

Département de la Mayenne
Commune de Bourgon

CARTE COMMUNALE
Elaboration

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du 15 Décembre 2009
Le Maire,

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Carte communale.	Prescrite	Arrêtée	Approuvée
Élaboration	Le 23 octobre 2008		Le 15 décembre 2009

U 686 – Décembre 2009

Paysages de l'Ouest

Le Montana B,
2 rue du château de l'Eraudière, BP 30661,
44306 NANTES –
Tel : 02 40 76 56 56
Fax : 02 40 76 01 23 –
paysages.de.louest@wanadoo.fr

1 Préambule – Contexte juridique de la carte communale

La commune de Bourgon a souhaité mettre en place sa carte communale. C'est pourquoi, elle a décidé, par les délibérations en dates du 28 février 2007 et du 24 avril 2008, de lancer l'étude d'une carte communale sur les périmètres des 2 villages que compte la commune : Bourgon et la Brécinière. Sur le reste du territoire communal, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) continuera de s'appliquer.

Pour préparer l'élaboration de la carte communale, la municipalité a engagé un travail de commission à l'initiative du maire de Saint Georges Bourgon avec le bureau d'études Paysages de l'Ouest et en association avec les services de l'État délégués.

Le Code de l'urbanisme stipule que :

Article R. 124-4

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.

Le préfet, à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, transmet les dispositions et documents mentionnés à l'article R. 121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative. »

Article R. 124-5

« Conformément à l'article L. 112-1 du code rural, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent consulte, lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe. »

Article R. 124-6

« Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement. Toutefois le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent exerce les compétences attribuées au préfet par les articles R123-7, R123-8, R123-13, R123-14, R123-18, R123-20, R123-23 de ce code.

Le dossier est composé du rapport de présentation, du ou des documents graphiques. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1. »

Article R. 124-7

« La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise, pour approbation, au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale. »

Article R. 124-8

« La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent ou révisent la carte communale sont affichés pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'arrêté préfectoral est publié au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

La délibération est en outre publiée, lorsqu'il s'agit d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du même code, lorsqu'il existe.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'approbation ou la révision de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

Bien que les textes n'imposent pas la mise en place d'une association des personnes publiques au cours de l'élaboration de la carte communale, la collectivité a néanmoins choisi de consulter les services de l'État pour vérifier la validité de son projet avant de le soumettre à l'enquête publique.

1.1 Contenu de la carte communale

Le Code de l'urbanisme stipule que :

Article R. 124-1

« La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Elle comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au neuvième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, l'étude prévue au quatrième alinéa de l'article L. 145-5 et l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa du même article.

Les documents graphiques sont opposables aux tiers. »

Article R. 124-2

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

1.2 Contexte juridique en dehors de la carte communale

Pour les parties du territoire communal extérieures aux secteurs constructibles de la carte communale, le Code de l'urbanisme stipule que :

Article L111-1-2

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels

et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

1.3 Encadrement normatif

La commune de Bourgon appartient à la structure intercommunale du SCOT des Pays de Laval et de Loiron, ainsi qu'à la Communauté de Communes du Pays de Loiron.

Sa carte communale est donc soumise à des documents intercommunaux tels que les S.C.O.T (en cours), P.L.H (en cours), P.D.U, ou charte d'un P.N.R. Elle doit néanmoins être compatible avec les objectifs de protection définis par le S.D.A.G.E. du Bassin Loire-Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau), approuvé le 26 juillet 1996, et par le S.A.G.E. de la Vilaine, approuvé le 1^{er} avril 2003.

Elle doit également respecter les principes généraux définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme et les servitudes d'utilité publiques définies dans le "porter à connaissance" de l'Etat.

Article L 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L 121-1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

En ce qui concerne le patrimoine archéologique, la commune de Bourgon peut faire parvenir au service régional de l'archéologie – Direction des affaires culturelles des Pays de la Loire -, dans le cadre de l'article 7 du décret 2004-490, les demandes de permis de construire, de

démolir, les demandes de lotir et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L.422-2 de code de l'urbanisme, lorsque des aménagements concernent des parcelles contenant une ou des entités archéologiques.

Par ailleurs, en ce qui concerne les découvertes fortuites, l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine stipule que :

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44 035 NANTES CEDEX 1 –Tél. 02 40 14 23 30). »

2 Objet de l'élaboration

La présente élaboration de la carte communale de la commune de Bourgon vise à délimiter les secteurs constructibles pertinents pour les villages de Bourgon et de la Brécinière, selon un accord entre la commune et l'Etat.

Ce document fixe les périmètres constructibles pour les mettre en conformité avec le projet urbain de la commune qui prévoit une extension de Bourgon essentiellement vers le Sud et l'Ouest, et une extension limitée du village de la Brécinière.

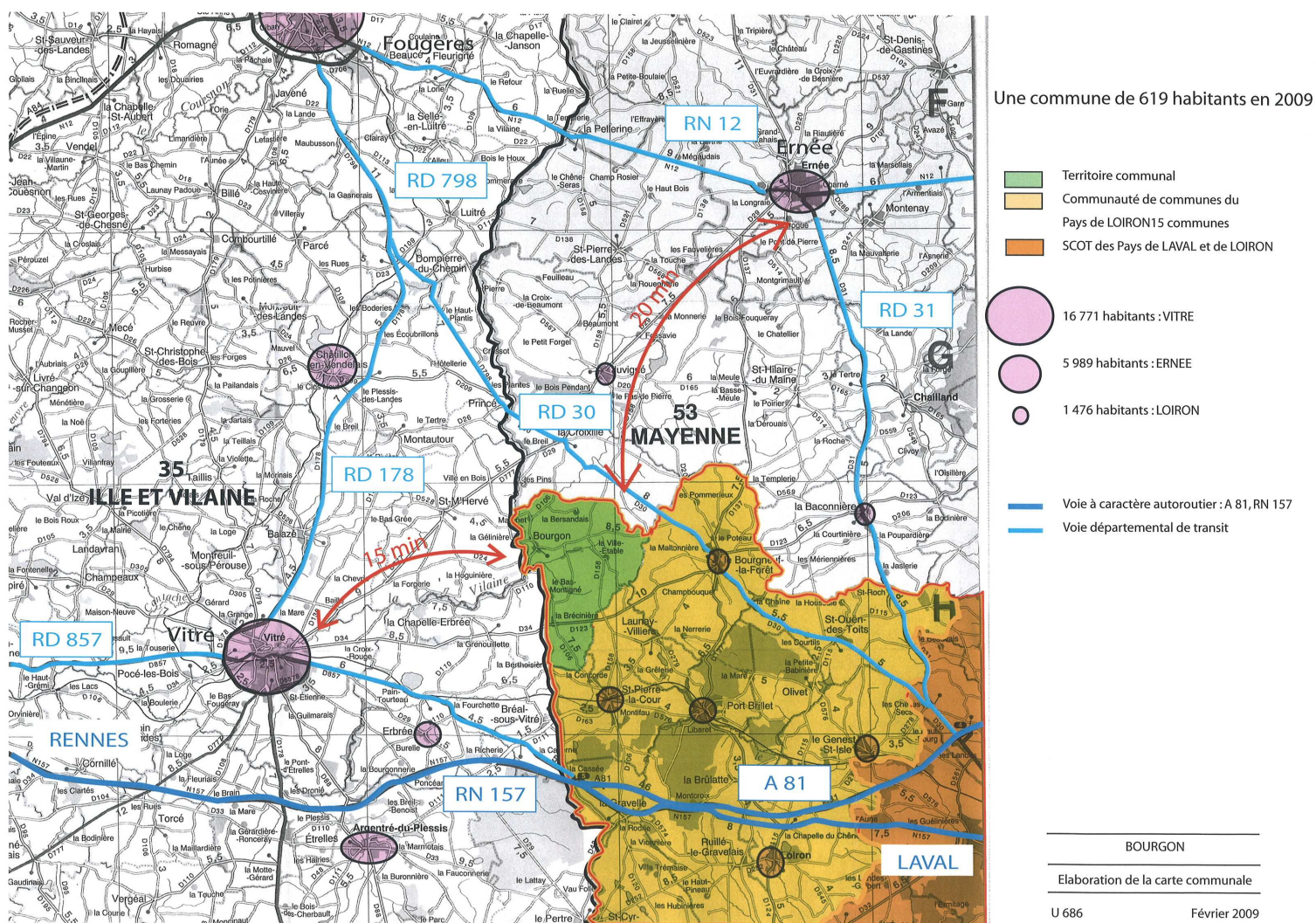
Cette élaboration doit permettre à la commune de se pourvoir en terrains constructibles pour une période de 10 à 15 ans. Elle lui fournira également un outil de régulation, aujourd'hui indispensable, pour coordonner le développement rapide des programmes de construction sur le territoire communal.

3 État du territoire communal et de son environnement

3.1 Situation de la commune

La commune de Bourgon est située en limite des départements de la Mayenne et l'Ille-et-Vilaine, à environ 15 km à l'Est de Vitré et 40 km au Nord-Ouest de l'agglomération de Laval. **Elle est plus tournée vers le pôle urbain de Vitré.**

Elle jouxte les communes de Saint M'Hervé, Saint Pierre la Cour, la Croixille, Launay-Villiers, la Chapelle Erbrée et de Bourgneuf-la-Forêt.

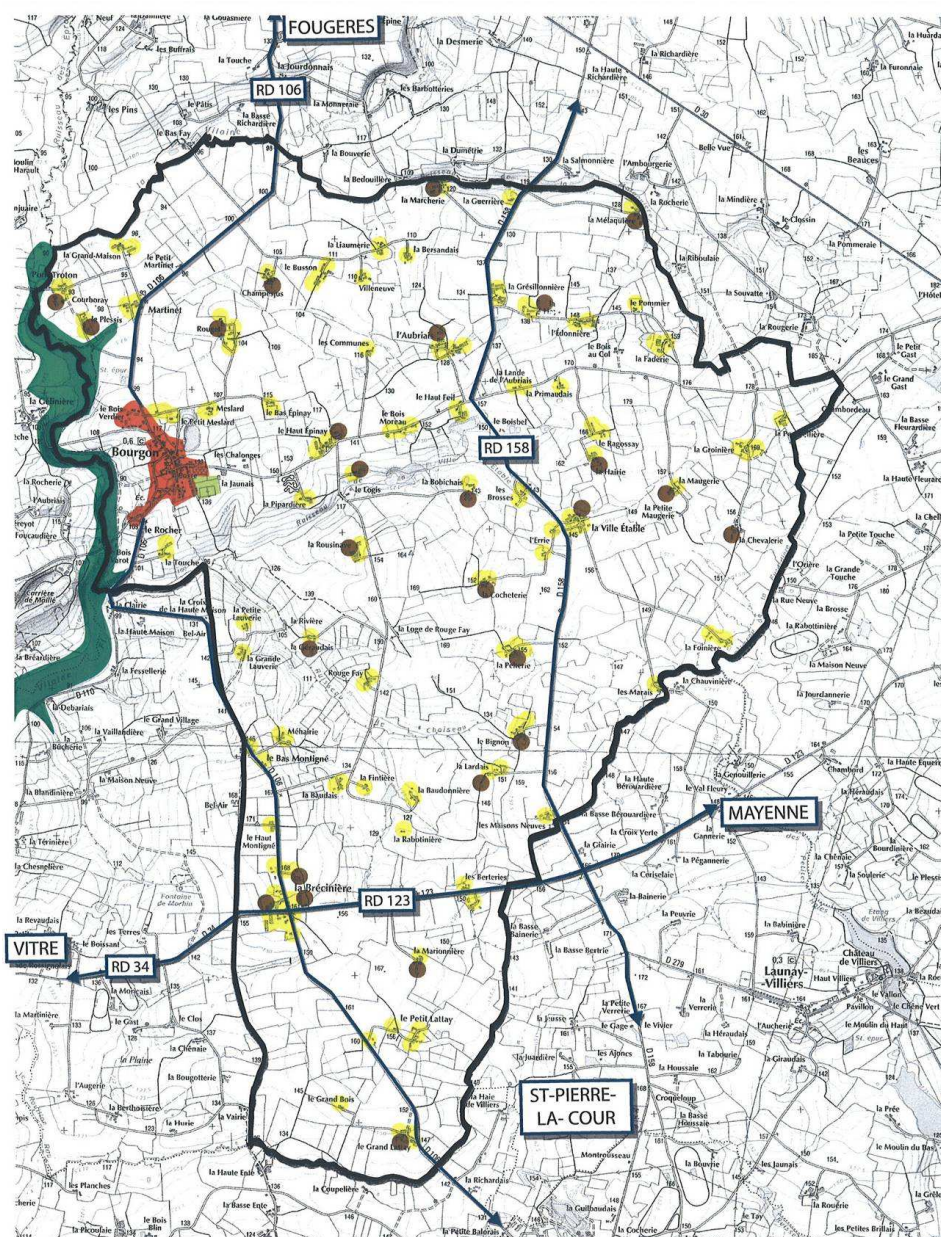


Bourgon fait partie de la communauté de communes du Pays de Loiron, qui regroupe 15 communes, et elle dépend du SCOT des Pays de Laval et de Loiron.

3.2 Accessibilité du territoire

Le territoire communal est traversé d'est en ouest par la route nationale n° 123 reliant Mayenne à Vitrée et dans le sens nord-sud par les routes départementales n° 158 et 106, cette dernière reliant Fougères à Saint Pierre la Cour.

- Le bourg de **Bourgon**, se situe au Nord-Ouest du territoire communal, en limite avec la commune de Saint M'Hervé. Le Bourg prend place de part et d'autre de la RD 106.
- **La Brécinière** se situe, quant à elle, en limite sud-Ouest de la commune, à 12 km de Vitré. Ce village se situe à la croisée des RD 123 et RD 106.



Organisation territoriale

Trame viaire :

Voies départementales

Urbanisation :

- Bourg
- Équipements de sports et de loisirs
- Hameaux, habitat isolé
- Exploitations agricoles

Espace naturel :

ZNIEFF de type 2 Lac de Haute-Vilaine

Bourgon

Carte communale

U 686

Février 2009

3.3 Topographie de Bourgon

La superficie totale de la commune de Bourgon est de 2100 ha.

Le territoire communal présente un relief vallonné. Cette dénivellation accentuée est présente sur l'ensemble du territoire communal.

Le relief est constitué de plateaux et de collines réparties du nord au Sud de la commune.

Les altitudes extrêmes sont 90m NGF au Nord-Ouest au niveau du Lac de la Haute Vilaine et 190m NGF au Nord-Est. L'amplitude topographique est donc de 100m NGF.

3.4 Ressource en eau

Réseau Hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune est composé d'un réseau fourni de ruisseaux sur l'ensemble du territoire communal. Ces ruisseaux alimentent la Vilaine.

La commune de Bourgon se trouve sur le bassin versant de la Vilaine. Trois de ces affluents traversent la commune :

- le ruisseau de Choiseau qui s'écoule au Sud du territoire,
- le ruisseau de la Ville Etable qui est situé au Sud du territoire,
- le ruisseau de la Malaquière qui fait la limite communale Nord.

Ce sont des petits ruisseaux tous affluents de la Vilaine. Les ruisseaux de Choiseau et de la Ville Etable se jettent directement dans le lac de la Haute Vilaine situé en limite Ouest de la commune.

La commune de Bourgon dépend du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Vilaine arrêté en avril 2003. L'amélioration de l'assainissement existant de la commune s'inscrit dans les objectifs du SAGE.

Assainissement

Un schéma de zonage d'assainissement a été réalisé en 2006. Le dossier de mise à jour est actuellement soumis à enquête publique ;

A ce jour, le bourg principal est équipé d'un réseau 100% séparatif, d'une longueur de 2,7km et équipé d'un poste de relevage.

La station d'épuration de Bourgon est de type lagunage naturel. Elle a été mise en service en 1993. Sa capacité est de 250 Equivalents-Habitants (EH). Aujourd'hui, on peut estimer la population actuellement raccordée à 220 EH environ. La station actuelle n'est donc pas saturée et elle peut accueillir une quinzaine d'habitations supplémentaires.

Cette station est gérée en régie par la commune. Elle se situe au Nord Ouest de l'agglomération, en bordure de la départementale n°106.

Le rejet de la station se fait dans la Vilaine.

Le reste du territoire communal ne dispose d'aucun réseau. L'épuration est faite par des dispositifs individuels.

3.5 Contexte biologique et environnemental

Source : Documentation ZNIEFF, DIREN

Au pied du bourg, la vallée de la Vilaine et son plan d'eau offre un site naturel remarquable répertorié en ZNIEFF type II n° 30800000 du Lac de Haute-Vilaine. Ce plan d'eau artificiel a été créé en 1982 et sert à l'écrêtement des crues de la Vilaine.



Auteur : Bertrand JARRI, Fournisseur : MNE

La ZNIEFF englobe l'ensemble de la retenue d'eau et les bords immédiats.

Ce site constitue une halte migratoire pour de nombreux limicoles notamment dans les vasières.

Son intérêt ornithologique réside dans la halte migratoire régulière de deux espèces de limicoles figurant sur la liste déterminante des Pays de la Loire.

Son intérêt botanique est constitué par la présence d'une espèce des grèves sableuses acides protégée au niveau national (station d'au moins 5m²).

Les aspects loisirs et pêche limitent nettement les potentialités du site.



Type : 2
 Code DIREN : 30800000
 Nom de la zone : LAC DE HAUTE-VILAINE

**ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE
 DEUXIEME GENERATION**



Un inventaire des cours d'eau et des zones humides a été réalisé par le syndicat mixte du Bassin Versant Vilaine Amont en mars 2008. Cet inventaire a recensé 112 zones humides sur le territoire communal.

Quelques prairies humides de taille importante se trouvent au sud de ce bourg.

Type de zone humide	Nombre	Surface (ha)
Etang et bordures	1	216,5
Forêt alluviale	1	10,1
Mare et bordure	68	3,3
Plan d'eau et bordure	21	8,6
Prairie humide bas fond	19	29,9
Prairie inondable	2	0,3



A l'est de la commune, on note la présence d'une grande surface de marais et landes humides, au lieu-dit « les Marais », avec en bordure du ruisseau de la Fusardière une prairie humide contenant une population de tritons marbrés.

3.6 Risques et nuisances

Inondation

La commune, riveraine du fleuve « la Vilaine », est concernée par le risque inondation. Ce risque n'affecte pas les zones constructibles du bourg et du village la Brécinière.

Transport de matières dangereuses.

Bien que la commune ne soit pas concernée par des risques spécifiques, il faut quand même précisé que le territoire communal est desservi par de plusieurs voies de communication. A ce titre, la commune doit être consciente des risques liés aux transports de matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs), notamment dans la traversée de son agglomération.

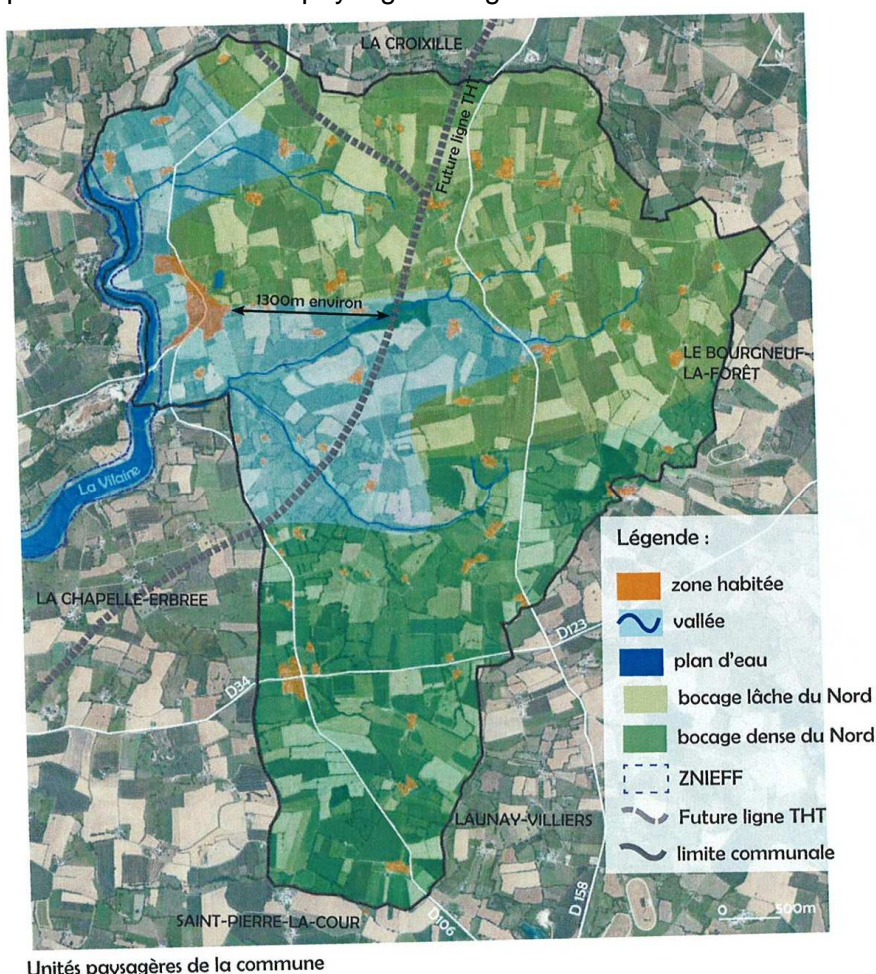
Installations classées.

Aujourd'hui, on compte 22 installations classées sur le territoire communal. Ces installations sont liées à l'activité d'élevage et doivent respecter un périmètre de protection sanitaire de 100m vis-à-vis des habitations de tiers.

3.7 Contexte paysager du territoire

Source : Charte Urbanistique et Paysagère- Communauté de communes du Pays de Loiron

A la frontière de la Bretagne, la commune est marquée par la vallée de la Vilaine et son plan d'eau, ainsi que par la richesse de son paysage bocager.



Les axes de communication de la commune restent des voies secondaires telles que la RD106 ou tertiaires. Bourgon reste excentrée des grands axes de communication et conserve ainsi une certaine intimité.

Le bourg est implanté sur le flanc Est de la vallée de la Vilaine. Cette situation de promontoire au bord du plan d'eau de la Vilaine offre un cadre de vie remarquable aux habitants : nombreux panoramas sur la vallée et sur le paysage de collines sur lequel le bourg s'adosse.



La trame bocagère est relativement dense et en bon état sur la majorité de la commune. . Le linéaire bocager est estimé à 83 ml/ ha de haies bocagères en moyenne.



Elle accentue les ondulations du paysage de collines. Autour du bourg, elle crée un écran végétal partiel permettant l'intégration du bâti dans le paysage.

Les paysages bocagers de la commune vont être modifiés dans les années à venir par l'arrivée d'une ligne THT.

Patrimoine culturel

Deux sites archéologiques sont recensés sur la carte archéologique nationale, le site de la Gresillonière, au Nord de la commune, et le site de l'église Saint-Pierre dans le centre bourg.

De plus, la commune est traversée par la voie romaine Angers-Avranches qui détermine la limite départementale au Sud du bourg et correspond au tracé de la RD 106 jusqu'aux abords du Bas-Montigné, puis du chemin de Bel-Air, prolongé vers le Sud par un long chemin jusqu'à l'angle Sud-Ouest de la commune. Au Nord du bourg, au contraire, il ne subsiste pas de traces nettes de la voie, qui franchit la Vilaine près de Pont-Troton.

Au sein du bourg, un patrimoine traditionnel subsiste qui en font l'identité : traces du passé des chafourniers et des tisserands.

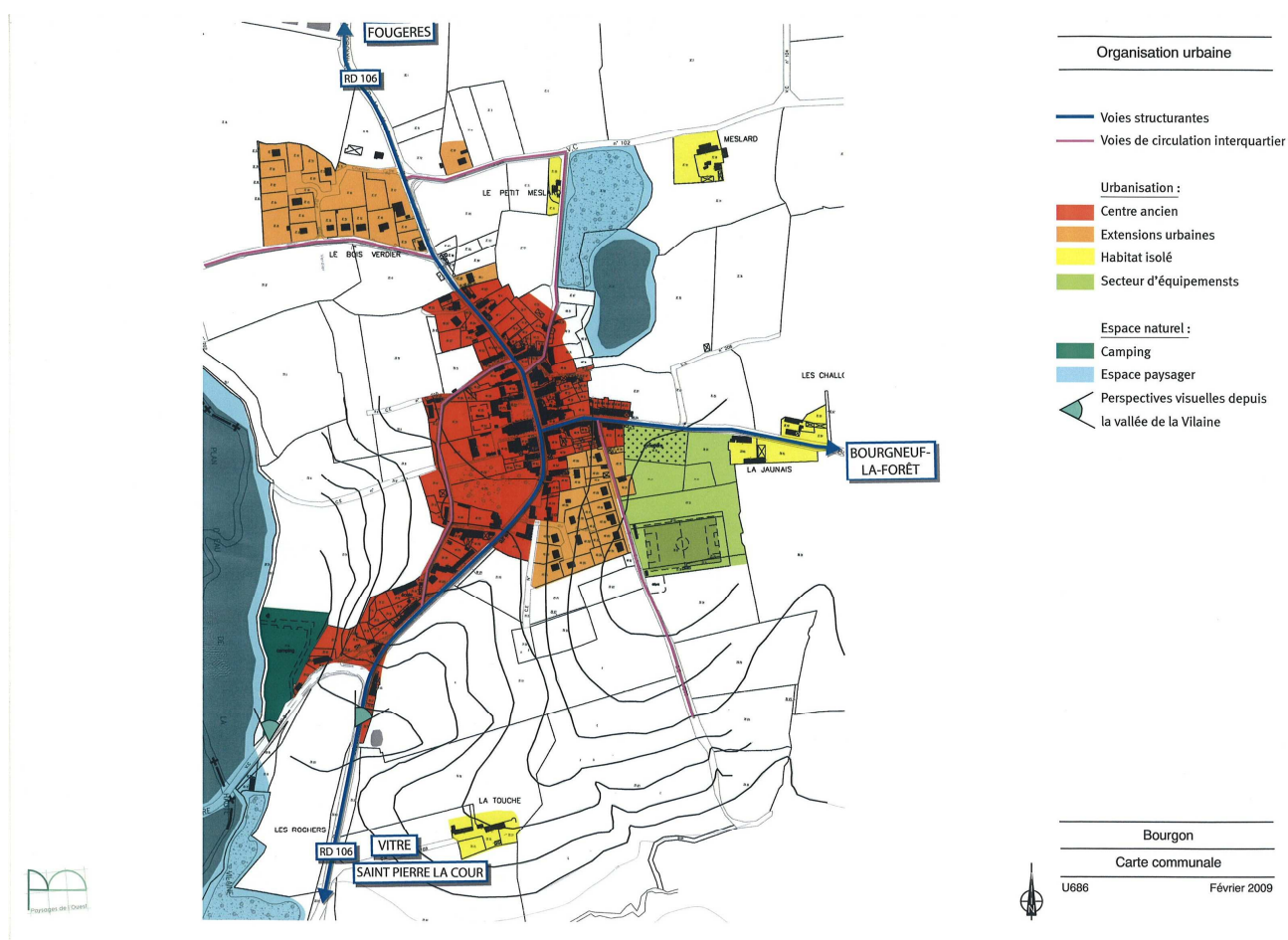
3.8 Organisation territoriale et urbaine

La structure bâtie de la commune se caractérise par une dispersion de l'habitat entre le bourg et les nombreux hameaux.

Au regard des éléments fournis par la municipalité dans cadre de l'étude de Zonage d'assainissement (en août 2006), le bourg concentre 38% de la population.

La majorité des hameaux conserve une vocation agricole.

Sur le flanc Est de la vallée de la Vilaine, le bourg s'étire de part et d'autre de la RD106.



La zone agglomérée s'est peu développée et conserve ainsi un charme traditionnel. Deux lotissements datant des années 80 complétés de quelques constructions récentes forment les extensions du bourg.

Le lotissement au Nord est déconnecté de la trame urbaine du bourg.

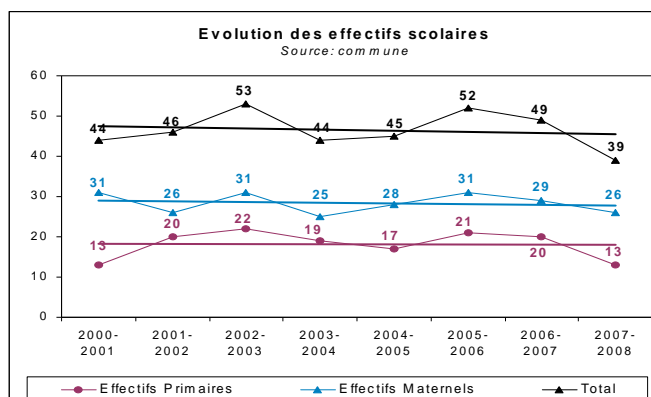
Malgré les deux opérations urbaines des années 80, le tissu urbain est lâche et relativement linéaire, sur la RD106. Cet urbanisme laisse une grande place à la voiture.



Equipements publics

Les équipements publics sont situés dans le bourg. On recense :

- La mairie, implantée à proximité de l'église
- Le cimetière
- L'école privée Saint Joseph qui compte deux classes, accueille les élèves maternels et élémentaires.



Les effectifs maternels et primaires se maintiennent entre les rentrées 2000/2001 et 2007/2008.

Les locaux actuels ne sont pas tout à fait adaptés. En effet, la salle qui sert de salle d'accueil, de motricité et de sieste est trop petite, ce qui ne permet pas d'accueillir les enfants dans de bonnes conditions.

Un accueil périscolaire est organisé au sein de l'école primaire privée.

- Le terrain de sport. Des projets de développer un plateau sportif a été abordé. Les espaces derrière l'équipement actuel sont destinés à cet effet.

3.9 Activités économiques

L'agriculture est l'activité économique structurante de la commune. Elle occupe 87,5% du territoire communal : 1 830 ha de SAU sur les 2 097ha de la commune.

Entre 1988 et 2008, le nombre d'exploitation a fortement baissé, il est passé de 66 à 35 exploitations agricoles. Toutefois, les surfaces agricoles moyennes ont fortement augmentées, elles sont passées de 27 ha à 48 ha par exploitation entre 1988 et 2000.

Sur le plan territorial, les exploitations agricoles sont localisées sur le territoire rural, à l'écart du bourg.

Pour des raisons sanitaires, un périmètre d'inconstructibilité de 100m doit être respecté autour des bâtiments d'élevage classés.

Au lieu-dit des Challonges, à l'Est du bourg, on recense une entreprise de matériel agricole. Le parcellaire de l'entreprise ainsi que les parcelles limitrophes Est et Sud sera classée en zone urbaine à économique afin de permettre son développement éventuel.

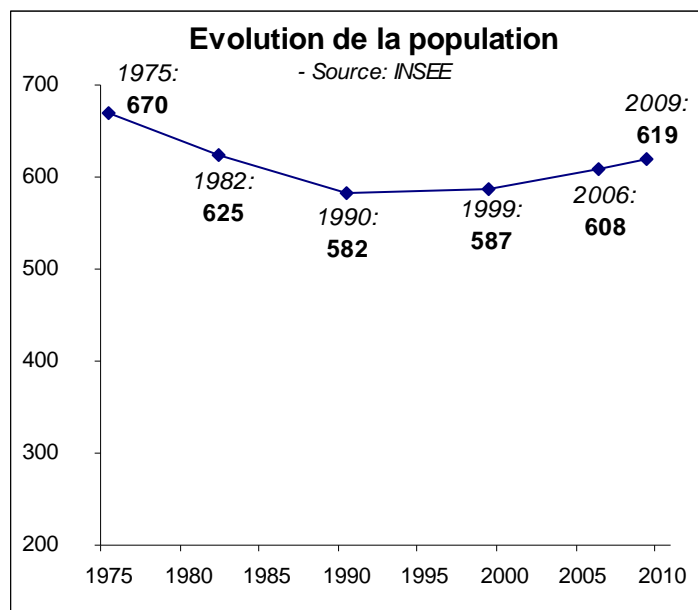
Sur les bords du plan d'eau de la Haute Vilaine, on note la présence d'un camping, aménagé par la commune.

4 Prédiction de développement démographique

4.1 Contexte démographique

Depuis 1990, on note une reprise de la croissance de la population communale : + 32 habitants depuis 1999, soit une croissance de +5,5%.

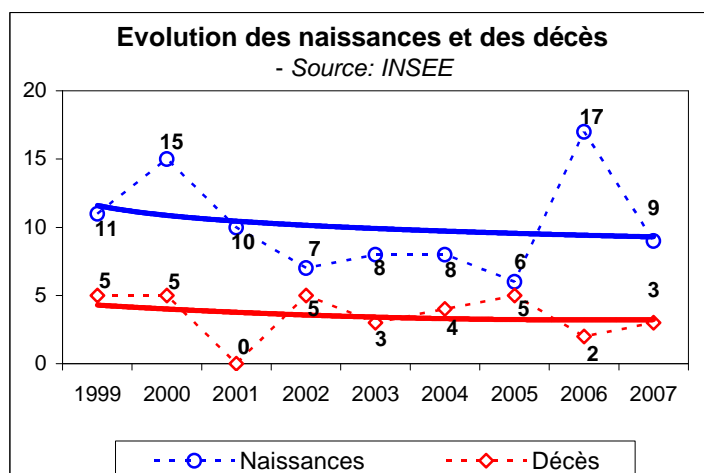
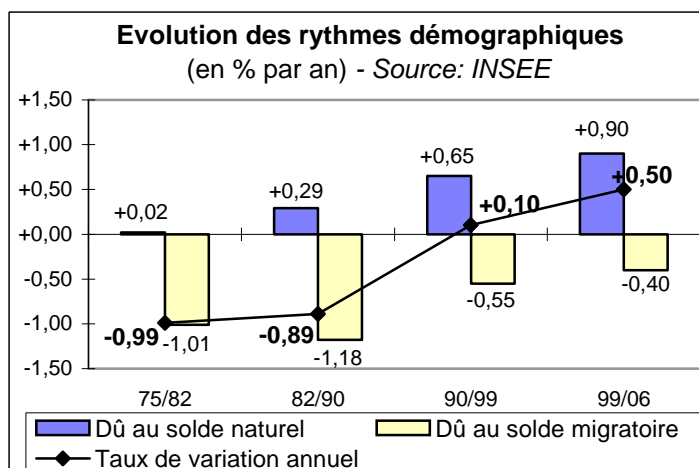
Auparavant, la commune avait connue une baisse importante de sa population, passant de 670 habitants en 1975 à 582 habitants en 1990.



Cette augmentation de la population depuis 1990 est exclusivement liée au solde naturel qui augmente (de +0,02 entre 1975/82 à +0,90 entre 1999 et 2006).

Cette hausse du solde naturel est liée à l'arrivée de jeunes ménages en cours de constitution.

Cette nouvelle population familiale a permis un maintien de la taille des ménages à court terme: 2,6 en 1999 et 2009 L'indice de jeunesse de la population est plus important à Bourgon (1,4) et est dans la tendance du département (1,3).



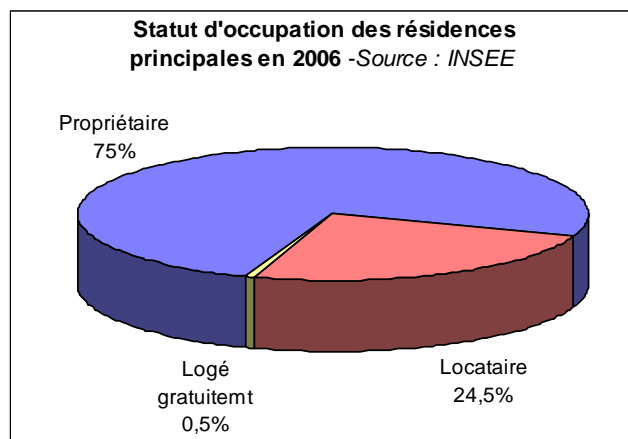
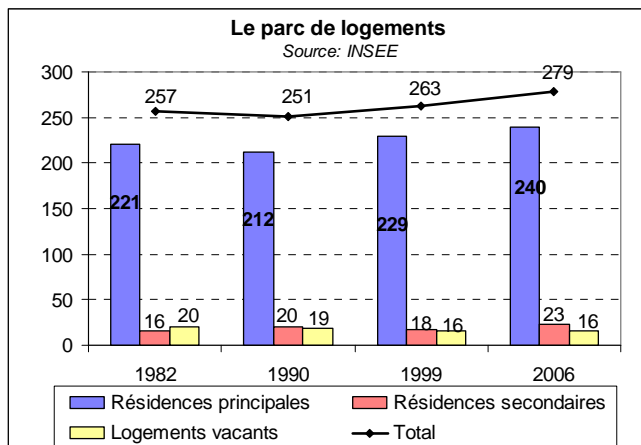
La croissance démographique de Bourgon est axée sur l'accueil de jeunes ménages.

Le renouvellement de la population de jeunes ménages passe par une offre en logements diversifiée (locatifs, accession sociale)

4.2 Parc de logements

Le parc de résidences principales représentent 86% du parc total. Les résidences secondaires s'élèvent à 8,2% du parc et les logements vacants à 5,7%.

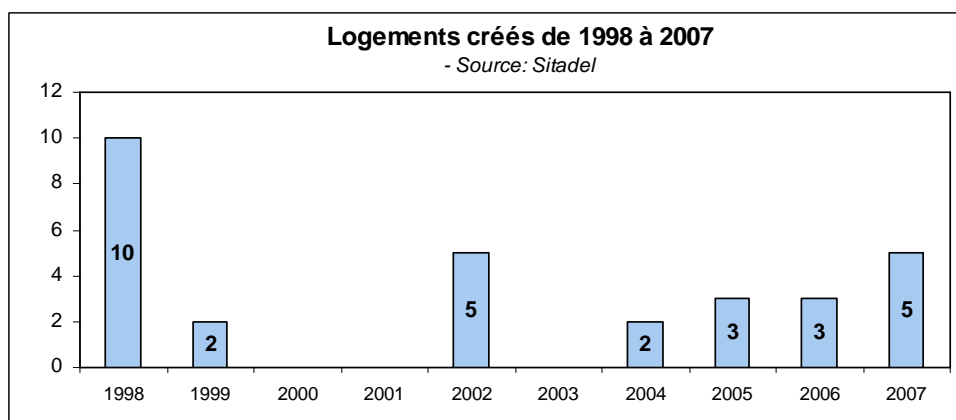
Le parc de logements est ancien : 59% des résidences principales a été construite avant 1949.



On note une stabilité du rythme de la construction sur les dernières années liée à l'attractivité et au développement de l'offre de logement : 3 logements par an en moyenne.

L'offre de logements actuelle favorise l'étalement urbain. Les extensions urbaines se basent sur une densité de 8 à 9 logements/ha, soit des terrains de plus de 1000 m².

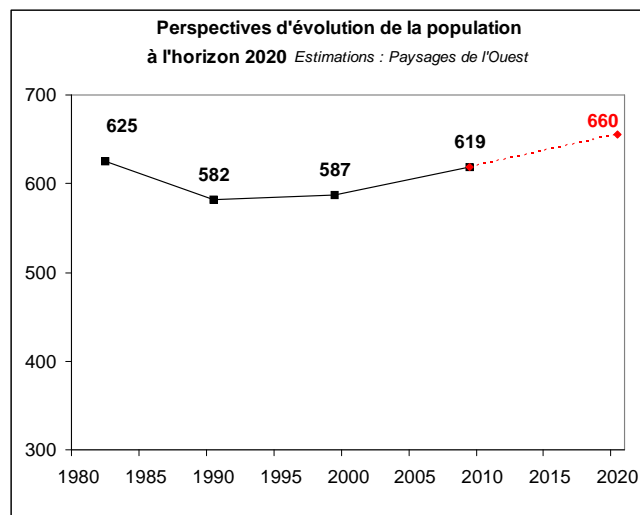
Le parc locatif a fortement baissé en raison du développement de l'offre en accession à la propriété. Il est passé de 32,6% du parc de résidences principales en 1999 à 24,5% en 2006, soit plus de 8 points. Le parc social ne représente 3,3% du parc locatif en 2006.



4.3 Objectifs de développement

Afin de permettre le développement des services publics à la personne et le maintien du nombre d'enfants pour que l'école vive bien, il paraît nécessaire de conserver le rythme de construction actuel (de l'ordre de 4 maisons par an).

Ce rythme permettra le renouvellement de la population de jeunes ménages à moyen terme.



A l'horizon 2020, la population communale devrait atteindre 660 habitants. Pour permettre un développement cohérent du village à cette échéance, l'extension des zones urbaines devra être de l'ordre 4 ha pour les nouvelles habitations (densité de 10 logements à l'hectare).

Horizon	2020
Population estimée	660
Besoin global en logements	40
Surface à construire	4 ha

5 Choix de délimitation des secteurs constructibles

Les secteurs constructibles de la carte communale de Bourgon et de la Brécinière sont appelés dans les documents graphiques « zone C ». Le secteur constructible relatif aux zones d'activités est nommé « zone Ca ». Le reste du territoire communal correspond aux secteurs soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

5.1 Zone constructible de la Brécinière

Dans le village de la Brécinière, la zone constructible proposée est délimitée au plus proche des habitations existantes. Seules les parcelles situées au Sud Est du hameau sont intégrées à la zone constructible afin e permettre la réalisation de nouvelles constructions. Cette extension n'est pas localisée à proximité d'une exploitation agricole. Le périmètre du secteur a bien pris en compte les périmètres de réciprocité agricole.



Parcelles situées au Sud Est de la Brécinière.

5.2 Zone constructible de la Lauverie

Il existe aujourd'hui une activité de Trial, gérée par une association, sur le secteur de la Lavauderie. Cette activité s'étend actuellement sur une dizaine d'hectares autour du hameau de la Lavauderie. Afin de permettre le maintien et la pérennisation de cette activité, l'association a besoin de créer un local. La mairie souhaite encourager cette association dans cette activité. Les réseaux sont existants à proximité.

Pour ce faire, et afin de préserver au maximum le caractère naturel du secteur, une partie d'une parcelle sera mise en secteur Ue, à vocation économique.



Parcelle concernée par l'activité de Trial

5.3 Zone constructible les Challonges

La zone constructible des Challonges, à l'Est du bourg, concerne une entreprise de matériel agricole.

La commune souhaite à cette activité, seule activité économique existante sur le territoire communal, de se maintenir et de pouvoir se développer.

Le secteur, à vocation économique, prendra place de part et d'autre de la voie, de façon à limiter au maximum l'emprise sur les terres agricoles. Cette localisation intègre également les préconisations de la Charte paysagère. En effet, le secteur situé entre le bourg et cette zone est, à très long terme, prévus pour de l'urbanisation du bourg. La délimitation anticipe donc sur cette urbanisation future, et sur les nuisances possibles qu'engendrerait une activité à proximité de l'habitat.



5.4 Zones constructibles de Bourgon

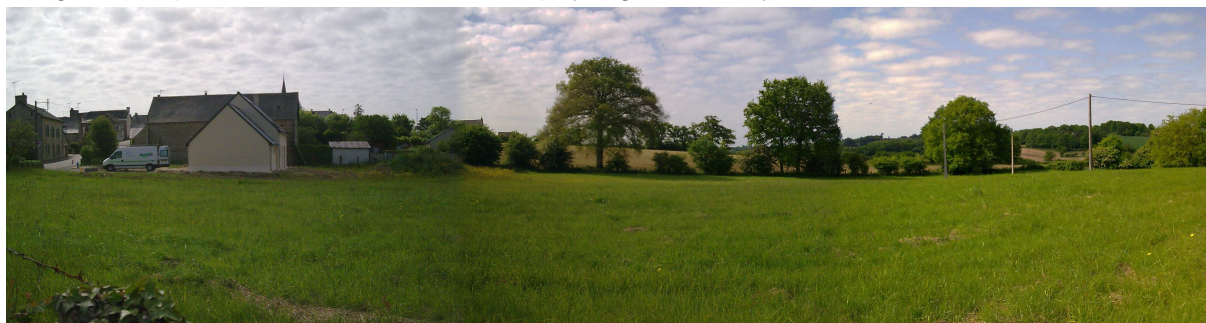
Dans le bourg de Bourgon, la zone constructible est positionnée au maximum au plus proche des habitations.

Les extensions de l'urbanisation prévues sont essentiellement localisées au Sud du Bourg.

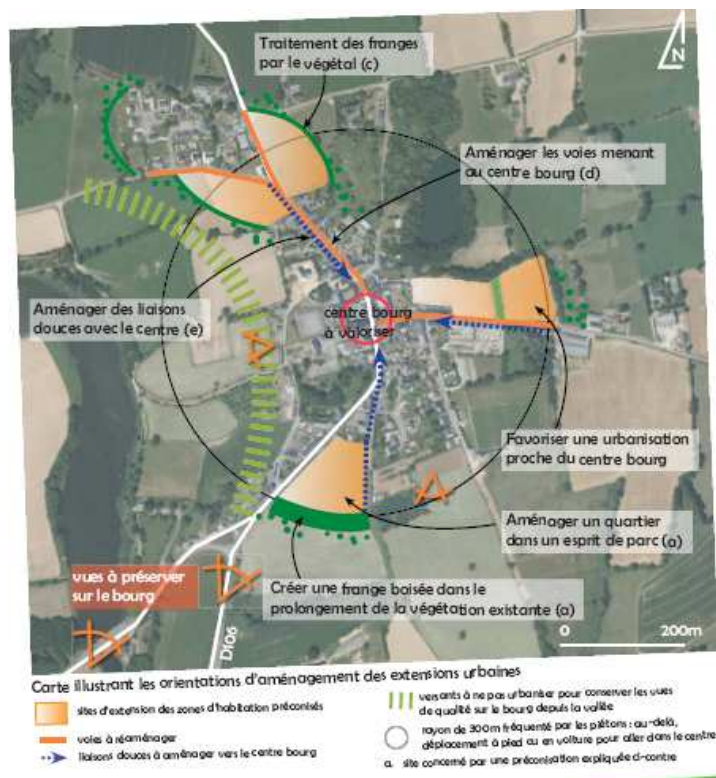
Le secteur de la Frillonière

Au bourg du Nord, la limite de la zone constructible vient en limite de l'urbanisation existante. Seuls les terrains situés le long de la voie communale n°6 de Bourgon à Saint-M'hervé, au niveau de la Frillonière, sont intégrés en zone urbaine. La limite proposée a bien intégré le caractère naturel de ce secteur, notamment d'un point de vue d'impact visuel avec la vallée de la Vilaine.

Les terrains proposés à l'urbanisation permettent uniquement la réalisation d'une urbanisation linéaire le long de la voie, afin de reconstituer un front urbain continu, tout en intégrant les préconisations de la Charte paysagère du Pays de Loiron.



Vue du secteur de la Frillonière



Fiche d'action de la charte paysagère

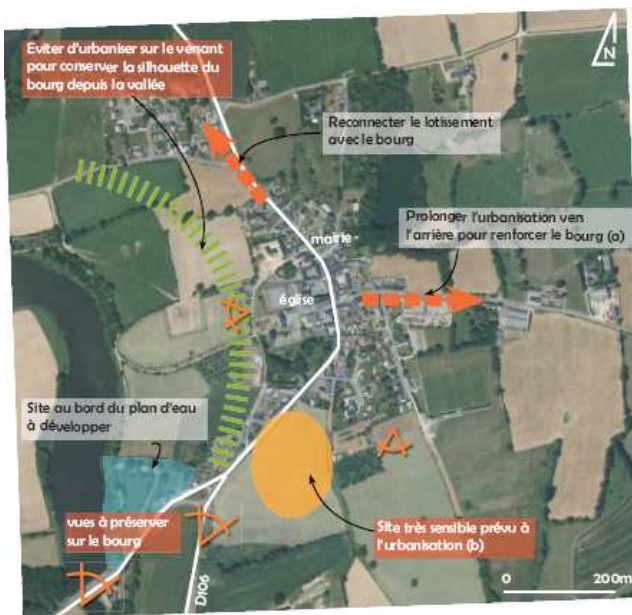
Le secteur du Petit Meslard

Les terrains situés au niveau du petit Meslard, de l'autre côté de la voie vis-à-vis du secteur de la Frillonière sont aujourd'hui vierges de toutes constructions.

Situés en continuité de l'urbanisation existante du bourg, ils sont intégrés au périmètre de la zone urbaine afin de reconstituer le tissu urbain dans ce secteur, et de renforcer la notion d'entrée Nord du bourg de Bourgon. L'urbanisation de ce secteur intègre donc bien les préconisations émises par la charte paysagère qui suggère de reconnecter le lotissement avec le bourg.

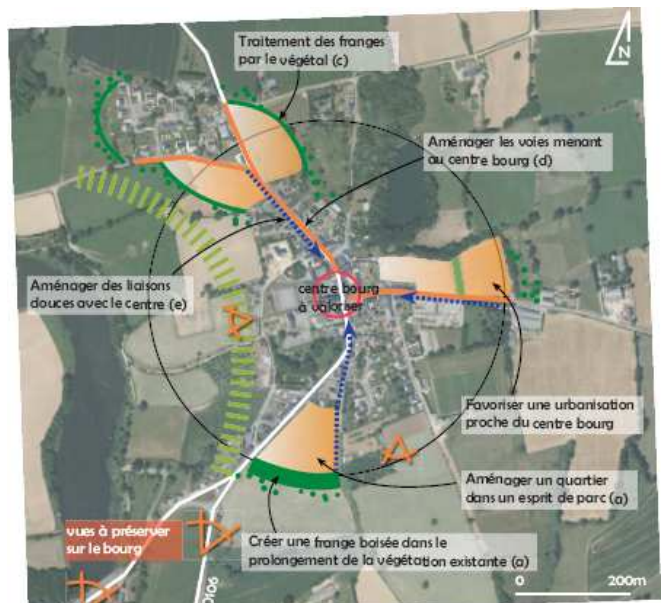


Vue du secteur du Petit Meslard



Carte des projets d'urbanisme de la commune

- site prévu à l'urbanisation par la commune
- versants à ne pas urbaniser pour conserver les vues de qualité sur le bourg depuis la vallée
- vue intéressante
- a. site concerné par une préconisation expliquée d'ici-bas



Carte illustrant les orientations d'aménagement des extensions urbaines

- sites d'extension des zones d'habitation préconisées
- versants à ne pas urbaniser pour conserver les vues de qualité sur le bourg depuis la vallée
- rayon de 300m équerqué par les platons ; au-delà, déplacement à pied ou en voiture pour aller dans le centre
- site concerné par une préconisation expliquée d'ici-bas
- voies à réaménager
- liaisons douces à aménager vers le centre bourg

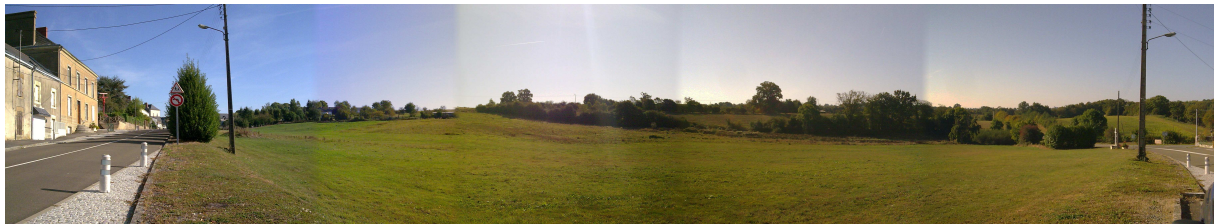
Fiches d'action de la charte paysagère

Le secteur de la Touche

Au Sud du bourg, au secteur de la Touche, l'urbanisation proposée se révèle plus importante. En effet, les terrains concernés par cette urbanisation future représente une surface d'environ 7ha. Aujourd'hui, la communale a lancé des études pour la réalisation d'un lotissement communal. Ces études intègrent notamment l'analyse la prise en compte de l'assainissement sur ce futur secteur.

La volonté communale est la réalisation d'un lotissement intégrant du logement primo-accédant, accession sociale et locatif.

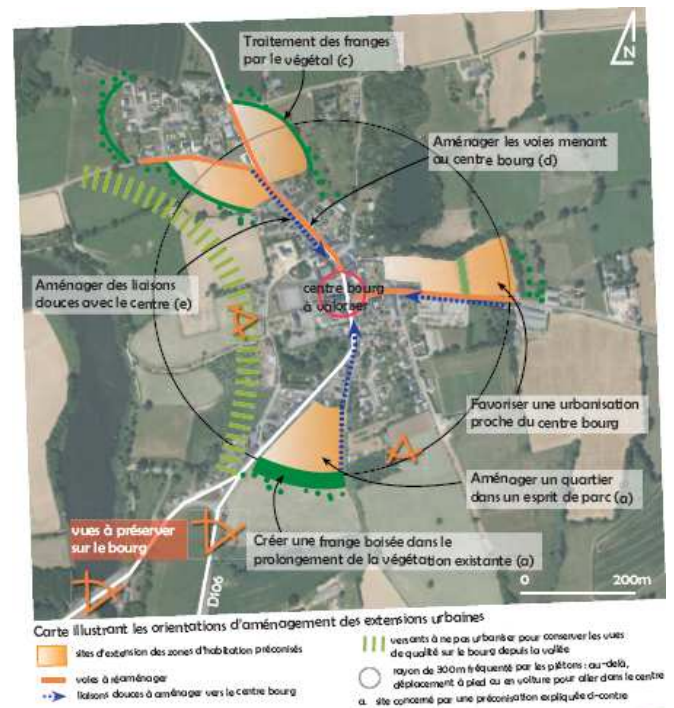
Le projet de ce lotissement intègre une conception paysagère de l'aménagement urbain, en accord avec la charte paysagère du Pays de Loiron.



Vue du secteur de la Touche depuis la rue d'Anjou



Vue du secteur de la Touche depuis la rue des Sports



Fiches d'action de la charte paysagère

Le secteur le Ménil

L'extension de la zone urbaine le long de la rue des Lavandières, au niveau du secteur le Ménil, a été désirée par la commune pour répondre à deux objectifs :

- Tout d'abord pour permettre l'extension à long terme de l'école Saint Joseph. En effet, l'école ne dispose plus aujourd'hui de foncier pour permettre son éventuelle agrandissement pour accueillir de nouveaux élèves.
- De plus, la commune souhaite aujourd'hui pouvoir créer une continuité piétonne reliant la vallée de la Vilaine et le bourg, et notamment le futur lotissement communal. L'emprise de ce secteur permettra la création de cette liaison douce.



Vue sur le secteur Le Ménil

Le secteur le Chaffaud

La zone urbaine localisée à l'Est de la rue des Sports, au lieu le Chaffaud, concerne les équipements sportifs. Situé à l'arrière du terrain de football existant, cette parcelle, propriété communale permettra à terme d'étendre les équipements sportifs pour répondre aux besoins de la nouvelle population. Ce secteur permettra également de permettre en valeur le paysage donnant sur le ruisseau de la Ville Etable.



Terrain de football existant



Vue sur le ruisseau de la Ville Etable

5.5 Respect de l'équilibre entre les zones urbaines et non urbaines

La commune de Bourgon a réservé (en chiffres arrondis) :

- 2061 hectares aux espaces protégés et au domaine agricole,
- 39 hectares aux parties urbanisées, aux extensions, aux hameaux et à certains développements bâtis de l'agglomération.

L'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles est donc respecté.

5.6 Respect des objectifs de développement

A l'intérieur de la zone constructible (zone u), la répartition entre secteurs urbanisés et réserves foncières se fait de la manière suivante :

	Zone u (ha)	Secteur urbanisé (ha)	Réserve foncière (ha)	Potentiel en logements (10 log /ha)
La Brécinière	4,6	4,7	0,7	7
La Lavauderie (Ue)	1	0	1	0
Les Challonges (Ue)	2,4	0,65	1,75	0
Bourgon	30	16	11,2 pour habitat 2,8 pour équipement	112
Total	38 ha	21,35 ha	17,45	119

Cette répartition aboutit à la mise à disposition de la collectivité d'une réserve foncière d'environ 18 ha pour son projet de développement. Cette réserve permettra de prendre en compte, dans les futures extensions urbaines, les besoins de l'habitat et des équipements et de l'activité, mais aussi de préserver les entités naturelles ou patrimoniales existantes (haies bocagères, chemins creux...) ou à créer (bassins paysagers, aménagements divers...). La prise en compte de ces différents aspects est indispensable pour garantir la viabilité du projet en évitant toute source de blocage au développement.

6 Incidence des choix proposés sur l'environnement

Le projet de la carte communale de Bourgon s'est attaché à garantir un aménagement durable du territoire communal.

6.1 Gestion durable de la ressource en eau

La carte communale propose d'étendre majoritairement l'urbanisation, là où l'alimentation et le traitement des eaux sont les plus aisés, près du bourg de Bourgon.

6.2 Gestion de l'insécurité routière

Les extensions de l'urbanisation du bourg situées le long de la RD 106 ne devront pas autoriser la multiplication des accès directs sur cet axe, mais bien prévoir des sorties groupées avec des aménagements viaires si nécessaires.

6.3 Protection du milieu naturel et des paysages

La préservation de ce patrimoine et des paysages est assurée par un développement mesuré de l'urbanisation.

La délimitation des périmètres constructibles de la Brécinière et du bourg de Bourgon est travaillée afin de limiter au maximum les impacts sur le milieu naturel (boisement, cours d'eau) et sur les paysages.

Cette délimitation des zones constructibles intègre les préconisations de la Charte paysagère du Pays de Loiron en terme de préservation des paysages.

Dans les espaces concernés par l'urbanisation, la carte communale va permettre d'organiser des extensions urbaines mieux coordonnées et plus respectueuses de l'environnement.

6.4 Protection de l'activité agricole

Les options de l'élaboration de la carte communale ne remettent pas en cause les conditions de maintien ou de développement de l'activité agricole. La délimitation de zones constructibles compactes permet de préserver des entités agricoles cohérentes et de grandes tailles.

Les grandes unités cultivées et utilisées par les agriculteurs sont préservées et non intégrées aux secteurs constructibles.

De plus, les extensions urbaines proposées dans le cadre de la carte communale tiennent compte les périmètres d'éloignement à maintenir entre les habitations et les activités d'élevage.

6.5 Mixité sociale

L'apport de terrains à urbaniser dans le prolongement immédiat du bourg, va permettre de compléter l'offre de types d'habitat et d'activités dans la commune. Il va également entraîner un afflux de population qui concourra, à terme, à enrichir la vie associative locale et confortera les services publics locaux de proximité existants.