



Département
D'ILLE ET VILAINE
Commune de Bourg-des-Comptes

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	01.12.2016	04.07.2019	18.02.2020

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

DELIBERATIONS

Pièce 1.1

Code affaire : 16-0176

Resp. étude : PS



Ouest am

L'intelligence collective au service des territoires



MAIRIE DE BOURG DES COMPTES
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 1^{er} décembre 2016

BOURG DES COMPTES

Date de convocation :

25 novembre 2016

Membres en exercice : 23

Présent(s) : 17

Pouvoir(s) : 6

Absent(s) ou excusé(s) : 6

Délib.2016.117

Délibération comportant

3 page(s), 0 annexe(s)

Votants	23
Pour	23
Contre	0
Abstention	0

Le 1^{er} décembre deux mille seize à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune de Bourg des Comptes, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Christian LEPRETRE, Maire.

Membres présents : Christian LEPRETRE, Yannick LEGOURD (arrivé en cours de séance, il participe au vote à partir de la délibération n° Délib.2016.115), Léon BONBOIS, Christèle POTTIER, Stéphane ROBERT, Sophie ELUDUT, Charles JOUIN, René SAQUET, Anne MENS, Laurent MIGOT, Nelly COTTAIS, Adrien MOREAU, Jessica VAYE, Angélique ROUX, Nathalie DEHOUCK, Nathalie BODERE et Grégory NIEUVIARTS.

Membres excusés : Yves THILLOU (Pouvoir à Léon BONBOIS), Sylvie FONTAINE (Pouvoir à René SAQUET), Valérie DUVAL (Pouvoir à Christèle POTTIER), Luc MOREL (Pouvoir à Yannick LEGOURD), Gaëlle LE LAN (Pouvoir à Christian LEPRETRE), Laurent BERTIN (Pouvoir à Nathalie DEHOUCK).

Secrétaire de séance : Monsieur Adrien MOREAU

Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de la concertation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel a été approuvé le 14 mars 2006, puis modifié et/ou révisé en mars 2008, juillet 2009, mars 2010, février 2011, janvier 2013 et juin 2016.

La commune de BOURG DES COMPTES doit tenir compte de toutes les évolutions juridiques et législatives intervenues depuis son approbation. Le socle législatif se compose de :

- La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite Loi « SRU »,
- La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat »,
- La Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite Loi « Boutin »,
- La Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite Loi « Grenelle I »,
- La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Loi « Grenelle II »,
- La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi « ALUR »,
- La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite Loi « LAAF »,
- La Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi « Macron »,
- La Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

La commune doit également tenir compte de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

Compte tenu des dernières évolutions législatives et réglementaires, Monsieur le Maire présente les motifs justifiant la mise en révision du PLU à savoir :

- Respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- Maîtriser l'urbanisme pour les 10 à 15 ans à venir ;
- Réviser le document d'urbanisme de BOURG DES COMPTES pour une mise en comptabilité avec le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 6 avril 2011 et actuellement en cours de révision (projet arrêté le 6 juillet 2016) dont les éléments constitueront une base de référence pour la définition du projet d'aménagement communal ;
- Valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère ;
- Définir une politique d'ouverture à l'urbanisation privilégiant le centre bourg tout en menant une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux ;
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale dans les projets d'aménagement ;
- Suivre la mutation/évolution du secteur de la Pierre Blanche ;
- Préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- Assurer le maintien des activités commerciales, artisanales et de service pour répondre aux besoins de la population et notamment à l'exigence de proximité ;
- Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs ;
- Participer au développement des transports collectifs ;
- Définir une politique foncière pour la mise en œuvre des projets communaux ;
- Créer un schéma de déplacement doux pour favoriser les modes doux entre les zones d'habitat et les équipements ;
- Prévenir les risques dont le risque d'inondation et optimiser les ressources naturelles.

Toutes les réflexions doivent concourir à favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale, le développement de l'agriculture et l'environnement, tout en maintenant les capacités de développement de la commune.

Considérant le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants et R.153-11 et R.153-12 ;

Considérant la délibération de Conseil Municipal en date du 14 mars 2006 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Sur propositions de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

1. de valider les objectifs tels que présentés par Monsieur le Maire et de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.153-31 et suivants, R.153-11 et R.153-12 de Code de l'Urbanisme ;
2. de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L.153-11 à L.153-12, R.153-2, R.153-4, R.153-6, R.153-7 du le Code de l'Urbanisme et R.112-1-10 du Code Rural en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques ;
3. de fixer pendant toute la durée des études et sur toutes les études, les modalités de concertation avec la population, prévues par les articles L.153-11 et L.103-3 du Code de l'Urbanisme de la façon suivante :
 - une information suivie dans les comptes-rendus du Conseil Municipal,
 - la tenue d'au moins une réunion publique de concertation présidée par Monsieur le Maire ou son représentant organisée sur le territoire communal,

- la présentation du projet de PLU par affichage en mairie (exposition évolutive) et sur le site internet de la commune et par la mise à disposition d'un registre qui permettra à chacun de communiquer ses remarques,
- une information suivie dans le bulletin municipal.

La Municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU. A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui délibérera et arrêtera le projet de PLU.

4. de donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat et de demander que les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer assistent la commune au cours des études de cette révision ;
5. de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant aux frais matériels et aux frais d'études et de numérisation liés à la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
6. d'inscrire les crédits nécessaires au financement des dépenses afférentes à l'étude du Plan Local d'Urbanisme au budget des exercices considérés ;
7. d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU.

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à l'ensemble des personnes publiques associées et notamment :

- à Monsieur de Préfet d'Ille et Vilaine ;
- aux présidents du Conseil régional et du Conseil départemental ;
- aux présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre de métiers et de la Chambre d'agriculture ;
- au Président du Syndicat Mixte du pays des Vallons de Vilaine en charge du SCOT ;
- à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- aux Maires des communes limitrophes ;
- au Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté.

Ces personnes publiques associées pourront demander à être consultées, sur leur demande, au cours de l'élaboration du PLU. Conformément à l'article L.132-12 du Code de l'Urbanisme, les associations locales d'usagers agréées ainsi que les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'Environnement seront également consultées, à leur demande.

Par ailleurs, Monsieur le Maire pourra recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacement.

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département : Ouest France.

Pour extrait conforme,
Le Maire
Christian LEPRETRE

Reçue en Préfecture et
- affichée le 14.12.2016




Mairie

BOURG-DES-COMPTES



BOURG DES COMPTES

 MAIRIE DE BOURG DES COMPTES
 EXTRAIT DU REGISTRE DES
 DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 1^{er} février 2018

Envoyé en préfecture le 12/03/2018

Reçu en préfecture le 12/03/2018

Affiché le

12/3/18 SLO

ID : 035-213500333-20180201-DELIB2018012-DE

Date de convocation :

26 janvier 2018

Membres en exercice : 23**Présent(s) en début de séance : 18****Arrivé(s) en cours de séance : 1****Pouvoir(s) : 4****Absent(s) ou excusé(s) : 4**

Délib.2018.012

Délibération comportant
5 page(s), 0 annexe(s)

Le premier février deux mille dix-huit à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune de Bourg des Comptes, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Christian LEPRETRE, Maire.

Membres présents : Christian LEPRETRE, Yannick LEGOURD, Léon BONBOIS, Stéphane ROBERT, Charles JOUIN, Yves THILLOU, René SAQUET, Laurent MIGOT, Valérie DUVAL, Luc MOREL, Nelly COTTAIS, Gaëlle LE LAN, Adrien MOREAU, Angélique ROUX, Nathalie DEHOUCK, Nathalie BODERE, Grégory NIEUVIARTS et Noël NOURRISSON.

Membre arrivée en cours de séance : Jessica VAYE (Pouvoir à Adrien MOREAU – Participe au vote à partir de la délibération Délib.2018.012)

Membres excusés absents : Christèle POTTIER (Pouvoir à Christian LEPRETRE), Sophie ELUDUT (Pouvoir à Nelly COTTAIS), Sylvie FONTAINE (Pouvoir à René SAQUET)

Membre absent : Laurent BERTIN

Secrétaire de séance : Gaëlle LE LAN

Débat sur les orientations générales du PADD

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 1^{er} décembre 2016.

L'article L151-2 du Code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Selon l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- 1° - *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° - *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères,

Monsieur le Maire rappelle que conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil Municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Le projet de PADD de la commune, tel qu'annexé à la présente délibération, est présenté aux membres de l'assemblée. Il peut se résumer ainsi :

La commune de BOURG DES COMPTES est définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays des Vallons de Vilaine comme pôle secondaire (commune intermédiaire possédant une centralité équipée) avec une projection de croissance annuelle de 1,8% pour la période 2015-2035.

Sur cette base, et en cohérence avec le SCOT, le scénario de développement retenu est basé sur un rythme de croissance démographique de 1,8% par an, moins soutenu que sur les 15 dernières années. Au vu de la population communale 2018 estimée à 3445 habitants, l'objectif à l'horizon 2028 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,8% par an et de dépasser ainsi les 4 100 habitants soit un gain d'environ 650 à 700 habitants sur les dix prochaines années.

Pour répondre à ce développement, 5 axes forts ont été retenus autour des enjeux suivants :

Axe 1 : Inscrire le développement urbain sur le centre et sur les entités urbaines annexes.

- Produire des logements pour répondre au développement démographique et à la mixité sociale soit la réalisation d'environ 430 logements supplémentaires, de typologie variée et pour les opérations d'ensemble supérieures à 10 logements, la réalisation d'au moins 15% de logements locatifs sociaux (à l'exception du secteur de la Pierre Blanche).
- Optimiser les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines (centre et villages de la Touche - les Noës et de la Mussais connectés au centre) et assurer la mutation du site de la Pierre Blanche.
- Localiser les autres espaces de développement de l'habitat prioritairement sur le centre soit sept secteurs de développement de taille variée (entre 0,8 et 1,8 ha), situés dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Dans une logique d'optimisation du potentiel foncier, ces nouvelles opérations d'ensemble à vocation d'habitat viseront une densité minimale de 20 à 25 logements par hectare.
- Conforter les enveloppes urbaines sur deux entités urbaines annexes au bourg : la Mussais et la Touche - les Noës.

Axe 2 : Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 4 000 habitants

- Accompagner le développement urbain par de nouveaux équipements et services : le développement des équipements sur le centre-bourg, le renforcement du pôle des équipements sportifs sur le secteur de la Touche - les Noës et le positionnement d'un équipement communal de proximité sur le secteur de la Pierre Blanche.
- Anticiper le déplacement de la salle des fêtes en entrée de bourg au nord à proximité de l'échangeur, des zones d'habitat et des équipements sportifs existants sur le secteur de la Touche - les Noës.

Axe 3 : Conforter l'activité économique

- Assurer le développement des parcs d'activités et notamment développer le parc structurant du Mafay et le parc de proximité de la Touche.
- Soutenir les activités commerciales et tertiaires : conforter le tissu commercial existant, développer de nouveaux commerces de proximité le long de l'axe composé de la Place de l'église, la rue de la Gare et l'espace de la Janaie, protéger les rez-de-chaussée commerciaux.
- Consolider le tourisme au vu des nombreux atouts de la commune permettant de développer le tourisme durable : un attrait touristique majeur (la Vilaine), une bonne accessibilité par la route et le train, la proximité d'une voie verte, du patrimoine, des circuits de randonnées...
- Conserver et conforter l'activité agricole en protégeant notamment les principaux espaces agricoles de l'urbanisation et en maîtrisant l'urbanisation afin de ne pas réduire les espaces agricoles.
- Soutenir les activités installées en campagne notamment par la création de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation économique).

Axe 4 : Assurer un développement harmonieux et durable du territoire

- Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, notamment par la réduction importante de la consommation foncière annuelle liée à l'habitat (12ha sur les 10 prochaines années).
- Mettre fin au mitage de l'espace : les hameaux situés sur le reste du territoire communal ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions à vocation d'habitation à l'exception de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, identifiés pour leur qualité patrimoniale.
- Se prémunir des risques d'inondation par l'intégration des dispositions du plan de prévention du risque inondation qui identifient les secteurs à risque le long de la Vilaine.
- Permettre le développement des communications numériques dans le cadre notamment du programme Bretagne Très Haut Débit.
- Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux par la préservation protection des milieux naturels contribuant significativement à la trame verte et bleue supra-communale.
- Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage par des actions du PLU visant à préserver les paysages emblématiques et le patrimoine communal, notamment l'espace naturel sensible de la Courbe.

Axe 5 : Faire des déplacements un enjeu stratégique

- Assurer une meilleure connexion entre le centre et les entités urbaines annexes par la création de liaisons et cheminement doux et la sécurisation des déplacements.
- Connecter les nouveaux quartiers aux réseaux des liaisons douces : faciliter la cohabitation des modes de circulation sur le centre et « pacifier » la circulation automobile en continuant le travail sur la voirie.
- Maillage de cheminements doux de découverte du territoire : valoriser et pérenniser les circuits de promenades et les cheminements de découverte du territoire existant.
- Favoriser l'accès aux transports en commun par une construction privilégiant davantage de densité sur les secteurs urbains centraux.

Après cet exposé, il est demandé au Conseil Municipal de débattre

Les termes du débat sont les suivants :

Madame Nathalie DEHOUCK demande pourquoi il n'y a pas de logements sociaux sur le site de la Pierre Blanche (ce qui prive la commune d'un potentiel de logements de ce type).

Monsieur le Maire précise que les bailleurs sociaux consultés n'ont pas semblés intéressés peut être compte tenu de la distance par rapport au centre. Il précise que les logements sociaux non réalisés ici seront reportés sur d'autres opérations sur le centre.

Monsieur Luc MOREL demande si les propriétaires concernés par les sept secteurs de développement identifiés au centre sont majoritairement des propriétaires privés.

Monsieur le Maire confirme que c'est effectivement le cas mais que cela importe peu. Le travail d'appropriation dans un PLU se fait dans le temps. Il existe plusieurs leviers possibles (expropriation, fiscalité, droit de préemption, emplacements réservés pour faire du logement social) sans oublier le dialogue et la négociation avec les propriétaires concernés.

Madame Nathalie DEHOUCK s'interroge sur la densité minimale de 20 à 25 logements par hectare annoncée pour les sept secteurs de développement sur le centre. Y aura t'il toujours de la demande pour de petits terrains (400 m²) dans 10 ans ? Intéresseront ils de futurs habitants potentiels ?

Monsieur le Maire rappelle que le SCOT impose ces règles de densité. Toutes les communes du territoire sont concernées avec des densités plus fortes encore pour les pôles de bassin (28 pour Guichen et Bain-de-Bretagne, 23 pour Guipry-Messac et Maure de Bretagne par exemple) ou identiques pour les pôles secondaires comme Bourg des Comptes (Crevin, Goven et Guignen).

Monsieur Charles JOUIN indique qu'un biais existe pour éviter ces petits terrains : construire en hauteur. Monsieur Yannick LEGOURD précise que si la demande pour du collectif a existé il y a quelques années sur la commune ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Monsieur Stéphane ROBERT rappelle que le SCOT comme les évolutions législatives récentes s'imposent à nous et posent le cadre.

Monsieur Stéphane ROBERT revient ensuite sur les choix faits s'agissant d'inscrire le développement urbain sur le centre et sur les villages de la Touche - les Noës et de la Mussais situés à proximité. Ces villages sont desservis par l'assainissement collectif, comportent des équipements collectifs ou permettent de relier aisément les équipements du bourg notamment par des liaisons douces. L'impact sur l'activité agricole est faible ce qui n'était pas le cas sur le village de Clermont par exemple. Monsieur ROBERT revient également sur le choix de maintenir en centre bourg « un poumon vert » ou sur le travail fait sur le « secteur est » pour préserver une haie et garder des terrains agricoles de forme rectangulaire.

Monsieur Luc MOREL demande ce qu'est un bâtiment agricole qui peut devenir une habitation. Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'annexes ou de granges qui pourront changer de destination. Il rappelle que les seules possibilités de construire, en zones agricoles et naturelles, concerneront désormais : les bâtiments liés à l'activité agricole, les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui auront été identifiés (travail de recensement en cours) et les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité limité). Monsieur le Maire indique qu'un STECAL a été identifié. Il s'agit d'un projet touristique/hôtelier situé route de Laillé.

Monsieur Luc MOREL revient sur le projet d'extension du parc d'activité du Mafay. Il demande si des parcelles restent disponibles sur le parc actuel. Monsieur le Maire indique que plus aucun foncier n'est actuellement disponible.

Au terme du débat, Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal
projet d'aménagement et de développement durables (PADD) telles que présentées.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de valider les orientations du
projet d'aménagement et de développement durables (PADD) telles que présentées.

Extrait délivré conforme,
Le 8 mars 2018
Le Maire,
Christian LEPRETRE





MAIRIE DE BOURG DES COMPTES
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 juin 2018

Envoyé en préfecture le 04/07/2018

Reçu en préfecture le 04/07/2018

Affiché le 06/07/18

ID : 035-213500333-20180607-DELIB2018068-DE

BOURG DES COMPTES

Date de convocation :
1^{er} juin 2018

Membres en exercice : 23

Présent(s) en début de
séance : 19

Arrivé(s) en cours de
séance : 0

Pouvoir(s) : 2

Absent(s) ou excusé(s) : 4

Délib.2018.068

Délibération comportant
2 page(s), 1 annexe(s)

Le sept juin deux mille dix-huit à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune de Bourg des Comptes, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Christian LEPRÊTRE, Maire.

Membres présents : Christian LEPRÊTRE, Yannick LEGOURD, Léon BONBOIS, Christèle POTTIER, Stéphane ROBERT, Sophie ELUDUT, Charles JOUIN, Yves THILLOU, Sylvie FONTAINE, Laurent MIGOT, Luc MOREL, Nelly COTTAIS, Gaëlle LE LAN, Adrien MOREAU, Jessica VAYE, Angélique ROUX, Nathalie DEHOUCK, Nathalie BODERE et Noël NOURRISSON.

Membres excusés absents : René SAQUET (Pouvoir à Léon BONBOIS), Valérie DUVAL (Pouvoir à Christian LEPRÊTRE).

Membres absents : Laurent BERTIN, Grégory NIEUVIARTS.

Secrétaire de séance : Adrien MOREAU

Révision du PLU – Nouveau débat sur les orientations générales du PADD

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 1er décembre 2016.

Les orientations du PADD ont été débattues puis validées par délibération du Conseil Municipal en date du 1er février 2018.

Monsieur le Maire indique ensuite que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a un peu évolué suite à la réunion avec les Personnes Publiques Associées le 9 février dernier. Des précisions et compléments ont notamment été apportés s'agissant des points suivants :

- logements sociaux (ne concernent pas que le locatif mais aussi l'accès sociale) ;
- extension du parc d'activité du Mafay (sur une surface d'environ 20 ha) ;
- secteur privilégié de développement du commerce et des services de proximité : l'objectif de la commune est de conforter le tissu commercial existant et le développement de nouveaux commerces de proximité en priorité le long de l'axe composé de la place de l'église et de la rue de la Gare. Des espaces de développement permettront de plus d'accueillir des services et, de façon plus limitée des commerces de proximité sur le secteur de la Janaie.
- identification d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation touristique, route de Lailé.

Après cet exposé, il est demandé au Conseil Municipal de débattre
générales du PADD suite aux précisions et compléments ainsi appo

Envoyé en préfecture le 04/07/2018
Reçu en préfecture le 04/07/2018
Affiché le
ID : 035-213500333-20180607-DELIB2018068-DE

Les termes du débat sont les suivants :

Madame Nathalie DEHOUCK demande des précisions s'agissant du logement social sur le secteur de la Pierre Blanche. Monsieur le Maire indique que les 15% de logements sociaux applicables aux opérations d'ensemble supérieures à 10 logements ne concernent pas le secteur de la Pierre Blanche. Du logement social sur le secteur reste néanmoins possible mais non contraint.

Monsieur Luc MOREL demande des précisions sur le calendrier de la procédure de révision en cours. Monsieur le Maire précise que l'approbation du PLU devrait intervenir pour la fin du 1er trimestre 2019.

Monsieur Léon BONBOIS, Adjoint, revient sur l'axe composé de la place de l'église et de la rue de la Gare s'agissant notamment de la future maison médicale en projet sur le lotissement de la Janaie. Il demande des précisions sur le devenir du cabinet médical et de la pharmacie, rue de la Gare.

Monsieur le Maire indique ne pas disposer à ce jour d'éléments concrets s'agissant du déplacement de la pharmacie. Les discussions sont en cours avec les médecins s'agissant du cabinet médical, rue de la Gare.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle sera annexé le projet de PADD modifié.

Extrait délivré conforme,
Le 3 juillet 2018



Le Maire,
Christian LEPRÊTRE



MAIRIE DE BOURG DES COMPTES
EXTRAIT DU REGISTRE DE
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 8 novembre 2018

Envoyé en préfecture le 16/11/2018

Reçu en préfecture le 16/11/2018

Affiché le 16/11/18

ID : 035-213500333-20181108-DELIB2018106-DE

BOURG DES COMPTES

Date de convocation :

31 octobre 2018

Membres en exercice : 23

Présent(s) en début de

séance : 19

Arrivé(s) en cours de

séance : 0

Pouvoir(s) : 3

Absent(s) ou excusé(s) : 4

Délib.2018.106

Délibération comportant
2 page(s), 1 annexe(s)

Le huit novembre deux mille dix-huit à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune de Bourg des Comptes, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Christian LEPRÊTRE, Maire.

Membres présents : Christian LEPRÊTRE, Léon BONBOIS, Christèle POTTIER, Stéphane ROBERT, Sophie ELUDUT, Charles JOUIN, René SAQUET, Sylvie FONTAINE, Laurent MIGOT, Valérie DUVAL, Luc MOREL, Nelly COTTAIS, Adrien MOREAU, Jessica VAYE, Angélique ROUX, Nathalie DEHOUCQ, Nathalie BODERE, Grégory NIEUVIARTS et Noël NOURRISSON.

Membres excusés absents : Yannick LEGOURD (Pouvoir à Stéphane ROBERT), Yves THILLOU (Pouvoir à Léon BONBOIS), Gaëlle LE LAN (Pouvoir à Christian LEPRÊTRE).

Membre absent : Laurent BERTIN

Secrétaire de séance : Jessica VAYE

Révision du PLU – Nouveau débat sur les orientations générales du PADD

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 1er décembre 2016.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues puis validées par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} février 2018. Un nouveau débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu, en séance le 7 juin 2018, suite aux précisions et compléments apportés au document après la réunion avec les Personnes Publiques Associées le 9 février dernier.

Dans le cadre de la poursuite de la démarche de révision du plan local d'urbanisme et au vu des éléments qui lui ont été transmis, le groupe de travail, en charge de ce dossier, a souhaité apporter au niveau de l'axe 4 « Assurer un développement harmonieux et durable du territoire » le complément suivant :

Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et endiguer le mitage de l'espace

6,25 ha consacrés au développement touristique

L'extension du camping en continuité du site existant est délimitée sur une emprise de 0,75 ha de zone naturelle.

La création d'un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) sur 5,50 ha permettra la réhabilitation du manoir de la Rivière Chereil et le développement d'une activité touristique (hébergements, activités de loisirs et organisation de réception).

Monsieur le Maire rappelle qu'aucune modification n'est apportée au PADD lesquelles s'articulent autour des 5 axes suivants :

- Axe 1 : Inscrire le développement urbain sur le centre et sur les entités urbaines annexes
- Axe 2 : Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 4 000 habitants
- Axe 3 : Conforter l'activité économique
- Axe 4 : Assurer un développement harmonieux et durable du territoire
- Axe 5 : Faire des déplacements un enjeu stratégique

Après cet exposé, il est demandé au Conseil Municipal de débattre à nouveau sur les orientations générales du PADD suite au complément ainsi apporté au document.

Les termes du débat sont les suivants :

Monsieur Stéphane ROBERT, Adjoint, demande des précisions sur la création de ce STECAL, s'agissant notamment de la surface de 5.50 ha.

Monsieur le Maire précise que les 5.50 ha du STECAL permettront la réalisation, en plusieurs phases, de ce projet touristique qui prévoit, outre la réhabilitation du manoir de la Rivière Chereil, la création d'hébergements touristiques et d'équipements de loisirs.

Monsieur Grégory NIEUVIARTS s'interroge sur le déplacement de la salle des fêtes en entrée de bourg. Il indique ne pas se souvenir de la mention d'un tel projet.

Monsieur le Maire indique que le projet de déplacement de la salle des fêtes figure bien dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattues précédemment. Monsieur Léon BONBOIS, Adjoint, indique ne pas faire partie du groupe de travail PLU mais confirme être bien au courant de ce projet de déplacement de la salle des fêtes.

Monsieur Stéphane ROBERT, Adjoint, précise que l'emplacement envisagé pour le déplacement de la salle des fêtes permettrait d'utiliser la bande de 100 mètres non constructible depuis la RD 38 (déviation de BOURG DES COMPTES) pour la réalisation du parking public nécessaire à un bâtiment accueillant du public. Ainsi, l'impact sur le milieu agricole serait moindre.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle sera annexée le projet de PADD.

Extrait délivré conforme,
Le 15 novembre 2018

Le Maire,
Christian LEPRÊTRE





MAIRIE DE BOURG DES COMPTES
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 4 juillet 2019

Envoyé en préfecture le 09/07/2019

Reçu en préfecture le 09/07/2019

Affiché le 09/07/2019

ID : 035-213500333-20190704-DELIB2019077-DE

BOURG DES COMPTES

Date de convocation :
28 juin 2019

Membres en exercice : 23

Présent(s) en début de séance : 14

Arrivé(s) en cours de séance : 0

Pouvoir(s) : 6

Absent(s) ou excusé(s) : 9

Délib. 2019.077

Délibération comportant
9 page(s), 1 annexe(s)

Le quatre juillet deux mille dix-neuf à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune de Bourges-Comptes, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Christian LEPRÊTRE, Maire.

Membres présents : Christian LEPRÊTRE, Yannick LEGOURD, Léon BONBOIS, Christèle POTTIER, Charles JOUIN, Yves THILLOU, René SAQUET, Sylvie FONTAINE, Valérie DUVAL, Nelly COTTAIS, Adrien MOREAU, Angélique ROUX, Nathalie BODERE et Noël NOURRISSON.

Membres excusés absents : Sophie ELUDUT (Pouvoir à Nelly COTTAIS), Stéphane ROBERT (Pouvoir à Charles JOUIN), Laurent MIGOT (Pouvoir à Christèle POTTIER), Luc MOREL (Pouvoir à Yannick LEGOURD), Gaëlle LE LAN (Pouvoir à Christian LEPRÊTRE), Jessica VAYE (Pouvoir à Adrien MOREAU), Nathalie DEHOUCK.

Membres absents : Laurent BERTIN et Grégory NIEUVIARTS.

Secrétaire de séance : Adrien MOREAU

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et bilan de la concertation

Monsieur le Maire rappelle le contexte de la mise en révision du PLU. Par délibération en date du 1er décembre 2016, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite et les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation ont été définis.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues à trois reprises par délibération du Conseil Municipal en date du 1er février, 7 juin et 8 novembre 2018.

En application de l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet la révision du projet de PLU et, en application de l'article L. 153-14 du même code, le projet de PLU doit être « arrêté » par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, avant d'être soumis à enquête publique.

Monsieur le Maire rappelle ensuite les objectifs de la révision du PLU à savoir :

- Respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- Maîtriser l'urbanisme pour les 10 à 15 ans à venir ;
- Réviser le document d'urbanisme de la commune pour une mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019 ;

- Valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de développement de la biodiversité ;
- Préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère ;
- Définir une politique d'ouverture à l'urbanisation privilégiant le centre bourg tout en menant une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux ;
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale dans les projets d'aménagement ;
- Suivre la mutation/évolution du secteur de la Pierre Blanche ;
- Préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- Assurer le maintien des activités commerciales, artisanales et de service pour répondre aux besoins de la population et notamment à l'exigence de proximité ;
- Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs ;
- Participer au développement des transports collectifs ;
- Définir une politique foncière pour la mise en œuvre des projets communaux ;
- Créer un schéma de déplacement doux pour favoriser les modes doux entre les zones d'habitat et les équipements ;
- Prévenir les risques dont le risque d'inondation et optimiser les ressources naturelles.
- Ainsi que la mise en compatibilité nécessaire avec les normes juridiques supérieures notamment les dispositions du Grenelle I et II, les servitudes d'utilité publiques du Code de l'Urbanisme ; la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi sur l'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron du 6 août 2015, la Loi relative à la Transition énergétique et la croissance verte du 17 août 2014 ;

Toutes les réflexions doivent concourir à favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale, le développement de l'agriculture et l'environnement, tout en maintenant les capacités de développement de la commune.

La révision du PLU a également pour objectif la mise en compatibilité nécessaire avec les normes juridiques supérieures notamment :

- La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite Loi « SRU »,
- La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat »,
- La Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite Loi « Boutin »,
- La Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite Loi « Grenelle I »,
- La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Loi « Grenelle II »,
- La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi « ALUR »,
- La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite Loi « LAAF »,
- La Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi « Macron »,
- La Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Monsieur le Maire rappelle ensuite les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU en date du 1er décembre 2016 à savoir :

- Une information suivie dans les comptes rendus du conseil
- La tenue d'au moins une réunion publique de concertation présidée par Monsieur le Maire ou son représentant organisée sur le territoire communal
- La présentation du projet de PLU par affichage en mairie (exposition évolutive) et sur le site internet de la commune et par la mise à disposition d'un registre qui permettra à chacun de communiquer ses remarques
- Une information suivie dans le bulletin municipal

Il présente :

- **Le bilan de la concertation dont le dossier a été transmis par mail à chaque membre du conseil. Il en ressort que chacune des modalités prévues a bien été mise en œuvre :**

- Une information suivie dans les comptes rendus du Conseil Municipal

De nombreuses informations ont été données dans les comptes rendus du conseil Municipal et sont détaillées dans le dossier de concertation. Ces comptes rendus du conseil sont accessibles sur le site internet de la commune.

- Réunions publiques

La première réunion publique, commune à Baulon, Saint-Senoux, Lassy, Bourg des Comptes et Guignen, s'est déroulée le 2 mai 2017, salle de la prairie à Guignen. Cette réunion a permis de présenter la procédure, le diagnostic, les enjeux et d'échanger avec une cinquantaine d'habitants des différentes communes concernées.

Une seconde réunion d'échanges et de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenue le 15 mars 2018, salle des fêtes des Noës à Bourg des Comptes.

- La présentation du projet de PLU par affichage en mairie (exposition évolutive)

Cette exposition évolutive a été ouverte au début de la procédure. Elle a consisté à présenter, sur la base de 4 panneaux A1 affichés en mairie : la procédure PLU, le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

- La présentation du projet de PLU sur le site internet de la commune

Le site Internet a été mis à jour régulièrement afin d'expliquer les différentes étapes de l'élaboration du PLU.

- Tenue d'un registre d'observation

Le registre d'observations a été ouvert au public en décembre 2016. Situé à l'accueil de la Mairie, il est accessible aux jours et horaires d'ouverture de la mairie. Il y a eu 38 observations écrites au 22 juin. Ces observations diverses ont été examinées par la commission en charge du PLU tout au long de la procédure.

- Publications dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune

De nombreux articles ont été publiés dans le bulletin communal en février et juin 2017, juin 2018, février et juin 2019. Ces publications sont accessibles sur le site internet de la commune.

- **La synthèse des principales caractéristiques du projet de PLU révisé :**

Le PADD :

Dans le contexte du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine, l'espace Comptes est identifié comme pôle secondaire (commune intermédiaire équipée). Les besoins d'accueil de population demeurent importants avec une projection du taux de croissance de 1,8%/an pour la période 2015-2035.

Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet en cohérence avec le SCOT, est basé sur un rythme de croissance démographique moins soutenu que sur les 15 dernières années soit 1,8% par an. La population communale est estimée en 2019 à 3 402 habitants. L'objectif à l'horizon 2029 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,8% par an et de dépasser ainsi les 4 000 habitants.

Cette croissance permettra un gain d'environ 660 habitants sur les dix prochaines années.

Le bourg présente une configuration particulière puisqu'il s'étend sur 2 km de la Pierre Blanche jusqu'à la gare. Il bénéficie de nombreux équipements et de la proximité de la gare. Le développement récent s'est appuyé sur les villages situés à proximité : La Mussais et la Touche - les Noës qui comporte notamment les équipements sportifs.

Cette urbanisation linéaire et multipolarisée s'explique notamment par les limites imposées par les vallées qui cadrent le bourg à l'Ouest (la Vilaine) et au Sud (la Chalouzaie).

La prise en compte de ses atouts et limites naturelles ont conduit aux choix stratégiques suivants :

- renouveler le site de la Pierre Blanche par une opération d'habitat en assurant une bonne connexion avec le centre ;
- conforter les enveloppes urbaines du bourg et des villages proches afin de les inscrire au plus près des équipements existants ;
- développer et sécuriser les liaisons entre les entités urbaines annexes et le centre ;
- prioriser le développement de l'habitat sur les espaces disponibles aux abords immédiats de l'enveloppe urbaine du bourg, en privilégiant des zones à l'impact visuel et paysager limité ;
- développer les équipements sur le centre et les conforter sur le secteur de la Touche - les Noës.

La présentation des cinq axes du PADD :

Axe 1 : Inscrire le développement urbain sur le centre et sur les entités urbaines annexes

- 1-1 Produire des logements permettant de répondre au développement démographique et à la mixité sociale
- 1-2 Optimiser les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines et assurer la mutation du site de la Pierre Blanche
- 1-3 Localiser les autres espaces de développement de l'habitat prioritairement sur le centre
- 1-4 Conforter les enveloppes urbaines de la Mussais et de la Touche – les Noës

Axe 2 : Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 4 000 habitants

- 2-1 Accompagner le développement urbain par de nouveaux équipements de services
- 2-2 Anticiper le déplacement de la salle des fêtes en entrée de bourg

Axe 3 : Conforter l'activité économique

- 3-1 Assurer le développement des parcs d'activités
- 3-2 Soutenir les activités commerciales et tertiaires
- 3-3 Consolider le tourisme

- 3-4 Conserver et conforter l'activité agricole
- 3-5 Soutenir les activités installées en campagne

Axe 4 : Assurer un développement harmonieux et durable du territoire

- 4-1 Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, et endiguer le mitage de l'espace
- 4-2 Se prémunir des risques
- 4-3 Permettre le développement des communications numériques
- 4-4 Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux
- 4-5 Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine communal

Axe 5 : Faire des déplacements un enjeu stratégique

- 5-1 Assurer une meilleure connexion entre le centre et les entités urbaines annexes
- 5-2 Connecter les nouveaux quartiers aux réseaux des liaisons douces
- 5-3 Maillage de cheminements doux de découverte du territoire
- 5-4 Favoriser l'accès aux transports en commun

Concernant le règlement, le règlement graphique comprend les éléments suivants :

- Les limites de zonage
- Le périmètre de centralité
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les haies à préserver
- Les espaces boisés classés
- Les emplacements réservés
- Les bâtiments susceptibles de changer de destination
- Les zones humides
- Les zones inondables
- Les cours d'eau à protéger
- Le petit patrimoine à conserver
- le périmètre de protection du commerce

Le projet identifie et classe :

- 118 ha d'espaces boisés classés,
- 53 ha de zones humides
- 90 km de haies bocagères,
- 38 km de cours d'eau sont également identifiés et protégés.

15 emplacements réservés ont été délimités à destination de la commune pour des aménagements de voirie, la création d'équipements publics, la réalisation de liaisons douces....

Les principales zones sont les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

Les zones U représentent 156.6 ha soit 6.7% de la surface communale, dans la zone urbaine, différents secteurs se distinguent :

- Un secteur Uc correspondant au tissu urbain ancien de la commune
- Un secteur Ue correspondant à un tissu urbain contemporain.
- Un secteur Ul à vocation d'équipements et de loisirs

- Un secteur Ua (La Janaie) et un sous-secteur Uac (La économique

Les zones à urbaniser représentent 48 ha soit 2% de la surface communale, dans la zone à urbaniser différents secteurs se distinguent :

- Un secteur 1AUe correspondant aux zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation
- Un secteur 1AUa correspondant aux zones à urbaniser à dominante d'activités, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation
- Un secteur 1AUL correspondant aux zones à vocation d'équipements et de loisirs, ouvertes à l'urbanisation
- Un secteur 2AUe à vocation d'habitat avec une mixité des fonctions, correspondant à un secteur de la commune destiné à être urbanisé à moyen et long terme.
- Un secteur 2AUa à vocation d'activités, destiné à être urbanisé à moyen et long terme.
- Un secteur 2AUL à vocation d'équipement et de loisirs, destiné à être urbanisé à moyen et long terme.

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A « strict »
- Le secteur Ab correspond à des secteurs à préserver de nouvelles constructions pour des raisons paysagères ou écologiques

La zone A s'étend sur 1 565.4 ha soit 67% de la surface communale.

Le secteur Ab situé au nord du bourg représente 152 ha, il permet aucune nouvelle construction afin de préserver les paysages et préserve les secteurs urbains proches d'éventuelles nuisances.

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N s'étend sur 576 ha soit 25 % de la surface communale,

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict »
- Le secteur Nf correspond à plusieurs secteurs boisés de la commune non couvert par une protection EBC afin de permettre et faciliter la gestion forestière
- Le secteur NL correspondant aux extensions des équipements publics (parc urbain) et du camping sur la Courbe
- Le secteur Ns correspondant aux secteurs de taille et de capacité limitée à vocation d'accueil et d'hébergements touristique

Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent vocation principale d'habitat font l'objet d'OAP spécifiques. Ces trame spécifique au règlement graphique.

Le secteur de la Pierre Blanche dont les principaux objectifs d'aménagement sont :

- Assurer la mutation des bâtiments de l'ancien centre de soins et de réadaptation de la Pierre Blanche par la création d'un quartier à vocation résidentielle.
- Garantir l'intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions dans un secteur de coteaux boisés

Le village de la Touche dont le principal objectif d'aménagement est de créer un quartier à vocation d'habitat et proposant une mixité d'habitat et de commerce sur 1.4 ha.

Ouest rue de la Butinais 0.9 ha environ dont les principaux objectifs d'aménagement sont :

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage bocager.
- Assurer la desserte du secteur par des liaisons douces de qualité

Secteur de la Gouverdière (2.1 ha environ) dont les principaux objectifs d'aménagement sont :

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat
- Marquer l'entrée de ville par un front bâti et des espaces paysagers de qualité
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage

Secteurs de la Mussais ouest (0.4 ha) et est (0.8 ha) dont le principal objectif d'aménagement est de créer un quartier résidentiel et assurer son insertion paysagère à proximité d'un secteur patrimonial.

Secteur sud de la Vigne (0.5 ha) dont le principal objectif d'aménagement est de créer un quartier résidentiel et assurer son insertion paysagère à proximité d'un secteur patrimonial.

STECAL

Le projet communal prévoit dans ce cadre de renforcer la dynamique touristique en permettant la réalisation d'un projet touristique/hôtelier situé route de Laillé. Pour permettre cette urbanisation en campagne, un secteur de STECAL (secteur de taille et de capacité limité) a été délimité. Il s'agit du secteur Ns (comprenant trois sous-secteurs : Ns1, Ns2 et Ns3) permettant de limiter les droits à construire et édictant les règles afin d'assurer l'insertion du projet au sein de l'environnement.

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale :

Il permet notamment de justifier les choix de la collectivité, sa compatibilité avec le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine et les principaux impacts sur l'agriculture et sur l'environnement.

Il ressort de l'analyse des incidences sur l'environnement que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux différentes thématiques étudiées. Les principaux impacts concernant avant tout : la consommation d'espace.

- 8 ha environ sont destinés à la création de nouveaux équipements et services et de façon limitée à l'accueil de commerces de proximité
- 6,25 ha sont consacrés au développement touristique dans le cadre du STECAL et de l'extension du camping

- 30 ha consacrés au développement des zones d'activités du Mafay (environ 25 ha) nécessite une importante consommation d'espaces à vocation agricole. Cependant cette consommation se justifie par le schéma stratégique de localisation des pôles d'activités à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. L'extension de ces zones se fera dans le respect des espaces sensibles situés à proximité (bocage, zones humides ...). L'accent sera porté sur l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments d'activités au sein des futures espaces en contact avec l'espace rural.
- 16 ha environ seront utilisés pour le développement de l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine. Toutefois, une majeure partie de ces surfaces en extension de l'enveloppe urbaine sont classées en zone 2AU ce qui assurera un développement progressif de l'urbanisation et un phasage des opérations.

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Il protège le patrimoine naturel et cherche à mettre en valeur l'identité du territoire. C'est en cet état que le bilan de la concertation peut être tiré et le projet de PLU arrêté.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16,
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.141-1 à L.141-26, L.144-2, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21,
- Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1er décembre 2016 prescrivant la mise en révision du PLU et, définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation,
- Vu le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays des vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019,
- Entendu les différents débats au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,
- Vu la Décision n° 2018-006587 du 25 janvier 2019 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne indiquant, après examen au cas par cas, que l'élaboration du plan local d'urbanisme de Bourg-des-Comptes est soumise à évaluation environnementale.
- Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration ;

Le Conseil Municipal,
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire et invité par lui à se prononcer,
Après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de tirer un bilan favorable de la concertation tel que détérioration ;
- de clôturer la concertation ;
- d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- de soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme :
 - Aux Personnes Publiques associées,
 - A la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
 - Conformément à l'article R. 153-6 du Code de l'urbanisme, à la Chambre d'Agriculture, de l'institut national des appellations d'origines (INAO) et du centre national de la propriété forestières (CNPF).
 - A l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale.

A la suite de ces consultations, le projet de PLU sera soumis à enquête publique.

Les présidents des associations de protection de l'environnement agréées et des associations locales d'usagers agréées, ainsi que les communes limitrophes, en application de l'article L.132-12 du Code de l'urbanisme, pourront être consultés s'ils le demandent.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois sur la commune. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département : Ouest-France.

Le Maire,

Christian LEPRÊTRE

