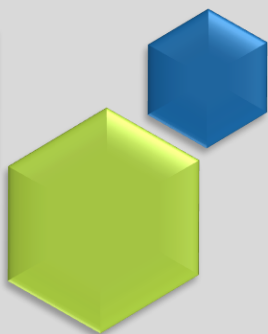


BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE LIEE A LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BOURG-DES-COMPTES

Annexe à la délibération n°



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

**Zone d'aménagement concerté
économique du Mafay
Bourg-des-Comptes**

Novembre 2025



TABLE DES MATIÈRES

1.	LE CONTEXTE	3
2.	LES MODALITES DE CONCERTATION PREALABLE	4
3.	LE BILAN DE LA CONCERTATION	9
	BILAN DES REGISTRES DE RECUEIL DES OBSERVATIONS.	9
	SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS REÇUES LORS DE LA CONCERTATION.	9
	REPNSES DE VHBC AUX CONTRIBUTIONS REÇUES LORS DE LA CONCERTATION.	11
4.	EN SYNTHESE	12



1. Le contexte

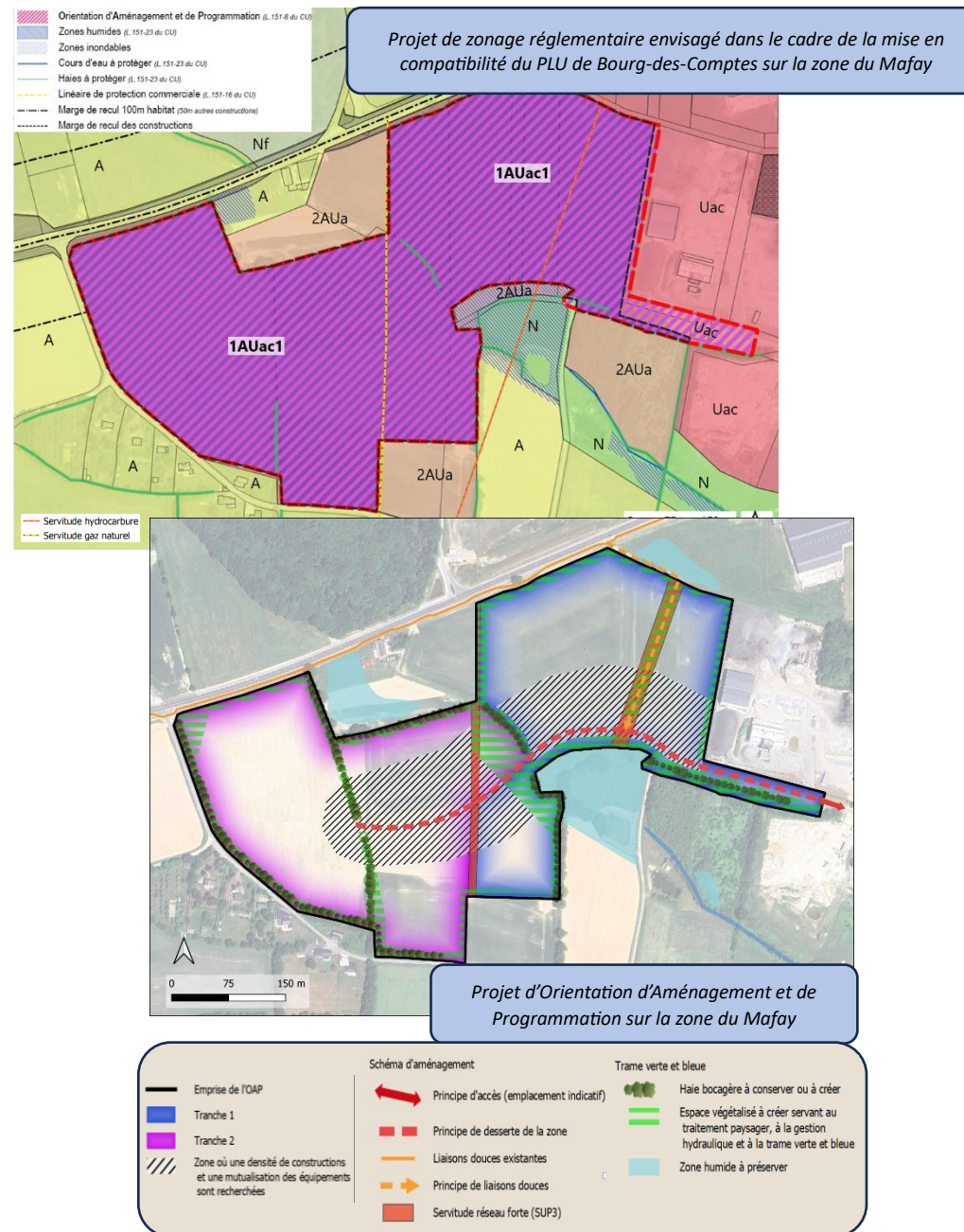
Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), en l'espèce le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bourg-des-Comptes, une évaluation environnementale est engagée par le porteur de projet.

En application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'une évaluation environnementale est réalisée pour une mise en compatibilité d'un PLU, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable.

La concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes a été conduite à l'initiative des Vallons de Haute Bretagne Communauté durant 1 mois, du 17 septembre 2025 au 17 octobre 2025 inclus.

A l'issue de la concertation, le conseil communautaire en arrête le bilan. Ce bilan sera joint aux différents dossiers réglementaires ainsi qu'au dossier d'enquête publique.

Pour rappel, à travers cette mise en compatibilité, la motivation principale de la collectivité vise à affirmer le caractère structurant du parc d'activités du Mafay en développant une capacité foncière d'accueil des entreprises visant à soutenir le développement économique et relocaliser les emplois sur le territoire.





2. Les modalités de concertation préalable

La concertation préalable a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au document d'urbanisme, de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Après une information du public sur l'ouverture de la concertation par avis dans la presse locale (Ouest France & les infos de Redon), affichages sur les panneaux dédiés (mairie de Bourg-des-Comptes et siège de VHBC) ainsi que sur les sites internet de VHBC et de la mairie de Bourg-des-Comptes, **la concertation a pu être réalisée sur une période d'un mois consécutif.**

Plusieurs actions et formats ont été proposés au public pour s'informer et transmettre leurs avis ou contributions.

Les modalités de la concertation proposées ont été les suivantes :

1. Mise à disposition d'un dossier de concertation.

Ce document, précisant les objectifs poursuivis par le projet a été mis à la disposition du public. Il a été consultable pendant toute la durée de la concertation :

- en version numérique sur le site internet de Vallons Haute Bretagne Communauté à l'adresse suivante : <https://www.vallons-de-haute-bretagne-communauté.fr/> ;
- en version papier, au siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté (12, rue Blaise Pascal – 35 580 Guichen) et à la mairie de Bourg-des-Comptes (3, rue de la Mairie – 35 890 Bourg-des-Comptes).

2. Mise à disposition de registres de recueil des observations.

Durant la concertation, les modalités de contributions du public pour la transmission de questions, avis et contributions ont été les suivants :

- Sur un registre dématérialisé ouvert sur le site internet : <https://www.vallons-de-haute-bretagne-communauté.fr/>,
- Sur un registre manuscrit tenu à la disposition du public au siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté aux jours et heures habituelles d'ouverture,
- Sur un registre manuscrit tenu à la disposition du public à la mairie de Bourg-des-Comptes aux jours et heures habituelles d'ouverture,
- Par voie postale à l'adresse suivante : Vallons de Haute Bretagne Communauté - 12 rue Blaise Pascal - 35580 GUICHEN,
- Et enfin, par messagerie électronique à l'adresse suivante : economie@vallonsdehautebretagnecommunaute.fr.



Extension de la zone d'activités du Mafay - Commune de Bourg-des-Comptes Bilan de concertation préalable liée à la mise en compatibilité du PLU de la 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



Extraits des avis d'informations relatifs à l'ouverture de la concertation



Concertation préalable liée à la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes sur la zone d'activités du Mafay

CERTIFICAT D'AFFICHAGE - MODALITÉS DE COMMUNICATION

Nous soussignons, Thierry BEAUJOUAN, Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté, et Christian LEPRÊTRE, Maire de Bourg-des-Comptes, certifions que l'avis relatif à l'ouverture de la concertation préalable sur le projet susvisé, a été publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles respectifs de la communauté de communes et de la Mairie ainsi que sur les sites internet de la communauté de communes et de la commune.

L'affichage a été réalisé le 29 août 2025 sur le site internet de la communauté de communes et le 3 septembre sur l'emplacement réservé, soit au plus tard deux semaines avant le début de la concertation, fixé au 17 septembre.

Mise en ligne sur le site internet de VHBC le 29/08/2025 :



Figure 1 : actualité sur le site internet de VHBC publiée le 29/08/2025

Mise en ligne sur le site internet de Bourg-des-Comptes le 29/08/2025 :



Figure 2 : actualité sur le site internet de Bourg-des-Comptes publiée le 29/08/2025

Affichage sur l'emplacement réservé de VHBC le 03/09/2025 :



Figure 3 : affichage au siège de VHBC à partir du 03/09/25



Extraits des différents supports utilisés lors de la concertation



Concertation préalable liée à la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes sur la zone d'activités du Mafay

JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Nous soussignons, Thierry BEAUJOUAN, Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté, et Christian LEPRÊTRE, Maire de Bourg-des-Comptes, certifions que la procédure de concertation s'est déroulée conformément aux dispositions votées par délibération en date du 03/07/2025.

Un dossier papier et un registre, destiné à recevoir les avis et observations du public, ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au siège de VHBC et à la Mairie de Bourg-des-Comptes à partir du 17/09/25 et jusqu'au 17/10/25.

Mise à disposition du dossier et d'un registre au siège de VHBC :



Figure 1 : mise à disposition du dossier et d'un registre au siège de VHBC

Mise à disposition du dossier et d'un registre à la Mairie de Bourg-des-Comptes :

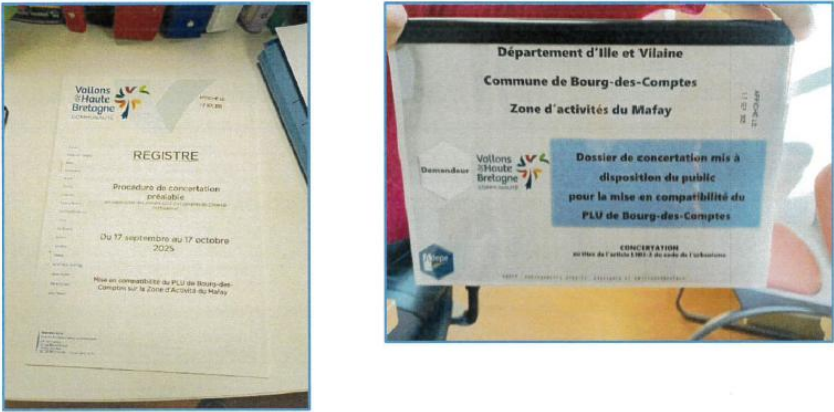


Figure 2 : mise à disposition du dossier et d'un registre à la Mairie de Bourg-des-Comptes

Une actualité a été publiée sur le site internet de VHBC et celui de la Mairie de Bourg-des-Comptes à partir du 17/09/25 et jusqu'au 17/10/25. Celle-ci présentait le projet d'extension de la ZA du Mafay et la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes liée au projet et permettait, via un lien de téléchargement, de consulter le dossier qui avait été déposé en version papier au siège de VHBC et à la Mairie de Bourg-des-Comptes

Actualité publiée sur le site internet de VHBC :

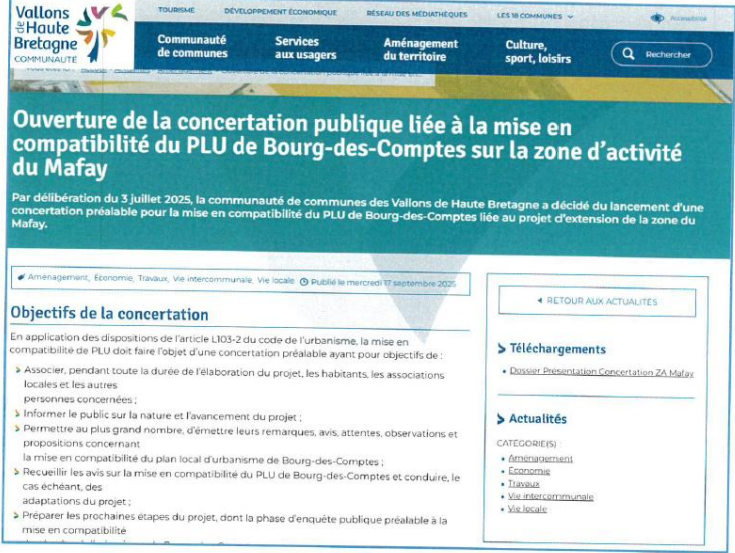


Figure 3 : extrait de l'actualité publiée sur le site internet de VHBC



Extension de la zone d'activités du Mafay - Commune de Bourg-des-Comptes
Bilan de concertation préalable liée à la mise en compatibilité du PLU de la 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



Suite des extraits des différents supports utilisés lors de la concertation

Un formulaire a été mis en place en bas de la présente actualité afin de permettre au public de déposer son avis en ligne. Les avis déposés en ligne sont envoyés à l'adresse méil générique du service Développement économique de VHBC, economie@vallonsdehautebretagne.fr

Le public peut également formuler ses observations et propositions par messagerie :

Concertation publique liée à la mise ne compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes sur la zone du Mafay

Projet d'extension de la zone d'activités du Mafay à Bourg-des-Comptes : Par délibération du 3 juillet 2025, la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne a décidé du lancement d'une concertation préalable pour la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes liée au projet d'extension de la zone du Mafay. En effet, en application des dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une procédure de concertation préalable doit être organisée afin de recueillir les observations et propositions du public sur la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes qui est soumise à évaluation environnementale.

Prénom / Nom

Prénom

Nom

Courriel

Exprimez-vous !

Figure 4 : extrait du formulaire disponible sur la page du site internet de VHBC

Actualité publiée sur le site internet de Bourg-des-Comptes :

Bourg-des-Comptes

Vie quotidienne Vie municipale À tous les âges Découverte et balades Culture, sports, loisirs

Vous êtes ici : Accueil > Actualités > Divers > Ouverture de la concertation publique liée à la mise en...

Ouverture de la concertation publique liée à la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes sur la zone d'activité du Mafay

Par délibération du 3 juillet 2025, la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne a décidé du lancement d'une concertation préalable pour la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes liée au projet d'extension de la zone du Mafay.

✓ Divers Publié le mercredi 17 septembre 2025

Objectifs de la concertation

En application des dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité de PLU doit faire l'objet d'une concertation préalable ayant pour objectifs de :

- Associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;
- Informer le public sur la nature et l'avancement du projet ;
- Permettre au plus grand nombre, d'émettre leurs remarques, avis, attentes, observations et

RETOUR AUX ACTUALITÉS

TÉLÉCHARGEMENTS

- Dossier Présentation Concertation ZA Mafay

ACTUALITÉS

CATÉGORIE(S)

Figure 5 : extrait de l'actualité publiée sur le site internet de Bourg-des-Comptes

Thierry BEAUJOUAN
Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté

Christian LEPRÊTRE
Maire de Bourg-des-Comptes



3. Le bilan de la concertation

Bilan des registres de recueil des observations.

- Sur le registre dématérialisé ouvert sur le site internet :
Lors de la concertation, le registre a fait l'objet de 43 visites dont 37 vues uniques sur le site de VHBC et 52 visites dont 44 vues uniques sur le site de la commune de Bourg-des-Comptes.
Au 17 octobre 2025 (date de clôture du registre), aucune contribution n'a été recensée sur la plateforme du registre dématérialisé.
- Sur les registres manuscrits tenus à la disposition du public au siège de VHBC et à la mairie de Bourg-des-Comptes aux jours et heures habituelles d'ouverture.
Au 17 octobre 2025 (date de clôture du registre), aucune contribution n'a été formulée dans les deux registres manuscrits.
- Autres supports : Par voie postale et par messagerie électronique
Au 17 octobre 2025 (date de clôture du registre), un retour courrier a été formulé par ces voies de communication. Il s'agit d'un courrier émanant du Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine.

Synthèse des contributions reçues lors de la concertation.

Concernant la seule contribution du Syndicat mixte du SCoT des Vallons de Vilaine sur la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes pour le projet d'extension de la ZAE du Mafay – cf courrier page suivante :

Après un rappel des objectifs du SCoT en cours de révision vis-à-vis de la consommation foncière au profit des zones d'activités économiques, le Syndicat demande, pour garantir la compatibilité du projet vis-à-vis du SCoT en cours de révision, de prévoir l'une des solutions suivantes :

- Soit de retirer la surface dépassant l'enveloppe maximale de 10 ha retenue pour la période 2021-2031,
- Soit d'intégrer les hectares supplémentaires en les reportant dans l'enveloppe foncière retenue pour la décennie suivante (2031-2041), qui est portée à 12,50 ha à l'échelle de VHBC,
- Soit qu'un projet de renaturation soit identifié sur une surface équivalente à la surconsommation constatée.

Aussi, le Syndicat informe la collectivité que les projets industriels, dont fait partie la zone du Mafay, ne feront pas, à ce stade, l'objet d'une inscription en tant que projets d'envergure régionale dans le SRADET Bretagne lors de la prochaine modification.



Courrier du Syndicat des Vallons de Vilaine reçu au siège de VHBC durant la concertation



Dossier suivi par :
Benoît GAUTHIER - Chef de projet urbanisme, planification et SCOT
bgauthier@villonsdevilaine.fr / 021355798114
villonsdevilaine.fr / 021355798114

Objet : Avis du Syndicat mixte du SCoT des Vallons de Vilaine sur la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes concernant le projet d'extension de la zone d'activité économique (ZAE) du Mafay.

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président,
Monsieur le Vice-président,

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine a pris connaissance du projet d'extension de la zone d'activités du Mafay, soumis à Déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes.

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'opération déclarée d'utilité publique ainsi que la mise en compatibilité du PLU qu'elle entraîne doivent être compatibles avec le SCoT.

Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT des Vallons de Vilaine, tel qu'arrêté le 11 décembre 2024, fixe notamment :

- « **Prescription n°140 : Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit des zones d'activités économiques.**

La consommation d'espace sur le territoire des Vallons de Vilaine, comprenant l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront affectés par un changement de vocation au profit des zones d'activités économiques, s'élèvera au maximum à 44 hectares entre 2021 et 2031.

Cette enveloppe est territorialisée à l'échelle des zones d'activités économiques.

(...)

Bourg-des-Comptes	Le Mafay	VHBC	Guichen	Parc structurant	10,00
-------------------	----------	------	---------	------------------	-------

(...)

- « **Prescription n°143 : Artificialisation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2031 et 2041.**

L'artificialisation sur le territoire des Vallons de Vilaine, comprenant l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront affectés par un changement de vocation, s'élèvera au maximum à 113 hectares entre 2031 et 2041.

Les enveloppes d'artificialisation maximale pour la période entre 2031 et 2041 sont définies selon les motifs de consommation.



(...);

En ce qui concerne les zones d'activités économiques, la surface artificialisée sera réduite de 50 % par rapport à l'enveloppe prévue pour la période entre 2021 et 2031. Les intercommunalités sont chargées, dans le cadre de leurs compétences, de la répartition de cette nouvelle enveloppe sur les zones d'activités économiques, éventuellement différentes de celles fléchées pour la période entre 2021 et 2031 (22 ha). »

- « **Prescription n°146 : Compenser les dépassements des objectifs d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols après 2031.**

Toute ouverture à l'urbanisation entraînant, après 2031, une artificialisation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, au-delà de celle prévue par le présent document d'orientation et d'objectifs, devra être justifiée et faire l'objet de mesures compensatoires dans les documents d'urbanisme locaux. Ces mesures incluront une désartificialisation équivalente d'une superficie minimale de 2 500 mètres carrés.

En cas de dépassement des objectifs de consommation ou d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle d'un document d'urbanisme local, la surconsommation ou l'artificialisation constatée après 2021, n'ayant pas fait l'objet d'une compensation par des mesures de renaturation, sera déduite de l'enveloppe maximale autorisée pour la consommation ou l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie suivante de ce même document d'urbanisme.

(...).

Pour la période 2021-2031, le SCoT a attribué une enveloppe maximale de 10 hectares à l'extension du parc d'activités du Mafay. Le projet présenté, portant sur 20,47 hectares, excède donc de 10,47 hectares cette enveloppe.

En conséquence, et afin de garantir la compatibilité du projet au SCoT, le Syndicat mixte demande :

1. **Soit** que soient retirés du projet de DUP les hectares excédant l'enveloppe de 10,47 hectares autorisée au titre de la période 2021-2031 ;
2. **Soit** que ces hectares supplémentaires soient maintenus, à la condition que :
 - Ils soient imputés sur l'enveloppe foncière de la décennie suivante (2031-2041). Conformément aux orientations du SCoT, cette enveloppe sera réduite de moitié pour la prochaine décennie : 25 ha → 12,5 ha pour VHBC. Après déduction des 10,47 ha de dépassement liés au Mafay, il ne resterait plus que 2,03 ha pour Vallons de Haute-Bretagne Communauté à répartir entre les autres zones d'activités de VHBC pour la période 2031-2041 ;
 - Cette conséquence soit mentionnée dans le dossier de DUP et portée à la connaissance du public lors de l'enquête publique, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.
3. **Soit** qu'un projet de renaturation soit identifié sur une surface équivalente à la surconsommation constatée (10,47 ha), permettant de compenser l'excédent du projet par une opération de restauration écologique.



Par ailleurs, le Syndicat mixte informe que, suite à la Conférence régionale de gouvernance ZAN du 1er octobre 2025 à Rennes, il a été acté que les projets industriels ne feront pas, à ce stade, l'objet d'une inscription en tant que projets d'envergure régionale dans le SRADDET lors de sa prochaine modification, prévue au début de l'année 2026. Le projet d'extension du Mafay ne bénéficie donc pas d'un tel statut, lequel pourrait justifier un dépassement de l'enveloppe fixée au titre du 6° de l'article L. 141-8 du Code de l'urbanisme.

Les services du Syndicat mixte restent à votre disposition pour répondre à toute question éventuelle.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, Monsieur le Président, Monsieur le Vice-président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pierre-Yves REBOUX
Maire de Val d'Anast
Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine





Réponses de VHBC aux contributions reçues lors de la concertation.

Réponses apportées par VHBC à la contribution du Syndicat des Vallons de Vilaine :

VHBC prend note des remarques émises par le Syndicat vis-à-vis de la consommation foncière liée à ses projets d'extensions de zones d'activités économiques ainsi que la non-inscription, à ce stade, de la zone du Mafay en tant que projet d'envergure régionale dans le SRADDET.

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

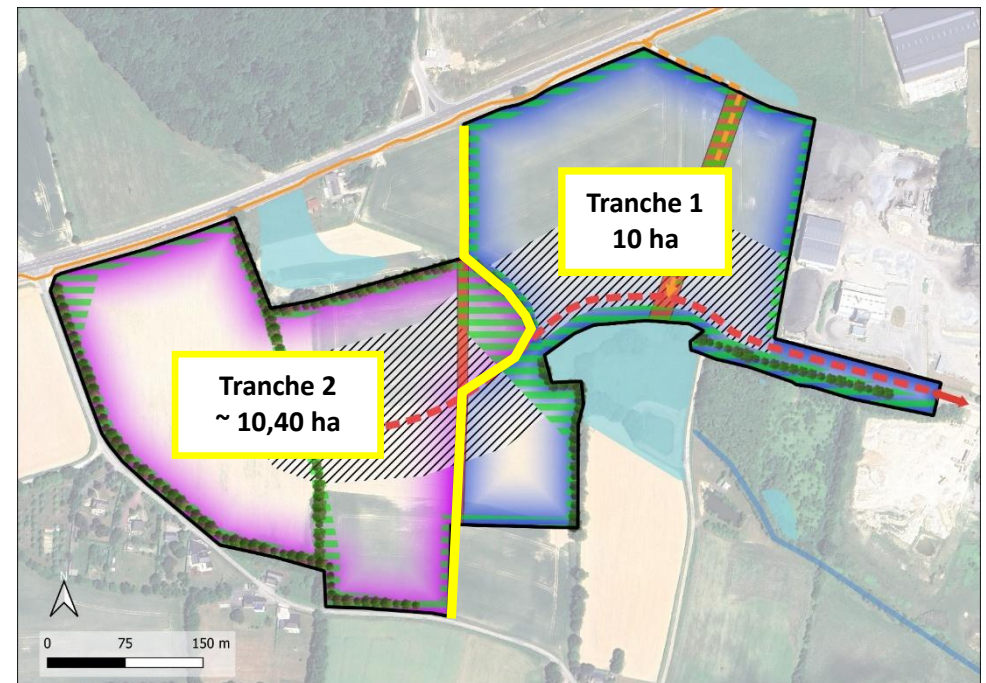
Il est par ailleurs mis en avant que la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes prévue dans le cadre de la DUP anticipe bien les enveloppes retenues dans la révision du SCoT en cours de finalisation.

En effet, il est d'ores et déjà retenu de réaliser la viabilisation de la zone en 2 tranches, comme mentionné dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la MECDU. Ces tranches de viabilisation tiennent compte de l'ambition de répondre le plus rapidement possible aux besoins des acteurs économiques du territoire (consommation d'environ 10,00 hectares jusqu'à 2031 pour la première tranche et d'environ 10,40 hectares au titre de la période 2031-2041) tout en intégrant les enjeux relatifs aux enjeux environnementaux, notamment vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales qui se veut indépendante entre chaque tranche.

Il est aussi à noter que la surface globale de l'opération reste, à ce stade, indicative, dans l'attente des bornages définitifs de chaque unité foncière. A ce jour, selon le dernier relevé du géomètre qui a permis de borner une partie des parcelles concernées par l'opération et de reporter le périmètre de ZAC,

la surface globale de l'opération est portée à environ 20,40 ha et non 20,47 ha.

Ainsi, VHBC confirme bien que le projet prévoit une consommation foncière d'environ 10 ha sur l'horizon 2021-2031 (tranche 1) et de reporter la tranche 2, d'environ 10,40 ha, dans l'enveloppe foncière retenue pour la décennie suivante, à savoir l'horizon 2031-2041 – Cf. report des tranches prévues dans l'OAP de la MECDU sur la carte suivante.





4. En synthèse

La concertation préalable a eu pour objectif d'informer le public et toutes les personnes concernées par ce projet et de permettre à tous les usagers, riverains, habitants, associations et élus d'exprimer leur avis.

Vallons de Haute Bretagne Communauté a utilisé des moyens différents (registres, site internet, dossiers papiers) pour toucher un maximum de personnes et recueillir les observations du public.

A l'issue de la concertation, il n'y a eu qu'une contribution émise sur le projet, sous la forme d'un courrier adressé à VHBC, du Syndicat de Vallons de Vilaine qui est la structure porteuse du SCoT des Vallons de Vilaine.

Il doit être souligné que les observations et remarques formulées dans le cadre de la concertation concernent exclusivement la thématique relative à la consommation foncière et sa compatibilité avec le SCoT des Vallons de Vilaine actuellement en cours de révision.

Par le présent bilan de concertation, VHBC confirme bien que l'opération d'aménagement s'effectuera en 2 tranches de viabilisation, comme cela est retranscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la MECDU, ce qui permet d'anticiper la révision du SCoT en cours. La première tranche englobe une emprise d'environ 10 hectares (horizon 2021-2031) et la seconde sera bien engagée sur l'horizon 2031-2041, dans l'enveloppe foncière retenue dans la révision du SCoT sur cette décennie.

Il doit être souligné que les observations et remarques formulées dans le cadre de la concertation n'ont pas porté sur les évolutions du document d'urbanisme, mais exclusivement sur le phasage de viabilisation du projet auquel la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes prévue par la collectivité répond déjà en inscrivant un phasage d'opération dans son OAP.

Or, la présente concertation a été réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Bourg-des-Comptes, et non dans le cadre du projet de zone d'aménagement concerté, qui a déjà fait l'objet d'une concertation dont le bilan a été approuvé le 30 septembre 2021.

Enfin, de manière plus générale, la concertation a permis de confirmer l'utilité publique de cette opération visant à répondre aux besoins en foncier économique sur le territoire.

Par voie de conséquence, elle a également permis de confirmer la nécessité de faire évoluer le PLU de Bourg-des-Comptes en vue de permettre l'extension de la zone d'activités du Mafay.