

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

**NOTE EXPLICATIVE DE
PRESENTATION DU
PROJET /**

CONTEXTE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Bouëxière dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2008. Plusieurs procédures de modification et de révision simplifiée ont été menées depuis.

Afin de garantir une évolution équilibrée et maîtrisée de son territoire et de disposer d'un document d'urbanisme conforme à la législation en vigueur, la commune a engagé la révision de son plan local d'urbanisme.

Les principales étapes

Par délibération en date du 3 mars 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU de la commune. Les objectifs définis dans cette délibération relative à la révision du PLU sont les suivants :

- Permettre la mise en œuvre du projet de développement de la commune
- Mettre en compatibilité le PLU actuel avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes
- Adapter le PLU actuel au contexte réglementaire et législatif, notamment prendre en compte les lois Grenelle 2 et ALUR

La réflexion préalable des élus sur le projet de développement de la commune a permis d'identifier les grands enjeux auxquels le futur PLU devra répondre. Il s'agit de garantir l'équilibre entre développement et maintien du cadre de vie des habitants, de poursuivre la structuration du bourg et de favoriser l'accessibilité de la commune.

Cette même délibération définissait les modalités de concertation qui ont été mises en œuvre tout au long de la procédure.

Après avoir dressé le diagnostic, les orientations pour l'élaboration du projet communal ont été définies au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du PLU qui traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune à l'horizon 2030. Celles-ci ont été soumises à débat au conseil municipal le 13 septembre 2016. Les orientations du PADD ont ensuite été traduites dans les documents graphique et littéral qui composent le PLU.

Le Conseil municipal du 4 avril 2017 sera appelé à délibérer sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU. Ce projet sera ensuite soumis aux Personnes Publiques Associées qui devront émettre un avis dans les 3 mois. À la suite de ce délai, le projet de PLU sera soumis à enquête publique puis approuvé par le conseil municipal.

Les principaux éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic a été réalisé dans un souci de cohérence entre plusieurs variables (sociales, démographiques, urbaines, économiques, environnementales), afin de dresser un portrait complet

du fonctionnement du territoire à différentes échelles (quartiers, commune, intercommunalité, aire urbaine, bassin de vie).

Premier temps fort de la démarche de construction d'un PLU, cet état des lieux a permis de dégager les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire et de réfléchir aux actions à engager afin d'accompagner le développement de la commune.

Les principaux constats du diagnostic sont présentés ci-après :

- La commune connaît une hausse démographique continue depuis plusieurs décennies. La population est jeune et active. Les nouveaux ménages sont notamment attirés par le dynamisme économique de l'aire urbaine et le cadre de vie de la commune.
- Le parc de logements est caractéristique d'une commune périurbaine. La dominante pavillonnaire du parc est très marquée. Toutefois, malgré la difficulté de développer une offre alternative, la commune cherche à diversifier progressivement son parc de logements.
- Le positionnement de la commune comme pôle d'appui de secteur lui confère un rôle à jouer en matière de développement économique. Plusieurs enjeux sont identifiés : l'accueil de nouvelles activités artisanales et industrielles sur la commune ; le maintien de l'animation commerciale du centre-ville ; la préservation des activités agricoles.
- Malgré la présence d'une ligne de transport collectif de réseau Illenoo, la commune est marquée par l'importance de l'usage de la voiture individuelle.
- De la qualité du cadre de vie dépendent l'image et l'attractivité d'un territoire. Celui de La Bouëxière possède de nombreux atouts, tant du point de vue des paysages que des milieux naturels.
- La commune bénéficie d'un environnement de qualité. Le réseau hydrographique en est une composante majeure, notamment les zones humides qui recouvrent 6,4 % de la commune. De nombreux inventaires témoignent de cette richesse : ZNIEFF de type 1 et de type 2, MNIE...

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune, vecteurs de son attractivité.

Le PADD débattu en Conseil municipal s'articule autour de 3 axes structurants :

- Entre ville et campagne : garder l'équilibre entre le développement urbain et le maintien du cadre de vie.
- Une ville attractive : contribuer au dynamisme du Pays de Liffré et organiser le développement urbain.
- Une ville active : mettre en place les conditions favorables au développement économique en prenant appui sur les ressources locales.

La traduction réglementaire à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement

Les orientations réglementaires du PLU se déclinent à travers plusieurs documents.

Des documents graphiques qui comprennent notamment :

- Les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des espaces boisés classés ;
- La trame des zones humides.

Un règlement écrit qui comprend 4 types de zones réglementées par 9 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain et garantir la cohérence urbaine.

Ces documents seront opposables aux tiers suite à l'approbation du PLU par le Conseil municipal.

Par ailleurs, les **orientations d'aménagement et de programmation** précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune.

La concertation

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une concertation avec les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, etc.) et avec les citoyens, notamment par l'organisation de réunions publiques, d'informations transmises sur le site internet de la commune, etc.

Cette concertation a permis d'étoffer le projet de PLU (voir le bilan de concertation).

Conclusion

Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes et notamment des commerces de proximité, que sur le plan social par la mise en valeur des logements de type aidé, par exemple, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles, que sur le plan urbain en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable.