

| Thème | Remarques | Réponse communale |
|---|--|--|
| Avis de la Préfecture : favorable avec 5 réserves et des remarques | | |
| RESERVES | | |
| Rapport de présentation / PADD / règlement écrit et graphique / Annexes | La préservation de la trame verte et bleue ainsi que la restauration des continuités écologiques devront être renforcées (protection des cours d'eau...). | La légende sera modifiée (tiret bleu légendé cours d'eau) |
| Projet de territoire | Une répartition plus équilibrée entre zones 1AU et 2AU permettrait une meilleure maîtrise de l'urbanisation de la commune dans le temps et serait de nature à favoriser la réalisation des opérations en renouvellement urbain, parallèlement aux opérations en extension urbaine. | La commune ne souhaite rien modifié sur ce point, car les zones 1AU sont des opérations en cours de réalisation (soit stade étude avant-projet soit la commune est propriétaire des terrains et les études débutent fin 2017 début 2018). Ce sont des programmes adaptés à l'objectif de 40 logements par an. |
| Règlement écrit | Le règlement des zones A et N devra être clarifié et rendu conforme aux dispositions du code de l'urbanisme. | Certaines modifications seront apportés au règlement des zones A et N, notamment la mention aux abris de jardin, ainsi que la mention en début d'article « est interdit ce qui n'est pas autorisé ci-dessous ». |
| Annexes | Un plan des servitudes devra être établi et le tableau complété. | Un plan sera constitué et annexé, et le tableau complété. |
| Rapport de présentation / règlement (écrit et graphique) | En cohérence avec le PADD, le repérage, la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel devraient être assurés à partir d'une étude patrimoniale et urbaine. | L'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme stipule que le règlement « PEUT » (<i>extrait de l'article L. 151-19 du C.U. « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »</i>). Le législateur laisse donc l'institution d'une protection du patrimoine bâti à l'appréciation des communes. |

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| | | La commune de La Bouëxière n'a pas retenu cette option. La commune va instituer le permis de démolir qui permettra d'assurer la protection de ses bâtiments. |
| Remarques | | |
| TVB - Règlement écrit | En ce qui concerne la protection des haies il pourrait être précisé en complément que les arrachages ou destructions devront rester ponctuelles. | Une mention sera ajoutée au règlement précisant que ces arrachages et destructions devront rester ponctuelles, et qu'ils seront validés par le comité Bocage. |
| TVB – Règlement écrit et Annexes | - L'inventaire des zones humides devra être validé par la CLE du SAGE Vilaine et annexé au PLU. | L'inventaire validé par la CLE du SAGE Vilaine sera annexé au PLU. |
| | - D'autre part, il conviendrait de rappeler dans les dispositions générales du règlement littéral que les zones humides même non inventoriées font l'objet des mêmes mesures de protection au titre du code de l'environnement que celles inventoriées. | Cette mention sera ajoutée aux dispositions générales du règlement littéral du PLU : « les zones humides même non inventoriées font l'objet des mêmes mesures de protection au titre du code de l'environnement que celles inventoriées ». |
| TVB – Règlement graphique | - L'inventaire des cours d'eau sera à compléter à partir de la cartographie des cours d'eau figurant sur le site internet des services de l'Etat en Ille-et-Vilaine. | Le dossier de PLU sera complété avec les informations disponibles. L'inventaire des cours d'eau n'étant pas terminé, les données seront susceptibles de changées. L'inventaire sera annexé au PLU quand il sera finalisé dans une futur mise à jour du document. |
| | - D'autre part, en application du SAGE Vilaine, les cours d'eau inventoriés doivent faire l'objet d'une protection dans le PLU (soit en les matérialisant par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU associée à la protection au titre de l'article L. 151-23 | Les cours d'eau inventoriés feront l'objet d'une protection dans le PLU, en les matérialisant par une trame spécifique sur les documents graphiques associée à la protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>du CU, soit en adoptant un classement et des prescriptions permettant de répondre à l'orientation de protection des cours d'eau et du chevelu fixé dans le présent SAGE.)</p> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - En dehors des zones déjà urbanisées, il conviendra de prévoir un corridor minimal de 5m sur chaque rive du cours d'eau permettant la mobilité du cours d'eau. Ce corridor devra être matérialisé par une trame spécifique et protégé dans le règlement littéral. | <p>Un corridor de 5m sur chaque rive des cours d'eau sera matérialisé sur le plan de zonage et protégé dans le règlement littéral.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Il conviendra de rappeler dans les dispositions du PLU que les cours d'eau de la liste 1 doivent être préservés de tout aménagement. | <p>Il sera ajouté une mention en ce sens dans le PLU.</p> |
| <p>Patrimoine bâti – Annexe changement de destination</p> | <p>Il convient de noter que dans l'inventaire annexé au PLU figure au moins deux hangars qui ne comprennent pas 4 murs (fiches 80 et 163). D'autre part, 3 bâtiments ne disposent plus a priori de toitures, dont une ancienne longère en pierre devenue ruine suite à un incendie (fiches 423, 172 et 714). Il sera nécessaire de justifier de leur maintien, leur classement en changement de destination ne correspondant pas aux critères choisis.</p> | <p>Justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 172 peut être retiré car il s'agit d'une habitation qui a brûlée et qui pourra donc être reconstruite. - 80/163 : ces deux 2 bâtiments répondent aux critères définis. - 423 /714 : ancienne maison d'habitation. Il est proposé de modifier les critères pour permettre leur sauvegarde au titre de leur intérêt patrimonial « constructions composées de 4 murs en terre / pierre avec ou sans toiture ». |
| <p>STECAL</p> | <p>L'avis de la CDPENAF sur la délimitation des STECAL et sur les dispositions relatives aux extensions et annexes des habitations, devra être joint au dossier mis à enquête publique.</p> | <p>L'avis du 4/07/2017 sera joint au dossier d'enquête publique.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| Opportunités de développement | Il est à noter qu'au vu de l'accroissement de la population, la capacité de la station d'épuration est insuffisante et qu'une extension est projetée. Le suivi de fonctionnement de la station d'épuration par la DDTM en 2015 a mis en évidence une efficacité insuffisante. | Une extension de la STEP est prévue (emplacement réservé n°17). Des travaux ont également été entrepris par la collectivité concernant l'étanchéité des réseaux (eaux parasites). |
| Gestion économe du foncier – zones d'activités | Zones d'activités de Bouvrot et de Bellevue, il est recensé 1.3 ha de surface disponible. L'aménagement de ces zones proches d'habitations ou associées à des opérations de construction de logements devra impérativement intégrer cette proximité pour éviter les différents gênes pouvant en résulter. Une telle cohabitation devrait toutefois être écartée s'il existe une incompatibilité réelle entre ces deux modes d'utilisation de l'espace. | Il ne reste que 600 m2 de disponible. De plus, les aménagements réalisés ont pris en compte la proximité de la zone d'habitation avec la zone dédiée à l'activité. |
| Rapport de présentation, PADD - Enjeux énergie/climat | S'agissant du climat, le rapport de présentation n'offre aucune information locale relative au changement climatique : émissions GES, conséquences en termes d'atténuation et d'adaptation. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens. |
| | D'autre part, les notions d'énergies renouvelables sont évoquées de manière générale dans le diagnostic de ce rapport. Les orientations du PADD choisies contribuent à la réduction de la consommation énergétique et à l'atténuation et l'adaptation aux conséquences du changement climatique : préservation des zones humides, zones naturelles, lutte contre l'imperméabilisation, nature en ville, déplacements doux, densification des commerces, implantation solaire des constructions... Le rapport de | La commune souhaite s'en tenir au développement contenu dans le PADD. |

| | | |
|---|--|---|
| | présentation mériterait d'être complété sur ces sujets. | |
| Prise en compte des risques sanitaires et des nuisances | S'agissant du projet de futur cimetière, la commune devra solliciter l'avis d'un hydrogéologue qui précisera l'aptitude des terrains à recevoir des inhumations et les risques potentiels de pollution qui pourrait découler de cette implantation. | Cela étant inscrit dans la loi, la commune fera le nécessaire. |
| | Concernant les aménagement paysagers et les plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes. | Une mention sera ajoutée en ce sens (dans les zones U et AU du règlement). |
| Rapport de présentation | Le diagnostic de territoire pourrait être complété par des données sur l'état des masses d'eau et la capacité des milieux aquatiques en termes d'acceptabilité des pressions et de rejets supplémentaires. | Le diagnostic sera complété en ce sens. |
| | Le rapport de présentation devra mentionner l'aspect archéologique et intégrer le tableau listant les zones de protection demandées au titre de l'archéologie (qui a été modifié depuis le PAC et qui est joint en annexe du présent avis avec la carte des zones de protection demandées au PLU). | Le rapport de présentation sera modifié en ce sens. |
| | Dans la partie sur les déplacements, le rapport de présentation pourrait être complété par le maillage viaire de la commune concernant les déplacements doux. | La carte des modes doux du Plan de circulation sera reprise et intégrée au rapport de présentation. |
| | S'agissant de l'énergie, le rapport de présentation pourrait se servir d'éléments et de | Si des données exploitables existent, elles seront ajoutées au rapport de présentation. |

| | | |
|------|---|---|
| | données du Groupement Intérêt Public Bretagne Environnement. | |
| | S'agissant du risque inondation, l'EIE rappelle le risque inondation par débordement des cours d'eau et l'aléa qui est qualifié de faible. En complément, il aurait été souhaitable d'identifier les enjeux relatifs aux risques d'inondation (zones habitées, équipements sensibles, zones d'expansion des crues préservées). D'autre part, il aurait été souhaitable de superposer les objectifs d'extension de l'urbanisation avec l'EIE pour évaluer l'expansion potentielle du risque et les zones à cibler en matière de réduction de la vulnérabilité des personnes. | Si des zones d'extension sont concernées, les données du PCS seront reprises. |
| | Le rapport de présentation aurait mérité de développer la problématique du radon dans la partie diagnostic environnemental « risques naturels ». | Le rapport de présentation sera complété en ce sens, mais la commune rappelle que le risque lié au radon n'est pas ciblé par le Code de l'urbanisme mais par le Code de la santé et de la construction. |
| PADD | Il conviendrait d'ajouter aux objectifs chiffrés de consommation d'espace de la commune 1.6 ha correspondants aux espaces agricoles dans le PLU en vigueur qui ont été intégrés dans la zone UB prévue dans le secteur de Grande Fontaine. | Les objectifs chiffrés seront corrigés en ce sens. |
| OAP | Il apparaît plus raisonnable d'incorporer les ouvrages dédiés à la gestion des eaux pluviales, aux aménagements paysagers... en zone AU. | Les OAP seront modifiées. Afin de permettre la protection paysagère la plus performante possible il est proposé dans les OAP de créer des espaces tampon mixte U et A ou N permettant une reconstitution paysagère. Dans ces espaces, la gestion des eaux pluviales pourraient judicieusement être intégrés en particulier pour des contraintes publiques (gestion des eaux des voies existantes). |

| | | |
|---------------------|---|--|
| | S'agissant de l'objectif de mixité sociale, la rédaction des OAP mériterait d'être mise en cohérence avec celle du SCoT qui fait référence aux logements locatifs sociaux et aux logements en accession sociale et non pas à l'accession aidée et au locatif aidé. | La terminologie sera changée pour être en cohérence avec celle du SCoT. |
| | En outre, la part des logements locatifs sociaux pourrait être précisée, afin de proposer une offre en logement locatif social suffisante. | Des précisions existent déjà en ce qui concerne les logements sociaux dans les OAP. |
| Règlement graphique | Les zones de protection demandées au titre de l'archéologie seront reportées sur le règlement graphique, comme recommandé dans le PAC. | Elles seront ajoutées sur un plan de servitudes avec un zonage spécifique. |
| | La délimitation des STECAL appelle les observations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les STECAL activités des lieux dits « Allée des Tansots » et « Allée de la Grande Fontaine » empiètent de façon significative sur des parcelles agricoles ou naturelles. - Le STECAL habitat du hameau de la Débinerie comprend des parcelles classées en zone agricole dans le PLU en vigueur, permettant potentiellement la réalisation de 12 logements en cœur d'îlots. | Vu en CDPENAF le 04/07/2017, avec avis favorable. |
| | Les secteurs de mixité sociale devront être reportés au règlement graphique. | La part des logements sociaux est indiquée dans les OAP. |
| Règlement littéral | Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique seront à reprendre dans les dispositions générales du règlement littéral. | Un plan des sites archéologiques sera ajouté aux annexes, et il en sera fait mention dans les dispositions générales du règlement. |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>La rédaction du règlement des zones A et N devra être revue dans la mesure où elle ne permet pas en l'état de savoir précisément ce qui est interdit et ce qui est autorisé.</p> | <p>Il sera ajouté en introduction de l'article A 1.2 et de l'article N 1.2 « est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-après ».</p> |
| | <p>D'autre part, il est proposé d'autoriser en zone A et N les CINASPIC, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation agricole et naturelle de la zone, ainsi que les équipements de production d'énergies renouvelables en autoproduction en zone A. S'agissant de zones de protection, par principe tout doit y être interdit sauf ce qui est admis par le code de l'urbanisme.</p> | <p>Il sera ajouté aux articles A 1.2 et N 1.2 « Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations. » Pour ce qui est des équipements de production d'énergies renouvelables en autoproduction, cette disposition ne sera pas reprise.</p> |
| | <p>Le règlement de la zone Apenc ne détermine pas les destinations et sous-destinations autorisés dans la zone. Il conviendrait d'autoriser la sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.</p> | <p>La sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale sera ajoutée au règlement de la zone Apenc.</p> |
| | <p>S'agissant des extensions et annexes en zone A et N : idem CDPENAF</p> | <p>Voir réponse faite à la CDPENAF ci-après.</p> |
| | <p>Le règlement des zones UB, AucB et AucEa renvoie aux OAP : il conviendrait de préciser que les OAP s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité alors que le règlement littéral s'applique dans un rapport de conformité.</p> | <p>La mention suivante sera reprise : « les OAP s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité alors que le règlement littéral s'applique dans un rapport de conformité. »</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | Le règlement de la zone AucEA interdit les commerces de proximité inférieure à 300 m ² de surface de vente. Il conviendrait de parler de commerce de détail, conformément au code de l'urbanisme. | Le terme commerce de proximité sera remplacé par celui de commerce de détail conformément au Code de l'urbanisme. |
| | Le règlement littéral pourrait prendre en compte la notion de courtoisie solaire par exemple en préconisant une étude solaire aux pétitionnaires dans le cas d'une construction nouvelle ou en prévoyant un type d'ensoleillement par type de zonage. | La courtoisie solaire est réglementée par le Code civil. |
| | L'article 2.2.1 pourrait faire référence aux équipements permettant la production d'énergie renouvelable sur fenêtres, murs et balustrades qui tendent à se développer. | Cette disposition ne sera pas reprise car elle engendrerait des problématiques pour gérer le volet esthétique et insertion. |
| | L'article 2.2.3 sur la performance énergétique et environnementale renforcée pourrait être étendu à l'ensemble des habitations et lieux de vie des personnes. | Cette extension permettrait en zone A et N des constructions dont la hauteur et le volume pourraient poser des problèmes d'intégration paysagère. |
| | L'article 2.3.2 et l'article 2.4.1 pourraient prévoir l'utilisation de matériaux perméables, à l'exception des parkings accueillant des véhicules et engins lourds. | Il est proposé d'insérer la mention suivante : « le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. » |
| | Le règlement des zones A et N autorise le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique. Il conviendrait de rappeler dans le règlement que le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial en zone agricole ou naturelle s'agissant des tiers est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et de la CDNPS. | La mention suivante sera ajoutée au règlement des zones A et N : « le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial en zone agricole ou naturelle s'agissant des tiers est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et de la CDNPS ». |

| | | |
|--|---|---|
| | S'agissant des zones inondables, le règlement devra être mis en compatibilité avec les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne 2016-2021. | Dans les secteurs concernés, il y sera fait référence. |
| Annexes et servitudes d'utilité publique | Un plan des SUP doit être établi pour garantir leur opposabilité. | Un plan sera réalisé et annexé au PLU. |
| | Il conviendra de compléter la liste des servitudes en ajoutant la colonne des coordonnées du gestionnaire de la servitude. | La liste des servitudes sera complétée en ce sens. |
| | L'inventaire des zones humides est à annexer au PLU, en complément de leur report au règlement graphique et des dispositions prévues dans le règlement littéral. | L'inventaire sera annexé au PLU. |
| Avis de la CDPENAF / STECAL habitat : favorable | | |
| Avis de la CDPENAF / STECAL équipement : favorable avec 1 réserve | | |
| RESERVE | | |
| STECAL captage d'eau du centre Rey-Leroux | Demande qu'une zone constructible réduite au périmètre strictement nécessaire à la modernisation des équipements du captage d'eau soit délimitée à l'intérieur du STECAL. | Le plan de zonage va être modifié en conséquence. |
| Avis de la CDPENAF / STECAL économique : FAVORABLE | | |
| STECAL économique | Demande d'informations complémentaires sur les activités existantes. | Les informations complémentaires ont été transmises en CDPENAF le 04/07/2017, avec avis favorable. |
| Avis CDPENAF / Dispositions du règlement relatives aux annexes et extensions des maisons d'habitation en zones A et N | | |
| RESERVES | | |
| Règlement écrit | Les dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des constructions existantes ne peuvent concerner que des bâtiments existants à destination d'habitation. | Les dispositions du règlement de la zone A et de la zone N concernant les annexes et les extensions mentionnent clairement des « bâtiments d'habitation existants » <i>(référence Article A 1.2 p96 du règlement)</i> . |
| | L'implantation des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'interdistance de | Il sera ajouté au règlement des zones A et N la précision suivante : « de 100m avec toutes les constructions ou |

| | | |
|---|--|--|
| | 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. | installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ». |
| | Les dispositions du règlement relatives aux abris doivent être supprimées puisque les abris autorisés en zones A et N doivent être considérés soit comme des annexes à l'habitation, soit comme des constructions nécessaires à l'exploitation agricole. | La mention aux abris sera supprimée. |
| Avis du SCoT du Pays de Rennes : favorable | | |
| Remarques | | |
| PADD | Compléter le PADD pour préciser que la continuité A 84 – La Bouexière permettra de limiter le trafic de transit traversant les centres des communes voisines. | Cette précision sera ajoutée au PADD. |
| Annexes « Inventaire des constructions pouvant changer de destination » | Cette annexe ne permet pas d'identifier les bâtiments ayant encore une vocation agricole. Compléter avec la vocation actuelle des constructions. | Ne sont recensés que les bâtiments non agricoles depuis au moins 2 ans et situés hors d'un périmètre de réciprocité. Le titre de l'annexe sera modifié pour plus de lisibilité : « Bâtiments n'ayant plus de vocation agricole depuis au moins 2 ans pouvant faire l'objet d'un changement de destination. » |
| Règlement écrit | Un logement pouvant difficilement être considéré comme une construction ou une installation nécessaire dans le cadre d'une exploitation forestière, il conviendrait donc de ne pas autoriser ce type de construction en zone N. | Les logements de fonction seront supprimés des constructions autorisées en zone N. |
| | Articles 2.2 des zones UA, UB, Ah... : les constructions neuves avec toiture terrasse ne font l'objet d'aucune prescription. Il pourrait être intéressant pour ce type de toiture de demander à privilégier l'utilisation de certains | Ajout d'une prescription sur les toitures terrasse. |

| | | |
|--|---|--|
| | dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements. | |
| OAP | OAP « Secteurs d'équipement » : un des secteurs identifiés comme « secteurs non bâtis » fait partie du MNIE « Bois de Ménouvel ». Il conviendrait de compléter l'OAP afin de préciser que les aménagements envisagés prendront en compte et préserveront le caractère et les fonctionnalités du MNIE. | La précision suivante sera ajoutée à l'OAP : « les aménagements envisagés prendront en compte et préserveront le caractère et les fonctionnalités du MNIE ». |
| | OAP « La Haute Touche », « Paul Féval », « Grande Fontaine » : il pourrait être intéressant de ne pas indiquer un nombre de logements prévisionnel mais de préciser uniquement que ces opérations devront tendre vers la densité minimale prévue au SCoT. | Le nombre de logements prévisionnel sera retiré des OAP, tout en précisant que ces opérations devront tendre vers la densité minimale prévue au SCoT. |
| Règlement graphique | Afin de mieux garantir la pérennité des « fonds de vallées et grandes liaisons naturelles » identifiés au SCoT, il pourrait être intéressant d'épaissir la zone N sur certains secteurs. | Le SCoT sera interrogé pour obtenir plus de précisions. |
| Avis de la ville de Liffré : favorable | | |
| Avis de la commune de Val d'Izé : favorable | | |
| Avis RTE : remarques | | |
| Remarques | | |
| Annexes – Servitudes d'Utilité Publique – I4 | <ul style="list-style-type: none"> - Le plan des servitudes n'est pas joint au projet de PLU arrêté. - Ajouter à la liste l'appellation exacte des ouvrages de transport d'énergie électrique. | <ul style="list-style-type: none"> - Le plan des servitudes sera joint. - L'appellation exacte des ouvrages de transport d'énergie électrique sera ajoutée à la liste. |
| Règlement graphique | Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC, or les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Déclasser, au moins partiellement, l'EBC traversé par les | Après vérification auprès de la DDTM, voici leur réponse: « Je ne peux que vous confirmer la demande de RTE qui est bien à prendre en compte. » |

| | | |
|------------------------------|---|---|
| | ouvrages RTE et faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent les lignes. | |
| Règlement écrit – p92 et 170 | Indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante : Art. A 1.1 et N 1.1 Destinations et sous-destinations | Le règlement sera modifié en indiquant dans les zones concernées par une ligne existante, les dispositions stipulées par le RTE. « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. » « Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations. » |
| Règlement écrit – p96 et 173 | Art. A 2.1.3 et N 2.1.3 Règles en hauteur Les ouvrages à haute tension présents peuvent largement dépasser les hauteurs mentionnées dans le règlement actuel : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » | La commission considère que cet article tel que rédigé ne permet pas d'être accepté comme tel. |
| Règlement écrit | Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, indiquer : - Que les règles de prospect d'implantation ne sont applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » | La commission considère que cet article tel que rédigé ne permet pas d'être accepté comme tel. |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. | |
| Avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale | | |
| Recommandations | | |
| Rapport de présentation | <p>AE recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de procéder comme le prévoit la réglementation à la présentation de scénarios alternatifs afin de justifier le projet communal retenu ; | Des scénarios seront présentés pour justifier le projet communal. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - faire procéder à la correction des erreurs de fond que comportent les documents de l'EE stratégique, qui peuvent nuire à la compréhension des rapports ; | Les erreurs seront corrigées. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - d'afficher des ambitions urbanistiques en conformité avec la densité minimale prévue par le SCoT du Pays de Rennes, et d'améliorer l'articulation entre la rédaction du règlement et les OAP pour garantir que cette densité minimale sera bien obtenue in fine sur chaque secteur ; | Aucune remarque n'a été formulée par le SCoT en ce qui concerne les densités. De ce fait le document est conforme. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - d'insérer dans son dossier des éléments de suivi permettant de s'assurer d'une bonne adéquation entre les besoins en assainissement collectif et les capacités | Des éléments sur ces questions seront ajoutés au dossier de PLU. |

| | | |
|---|--|--|
| | de traitement de la commune d'ici 2030 ; | |
| | - de mettre à jour son rapport d'EE stratégique et son règlement de PLU pour intégrer la problématique de la gestion du radon dans son projet. | Cette problématique sera intégrée dans le rapport de présentation, mais en ce qui concerne la gestion de ce risque, il n'est pas ciblé dans le Code de l'urbanisme mais dans le Code de la santé et dans le Code de la construction. |
| Qualité de l'EE – qualité formelle du dossier | L'Ae recommande à la collectivité de mettre sur l'ensemble des cartes et des plans les territoires qui l'entourent afin de prendre en compte tous les enjeux, et de présenter l'ensemble des documents graphiques du dossier à des échelles et avec une sémiologie en facilitant la compréhension pour tout lecteur. | Cela représente un travail impossible à réaliser dans le calendrier du PLU, mais la collectivité tiendra compte de ces recommandations lors de l'établissement de futures cartes. |
| | La collectivité devra procéder, comme le prévoit la réglementation, à la présentation de scénarios alternatifs afin de justifier le projet communal retenu. | Des scénarios seront présentés pour justifier le projet communal. |
| Qualité de l'EE - Qualité de l'analyse | L'Ae recommande à la collectivité de procéder à la correction des erreurs de fond que comportent les documents de l'EE. - La station d'épuration est utilisée « à hauteur de 25% (de sa capacité nominale) mais en même temps « atteint sa limite de charge hydraulique (97%) » et « sa charge organique varie (...) 51% à 81% (...) ». | Une vérification sera effectuée et les modifications seront apportées en conséquence. |
| | - « 10 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune sont en régime ICPE » pendant qu' aucune ICPE n'est répertoriée à LBX ». | Une vérification sera effectuée et les modifications seront apportées en conséquence. |

| | | |
|---|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport évoque de manière surprenant et à plusieurs reprises que la commune est exposée au risque de « submersion marine » ou « maritime » sans aucune explication. | Une vérification sera effectuée et les modifications seront apportées en conséquence. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Le choix de prendre la station de Guipry pour évoquer la pollution atmosphérique apparaît inadapté du fait des contextes différents. | Le choix de prendre la station de Guipry se justifie au regard du fait qu'il s'agit de la seule station de mesure en milieu rural. |
| | L'Ae recommande à la collectivité, sur la base du travail déjà réalisé, d'identifier les corridors écologiques devant être prioritairement préservés sur le territoire communal, ainsi que ceux dont le confortement ou le rétablissement seraient nécessaires. | La carte du DOO du SCoT sera reprise. |
| | L'Ae recommande à la collectivité, sur la base des éléments de bilan issus de son premier PLU, de positionner un « état zéro » en 2008 pour replacer 2017 comme étape dans la perspective des objectifs du PLU et ainsi de préparer l'évaluation rétrospective de 2023 relative à 15 ans de développement communal. | La rédaction sera revue. |
| Prise en compte de l'environnement – la préservation de la trame agro-naturelle | L'Ae recommande à la commune de mieux expliciter la prise en compte des zones humides dans les documents, et d'inclure les zones humides dans des secteurs classés N. | Le Rapport de présentation sera complété de la façon suivante : « Les zones humides sont identifiées par une trame spécifique dans le plan de zonage, et incluses dans un zonage N ou Np. De plus, les zones AU ont été identifiées de manière à exclure les zones humides et ainsi assurer leur préservation. » |

| | | |
|--|---|---|
| Prise en compte de l'environnement – une urbanisation compacte et de qualité | - L'Ae recommande à la commune d'afficher des ambitions urbanistiques en conformité avec la densité minimale prévue au SCoT du Pays de Rennes, et d'améliorer l'articulation entre la rédaction du règlement et les OAP pour garantir que cette densité minimale sera bien obtenue in fine sur chaque secteur. | Aucune remarque n'a été formulée par le SCoT en ce qui concerne les densités. |
| | - L'Ae recommande à la commune d'étudier la possibilité de différer le phasage de la constructibilité des secteurs en recourant davantage au zonage 2AU pour adapter les disponibilités à la consommation effective du foncier. | La commune ne souhaite rien modifié sur ce point, car les zones 1AU sont des opérations en cours de réalisation (soit stade étude avant-projet soit la commune est propriétaire des terrains et les études débutent fin 2017 début 2018). Ce sont des programmes adaptés à l'objectif de 40 logements par an. |
| Prise en compte de l'environnement – la transition énergétique | L'Ae recommande à la commune de prendre des dispositions concrètes pour encourager le développement des modes de transports doux ou alternatifs, notamment en ce qui concerne les possibilités de stationnement. La mise en place d'un plan communal de déplacement et la prise en compte dans le règlement des besoins en stationnement des deux-roues non motorisés dans les zones de développement économique (et pas uniquement de loisirs) constitueraient une première étape. | Le Plan de circulation sera annexé, et les dispositions relatives au stationnement des deux-roues non motorisés présentes dans les zones de loisirs seront étendues à l'ensemble du territoire. |
| Prise en compte de l'environnement – une gestion durable de l'eau | L'Ae recommande à la commune, afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales, d'intégrer dans sa réflexion d'aménagement un objectif de « désimperméabilisation » de l'existant, en particulier pour les opérations de RU. | Peu d'intérêt car les opérations en RU ne permettent pas une désimperméabilisation compatible avec la densification car seulement quelques bâtis. Faible taux d'imperméabilisation à la base (exemple : 1 maison avec un terrain). |

| | | |
|--|---|--|
| | La commune devra insérer dans son dossier des éléments programmatiques permettant d'assurer les besoins en assainissement collectif et les capacités de traitement sur la commune d'ici 2030. Elle devra également fournir des éléments sur le programme de résorption des non-conformités en assainissement non-collectif. | Des éléments seront insérés au dossier du PLU concernant l'assainissement collectif, et le programme de résorption des non-conformités en assainissement non-collectif. |
| Prise en compte de l'environnement – risque et santé | L'Ae recommande à la commune de mettre à jour son rapport d'évaluation environnementale et son règlement de PLU pour intégrer la problématique de la gestion du radon dans son projet. | Le rapport de présentation sera complété en ce sens ainsi que l'EE, mais la commune rappelle que le risque lié au radon n'est pas ciblé par le Code de l'urbanisme mais par le Code de la santé et de la construction. |
| | L'Ae recommande à la commune concernant les aménagements paysagers et les plantations, dans un souci de protection de la santé des habitants, de privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollen ou graines allergisantes. | Une mention sera ajoutée en ce sens (règlement des zones U et AU). |
| Avis de la Région Bretagne : | | |
| Avis du Département d'Ille-et-Vilaine : | | |
| Règlement graphique | Maintenir l'emplacement réservé pour le projet de liaison routière entre La Bouexière et l'A 84 | L'ER sera identifié dans le règlement graphique. |
| Avis de la CCI : favorable | | |
| Avis de la Chambre d'agriculture : favorable avec des remarques | | |
| Remarques | | |
| Annexe – changement de destination | Certaines des constructions identifiées ne semblent pas respecter les critères retenus et exposés dans le rapport de présentation. L'inventaire devrait être revu en conséquence. | Les modifications suivantes seront apportées à l'annexe changement de destination : <ul style="list-style-type: none"> - 172 peut être retiré car il s'agit d'une habitation qui a brûlé et qui pourra donc être reconstruite. - 80/163 : ces deux 2 bâtiments répondent aux critères définis. |

| | | |
|---------------------|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 423 /714 : ancienne maison d'habitation. Il est proposé de modifier les critères pour permettre leur sauvegarde au titre de leur intérêt patrimonial « constructions composées de 4 murs en terre / pierre avec ou sans toiture ». |
| Règlement graphique | Pour améliorer la lisibilité des plans, il conviendrait de faire apparaître le nom des lieux dits. | Les lieux-dits seront ajoutés au plan de zonage. |
| | En ce qui concerne les marges de recul, il conviendrait d'arrêter le trait au droit des bâtiments agricoles pour les reprendre ensuite, tout en laissant une marge de respiration ; cela, afin de ne pas bloquer totalement des projets ou besoins d'évolution de ces derniers. Tel que prévu, le règlement est plus strict que la règle générale. | Cela sera intégré. |
| Règlement littéral | Zone A, article 1 : l'exploitation forestière ne peut pas être en zone A du PLU | Cela sera enlevé du règlement après vérification qu'il n'y est pas d'incohérence avec le reste du document. |
| | Zone A, article 2 : <ul style="list-style-type: none"> - il conviendrait d'autoriser explicitement les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. | Il sera ajouté à l'article 1.2 de la zone A une mention sur l'autorisation des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Tel que rédigé le règlement conduira à interdire les constructions ou installations, ainsi que les extensions des bâtiments existants, sur les sièges d'exploitation implantés à proximité de tiers et cela, quelle que soit la distance d'implantation. | Le règlement introduit en l'état un respect réciproque entre les tiers et l'exploitation agricole. |

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - En ce qui concerne le logement de fonction, il conviendrait de préciser la notion de présence permanente, qui s'apprécie au regard de la taille et de la nature de l'activité agricole en place. | <p>Le règlement introduit déjà la notion de présence permanente. Cette notion s'appréciera au regard de la taille et de la nature de l'activité agricole en place qui devra être justifié lors de l'instruction.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Il paraît utile de mieux encadrer les changements de destination nécessaires à l'exploitation agricole en précisant qu'ils doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. Lorsqu'il s'agit de créer du logement (gîtes), il conviendra de les limiter par l'emprise au sol ou le nombre. | <p>Il est très difficile de limiter l'emprise au sol ainsi que le nombre. Tant que la compatibilité avec l'activité agricole et la diversification des ressources est respecté, il est préférable de ne pas limiter ces pratiques. Tant que la diversification reste nécessaire et ne nuit pas à l'activité agricole principale.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - En zone A, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Par conséquent, les abris pour animaux domestiques ne peuvent être autorisés en zone A en dehors de STECAL. Sinon, ils doivent être inclus dans les annexes. | <p>La mention aux abris sera supprimée des zones A et N.</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination est conditionné au fait qu'il ne devra pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Il vaut mieux lister les destinations et sous-destinations possibles que d'intégrer dans le règlement des dispositions subjectives, laissées à l'appréciation de l'instruction ou encore de tiers. | <p>Il sera ajouté au règlement une mention selon laquelle le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisance.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | Zone A, article 3.2.2 : Il conviendra d'exclure les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de cette disposition qui répondent à des normes spécifiques de gestions des effluents d'élevage. | Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole feront exception à la disposition de l'article 3.2.2 de la zone, mais en ce ne sera pas le cas des logements pour lesquels cette réglementation s'applique. |
| | Zone Aec, article 2.1.2 : L'emprise au sol du logement de fonction dans cette zone devrait être identique à l'ensemble des zones A, soit 150 m ² . | L'emprise au sol des logements de fonction dans la Aec passera de 200 à 150m ² pour qu'elles soient en équité avec les logements de fonction de la zone A. |
| Avis de Liffré-Cormier Communauté : favorable | | |
| Remarques | | |
| Règlement graphique | Zones humides : erreur matérielle sur le plan de zonage concernant la localisation d'une zone humide (A 2467, A 2466, A 2465, A 2464 et A 2463). | Le plan de zonage sera corrigé en ce sens. |
| | Zonage : 3 terrains classés en zone A au lieu de U (terrains en cours de construction). | Le plan de zonage sera corrigé en ce sens. |
| | Absence sur le plan de zonage des noms de lieux-dits, n° cadastral des parcelles et absence d'identification des zones. | L'ensemble de ces éléments de repère seront ajoutés au plan de zonage. |
| PADD, rapport de présentation, règlement graphique | Par anticipation, et dans l'hypothèse où le Conseil Départemental déciderait de l'implantation d'un nouveau collège, il conviendrait d'ores et déjà de prévoir des dispositions (PADD, rapport de présentation, zonage spécifique), lesquelles permettraient à la commune de candidater et d'accueillir un tel établissement le moment venu. | Des dispositions (PADD, rapport de présentation, zonage spécifique) permettraient à la commune de candidater et d'accueillir un tel établissement le moment venu seront ajoutées au PLU. |
| Annexe | Nous constatons que le zonage d'assainissement n'est pas à jour. | Le zonage d'assainissement sera modifié dans une prochaine mise à jour du PLU. |
| | Le dossier de PLU ne contient pas de plan de DPU. | Un plan sera constitué. |

| | | |
|--|---|--|
| Rapport de présentation | Nous constatons des incohérences en ce qui concerne les chiffres de l'assainissement individuel à la page 88 du Tome 1. | Ces incohérences seront corrigées. |
| Commune de Servon-sur-Vilaine : favorable | | |
| Réserves | | |
| Déplacements | Au vu de l'apport futur en population sur la commune de la Bouexière, celle-ci doit prendre en compte les capacités des infrastructures routières de la commune de Servon-sur-Vilaine à accueillir l'augmentation corrélative à la circulation routière, en ce que ces ouvrages sont nécessairement empruntés par les Bouëxiérais pour desservir sa gare et la RN 157. A défaut de capacité suffisante desdites infrastructures, la commune de la Bouëxière devra assurer la mise en œuvre d'un plan de déplacement de substitution aux axes saturés. | Volonté conforté par le Département et dans le PLU (ER A84). |