extérieur. Au Sud, plusieurs champs visuels sont existants vers le site, particulièrement depuis le tronçon Nord de la rue du Tertre. Globalement, la zone qui est implantée sur une zone de plateau relativement ouverte du territoire de Bourg-des-Comptes, ne présente pas un paysage très qualitatif de par l'occupation agricole qui a induit une érosion des haies dans le temps mais aussi, de par l'occupation et la pression humaine au Nord-est du site (Parc d'activités existant et RD48). La ligne de crête, avec un point haut au Nord-est du site, offre des covisibilités fortes vers le Sud jusqu'à la rue du Tertre même si certains rideaux végétaux viennent couper les vues de plusieurs habitations. Enfin, la haie bocagère principale qui coupe en son centre la zone d'étude du Nord au Sud, permet de réduire la visibilité Est/Ouest.	
La biodiversité Dans l'objectif d'actualiser l'occupation du sol et les enjeux relatifs à la trame verte et bleue déjà relevée dans l'étude d'impact de 2021, des expertises écologiques complémentaires ont été réalisées en 2024. Celles-ci se sont appuyées sur les informations déjà connues, et notamment les expertises écologiques menées préalablement de l'étude d'impact de 2021, et elles ont été réalisées sur un périmètre élargi pour permettre d'appréhender le contexte environnemental globale du site). Ces inventaires complémentaires ont été menées sur cinq journées distinctes par Jean-François SEROT	Contexte général : Globalement, les habitats qui dominent au sein du périmètre du projet retenu concernent des habitats semi-naturels de type prairie temporaire & grande culture. On retrouve quelques haie pluristrate ainsi que des portions de haies arbustives avec ronciers. Enjeu : L'actualisation de l'état initial écologique du site conforte les principaux enjeux identifiés dès 2021. Le périmètre de projet retenu a exclu les secteurs les plus sensibles (milieux humides, fourrés principales, ...) et il est d'ores et déjà prévu de maintenir les haies en place tout en inscrivant des liaisons écologiques Nord-Sud permettant de créer des espaces de prairies-fourrés et conforter l'ossature de haies. L'ensemble de ces éléments doivent permettre de maintenir la biodiversité recensée du secteur avec particulièrement au sein du périmètre d'étude les enjeux relatifs à l'avifaune (haies et prairies), Grand-Capricorne (vieux arbres) et le transit des chiroptères (réseau de haies).	



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

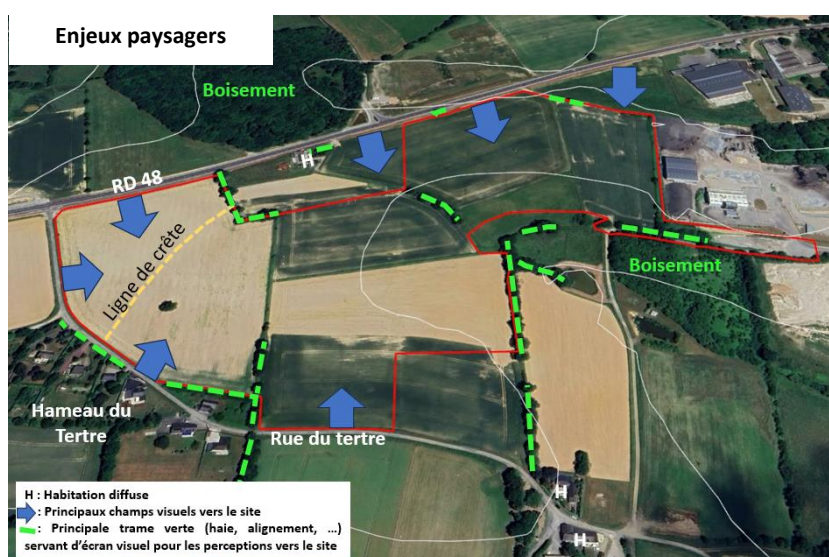
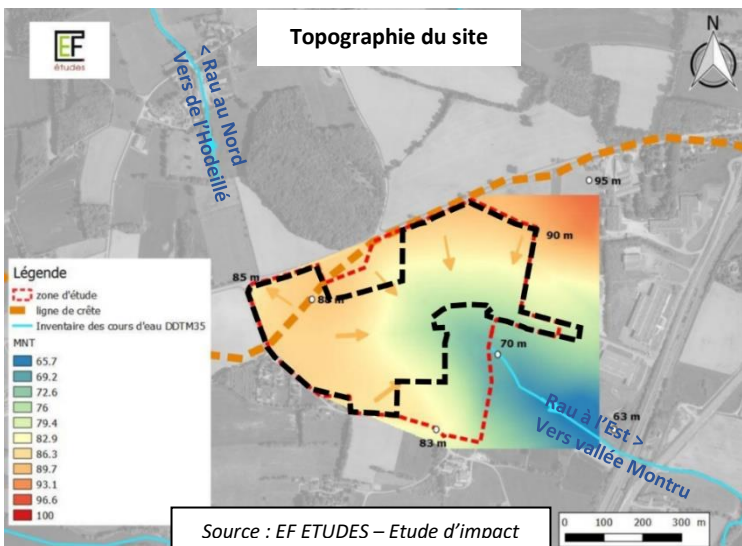
Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le

ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE



Légende : NIVEAU D'ENJEUX

Enjeu et sensibilité forte

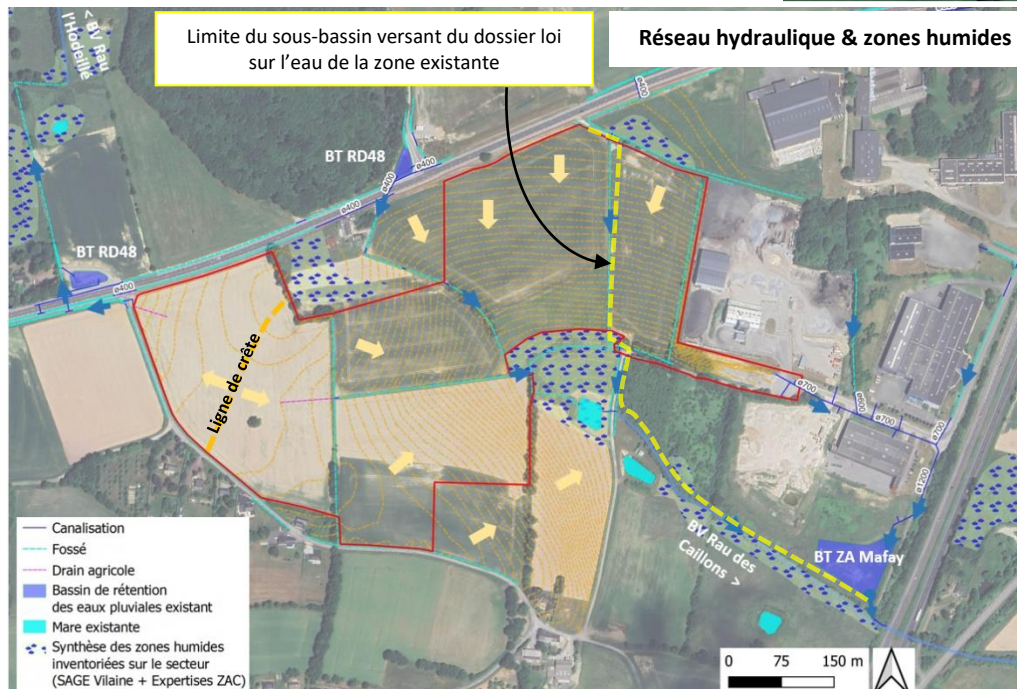
- Tête de bassin versant, cours d'eau, plans d'eau, prairie humide et saulaie mésotrophe, habitats de vie pour plusieurs amphibiens et reptiles à enjeux conservatoires : ST : Salamandre tachetée, GA : Grenouille agile, GV : Grenouille verte, CE : Couleuvre d'Esculape, OF : Orvet fragile, LV : Lézard à deux raies, LM : Lézard des murailles, Avifaune patrimoniale en visite : MP : Martin pêcheur, CJ : Cisticole des joncs ou nicheuse : BC : Bouscarle de Cetti
- Maillage bocager : haies hautes mésophiles et mésotrophes et arbres en port libre, composé de plusieurs arbres gîtes : GC : Grand capricorne et nidification avérée ou potentielle pour des oiseaux à enjeux conservatoires : CE : Chardonneret élégant, VE : Verdier d'Europe et zone de chasse pour les chauves-souris : NC : Noctule commune, SC : Séroline commune, PC : Pipistrelle commune, PK : Pipistrelle de Kuhl

Enjeu et sensibilité modérée

- Prairies temporaires, fourrés à épineux mésophiles et haie basse favorable à une avifaune à enjeux : TP : Tarier pâle, LM : Linotte mélodieuse et avéré pour des passereaux protégés : HP : Hypolaïs polyglotte, BZ : Bruant zizi

Enjeu et sensibilité faible

- Cultures de céréales
- Divers habitats anthropiques dégradés



SYNTHESE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET BIOCENOTIQUES





ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Contexte humain - socio-économique - infrastructures		Niveau d'enjeu
Le milieu humain – le voisinage et l'environnement sonore Dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activités de Mafay, VHBC a fait réaliser une étude sur l'opportunité économique (Be PRAXIDEV) et une étude complémentaire a été réalisée en 2025 par le cabinet GAC afin d'actualiser le volet socio-économique. Aussi, une étude acoustique a été réalisée pour l'étude d'impact de 2021 visant à caractériser l'ambiance sonore du site et ses abords (habitations).	Contexte général : Les principaux constats liés aux habitants du territoire de VHBC sont : Une population en croissance, sous les effets conjugués de soldes naturels et migratoires positifs, mais qui tend à ralentir depuis 2010 et qui est moins forte que celle de l'Ille-et-Vilaine fortement influencée par Rennes Métropole ; Une population jeune avec une forte proportion d'actifs ; Une population de mieux en mieux formée ; Une progression des cadres et professions intellectuelles supérieures et des artisans, commerçants, chefs d'entreprises au détriment des emplois agricoles, des ouvriers et des employés ; Des niveaux de revenus supérieurs à ceux de la plupart des EPCI limitrophes et un taux de pauvreté particulièrement bas ; Un nombre d'emplois très inférieur à la population active impliquant des déplacements domicile-travail importants, en particulier vers la métropole de Rennes. Enjeu : Le projet peut permettre de créer des emplois à proximité des habitants du territoire et ainsi réduire les déplacements pendulaires (trajet travail-domicile) et conforter le bassin de vie de VHBC. Concernant le volet acoustique, les principales sources de bruit du secteur sont liées aux trafics sur les voiries d'importance limitrophes (RN137 mais aussi la RD48), aussi on retourne le bruit émanant d'une activité au sein de la zone d'activités existante (recyclage matériaux). Dans le cadre de l'aménagement la préservation du confort de vie des habitations limitrophes doit être pris en compte.	
Les espaces économiques VHBC gère 15 zones d'activités réparties sur l'ensemble de son territoire. L'activité économique du territoire est fortement influencée par sa proximité avec l'agglomération Rennaise et la RN 137. VHBC a élaboré en 2024 une nouvelle stratégie de développement économique incluant la mise en œuvre d'un programme de densification des ZA est en cours de déploiement.	Contexte général : VHBC a engagé, dans la continuité de l'observatoire des zones d'activités mis en place en 2023, une étude de stratégie de densification de ses zones d'activités économiques. L'objectif est de reconquérir les gisements fonciers au sein des zones d'activités existantes dans une volonté de densification. Cette étude a permis d'identifier 20 sites pouvant permettre de potentielles densifications à l'échelle des 15 zones d'activités ce qui représente une surface globale d'environ 5,40 hectares. Enjeu : Le projet d'urbanisation, sur le secteur du Mafay, vise l'extension du Parc d'activités afin de conforter l'économie du territoire et répondre aux besoins des entreprises du territoire. Il s'agit d'un parc d'activités identifié comme structurant. VHBC n'est à ce jour plus en capacité de répondre positivement à aux demandes des entreprises car aucun foncier public suffisant n'est disponible à la vente dans l'ensemble de ces ZA. En conséquence, au regard du nombre de demandes d'implantations reçues sur la ZA du Mafay et de son caractère stratégique, notamment suite à la labellisation « Territoire d'Industrie », VHBC prévoit de réaliser une extension de la ZA du Mafay.	
Le contexte agricole et foncier L'occupation au sein du périmètre du projet retenu est dominée par une activité agricole avec un par notable de parcelles privatives.	Contexte général : Au regard de l'antériorité du projet, VHBC a déjà engagé des négociations foncières au sein du périmètre d'opération et des études visant à accompagner les exploitants agricoles occupants le site ainsi que plus globalement, l'activité agricole du territoire. A ce jour, la collectivité est propriétaire d'environ 6,40ha du périmètre d'opération, cette parcelle n'a plus à ce jour d'activité agricole déclarée. Enjeu : La totalité de la surface restante à acquérir est constituée de parcelles agricoles qui appartiennent à 2 propriétaires identifiés. L'un des propriétaires exploite lui-même sa parcelle alors que l'autre propriétaire a consenti un bail rural à un exploitant agricole. Ainsi, VHBC a engagé de nombreuses concertations avec les exploitants concernés et a réalisé plusieurs études visant à accompagner le projet et ses incidences sur les activités économiques de chaque exploitation (SAFER en 2016-2017 + Chambre d'agriculture pour l'étude de compensation collective). Ainsi, la réalisation du projet impose préalablement d'assurer des acquisitions foncières et d'intégrer des compensations pour les activités agricoles.	
Les déplacements L'extension du Parc de Mafay s'insère dans un réseau viaire existant entre : La RD 48 au Nord qui vient d'être requalifiée avec la mise en œuvre d'une piste cyclable, la route communale du Tertre au Sud, 2 chemins d'exploitation à l'Est et enfin, à l'Est, la voirie de desserte de la zone du Mafay existante dont le prolongement vers l'extension a déjà été anticipé.	Contexte général : L'extension du Parc de Mafay s'insère dans un réseau viaire existant entre la RD 48 au Nord qui vient d'être requalifiée avec la mise en œuvre d'une piste cyclable, la route communale du Tertre au Sud, 2 chemins d'exploitation à l'Est et enfin, à l'Est, la voirie de desserte de la zone du Mafay existante dont le prolongement vers l'extension a déjà été anticipé. Le projet reste facilement accessible puisqu'il est implanté à proximité de voiries d'importance, en bordure de la RN137 et que la voirie d'accès à la zone du Mafay présente un gabarit suffisant toutefois, l'entrée vers la ZA reste peu lisible. Enjeu : Au regard de la localisation du site et des infrastructures périphériques, les enjeux identifiés sont surtout liés aux mobilités alternatives à la voiture individuelle pour les futurs occupants de la zone. La zone n'est pas dépourvue d'intérêt sur ce sujet puisqu'il est mis en avant : La présence d'une piste cyclable reliant les centres bourgs de Bourg-des-Comptes et de Crevin qui jouxte la limite Nord du site ; La présence d'une aire de covoiturage qui vient d'être agrandie en entrée de la ZA du Mafay ; Une gare ferroviaire à proximité du centre-bourg de Bourg des comptes (TER Breizhgo - arrêt Guichen-Bourg des Comptes – accès vers Rennes) ; Un arrêt de bus situé au niveau du lieu-dit « bel air » à Crevin qui permet une jonction vers Rennes Henri Fréville Métro ; et enfin, il est à noter qu'une entreprise existante sur la zone du Mafay a mis en place des navettes vers la gare TER pour ses salariés.	
Les réseaux – autres de l'eau pluviale L'ensemble des réseaux nécessaire à la viabilisation du projet d'extension sont présents à proximité du site, avec plusieurs réseaux en attentes au niveau de la voirie d'accès. Concernant le traitement des eaux usées, celles-ci seront traitées par la station d'épuration de Bourg-des-Comptes puisqu'il a été retenu de raccorder l'ensemble de la zone du Mafay, qui est à ce jour en assainissement non-collectif, au réseau d'assainissement collectif de Bourg-des-Comptes.	Contexte général : L'ensemble de la zone du Mafay existante est à ce jour viabilisée et dans le cadre du projet d'implantation de la voie cycle le long de la RD48, une canalisation de refoulement des eaux usées a été posée permettant ainsi d'anticiper le futur raccordement à la station d'épuration de Bourg-des-Comptes. Enjeu : En état, les différents réseaux et infrastructures existantes apparaissent suffisantes et en capacité de recevoir le projet d'extension : - Eaux usées : Un réseau est en attente à l'Ouest du projet et la capacité de Bourg-des-Comptes dispose d'une capacité résiduaire suffisante pour recevoir l'ensemble des rejets d'eaux usées de la zone du Mafay (existant et extension) - capacité nominale de 3600 EH pour une charge maximale en entrée de 2375 EH en 2023. - Eau potable et autres réseaux : L'ensemble des réseaux nécessaire à la viabilisation sont présents sous la voirie d'accès à l'Est de l'extension. Aussi, si des besoins de renforcement sont nécessaires, des réseaux sont aussi présents sous la RD48. A noter toutefois qu'une ligne aérienne HTA transite au sein de la zone, celle-ci devra être déviée.	



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

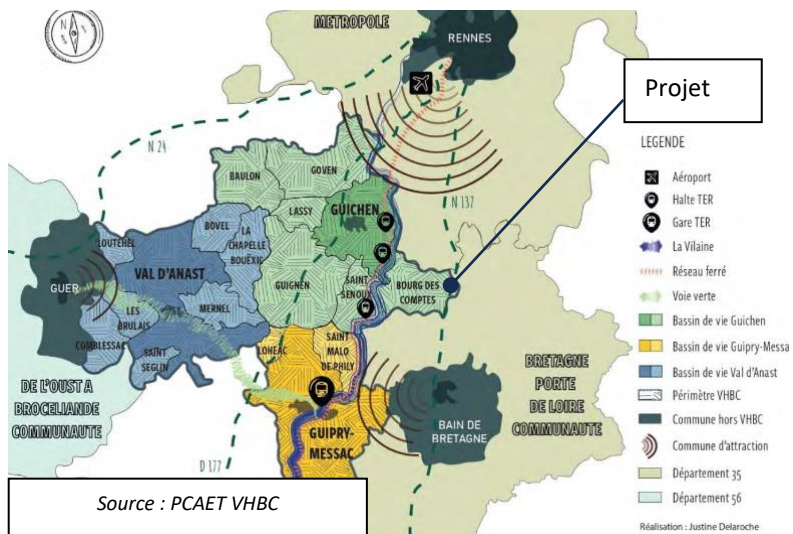
Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le

ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

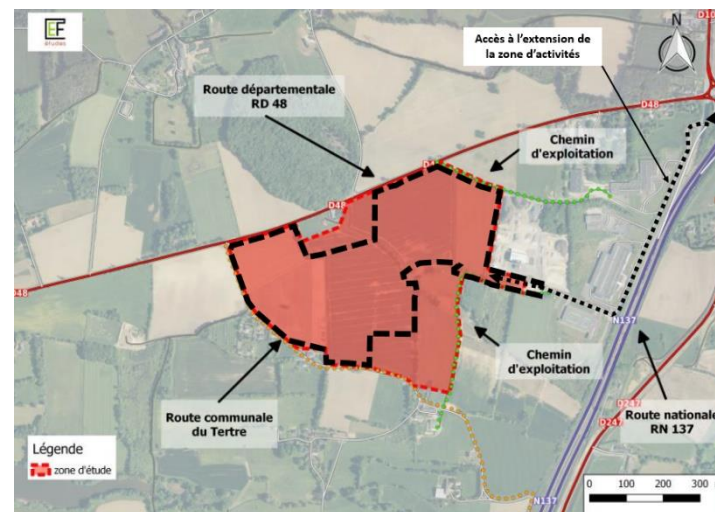
Le territoire au regard des secteurs attractifs pour la population



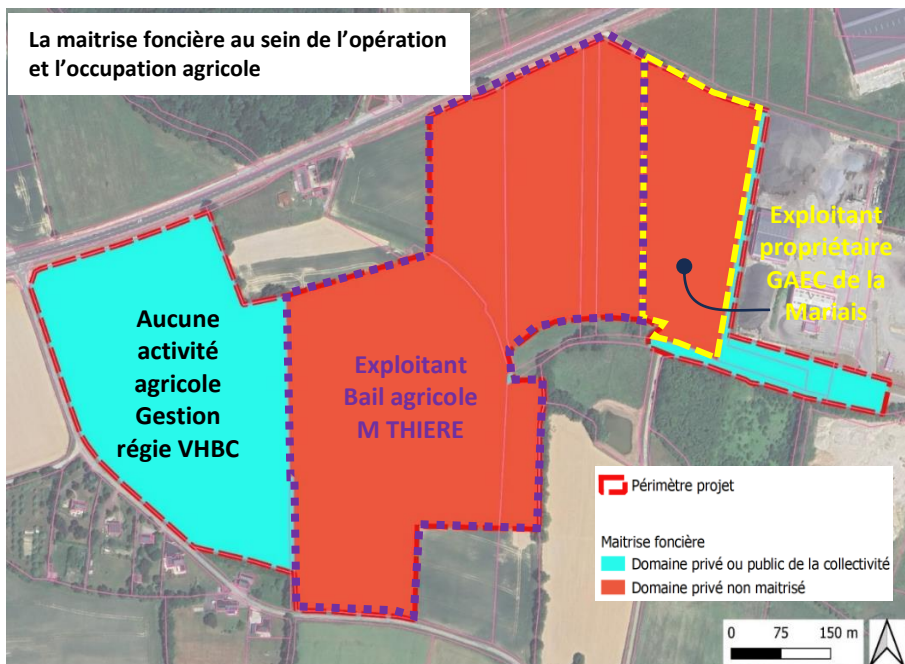
Les zones d'activités du territoire gérées par VHBC



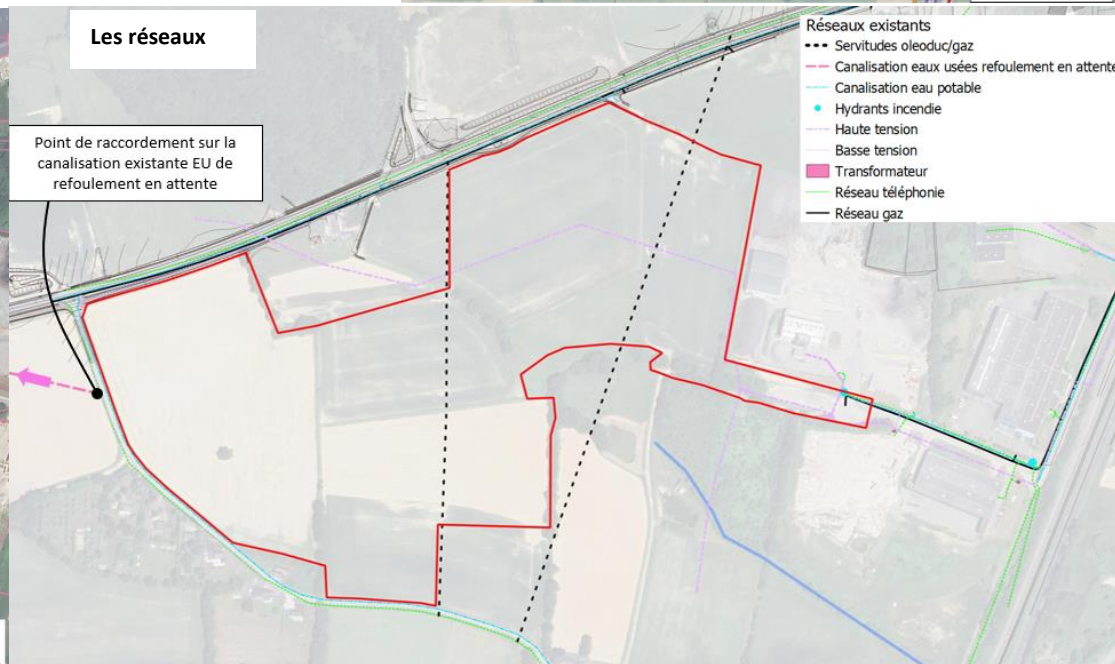
Les infrastructures routières en périphérie du projet



La maîtrise foncière au sein de l'opération et l'occupation agricole



Les réseaux





3. PRESENTATION DU PROJET

3.1. PREAMBULE ET OBJECTIFS DU PROJET

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique du territoire, **VHBC souhaite réaliser une extension d'environ 20,40 hectares de la zone d'activités du Mafay** afin de relocaliser les emplois, de soutenir le développement économique local et de répondre aux demandes d'implantations reçues.

Le schéma de développement des zones d'activités de VHBC identifie la zone du Mafay comme « structurante » à l'échelle de l'intercommunalité ce qui a été confirmé dans le SCoT des Vallons de Vilaine. Cela lui confère l'objectif de dynamiser la sphère productive locale et d'accueillir des entreprises et/ou des groupes d'envergure à vocation industrielle. L'extension de la ZA du Mafay constitue aujourd'hui la première priorité du schéma de développement des ZA de la collectivité.

La procédure retenue pour parvenir à la réalisation de cet aménagement est celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui a été créée le 30 septembre 2021 par délibération du conseil communautaire. A l'issue du dossier de création de ZAC, VHBC a fait le choix, pour la poursuite du projet (dossier de réalisation de ZAC, viabilisation et commercialisation de la zone) de confier l'opération à un concessionnaire, dont la SNC des Noës est garante. Ainsi, la SNC des Noës est devenue le maître d'ouvrage de l'opération pour le compte de VHBC. Toutefois, conformément au contrat de concession, le dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes est sollicité par VHBC à son profit ou à celui du concessionnaire.

Au travers de cette opération d'aménagement, les principaux objectifs des Vallons de Haute Bretagne Communauté sont :

- Développer et maintenir l'activité économique sur le territoire et de son bassin de vie en permettant de créer un parc d'activités de qualité, à proximité de réseaux routiers structurants dont la RN 137 Rennes – Nantes. Ce parc créera un espace économique cohérent en articulation avec le parc existant.
- Répondre aux besoins des entreprises du territoire en développant une zone à vocation économique modulable ciblée comme stratégique dans les documents cadres tels que le SCoT. Les besoins en foncier économique à proximité de l'axe Rennes-Nantes revêt un enjeu stratégique pour l'accueil d'activités nécessitant un accès direct à un axe structurant.

- Réaliser un projet permettant de s'insérer sans apporter de fortes nuisances ou gênes aux usagers et riverains, à travers la réalisation du chantier puis à travers les process et les déplacements qu'il génère lors de la phase d'exploitation. Le secteur apparaît suffisamment éloigné des zones d'habitations, qui restent diffuses sur le secteur.
- Réaliser un projet permettant de limiter l'impact sur l'environnement. La périmètre du projet est dominé par des parcelles culturales ou post-culturales qui ne présentent pas de forts enjeux environnementaux excepté les milieux humides en périphéries du site (hors périmètre opérationnel) et la trame bocagère qui est préservée et renforcée.

Au regard de sa localisation et de son implantation au sein de parcelles agricoles dans le prolongement Ouest du parc d'activités existant Le Mafay, le site retenu présente donc des atouts certains pour la mise en œuvre d'un projet de zone d'activités.

3.2. PRESENTATION DU PROJET

Le schéma organique retenu est articulé grâce aux principes suivants :

- Une trame viaire comprenant un axe principal en prolongement de la voirie existante de la zone d'activités du Mafay. Cet axe dessert des îlots cessibles de grandes tailles pouvant être divisibles selon Des voies secondaires optionnelles fonctionnant en impasse, sont aussi prévues. L'objectif à ce stade est d'implanter une voirie au plus près des attentes des futurs porteurs de projets en se gardant la possibilité d'ajuster les linéaires en fonction des demandes. Les voiries seront de gabarits suffisants pour permettre la circulation de l'ensemble des modes de déplacements en toute sécurité. La chaussée sera de 6 mètres permettant un croisement des poids lourds à vitesse réduite afin d'apaiser les circulations.
- Les grandes unités bocagères seront maintenues et renforcées en les adossant aux fonds de parcelles et aux limites séparatives permettant ainsi d'assurer des connectivités écologiques au sein de la zone et une intégration paysagère des futures constructions. Aussi, les réseaux qui transitent au sein du projet (gazoduc et oléoduc) sont intégrés dans les espaces végétalisés du projet permettant ainsi de tenir compte des contraintes inhérentes à ces servitudes tout en participant aux liaisons écologiques Nord-Sud souhaitées,



- En complément du réseau de noues implanté le long de la voirie, des bassins paysagers sont disposés dans les secteurs bas du site permettant d'assurer une transition avec les milieux humides au Sud-Est et une mise en valeur du bas de talweg, au centre du site, suivant un axe dominant Nord-Sud. Ces bassins sont implantés dans le respect de la topographie et des enjeux paysagers des secteurs dans lesquels ils s'inscrivent mais aussi des tranches de viabilisation prévues (indépendance de la gestion hydraulique entre les tranches 1 et 2),

- Des chemins divers permettront des usages mixtes : piétons/cycles le long de l'axe principal et chemin d'entretien le long des haies bocagères et des bassins ainsi qu'une liaison cycle, implantée parallèlement à la servitude liée à l'oléoduc, permettant une jonction avec la voie cycle existante située le long de la RD48. Enfin, dans le cadre du projet, il est prévu de requalifier la voirie existante de la zone du Mafay en créant un chemin piéton sécurisé jusqu'à l'aire de covoiturage située en entrée de zone.

Le principe d'aménagement retenu vise à assurer la meilleure intégration du projet dans son environnement naturel et urbain tout en organisant le plan d'ensemble en fonction des typologies d'activités souhaitées. Ainsi, l'insertion paysagère a fait l'objet d'une attention particulière au travers :

- La réelle volonté d'optimiser la présence des haies bocagères existantes par leurs maintiens et leurs renforcements. Celles-ci sont confortées et prolongées, notamment aux abords des zones humides recensées au Sud-Est et au Nord du site tout en cherchant à prolonger et interconnecter les milieux avec leur environnement,
- L'inscription d'une large coulée verte au centre du projet assurant une fonction écologique (liaison écologique Nord-Sud avec les milieux humides) ainsi qu'hydraulique (ouvrages hydrauliques),
- L'inscription d'une coulée verte secondaire au droit de la servitude liée au gazoduc où se mêlera une voie cycle et des espaces végétalisés composés d'une strate basse de plantes vivaces et graminées ainsi que de couvres-sols.
- L'inscription d'une coupure verte en frange Ouest du projet où l'on retrouve un merlon paysager servant de protection vis-à-vis des riverains du hameau du Tertre (hauteur du merlon de l'ordre de 3m. de hauteur). Celui-ci sera boisé d'arbres et d'arbustes, il contribuera ainsi à l'intégration paysagère de la zone, à l'atténuation

des nuisances acoustiques mais aussi, à la mise en œuvre d'un corridor écologique en limite de la future urbanisation.

- L'accompagnement du réseau viaire avec un réseau de noues végétalisées servant à la gestion des eaux pluviales,
- Enfin, le projet prévoit d'imposer des espaces végétalisés complémentaires, en lisière de certains îlots cessibles, pour assurer un traitement paysager à l'interface avec les principaux champs visuels identifiés vers le site (frange Nord de l'opération le long de la RD48 notamment) mais aussi, pour intégrer les enjeux relatifs aux servitudes réseaux et à la trame verte souhaitée sur l'opération (frange Sud notamment).

La programmation prévisionnelle de l'opération : La zone d'activités du Mafay a vocation à accueillir des activités économiques. **Ce projet d'extension vise à permettre l'implantation d'activités économiques mixtes** avec particulièrement l'accueil de Petites et Moyenne Entreprises (PME) et d'Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) qui sont pourvoyeuses d'emplois et génératrices d'emplois qualifiés. Aussi, il s'inscrit dans une volonté de créer une réelle synergie et une attractivité à l'échelle de l'ensemble de la zone du Mafay en favorisant la densification (village d'entreprises – mutualisation des espaces et aires de stationnements, ...), l'implantation de services pour les entreprises et les salariés (restauration, salle de sport, bien-être, crèche, ...) offrant ainsi une dynamique économique profitable à l'accueil d'entreprises motrices pour la croissance du territoire sur des secteurs variés tels que l'industrie, la construction, le transport, le service aux entreprises et l'artisanat La viabilisation de la zone s'effectuera en 2 tranches pour tenir compte des objectifs du SCoT en cours de révision et le projet permettra d'avoir une surface cessible totale de l'ordre de 150 000 m² avec un parcellaire pouvant redécouper des lots allant d'environ 1000 m² à plus de 4 ha pour les plus grands lots. A ce stade d'avancement de la programmation, l'enveloppe prévisionnelle de surface de plancher, à distribuer entre les différents îlots, est comprise entre 40 000 m² et 60 000 m². L'objectif, à terme, porté par la collectivité au niveau de ce parc structurant est de créer un réel poumon économique à l'échelle de VHBC avec une ambition de concentrer environ 500 emplois dont environ 200 déjà existants sur la zone d'activités du Mafay.



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

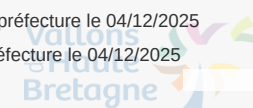
Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le

ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE



PROJET :

-  Ilot à vocation économique – découpage à la demande
-  Voirie principale
-  Voirie secondaire optionnelle
-  Cheminement doux – piéton/cycle
-  Espaces végétalisés principaux – trame verte & bleue principale
-  Trame bocagère préservée ou renforcée
-  Espaces végétalisés complémentaires – traitement paysagé
-  Noue – gestion des eaux pluviales
-  Bassin de rétention paysager – gestion des eaux pluviales

L'ensemble des tracés et surfaces du projet sont donnés à titre indicatif

Le plan d'aménagement retenu à ce stade





3.3. PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BOURG-DES-COMPTES

L'objectif de la mise en compatibilité, portée par VHBC, est d'ouvrir à l'urbanisation un espace économique, considéré comme structurant à l'échelle du SCoT et déjà identifié dans le PLU en vigueur (PADD), afin de soutenir le développement économique du territoire.

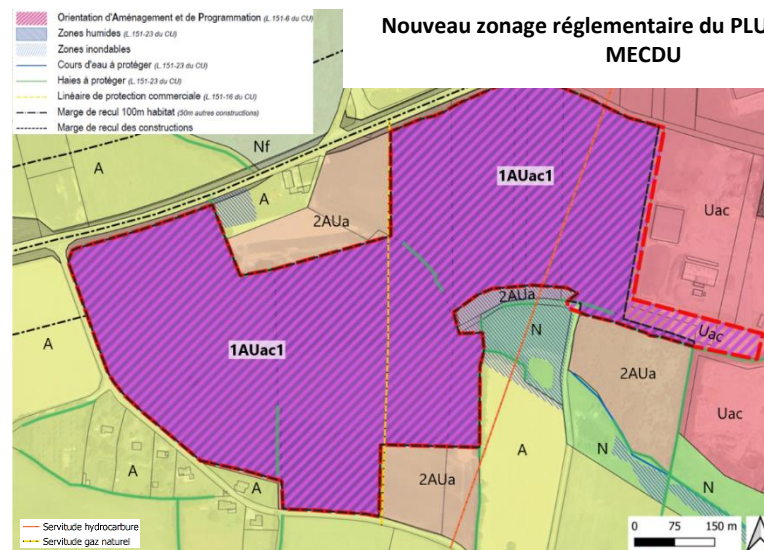
Concernant la modification du règlement écrit du PLU portée dans le cadre de la MECDU : Le projet de règlement du nouveau zonage « 1AUac1 » a été créé dans le cadre de la MECDU spécifiquement pour le projet d'extension de la zone du Mafay,

Zonage 1AUc1 : « zone à urbaniser destinée aux activités économiques de la zone du Mafay »

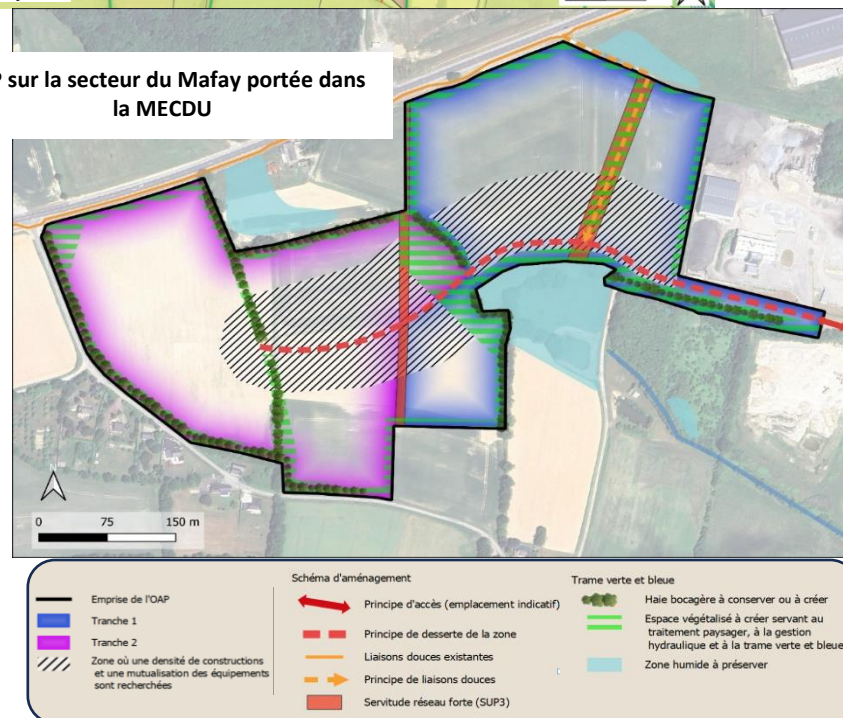
Le règlement prévoit un ensemble de dispositions visant à répondre aux enjeux souhaités par la collectivité sur cet espace économique qui intègre des règles permettant de tenir compte du contexte et des enjeux environnementaux et paysagers (préservation de certaines haies, encadrement de la hauteur des bâtiments, de la gestion des eaux pluviales et de la récupération d'eau de pluie, ...). Un ensemble de recommandations sont aussi inscrites pour permettre de créer un parc d'activités qualitatifs en adéquation avec les enjeux de demain (dispositifs bioclimatiques, ...).

Dans la cadre de la MECDU, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle est aussi été créée spécifiquement pour le projet d'extension de la zone du Mafay. Celle-ci s'inscrit dans la continuité du dossier de création de ZAC et de l'évaluation environnementale réalisée sur la zone. Elle inscrit notamment les conditions d'accès à la zone, les éléments de paysages à créer, les tranches de viabilisation à respecter ainsi que les secteurs où une recherche de densification et de mutualisation sont recherchés.

Nouveau zonage réglementaire du PLU porté dans la MECDU



OAP sur la secteur du Mafay portée dans la MECDU





3.4. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La réalisation du projet d'extension de la zone du Mafay est justifiée pour les principales raisons suivantes :

Contexte vis-à-vis de la zone du Mafay : En concordance avec sa stratégie de développement économique et son schéma des zones d'activités, VHBC prévoit d'étendre la zone d'activités du Mafay dans la continuité de la ZA existante. Par cette opération, l'ambition de VHBC est de pouvoir offrir du nouveau foncier pour l'accueil d'activités économiques mais aussi, de renforcer le caractère structurant de la zone du Mafay **tel qu'il a été défini dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine**. Le projet vise aussi à répondre aux objectifs fixés dans le plan d'actions déployé dans le cadre de la labellisation de VHBC au titre de **Territoires d'Industries Sud Vilaine 2023, en travaillant sur le foncier pour permettre la réindustrialisation du territoire**.

Une disponibilité du foncier économique sur le territoire de VHBC sous tension : VHBC a réalisé l'inventaire des zones d'activités économiques sur son territoire dans le cadre de la loi Climat & Résilience qui a permis de repérer le potentiel d'optimisation des gisements de foncier économique à l'échelle de l'ensemble de ses zones existantes. Cette étude a identifié 20 gisements couvrant une emprise globale d'environ 5,40 ha ce qui reste faible pour le territoire (*ce gisement foncier a été validé par le SCoT dans le cadre de la révision en cours*). Ainsi, ce potentiel de densification ne peut répondre que très marginalement au besoin de foncier économique au regard des faibles emprises disponibles (forte proportion de parcelles de moins de 3000 m²) ainsi que du mitage des parcelles ciblées, particulièrement pour les plus grosses entreprises. Aussi, à ce jour, **VHBC ne dispose plus d'aucune offre de terrains dans les ZA qualifiées de structurantes** dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. En effet, parmi les 5 ZA structurantes du territoire, aucune ne présente de terrains libres à la commercialisation actuellement. **Ainsi, l'extension de la ZA du Mafay reste la seule zone qui permet à la collectivité de pouvoir accueillir des activités industrielles et productives** aujourd'hui sur son territoire. On notera que ce projet s'inscrit dans la continuité du SCoT, en cours de révision, qui intègre déjà les enjeux relatifs au ZAN. Ce document vient confirmer que la zone du Mafay est une zone structurante à l'échelle du territoire en prévoyant son extension. Toutefois, comme cela est prévu dans le projet porté par VHBC, il convient de réaliser la viabilisation de la zone par

tranche afin de tenir compte du bilan des surfaces actées dans la révision (1^{ère} tranche portée à environ 10ha).

Un contexte socio-économique justifiant le besoin de développer du foncier économique :

Une étude socioéconomique relative au projet d'extension de la zone du Mafay a été réalisée en 2025 afin d'actualiser l'ensemble des données et identifier les besoins en matière de fonciers économiques sur le territoire. Celle-ci a permis d'identifier les principaux éléments suivants :

- Au regard de la population active : La population est en croissance sur le territoire avec une forte proportion de population jeune d'actifs de mieux en mieux formée. Le nombre d'emplois sur le territoire est très inférieur à la population active impliquant des déplacements domicile-travail importants, en particulier vers la métropole de Rennes. Les emplois créés localement ne suivent donc pas la croissance démographique. **Il apparaît donc justifié de redynamiser le territoire en attirant des entreprises et des emplois, en particulier pour des postes qualifiés en adéquation avec l'augmentation du niveau de diplôme et des catégories socioprofessionnelles supérieures**. Aussi, le projet permet de rééquilibrer l'écart constaté entre le nombre d'emplois et le nombre d'habitants et ainsi de réduire les navettes domicile/travail qui contribuent à la dégradation de l'environnement.

- Au regard de l'activité économique : Le territoire bénéficie d'une croissance économique stable, d'un personnel qualifié, et d'une augmentation des emplois à plus forte valeur ajoutée. Cependant, il fait face à une hétérogénéité de développement, marquée par une concentration des établissements sur 3 communes (Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast). **L'extension de la ZAC du Mafay sur la commune de Bourg-des-Comptes permet de rééquilibrer la répartition des activités économiques à l'échelle du territoire**. En attirant des entreprises génératrices d'emplois qualifiés, le projet accompagnera également la transition vers des catégories socioprofessionnelles supérieures, répondant ainsi aux besoins d'un marché de l'emploi en transformation. **Aussi, le projet permet de répondre à des besoins en foncier des acteurs économiques qui sont clairement identifiés**. Situé le long de la RN 137 (Rennes – Nantes), la position géographique et l'accessibilité de la zone du Mafay en font un atout pour les entreprises dans leurs échanges avec les deux capitales régionales. À l'échelle du territoire de VHBC, le nombre de demandes de terrains de



la part des entreprises s'élève en moyenne à 28 demandes par an. La rareté du foncier économique sur le territoire de la métropole rennais induit un report des demandes sur la couronne périphérique dont VHBC fait partie. Le développement économique de VHBC en tant que territoire dans la zone d'influence de la métropole rennais devrait donc se renforcer dans les prochaines années. **Ainsi, l'extension de la zone du Mafay permet de répondre avant tout à un objectif d'ordre économique visant à accueillir de nouvelles activités porteuses de valeur ajoutée et à créer de nouveaux emplois par l'implantation d'entreprises nouvelles.**

La mise en œuvre d'un projet partagé, adapté et proportionné aux enjeux du territoire qui justifie le site et le projet retenus au regard des enjeux environnementaux :

L'opération d'extension de la ZA du Mafay a été longuement réfléchi par la collectivité et est le fruit d'une succession d'études et concertations engagées dès 2011 sur des sites et des périmètres différents. Ces études et concertations ont permis de comparer plusieurs scénarios et périmètre de projet dans un souci de mesurer la faisabilité, les impacts et les mesures compensatoires pouvant être réalisées pour chaque scénario. Les différentes solutions de substitutions étudiées ont apporté une plus-value dans les choix de périmètre d'opération et de conception du projet retenus dès le dossier de création de la ZAC en s'inscrivant pleinement dans la démarche Eviter-Réduire puis Compenser (visibilité, signalétique, accès, paysage, environnement, intégration, gestion des nuisances, ...). L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte et préciser dans le parti pris d'aménagement porté dans le dossier de DUP et la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes. Ainsi, le projet d'aménagement se veut exemplaire et prend en considération les enjeux écologiques et humains propres au territoire. Conformément à la loi Climat et Résilience, le projet poursuivra l'objectif de densifier davantage la zone, de mutualiser les équipements tels que les parkings, de mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales, de favoriser une mobilité active en lien avec la voie cyclable reliant les communes de Bourg-des-Comptes et Crevin ainsi que les transports en commun présents sur le territoire.



4. ANALYSE DES EFFETS DU PROJET ET PRESENTATION DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION

Même si le plan d'aménagement a pris en considération les contraintes repérées lors de la phase diagnostic appelées **mesures d'évitement**, la mise en place de l'urbanisation engendre obligatoirement des **incidences positives ou négatives sur l'environnement et le milieu humain** qu'il convient d'appréhender.

Lorsque les impacts d'un projet d'urbanisation sont négatifs, il est nécessaire d'envisager des mesures compensatoires afin de les éviter, les réduire ou les compenser. Pour un projet d'urbanisation, on distingue deux types d'impacts à savoir :

- ▲ les **impacts permanents** qui sont irréversibles,
- ▲ les **impacts temporaires** qui peuvent s'étendre sur quelques jours, semaines ou mois mais qui sont réversibles. Ils concernent principalement la phase de réalisation des travaux.

Les éléments présentés dans cette partie concernent les impacts et les mesures compensatoires au stade d'avancement du projet.

Les éléments présentés dans ce dossier permettent, à ce stade, de cadrer la future urbanisation et de dégager les grandes tendances en matière de mesures d'évitement, de réduction et de compensation afin d'intégrer les incidences environnementale, sanitaire et humaine du projet.

Les mesures d'évitement (ou « mesure de suppression ») ont conditionné l'aménagement du projet afin de supprimer un impact négatif identifié qu'il pourrait engendrer. Elles permettent donc un évitement de l'impact à la source.

Les tableaux et cartographies suivants synthétisent les principaux impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées dans le cadre du projet.

Dans la même logique que les synthèses réalisées dans le diagnostic, chaque thématique abordée est reprise dans un tableau synthétique et a fait l'objet d'une hiérarchisation allant d'un enjeu faible à très fort. L'objectif est de faciliter la

compréhension et de bien cibler les thématiques prioritaires au niveau du projet d'urbanisation.

Synthèse des principaux facteurs environnementaux	Niveau d'enjeu
Milieu physique : relief, terrassement, géologie et eaux souterraines	
Hydrologie	
Milieu paysager et naturel	
Patrimoine culturel et archéologique	
Les mobilités	
Energie – climat - air	
Milieu humain, santé et les terres	
Les réseaux	
Les effets cumulés	
Hiérarchisation du niveau d'enjeu de l'opération	
Faible à moyen Moyen à fort Fort à très fort	



ZAC DU MAFAY

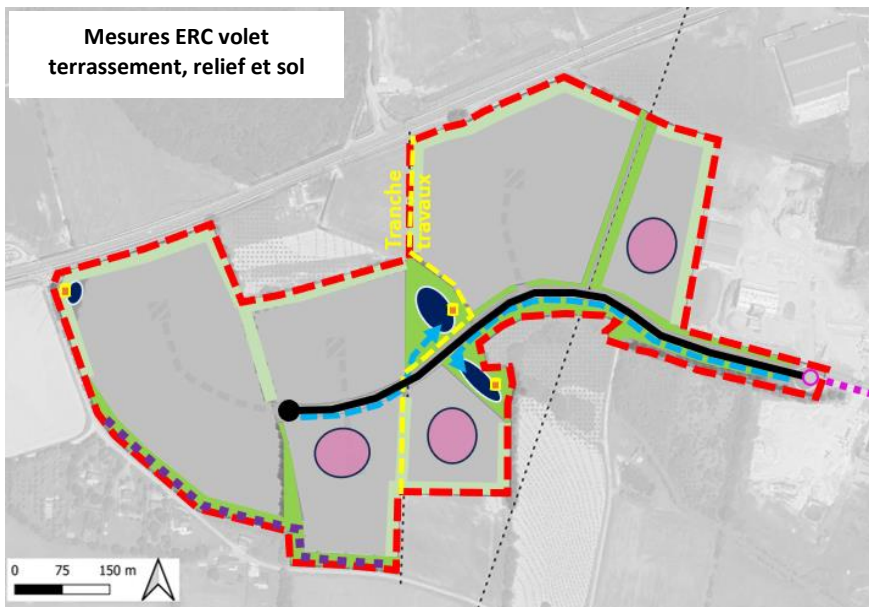
Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Milieu physique : relief, terrassement, géologie et eaux souterraines				
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Terrassements et creusements liés à la réalisation des travaux prévus sur les espaces publics de la zone (nouveaux cheminements doux, espaces verts, réseaux et voiries principalement) ; modification de la fonctionnalité des sols liée à l'imperméabilisation d'une partie du site.			
	Impacts temporaires négatifs : Durant le chantier, des dépôts temporaires seront réalisés ponctuellement et des exportations de terre ou matériaux seront rendues obligatoires. La réalisation des travaux peut générer aussi un risque d'érosion des sols.			
	Impacts positifs : /			
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Le projet retenu optimise le réseau viaire existant pour l'accès au site (pas de nouvel accès depuis la RD48).			
	R / A : Réduction au maximum de l'importance des terrassements : Réduction des exports/imports de terre/matériaux : Un des objectifs visé est de réutiliser au maximum des terres/matériaux sur site afin de limiter les déblais à évacuer (confection du merlon au Sud-Ouest du site, remblais techniques, ...) + Réduction et adaptation au plus près des besoins des infrastructures créées (voirie principale uniquement et voirie secondaire optionnelle réalisée uniquement en fonction des besoins des porteurs de projet) + Durant la phase de chantier , les lieux de stockage de terres végétales seront limités, organisés pour préserver leurs structuration (andains de 2 m. max.) et localisés sur les secteurs les moins visibles et en dehors des secteurs les plus sensibles. Concernant la fonctionnalité des sols , le projet prévoit le maintien d'une surface de pleine-terre importante sans modification substantielle de la structure du sol (coulées vertes, espaces de plantations imposées sur les îlots, ...), soit une surface totale de l'ordre de 3,50 ha.			
	C : • L'obligation de mettre en place des zones de décantation aux points bas des zones de terrassements avant travaux. • L'obligation de réaliser une étude spécifique au réemploi/réutilisation des terres et matériaux dans l'objectif de limiter les exportations ainsi qu'une étude géotechnique pour préciser les enjeux relatifs aux terrassements à réaliser (mécanique des sols, risques potentiels : nappe,...). • Une traçabilité et un suivi des déchets générés par le projet sont rendus obligatoires.			
Efficacités attendues des mesures	✓ Limiter les évacuations de déblais en favorisant le réemploi et garantir une traçabilité des déchets induits liés aux travaux d'aménagements à réaliser, ✓ Garantir une sécurité sanitaire pour l'ensemble des intervenants sur le site, les futurs occupants et les riverains, ✓ Garantir une préservation de l'environnement avec une gestion des déblais dans le respect de la réglementation.			
Mesures de suivi	✓ Qualité des déblais/matériaux sur la zone : terre, ... , ✓ Limitation & gestion des terrassements, ✓ Traçabilité des déchets.			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes AVP :	✓ Conclusions des études complémentaires sur les opportunités de réutilisation – réemploi et des contraintes géotechniques.	Bureaux d'études spécialisés pour le compte du Concessionnaire de la ZAC	✓ Prévisionnel de l'ordre de 60 à 90% des déblais liés à la viabilisation réutilisés sur le site (fonction des travaux optionnels et de la qualité des sols), ✓ Aucun dépôt de terre sur des secteurs sensibles (zones humides) pour les déblais excédentaires ou temporaires, ✓ Réalisation d'un tableau synthétique reprenant globalement la traçabilité de l'ensemble des déblais à l'issue des travaux – Entreprises sous visa du maître d'œuvre.
	Phase PRO - DCE	✓ Bilan des volumes nécessaires Remblai – déblai, ✓ Rédactions des dossiers de consultation des entreprises.	Maître d'œuvre pour le compte du Concessionnaire de la ZAC	
	Phase viabilisation :	✓ Volumes de terre déplacée (en m³) remblai-déblai, ✓ Volume de terres exportées et importées (Origine/Destination), ✓ Turbidité de l'eau en sortie des bassins de confinements lors de la phase travaux	Maître d'œuvre pour le compte du Concessionnaire de la ZAC	

Coût indicatif des mesures Stade étude préliminaire	~ 345 k€	Niveau d'enjeu considéré	
---	----------	--------------------------	--



Principales mesures d'évitement :

- Utilisation au maximum des linéaires de voiries créées pour éviter de créer des infrastructures lourdes liées à la desserte de la zone.

Zones de stockage préférentielles de terre végétale durant la phase de viabilisation

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

- Maintien d'une surface de pleine-terre végétalisée majoritairement sous la forme de prairies sur espace communs et sous la forme de bandes végétalisées plantées sur espaces privatifs – maintien et renforcement de la fonctionnalité des sols avec limitation des atteintes à la structuration actuelle des sols.

Réutilisation des déblais pour l'aménagement du merlon paysager au Sud-Ouest du site (~ 3 ml de hauteur)

Principales mesures de compensation :

- Limitation des linéaires de voiries créées (voiries secondaires optionnelles uniquement si besoin)
- Réalisation d'une étude géotechnique spécifique pour la réutilisation du sol et le réemploi des matériaux en place pour l'implantation des voiries et des cheminements doux à créer

Zones de décantation équipées d'un filtre de type botte de paille et/ou géotextile implantées sur les points bas avant le commencement de chaque phase de viabilisation (2 tranches pressenties)



ZAC DU MAFAY

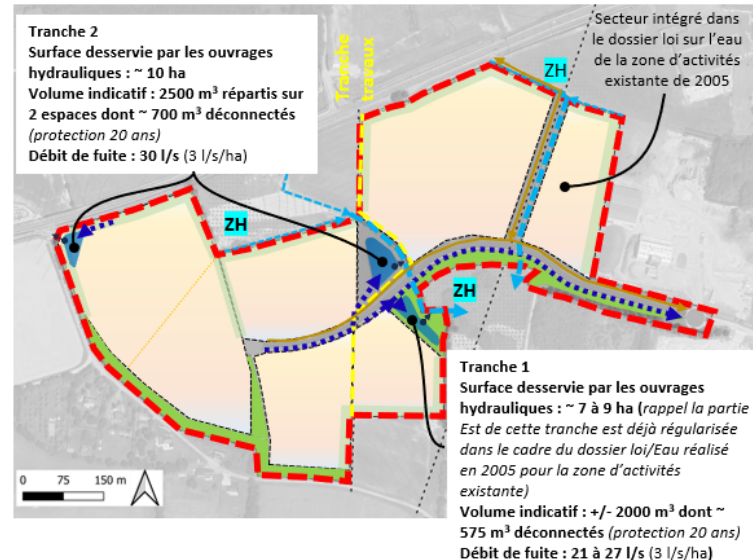
Commune de Bour-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Hydrologie				
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Risque d'augmentation des débits de pointe, augmentation de l'imperméabilisation des sols, pollution générée par l'urbanisation nouvelle.			
	Impacts temporaires négatifs : Durant le chantier, risques de pollution des eaux liés aux terrassements, aux engins de travaux publics, etc			
	Impacts positifs : /			
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Le maître d'ouvrage a privilégié les mesures d'évitement vis-à-vis des zones humides en les excluant du périmètre opérationnel. Aussi, il a été retenu de maintenir des continuités hydrauliques au sein de la zone, indépendante des eaux pluviales de la future urbanisation, afin d'assurer une transparence/neutralité hydraulique vis-à-vis du projet mais aussi d'assurer une pérennisation de l'alimentation des zones humides préservées. Enfin, une bande de protection périphérique végétalisée aux zones humides est inscrites afin de maintenir leurs fonctionnalités.			
	R / A : Le projet prévoit les mesures suivantes :			
	✓ Mise en œuvre de revêtements semi-perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales : cheminements doux créés sur le projet + stationnements pour les véhicules légers sur les îlots (inscrit dans le règlement du PLU de la MECDU), ✓ Mise en place d'une noue d'infiltration/collecte le long des voiries créées : participe à la régulation des eaux pluviales en diminuant les vitesses d'écoulement mais aussi en favorisant l'infiltration des eaux (respect du cycle de l'eau), ✓ Durant la phase de travaux, les entreprises du chantier auront obligation de respecter des grands principes visant à réduire les risques de pollution (récupération, stockage et élimination des huiles, protection des aires de stockage, ...) et mise en œuvre au préalable des zones de décantation (cf. chapitre sur les terrassements).			
	C : Le maître d'ouvrage prévoit des compensations visant plusieurs objectifs : ✓ Gestion à la source avec l'obligation, inscrite dans le règlement du PLU de la MECDU, d'assurer une déconnexion des eaux à la parcelle pour une petite pluie de 10 mm. Aussi, en fonction des activités, la mise en œuvre de déboureur-séparateur pourra être imposée sur certains lots (traitement à la source). ✓ Mise en place d'ouvrages de rétention sur les parties basses du site permettant d'atteindre le niveau de protection souhaité équipé d'un ouvrage de régulation équipé d'une cloison siphonée et d'une vanne guillotine (confinement des éventuelles pollutions accidentelles). Les 2 tranches de travaux prévues disposent d'une gestion hydraulique indépendante et il est envisagé, à ce stade, d'assurer une protection minimale de 20 ans pour le dimensionnement des ouvrages avec un débit de rejet calé à 3 l/s/ha. Au stade du dossier de réalisation, un dossier loi sur l'eau viendra préciser l'ensemble de ces éléments (dossier porté par le concessionnaire de la ZAC).			
Efficacités attendues des mesures	✓ Respecter le fonctionnement hydrologique des bassins versants et les milieux humides recensés , ✓ Garantir un niveau de qualité des eaux de ruissellement en adéquation avec les milieux récepteurs dès la viabilisation, ✓ Compenser l'imperméabilisation des sols conformément aux SDAGE, SAGE et doctrines locales.			
Mesures de suivi	✓ Coefficient d'imperméabilisation des matériaux utilisés, ✓ Dimensionnement et cubature de l'ouvrage hydraulique à créer, ✓ Suivi de la conformité des ouvrages durant les travaux et de leurs efficacités, ✓ Suivi des ouvrages après réalisation – gestion de la rétention et la qualité des eaux aux exutoires.			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes AVP :	✓ Finalisation du porter à connaissance « loi sur l'eau »	Bureaux d'études hydraulique pour le compte du Concessionnaire de la ZAC	✓ Qualité de rejet des eaux pluviales en adéquation avec les doctrines locales, ✓ Débit de rejet en conformité avec les exigences réglementaires, ✓ Bonne efficacité dans le temps des ouvrages hydrauliques et du réseau de collecte des eaux pluviales issues de l'urbanisation - opérations de maintenance et d'entretien, ✓ Gestion des pollutions au plus près de la source – gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée, ✓ Mise en œuvre d'un cahier de suivi des ouvrages hydrauliques dans le temps reprenant : les entretiens, les interventions spécifiques sur les ouvrages, la qualité de rejet, les anomalies relevées, ...
	Phase PRO - DCE	✓ Montage du dossier PRO conformément aux porter à connaissance, ✓ Rédaction des dossiers de consultation des entreprises intégrant la protection des milieux	Maître d'œuvre pour le compte du Concessionnaire de la ZAC	
	Phase viabilisation :	✓ Vérification des ouvrages techniques – cubatures, ouvrages de régulation, ... , ✓ Vérification du fonctionnement hydraulique – turbidité de l'eau, rétention, parcours de l'eau,	Maître d'œuvre & entreprises pour le compte du Concessionnaire de la ZAC	
	Phase d'exploitation :	✓ Vérification du bon fonctionnement hydraulique des ouvrages notamment à l'exutoire des ouvrages de rétention (débit de rejet, turbidité de l'eau, ...).	Prestataire pour le compte du Concessionnaire de la ZAC et/ou VHBC Service instructeur : l'instruction PC.	

Coût indicatif des mesures Stade étude préliminaire	~ 200 k€	Niveau d'enjeu considéré	
--	----------	--------------------------	--



Les volumes et les surfaces desservies pour la gestion des eaux pluviales restent, à ce stade, indicatifs (prise en compte de la surface réellement collectée par les ouvrages hydrauliques – hors coulées vertes et protection des zones humides qui couvrent une emprise totale d'environ 1,40 ha). L'ensemble de ces éléments sera précisé dans le dossier « loi sur l'eau » prévu au stade du dossier de réalisation de ZAC.

Principales mesures d'évitement :

ZH Préservation des zones humides et abords – rappel : l'ensemble des zones humides recensées sur le secteur ont été exclues du périmètre du projet

→ Maintien des écoulements qui transitent dans les coulées vertes créées au sein de l'opération, permettant une transparence/neutralité hydraulique vis-à-vis de la future urbanisation et un maintien de l'alimentation des milieux humides – aucun rejet direct lié au projet d'aménagement.

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

→ Revêtement semi-perméable pour les places de stationnements VL imposé pour les futurs lots

→ Noues le long des voiries créées servant à l'infiltration/collecte des eaux de ruissellement du futur projet.

→ Cheminements doux en revêtements semi-perméables

Principales mesures de compensation :

→ Déconnexion des eaux pluviales pour les petites pluies (10 mm) et mise en place d'un récupérateur d'eau de pluie imposés pour chaque futur projet – gestion à la parcelle.

→ Bassins de rétention implantés sur les parties basses de chaque tranche de travaux, équipés d'un ouvrage de régulation disposant d'une vanne guillotine et d'une cloison siphonée ainsi que d'une surverse de sécurité : ouvrages végétalisés avec un débit régulé à 3l/s/ha permettant d'avoir une protection globale de 20 ans minimum.



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

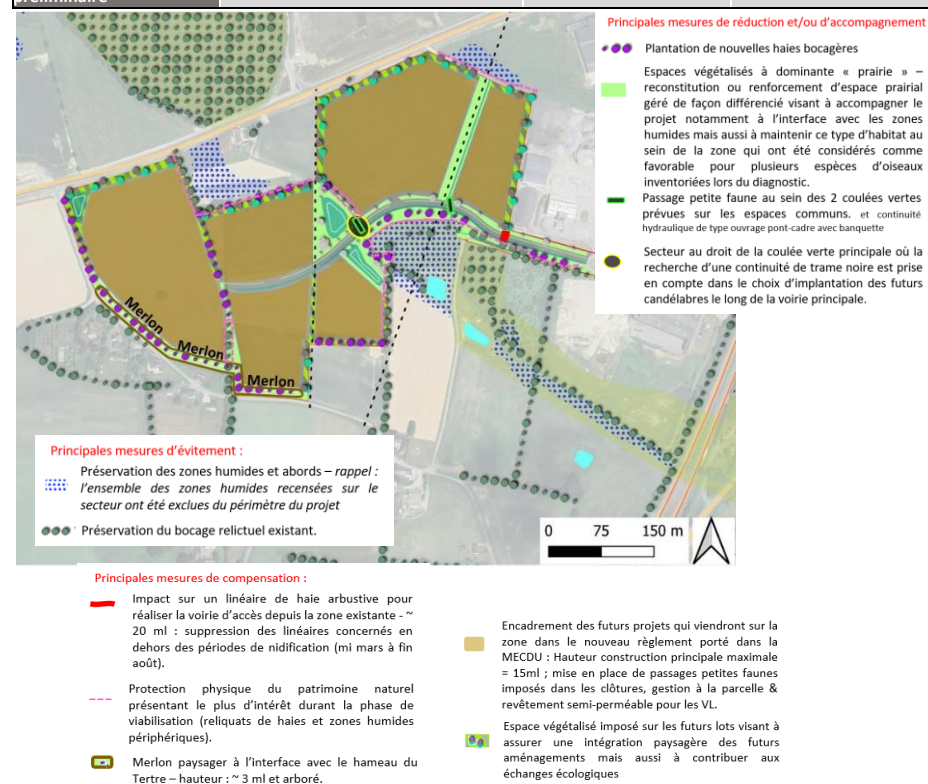
Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le

ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Paysage et milieu naturel	
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Transformation d'un milieu agricole en un paysage urbain et perte potentielle de la biodiversité locale existante par l'imperméabilisation des sols même si elle reste commune sur les zones aménagées + impact d'un petit linéaire de haie arbustives (~ 20 ml) au droit de l'accès à la zone pour permettre l'implantation de la voirie principale. Modification temporaire du paysage liée aux travaux + perturbation de la faune locale lors des travaux.
	Impacts temporaires négatifs : Modification temporaire du paysage liée aux travaux + perturbation de la faune locale lors des travaux.
	Impacts positifs : Confortation de la trame verte, bleue et noire sur le pourtour de la zone et dans la coulée verte principale au centre du projet favorable au maintien et à l'enrichissement de la biodiversité s'acclimatant bien avec un environnement urbain mais aussi à l'intégration paysagère de la zone.
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Le projet s'est attaché à préserver le patrimoine naturel existant en excluant les secteurs les plus sensibles du périmètre du projet (milieux humides). Il s'est aussi attaché à ne pas impacter les reliquats de haies bocagères identifiées dans les expertises écologiques et à améliorer leurs connectivités. Ces patrimoines sont des éléments structurants pour l'intégration paysagère mais aussi, ils servent de support à la biodiversité inventoriée (avifaune, grand capricorne, ...).
	R / A : - Le prolongement des haies existantes et la création de nouveaux linéaires disséminés sur l'ensemble du site (haie composée d'essences locales) – longueur totale créée : environ 700 ml - hors haie plantée sur le merlon au Sud-Ouest, - Le maintien et/ou la reconstitution de milieux prairiaux dans les espaces communs. Ils seront gérés de façon différenciée afin d'accompagner le projet notamment aux interfaces avec les zones humides mais aussi, au droit des 2 espaces végétalisés inscrits au sein de l'opération (coulée verte principale et servitude gazoduc) permettant ainsi de maintenir un habitat favorable au cycle de vie de l'avifaune à enjeux conservatoires inventoriés – surface totale concernée : environ 1,50 ha. - Enfin, dans un souci d'accompagner la voirie principale créée et les connectivités écologiques souhaitées, le projet prévoit la mise en place de 2 ouvrages servant aux continuités écologiques au droit du franchissement de la voirie principale – Passage petite faune et continuité hydraulique de type ouvrage pont-cadre avec banquette ainsi qu'un maintien de secteurs respectant la trame noire notamment sur le pourtour de la zone (pas de candélabres) ainsi qu'au droit de la coulée verte principale au centre de la zone (implantation des candélabres le long de la voirie principale visant une zone d'obscurité au droit du pont-cadre et du bocage).
	C : - Concernant la suppression du petit linéaire de haie arbustives pour permettre l'accès à la zone : La suppression du linéaire concerné sera réalisée en dehors des périodes de nidification (mi mars à fin août). Même s'il n'y a pas eu d'observation de fréquentation significative par des espèces protégées sur ce tronçon, il est malgré tout prévu de respecter ce protocole pour limiter tout risque de perturbation de la faune. - Mise en place d'une protection physique durant les travaux afin de protéger le patrimoine naturel inventorié sur la zone et en sa périphérie : reliquat de haies bocagère et zones humides périphériques. Afin de se prémunir des enjeux batraciens identifiés dans la zone humide au Sud-Est, un filet batracien viendra compléter cette mesure sur ce secteur. - Mise en place d'un merlon paysager en frange Sud-Ouest de l'opération : Cet aménagement vise à assurer une interface végétalisée avec les habitations riveraines tout en assurant une protection acoustique et une fonctionnalité écologique. - Un encadrement des projets de constructions au sein de la zone au travers le règlement du PLU ainsi que l'OAP : encadrement des hauteurs des constructions principales avec une hauteur maximale de 15ml ; l'obligation de mettre en place des passages petites faunes dans les clôtures ainsi qu'une gestion des eaux pluviales à la parcelle & des revêtements semi-perméables pour les véhicules légers. Aussi, l'OAP prévoit des espaces végétalisés sur le pourtour de certains lots visant à assurer une intégration paysagère des futurs aménagements mais aussi, à contribuer aux connectivités écologiques.
Efficacités attendues des mesures	✓ Créer un futur espace urbain agréable et profitable pour tous où le patrimoine végétal reste prégnant, ✓ Garder une cohérence à l'échelle du projet en lien avec son environnement et les études environnementales originelles, ✓ Intégrer une dimension environnementale dans la future opération en confortant la biodiversité et les liaisons écologiques, ✓ Garantir une bonne intégration paysagère de la zone en préservant les perceptions proches et lointaines sur le site.
Mesures de suivi	✓ Suivi de la conception des espaces végétalisés au stades AVP/PRO pour vérifier la compatibilité avec l'étude d'impact, ✓ Suivi des mesures de protection vis-à-vis de la biodiversité (travaux anticipés, ...) & de la trame verte créée, ✓ Suivi des permis de construire – contraintes sur les hauteurs de bâtiments, ... , ✓ Suivi des plantations (mortalité des plants) pendant 3 ans & de la biodiversité avec 2 expertises sur 10 ans.

Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes AVP :	✓ Montage du dossier PRO intégrant les éléments de l'étude d'impact,	Bureaux d'études environnement, maître d'œuvre et paysagiste pour le compte du Concessionnaire	✓ Maintien de la biodiversité : avifaune et batraciens, ✓ Créer un quartier agréable où le végétal reste prégnant - cadre de vie, ✓ Mise en œuvre d'un cahier de suivi de la biodiversité sur la zone : développement des différents habitats, les espèces, l'entretien, les interventions spécifiques sur la trame verte, ...
	Phase PRO -DCE	✓ Rédaction des dossiers de consultation des entreprises intégrant la protection des milieux		
	Phase viabilisation :	✓ Vérification de la bonne mise en œuvre des protocoles d'intervention.	Maître d'œuvre & entreprises & écologue pour le compte du Concessionnaire	
	Phase d'exploitation :	✓ Vérification des essences plantées et de leurs prises, ✓ Suivi des Permis de Construire – hauteur, ..., Vérification du respect des contraintes imposées aux lots. ✓ Développement de la végétation, ✓ Diversité faunistique et floristique,	Service instructeur pour l'instruction des permis de construire Paysagiste et écologue pour le compte du Concessionnaire	
Coût indicatif des mesures - Stade étude préliminaire		~ 245 k€	Niveau d'enjeu considéré	





ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

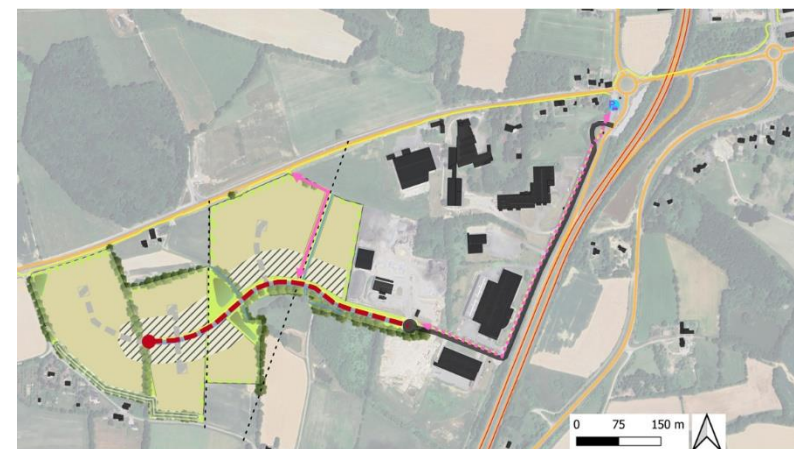
Publié le

ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Patrimoine culturel et archéologique			
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Néant - La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne a été sollicitée et aucune prescription archéologique n'est demandée pour l'opération. Aussi, le projet ne comporte pas de patrimoine bâti et n'est pas en interaction avec un patrimoine inventorié.		
	Impacts temporaires négatifs : Néant		
	Impacts positifs : /		
Mesures ERC	E : Aucune mesure d'évitement n'est envisagée à ce stade.		
	R / A : Aucune mesure n'est envisagée à ce stade		
	C : Aucune mesure de compensation n'est envisagée à ce stade.		
Coût indicatif des mesures - Stade étude préliminaire	/.	Niveau d'enjeu considéré	

Les mobilités			
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : augmentation du trafic routier liée à l'arrivée de nouvelles activités.		
	Impacts temporaires négatifs : Augmentation du trafic routier liée à la période de travaux.		
	Impacts positifs : /		
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Le projet retenu évite de créer de grosses infrastructures pour les accès, notamment avec des aménagements sur la RD48 au Nord (ex : giratoire) et il optimise le réseau viaire existant - 1 seul accès à la zone depuis la voirie de la zone d'activités existante. R / A : - Stationnement : Favoriser et encourager la mutualisation des aires de stationnement. Ainsi, l'OAP a inscrit une zone, autour de la voirie principale, où la mutualisation et la densification sont recherchées, particulièrement pour les stationnements. - Cheminement doux : Le projet prévoit une requalification de la voirie de la zone d'activité existante en implantant un trottoir sécurisé reliant le projet à l'aire de covoiturage située au Nord-Est du projet. - Limitation des voiries créées : Le projet prévoit des voiries secondaires optionnelles qui seront mises en œuvre uniquement en fonction des besoins des futurs porteurs de projets. - Enfin, d'autres facteurs permettant de limiter l'usage de la voiture individuelle seront encouragés par la collectivité et particulièrement la mise en œuvre de plans de déplacements entreprise, à l'image de ce qui est déjà pratiqué par une entreprise sur la zone existante (navette quotidienne avec la gare TER). C : Plusieurs mesures compensatoires sont envisagées afin de gérer les différents flux générés par le projet : - Voirie : Mise en œuvre de placettes de retournement sur les voiries en impasse pour sécuriser les flux ainsi que le retournement des engins de réputation. - Voies douces : Mise en œuvre d'un cheminement doux reliant la zone à la piste cyclable située le long de la RD48.		
	Efficacités attendues ✓ Favoriser l'usage des transports alternatifs à la voiture individuelle et les déplacements mutualisés, ✓ Sécuriser les flux routiers et cycles et limiter la pression automobile,		
	Mesures de suivi ✓ Suivi de la conception des aménagements aux stades AVP/PRO pour vérifier la compatibilité avec l'étude d'impact, ✓ Suivi des déplacements alternatifs à la voiture individuelle – déplacements mutualisés et/ou vélos depuis la gare TER, , ✓ Suivi des permis de construire – stationnements mutualisés, ... ,		
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	<u>Etudes AVP :</u>	✓ Montage du dossier PRO incluant les enjeux relatifs à la fluidification/sécurité	Architecte-paysagiste & Maître d'œuvre - pour le compte du Concessionnaire
	<u>Phase PRO -DCE</u>		
	<u>Phase viabilisation :</u>	✓ Vérification de la conception des infrastructures,	Maître d'œuvre & entreprises pour le compte du Concessionnaire
	<u>Phase d'exploitation :</u>	✓ Suivi de la fréquentation des mobilités alternatives et des besoins en matière de stationnements & plan déplacement entreprises. ✓ Vérification du respect des règles en matière de stationnements.	Concessionnaire & VHBC Service instructeur pour l'instruction des futurs permis de construire.

Coût indicatif des mesures Stade étude préliminaire	~ 850 k€	Niveau d'enjeu considéré	
---	----------	--------------------------	--



Principales mesures d'évitement :

- Utilisation de la voirie existante pour l'accès au projet – optimisation des infrastructures existantes

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

- Secteur identifié dans l'OAP où une demande de mutualisation est demandée, particulièrement pour les stationnements.
- Requalification de la voirie de la zone d'activités existante en créant un trottoir sécurisé pour les piétons jusqu'à l'aire de covoiturage
- Voirie secondaire optionnelle - Adaptation des voiries au plus près des futurs besoins

Principales mesures de compensation :

- Aménagement d'une voirie principale disposant d'une aire de retournement et d'un cheminement doux attenant en site propre.
- Mise en œuvre d'une connexion en mode doux reliée à la piste cyclable existante le long de la RD48



ZAC DU MAFAY

Commune de Bour-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le

ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Energie – climat - air	
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Augmentation de la consommation d'énergie liée à l'urbanisation (chauffage, éclairage et transport) et donc des émissions en CO2 ainsi que des polluants dans l'air + Suppression de la séquestration de carbone par l'artificialisation de sols.
	Impacts temporaires négatifs : Augmentation de la consommation d'énergie liée à la période de travaux
	Impacts positifs : /
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Le plan d'aménagement a recherché à optimiser les voiries existantes pour l'accès à la zone (réseau viaire) et à réduire le linéaire de voirie au strict nécessaire (voiries secondaires optionnelles réalisées uniquement si besoin) afin d'éviter la consommation d'énergies et de matières premières pour la construction de nouvelles infrastructures lourdes (ex : giratoire, nouvelle voirie, ...).
	R / A : Les principales mesures de réduction et d'accompagnement envisagées sur ce volet sont :
	- Garantir la possibilité de venir avec un mode de déplacements alternatifs à la voiture individuelle sur le site (mise en place d'un cheminement doux en lien avec l'aire de covoiturage, raccordement du projet sur la piste cyclable existante, incitation et recommandation pour la mise en œuvre de stationnements mutualisés ainsi que l'encouragement à la mise en œuvre de plan de mobilité entreprise). - Limiter les consommations énergétiques et de la ressource liées à l'aménagement de la zone : L'intervention sur le terrain est réduite grâce à une volonté de limitation des terrassements, déblais et remblais (voirie principale réduite dans le prolongement de la voirie existante et confection d'un merlon permettant d'exploiter au mieux les volumes de terres excavées). L'ensemble de ces éléments vise à limiter les incidences sur les gaz à effet de serre et les consommations énergétiques liées aux terrassements pour la viabilisation. Aussi, le projet mettra en place des matériaux peu consommateurs d'énergie de type LED pour l'éclairage public. - Séquestration du carbone par les espaces végétalisés : Le projet laisse une part importante aux espaces végétalisés sur domaine communs qui sera complété par une trame végétale imposée sur domaine privatif avec l'objectif de densification de la végétalisation sur la coulée verte centrale ainsi qu'en frange Sud-Ouest. Ces espaces végétalisés, qui couvrent une superficie importante à l'échelle de la ZAC et une occupation diversifiée (prairies, bassins, boisements), sont des zones favorables au captage du CO2. - Production d'énergies renouvelables : VHBC s'inscrit dans une volonté d'incitation en matière de développement des énergies renouvelables afin d'encourager les futurs porteurs de projet à les mettre en œuvre et d'étudier toute opportunité de réaliser un projet de boucle d'autoconsommation collective utilisant de l'énergie renouvelable. Le découpage des ilots offre la possibilité d'avoir des bâtiments disposant d'une orientation dominante favorable à l'exploitation de l'énergie solaire (Sud). - Encouragement à la mise en œuvre de bâtiments performants favorables à la réduction des consommations énergétiques : VHBC a inscrit dans le règlement du PLU porté dans la MECDU plusieurs dispositions visant à répondre aux enjeux de demain en matière de limitation des consommations en traitant notamment : dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique...), des recommandations en matière de matériaux et ou enduits de teintes claires à très claires préférentiellement, des recommandations sur les occultations et les modénatures (brise-soleil et casquettes). L'ensemble de ses éléments ont vocation notamment à atténuer le risque d'effet de chaleur mais aussi de limiter les besoins énergétiques des futures constructions. - Mise en place d'une commission : Afin de sélection les entreprises qui viendront s'implanter sur la zone, une commission économique sera mise en place, avec le concessionnaire, en appliquant un système de notation permettant d'avoir une comparaison objective des différents projets intégrant : Consommation économe de l'espace ; Conception et gestion du bâtiment selon des normes énergétiques et environnementales et enfin ; Intérêt de l'activité en emplois, création de valeurs ajoutées et innovation. Ce système permettra de favoriser l'implantation de projet vertueuse au sein du projet.
Efficacités attendues des mesures	C : /
	✓ Réduire les émissions de gaz à effet de serre en actionnant plusieurs leviers : favoriser les transports alternatifs à la voiture individuelle et la production d'énergies renouvelables, ✓ Favoriser la séquestration du carbone par la confortation de la végétalisation de la zone.
Mesures de suivi	✓ Suivi des consommations énergétiques sur la zone – consommation électrique, ✓ Suivi de la production d'énergie renouvelable sur la zone et sur chaque projet, ✓ Suivi des besoins et de la fréquentation des modes alternatifs.

Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes AVP :	✓ Montage du dossier AVP/PRO incluant les enjeux relatifs aux aménagements doux et les espaces végétalisés	Concessionnaire & VHBC Architecte-paysagiste & Maître d'œuvre - pour le compte du Concessionnaire	✓ Préservation de la qualité de l'air : suivi des mesures réalisées par Air Breizh sur le territoire, ✓ Développement d'énergies renouvelables sur la zone – suivi de la quantité produite, ✓ Favoriser le captage du CO2 avec un suivi du développement et un entretien adapté de la végétation du site.
	Phase PRO -DCE			
	Phase viabilisation :	✓ Vérification de la conception des aménagements,	Maître d'œuvre & entreprises pour le compte du Concessionnaire	
	Phase d'exploitation :	✓ Suivi de la production d'énergie renouvelable sur la zone. ✓ Respect de la réglementation et de la production d'Enr (instruction du permis),	Concessionnaire ou gestionnaire Service instructeur pour l'instruction des futurs PC.	
Coût indicatif des mesures - Stade étude préliminaire		La mise en œuvre des mesures de réduction n'emporte pas de coût supplémentaire que ceux déjà inclus dans les autres volets		Niveau d'enjeu considéré



Principales mesures d'évitement :

- Consommation énergétique et de matières premières pour la viabilisation de la zone : Optimisation du réseau viaire existant pour l'accès à la zone et inscription de voiries secondaires qui seront réalisées uniquement en fonction des besoins.

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

- Inscription d'une trame végétale dans l'opération d'aménagement comportant du bocage, des alignements, de la prairie, ... - action favorable au captage du CO2 et à la lutte contre les îlots de chaleur.

- Consommation énergétique : orientation Nord-Sud favorisée permettant de faciliter la mise en œuvre d'équipements utilisant l'énergie solaire – encouragement au recours des énergies renouvelables et à l'éclairage passif.
- Déplacement alternatif à la voiture individuelle encouragé – cheminement doux sécurisé et inscription d'une zone où la mutualisation des stationnements est encouragée

Principales mesures de compensation :

Néant



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Milieu humain, économique, santé et les terres	
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Nécessité d'acquisitions foncières de parcelles privées pour la mise en œuvre du projet + Impact sur l'activité agricole en place ainsi que plus largement sur l'agriculture du territoire - Perte de Surface Utile d'environ 13,75 Ha répartie entre 2 exploitations qui ont leurs sièges d'exploitation sur la commune + Risque de gêne de voisinage liée à la vie des futurs occupants (bruit, augmentation du trafic routier local, etc.) + Augmentation de la pollution de l'air essentiellement liée au trafic routier généré par les futurs occupants
	Impacts temporaires négatifs : Potentielle perturbation des activités économiques existantes au sein de la zone existante durant la période de viabilisation (travaux de requalification de voirie, coupure éventuelle de réseaux pour permettre le raccordement/dévolement) + Risque de gêne de voisinage liées aux travaux (bruit, odeur, vibration, circulation, déchets de chantiers ponctuels, etc.).
	Impacts positifs : Augmentation de l'activité économique liée à l'arrivée de nouvelles entreprises ; réponse aux besoins du territoire, souffrant aujourd'hui d'un manque d'offre en foncier économique + Augmentation de l'activité économique liée à la période de travaux particulièrement pour les entreprises du BTP.
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : Une des principales mesures d'évitement retenue au fur et à mesure de l'avancement du projet est l'intégration de zones tampons et/ou d'éloignements vis-à-vis des habitations existantes. Cela s'est traduit notamment dans le choix du périmètre du projet retenu en excluant les parcelles situées aux abords de l'habitation Nord ainsi qu'une portion de parcelles situées au Sud du projet mais aussi, en inscrivant une bande végétalisée en frange Sud-Ouest de l'opération. Aussi, il a été retenu de ne pas créer de nouvel accès pour desservir le projet à proximité des habitations existantes (accès unique depuis la ZA existante).
	R / A : La réduction des impacts sur le voisinage est intégrée dans le scénario d'aménagement retenu qui a pris en considération la présence d'habitations en périphérie du site pour réduire les nuisances visuelles et le cadre de vie des riverains. Plusieurs éléments ont contribué à ces choix d'aménagement : - La mise en œuvre de zones végétalisées au sein et en périphérie du projet, favorables à l'intégration paysagère et formées par des haies bocagères, des bandes enherbées ponctuées de plantations d'alignements ou d'espaces prairiaux. - La mise en œuvre de la voirie principale a été réfléchi de façon à réduire les nuisances (acoustiques, qualité de l'air, paysage, ...) sur les riverains en l'éloignant au maximum des habitations existantes. - L'inscription dans le règlement de la MECDU d'éléments réglementaires visant à limiter les nuisances visuelles aussi bien sur l'intégration des futures constructions et aménagements extérieurs (plantation, ...) que sur la hauteur des futures constructions (15 m maximum pour les bâtiments principaux) - L'inscription d'une recherche de densification dans l'OAP de la MECDU autour de la voirie principale qui est éloignée des habitations riveraines. - Concernant les travaux, il est difficile d'évaluer de façon quantitative les impacts du projet sur le voisinage (bruit, concentrations de polluants...). Toutefois afin de limiter ces nuisances durant la phase de chantier, le Cahier des Clauses Techniques Particulières des entreprises sera établi dans une perspective de « chantier à nuisances réduites » afin de limiter les impacts environnementaux et humains incluant la prise en compte des riverains.
	C : ✓ <u>Foncier</u> : L'acquisition des terrains sera réalisée dans la mesure du possible, à l'amiable par le concessionnaire de la ZAC pour le compte de VHBC, ou à défaut, elle fera par voie d'expropriation (dossier de DUP engagé par VHBC – objet de la présente étude d'impact). Les propriétaires seront indemnisés selon les règles fixées par le code de l'expropriation. ✓ <u>Agricole</u> : Les 2 exploitations concernées par l'impact permanent sur l'activité agricole seront au minimum indemnisées pour la perte d'une partie de leur Surface Utile selon le protocole d'éviction destiné à réparer les préjudices subis par les exploitations évincées en vigueur et applicable en Ile-et-Vilaine. Concernant les impacts sur l'agriculture du territoire, le projet prévoit, sur la base de l'étude ERC réalisée par la chambre d'agriculture, une enveloppe financière réservée à de l'investissement collectif pour le monde agricole notamment par l'achat de matériels pour les CUMA(s) du territoire. ✓ <u>Voisinage</u> : Afin de prendre en compte les enjeux relatifs aux riverains, plusieurs mesures compensatoires sont prévues avec : - La mise en œuvre d'un merlon paysager d'environ 3 mètres de hauteur au Sud-ouest du parc d'activités permettant d'atténuer les nuisances sonores des futures activités tout en contribuant à l'intégration paysagère des futures constructions. - L'inscription d'une obligation de réaliser des études acoustiques spécifiques pour chaque futur projet qui sont le plus en lien avec les habitations existantes afin de vérifier qu'ils respectent la réglementation en vigueur en matière de bruits de voisinage (à la charge des futurs porteurs de projet). Cela vise à garantir la bonne prise en compte de la spécificité de chaque activité qui viendra s'implanter sur la zone pour garantir l'efficacité du respect de la réglementation pour le voisinage, y compris pour les activités non soumises au régime ICPE.

Efficacités attendues des mesures	✓ Garantir un environnement paysager agréable aux riverains et limiter les nuisances durant la phase de travaux et sa phase d'exploitation, ✓ Garantir un confort de vie pour le voisinage et les occupants de la zone (entreprises existantes) aussi bien durant la phase de travaux que lors de la future occupation du site. ✓ Garantir un maintien de l'offre foncière pour les activités économiques du territoire.			
Mesures de suivi	✓ Suivi des consommations énergétiques sur la zone – consommation électrique, ✓ Suivi de la production d'énergie renouvelable sur la zone et sur chaque projet, ✓ Suivi des besoins et de la fréquentation des modes alternatifs.			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	<u>Foncier agricole</u>	✓ Négociation foncière ✓ Engagement des mesures ERC vis-à-vis du monde agricole (commission CDPENAF + concertation CUMAS)	Concessionnaire & VHBC	✓ Garantir la bonne prise en compte des enjeux fonciers et agricoles du territoire
	<u>Etudes AVP : & PRO -DCE</u>	✓ Montage du dossier incluant les enjeux relatifs à la protection des riverains	Maitre d'œuvre - pour le compte du Concessionnaire	✓ Garantir un cadre de vie agréable pour les occupants et les riverains – prise en compte des retours/plaintes éventuels.
	<u>Phase viabilisation :</u>	✓ Suivi des travaux incluant la prise en compte des riverains et entreprises existantes. ✓ Information sur l'avancement des travaux pour les entreprises riveraines.	Maitre d'œuvre & entreprises pour le compte du Concessionnaire	✓ Garantir le maintien de la production des activités économiques existantes – informations, prise en compte des retours/plaintes éventuels.
	<u>Phase d'exploitation :</u>	✓ Suivi des activités économiques du territoire et notamment des besoins en fonciers économiques ✓ Choix des entreprises venant s'implanter dans la ZA par la commission économique, ✓ Suivi des permis de construire et notamment vis-à-vis des nuisances sonores engendrés par les entreprises.	Concessionnaire & VHBC Travail en lien avec Schéma des zones d'activités en cours d'application Service instructeur pour l'instruction des futurs permis de construire.	



ZAC DU MAFAY

Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le

ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Milieu humain, économique, santé et les terres

Coût indicatif
des mesures

420 000 €

Niveau
considéré

d'enjeu



Principales mesures d'évitement :



Accès principal au projet depuis la voirie de la zone d'activités existante – Pas de nouvel accès ou voirie à proximité des habitations existantes.



Eloignement des sources de potentielles gênes par rapport aux riverains soit en excluant des parcelles du périmètre du projet ou en inscrivant une bande tampon végétalisée (sud-Ouest)

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :



Inscription d'une trame végétale dans l'opération d'aménagement comportant du bocage, des alignements, de la prairie, ... - Paysagement de la zone favorable à l'atténuation des nuisances visuelles pour les riverains.



Déplacement alternatif à la voiture individuelle encouragé – limitation des déplacements motorisés

Principales mesures de compensation :



Acquisitions foncières restantes à réalisées avec indemnités liées à la perte de biens fonciers et à la réparation du préjudice sur les 2 exploitants agricoles concernés.



Compensation au titre de la compensation collective agricole Investissement collectif pour l'achat de matériels pour les CUMA (s) du territoire.



Mise en place d'un merlon paysagé visant à éloigner et atténuer les sources de bruits tout en assurant un écran végétal avec les habitations les plus proches.



Secteurs où des études acoustiques seront imposées pour les futurs Permis de Construire avec vérification du respect de la réglementation vis-à-vis des bruits de voisinage.

Volet acoustique : Sur l'ensemble du site, toute installation soumise au régime ICPE devra réaliser une étude acoustique spécifique en intégrant une contrainte réglementaire supplémentaire vis-à-vis du bruit de voisinage (Laeq et/ou L50 respectant le seuil de 30 dB(A) à la place de 35 dB(A) dans la réglementation ICPE).



ZAC DU MAFAY

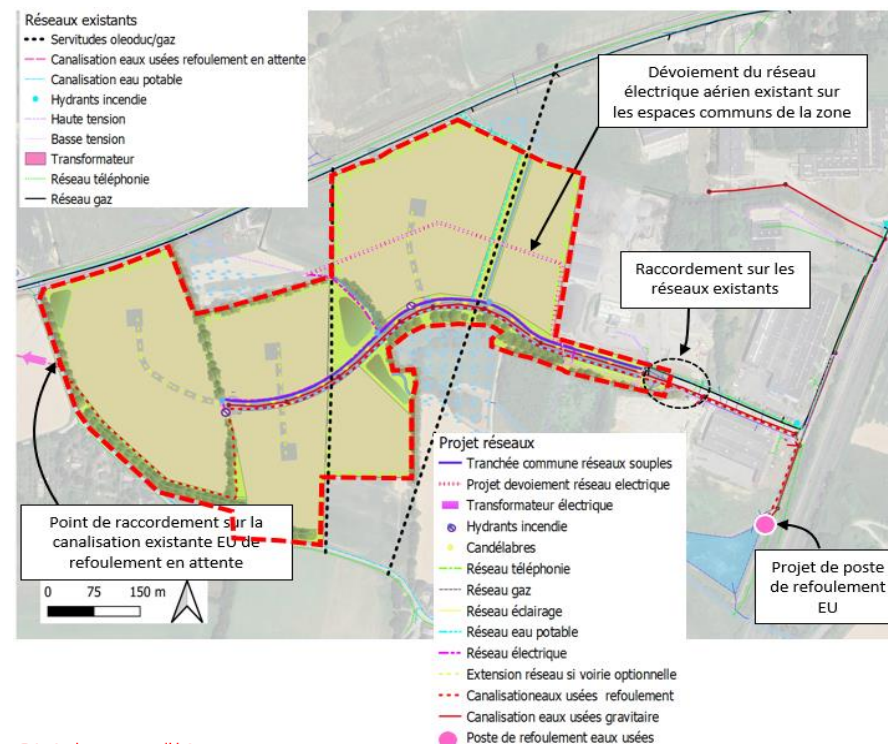
Commune de Bourg-des-Comptes

Résumé non technique de l'étude d'impact valant rapport des incidences de la mise en compatibilité du PLU

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

Les réseaux				
Les principaux impacts	Impacts permanents négatifs : Nécessité de réaliser des extensions de réseaux pour la viabilisation de la zone cependant à ce stade, les infrastructures présentes en périphérie apparaissent suffisamment dimensionner pour recevoir un projet de zone d'activités s'il n'y a pas de gros consommateur à venir sur la zone.			
	Impacts temporaires négatifs : Coupures de réseaux éventuelles durant la phase de chantier.			
	Impacts positifs : La réalisation du projet permet de raccorder l'ensemble de la zone du Mafay à la station d'épuration de Bourg-des-Comptes ce qui permet de mieux maîtriser les rejets d'eaux usées à l'échelle de la zone.			
Principales mesures d'évitement (E), de réduction/accompagnement (R/A) et de compensation (C)	E : / R / A : Les principales mesures prévues sont :			
	- Pour les futures constructions qui viendront s'implanter sur la zone : obligation de mettre en place un récupérateur d'eaux de pluies pour les constructions de plus de 40 m² (limitation de la pression sur la demande d'eau potable) ainsi que l'intégration des contraintes de constructibilité liées aux servitudes du gazoduc et de l'oléoduc qui transitent au sein de l'opération. - Mise en place d'un poste de refoulement au point bas de la zone du Mafay permettant de raccorder aussi les entreprises existantes à la station d'épuration de Bourg-des-Comptes.			
	C : - En cas de nécessité de coupure de réseau, une information auprès des riverains (entreprises ou habitations) et de la mairie sera réalisée. - Le projet intègre le dévoiement du réseau électrique HTA qui transite au sein de la zone sur les espaces communs du futur projet. Il est à noter que la réalisation de ce type de travaux nécessitera d'effectuer des demandes auprès des différents concessionnaires afin de connaître précisément les modalités de dévoiement et de raccordement. Une étude de faisabilité des possibilités de raccordement des futures entreprises sera demandée si leurs activités le nécessite (ex : gros consommateur) en concertation avec les différents concessionnaires concernés. Concernant la station ainsi que l'alimentation en eau potable, ils devront être en capacité technique et réglementaire de recevoir ces nouveaux raccordements. Ainsi, des discussions pourront être engagées avec les entreprises afin de mettre en œuvre des prétraitements sur leur site si les quantités sont importantes.			
Efficacités attendues des mesures	✓ Garantir une compatibilité des différents raccordements et une limitation des nuisances sur les riverains ✓ Favoriser les économies d'eau potable			
Mesures de suivi	✓ Suivi des besoins en eau potable, eaux usées, électricité, en fonction des futurs porteurs de projets (étude de faisabilité si venue de gros projets – vérification de la capacité en fonction des futurs besoins et rejets). ✓ Suivi de la mise en œuvre des réseaux en concertation avec les concessionnaires,			
Modalités des mesures de suivi, indicateurs et opérateurs en charge du suivi & résultats attendus/modalités de suivi des effets	Etudes AVP :	✓ Concertation avec les concessionnaires ✓ Vérification de la compatibilité du projet par rapport aux réseaux existants, ✓ Montage du dossier PRO incluant les enjeux relatifs aux aménagements et futures constructions à venir	Maitre d'œuvre - pour le compte du Concessionnaire	✓ L'efficacité et la suffisance des réseaux doivent être adaptées à la future urbanisation, y compris aux évolutions potentielles - Maitre d'ouvrage et concessionnaire.
	Phase PRO - DCE	✓ Vérification à l'avancement des travaux et de l'efficacité des ouvrages, ✓ Vérification de l'efficacité du fonctionnement des réseaux pour les activités existantes	Maitre d'œuvre & entreprises pour le compte du Concessionnaire	
	Phase viabilisation :		Concessionnaire & VHBC	
	Phase d'exploitation :	✓ Prise en compte des éventuels gros besoins pour les futurs porteurs de projet	Service instructeur pour l'instruction des futurs permis de construire.	

Coût indicatif des mesures Stade étude préliminaire	~ 500 k€	Niveau d'enjeu considéré	
--	----------	--------------------------	--



Principales mesures d'évitement :

Néant

Principales mesures de réduction et/ou d'accompagnement :

- Mise en place de récupération d'eau pluviale pour les constructions de plus de 40 m² imposée dans le règlement du PLU porté dans la MECDU – économie d'eau potable
- Intégration des contraintes de servitudes d'occupation liées aux réseaux (gazoduc et oléoduc) pour les futurs projets de constructions
- Mise en place d'un poste de refoulement au point bas de la zone permettant ainsi de raccorder aussi les entreprises existantes à la station d'épuration de Bourg-des-Comptes

Principales mesures de compensation :

- Réalisation de travaux pouvant nécessiter des coupures de réseaux – informations préalables auprès des entreprises riveraines ou habitations si concernées.
- Dévoiement du réseau électrique HTA qui transite au sein de la zone sur les futurs espaces communs



5. COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification élaboré par la Région, à son échelle territoriale, visant à mettre en œuvre les grandes orientations en matière de développement économique, de formation, de recherche, de mobilité, d'environnement, ...

Adopté par délibération du conseil régional des 17 et 18 décembre 2020 et approuvé par le préfet de région le 16 mars 2021, le SRADDET de Bretagne a fait l'objet d'une modification adoptée par délibération des 14, 15 et 16 février 2024 et approuvée par le préfet de région le 17 avril 2024. Il a pour vocation de définir le projet de territoire breton à horizon 2040. Il traite d'un grand nombre de thématiques d'aménagement et d'environnement et fixe les objectifs régionaux en matière d'habitat, de foncier, de transport, d'énergie, de climat, de biodiversité, de déchets...

Les grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par les engagements suivants : Engagement pour des stratégies numériques responsables, Engagement pour réussir le bien-manger pour tous, Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique, Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources et, enfin, Engagement pour la cohésion des territoires.

Pour un projet d'urbanisation, outre les enjeux relatifs à la trame verte et bleue, aux mobilités et notamment aux alternatives à la voiture solo, aux ambitions affichées en matière de climat et de qualité de l'air, **un des objectifs forts du SRADDET vise à lutter contre l'artificialisation des sols pour s'inscrire dans le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN).** A l'échelle du territoire du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, le SRADDET a défini une enveloppe d'espace naturel, agricole et forestier de 191 hectares comme l'enveloppe de consommation maximale pour la période 2021-2031 (objectif 31 du SRADDET).

Le projet d'extension de la zone du Mafay est identifié dans le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine en cours de révision – cf. paragraphe suivant. Celui-ci s'inscrit donc

dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols en visant d'abord à diviser par deux la consommation régionale des espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031.

De manière transitoire, dans l'attente de l'évolution du SRADDET, et afin de ne pas compromettre la contribution bretonne à l'objectif national d'absence d'artificialisation des sols en 2050, le SRADDET fixe la trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation à 75 % d'ici 2041, et à 100 % d'ici 2050.

Aussi, le projet prévoit plusieurs dispositions répondant aux objectifs du SRADDET :

- **Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement :** Le projet prévoit une gestion à la parcelle des eaux pluviales et la mise en œuvre de récupérateur d'eaux pluviales,
- **Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne :** Le projet prévoit un traitement paysager sur le pourtour de la zone, notamment sur la frange Ouest à l'interface avec les habitations existantes et Nord, le long de la RD48. Il prévoit aussi l'inscription d'une trame verte et bleue prépondérante permettant de prendre en compte les enjeux relatifs à la biodiversité et de la fonctionnalité des milieux (trames vertes et bleues).
- **Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation :** Le projet prévoit la préservation des zones humides inventoriées dans le cadre des expertises préalables (exclusion du périmètre opérationnel) et des linéaires boisés inventoriés (application de la séquence ERC – Eviter / Réduire puis Compenser).
- **Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence :** Le projet d'extension de la zone du Mafay permet notamment, à son échelle, dans le prolongement de la zone existante, d'accroître l'ancrage de proximité des entreprises sur le territoire de Vallons de Haute Bretagne. Le projet doit ainsi contribuer, localement, à permettre de limiter les temps de trajet domicile-travail pour la population du territoire en recolisant les emplois à proximité des lieux d'habitations.



Enfin, on notera que la zone du Mafay est localisée à proximité d'une route nationale reliant Rennes à Nantes et en dehors d'un espace naturel ou d'un corridor écologique inventoriés au SRADET.

La mise en œuvre du projet sur le secteur du Mafay, qui s'inscrit dans une politique locale en matière de développement économique répondant aux objectifs de limitation de la consommation foncière et qui prévoit un ensemble de mesures visant à limiter la pression des aménagements sur les espaces naturels et les ressources du territoire, rentre pleinement dans les objectifs du SRADET Bretagne.

Schéma de Cohérence Territorial

Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) avec une planification s'étalant sur 15-20 ans. Ce schéma permet notamment de mettre en cohérence des politiques territoriales dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, des déplacements, de l'habitat ainsi que des activités économiques et commerciales.

Le SCoT des Vallons de Vilaine en vigueur a été :

- Approuvé le 6 avril 2011 ;
- Révisé le 7 mars 2017 ;
- Révisé le 21 février 2019 ;
- Modifié le 22 mars 2023.

La compatibilité du projet avec le SCoT s'apprécie au regard du schéma en vigueur à la date de la déclaration d'utilité publique.

Le SCoT des Vallons de Vilaine est actuellement en cours de révision. Celui-ci reprend les objectifs du SRADET Bretagne notamment vis-à-vis des objectifs relatifs à la consommation foncière. Les principaux éléments du SCoT en cours de révision qu'ils convient d'anticiper sont les suivants :

- La révision du SCoT des Vallons de Vilaine a été arrêtée en Comité syndical lors de la séance du 11 décembre 2024 avec comme objectif d'avoir une approbation définitive en fin d'année 2025 (l'enquête publique est à ce jour réalisée).

- Dans la révision, le comité syndical a validé une enveloppe globale de 25,40 ha pour les zones d'activités économique situées sur le territoire de VHBC (*horizon 2021-2031*). **Pour l'extension du parc du Mafay, qui est considéré comme un parc structurant, il est retenu une enveloppe de 10 ha sur l'horizon 2021 – 2031.**
- **Concernant l'artificialisation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2031 et 2041** : Réduction de 50 % pour les zones d'activités économiques soit une enveloppe 22 ha à l'échelle totale du SCoT auquel s'ajoute une réserve foncière stratégique de 2 ha pour les projets d'envergure.
- Plusieurs éléments stratégiques sont mis en avant dans le SCoT pour les projets d'extension de zones d'activités :
 - Optimisation du foncier ;
 - Mise en valeur du paysage et protection des haies ;
 - Territoire dont le développement doit être nul en carbone : Favoriser la production d'énergie renouvelable (ENR) solaire en couverture de bâtiments notamment des collectivités, tertiaires industrielles et commerciales ;
 - Généralisation de la gestion intégrée des eaux pluviales et limitation de l'imperméabilisation.

On notera que le SCoT actuellement en vigueur identifiait déjà la zone du Mafay comme un secteur d'extension urbaine à vocation économique (zone d'activité structurante) avec une réserve foncière de 35 ha. Cette enveloppe foncière a donc été réduite dans le cadre de la révision notamment pour répondre aux enjeux relatifs à la sobriété foncière.

La mise en œuvre du projet, retranscrit dans la MECDU notamment au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) retenue, prévoit un phasage opérationnel de viabilisation (1^{ère} tranche couvrant une emprise d'environ 10 ha et 2^{nde} tranche de 10,40 hectares, conformément à l'avis du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine) et un ensemble de mesures répondant aux ambitions d'optimisation foncière, de protection des milieux et de gestion intégrée des eaux pluviales. Le projet est donc compatible tant avec le SCoT en vigueur, dans le respect de l'article L. 143-44 du code de l'urbanisme, qu'avec le projet de SCoT du Pays de Vallons de Vilaine.



SDAGE et du SAGE

La ZAC du Mafay est comprise dans le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine.

Le projet est en compatibilité avec les objectifs de ces documents notamment au travers :

- Une préservation des zones humides recensées sur le secteur en les excluant du périmètre du projet,
- La préservation des fonctionnalités des zones humides périphériques au travers du maintien de leurs alimentations ainsi que du traitement végétalisé mis en place à leurs interfaces (prairie)
- De la gestion des eaux pluviales retenues en intégrant une gestion à la source en imposant une gestion à la parcelle mais aussi en dimensionnant les ouvrages hydrauliques sur la base d'une protection 20 ans minimum avec un débit de rejet calé à 3 l/s/ha.
- De la prise en compte de la préservation de la ressource en eau en favorisant l'infiltration (noues, gestion à la parcelle, revêtements semi-perméables, ...) et de l'inscription d'une obligation de mettre en place de récupérateurs d'eaux pluviales pour les constructions de plus de 40 m².

Le projet est donc pleinement compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne en vigueur depuis le 4 avril 2022 au regard :

- **La maîtrise des eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme.** Cette disposition indique plusieurs moyens dont la gestion à la parcelle par déconnexion qui permet notamment d'éviter la pollution par les micropolluants et les macro-polluants, ne pas augmenter ou réduire les volumes collectés par les réseaux d'assainissement, adapter les territoires au risque d'augmentation de la fréquence des événements extrêmes – la déconnexion des petites pluies sur le grand ilot répond à cet objectif. .
- **La prévention et la réduction du ruissellement et la pollution des eaux pluviales.** Cette disposition privilégie aussi une gestion à la source en favorisant le piégeage des eaux pluviales à la parcelle en recourant à leur infiltration sauf interdiction réglementaire. La volonté de faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » comme les noues enherbées le long des voiries permettant de privilégier les solutions fondées sur la nature. – la

déconnexion des petites pluies sur le grand ilot ainsi que le noues en place le long des voiries répondent à cet objectif. .

- **La limiter des apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre de l'aménagement.** Le rejet des eaux du nouveau bassin créé sur la zone vise une protection supérieure au minimum demandé, à savoir : "A défaut d'étude spécifique, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée supérieure à 1/3 ha" . – la mise en œuvre d'un bassin de rétention dimensionné pour une protection vicennale avec un débit de rejet de 2 l/s/ha répond à cet objectif.

Le projet est aussi pleinement compatible avec le SAGE Vilaine qui est actuellement en cours de révision, au regard :

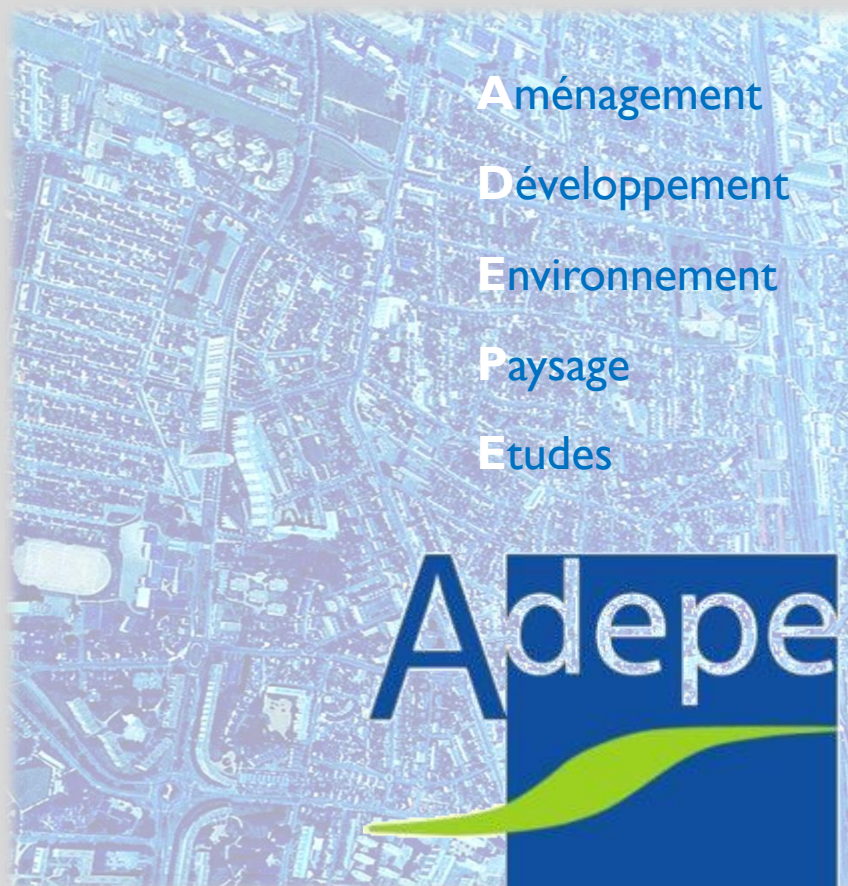
- De l'intégration de la gestion de l'entretien en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements des espaces communs ou collectifs notamment en limitant l'usage des produits phytosanitaires – *gestion différenciée mise en œuvre dans le cadre du projet,*
- De la promotion sur les économies d'eau – *mise en place de récupérateur d'eaux de pluie dans le cadre du projet,*
- De la lutte contre les surfaces imperméabilisées en développant des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales – *mise en place d'une gestion à la parcelle et de noues dans le cadre du projet,*
- Enfin, de la préservation des zones humides qui sont réglementées – « interdire la destruction de zones humides » - *aucune zone humide au sein du périmètre du projet.*



Autres documents supra-communaux liés au patrimoine naturel & paysager dont le réseau NATURA 2000

Le projet ne présente pas d'enjeu notable vis-à-vis du patrimoine naturel inventorié. Le chapitre 2.1.1 de la présente étude évalue les potentielles incidences du projet sur les sites NATURA 2000. En conclusion, le projet reste éloigné des sites Natura 2000 inventoriés, y compris du site le plus proche puisque la Vallée du Canut est distante de plus de 14 km de l'opération. On peut donc considérer que le projet ne présente pas d'enjeu fort vis-à-vis des sites NATURA 2000 identifiés sur le territoire. En effet, il n'existe pas de connexion hydraulique directe avec un des sites NATURA 2000 (bassins versants différents) et il n'y a pas d'enjeux forts en termes de liaisons écologiques vis-à-vis des sites les plus rapprochés, au regard des distances d'éloignements et des nombreuses coupures écologiques existantes (urbanisations, infrastructures routières, ...). **On peut donc considérer que le projet, qui est à ce jour dominé par une occupation agricole (culture et prairie post-culturelle) avec quelques reliquats de haies, n'est pas susceptible de générer d'incidence notable sur un habitat pouvant peser sur la biodiversité de ces espaces naturels d'intérêts européens. Le projet ne remet donc pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion.**

Concernant les ZNIEFF, les principaux enjeux des sites ZNIEFF vis-à-vis de la zone du Mafay ont été identifiés dans le chapitre 2.1.2 de la présente étude. Au sein de l'aire d'influence prise en compte (5km autour du projet), aucun enjeu significatif n'est mis en avant vis-à-vis du projet envisagé. Le site ne présente pas d'interaction hydraulique directe avec ceux-ci (bassins versants différents) et aucune connexion écologique suffisamment significative n'a été identifiée (présence de nombreuses coupures écologiques fragmentant les milieux : centres-villes de Crevin et Bourg-des-Comptes, infrastructures routières avec la RN137 et la RD48). **L'ensemble de ces éléments apparaissent suffisants pour considérer que le projet n'emportera pas d'incidence sur ces espaces.**



26 avenue Henri Fréville 35200 RENNES – Tél. 02.99.83.06.20 - Fax
02.99.83.09.20 – site internet : www.be-adepe.fr

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le [REDACTED]
ID : 035-213500333-20251202-DELIB2025105-DE

