

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE**

**BILAN DE LA  
CONCERTATION /**

*Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil municipal du 12 décembre 2017  
approuvant les dispositions du Plan local d'urbanisme*



## RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

La Bouëxière a prescrit la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 3 mars 2015.

Conformément au Code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du PLU. La procédure d'élaboration arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération de prescription de révision du PLU.

La commune a souhaité faire une large place à la concertation tout au long de la démarche d'élaboration de son Plan local d'urbanisme. Les modalités de la concertation étaient définies de la façon suivante :

- La concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du PLU. Elle débutera le jour de la parution de la publicité de la présente délibération et se terminera le jour où le conseil municipal délibérera pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet d'élaboration du PLU.
- Les informations générales sur la concertation et le PLU, et les documents référents au PLU de

la commune (porter à connaissance, diagnostic et projet d'aménagement et de développement durables) seront mis à disposition du public au fur et à mesure de leurs réalisations. Ils seront consultables en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;

- Un registre prévu à cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses ;
- Deux réunions publiques d'information seront organisées avant la clôture de la concertation ;
- Des articles sur l'avancement des réflexions sur le futur PLU seront publiés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Par ailleurs, la commune se réservait la possibilité de mettre en place toute forme de concertation complémentaire qu'elle jugerait nécessaire. Dans ce cadre, elle est allée au-delà des modalités fixées au départ par l'organisation d'une troisième réunion publique.

Pendant toute la procédure d'élaboration du PLU, la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération du 3 mars 2015.

### Mise à disposition d'un registre permettant de recueillir les observations et suggestions

Dès le début de la procédure, la commune a mis à disposition de la population un livre ouvert pour permettre d'y consigner toutes remarques ou demandes particulières.

Pendant toute la durée de la procédure, les demandes ont été recueillies soit sur le cahier soit par courriers et courriels adressés à la mairie.

La présence de ce registre a fait l'objet d'un affichage en mairie, puis annoncée à trois reprises par des articles diffusés via le bulletin municipal « Contact » et sur le site internet de la commune. La présence du registre a enfin été rappelée lors des réunions publiques.

Au total, près de 50 observations ont été rapportées à la commune, via le registre, les courriers et les courriels. Toutes ces demandes ont été lues et analysées.

### Réunions publiques & débats publics

Trois réunions publiques, suivies de débats publics ont été organisées par la commune le 26 février 2016, le 24 juin 2016 et le 17 mars 2017. Chacune de ces réunions a été annoncée par article dans la presse locale. Elles ont également été annoncées via le site internet et les

bulletins municipaux lorsque cela était possible.

Chacune des réunions a regroupé respectivement environ 100 personnes, 50 personnes et 100 personnes. La première réunion publique avait pour objet de présenter le diagnostic du territoire. La seconde réunion a permis de présenter les grandes orientations du projet de territoire porté par les élus. Enfin la troisième réunion a été l'occasion de présenter à la population la traduction réglementaire du projet (notamment les plans de zonage projetés et les grandes lignes du règlement).

Chacune de ces réunions était suivie de débats selon le schéma suivant : après une présentation par le bureau d'études et les services du Pays de Liffré, chaque participant était invité à formuler ses observations, poser des questions auxquelles les élus présents (ou le bureau d'études, ou les services du Pays de Liffré) apportaient des réponses ou des précisions. Les comptes rendus de ces réunions sont annexés au présent document.

#### Informations publiées dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune

5 articles ont été publiés dans le bulletin municipal « Contact », en avril 2015, octobre 2015, février 2016, avril 2016 et décembre 2016.

Ces articles présentaient brièvement l'objet du PLU, les avancées de l'étude et rappelaient également la possibilité de consigner ses observations dans le registre mis à disposition à la mairie.

Quelques informations ont également été transmises via le Flash (feuille d'information diffusée par la commune tous les 15 jours), notamment en janvier 2016 et mars 2017.

Un onglet intitulé « Le plan local d'urbanisme » existe sur le site internet de la commune. Il a permis de diffuser des informations sur la procédure et sur les temps forts de la concertation. Par ailleurs, l'ensemble des articles diffusés via le bulletin municipal était téléchargeable dans l'onglet « Publication » du site internet de la commune.

#### Synthèse et prise en compte des principales observations recueillies

Il ressort des observations plusieurs thèmes de préoccupation des Bouexièrais :

- L'urbanisation dans le milieu rural et la protection du patrimoine bâti.
- La densification du bourg et les possibilités de prévoir des zones futures d'extension.

- La préservation des sentiers de randonnée.
- La protection des paysages et du cadre de vie.
- La protection de l'activité agricole.

Ces remarques d'ordre général sont également celles qui ont été essentiellement formulées au cours des réunions et débats publics. La commune a tenté, autant que possible et dans le cadre de la législation, de répondre à ces observations dans son projet de PLU.

Les autres remarques, qui constituent la grande majorité des observations consignées dans le registre, portent essentiellement sur des demandes relatives à la construction de terrains classés en zone agricole ou en zone naturelle.

Certaines demandes ont pu être prises en compte dans le projet de PLU. Toutefois, plusieurs d'entre elles portent sur des terrains isolés et éloignés du bourg et d'une façon générale sans possibilité juridique d'y faire droit en raison des dispositions de la loi ALUR, du SCoT applicable et des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

#### Observations sur les possibilités d'extension du bourg

L'objectif premier de la municipalité est de protéger les terres agricoles de qualité situées en continuité du bourg. Il s'agit

également de privilégier l'implantation des nouvelles constructions à proximité des commerces, services et équipements du bourg. Ainsi plusieurs demandes relatives à la mise en place de nouvelles zones constructibles en extension du bourg n'ont pas été retenues par les élus, notamment au nord-ouest du bourg, au sud-est du bourg et en continuité du secteur AUcL. À l'inverse, certaines requêtes ont pu être prises en considération. Un secteur à Bellevue est rendu constructible car il permet la création d'une enveloppe urbaine cohérente. Une proposition d'évolution de la zone urbaine sur le secteur de « Le Bouessay » a également été retenue car elle permet une meilleure protection des zones agricoles.

### **Observations sur les possibilités d'urbanisation dans le milieu rural**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) adoptée en 2014 a fortement limité les possibilités de développement en secteurs agricole et naturel. L'article L 151-13 du code de l'urbanisme indique que « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (...) ». Le caractère « exceptionnel » limite fortement le nombre de secteurs pouvant

accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Un secteur a été retenu sur la commune, au lieu-dit « La Débinerie », car il présente un intérêt paysager relativement faible et est situé à proximité d'arrêts du réseau de transport en commun, et de liaisons douces notamment en direction du bourg. Il répond à l'objectif du PADD d'offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg. Les demandes des administrés qui portent sur ce secteur ont donc pu être prises en compte lorsqu'elles portaient sur une densification de l'enveloppe urbaine de ce hameau (pas d'extension possible). Au contraire, les demandes qui portaient sur d'autres hameaux de la commune n'ont pu être retenues dans le projet, notamment aux lieux-dits : « Le Bel-Air », « La Touche-Ronde », « La Ferranderie », « La Vigne », « La Sapinière », « Le Dioger », « Le Haut de la Lande ».

Quelques observations portent sur les possibilités d'extension des habitations existantes dans le milieu rural et sur la possibilité de créer de nouvelles annexes. Comme le code de l'urbanisme le permet, les élus ont répondu favorablement à ces demandes.

Une demande porte sur la possibilité de réaliser des extensions dans la bande de retrait des RD. Cette question a été étudiée par les élus qui ont décidé de permettre les extensions des

habitations existantes dans la bande de recul lorsque cela ne réduit pas la distance à la voie.

Enfin, un courrier porte sur la possibilité de changer de destination du patrimoine bâti dans le milieu rural. Les bâtiments pouvant changer de destination ont été retenus selon les critères de sélection listés dans le rapport de présentation du PLU. Les ruines n'ont pas été retenues comme ayant une valeur patrimoniale et la demande exprimée n'a donc pas pu être prise en compte dans le projet.

### **Observations sur les possibilités de densifier le bourg**

Plusieurs courriers font état de la volonté de combler des dents creuses dans le bourg et sur le secteur de « Grande Fontaine ». Le projet développé permet de répondre favorablement à la grande majorité de ces requêtes qui vont dans le sens d'une limitation de la consommation des terres agricoles.

### **Autres observations**

L'association Rey-Leroux a présenté un projet d'extension de son bâti qui a été pris en compte dans le PADD et la traduction réglementaire du projet.

Une demande porte sur la possibilité de construire des clôtures de 2 mètres pour des raisons d'intimité dans le tissu urbain dense du bourg. Cette

remarque a été prise en compte dans le projet de règlement.

## Conclusion

Ce bilan de la concertation permet de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester.
- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription de révision du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche.
- Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

## Annexe 1 - Compte-rendu de la réunion publique n°1

*Nombre de participants : environ 100 personnes*

Monsieur le Maire rappelle le contexte d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU). Monsieur le Rousseau, adjoint à l'urbanisme, explique les raisons pour lesquelles il convient aujourd'hui de réviser le PLU. Il souligne également la volonté de la municipalité d'associer la population à son élaboration.

Le bureau d'études et les services de la Communauté de communes du Pays de Liffré présentent ce qu'est un PLU, le cadre réglementaire et notamment l'application de la loi ALUR sur la commune, les principaux principes du SCoT du Pays de Rennes s'appliquant sur la commune, ainsi qu'une synthèse du diagnostic.

### **Principales remarques émises par le public et éléments de discussion**

Une personne demande s'il sera possible de construire dans les dents creuses des hameaux situés en secteur rural. Elle précise que certaines parcelles situées dans les villages sont parfois trop petites pour être cultivées. Les élus indiquent que ce point fait actuellement l'objet d'une discussion. Ils sont favorables à ce que certains hameaux soient

densifiables. Toutefois, Monsieur le Maire rappelle que le nombre de hameaux densifiables situés en milieu rural doit être limité et que les lois récentes incitent fortement les communes à favoriser la construction au sein du bourg de la commune.

Une personne demande si, dans le cadre d'un changement de destination, les caractéristiques patrimoniales d'un bâtiment doivent être maintenues dans leur intégralité ou si le bâtiment peut faire l'objet de modifications. Les élus répondent que ce point doit apparaître dans le règlement écrit du PLU qui sera réalisé dans une prochaine phase d'études.

Il est demandé si un bâtiment situé en secteur rural ne présentant pas de caractéristique patrimoniale particulière, par exemple un bâtiment en parpaing, pourra faire l'objet d'un changement de destination. Les élus indiquent qu'un inventaire des bâtiments est en cours. Celui-ci répertorie les bâtiments présentant un minimum de caractéristiques patrimoniales, les bâtiments en parpaing ne pourront donc pas être retenus. Il est expliqué que lors du dépôt du permis de construire, le changement de destination est soumis à avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Une personne demande si certaines terres agricoles situées à proximité du bourg vont être

rendues constructibles. Monsieur le Rousseau explique que la démarche n'est pas assez avancée et que la commune n'est aujourd'hui pas en mesure de répondre à cette question. Il rappelle que le projet devra respecter le principe de limitation de la consommation des espaces.

Une personne demande en quoi le PLU peut favoriser ou non l'installation d'éoliennes sur le territoire. Les élus répondent que le déploiement des éoliennes dépend fortement des politiques nationales, le PLU a donc peu d'impact sur cette politique.

Une personne indique que l'inventaire des zones humides imposera des contraintes nouvelles pour l'activité agricole. Les élus précisent que cet inventaire est en cours et qu'il est réalisé en concertation avec les agriculteurs. À l'heure actuelle, les retours semblent plutôt positifs.

En conclusion Monsieur le Maire rappelle qu'un registre des observations accompagné des premiers éléments de l'étude est disponible en mairie et qu'une seconde réunion publique sera organisée pour présenter le projet d'aménagement de la commune.

## Annexe 2 - Compte-rendu de la réunion publique n°2

*Nombre de participants : environ 50 personnes*

Monsieur le Maire rappelle le contexte d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU). Monsieur le Rousseau, adjoint à l'urbanisme, explique les raisons pour lesquelles il convient aujourd'hui de réviser le PLU. Il souligne également la volonté de la municipalité d'associer la population à son élaboration.

Le bureau d'études et les services de la Communauté de communes du Pays de Liffré présentent ce qu'est un PLU, le cadre réglementaire et notamment l'application de la loi ALUR sur la commune, les principaux principes du SCoT du Pays de Rennes s'appliquant sur la commune. Une synthèse du diagnostic et les premières orientations d'aménagement envisagées par les élus sont ensuite présentées. L'inventaire finalisé des zones humides est présenté par le bureau d'études Quarta.

### Principales remarques émises par le public et éléments de discussion

Plusieurs habitants demandent ce qui sera autorisé pour les constructions existantes dans le milieu rural. Il est expliqué que les

extensions limitées des habitations seront autorisées, ainsi que la création d'annexes. Le règlement précisera le caractère de ces extensions qui devront être limitées dans leur dimension.

La prise en compte des sièges d'exploitation dans le projet est évoquée par une personne du public. Il est expliqué qu'un diagnostic agricole a été réalisé sur le territoire en associant les agriculteurs. L'ensemble des sièges d'exploitation a été recensé sur la commune. Une attention particulière a été portée pour éviter tout conflit entre l'activité agricole et le développement urbain. Le respect des périmètres de réciprocité devra être respecté.

La question du développement économique est abordée. Un habitant indique qu'il est indispensable de permettre la création de nouvelles activités pour accueillir de nouveaux habitants. M. le Rousseau explique que le projet prend en compte cette thématique et que plusieurs dispositions sont prises pour maintenir et favoriser le développement du tourisme, de l'agriculture, des commerces de proximité et des activités artisanales, notamment celles existantes dans le milieu rural.

Étant donné que le PLU vise à participer au maintien, voire au développement des chemins de randonnées, une personne demande quels moyens seront concrètement mis en place dans le

futur. Les élus répondent que ce point sera pris en compte dans la traduction réglementaire, certainement par la mise en place d'emplacements réservés pour permettre de compléter les parcours existants.

En conclusion Monsieur le Maire rappelle qu'un registre des observations accompagné des premiers éléments de l'étude est disponible en mairie et qu'une troisième réunion publique sera organisée avant l'arrêt du projet pour présenter le plan de zonage et le règlement. Il indique également qu'une enquête publique sera organisée courant 2017. C'est à ce moment que les habitants pourront faire part de leurs demandes particulières.

### Annexe 3 - Compte-rendu de la réunion publique n°3

*Nombre de participants : environ 100 personnes*

Monsieur le Maire remercie l'ensemble des acteurs ayant participé à l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU). Il rappelle le contexte d'élaboration du PLU et la manière dont les partenaires et la population ont été associés à la démarche. M. Le Rousseau, adjoint à l'urbanisme, explique les raisons pour lesquelles il convient aujourd'hui de réviser le PLU. Il souligne également la volonté de la municipalité d'échanger avec la population avant l'arrêt du projet de PLU prévu prochainement.

Le bureau d'études Quarta présente la méthode et les résultats de l'inventaire des haies bocagères réalisé parallèlement au PLU et intégré dans le projet. Des étudiants présentent un travail produit sur la thématique des déplacements dans le bourg. Plusieurs orientations favorables aux déplacements doux et à l'amélioration des circulations automobiles sont évoquées. Dans un troisième temps, le bureau d'études Perspective et les services de la Communauté de communes du Pays de Liffré présentent ce qu'est un PLU, le cadre réglementaire, et les principales orientations du SCoT du Pays de Rennes s'appliquant sur la commune. Une synthèse des

orientations d'aménagement envisagées par les élus est ensuite présentée, ainsi que la traduction réglementaire du projet.

#### **Principales remarques émises par le public et éléments de discussion**

Une personne demande si des dispositions sont prises pour accompagner le développement démographique en matière d'équipements. Les élus expliquent que le projet prend en compte cette nécessité. L'accueil de plus de 1 000 nouveaux habitants dans les années à venir entraînera des nouveaux besoins. Des terrains ont été réservés dans le PLU pour répondre à ces besoins. Ils sont situés en continuité du pôle sportif. Il s'agit d'une reprise des dispositions d'ores et déjà existante dans le PLU en vigueur.

Une question est ensuite posée sur la capacité de la station d'épuration par rapport à cette projection démographique. Les élus expliquent que la station d'épuration est calibrée pour les 7 à 8 années à venir. Des problématiques liées aux eaux parasites sont toutefois identifiées et des mesures sont prises par la municipalité pour améliorer la qualité des réseaux. Un emplacement réservé a été défini en continuité de la station existante pour envisager sa future extension.

Les élus expliquent que les projets seront mis en œuvre de façon étalée dans le temps pour permettre une bonne maîtrise de l'urbanisation par rapport à la capacité des équipements. Une politique active de réserve foncière est menée pour assurer cette maîtrise.

Une demande porte sur les besoins par rapport à l'école. Les élus indiquent qu'il est difficile d'estimer l'impact de l'arrivée de nouveaux ménages sur les effectifs scolaires. En témoigne les tendances passées observées sur la commune et les communes voisines. Toutefois, si des besoins étaient observés dans les années à venir, le site actuel est en mesure d'être réhabilité pour ouvrir de nouvelles classes. Une réflexion d'ensemble est d'ailleurs en cours sur le site de l'école pour y sécuriser les déplacements des enfants (notamment en direction du restaurant scolaire).

En conclusion Monsieur le Maire précise que l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal est prévu le 4 avril. Il rappelle qu'un registre des observations est disponible en mairie jusqu'à cette date. Les habitants peuvent se rendre à la mairie pour avoir accès au plan de zonage détaillé. Il indique également qu'une enquête publique sera organisée courant 2017. C'est à ce moment que les habitants pourront faire part de leurs demandes particulières.

Annexe 4 - Extraits des publications dans le bulletin municipal, la presse et sur le site internet de la commune

## VIE MUNICIPALE

# L'essentiel des délibérations du conseil municipal du 3 mars 2015

Lors de ce conseil municipal, il a été débattu des orientations budgétaires présentées dans leurs grandes lignes en première page de ce Contact.

### APPROBATION DES COMPTES ADMINISTRATIFS ET DE GESTION 2014

Les résultats d'exécution de l'ensemble des comptes administratifs 2014, budgets principal et budgets annexes (« Parc d'activités de Bellevue », « Les Landes de Bellevue », « ZAC Maisonneuve », « ZAC des Rochers », « Atelier Rétais Bellevue ») ont été présentés. Unanimité

### TANSFERT DE L'EXERCICE DE LA COMPÉTENCE

#### «INFRASTRUCTURES DE CHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES-AU SDE 35

Le SDE prend à sa charge l'installation et la gestion des bornes électriques sur notre commune. Unanimité

### CONVENTION – MISSIONS FACULTATIVES DU CENTRE DE GESTION 35

Afin de pouvoir faire bénéficier aux agents de la commune de services complémentaires (le suivi médical des agents, le traitement des salaires, le conseil en matière de recrutement ou l'aide aux agents en difficulté) une convention doit être signée avec le CDG 35. Unanimité

### PRESCRIPTION DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

Monsieur Le Rousseau expose que les évolutions des différentes lois de Solidarité Urbaine, loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) et du code de l'urbanisme entraînent la nécessité d'une révision générale du PLU afin de se mettre en concordance avec la réglementation.

Cette révision est l'occasion de revoir le projet de développement urbain de la commune. Elle a pour objectif de :

- permettre la mise en œuvre du projet de développement de la commune
- mettre en compatibilité le PLU actuel avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCT) du Pays de Rennes
- adapter le PLU actuel aux contextes réglementaires et législatifs, notamment avec la prise en compte des lois Grenelle 2 et ALUR

La concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du PLU. Des informations générales seront mises à la disposition du public au fur et à mesure de leurs réalisations ; elles seront consultables en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Par ailleurs, un registre prévu à cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses. Deux réunions publiques seront organisées avant la clôture de la concertation. Enfin, des articles sur l'avancement des réflexions sur le futur PLU seront publiés dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la commune.

Un groupe de travail sera chargé de suivre la révision du PLU, à savoir M. Stéphane Piquet, M. Gilbert Le Rousseau,

Mme Nathalie Jeunot, M. Patrick Lahaye, M. Philippe Rocher, M. Sylvain Hardy et M. Philippe Blanquetort. D'autres formes de concertation pourront être mises en place si nécessaire. Unanimité

### GROUPEMENT DE COMMANDES POUR LA PASSATION D'UN MARCHÉ DE PRESTATION INTELLECTUELLE POUR LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DES COMMUNES

Les communes d'Erzé près Lillé, Chasné sur Illet, Dourdain, La Bouëxière et Mouazé souhaitent créer un groupement de commandes pour la passation d'un marché

Extraits du bulletin municipal « Contact » : avril 2015, octobre 2015

## VIE MUNICIPALE

# La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune vient d'être lancée.

Le PLU d'une commune fixe les orientations du développement de la commune à dix ans minimum en définissant des règles qui s'imposent à chaque projet de construction de maison, entreprise, bâtiment public, garage, abri de jardin, immeuble...

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renoué) est entrée en application le 27 mars 2014. Cette loi amène deux grandes nouveautés pour les PLU :

- elle vise à limiter au maximum l'installation de nouveaux foyers en milieu rural : désormais, les hameaux font partie intégrante de l'espace agricole et naturel et ne sont plus identifiés spécifiquement dans le PLU (ex-Nh), sauf cas exceptionnels. Seules l'ex-

tension de certains bâtiments, la transformation en logements de certaines constructions présentant un caractère architectural d'intérêt local seront possibles, ainsi que quelques constructions nouvelles à condition que l'activité agricole et l'environnement n'en pâtissent pas.

- elle incite à élaborer les PLU à l'échelle intercommunale : les communes vont de fait transférer leur compétence à la communauté de communes le 27 mars 2017 (sauf si au moins 25 % des communes représentant 20 % de la population s'y opposent).

Dans ce contexte et pour répondre aux obligations du Grenelle de l'environnement qui fixe au 31 dé-

cembre 2016 le délai maximum pour que les communes disposent d'un PLU plus respectueux de l'environnement, les 5 communes de la communauté de communes du Pays de Lillé ont engagé la révision générale de leur PLU.

Cette révision se fait dans la recherche d'une cohérence d'ensemble, entre les 5 futurs PLU intercommunaux, en vue de disposer le 27 mars 2017 d'un nouveau PLU (PLU intercommunal) homogène.

Pour se faire, la communauté de communes a proposé aux communes qui le souhaitent une assistance dans la révision de leur PLU. La commune de La Bouëxière a mobilisé ce service.

Bien équipé, bien préparé, je suis e

Tous les logements doivent être équipés d'un détecteur de fu

### PLANNING PRÉVISIONNEL DE LA RÉVISION DU PLU

- Lancement : juillet 2015
- Diagnostic : septembre à décembre 2015
- Ecriture des pièces réglementaires du PLU
- Inventaire des zones humides réalisé en 2009 sera mis à jour avec une ou plusieurs vérifications sur le terrain sur la période novembre 2015-mai 2016
- recueil de l'avis des partenaires et enquête publique sur un projet finalisé : juillet-octobre 2016
- réunion publique sur la présentation des enjeux pour le développement de la commune
- La population peut venir, aux heures d'ouverture de la mairie, consulter les documents relatifs à la révision du PLU tout au long de la démarche, et inscrire ses remarques dans le registre prévu à cet effet. (cf. la délibération de prescription)
- Définition du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune : janvier-mars 2016
- la population sera invitée à donner son avis sur ce projet lors d'une 2<sup>e</sup> réunion publique

## LE PLU SUR LES RAILS

Le Plan local d'urbanisme, c'est un document de planification territoriale.

Il touche à toutes les questions de notre vie quotidienne : Où vais-je pouvoir construire ? Où vont pouvoir s'installer les services et les activités économiques ? Comment vais-je pouvoir me déplacer ? Quels

seront les espaces naturels et agricoles préservés ? ...

Il s'imposera à tous, particuliers, entreprises, administrations, et servira de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration de travaux, etc.).

Nous avons engagé, à la fin de l'année dernière, la révision de notre Plan local d'urbanisme.

Les élus municipaux et les techniciens de l'intercommunalité, accompagnés de l'Atelier Perspective, travaillent ensemble depuis environ 6 mois à l'élaboration du diagnostic du territoire. Premier temps fort de la démarche de construction du PLU, cet état des lieux porte sur l'ensemble des composantes de la commune (situation géographique, cadre de vie, paysages, économie, transports, habitat, espaces naturels...). Cet état des lieux a permis de dégager les grandes dynamiques à l'oeuvre sur le territoire.

Sur la base des constats et des enjeux identifiés, les élus vont désormais s'attacher à définir le projet d'aménagement que le PLU se chargera de mettre en oeuvre au cours des dix années à venir. Préserver la biodiversité, maintenir l'activité agricole, assurer une production de logements diversifiés, poursuivre la revitalisation des commerces du bourg... Le rôle du PLU est de faire émerger un projet adapté aux particularités du territoire et de guider son développement spatial.

### À VOS AGENDAS !

Vendredi 26 février à 20 heures :

Réunion publique de présentation du diagnostic.

Afin de vous présenter les premiers éléments du diagnostic et d'échanger avec vous sur les grands enjeux de demain, une première réunion publique est organisée à la salle polyvalente André Blot.

Navette Gratuite  
La Bouëxière ↔ Liffré  
Arrêt centre ville et supermarché à Liffré

	Départ	Retour
Mardi	10h	12h
Vendredi	10h	12h

CCAS La Bouëxière

contact n° 118 - janvier 2016

tions dont les coûts s'avèrent plus élevés que prévu au budget primitif adopté en avril, ainsi que financer l'achat de matériel non prévu en particulier le nouveau tracto-pelle tombé en panne. Il est donc proposé de le remplacer de manière anticipée. Une recherche a été effectuée et un tracto-pelle sélectionné dont le montant est de 46 000 € HT, soit 55 200 € TTC. Une décision modificative budgétaire est donc nécessaire afin de pouvoir payer ce matériel.

### DEMANDE DE SUBVENTION DE L'ASSOCIATION ISI (INITIATIVE SPORTIVE D'INTÉGRATION)

Une nouvelle association a été créée au Centre Rey Leroux : Initiative Sportive d'Intégration. L'objet de cette association est le développement des activités sportives pour les personnes à mobilité réduite.

Une demande de subvention a été adressée à la commune. Il est donc proposé d'accorder 200 € pour la création de l'association et 300 € de subvention exceptionnelle pour l'organisation d'une journée sportive dont les bénéfices permettront aux jeunes de Rey Leroux de développer de nouvelles activités en lien avec le handicap.

### PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BOUËXIÈRE : DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Trois orientations pour répondre aux enjeux identifiés sur le territoire

Le PADD de la commune est composé de trois principales orientations, elles-mêmes déclinées en plusieurs thèmes.

1. Garder l'équilibre entre le développement urbain et le maintien du cadre de vie :

- Protéger les espaces naturels garants de l'identité et de l'attractivité de la commune tout en facilitant leur accessibilité, notamment par mode de déplacement doux

contact n° 122 - décembre 2016

### Extraits du bulletin municipal « Contact » : février 2016, décembre 2016

- Valoriser le patrimoine bâti
- Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
- Limiter les impacts du projet sur l'eau
- Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances
- Relever les défis de la réduction de la consommation foncière
- Relever les défis du climat et de l'énergie (autonomie énergétique pour les équipements nouveaux, promotion des quartiers et des bâtiments durables)

2. Contribuer au dynamisme du Pays de Liffré et organiser le développement urbain :

- Maîtriser la progression démographique
- Favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptés
- Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain. Cela passe par une urbanisation confortant le bourg comme pôle d'urbanisation principal, par la densification du tissu existant et par l'offre d'une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg.
- Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés
- Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune

3. Mettre en place les conditions favorables au développement économique en prenant appui sur les ressources locales :

- Créer les conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique
- Prévoir l'extension des capacités d'accueil des entreprises
- Maintenir les activités économiques existantes et favoriser leur développement
- Valoriser l'activité touristique

Elections municipales 2017  
Pour voter en 2017, JE M'INSCRIS sur les listes électorales  
Dès maintenant et au plus tard le 31 décembre 2016 avant minuit

# Plan local d'urbanisme : les réunions publiques sont lancées

Le Bouexièrais - Modifié le 03/03/2016 à 04:00 | Publié le 01/03/2016 à 05:49



Vendredi, à la salle André-Blot, se tenait la première réunion publique relative à la révision du Plan local d'urbanisme (Plu). C'est devant plus d'une centaine de personnes que Stéphane Piquet, le maire ; Gilbert Le Rousseau, adjoint à l'urbanisme, et les représentants du bureau d'études Perspectives, du Schéma de cohérence territoriale (Soot) et de la communauté de communes du pays de Liffré, ont présenté cette réunion de diagnostics.

Après un point sur la réglementation et les obligations, le travail a commencé pour établir le nouveau Plu. « Il s'agit de dessiner tous ensemble ce que sera notre commune dans les années à venir », précise le maire.

Des diagnostics ont été établis dans le cadre réglementaire : la population est en hausse, avec des ménages plus petits et plus nombreux, dont les ressources restent dans la moyenne de l'aire urbaine ; la production des logements est soutenue, avec un taux élevé de constructions individuelles et une offre locative inférieure à la moyenne du pays de Liffré ; l'économie locale est fortement marquée par le domaine tertiaire avec de nombreuses entreprises individuelles et des zones d'activités quasiment complètes, ainsi qu'une activité touristique déterminante pour le futur.

Des diagnostics zone humide en milieu agricole ont été établis en partenariat avec les agriculteurs, dans un but d'application de la loi, en toute concertation et transparence. Des études ont été réalisées sur le paysage et l'environnement, avec un patrimoine naturel qui occupe 25 % du territoire et un patrimoine bâti remarquable.

Les étapes à venir se situeront dans la définition du projet et la traduction réglementaire de celui-ci. Des enquêtes et trois réunions publiques auront lieu. Les conclusions seront mises à disposition en mairie. Les élus s'engagent à venir les consulter et à en débattre.

Des questions ont été posées par le public sur les conséquences des zones humides, de l'évolution du Plu par rapport aux éoliennes, des contournements du bourg pour la liaison de la commune à Liffré par l'A84, de la protection des haies bocagères et des arbres remarquables.

**Article du « Ouest France »  
paru le 1/03/2016**

## Révision générale du Plan Local d'Urbanisme



Notre Plan local d'urbanisme date de 2008. Ce dernier s'avère aujourd'hui inadapté aux dynamiques de développement en cours sur la commune et aux évolutions législatives récentes.

Dernièrement promulguée, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) renforce la place des considérations environnementales dans les projets d'aménagement. Elle réaffirme notamment la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité.

La révision du PLU, c'est l'occasion de doter la commune d'un outil juridique adapté au contexte local. C'est aussi permettre à la commune de relever les défis de demain, afin de garantir une évolution équilibrée et maîtrisée de notre territoire, conciliant développement urbain, développement économique et préservation de notre cadre de vie.

Nous souhaitons que tous les Bouexièrais soient associés à cette démarche. On ne peut en effet construire valablement l'avenir que sur la base d'un horizon partagé par tous. Des réunions publiques seront notamment organisées afin de vous présenter et d'échanger avec vous sur le Plan local d'urbanisme.

Nous avons sollicité le concours du bureau d'études Perspective. Atelier d'urbanisme pour assister la commune dans l'élaboration de son document d'urbanisme. Il travaille actuellement, en partenariat avec les services du Pays de Liffré, à l'élaboration du diagnostic urbain, paysager et environnemental du territoire communal.

Les études se dérouleront sur plusieurs mois. L'objectif de la municipalité est d'approuver le prochain Plan local d'urbanisme au premier semestre 2017.

### Qu'est-ce qu'un Plan local d'urbanisme ?

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document de planification au niveau communal. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol pour quiconque veut construire, modifier, transformer, réhabiliter ou agrandir une construction.

### Votre avis nous intéresse !

Venez vous exprimer sur le registre destiné à recueillir vos observations et vos suggestions. Il est disponible à l'accueil de la mairie aux horaires d'ouverture habituels.

La carte des zones humides est à votre disposition en mairie afin d'émettre vos remarques.

**ATTENTION :**  
La dernière réunion publique avant l'arrêt du PLU aura lieu le Vendredi 17 mars à 20H00 à la salle Polyvalente "André Blot".

**Extraits des informations données sur le site internet de la commune (copie d'écran – mars 2017)**

### **Concertation du publique :**

Un registre a été mis à disposition du public en mairie jusqu' à l'arrêt du PLU.

Une enquête publique a également été menée du 15 septembre 2017 au 16 octobre 2017. Le rapport du commissaire enquêteur se trouve en annexe du dossier de PLU, ainsi que le tableau de réponse aux remarques et observations du public.