



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

1. RAPPORT DE PRESENTATION / TOME 2

*Approuvé par délibération
du Conseil municipal du 12 décembre 2017*

SOMMAIRE

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 7

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8

LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE / 9

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE / 11

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES / 12

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE / 20

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 22

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD / 23

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 24

ORIENTATION N°1 : ENTRE VILLE ET CAMPAGNE - GARDER L'ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE / 37

ORIENTATION N°2 : UNE VILLE ATTRACTIVE - CONTRIBUER AU DYNAMISME DU PAYS DE LIFFRÉ ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN / 42

ORIENTATION N°3 : UNE VILLE ACTIVE - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN PRENANT APPUI SUR LES RESSOURCES LOCALES / 46





JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE / 51

COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD / 54

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES / 63

COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / 94

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 97

INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR
LES EVITER, REDUIRE OU COMPENSER / 97

MODALITES D'EVALUATION / 116

RESUME NON TECHNIQUE / 120

DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION / 118

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 121

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE / 123

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 125

MODALITES D'ÉVALUATION / 127



COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-
BRETAGNE / 9**

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE / 11

**LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE
RENNES / 12**

**LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE
ECOLOGIQUE / 20**

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 22

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins

présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° La sécurité et la salubrité publiques.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles,

la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs sont pris en compte dans le présent PLU. **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.** Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Le PLU définit un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages. Il définit un ensemble de règles précisant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

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.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE en vigueur pour la période 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La commune est intégralement comprise dans le périmètre du SDAGE. Ce dernier définit 14 orientations pour la gestion de l'eau, à savoir : repenser les aménagements de cours d'eau ; réduire la pollution par les nitrates ; réduire la pollution organique et bactériologique ; maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ; maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ; protéger la santé en protégeant la ressource en eau ; maîtriser les prélèvements d'eau ; préserver les zones humides ; préserver la biodiversité aquatique ; préserver le littoral ; préserver les têtes de bassin versant ; faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ; mettre en place des outils réglementaires et financiers ; informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU prend en compte les préconisations qui y sont fixées, et notamment :

→ **Préserver les zones humides et les cours d'eau**

Un inventaire complet des zones humides a été réalisé sur le territoire par le bureau d'études Quarta en 2016.

Le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées dans le cadre de l'inventaire. Les zones humides figurant sur le document graphique sont indiquées à titre informatif. Les zones humides, définies par les articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et création de plan d'eau y sont interdits.

La protection du réseau hydrographique est également assurée par son inclusion préférentielle dans la zone N (y compris les abords immédiats des cours d'eau).

→ **Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée**

A travers les articles 2.3.2, 2.3.4 et 3.2.3 du règlement écrit, Le PLU encourage les techniques de gestion alternative des eaux

pluviales. Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain du projet.

→ **Préserver les zones d'expansion des crues et des inondations**

Le PADD fixe comme objectif de « limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles ». Les dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques.

Le PLU prend notamment en compte l'enjeu d'inondation dû au débordement possible de la Veuvre. Les zones inondables sont reportées sur le plan de zonage et présentées dans le diagnostic.

Le règlement rappelle également les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en matière de respect de la salubrité et de la sécurité publique.

→ **Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux**

Le PLU assure la préservation de la trame verte et bleue communale et de ses continuités avec les territoires limitrophes, notamment en préservant les abords des cours d'eau par un zonage approprié.

→ **Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents**

En matière d'assainissement des eaux usées, la capacité résiduelle de la station d'épuration est d'environ 700 habitants supplémentaires. La municipalité souhaite accueillir environ 1 300 habitants d'ici 2030. Moyennant quelques aménagements d'équipements, la station est calibrée pour les 8 prochaines années. À noter que la commune a dès le début de l'année 2016 entrepris des travaux sur les réseaux existants pour améliorer le bon fonctionnement de l'équipement.

Une étude sera prochainement engagée pour déterminer le programme de travaux nécessaires à l'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration. Un emplacement réservé a été inscrit au PLU pour permettre son extension.

Afin de maîtriser le développement urbain, les zones « à urbaniser » font l'objet d'un phasage (se reporter à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation). Enfin, le PLU veille au raccord des nouvelles installations au réseau d'assainissement collectif. Si ce dernier n'est pas établi, le règlement oblige à la création d'une installation de traitement autonome des eaux usées suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE

La commune est entièrement comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine. Après enquête publique et délibération finale de la Commission Locale de l'Eau (CLE), le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le SAGE s'organise autour de 14 chapitres déclinés en 45 orientations. Parmi ces orientations, six sont principalement à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU :

→ Protéger les zones humides

Comme indiqué précédemment, le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées.

→ Connaître et préserver les cours d'eau

Le réseau hydrographique est présenté dans le diagnostic. Une carte spatialise l'ensemble des cours d'eau connus, des cours de la liste 1 du SDAGE et des réservoirs biologiques du SDAGE.

Ils sont protégés par une inclusion préférentielle dans la zone N dont la délimitation assure un large espace tampon avec les zones agricoles.

→ Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique

Parallèlement à l'élaboration du PLU, un inventaire du bocage a été réalisé en 2016/2017 de manière participative par le bureau d'études Quarta, avec des représentants du monde agricole, du bassin versant et l'association La Bouëxière Environnement. Les arbres situés dans l'espace agricole constituent une « barrière biogéochimique » permettant de freiner, de stocker et de recycler une partie des éléments lessivés ou ruisselés (nitrates, pesticides, phosphore...). En augmentant le temps de transfert de l'eau vers la rivière, les talus plantés permettent aux processus d'épuration de se mettre en place. À ce titre, les linéaires bocagers d'intérêt écologique sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, parfois au titre des EBC.

Comme précisé précédemment, le PLU assure la préservation des abords des cours d'eau par un zonage approprié.

→ Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires

Comme indiqué précédemment, le PLU encourage les techniques de gestion alternative des eaux pluviales et fixe des règles précises en matière d'assainissement des eaux usées.

→ Renforcer la prévention des inondations

Comme indiqué précédemment, le PLU intègre dans son règlement graphique les zones inondables.

Le règlement rappelle également les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en matière de respect de la salubrité et de la sécurité publique.

Le règlement écrit intègre enfin dans ses dispositions générales les règles issues du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Il rappelle l'interdiction de la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets. Les exceptions listées dans la disposition 1-2 du PGRI sont également précisées.

Le chapitre « modalités d'évaluation » comprend un indicateur de suivi sur le nombre de personnes habitant une zone inondable. Aucune habitation n'est actuellement comprise dans une zone soumise au risque d'inondation. Aucune extension envisagée n'expose de nouvelles zones habitées à ce risque.

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES

La commune adhère au Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, qui est compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Il fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace et constitue un cadre pour l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme, qui doivent être compatibles avec ses grandes orientations.

Le SCoT a deux principaux objectifs :

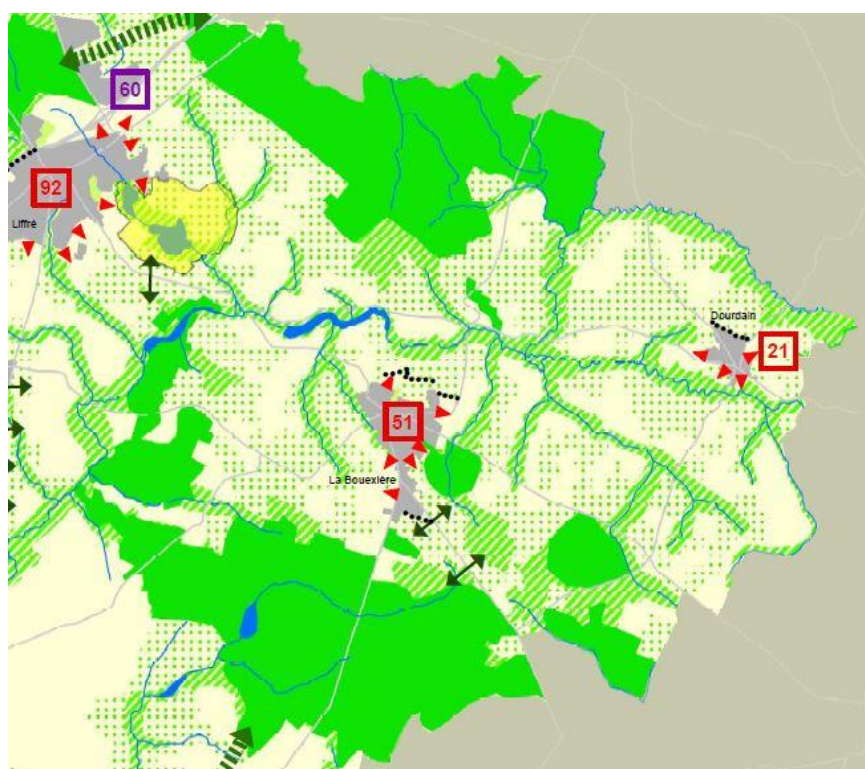
→ **Lutter contre l'étalement urbain**, en développant le concept de « ville-archipel » qui vise un développement équilibré des différents pôles de l'agglomération. S'agissant des urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, le SCoT détermine des densités minimums vers lesquelles tendre, différenciées en fonction de l'armature urbaine.

→ **Protéger l'environnement**, en identifiant les sites naturels d'intérêt et les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels. Le SCoT fixe également les directions privilégiées pour les extensions urbaines. Celles-ci doivent respecter les espaces naturels et garantir une production d'habitat compatible avec les









perspectives démographiques identifiées à l'échelle de l'agglomération.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes aborde treize thèmes. Le tableau présenté aux pages suivantes fait état de la compatibilité du PLU avec les principales dispositions du DOO.

Certaines orientations du DOO sont représentées spatialement sur la carte présentée ci-dessous que le projet d'aménagement a respecté strictement.



▼ *Extrait de la carte du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT*

-  Massif forestier et principaux boisements à préserver
-  Fond de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter
-  Perméabilité écologique à encourager
-  Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir
-  Principe de connexion écologique à assurer
-  Limites paysagères de développement à respecter (route, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)
-  Directions d'urbanisation
-  Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE

Point de compatibilité	Rapport de présentation	PADD	Règlement	OAP
<p>1/ L'organisation de l'armature urbaine</p>	<p>La Bouëxière est considérée comme pôle d'appui de secteur dans l'armature urbaine. Elle doit assurer un rôle d'équilibre et de développement en appui du pôle structurant du bassin de vie.</p>	<p>Analyse du fonctionnement de la commune à l'échelle communale et intercommunale.</p>	<p>Permettre l'augmentation de la population sur les 15 années à venir (2015-2030) / + 1 300 habitants, soit une croissance moyenne annuelle d'environ 1,8 %. Cette croissance correspond à celle des EPCI du Pays de Rennes (hors Rennes Métropole) entre 1999 et 2013 (source AUDIAR).</p>	<p>Délimitation des zones « à urbaniser » pour accueillir 1 300 nouveaux habitants.</p> <p>Définition d'une orientation d'aménagement et de programmation sur chaque site stratégique de développement urbain.</p>
<p>2 / L'organisation commerciale du territoire</p>	<p>Centre-ville : fonction commerciale de proximité confortée et développement libre en lien avec les besoins courants de la population.</p> <p>Dans la tache urbaine : développement commercial très restreint. Pour les besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des créations exceptionnelles de surfaces commerciales</p> <p>La Bouëxière ne dispose pas de ZACom.</p>	<p>Identification des activités économiques situées dans le bourg et dans le milieu rural.</p>	<p>« Poursuivre la valorisation de l'offre commerciale de proximité et permettre son développement dans le centre-bourg »</p> <p>« Permettre une évolution de l'offre commerciale de moyenne surface en adéquation avec la croissance démographique envisagée »</p>	<p>Autorisation des commerces de proximité uniquement dans le bourg (zones UA et UB).</p> <p>Dispositions réglementaires pour conforter la fonction commerciale du centre-ville (principalement le long de l'axe formé par la rue Théophile Rémond et la rue Jean Marie Pavy) : linéaires commerciaux et hauteur minimale en RDC sur certaines constructions ayant une façade sur rue, dispositions non contraignantes en matière de stationnement.</p> <p>Délimitation d'une zone AUcEa pour le transfert programmé de l'enseigne commerciale de Bouvrot. Le règlement est rédigé de façon à empêcher l'émergence d'un nouvel ensemble commercial (interdiction des commerces de proximités inférieurs à 300 m² de surface de</p> <p>La programmation de l'OAP relative à la zone AUcEa rappelle qu'aucun nouvel ensemble commercial ne pourra être créé sur ce secteur.</p> <p>Identification de nombreux cheminements doux à créer dans l'ensemble des OAP qui relie le centre-ville aux secteurs de projet.</p>

				vente – idem en zone UEa).	
3 / Les sites stratégiques d'aménagement	Douze sites stratégiques d'aménagement ont été retenus comme étant d'intérêt à l'échelle du SCoT. La Bouëxière n'est concernée par aucun de ces sites.				
4 / Les principes paysagers de la ville archipel	<p>Valoriser et maintenir des alternances ville/campagne.</p> <p>Gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entrées de ville.</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti des bourgs et villes.</p> <p>Développer une offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale.</p>	<p>Définition des principales entités paysagères et des vues sur le grand paysage.</p> <p>Qualification des espaces urbanisés et des entrées de ville.</p> <p>Présentation du patrimoine bâti.</p> <p>Présentation des critères de sélection du patrimoine bâti pouvant changer de destination en milieu rural.</p> <p>Présentation de l'inventaire du bocage.</p> <p>Présentation des atouts touristiques de la commune et des chemins de randonnées.</p>	<p>« Définir les extensions urbaines à destination d'activités dans un souci d'économie d'espace et d'insertion paysagère »</p> <p>« Améliorer l'accès au patrimoine naturel par le développement de chemin doux »</p> <p>« Développer des sentiers de randonnées à travers le bocage »</p> <p>Permettre « les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial »</p> <p>« Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains »</p> <p>« Assurer une gestion dynamique des richesses liées aux sites naturels et patrimoniaux, qui sont les principaux supports de l'activité touristique »</p> <p>Présentation des sentiers de randonnées à compléter dans la synthèse cartographique</p>	<p>Évolution des périmètres et/ou des localisations des zones d'extension urbaine pour assurer une bonne intégration paysagère des opérations futures et dans le respect des limites paysagères fixées par le SCoT.</p> <p>Interdiction des constructions d'habitation nouvelles dans le milieu rural (hormis dans le STECAL de la Débinerie)</p> <p>Inscription d'emplacements réservés pour le développement des sentiers de randonnées.</p> <p>Protection des ensembles paysagers tels que les haies et les jardins cultivés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Autorisation du changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial.</p> <p>Définition de règles pour la protection des constructions d'intérêt patrimonial (article 2.2.1 des zones agricoles).</p> <p>Protection du petit patrimoine.</p> <p>Protection des espaces de loisirs du bourg (zone NI).</p>	<p>Identification des entrées de ville à requalifier.</p> <p>Identification des alignements d'arbres et des haies à préserver et conforter.</p> <p>Mise en valeur des franges paysagères.</p> <p>Identification des cônes de vue à préserver.</p>

<p>5 / La préservation des espaces agro naturels</p>	<p>Mieux connaître l'activité agricole pour mieux la prendre en compte.</p> <p>Objectifs de continuité urbaine.</p> <p>Préserver au maximum les terres agricoles.</p> <p>Préserver les sièges d'exploitation agricoles.</p> <p>Limiter les changements de destination des bâtiments agricoles.</p> <p>Favoriser le développement des circuits courts.</p>	<p>Réalisation d'un diagnostic agricole participatif.</p> <p>Présentation des critères de sélection du patrimoine bâti pouvant changer de destination en milieu rural.</p>	<p>« Inscrire les extensions urbaines à destination d'habitat en continuité du bourg »</p> <p>« Favoriser au maximum le maintien du foncier agricole par la limitation des extensions urbaines »</p> <p>« Limiter les possibilités de création et d'extension de logements afin de ne pas nuire aux exploitations et d'éviter le mitage agricole »</p> <p>« Permettre la diversification des activités agricoles pour apporter une source de revenus complémentaires aux agriculteurs »</p>	<p>Délimitation des zones « à urbaniser » uniquement en continuité du bourg dans le strict respect des directions d'urbanisation fixées par le SCoT.</p> <p>Définition d'objectifs chiffrés de la consommation des espaces inférieurs d'environ 25 % par rapport au potentiel urbanisable fixé par le SCoT.</p> <p>Interdiction d'implantation de tiers à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles.</p> <p>Implantation de logements de fonction agricole limitée.</p> <p>Changement de destination limité aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial.</p> <p>Autorisation de constructions liées aux activités dans le prolongement de l'acte de production.</p>	
<p>6 / Biodiversité et capital environnemental</p>	<p>Préserver et conforter la grande armature écologique du Pays de Rennes : la trame verte et bleue.</p> <p>Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels.</p> <p>Préserver ou restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures.</p>	<p>Présentation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (notamment des GEN et des MNIE) : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.</p> <p>Présentation et cartographie de l'inventaire des zones humides et de l'inventaire du bocage.</p>	<p>« Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune (réseau hydrographique, réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, etc.) ... »</p> <p>« Limiter les impacts du projet sur l'eau »</p> <p>Présentation des principaux éléments de la TVB dans la synthèse cartographique.</p>	<p>Protection des noyaux de biodiversité (MNIE) par un zonage Np.</p> <p>Protection des continuités écologiques (fonds de vallée et grandes liaisons naturelles) par leur inclusion préférentielle dans la zone N ou plus rarement en zone A.</p> <p>Protection des linéaires bocagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou parfois en EBC et affichage des zones humides dans le document graphique.</p> <p>Protection des principaux boisements en EBC au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Identification des haies à préserver, conforter ou compenser.</p> <p>Affichage des zones humides dans les schémas de principes d'aménagement.</p>

<p>7 / Limiter la consommation des espaces agro-naturels</p>	<p>Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés. Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace urbanisé. Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux.</p>	<p>Analyse de la consommation des espaces agro-naturels entre 2009 et 2014. Analyse de la capacité de densification du bourg et du hameau de la Débinerie.</p>	<p>« La consommation d'espace liée à la construction de logements sera limitée à environ 22 hectares sur les 15 prochaines années, 5 hectares pour les activités économiques, 10 hectares pour les équipements situés dans le bourg et 4 hectares pour les équipements situés en dehors du bourg » « Renforcer le bourg à travers notamment le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat » « Promouvoir un développement urbain plus compact, avec comme objectif une densité qui devra tendre vers 25 logements / hectare »</p>	<p>Calibrage des zones « à urbaniser » au plus près des besoins (prise en compte de la capacité de densification et d'un rythme de changement de destination en milieu rural dans le calcul des besoins en extensions urbaines) Création de zones AUC et AUs. Autorisation des constructions d'habitation uniquement en densification pour le hameau de la Débinerie (seul hameau densifiable) Mise en place de règles favorables à la densification du tissu urbain (implantation du bâti, gabarit maximal, règle de dépassement en cas d'exemplarité énergétique ou environnementale).</p>	<p>Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Définition d'une programmation pour chaque site, avec un objectif de densité tendant vers 25 logements par hectare.</p>
<p>8 / L'optimisation des déplacements</p>	<p>Organiser l'urbanisation autour des réseaux de transports en commun. Optimiser la gestion des voiries existantes. Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes en transports en commun et modes actifs. Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux</p>	<p>Analyse des mobilités et des déplacements à l'échelle communale et supracommunale. Présentation du maillage viaire et des différents niveaux de voirie. Présentation du réseau piétonnier du bourg et des chemins de randonnées. Présentation de l'inventaire des stationnements et évaluation du taux d'occupation.</p>	<p>« Développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables, notamment les liaisons inter quartiers et celles reliant les équipements et les commerces » « Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain (hiérarchiser les voies, limiter les vitesses automobiles au sein du tissu existant, sécuriser les déplacements des voies étroites, etc.) »</p>	<p>Localisation des zones « à urbaniser » et du hameau densifiable (STECAL de La Débinerie) à proximité des arrêts du réseau de transport en commun, et de liaisons douces. Inscription d'emplacements réservés pour le développement des cheminements doux. Obligation de créer des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés en zone UL. Obligation de créer des places de stationnement en dehors des voies publiques pour</p>	<p>Affichage du parcours piéton à compléter autour du bourg. Identification de nombreux cheminements doux à créer dans l'ensemble des OAP qui relie le centre-ville aux secteurs de projet. Identification des entrées de ville à requalifier. Identification des voiries à sécuriser, notamment au niveau du pôle des équipements.</p>

	réseaux des proximités. Hiérarchiser les réseaux de voirie pour conserver la performance du transit et du trafic d'aire urbaine : rétablissement de la continuité A84 - La Bouëxière (tracé acté)		« Mettre en évidence les déplacements en transports en commun » « Améliorer les connexions de la commune aux pôles d'emploi, d'enseignement et de service, notamment par l'amélioration des liaisons entre le bourg et l'A84, le métro, et la gare de Servon-sur-Vilaine »	optimiser les espaces publics. Liaison du bourg avec l'A84 : reprise du tracé existant au PLU en vigueur (travail mené en partenariat avec la commune de Liffré)	
9 / Vers un territoire « bas carbone »	Promouvoir l'efficacité énergétique. Développer des formes urbaines et des logements moins énergivores. Produire en mobilisant les énergies renouvelables locales.	Présentation des éléments clés relatifs à la maîtrise de l'énergie.	« Réduire les émissions de gaz à effet de serre en réduisant les déplacements motorisés. » « Améliorer les performances énergétiques des futurs bâtiments » « La recherche d'autonomie énergétique se fera en utilisant autant que possible les ressources locales » « Promouvoir les formes urbaines compactes qui favorisent une architecture bioclimatique ; permettre la production des énergies renouvelables ; assurer la régulation thermique »	Idem 8/ ci-dessus Délimitation de zones à vocation économique favorables à la création d'emplois pour limiter les déplacements pendulaires. Incitation à l'exemplarité énergétique ou environnementale. Incitation à la conception, à l'implantation et à l'usage des matériaux compatibles avec le concept de développement durable. Non interdiction des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Dispositifs de protection et de gestion des bois et des haies compatibles avec l'utilisation de ces ressources pour la production d'énergie.	Incitation à l'optimisation des plans masses des opérations pour favoriser une bonne orientation du bâti sur la parcelle (intempéries, ensoleillement, utilisation des énergies renouvelables, ...).
10 / La préservation des ressources et la prévention des risques	Préserver l'accès aux ressources minérales et garantir une urbanisation économe en énergie et en eau. Prévenir les risques naturels, les risques	Présentation des éléments de connaissance clés relatifs à la ressource en eau et à la gestion des déchets. Présentation des risques et	« Limiter les impacts du projet sur l'eau ». « Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants. »	Les espaces limitrophes aux cours d'eau sont principalement classés en zone N. Inscription de règles visant à assurer la bonne gestion des eaux usées et pluviales.	

	technologiques ainsi que les risques pour la santé publique.	nuisances sur le territoire.	« Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances. »	Délimitation d'emplacements réservés pour l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie. Délimitation des zones « à urbaniser » en vue de les raccorder facilement à l'assainissement collectif. Identification des zones inondables sur le plan de zonage. Rappel des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.	
11 / L'organisation de l'offre en logements	Assurer une production de logements suffisante sur le territoire. Diversifier la production de logements sur le territoire.	Analyse du parc de logements, de l'offre existante et des besoins.	Permettre la construction de 600 logements sur les 15 années à venir, soit 40 logements par an. Au prorata de la population de chaque commune du Pays de Liffré, cela correspond à 30% du nombre minimal de constructions nouvelles que prévoit le SCoT sur le Pays de Liffré. « Proposer une offre en logement locatif social suffisante, en adéquation avec le projet de territoire du Pays de Liffré » « Offrir suffisamment de foncier constructible pour éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier »	Définition d'un projet à l'horizon 2030 pour pouvoir engager une politique foncière sur le long terme. Délimitation d'environ 20 hectares de zones « à urbaniser » à vocation d'habitat. Obligation pour toute opération d'au moins 20 logements de produire au minimum 20% de logements sociaux (accession sociale ou locatif social).	Définition d'une programmation pour chaque site : nombre de logements à produire, dont pourcentage de logements sociaux.
12 / Le développement des activités économiques	Organiser une offre de foncier d'activités adaptée aux besoins. Permettre l'émergence de	Identification des activités situées dans le bourg et dans le milieu rural. Etat des lieux du potentiel	« Conforter et densifier les zones d'activités existantes (en particulier Bellevue) et accompagner le développement économique par l'aménagement de	Création des zones UEa et UEb qui affirment la vocation économique des zones d'activités existantes (aucun logement autorisé). Délimitation d'une nouvelle zone	Identification de la nouvelle zone d'activités sur l'OAP « Grande Fontaine » et définition d'invariants pour assurer son insertion dans le

	sites d'activités dédiés aux loisirs.	d'accueil des zones d'activités.	nouvelles zones d'activités » « Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain pour développer l'emploi » « Permettre le maintien des activités sur l'ensemble du territoire, notamment des artisans en milieu rural »	d'activités économiques de 2,7 hectares au sud du bourg (zone AUcEb). Autorisation d'implantation d'activités économiques compatibles avec un quartier d'habitation dans le tissu urbain du bourg. Délimitation de secteurs Ae (STECAL) pour permettre l'évolution des activités non agricoles situées en zone A.	projet d'aménagement d'ensemble.
13 / Le développement des équipements et grands projets d'infrastructure	Favoriser la création de nouveaux pôles d'équipements et de services dans les tissus urbains existants.	Diagnostic des équipements et des services existants.	« Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune » « Développer de nouveaux équipements tournés vers le social, culturelle, touristique et de services »	Délimitation des zones « à urbaniser » à proximité du pôle d'équipements de la commune. Délimitation de zones AUcL à proximité du pôle d'équipements. Délimitation d'une zone AUcLc pour la création d'un cimetière paysager. Délimitation d'emplacements réservés pour l'extension de la station d'épuration, de la déchetterie et pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Création de STECAL sur le centre de formation Rey-Leroux et sur le centre médical Rey Leroux.	Définition d'une OAP sur le secteur d'équipements.

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

La mise en place de la trame verte et bleue a été identifiée comme une mesure prioritaire au titre des lois 1 et 2 du Grenelle de l'Environnement. Elle consiste à « maintenir » les continuités écologiques encore fonctionnelles sur l'ensemble du territoire, voire à en restaurer ou à en créer de nouvelles lorsque cela s'avère nécessaire.

La loi dite Grenelle II précise les niveaux et les outils de cette politique publique, et notamment la réalisation d'un Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), qui constitue le document de référence de la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est opposable aux documents d'urbanisme dans un rapport de « prise en compte ». Il s'agit de construire un projet de territoire intégrant les continuités écologiques :

- En prenant en compte les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE et en les précisant au niveau local ;
- En s'intéressant aux enjeux de continuités propres au territoire concerné, ainsi qu'à celles des territoires adjacents.

La commune appartient au grand ensemble de perméabilité intitulé

« De la Rance au Coglais et de Dol-de-Bretagne à la forêt de Chevré ».

La trame du SRCE présente une connexion des milieux naturels très bonne sur la partie sud de la commune et de bonne à très bonne le long des principaux cours d'eau. Plusieurs réservoirs régionaux de biodiversité sont répertoriés : il s'agit notamment du massif forestier de Chevré, de l'étang de Chevré, du bois de Ménouvel et du bois de Villeray. Cette trame se rapproche très fortement de celle présentée dans le SCoT.

Le PLU répond aux objectifs de préservation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels et des cours d'eau. Il envisage la mise en place d'un projet conjuguant sobriété foncière (le scénario haut de développement est basé sur une réduction de la consommation foncière d'environ 35 % par rapport à la période 2009-2014) et prise en compte de la trame verte et bleue.

Les réservoirs régionaux de biodiversité présents sur la commune font l'objet d'un classement préférentiel en zone naturelle (N) et régulièrement en zone naturelle protégée strictement (Np). Ces réservoirs de biodiversité correspondent largement aux Milieux Naturels d'Intérêt Environnemental (MNIE) définis par le SCoT.

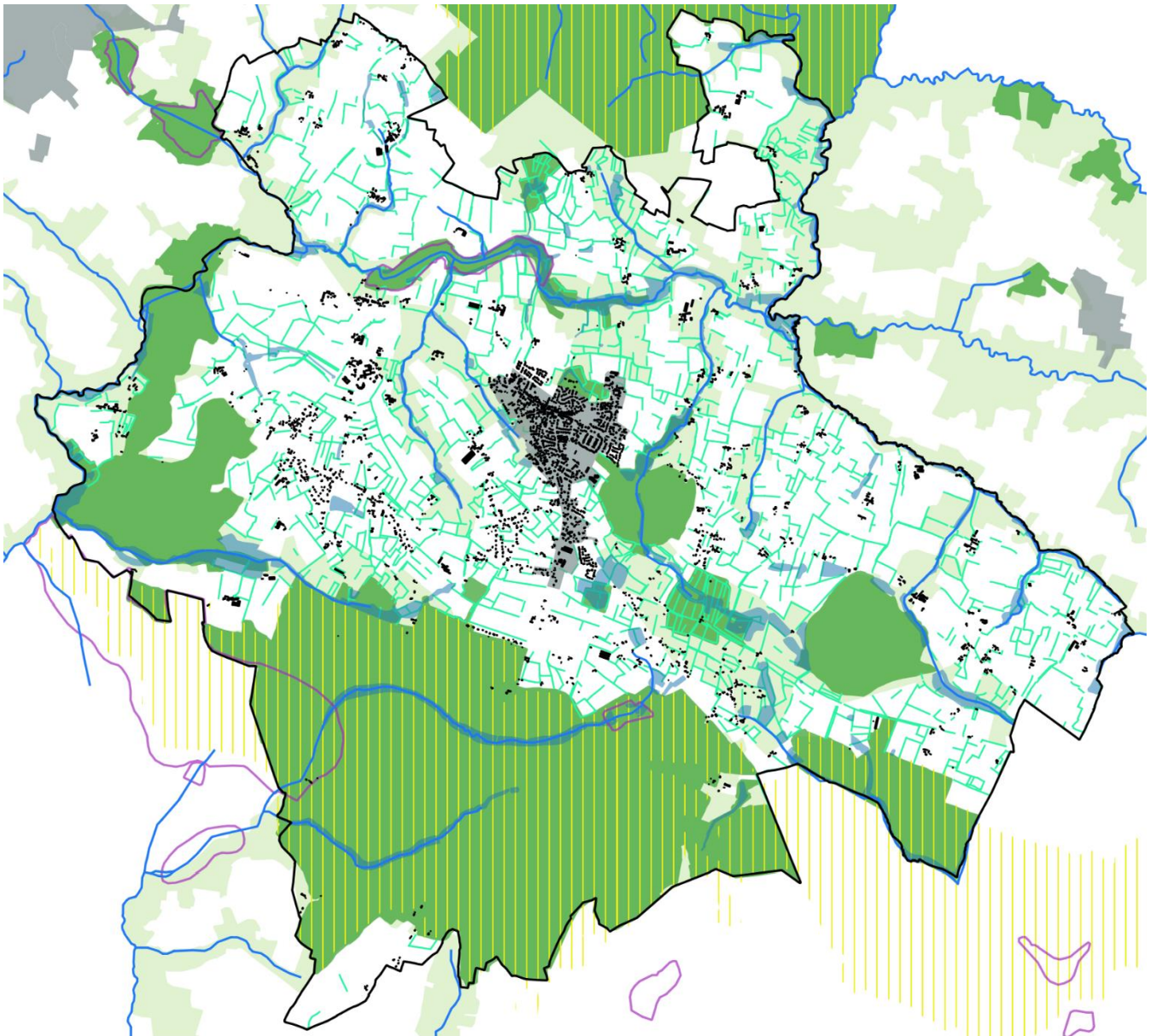
Les corridors écologiques assurent des connexions entre des

réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. À ce titre, les espaces limitrophes des cours d'eau indiqués au SRCE sont classés en zone naturelle. De plus, la trame des zones humides qui se superpose en grande partie à celles des cours d'eau, renforce la protection des corridors « cours d'eau » au titre de la loi sur l'eau.

Des dispositions ont également été prises pour promouvoir une bonne gestion des haies qui assurent le maintien et la création de réseaux cohérents et fonctionnels. Les milieux boisés inclus dans la cartographie du SRCE ont été protégés au titre des espaces boisés classés (EBC) en vue d'être maintenus sur le territoire.

-  Limite communale
-  Tache urbaine
-  Cours d'eau
-  Grands ensembles naturels
-  ZNIEFF de Type 2
-  ZNIEFF de Type 1
-  MNIE
-  Linéaires bocagers
-  Zones humides

▼ **Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle communale**

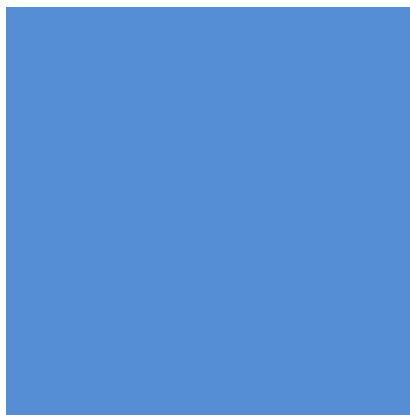


LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

Le Conseil Général d'Ille et Vilaine a adopté en 2014 un « Plan Climat Énergie Territorial ». Aujourd'hui, les principales sources d'émissions de GES dans le département sont l'agriculture (37%), les transports (28%) et le logement résidentiel et tertiaire (23%). Directement ou indirectement, les collectivités peuvent agir pour réduire ces émissions.

Le PLU prend en compte les enjeux visés par ce document, en veillant notamment à :

- ➔ Augmenter les densités, ce qui indirectement conduit à limiter les dépenses énergétiques (moindre étalement urbain) ;
- ➔ Favoriser les déplacements doux, par la création de cheminements dans les zones urbaines et par la préservation des sentiers de randonnée ;
- ➔ Autoriser les systèmes de production d'énergies renouvelables.



CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 24

ORIENTATION N°1 : ENTRE VILLE ET CAMPAGNE - GARDER L'ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE / 37

ORIENTATION N°2 : UNE VILLE ATTRACTIVE - CONTRIBUER AU DYNAMISME DU PAYS DE LIFFRÉ ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN / 42

ORIENTATION N°3 : UNE VILLE ACTIVE - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN PRENANT APPUI SUR LES RESSOURCES LOCALES / 46

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Il définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme (PLU), 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.

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

1. LE PROJET DE TERRITOIRE

La commune entend placer son développement autour des exigences du développement durable. Le PADD est articulé autour de plusieurs orientations issues des ambitions de la municipalité, répondant aux enjeux territoriaux et à la législation en vigueur.

Dans cette perspective, les orientations générales d'aménagement engagées à l'échelle de la commune visent un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à long terme l'équilibre social, l'efficience économique et la protection de l'environnement.

Face aux enjeux de limitation de l'étalement urbain, l'objectif est de maîtriser l'urbanisation en favorisant la densification des tissus existants. Le développement à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg et du hameau de la Débinerie a ainsi été favorisé dans la définition du projet communal : évolution du règlement des zones urbaines pour une meilleure optimisation du parcellaire en zone U, prise en compte du potentiel en dents creuses et des possibles divisions parcellaires permettant de calibrer au plus près les besoins en surface en extension, élaboration d'OAP sur les principaux secteurs mutables...

La préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue sont également des enjeux essentiels de l'aménagement du territoire. La sauvegarde des milieux naturels est effectuée par une mise à jour des espaces identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, par la classification en espaces boisés classés des principaux réservoirs de biodiversité et par la clarification des délimitations des zones naturelles.

Par ailleurs, la sauvegarde du patrimoine bâti est assurée par la définition d'éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Concernant les transports, les futurs secteurs d'urbanisation se situent à proximité des arrêts de bus existants ce qui tend à favoriser l'utilisation des transports en commun. Les déplacements à pied ou à vélo sont également incités, par une amélioration des continuités piétonnes et cycles entre les quartiers d'habitation et les pôles d'équipements et de services.

La démarche suivie

Le diagnostic territorial a mis en évidence les évolutions et les tendances du territoire, ses forces et faiblesses, ses atouts et handicaps, ses menaces et potentialités et son rôle dans un système territorial plus vaste, celui de la Communauté de communes du Pays de Liffré et celui du Pays de Rennes. Il a permis d'identifier les enjeux de développement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

Le diagnostic a été confronté à des scénarios prospectifs, imaginant la commune à l'horizon 2025-2030. Ces scénarios ont été construits techniquement sur la base d'hypothèses crédibles, présentées et discutées lors de plusieurs sessions de travail avec les élus et les services de l'intercommunalité.

Ces scénarios prospectifs ont joué un rôle important de mise en perspective des enjeux. Ils ont permis de préciser ce qui pouvait être considéré comme des invariants d'un côté, des horizons plus incertains et des variables adaptables de l'autre. Ils ont eu également pour vertu d'esquisser des futurs possibles, dont les conditions de réalisation différentes, imposaient de faire des choix et de hiérarchiser des priorités.

À partir des décisions de la municipalité suite à l'analyse des différents scénarios, des invariants ont été définis. Ces dispositions

communales constituent le socle du PADD qui fait l'objet d'une présentation détaillée dans la suite de ce chapitre.

Les perspectives d'évolution de la population

Le projet de territoire repose sur un élément essentiel : la définition des objectifs de développement démographique de la commune.

Les élus ont déterminé un objectif de croissance démographique à l'horizon 2030 à partir :

- De la croissance moyenne annuelle de la population observée sur la commune, sur l'EPCI et sur les EPCI voisins.
- Du potentiel de développement de la commune, notamment au regard des infrastructures structurantes en cours de création : déploiement de la 2ème ligne de métro jusqu'à Cesson-Sévigné, création du pôle d'échange multimodal à Liffré, construction d'un nouveau lycée à Liffré en 2019.
- Des objectifs de production annuelle minimale de logements sur la Communauté de communes du Pays de Liffré fixés par le SCoT et de son rôle de pôle d'appui de secteur.

La population communale connaît une augmentation continue depuis les années 70. La croissance moyenne annuelle observée sur la période 2008-2015 est de 1,65 %, avec une forte accélération sur la période récente (croissance moyenne annuelle de 2,6 % sur la période 2012-2015). Afin de

répondre aux ambitions d'accueil fixées dans le SCoT, le PLU de La Bouëxière doit permettre la poursuite de la croissance démographique.

Les élus souhaitent inscrire le développement de la commune dans le prolongement de la tendance passée, tout en prenant en compte son fort potentiel d'attractivité qui sera certainement accentué par la création des nouvelles infrastructures sur le territoire intercommunal. **Un objectif de croissance moyenne annuelle de 1,8 % a été retenu.** À noter qu'il s'agit de la croissance moyenne annuelle observée sur la période 1999-2013 à l'échelle des EPCI du Pays de Rennes (hors Rennes Métropole, source : AUDIAR).

Dans le cadre de la définition de leur projet de territoire, **les élus souhaitent accueillir 1 300 nouveaux habitants en 15 ans, pour atteindre une population d'environ 5 600 habitants en 2030.**



2. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENT

Le scénario démographique retenu détermine les besoins induits en constructions neuves. La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet, dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population est appelé « point mort ». En dessous du seuil du « point mort », la commune perd de la population.

Quatre phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements : la variation du parc de résidences secondaires ; la variation du parc de logements

vacants ; le desserrement des ménages ; le renouvellement du parc de logements.

Le calcul du « point mort » de la construction a été établi sur la période 2007-2012. Sur cette période la construction de près de 18 logements neufs par an était nécessaire pour maintenir la population à son niveau de 2007. Sur la période 2004-2014, la production annuelle a été d'environ 20 logements : seuls 2 logements sur 20 permettaient de faire augmenter le niveau de population.

Afin de réaliser une estimation possible des besoins en constructions neuves pour maintenir le niveau de la population à l'horizon 2030,

chaque phénomène a été étudié afin de dégager les tendances au regard des orientations fixées dans le PADD et des tendances observées au cours de la dernière décennie.

➔ **Une réduction de moitié des besoins en construction pour compenser les démolitions et les restructurations du parc existant.**

La commune est caractérisée par une part importante de logements anciens qui ne sont plus adaptés aux normes de confort moderne. Cela explique le besoin en renouvellement important observé sur la période 2007-2012. Sur cette période 11 logements par an ont été créés pour permettre le renouvellement du parc de

logements. Le renouvellement du parc étant désormais bien avancé, ce phénomène devrait peu à peu s'atténuer. D'autant que la commune engage une politique volontariste en matière de renouvellement urbain, en témoigne le projet situé sur la Place de l'Europe.

Il est ainsi anticipé une baisse de moitié du besoin en constructions nouvelles pour compenser les démolitions et les restructurations du parc existant.

→ Une stabilisation du nombre de personnes par ménage

La construction de logements doit être suffisante pour assumer les nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale comme à l'échelle communale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse (2,9 personnes par ménage en 1990, contre 2,6 en 2013). Ce phénomène implique donc une construction de logements toujours plus importante pour maintenir la population au niveau actuel.

Depuis les années 2000 et la mise en place d'une politique favorable à l'accueil de jeunes ménages, le nombre moyen d'occupants par résidence s'est globalement stabilisé. Le rajeunissement de la population observé ces dernières années témoigne de l'attractivité de la commune pour ce public.

Le projet d'aménagement de la commune vise à offrir une gamme suffisamment large de logements pour satisfaire les attentes des nouveaux arrivants, et notamment l'accueil des familles et jeunes ménages.

Cela devrait avoir pour conséquence de maintenir un nombre d'occupants par résidence relativement élevé sur la commune.

→ Une baisse significative du nombre de logements devenant vacants

Le taux de vacance dans le parc de logements est évalué à 8,4 % en 2013. Entre 2007 et 2012, 6 logements par an sont devenus vacants. Il s'agit là encore d'un phénomène caractéristique d'un parc de logements relativement ancien. La capacité de la commune à agir sur ce parc privé est très réduite, d'autant plus qu'il est largement implanté dans le milieu rural. Toutefois, à travers la politique de renouvellement urbain engagée dans le bourg, le projet d'aménagement de la commune pourrait permettre une réduction légère de la part des logements vacants dans le futur.

Il est fait l'hypothèse que le taux de vacance baisse à environ 7 % d'ici 2030. Pour atteindre cet objectif, le maximum de logements devenant vacants par an doit être de 1,5.

→ Une stabilisation de l'évolution de la part des résidences secondaires dans le parc de logements

La part des résidences secondaires est marginale sur la commune et son évolution n'induit pas d'effet significatif sur la structure du parc de logements. Au vu du rôle résidentiel que joue la commune à l'échelle du bassin de vie, il est fait l'hypothèse que la part des résidences secondaires restera globalement stable.

→ Bilan

Afin de répondre à l'ambition de la commune d'accueillir 1 300 habitants supplémentaires d'ici 2030, **le PLU est calibré de manière à permettre la construction de 600 logements, dont 100 logements pour le maintien de la population et 500 logements pour l'accueil d'une population nouvelle (calcul effectué sur la base de 2,6 personnes par ménage).**

LE POINT MORT : RECAPITULATIF DE L'ANALYSE PROSPECTIVE

Le point mort mesure la production de logements nécessaire à la stabilité démographique. Il permet de mesurer les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

Au regard des tendances estimées sur la période 2015-2030, il est envisagé que :

- ❖ 5 logements par an seraient à produire pour compenser les démolitions et restructuration du parc existant
- ❖ 0 logement par an serait absorbé par le desserrement des ménages
- ❖ 1,5 logements par an deviendraient des résidences secondaires ou des logements vacants

Dans cette hypothèse, le point mort serait égal à 6,5 logements / an, c'est-à-dire qu'il faudrait construire 6,5 logements par an sur la période 2015-2030 pour maintenir la population (contre 18 entre 2007 et 2012).

3. LA MISE EN PERSPECTIVE AU REGARD DE LA RÉCEPTIVITÉ DU TERRITOIRE

La stratégie d'aménagement est basée sur la volonté de promouvoir un développement ayant un impact minimal sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Le scénario prend en compte :

- ➔ Le potentiel de comblement des dents creuses et des divisions parcellaires dans le bourg et le hameau de la Débinerie. Les lots libres des opérations en cours sont également comptabilisés dans ce calcul.
- ➔ Un rythme de changement de destination du patrimoine bâti situé en milieu rural équivalent à celui observé lors de la dernière décennie.
- ➔ Le potentiel des zones « à urbaniser » à vocation principale d'habitat, calculé sur la base de la densité minimale fixée par le SCoT.

La densification de l'enveloppe urbaine passe notamment par la construction de parcelles dispersées au sein du tissu urbain. **Le potentiel de développement en densification a été évalué à 80 logements dans le bourg** (18 divisions parcellaires, 29 dents creuses, 26 en cœur d'îlot et 8 lots libres), **et 25 logements dans le village de la Débinerie** (8 divisions parcellaires, 5 dents creuses, 12 en

cœur d'îlot). À noter que les élus ont rencontré une grande partie des habitants concernés, ce qui a permis de sensibiliser certains d'entre eux. La commune a également fait l'acquisition d'un secteur de densification stratégique sur le secteur de « Grande Fontaine ».

115 bâtiments ont été identifiés dans le milieu rural comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Au vu des tendances sur la dernière décennie, **il est estimé qu'environ 2 changements de destination seront réalisés par an sur la commune, soit 30 logements sur la durée de vie du PLU.**

Afin de calibrer au plus près la superficie des espaces ouverts à l'urbanisation vis-à-vis de l'estimation des besoins en logement, **une densité nette moyenne de 25 logements à l'hectare a été retenue pour les futurs quartiers d'habitation.** Cette densité correspond à celle fixée dans le SCoT du Pays de Rennes. Cela revient à augmenter sensiblement la densité moyenne dans les quartiers d'habitation (une densité brute moyenne comprise entre 13 logements par hectare et 18 logements par hectare est observée sur les dernières opérations). Ainsi, en vue de respecter la stratégie affichée en matière de limitation de la consommation des espaces, la commune s'engage à porter un effort significatif sur la densité des futures opérations

d'aménagement, à optimiser au maximum les potentiels existants au sein des enveloppes urbaines et à permettre la rénovation du bâti existant en secteur rural. **Les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat ont été évalués à 20,5 hectares pour la construction de 465 logements.** Au final, 20,18 hectares ont été classés dans le PLU. Cela correspond à une densité brute d'environ 23 logements par hectare.

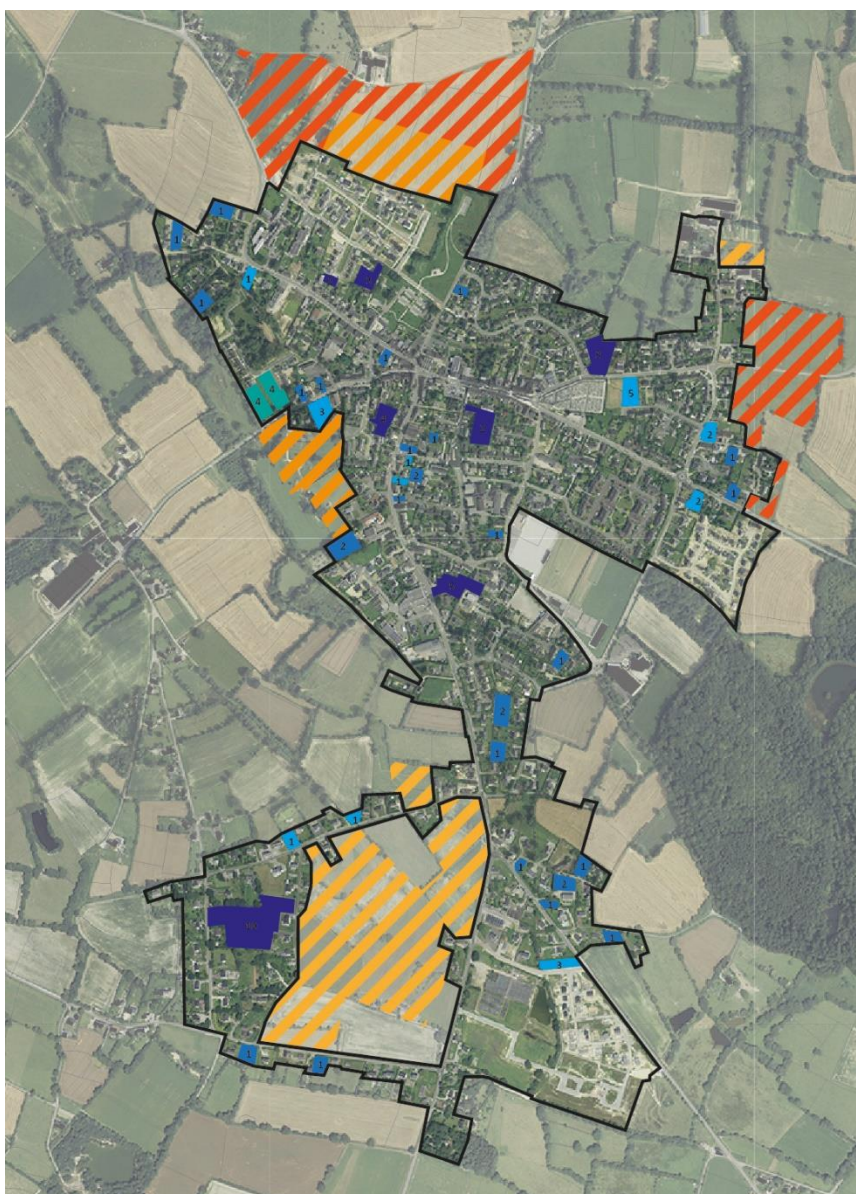
Le projet prévoit une réduction des zones « à urbaniser » à vocation d'habitat d'environ 45 % par rapport au PLU en vigueur (36,08 hectares). À noter que 22 hectares de zones « à urbaniser » à vocation d'habitat sont actuellement disponibles.

En cumulant le potentiel de densification des dents creuses et des divisions parcellaires (105 logements), des changements de destination (30 logements) et des zones à urbaniser (environ 465 logements), le projet est calibré pour la construction d'environ 600 logements nouveaux sur la période 2015-2030.

- Division parcellaire ●
- Dent creuse ●
- Cœur d'îlot ●
- Lots libres ●

- Zone AU à vocation d'habitat supprimée ▨
- Zone AU à vocation d'habitat maintenue ▨
- Zone AU à vocation d'habitat créée ▨

▣ **La réceptivité du bourg et de La Débinerie pour le développement de l'habitat**



4. LE CHOIX DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT RETENU

Suite à l'élaboration du diagnostic et à la définition des orientations retenues pour le développement de la commune, un parti pris d'aménagement a été défini. **Dans la poursuite de la tendance passée, il s'agit d'abord de conforter la place prépondérante du bourg dans le développement de la commune.** Ainsi, environ 90 % des constructions nouvelles d'habitation se feront au niveau du bourg.

Ce parti pris d'aménagement permet d'envisager une réponse cohérente à de nombreux enjeux liés à un développement durable du territoire. Il s'agit notamment de poursuivre la préservation des espaces naturels et agricoles, de maintenir un paysage de qualité et de développer une structure basée sur les principes de proximité (compacité du tissu urbain, modes doux, etc.).

Les secteurs ont été localisés de manière à conforter le caractère compact du bourg (renforcement des pôles d'équipements, de services et de commerces) et à limiter l'impact sur les paysages, l'agriculture et l'environnement. Dans ce cadre, la localisation des zones « à urbaniser » a fortement évolué par rapport au PLU en vigueur.

Deux secteurs en extension ont été largement réduits au nord et à

l'est du bourg (cf. carte ci-avant). Il s'agit de terres présentant une valeur agro-économique élevée (une partie est également cultivée en agriculture biologique) et leur urbanisation engendrerait un impact important sur les paysages du fait de la topographie des sites et de leur localisation en entrée de ville.

Un secteur « à urbaniser » a été maintenu en l'état dans le projet de PLU sur le site de Paul Féval. Un projet existe sur le site depuis plusieurs années. Il pourrait être mis en œuvre dans les années à venir.

Afin d'atteindre l'objectif de 600 logements à construire, **un nouveau site « à urbaniser » a été délimité au sud du bourg : le secteur « Grande Fontaine ».** Il présente plusieurs avantages :

→ Il est localisé au cœur d'un secteur caractérisé par une urbanisation linéaire qui a peu à peu rejoint des corps de ferme. L'urbanisation de ce secteur s'est faite sans réflexion d'ensemble, ce qui a généré un paysage peu lisible et peu cohérent. De plus, cette urbanisation linéaire, s'étirant le long d'axes circulés, ne favorise pas les liens de ces secteurs avec le reste du bourg. **Le projet d'ensemble envisagé sur le secteur permettra de restructurer cette partie du bourg et de reconnecter avec le reste du tissu urbain.**

→ Sa localisation au cœur d'un tissu d'ores et déjà existant et l'absence de relief **limiteront toute sensation d'étalement urbain et réduiront d'autant les impacts sur le grand paysage.**

→ **Les terres agricoles concernées présentent une valeur moins élevée** que celle des deux zones « à urbaniser » réduites dans le projet de PLU. Une large partie du site sert actuellement aux pâturages.

→ **Il est facilement raccordable** au centre-ville, au secteur d'équipements, au futur site d'implantation de l'enseigne commerciale de Bouvrot et au réseau des transports en commun.

→ **Il fait l'objet d'une démarche d'acquisition par la municipalité**, en association avec la SAFER.

Par ailleurs, le PADD définit comme orientation d'« offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg ». Dans ce cadre, le projet de PLU **classe le hameau de La Débinerie en secteur densifiable** (secteur classé en zone Nh au PLU en vigueur). Ce hameau constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL). Son potentiel de développement est limité : environ 25 logements sont envisagés sur le secteur. À noter que ce hameau est raccordé au bourg par voie douce et qu'il est

desservi par les transports en commun (3 arrêts, plus des dessertes par les bus scolaires). La création du STECAL est justifiée par l'intérêt d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune. Ce STECAL participe également à la prise en compte des enjeux de préservation de l'environnement, des paysages et de l'agriculture en limitant les besoins en extension urbaine au niveau du bourg et en permettant la densification d'un secteur présentant un intérêt paysager relativement faible.

Scénario « au fil de l'eau » (2008 – 2015)	Projet de PLU
Démographie : 5 500 habitants en 2030	Démographie : 5 600 habitants en 2030
Logements construits : 560 logements 450 en extension, 80 en densification spontanée ou en projet de renouvellement, 30 changements de destination	Logements construits : 600 logements 465 en extension, 105 en densification spontanée ou en projet de renouvellement, 30 changements de destination
Hectares consommés par l'habitat (en extension urbaine) : Environ 30 hectares	Hectares consommés par l'habitat (en extension urbaine) : Environ 20 hectares
Densité brute moyenne des opérations d'ensemble : 15 logements par hectare	Densité brute moyenne des opérations d'ensemble : 23 logements par hectare
% du développement hors bourg (changement de destination) : 5,5 %	% du développement hors bourg (changement de destination et densification du hameau de la Débinerie) : 9 %
Impact sur les paysages : élevé, notamment en entrée de bourg nord et est	Impact sur les paysages : modéré, réduction des sensations d'étalement dans le grand paysage
Impact sur l'environnement : aucun périmètre de protection environnementale impacté	Impact sur l'environnement : aucun périmètre de protection environnementale impacté
Impact sur l'agriculture : élevé, notamment par la consommation de terres cultivées en agriculture biologique	Impact sur l'agriculture : modéré, une consommation de terres essentiellement utilisées en pâturage
Impact sur l'équilibre du bourg (compacité, accessibilité aux équipements, services et commerces) : bon équilibre	Impact sur l'équilibre du bourg (compacité, accessibilité aux équipements, services et commerces) : bon équilibre

► **Comparaison du scénario « au fil de l'eau » et du scénario retenu en matière de développement de l'habitat**

5. EVALUATION COMPAREE DES SCENARIOS ENVISAGES

→ Les scénarios démographiques

L'objet du présent chapitre est de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des scénarios démographiques envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Les données présentées dans la comparaison des scénarios sont à évaluer avec précaution puisque calculées sur la base d'estimations et de moyennes (impliquant une marge d'erreur). IL ne s'agit donc pas de prédire avec exactitude les effets mais de dessiner les tendances que l'on peut attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales,

trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique des différents scénarios présentés à la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle.

Les comparaisons proposées s'appuient sur une population estimée à 4 300 habitants en 2015.

Scénario « au fil de l'eau » : <i>+1,65 % de croissance moyenne annuelle</i>	Scénario retenu « SCoT » : <i>+1,8 % de croissance moyenne annuelle</i>	Scénario « projet de territoire » : <i>+2,15 % de croissance moyenne annuelle</i>
Démographie : 5 500 habitants en 2030 (2 115 ménages), soit +1 200 habitants	Démographie : 5 600 habitants en 2030 (2 150 ménages), soit +1 300 habitants	Démographie : 5 900 habitants en 2030 (2 270 ménages), soit +1 600 habitants
Logements construits : + 560 logements 450 en extension (30 hectares consommés) , 80 en densification spontanée ou en projet de renouvellement, 30 changements de destination	Logements construits : + 600 logements 465 en extension (20 hectares consommés) , 105 en densification spontanée ou en projet de renouvellement, 30 changements de destination	Logements construits : + 730 logements 595 en extension (26 hectares consommés) , 105 en densification spontanée ou en projet de renouvellement, 30 changements de destination
Transport (36 % des ménages ayant 1 voiture et 58 % au moins 2 voitures) : minimum de 1 987 véhicules motorisés en 2030, soit + 496 véhicules supplémentaires minimum	Transport (36 % des ménages ayant 1 voiture et 58 % au moins 2 voitures) : minimum de 2 201 véhicules motorisés en 2030, soit + 530 véhicules supplémentaires minimum	Transport (36 % des ménages ayant 1 voiture et 58 % au moins 2 voitures) : minimum de 2 133 véhicules motorisés en 2030, soit + 642 véhicules supplémentaires minimum
Emissions estimées de CO2 liées aux véhicules des ménages (base de calcul : 17 000 km parcourus par véhicule en moyenne, émission moyenne de 223 g de CO2/km) : 2 054 tonnes équivalent carbone émises par an, soit + 513 tonnes équivalent carbone émises par an	Emissions estimées de CO2 liées aux véhicules des ménages (base de calcul : 17 000 km parcourus par véhicule en moyenne, émission moyenne de 223 g de CO2/km) : 2 089 tonnes équivalent carbone émises par an, soit + 548 tonnes équivalent carbone émises par an	Emissions estimées de CO2 liées aux véhicules des ménages (base de calcul : 17 000 km parcourus par véhicule en moyenne, émission moyenne de 223 g de CO2/km) : 2 205 tonnes équivalent carbone émises par an, soit + 664 tonnes équivalent carbone émises par an

Scénario « au fil de l'eau » : <i>+1,65 % de croissance moyenne annuelle</i>	Scénario retenu « SCoT » : +1,8 <i>% de croissance moyenne annuelle</i>	Scénario « projet de territoire » : <i>+2,15 % de croissance moyenne annuelle</i>
Eau potable (sur la base d'une consommation de 96L/jour/habitant) : 528 m3/jour, soit + 115 m3/jour	Eau potable (sur la base d'une consommation de 96L/jour/habitant) : 537 m3/jour, soit + 124 m3/jour	Eau potable (sur la base d'une consommation de 96L/jour/habitant) : 566 m3/jour, soit + 153 m3/jour
Déchets (sur la base d'une production de 350 kg de déchet/an/habitant) : 1 925 000 kg/an, soit + 420 000 kg/an	Déchets (sur la base d'une production de 350 kg de déchet/an/habitant) : 1 960 000 kg/an, soit + 455 000 kg/an	Déchets (sur la base d'une production de 350 kg de déchet/an/habitant) : 2 065 000 kg/an, soit + 560 000 kg/an

La ville s'est positionnée en faveur du scénario médian, qui permet d'impulser une dynamique ambitieuse de la croissance démographique, en cohérence avec le SCoT. Comme présenté ci-dessus, ce choix entraînera inévitablement des incidences sur l'environnement du territoire. L'analyse comparée des scénarios montre que les enjeux environnementaux doivent faire l'objet d'une vigilance accrue dans les années à venir.

→ Les scénarios spatialisés

Trois scénarios ont été étudiés : la poursuite du projet initial (PLU en vigueur) (scénario A), la redéfinition des zones « à urbaniser » (scénario B), la possibilité de rendre densifiable un hameau à vocation d'habitat.

Scénario A : PLU en vigueur	Scénario B : redéfinition des zones AU	Scénario C : redéfinition des zones AU + STECAL
Impact sur les paysages : élevé, notamment en entrée de bourg nord et est.	Impact sur les paysages : moyen, impact en entrée nord du bourg réduit et suppression de la zone d'extension en entrée est.	Impact sur les paysages : modéré, réduction des sensations d'étalement dans le grand paysage. La densification du STECAL (intérêt paysager réduit, aucune extension possible) se substitue au maintien de l'extension est du bourg.
Impact sur l'environnement : aucun périmètre de protection environnementale impacté.	Impact sur l'environnement : aucun périmètre de protection environnementale impacté.	Impact sur l'environnement : aucun périmètre de protection environnementale impacté.
Impact sur l'agriculture : élevé, notamment par la consommation de terres cultivées en agriculture biologique.	Impact sur l'agriculture : réduction de l'impact par la protection des terres cultivées en agriculture biologique, urbanisation de terrains présentant une valeur agroéconomique plus faible.	Impact sur l'agriculture : La densification du STECAL permet de réduire l'impact sur des terres cultivées (environ 1 hectare).
Impact sur l'équilibre du bourg (compacité, accessibilité aux équipements, services et commerces) : bon équilibre (5% des habitations nouvelles prévues hors bourg).	Impact sur l'équilibre du bourg (compacité, accessibilité aux équipements, services et commerces) : bon équilibre (5% des habitations nouvelles prévues hors bourg) Une meilleure maîtrise de l'urbanisation par un processus d'acquisition foncière de la part de la commune, en association avec la SAFER.	Impact sur l'équilibre du bourg (compacité, accessibilité aux équipements, services et commerces) : équilibre correct (9% des habitations nouvelles prévues hors du bourg).

6. LES OUTILS AU SERVICE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2008. L'objectif de ce nouveau PLU réside notamment dans l'intégration des principes du Grenelle 2, de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. Il s'agit également de mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes.

Le règlement graphique et le règlement écrit sont modifiés afin de les simplifier et de les adapter aux nouveaux enjeux, notamment celui de la réduction de la consommation des espaces et de la densification du tissu urbain existant. À noter qu'une délibération a été prise en janvier 2017 pour intégrer le contenu modernisé du PLU. Le projet de PLU a également été l'occasion de mettre à jour le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs clefs de développement de la commune.

Sur la base des enjeux mis en exergue et rappelés précédemment, les élus ont défini un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour les quinze années à venir. Les orientations du PADD débattues le 13 septembre 2016 en conseil municipal, sont les suivantes :

1. Entre ville et campagne : garder l'équilibre entre le développement urbain et le maintien du cadre de vie

2. Une ville attractive : contribuer au dynamisme du Pays de Liffré et organiser le développement urbain

3. Une ville active : mettre en place les conditions favorables au développement économique en prenant appui sur les ressources locales.

Suite à ce débat, certains éléments ont été précisés dans le PADD.

Dans le chapitre « Maintenir les activités économiques existantes et favoriser leur développement », deux compléments ont été apportés (en italique ci-dessous) :

→ Permettre une évolution de l'offre commerciale de moyenne surface en adéquation avec la croissance démographique envisagée. *À ce titre le transfert de l'enseigne commerciale implantée à Bouvrot sera envisagé. Afin de ne pas concurrencer les commerces et les services de proximité du centre-bourg, aucun nouvel ensemble commercial ne pourra être envisagé dans le cadre de ce transfert.*

→ Accompagner le développement des nouvelles formes de travail (télétravail, coworking, freelance...).

ORIENTATION N°1 : ENTRE VILLE ET CAMPAGNE - GARDER L'ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE

1. LES ENJEUX

La Bouëxière bénéficie d'un environnement physique et biologique de qualité. La trame verte et bleue de la commune représente un potentiel écologique à préserver. La volonté de la commune est de révéler aux habitants et aux visiteurs la richesse de son patrimoine naturel encore préservé et de mettre en scène la nature dans son projet d'aménagement. Le patrimoine bâti situé dans le milieu rural joue également un rôle important dans la qualité du cadre de vie de la commune. Permettre la réhabilitation de ce patrimoine est un enjeu important pour la commune.

Les activités touristiques et de loisirs font partie intégrante du patrimoine de la commune et des traditions locales. Il s'agit de les maintenir dans une démarche respectueuse de l'environnement, afin d'assurer la préservation de la biodiversité et des paysages.

Le développement de la commune pose la question du rapport entretenu entre le développement urbain et les problématiques écologiques. La qualité du cadre de vie est directement liée à la

préservation et à la valorisation des espaces naturels, à l'économie des ressources et à la prévention des risques naturels et des nuisances.

Les espaces publics et les espaces verts sont perçus comme des éléments constitutifs du paysage urbain. Dans cette démarche, l'aspect paysager de la composition urbaine compte autant que l'aspect fonctionnel. L'aménagement urbain constitue un enjeu prioritaire pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Dans les communes périurbaines, les transports et l'habitat constituent généralement les deux principaux leviers pour relever les défis du climat et de l'énergie.

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune (réseau hydrographique, réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, etc.) ...

La commune dispose d'espaces naturels riches du point de vue de la biodiversité et des habitats qu'ils proposent. On recense notamment des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), neuf Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), des zones humides, un maillage bocager dense, etc. Ces espaces sont autant d'éléments qui constituent la trame verte et bleue du territoire.

Le Plan local d'urbanisme, à travers le PADD et la traduction réglementaire qui en est faite, vise à préserver et valoriser ces éléments sensibles d'un point de vue paysager et environnemental.

Les grandes liaisons naturelles et les vallées humides ont été préservées par un zonage N réglementant strictement les constructions autorisées et, les MNIE par un zonage Np interdisant toutes les constructions, installations, aménagements et travaux autres que ceux liés à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces.

En outre, les principales continuités et les espaces boisés de

qualité et d'intérêt (paysager, écologique, hydraulique...) sont identifiés aux documents graphiques et des prescriptions particulières sont édictées afin d'en assurer la préservation. Outre le classement des bois en espaces boisés classés, le PLU préserve les haies repérées en tant qu'éléments de paysage à préserver (définis au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ou parfois au titre des espaces boisés classés.

... tout en facilitant leur accessibilité, notamment par mode doux

Le PADD affirme la nécessité de maintenir et d'améliorer les aménagements participant à la découverte du territoire. Le maillage piétonnier doit s'articuler et se connecter aux grandes continuités paysagères et écologiques, dont l'aménagement doit permettre une fréquentation respectueuse des écosystèmes biologiques qui s'y déploient.

La municipalité souhaite inscrire la protection de son environnement dans le cadre d'une gestion dynamique. Afin de favoriser l'accès pour tous à ces espaces de qualité, le règlement prévoit que les aménagements légers nécessaires à la gestion du public soient autorisés au sein des MNIE (zone Np). La carte de synthèse du PADD présente les tronçons du réseau des sentiers piétonniers à compléter. Plusieurs emplacements réservés ont été

définis pour mettre en œuvre cette orientation.

Valoriser le patrimoine bâti

La commune souhaite valoriser et protéger son patrimoine bâti situé en milieu rural. Un recensement général du patrimoine pouvant changer de destination a ainsi été réalisé au sein du milieu rural. Le règlement permet sa réhabilitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine, en respectant notamment la composition des façades et les éléments architecturaux significatifs de qualité. Cette valorisation ne doit pas nuire à l'activité agricole (respect des périmètres de réciprocité).

Par ailleurs, le règlement écrit interdit le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains

Les choix de réduire significativement les zones « à urbaniser », de resserrer les liens entre quartiers, de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle, de mettre en valeur les lisières et les franges paysagères entre les espaces urbanisés, les espaces agricoles et les espaces naturels, traduisent la volonté d'améliorer la qualité des tissus urbains.

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des conditions qui permettront une meilleure considération de l'implantation du bâti sur la parcelle, ainsi qu'une plus grande convivialité à l'échelle du quartier par la création d'espaces publics structurants. Les OAP fixent également des principes permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de l'ensemble du tissu urbain : continuité viaire, espaces verts à préserver ou à aménager, frange végétale ou urbaine, haies à préserver, conforter ou compenser, cônes de vue à préserver, etc.

La protection des espaces naturels situés à proximité immédiate du bourg et la protection des principaux linéaires bocagers repérés à proximité du bourg permettront de limiter fortement l'impact visuel des nouvelles constructions depuis le milieu rural.

De plus, le règlement du PLU permet d'envisager des densités adaptées au tissu urbain existant. À noter que la zone UA, qui correspond au centre urbain traditionnel, a été élargie pour affirmer le caractère urbain du centre-ville.

Limiter les impacts du projet sur l'eau

L'eau est un élément dominant du paysage. Comme précisé dans le chapitre « compatibilité avec les documents supra-communaux »,

les cours d'eau sont protégés par un espace tampon classé en zone N dans le règlement. Les zones humides figurent sur le règlement graphique. La grande majorité de ces dernières est intégrée au sein de la zone N. La protection de l'ensemble des linéaires bocagers permet également de limiter les transferts de phosphore, de nitrates, de pesticides... vers le réseau hydrographique.

Par ailleurs, afin de mieux traiter les enjeux de ruissellement de l'eau sur la commune, le règlement priorise le traitement des eaux à la parcelle (article 2.3.4 du règlement). Le règlement prévoit que l'aménagement des espaces non-bâti soit conçu pour limiter l'imperméabilisation des sols (article 2.3.2 du règlement). L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Enfin, le règlement précise que tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

À noter que la commune a engagé la réalisation d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances

La commune est soumise à plusieurs types de risques et de nuisances, notamment

d'inondation due au débordement de la Veuve. Le PADD vise à minimiser l'exposition des populations face à ces risques et nuisances en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés et en améliorant l'information préventive. Le facteur d'exposition a donc été pris en compte dans la définition des secteurs constructibles.

La gestion des risques est également prise en compte par le rappel, sur le plan de zonage et dans le diagnostic, des zones inondables. Il est également rappelé dans les dispositions générales du règlement que l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et sécurité publique est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Le règlement écrit intègre enfin dans ses dispositions générales les règles issues du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Par ailleurs, les cartes des risques fournies par les services de l'État figurent en annexe du projet de PLU.

Relever les défis de la modération de la consommation des espaces

La volonté d'optimisation du tissu existant est clairement affichée. L'urbanisation se fera prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. La réduction importante du périmètre des zones « à urbaniser » situées au nord et à l'est du bourg (cf. chapitre « Choix retenus pour

établir le projet de territoire ») et leur substitution par la création d'une nouvelle zone « à urbaniser » au cœur du tissu urbain existant sur le site « Grande Fontaine » traduit cet objectif. Le PLU a ainsi reclassé en zone agricole environ 16 hectares de zones « à urbaniser » en raison de leurs intérêts agricoles et paysagers.

En réponse à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, le PADD fixe les objectifs chiffrés suivants en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

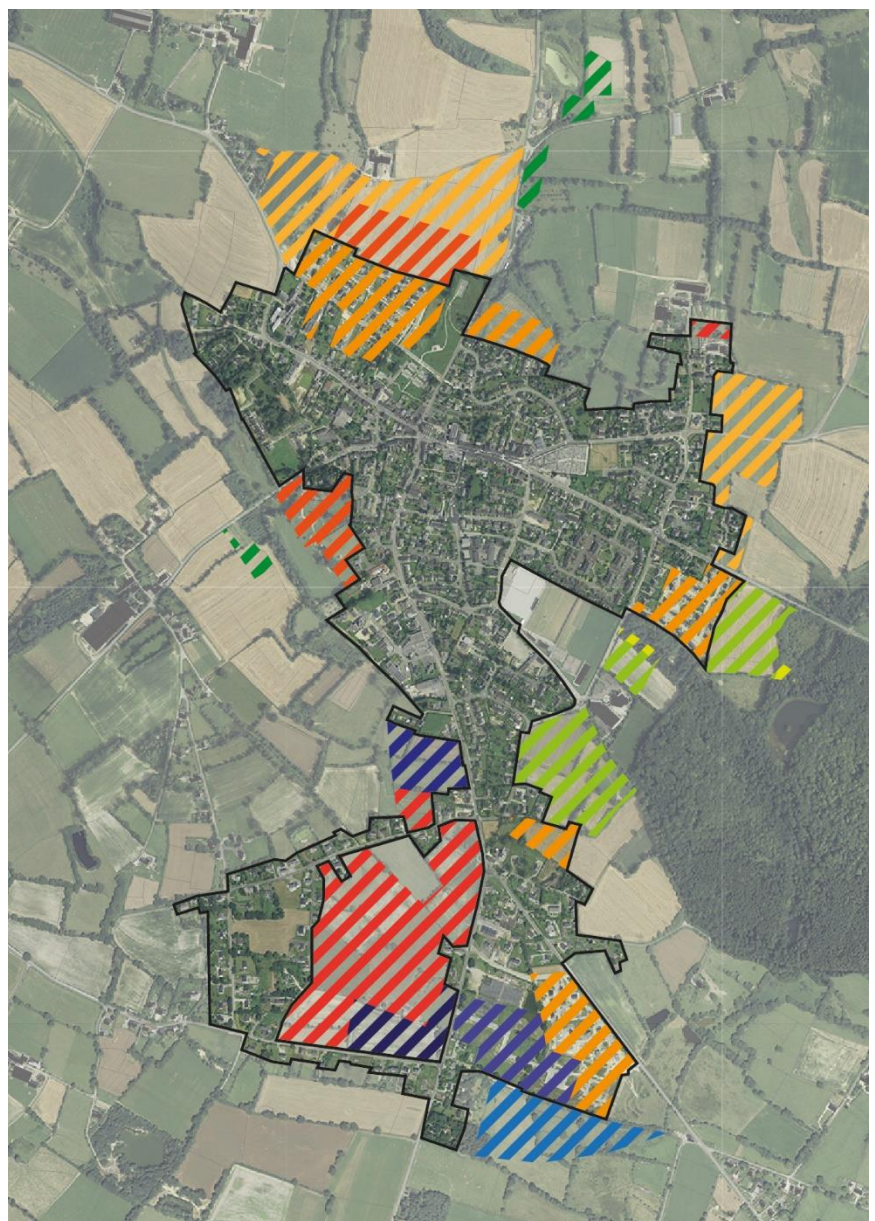
- ➔ 22 hectares pour l'habitat, pour un potentiel d'environ 465 logements (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire ») : cela correspond à une réduction de la consommation liée à l'habitat, principal consommateur d'espace, d'environ 30 % par rapport au scénario au « fil de l'eau » (période 2008-2015) tout en construisant légèrement plus de logements ; et à une réduction d'environ 45 % des espaces classés en zone AU à vocation d'habitat par rapport au PLU en vigueur.
- ➔ 5 hectares pour les activités économiques : cela correspond à une baisse de près de 60 % de la consommation par

rapport à la période 2009-2014. Il est précisé qu'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques d'environ 4,7 hectares a été supprimée au sud du bourg pour des raisons d'impact sur l'agriculture et sur les paysages.

→ 10 hectares pour les équipements situés dans le bourg : sur la période 2009-2014, 1,8 hectare a été consommé pour la création d'équipements, soit 5,4 hectares sur 15 ans. Le projet de PLU envisage donc une augmentation d'environ 50 % de la consommation des espaces pour la création d'équipements. Hormis le site destiné à accueillir les gens du voyage et les extensions envisagées de la station d'épuration et de la déchetterie, les zones retenues étaient d'ores et déjà classées en zones constructibles au PLU en vigueur. À noter que deux secteurs ont été légèrement réduits pour prendre en compte les enjeux environnementaux existants (superposition avec des MNIE). Le maintien de ces zones dans le projet de PLU s'explique par la volonté des élus d'accompagner le développement urbain par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la

commune. Plusieurs besoins ont été déterminés : aire de

- Zone à vocation d'habitat supprimée dans le projet
- Zone à vocation d'habitat consommée depuis 2009
- Zone à vocation d'habitat maintenue dans le projet
- Zone à vocation d'habitat créée
- Zone à vocation économique supprimée dans le projet
- Zone à vocation économique consommée depuis 2009
- Zone à vocation économique maintenue dans le projet
- Zone à vocation économique créée
- Zone à vocation d'équipement supprimée dans le projet
- Zone à vocation d'équipement maintenue dans le projet
- Zone à vocation d'équipement créée



▼ Évolutions des zones urbanisables à l'échelle du bourg

camping-car, salle à vocation culturelle, cimetière paysager, etc.

→ 4 hectares pour les équipements situés en dehors du bourg (centre médical Rey Leroux, centre de formation de Bonnerie) : ces équipements sont d'importants fournisseurs d'emploi sur la commune. Il est donc souhaité permettre leur maintien sur le territoire et le cas échéant pouvoir répondre favorablement à des projets d'extension. Ces secteurs étaient d'ores et déjà classés en zone constructible dans le PLU en vigueur. Ils ont été réduits et adaptés aux besoins exprimés par les acteurs concernés.

Les orientations du projet visent à freiner de manière significative la consommation des espaces agricoles et naturels. Au total, le scénario haut de développement est basé sur une consommation maximale de 41 hectares (le projet de PLU finalisé classe 36 hectares de zone en extension, dont 20,2 ha pour l'habitat, 4,7 ha pour les activités économiques et 11,1 ha pour les équipements), soit une consommation moyenne annuelle en extension urbaine de 2,6 hectares par an sur 15 ans (contre une consommation réelle de 4,24 hectares observée sur la période 2009-2014). Il est rappelé que le SCoT fixe un potentiel urbanisable communal maximum de 51 en hectares.

Par ailleurs, le projet cherche à éviter le mitage du milieu rural. Au sein de ces espaces, seul le patrimoine bâti peut faire l'objet d'un changement de destination et les habitations l'objet d'une extension mesurée.

Relever les défis du climat et de l'énergie

La commune soutient les démarches exemplaires en matière de performance énergétique des constructions (article 2.2.3 du règlement). Le lexique définit le principe d'exemplarité énergétique et environnementale sur la base suivante : conception bioclimatique de la construction, performance thermique, utilisation d'énergies renouvelables, utilisation de matériaux renouvelables, récupération des eaux pluviales.

La ville apportera sa contribution à la lutte contre le réchauffement climatique en favorisant l'efficacité énergétique des équipements publics. Dans les opérations de réhabilitation, la nécessité de réaliser des économies d'énergie est prise en compte en facilitant l'isolation des bâtiments par l'extérieur (article 2.1.1.1 du règlement)

L'intégration des besoins de stationnement liés aux cycles à proximité des équipements publics et de la sécurisation des parcours pour les modes doux témoignent également de la volonté de la

municipalité de relever les défis du climat et de l'énergie.

Consciente du rôle épurateur de la végétation pour la qualité de l'air et de son rôle dans la régulation thermique, les élus entendent d'une part valoriser la trame verte, et d'autre part, encourager le verdissement des espaces non bâtis. Les poumons verts permettant une aération des quartiers sont protégés par un zonage « NI ».

Le choix des végétaux n'étant pas sans incidence, le choix des essences locales est encouragé (cf. annexe du règlement).

Enfin, les dispositifs de protection et de gestion des bois et des haies sont compatibles avec l'utilisation de ces ressources pour la production d'énergie et sont favorables au renouvellement de ces ressources.

ORIENTATION N°2 : UNE VILLE ATTRACTIVE - CONTRIBUER AU DYNAMISME DU PAYS DE LIFFRÉ ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

1. LES ENJEUX

Le solde migratoire dans la dynamique communale s'est légèrement réduit au début des années 2000. Les données récentes témoignent d'un nouveau cycle démographique lié à un solde migratoire en hausse. Le contexte supra communal participe à l'attractivité de la commune (ouverture d'un lycée à Liffré, arrivée de la 2^{ème} ligne de métro à Cesson-Sévigné, création d'un pôle d'échange multimodal à Liffré). Ce contexte permettra certainement d'assurer un développement endogène relativement élevé dans les années à venir.

Le projet de la municipalité a pour objectif de maintenir cette dynamique tout en maintenant la qualité de vie sur la commune. Cet objectif passe notamment par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune.

La dominante pavillonnaire et familiale du parc est très marquée. Toutefois, malgré la difficulté de développer une offre alternative, la commune cherche à diversifier progressivement son parc de logements. L'enjeu est de permettre l'accueil de tous par la

création d'une offre en logements adaptée. Il s'agira de travailler à la fois sur la promotion de nouvelles formes urbaines pour les opérations à venir et sur une diversification des statuts des logements.

Le projet d'ensemble doit également répondre aux principes de la proximité et de l'accessibilité des équipements, des services et des commerces à l'ensemble des habitants de la commune. La localisation des nouveaux secteurs d'habitation est donc déterminante afin d'optimiser l'utilisation des équipements et services existants en permettant notamment des accès directs et sécurisés pour les piétons et les cycles. L'accès doit également être facilité depuis le milieu rural et les communes voisines.

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Maîtriser la progression démographique

Le projet prévoit de maintenir une dynamique démographique positive sur les 15 prochaines années (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire »). Il s'agit d'assurer le rôle de pôle d'appui de secteur de la commune, conformément au SCoT du Pays de Rennes.

Il est estimé que la construction de 600 logements nouveaux sera nécessaire pour atteindre l'objectif fixé, soit 40 logements par an. En prenant en compte le « point mort », la population de la commune pourrait atteindre 5 600 habitants en 2030. Cela correspond à l'accueil de 1 300 nouveaux habitants (avec une taille des ménages estimée à 2,6). Les choix retenus dans le PADD répondent à ces objectifs quantitatifs.

Favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée

Afin de permettre la diversité des parcours résidentiels, le projet fixe des orientations en faveur des ménages ayant le plus de difficulté pour s'installer ou rester sur la commune. La municipalité souhaite maintenir les efforts entrepris en ce sens au cours des dernières années.

Pour atteindre cet objectif, plusieurs actions sont envisagées par le projet :

- Construire 90 % des logements à proximité des services et équipements qui constituent un élément favorable au bien-être des habitants.
- Programmer 20 % de logements sociaux (accession ou locatif social) pour toute opération d'au moins 20 logements.
- Calibrer le PLU à long terme (horizon 2030) de manière à permettre la mise en place d'une politique de maîtrise foncière pour éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et limiter la dépendance aux initiatives privées qui entraîne une production en dents de scie.

Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

Conforter l'urbanisation au sein et en extension d'un périmètre aggloméré cohérent

En privilégiant une urbanisation concentrée dans le bourg (à hauteur de 90 %), la municipalité souhaite minimiser l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages et proscrire toute nouvelle forme de mitage du territoire. L'ensemble des extensions urbaines se situe au niveau du bourg.

Le PLU fixe plusieurs orientations visant à privilégier le renforcement du bourg dont :

- La limitation très stricte des constructions dans le milieu rural.
- L'évolution des périmètres des secteurs d'extension urbaine, de manière à limiter toute sensation d'étalement urbain dans le grand paysage (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire »).

Ce projet de PLU apparaît également plus vertueux que celui de 2008 (état zéro) puisqu'il présente des objectifs de densités plus élevés que ce qui s'est fait jusque-là (25 logements / ha, au lieu des 15 en moyennes sur les secteurs d'extension), ainsi qu'un nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation moindre par rapport à 2008 (41 hectares en extension au lieu de 58.24 hectares).

Compléter le tissu existant

Les enveloppes urbaines du bourg et du hameau de La Débinerie ont fait l'objet d'une analyse de la capacité de densification. Elle a révélé une capacité d'environ 105 logements, soit 17,5 % du potentiel à vocation d'habitat du projet de PLU. Il s'agit en grande partie de divisions parcellaires ou dents creuses de faibles superficies sur lesquelles la municipalité a peu de moyen pour agir. Il est rappelé toutefois que les élus ont rencontré une grande partie des habitants concernés, ce qui a

permis de sensibiliser certains d'entre eux. La commune a également fait l'acquisition d'un secteur de densification stratégique sur le secteur de « Grande Fontaine ».

Le PLU fixe plusieurs orientations visant à favoriser la densification du tissu existant :

- L'élargissement de la zone UA, zone permettant une densité supérieure à la zone UB.
- L'évolution du règlement qui favorise une densité plus élevée dans les secteurs urbains.
- L'identification des secteurs urbains stratégiques de renouvellement, qui font l'objet d'un affichage dans les orientations générales d'aménagement du bourg.

Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg

Le hameau de La Débinerie dispose d'un potentiel de densification d'environ 25 logements. Sa capacité limitée à accueillir des constructions nouvelles (environ 4 % du potentiel à vocation d'habitat du projet de PLU) renforce le caractère exceptionnel de ce STECAL. La densification du secteur est autorisée par division parcellaire et par comblement des dents creuses.

Cet objectif est motivé par la volonté de favoriser l'arrivée d'une population attirée par la qualité de

vie et le caractère rural du territoire mais aussi par le souhait de limiter la consommation des espaces. En effet, la densification de ce hameau équivaut à la consommation d'1 hectare de terre agricole en extension du bourg.

D'autres facteurs ont favorisé ce choix : un nombre d'habitations relativement important, un impact paysager, environnemental et agricole réduit et une desserte par les transports en commun et des chemins doux, notamment en direction du bourg.

Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants

Les évolutions de l'urbanisation envisagées, principalement en densification ou en extension du bourg permettent d'envisager l'optimisation du réseau électrique et de gaz.

Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés

Les orientations d'aménagement et de programmation favorisent le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture en intégrant systématiquement une réflexion sur le principe de liaisons douces afin que ce mode de déplacement soit favorisé au sein des quartiers et entre les quartiers.

La cohérence d'ensemble du projet d'aménagement passe également

par la création d'une boucle piétonne à l'échelle du bourg (présentée dans le PADD et reprise dans les OAP). Elle permettra à terme une bonne articulation des nouveaux secteurs d'habitations avec les pôles d'équipements, de services et de commerces existants.

Par ailleurs, des dispositions sont prises pour améliorer et compléter les connexions entre le bourg et le milieu rural. Comme indiqué précédemment, la carte de synthèse du PADD présente les tronçons à compléter et plusieurs emplacements réservés ont été définis pour mettre en œuvre cette orientation, notamment en direction des équipements Rey Leroux et de la Bonnerie, des principaux sites touristiques et du hameau de la Débinerie.

Le règlement intègre l'exigence de réaliser des stationnements pour les cycles à l'entrée des équipements d'intérêt collectif et de services publics en zone UL. L'article 2.4 du règlement du PLU entend mieux tenir compte du taux de motorisation des ménages. L'obligation de créer un nombre minimum de places de stationnement en dehors des voies publiques permettra d'optimiser et de sécuriser les espaces publics. Cette disposition permet d'envisager une meilleure hiérarchisation du réseau de voirie en fonction de leur usage.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentent

les principales portions de voiries à sécuriser, notamment à proximité des équipements sportifs et en entrée de ville.

Concernant les transports en commun, les futurs secteurs d'urbanisation ont été localisés à proximité des arrêts de bus. Comme indiqué précédemment, le hameau de la Débinerie est également desservi par le réseau Illenoo.

En compatibilité avec le SCoT, le PADD affiche la volonté de la municipalité de rétablir la liaison entre le bourg et l'A84. Il s'agit d'accroître l'attractivité de La Bouëxière et de sécuriser le parcours actuel particulièrement accidentogène. Cette intention vise également à soulager une partie du trafic en provenance de Liffré et à renforcer celui déjà important de la RD27. La révision du PLU est l'occasion pour les élus de réaffirmer cet objectif. À ce titre, le tracé de la liaison envisagée en 2007 est reporté sur le plan de zonage (il est précisé que le contournement sud envisagé dans le PLU en vigueur n'est quant à lui pas repris). Par cet affichage, le PLU vise essentiellement à ne pas bloquer un tel projet dans le futur s'il venait à être considéré d'intérêt général. Des réflexions sont en cours avec la commune de Liffré et les différents partenaires associés au projet. Le tracé définitif du projet devra faire l'objet d'une nouvelle étude d'impact, et le PLU éventuellement d'une mise en compatibilité.

Il est précisé qu'une enquête publique a été menée en 2007 sur cette liaison. Elle donne un avis défavorable à la déclaration d'utilité publique de la partie du projet située à Liffré, mais est sans objection sur celle située à La Bouëxière.

Remarque : dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, une analyse spécifique de l'impact potentiel de ce projet sur l'environnement est proposée dans la suite du document.

Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune

La commune développe depuis plusieurs années une politique soutenue en matière d'équipements de proximité, en fonction des besoins de la population et de ses évolutions. Dans cette optique, le confortement des équipements existants constitue un des objectifs de la politique municipale.

Cela nécessite de garder à l'esprit le principe de la proximité et de l'accessibilité des équipements à l'ensemble des Bouëxiérais. La structuration du réseau d'équipements et de services s'inscrivant dans un maillage adapté est donc indispensable. La localisation des secteurs qui accueilleront dans le futur de nouveaux équipements à proximité du pôle d'équipements existants

(équipements scolaires et sportifs) répond notamment à cette orientation. Les trois secteurs situés à l'ouest du bourg ont notamment vocation à accueillir une aire de camping-car, une salle à vocation culturelle et un cimetière paysager.

Un site facilement raccordable au bourg a été délimité à l'ouest du bourg pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Enfin, concernant la station d'épuration, une étude sera prochainement engagée pour déterminer le programme de travaux nécessaire à l'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration. Un emplacement réservé a été inscrit au PLU pour permettre son extension.

ORIENTATION N°3 : UNE VILLE ACTIVE - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN PRENANT APPUI SUR LES RESSOURCES LOCALES

1. LES ENJEUX

Le positionnement de la commune comme pôle d'appui de secteur lui confère un rôle à jouer en matière de développement économique. Il est rappelé que seules les communes de La Bouëxière et de Liffré ont connu une croissance de l'emploi entre 2007 et 2012 sur le Pays de Liffré.

Le renforcement de l'attractivité de la commune participera au développement de l'activité économique locale, se traduira par la création de nouveaux emplois et consolidera sa position dans l'armature urbaine. La municipalité se donne comme objectif de poursuivre la dynamique de création d'emplois des dernières années.

En matière d'activités et d'emplois, l'enjeu pour La Bouëxière est de jouer la complémentarité avec les autres secteurs de l'intercommunalité. Cette ambition se traduit par la volonté de conserver sur le territoire une densité d'activités répondant à des besoins diversifiés d'emplois et de services. Cela passe notamment par le maintien d'emplois artisanaux, par la poursuite du

développement des emplois tertiaires et des fonctions commerciales et par le développement de nouveaux domaines comme les services aux entreprises ou le tourisme d'affaires. En termes de services commerciaux, la commune vise essentiellement à répondre aux besoins quotidiens de sa population et des actifs qu'elle accueille.

L'analyse du développement économique du territoire met en évidence trois niveaux d'enjeu :

- Un enjeu de mixité : la mixité entre activités, habitat et services, est souhaitée pour ce qu'elle apporte en termes d'animation, de services de proximité et d'optimisation des équipements publics.
- Un enjeu d'insertion urbaine des sites spécialisés : la spécialisation des sites dédiés à certaines activités, qui est légitime du point de vue des activités accueillies, nécessitent une réflexion en matière d'insertion urbaine (gestion de l'interface), de qualité paysagère et de prise en compte des nuisances par rapport aux quartiers d'habitations.
- Enfin un enjeu de maintien de l'animation commerciale du centre-ville qui repose sur le principe de la complémentarité entre l'enseigne commerciale de Bouvrot et le commerce de centre-ville.

En matière d'activité agricole, le diagnostic réaffirme son rôle important dans l'économie locale et dans le maintien d'un paysage de qualité. L'enjeu principal du PLU est de pérenniser les conditions permettant de maintenir, voire développer l'agriculture.

Les atouts touristiques de la commune (patrimoine bâti, environnement et paysages de grande qualité, chemins de randonnées, d'équitation, de VTT) laissent entrevoir des opportunités de développement. L'offre en hébergements est diversifiée mais reste limitée. Malgré des atouts importants, le potentiel semble sous exploité, notamment concernant le tourisme d'affaires.

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique

La question agricole est essentielle à La Bouëxière. Le PLU vise à la protection des espaces agricoles et des sièges d'exploitation. Au total, environ 2 330 hectares sont classés en zone agricole (hors STECAL), soit près de 50 % du territoire.

Des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la pérennité des bâtiments d'exploitation en activités, puisque les extensions autorisées des habitations ne peuvent pas réduire les interdistances inférieures à 100 mètres avec ces bâtiments. Le patrimoine bâti repéré dans le milieu rural pouvant changer de destination est situé à une distance supérieure à 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

Pour permettre des compléments de revenus aux agriculteurs, ces derniers pourront développer en zone agricole des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation, etc.).

Prévoir l'extension des capacités d'accueil des entreprises

Les zones d'activités de Bouvrot et de Bellevue arrivant à maturité, la commune à souhaiter mettre en application deux orientations : conforter et densifier les zones d'activités existantes (en particulier Bellevue) et accompagner le développement économique par l'aménagement de nouvelles zones d'activités.

Les zones économiques existantes (zones UE) permettent de préserver un foncier dédié aux activités. Les règles de gabarit bâti et d'implantation autorisent la construction de bâtiments adaptés aux exigences économiques.

Les zones « UE » peuvent accueillir une pluralité d'activités participant à la vie économique. Les sous-secteurs permettent de spécialiser les usages de ces zones :

- ➔ UEa, destiné prioritairement à l'accueil des activités de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » (les commerces inférieurs à 300 m² de surface de vente y sont interdits).
- ➔ UEb, autorisant l'accueil d'activités de la sous-destination « Industriel », et où est interdit tout type de commerce.

Afin d'affirmer la vocation économique de ces zones, le règlement y interdit la construction de tous nouveaux logements.

Deux secteurs « à urbaniser » ont été délimités dans le projet :

- ➔ AUcEa, destiné à accueillir le transfert de l'enseigne commerciale de Bouvrot. Le règlement et l'OAP définie sur ce site empêchent la création de tout nouvel ensemble commercial.
- ➔ AUcEb, situé face à la zone d'activités de Bellevue et notamment destiné à accueillir des activités de la sous-destination « Industriel ». Cette zone d'environ 2,7 hectares remplace une zone de 4,7 hectares supprimée au sud du bourg pour des raisons d'impact sur l'agriculture et sur les paysages. Une OAP a été définie sur le site pour assurer sa bonne insertion avec le tissu urbain limitrophe.

Maintenir les activités économiques existantes et favoriser leur développement







Le PADD affirme la nécessité de mettre en valeur l'offre commerciale de proximité du centre-bourg. Diverses dispositions sont prises pour atteindre cet objectif, notamment la mise en valeur des espaces publics et la définition de dispositions favorables au développement du commerce le long de l'axe formé par la rue rue Théophile Rémond et la rue Jean Marie Pavy (linéaires commerciaux, hauteur minimale en RDC sur certaines constructions ayant une façade sur rue, règle de stationnement non contraignante).

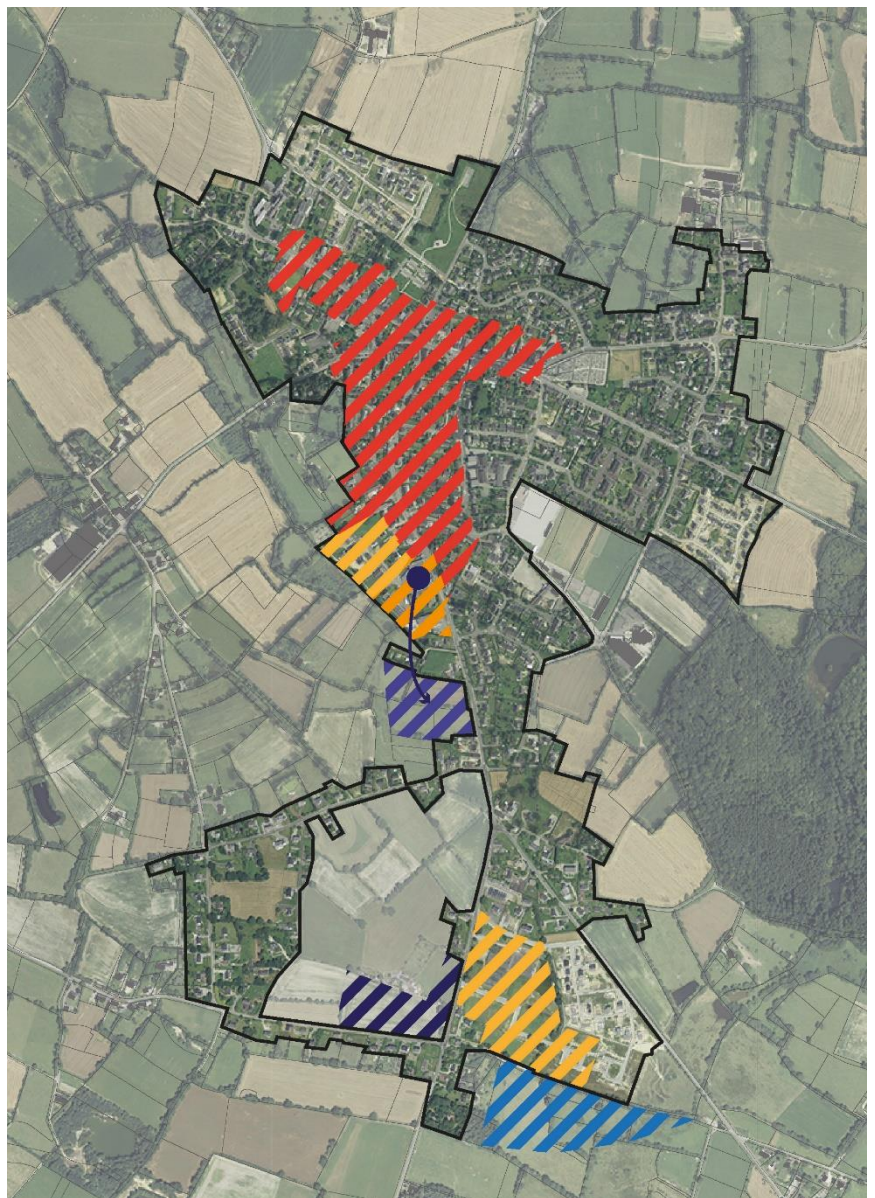
Comme expliqué dans le paragraphe précédent, si le transfert et le développement de l'enseigne commerciale de Bouvrot est envisagé, des dispositions réglementaires sont prises afin de ne pas concurrencer les commerces de proximité du centre-ville.

Le règlement des zones à vocation d'habitat (UA et UB) permet la construction de commerces, bureaux, services et activités non nuisantes afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et d'améliorer le cadre de vie des habitants. L'OAP thématique « Aménagement – Diversité commerciale » précise les dispositions du règlement écrit.

Un travail d'inventaire des activités économiques a été réalisé afin de dégager les enjeux et besoins des entreprises présentes sur l'ensemble du territoire. Parmi ces activités, certaines sont présentes dans le milieu rural et pourraient nécessiter des extensions futures de leur bâtiment en cas de développement de leur activité.

À ce titre, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été définis dans le PLU et inscrits dans le plan de zonage en zone « Ae ». Leur vocation économique est affirmée en permettant les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes.

- Zone UA : dispositions réglementaires en faveur des commerces de proximité 
- Zone UEa : destination « Artisanat et commerce de détail » 
- Zone UEb : destination « Industrie » 
- Zone AUcEa : transfert de l'enseigne commerciale de Bouvrot 
- Zone AUcEb : extension des capacités d'accueil de la destination « Industrie » 
- Suppression d'une zone à vocation économique (impacts agricole et paysager) 



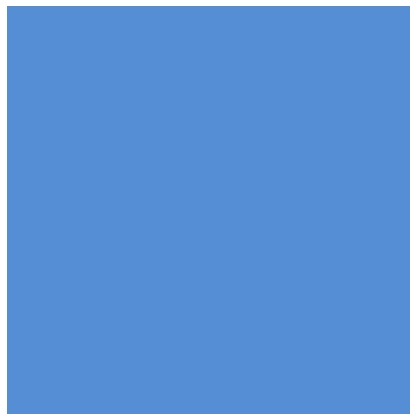
▾ **Les orientations relatives au développement économique du bourg**

Valoriser l'activité touristique

Le PADD affirme la nécessité d'assurer une gestion dynamique des richesses naturelles et paysagères, qui sont les principaux supports de l'activité touristique. Plusieurs éléments présentés dans les chapitres précédents traduisent cette volonté dans la traduction réglementaire du projet.

Une diversification de l'offre d'hébergement est notamment rendue possible par le développement des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole (chambres d'hôtes, gîte etc.). Le règlement, par la création d'un STECAL économique (zone « At ») localisé à l'étang de Chevré vise à développer le potentiel du site en lui assurant des possibilités d'évolution.

La valorisation du patrimoine et de la culture locale (identification du patrimoine bâti rural, protection du petit, valorisation des sentiers piétonniers dans le milieu rural et en direction des principaux sites touristiques) est mise en avant. Le maillage piétonnier doit notamment s'articuler et se connecter aux grandes continuités paysagères et écologiques, notamment en s'appuyant sur la trame bocagère existante afin de la mettre en valeur.



JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

**COHERENCE DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC
LE PADD / 54**

**JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET
EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES / 63**

**COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU
REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / 94**

JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit contenir un chapitre qui justifie la traduction réglementaire du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce document expose :

- La cohérence des Orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD ;
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent ;
- La délimitation des zones ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les OAP.

Le présent chapitre contient les éléments requis par l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme. Outre ces justifications, ce chapitre explique les principales différences entre le PLU en vigueur et le projet de PLU.

LES OUTILS AU SERVICE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le projet de PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de définir les grands principes que la commune souhaite voir appliquer sur certains secteurs. Les OAP serviront de feuille de route à la collectivité quand le foncier est maîtrisé. Quand ce n'est pas le cas, elles instituent des principes d'aménagement à respecter par les aménageurs privés.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. Garanties d'une urbanisation cohérente, les OAP du PLU recherchent :

- Des programmations de logements répondant aux objectifs communaux, notamment en matière de mixité sociale et de densité ;
- Des éléments de structuration urbaine et paysagère redonnant plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu ;
- Des exigences environnementales en matière de valorisation et de préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

Les OAP s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité, c'est-à-dire que les projets de construction doivent respecter l'« esprit » des objectifs fixés par ces orientations.

Le choix des secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

Les principaux sites de mutation envisagés à court, moyen et long terme font l'objet d'une OAP. Elles concernent aussi bien les secteurs à vocation d'habitat, que ceux destinés à accueillir des activités économiques ou des équipements.

Une OAP à l'échelle du bourg a été produite pour présenter les grands invariants du projet. Six OAP sectorielles ont été réalisées sur les principaux secteurs de développement de la commune. Une OAP thématique sur le commerce est également proposée.

Les documents graphiques et le règlement écrit

Le plan de zonage et le règlement doivent être en accord avec le PADD, ils sont sa traduction réglementaire. L'objectif est de répondre aux grands enjeux du territoire grâce aux outils mis à la disposition des élus dans le cadre du Code de l'urbanisme.

Ce travail a fait l'objet de nombreux échanges pour aboutir à

la redéfinition du zonage et des règles applicables sur le territoire.

- Le règlement écrit : il détermine les usages et conditions d'occupation des sols, les restrictions au droit de construire (hauteur, implantation sur la parcelle, les normes du stationnement, etc.).
- Les documents graphiques : ils font notamment apparaître le règlement graphique, les emplacements réservés et les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (haies, boisements, zones humides...).



Localisation des principaux secteurs de projet de la commune

COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le PADD :

En matière de logements :

- Quantitativement : 600 logements dans les 15 ans à venir.
- Qualitativement : favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée ; créer des quartiers peu consommateurs d'espace ; favoriser la qualité paysagère des tissus urbains ; connecter les nouveaux quartiers au centre-ville.

En matière d'équipements et de services : renforcer le pôle d'équipements existant ; développer l'offre des équipements ; améliorer l'utilisation des équipements existants (facilité d'accès, visibilité, proximité des principaux projets urbains, etc.) ; améliorer les parcours destinés aux déplacements non motorisés.

En matière de développement économique : prioriser le

développement économique dans l'enveloppe urbaine du bourg, où il faut poursuivre les efforts entrepris en matière d'activité et d'animation ; protéger les commerces de proximité qui sont des atouts fragiles pour la commune ; assurer la bonne intégration paysagère et fonctionnelle des zones d'activités.

2. LA PROGRAMMATION RESIDENTIELLE AU SEIN DES PRINCIPAUX SECTEURS MUTABLES

Le PLU a cadré dans son PADD les ambitions démographiques de la commune. Pour assurer que le dispositif réglementaire du PLU permette de porter cette ambition dans des conditions respectueuses des autres orientations du PADD (notamment la limitation de la consommation foncière par un développement équilibré s'appuyant essentiellement sur le bourg), le potentiel d'intensification urbaine est chiffré et organisé par les OAP.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (pièce constitutive du dossier des OAP), exprime la capacité constructible du PLU et la programmation résidentielle attendue sur la base :

- Des secteurs stratégiques couverts par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- Des dents creuses et des divisions parcellaires, constituées des emprises mutables repérées au sein du tissu urbain et classées en zones U et Ah.
- D'un rythme de changement de destination du patrimoine bâti situé dans le milieu rural.

Les équilibres sociaux à respecter

Une attention particulière a été portée au respect des équilibres sociaux de l'habitat. À ce titre, les OAP « habitat » rappellent les dispositions fixées dans le règlement. Chaque OAP est concernée par la mention suivante « Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type aidé (accession aidée ou locatif aidée) devra tendre vers 20 % ».

**Ce secteur est classé en zone 2AU au PLU. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification.*

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg			
Dents creuses et divisions parcellaires		83	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Densification de La Débinerie			
Dents creuses et divisions parcellaires		25	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
Extensions urbaines			
La Haute Touche*	3,7 ha	85	Moyen / Long terme
Le Bouessay	0,45 ha	7	Moyen / Long terme
Paul Féval	2,5 ha	40	Court / Moyen terme
Bellevue	0,65 ha	15	Moyen / Long terme
La Grande Fontaine	12,9 ha	315	Court / Moyen terme
Les changements de destination		30, soit un rythme de 2 logements /an	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
TOTAL	20,2 ha	600	

▼ **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

3. L'OAP « ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DU BOURG »

L'OAP du bourg vise à décliner les principaux invariants du projet de développement et à afficher la manière dont la municipalité souhaite renforcer son attractivité. Le travail porte ici essentiellement sur une traduction graphique des grandes orientations du PADD. Il s'agit avant tout d'un document illustratif.

L'OAP illustre la volonté de promouvoir une urbanisation comprise dans un périmètre urbain cohérent, notamment par la recherche d'un nouvel équilibre entre la partie nord et la partie sud du bourg et par l'amélioration de l'accessibilité aux équipements, services et commerces. Elle présente les orientations qui visent à maintenir un cadre de vie de qualité (espaces verts, espaces de loisirs, sécurisation des flux piétons) et à créer un bourg de proximité, animé pour la vie quotidienne des habitants.

4. L'OAP « LA HAUTE TOUCHE »

Caractéristiques, intérêts et sensibilités environnementales du site

Le secteur est localisé au nord du centre-ville, en continuité de la ZAC Maisonneuve. La trame viaire de la ZAC a été organisée de manière à raccorder un nouveau quartier sur sa partie nord.

Le secteur « La Haute Touche » est facilement raccordable au reste du tissu urbain, aussi bien en termes de déplacements automobiles que de déplacements piétons. Le tissu urbain limitrophe se caractérise par une diversité de formes urbaines (habitat pavillonnaire, semi-intermédiaire, équipements, ancien corps de ferme).

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ➔ Du fait de son potentiel foncier localisé à proximité du centre-ville et des équipements.
- ➔ Du fait de la qualité paysagère du site.
- ➔ Car le secteur est situé à proximité d'un espace de loisirs de qualité.

Le site correspond à un espace d'environ 3,7 hectares occupé par des terres cultivées. Aucun périmètre de protection environnementale n'existe sur le site. À noter la présence d'un MNIE à environ 100 mètres, à l'est de la rue Saint-Martin.

Le relief en légère pente oblige à une prise en compte accrue de

l'intégration des constructions nouvelles dans le grand paysage.

L'OAP prévoit le maintien et la création de haies ainsi qu'un espace non-bâti paysager en frange du site pour assurer une bonne intégration du projet dans le paysage. Il s'agit également d'assurer une transition entre espace urbain et espace agricole. La poursuite de l'aménagement paysager mise en œuvre lors de l'urbanisation de la ZAC Maisonneuve le long de l'entrée de ville est également envisagée. L'objectif est notamment de ne pas dénaturer le caractère rural de l'entrée de ville. Plusieurs connexions viaires et piétonnes sont proposées dans la continuité des réseaux existants de la ZAC de Maisonneuve.

L'OAP est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en tendant vers un impact minimal sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.
- ➔ Privilégier le renforcement du bourg et articuler les projets avec le tissu existant.
- ➔ Développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables.

Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains par le traitement qualitatif des franges urbaines.

5. L'OAP « PAUL FEVAL »

Caractéristiques, intérêts et sensibilités environnementales du site

Le secteur est localisé à l'ouest du centre-ville, en second rideau de l'entrée de ville. Le site est facilement raccordable depuis la rue comtesse de Ségur et la rue Paul Féval. À noter la proximité de la zone d'activités de Bouvrot, au sud du site.

Sur sa partie est, le secteur est situé en continuité d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Du fait de son potentiel foncier localisé à proximité du centre-ville et des équipements.
- Du fait de la présence de la coulée verte à l'ouest du site qui permet d'éviter toute sensation d'extension urbaine dans le grand paysage.
- Car l'aménagement du site permet d'envisager une amélioration des liaisons inter-quartiers, notamment avec les quartiers situés au sud du bourg.

Sur sa partie ouest, le site longe une coulée verte qui délimite l'enveloppe urbaine du bourg. Cette coulée verte est identifiée dans le SCoT comme étant un « fond de vallée et une grande liaison naturelle à conforter ». Le projet prévoit d'améliorer

l'accessibilité de cet espace naturel dans le cadre de la création de la boucle piétonne autour du bourg.

Le site possède une superficie d'environ 2,5 hectares. Aucune parcelle agricole n'y est recensée.

Le relief présente une légère pente et la végétation existante relativement dense marque la limite entre l'enveloppe urbaine et l'espace agricole.

L'OAP prévoit de conforter et de mettre en valeur la coulée verte située à l'est, notamment par le maintien de la végétation existante et par la création d'un espace tampon non imperméabilisé entre le cours d'eau et le futur espace urbanisé. Au vu des enjeux environnementaux, la densité moyenne envisagée sur ce site est légèrement inférieure à celle affichée sur les autres secteurs. Il est envisagé que le futur quartier soit relié au réseau de cheminements piétons prévu autour du bourg. Des principes d'accès sont présentés pour viser le désenclavement du secteur.

L'OAP est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en tendant vers un impact minimal sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.

- Privilégier le renforcement du bourg et articuler les projets avec le tissu existant.
- Développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables.
- Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains par le traitement qualitatif des franges urbaines.
- Limiter les impacts du projet sur l'eau.
- Permettre la commercialisation de terrains de taille variée.

6. L'OAP « BELLEVUE »

Caractéristiques, intérêts et sensibilités environnementales du site

Le secteur est localisé au sud de la zone d'activités de Bouvrot, le long de la rue de la Forêt. Il s'inscrit en continuité de plusieurs petites poches d'habitat, caractérisés par une association de bâtis hétérogènes plus ou moins anciens implantés, soit en limite de voirie, soit en milieu de parcelle. Les dernières constructions situées à proximité du site ont été bâties au coup par coup, grâce à des divisions parcellaires.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ➔ Du fait de son potentiel foncier localisé à proximité du centre-ville.
- ➔ Du fait de son potentiel de structuration de l'entrée de ville et plus largement de l'équilibre entre la partie nord du bourg et la partie sud du bourg.
- ➔ Du fait des linéaires bocager situés à l'ouest du site qui permettent d'éviter toute sensation d'extension urbaine dans le grand paysage.

Le secteur est localisé à l'extrémité sud de la coulée verte qui délimite la partie ouest de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette coulée verte est identifiée dans le SCoT comme étant un « fond de vallée et une grande liaison naturelle à conforter ». Le projet prévoit

d'améliorer l'accessibilité de cet espace naturel dans le cadre de la création de la boucle piétonne autour du bourg.

Le site possède une superficie d'environ 3 hectares, dont environ deux-tiers sont des parcelles agricoles cultivées. Le relief est relativement plat. Quelques belles haies bocagères structurent le parcellaire agricole.

L'OAP vise à assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement proche par la prise en compte des haies dans le projet et par la création d'une liaison douce en direction de la coulée verte située au nord-ouest du bourg. Des principes d'accès routier sont définis afin d'éviter l'enclavement du cœur de l'îlot.

L'OAP est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en tendant vers un impact minimal sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.
- ➔ Maintenir les activités économiques existantes et favoriser leur développement.
- ➔ Privilégier le renforcement du bourg et articuler les projets avec le tissu existant.
- ➔ Développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables.

- ➔ Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains par le traitement qualitatif des franges urbaines.

7. L'OAP « GRANDE FONTAINE »

Caractéristiques, intérêts et sensibilités environnementales du site

Le secteur est localisé au sud du centre-ville, entre la zone d'activités de Bellevue et le quartier de Grande Fontaine. Ce dernier est aujourd'hui relativement déconnecté du centre-ville. Il se caractérise par une urbanisation linéaire le long des voies de desserte. À l'ouest de la rue de Servon sur Vilaine, le tissu urbain est quasi exclusivement pavillonnaire. À l'est, du fait de la zone d'activités de Bellevue, les formes urbaines sont plus diversifiées. Les arbres présents le long de l'entrée de ville et l'implantation en retrait des bâtiments économiques (entrepôts, bureaux, etc.) par rapport à la voie assurent une relative bonne intégration du parc d'activités dans l'entrée de ville.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Du fait de son potentiel de structuration de l'entrée de ville et plus largement de l'équilibre entre la partie nord du bourg et la partie sud du bourg.
- Du fait de son potentiel important d'urbanisation situé dans une enveloppe paysagère rapprochée (formée par l'urbanisation diffuse du secteur), qui limite toute sensation d'extension urbaine.

- Du fait de la proximité du parc d'activités de Bellevue, qui permet d'envisager une concentration des zones d'activités au sud de la ville.

Le site correspond à un espace d'environ 17,5 hectares occupé par des terres agricoles, dont une large majorité sert au pâturage. Aucun périmètre de protection environnementale n'existe sur le site. Le relief est relativement plat. Quelques belles haies bocagères structurent le parcellaire agricole. Une importante zone humide est identifiée sur la partie nord du site. Ce secteur, classé en zone NI dans le projet de PLU, sera réservé à des aménagements paysagers et de loisirs compatibles avec les enjeux environnementaux du site.

L'OAP vise là encore à assurer la prise en compte des éléments du paysage dans l'opération future. Elle prévoit qu'une transition paysagère soit créée entre le secteur destiné à l'habitat et celui destiné aux activités économiques. L'amélioration de l'entrée de ville est également affichée afin de renforcer le caractère urbain de ce secteur aujourd'hui caractérisé par un tissu peu constitué. Plusieurs principes d'accès automobiles et piétons sont proposés pour faciliter les liaisons inter quartiers.

L'OAP est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en tendant vers un impact minimal sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.
- Prévoir l'extension des capacités d'accueil des entreprises.
- Privilégier le renforcement du bourg et articuler les projets avec le tissu existant.
- Développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables.
- Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains, par la création d'espaces publics structurants, par le traitement qualitatif des franges urbaines.
- Limiter les impacts du projet sur l'eau.

8. L'OAP « LE BOUESSAY »

Caractéristiques, intérêts et sensibilités environnementales du site

Le site est localisé dans un secteur composé d'habitat et d'anciens corps de ferme. Les bâtiments agricoles sont aujourd'hui désaffectés et inappropriés pour un usage agricole correspondant aux normes actuelles. L'intérêt de préserver le patrimoine bâti existant ne peut se faire qu'en attribuant un usage d'habitat au secteur.

La zone d'extension prévue correspond à une petite poche non urbanisée qui marque la limite paysagère entre espace agricole et espace urbanisé.

Le site possède une superficie d'environ 0,45 hectare. Quelques belles haies bocagères délimitent le site.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Car il permet de revaloriser un secteur d'intérêt patrimonial bien intégré dans le grand paysage.
- Car il permet l'urbanisation d'une zone d'ores et déjà desservie par les réseaux.

Ce secteur est classé en zone UB au projet de PLU. L'objectif principal est donc d'y associer une programmation. L'OAP vise également à assurer la prise en

compte les éléments du paysage dans l'opération future.

L'OAP est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en tendant vers un impact minimal sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.
- Privilégier le renforcement du bourg et articuler les projets avec le tissu existant.
- Développer le réseau de liaisons piétonnes et cyclables.
- Permettre la commercialisation de terrains de taille variée.

9. L'OAP « SECTEUR D'EQUIPEMENTS »

Caractéristiques, intérêts et sensibilités environnementales du site

Afin d'anticiper les besoins liés à l'arrivée d'une nouvelle population, deux secteurs destinés à accueillir des équipements ont été ciblés en continuité du pôle d'équipements existant. Un troisième site a été identifié pour la création d'un cimetière paysager. Il est localisé en entrée de ville, le long de la RD 106. Ces 3 sites sont situés en frange urbaine du bourg, à proximité immédiate du bois de Ménouvel qui a vocation à être partiellement ouvert au public. Ce secteur bénéficie d'une localisation privilégiée dans le bourg, et est facilement accessible depuis les différents quartiers d'habitation.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Du fait de la localisation stratégique des sites par rapport à l'équilibre entre la partie nord du bourg et la partie sud du bourg.
- Du fait de son potentiel important d'urbanisation situé dans une enveloppe paysagère rapprochée (formée par le bois de Ménouvel et les haies bocagères), qui limite toute sensation d'extension urbaine.

Les 3 sites sont occupés par des terres agricoles. Aucun périmètre de protection environnementale

n'est recensé. Le bois de Ménouvel est identifié par le SCoT au titre des milieux naturels d'intérêt écologique. Le relief des sites présente une légère pente en direction du massif boisé. Quelques belles haies bocagères structurent le parcellaire agricole sur le site localisé le plus au sud.

→ Protéger les espaces naturels tout en facilitant leur accessibilité, notamment par mode doux.

L'OAP vise à protéger les éléments du paysage structurants du secteur et à assurer une transition adaptée entre les sites destinés à accueillir de nouveaux équipements et le bois de Ménouvel. La sécurisation des voies d'accès et des liaisons piétonnes fait également l'objet d'orientations. Le principe d'aménagement d'une voie verte vers Ménouvel est notamment affiché. La rue Dobiais devra être aménagée pour devenir à la fois une voie inter-quartier, et offrir un axe sécurisé entre les différents équipements.

L'OAP est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune
- Sécuriser les déplacements vers les équipements sportifs (traversée des voies et accès aux cars scolaires)

10. L'OAP THEMATIQUE « AMÉNAGEMENT – DIVERSITÉ COMMERCIALE »

L'objectif de l'orientation d'aménagement thématique est de renforcer l'attractivité et le rôle commercial de la centralité en y confortant les commerces existants et en permettant l'accueil de nouveaux commerces.

L'OAP divise le bourg de la commune en deux secteurs :

- ➔ Une centralité urbaine, qui correspond à la zone UA, au sein de laquelle les objectifs de maintien et de développement de la diversité commerciale sont réaffirmés.
- ➔ Le reste de la tâche urbaine, où le développement commercial doit présenter un caractère restreint. Cela concerne les zones UB, UEa et AUcEa. L'OAP vise à préciser la manière dont le règlement écrit des zones concernées doit s'appliquer. Elle permet également de définir des préconisations relatives au projet de l'enseigne alimentaire implantée sur le site de Bouvrot.

L'OAP est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Poursuivre la valorisation de l'offre commerciale de proximité et permettre son développement dans le centre-

bourg, notamment par la maîtrise foncière, l'amélioration de l'accessibilité, la valorisation des espaces publics et la gestion adaptée des stationnements.

- ➔ Permettre une évolution de l'offre commerciale de moyenne surface en adéquation avec la croissance démographique envisagée. À ce titre le transfert de l'enseigne commerciale implantée à Bouvrot sera envisagé. Afin de ne pas concurrencer les commerces et les services de proximité du centre-bourg, aucun nouvel ensemble commercial ne pourra être envisagé dans le cadre de ce transfert.
- ➔ Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain pour développer l'emploi.

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES

Plusieurs évolutions ont été apportées au plan de zonage du PLU. Dans le milieu rural, la trame d'ensemble reste toutefois relativement proche de celle du PLU en vigueur. Les évolutions apportées résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols, de la prise en compte des mises à jour des inventaires environnementaux et des dernières évolutions législatives (suppression du pastillage notamment).

Il a également évolué afin d'être cohérent avec le projet de développement souhaité par la commune, se traduisant dans les orientations du PADD. Il reflète notamment les orientations suivantes :

- Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune (réseau hydrographique, réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, etc.),
- Limiter les impacts du projet sur l'eau ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain ;
- Accompagner le développement par le maintien d'un niveau

d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune ;

- Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole ;
- Prévoir l'extension des capacités d'accueil des entreprises ;
- Maintenir les activités existantes et favoriser leur développement ;
- Valoriser l'activité touristique.

La révision du PLU a également été l'occasion de requestionner les règles applicables sur le territoire, notamment au regard des nouvelles orientations du PADD. Certaines règles ont ainsi été supprimées, d'autres ont été simplifiées, tandis que d'autres ont été maintenues. De manière générale, il a été recherché une clarification des règles de façon à rendre plus explicite la compréhension du règlement écrit par les pétitionnaires.

1. LES PRINCIPES DU ZONAGE

La révision du PLU a été l'occasion d'une redéfinition des différentes zones. Le zonage mis en place s'adapte aux caractéristiques morphologiques et aux modes d'occupation des sols des différents secteurs du territoire, et repose sur la volonté d'élaborer un document pédagogique et accessible aux habitants.

En cohérence avec les objectifs décrits dans le rapport de présentation, le PLU découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)**, qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones « à urbaniser » (AU)**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **La zone agricole (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du

point de vue esthétique, historique et écologique, 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.

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté. Les spécificités des espaces de la commune sont restituées par la déclinaison de sous-secteurs (UA, UB, UE, UL...).

2. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

PLU EN VIGUEUR		PROJET DE PLU	
Zones urbaines		Zones urbaines	
UCa UCb UCc UCax	Zone agglomérée centrale	UA	Centre urbain
UEa UEb UEc	Zone d'extension du bourg	UB	Quartiers d'habitation périphériques
UAa	Zone d'activités (dont activités commerciales)	UEa	Zone commerciale et d'activités
UAb	Zone d'activités (activités commerciales interdites)	UEb	Zone d'activités
UL	Zone à vocation de loisirs	UL	Zone à vocation de loisirs
		ULc	Cimetière
Zones « à urbaniser »		Zones « à urbaniser »	
1AUCc 1AUEa 1AUEb 1AUEc	Future zone à vocation d'habitat	AUCb	Future zone pavillonnaire
1AUa	Future zone commerciale	AUCe	Future zone commerciale
1AUAb	Future zone d'activités	AUCeb	Future zone d'activités
		AUcL	Future zone d'équipements et de loisirs
Nc		AUcLc	Futur cimetière
2AU 2AUE 2AUA 2AUP 2AUPe 2AUL	Future zone urbanisable : 2AU (non spécifié), 2AUE (habitat), 2AUA (activités), 2AUP (équipements), 2AUPe (équipements liés à l'enseignement et/ou à l'accueil des enfants) et 2AUL (sports et loisirs).	AUs	Future zone pavillonnaire à long terme
Zones agricoles		Zones agricoles	
A	Zone agricole	A	Zone agricole banale

PLU EN VIGUEUR		PROJET DE PLU	
Zones agricoles		Zones agricoles	
A	Zone agricole	Ah	Hameau constructible (STECAL)
		Ae Aec	Activité économique en milieu rural (STECAL)
		Agv	Accueil des gens du voyage (STECAL)
		At	Activité touristique en milieu rural (STECAL)
Ne	Ancienne carrière	Ac	Ancienne carrière
UPe 2AUPe	Equipement lié à l'enseignement et/ou l'accueil et l'hébergement des enfants	Ape Apenc	Equipement lié à l'enseignement et/ou l'accueil et l'hébergement des enfants en milieu rural (STECAL)
UPs 1AUPs	Equipements sociaux et/ou médicaux	Aps	Equipements sociaux et/ou médicaux en milieu rural (STECAL)
Ai	Zone agricole inconstructible		
Zones naturelles		Zones naturelles	
N	Zone naturelle protégée en raison de la qualité des paysages et des éléments naturels qui la composent	N	Zone naturelle
		Nd	Déchetterie en milieu rural (STECAL)
Ns	Station d'épuration	Nep	Station d'épuration en milieu rural (STECAL)
Nb	Zone naturelle protégée strictement	Np	Zone naturelle de protection stricte des MNIE
NI	Espace vert de loisirs de proximité	NI	Espace vert de loisirs de proximité
Nh	Bâti en milieu rural	A	Zone agricole
Nj	Jardins familiaux	UA	Protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

3. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des espaces urbains et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et activités économiques.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond aux fonctions résidentielles, d'activités, de services et d'équipements publics ou d'intérêt général.

Elles se subdivisent en plusieurs zones pour respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et conforter les caractéristiques morphologiques existantes (nature, densités, implantations des constructions...).

Les zones urbaines représentent environ 122 hectares de la commune, soit 2,45 % du territoire communal.

LA ZONE UA

Elle correspond au centre urbain de la commune. Les fonctions centrales y sont confortées, par une mixité affirmée.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 69)

La zone UC telle qu'elle figurait dans le PLU en vigueur se limitait globalement à l'emprise du centre urbain de la Bouëxière. Les constructions y sont édifiées en général en ordre continu et à l'alignement et constituent un tissu urbain dense.

Dans le cadre de la révision du PLU, la notion de centralité a été reprise et étendue sur la partie centrale du bourg. Il s'agit de permettre une densification plus soutenue et d'affirmer la place prépondérante du bourg comme pôle de vie principal de la commune. Cette extension de la zone UC s'inscrit également dans le projet d'aménagement d'ensemble qui vise à rééquilibrer le développement du bourg en densifiant principalement sa partie sud.

Plusieurs secteurs classés en zone UE au PLU en vigueur, ainsi qu'une partie de la zone d'activités de Bouvrot (UAa), dont le garage, sont intégrées au secteur UA du PLU. Quelques ajustements mineurs ont également été effectués sur les extrémités de la zone UA par rapport aux secteurs classés en

zone UC au PLU en vigueur pour assurer une meilleure prise en compte du tissu urbain existant.

Les évolutions du périmètre de la zone UA sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maitriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain, notamment en affirmant la place prépondérante du bourg comme pôle d'urbanisation principal et en complétant le tissu existant.
- ➔ Limiter la consommation des espaces, en prenant en considération les possibilités de densification en zone urbaine.
- ➔ Valoriser l'offre commerciale de proximité dans le centre-bourg.

Le règlement écrit

Le règlement cherche à conserver ou à harmoniser les caractéristiques architecturales et urbaines du centre : alignement des constructions, possibilité de construire sur les limites séparatives, hauteur au faîtage de 12 mètres. Les règles de la zone UA reprennent globalement les règles les plus favorables à la densification du tissu des différents sous-secteurs UC du PLU en vigueur.

Zones UCa, UCax, UCb et UCc du PLU en vigueur		Zone UA du projet de PLU (<i>en gras et italique les principales évolutions / PLU en vigueur</i>)		Réponse aux orientations du PADD
UC 1 / UC 2	Centre urbain, ouvert aux activités non nuisantes	UA 1.1	Centre urbain, ouvert aux activités non nuisantes	Maintenir et conforter les équipements et les services Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement Promouvoir la mixité fonctionnelle
UC 1 / UC 2	Constructions ou installations nuisantes interdites	UA 1.2	Constructions ou installations nuisantes interdites Changement de destination du patrimoine vernaculaire interdit	Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances Valoriser le patrimoine bâti
UC 1 / UC 2	Zone UCax : secteur où s'applique l'interdiction du changement de destination des commerces	UA 1.3	Mise en place de linéaires commerciaux Minimum de 20 % de logements sociaux pour les opérations d'au moins 20 logements	Maintenir les activités économiques existantes Favoriser l'accueil d'une population diversifiée
UC 6 / UC 7 / UC 8 / UC 9 / UC 10	Implantation des constructions à l'alignement ou entre 0 et 6 mètres en zone UCax Isolation par l'extérieur Implantation en limite séparative dans la bande de 20 m, avec dispositions particulière pour les cœurs d'îlot Règles pour l'implantation sur une même propriété CES : 80% en UCa et UCax ; 50% en UCb et UCc Hauteur maximale de 7 m à l'égout en UCa, UCax et UCb et 9,50 m à l'égout en UCc	UA 2.1	Implantation des constructions à l'alignement ou retrait de 6 mètres, avec dispositions particulières pour la densification en cœur d'îlot notamment Isolation par l'extérieur Règles pour les limites séparatives selon la largeur de la parcelle, avec implantation sur une limite séparative maximum Règles pour les fonds de parcelles et pour l'implantation sur une même propriété CES : 80% Hauteur maximale de 9 m à l'égout et 12 m au faitage , 4 m pour les annexes, hauteur minimale en RDC sur certaines constructions ayant une façade sur rue	Compléter le tissu existant en favorisant sa densification Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Favoriser le développement des activités économiques Promouvoir des quartiers et des bâtiments durables
UC 11 / UC 13	Règles pour l'aspect extérieur des constructions, pour les toitures et les clôtures	UA 2.2	Règles concernant les façades Règles pour l'harmonisation des toitures et pour l'installation des panneaux solaire Règles incitatives pour les constructions exemplaires en matière énergétique ou environnementale	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Promouvoir des quartiers et des bâtiments durables
	UCb et UCc : 30% d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers Haies monospécifiques interdites Protection des EBC	UA 2.3	Règles concernant les clôtures, notamment pour favoriser les essences locales bocagères Traitement paysager des espaces non-bâties Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune Limiter les impacts du projet sur l'eau
UC 12	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	UA 2.4	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations, avec dispositions non contraignantes pour les commerces situés le long des linéaires commerciaux	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain Poursuivre la valorisation de l'offre commerciale de proximité par une gestion adaptée des stationnements.
UC 3	Accès à une voie publique ou privée obligatoire Prévoir un dispositif de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 m	UA 3.1	Donner une place aux modes doux selon l'usage de la voie Favoriser les voies traversantes Prévoir un dispositif de retournement pour les opérations en impasse de plus de 2 logements	Sécuriser les flux piétons Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UC 4	Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	UA 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Limiter les impacts du projet sur l'eau

LA ZONE UB

Elle recouvre les secteurs périphériques de l'agglomération qui dans son développement récent ne présentent ni l'intérêt patrimonial ni les caractéristiques urbaines du centre urbain. Elle correspond à des secteurs d'habitat moins dense, souvent pavillonnaires, ou d'équipements. Il s'agit d'inscrire sur ces espaces péricentraux une part de la capacité de développement de la commune, tout en respectant l'identité des lieux. Cette zone assure une transition des espaces urbains vers les espaces à dominante naturelle et agricole.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 69)

Sur la partie nord du bourg, hormis l'intégration des secteurs « à urbaniser » aujourd'hui aménagés, l'enveloppe de la zone UB a peu modifié le périmètre des zones UE du PLU en vigueur. Les principales modifications sont : l'intégration de la maison de retraite (secteur classé en UPs au PLU en vigueur), l'intégration d'un corps de ferme au nord-est du bourg (disparition du siège agricole depuis plus de 2 ans). Il est rappelé qu'une partie des zones UE du PLU en vigueur a été reclassée en zone UA au projet de PLU pour renforcer l'armature urbaine. À l'inverse quelques secteurs de zone UC du PLU en vigueur ont été reclassés en zone UB pour assurer une meilleure

prise en compte du tissu urbain existant.

Des évolutions plus significatives ont été opérées sur la partie sud du bourg. Plusieurs zones Nh du PLU en vigueur, situées sur le secteur d'urbanisation linéaire de « Grande Fontaine », ont été intégrées à la zone UB du projet de PLU. Cette évolution s'inscrit dans le projet d'ensemble de rééquilibrage du bourg : elle vise à permettre la restructuration du sud du bourg et à faciliter sa reconnexion avec le reste du tissu urbain (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire »). À noter également que la partie nord de la zone d'activités de Bellevue (UAb au PLU en vigueur), essentiellement constituée par de l'habitat, a été intégrée dans la zone UB pour permettre son renouvellement et sa densification.

L'existence de la zone UB est justifiée par l'orientation suivante du PADD :

- ➔ Adapter la densification aux particularités du tissu urbain limitrophe.

Le règlement écrit

La révision du PLU a permis d'homogénéiser le règlement s'appliquant sur les quartiers périphériques. La nouvelle rédaction respecte toutefois l'esprit de l'ancienne zone UE (en retenant les règles des sous-secteurs UE du PLU en vigueur les

plus favorables à la densification) et offre une latitude plus importante pour les opérations d'ensemble (art. UB 2.1.1.1).

Les règles de la zone UB sont globalement identiques à celles de la zone UA. Les quelques différences ont vocation à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant. Ces dispositions spécifiques qui permettent de répondre à l'orientation du PADD précitée portent sur les règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques (art. UB 2.1.1.1), sur les règles de hauteur (art. UB 2.1.3) et sur les règles d'espaces libres (art. UB 2.3.2). À noter également l'absence de règles incitatives pour l'installation de commerces de proximité.

Zones UEa, UEb et UEc du PLU en vigueur		Zone UB du projet de PLU (<i>en gras et italique les principales évolutions / PLU en vigueur</i>)		Réponse aux orientations du PADD
UE 1 / UE 2	Quartiers périphériques, ouvert aux activités non nuisantes	UB 1.1	Quartiers périphériques, ouvert aux activités non nuisantes	Maintenir et conforter les équipements et les services Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement Promouvoir la mixité fonctionnelle
UE 1 / UE 2	Constructions ou installations nuisantes interdites	UB 1.2	Constructions ou installations nuisantes interdites Changement de destination du patrimoine vernaculaire interdit	Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances Valoriser le patrimoine bâti
UE 1 / UE 2		UB 1.3	Minimum de 20 % de logements sociaux pour les opérations d'au moins 20 logements	Favoriser l'accueil d'une population diversifiée
UE 6 / UE 7 / UE 8 / UE 9 / UE 10	Implantation des constructions en retrait de 5 m, avec dispositions particulières pour les opérations d'ensemble Isolation par l'extérieur autorisée Implantation en limite séparative dans la bande de 20 m CES : 60% en UEa ; 40% en UEb et 50 % en UEc Hauteur maximale de 7 m à l'égout en UEa, 6,50 m en UEb, 9,50 m en UEc	UB 2.1	Implantation des constructions à l'alignement de fait ou retrait de 6 mètres, avec dispositions particulières pour la densification en cœur d'îlot notamment et pour les opérations d'ensemble Isolation par l'extérieur autorisée Règles pour les limites séparatives selon la largeur de la parcelle, avec implantation sur une limite séparative maximum Règles pour les fonds de parcelles et pour l'implantation sur une même propriété Hauteur maximale de 7 m à l'égout et 10 m au faitage , 4 m pour les annexes	Compléter le tissu existant en favorisant sa densification Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Promouvoir des quartiers et des bâtiments durables
UE 11 / UE 13	Règles pour l'aspect extérieur des constructions, pour les toitures et les clôtures	UB 2.2	Règles concernant les façades Règles pour l'harmonisation des toitures et pour l'installation des panneaux solaire Règles incitatives pour les constructions exemplaires en matière énergétique ou environnementale	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Promouvoir des quartiers et des bâtiments durables
	40% d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers Haies monospécifiques interdites Protection des EBC	UB 2.3	Règles concernant les clôtures, notamment pour favoriser les essences locales bocagères Traitement paysager des espaces non-bâtis Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales 30 % d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune Limiter les impacts du projet sur l'eau
UE 12	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	UB 2.4	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UE 3	Accès à une voie publique ou privée obligatoire Prévoir un dispositif de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 m	UB 3.1	Donner une place aux modes doux selon l'usage de la voie Favoriser les voies traversantes Prévoir un dispositif de retournement pour les opérations en impasse de plus de 2 logements	Sécuriser les flux piétons Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UE 4	Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	UB 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Limiter les impacts du projet sur l'eau

LA ZONE UE

Elle correspond aux zones d'activités économiques, industrielles, artisanales ou commerciales. À l'instar du PLU en vigueur, elle comprend deux sous-secteurs. Les élus ont en effet souhaité maintenir la distinction entre les secteurs dont l'activité est compatible avec l'habitat et pouvant notamment accueillir certaines activités commerciales (Zone UEa : ZA de Bouvrot) et les autres secteurs (UEb) ou les commerces et services de proximité sont interdits.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 69)

Le périmètre de la zone UEa a été réduit sur sa partie nord au profit de la zone UEb. L'extension récente de la zone d'activités de Bellevue (zone 1AUAb du PLU en vigueur) au sud du bourg a également été intégrée à la zone UEb. Enfin, une partie de la zone UEa et une partie de la zone UEb, essentiellement constituées par de l'habitat, ont été intégrées à la zone UB du projet de PLU.

Conformément à l'objectif du PADD de « Maintenir les activités économiques existantes et favoriser leur développement », le PLU s'attache à préserver les conditions d'accueil de l'emploi sur la commune.

Le règlement écrit

La révision du PLU a été l'occasion de redéfinir certaines règles clefs des zones d'activités, et notamment : l'interdiction des constructions d'habitations nouvelles et des extensions des habitations existantes pour affirmer la vocation économique de ces secteurs et réduire les potentiels conflits d'usage (art. UE 1.1) ; la définition de règles de hauteur plus contraignantes pour assurer la bonne intégration des constructions situées à proximité immédiate des quartiers d'habitation (art. UE 2.1) ; une prise en compte accrue des enjeux paysagers et environnementaux existants sur ces secteurs par la protection des haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, par l'interdiction des conifères et lauriers et par la limitation de l'imperméabilisation des sols (art. UE 2.3).

Hormis pour le chapitre « UE 3. Equipement et réseaux », la plupart des règles de la zone UE sont différentes de celles fixées dans les autres zones urbaines. Il s'agit logiquement de prendre en compte les contraintes particulières liées à l'implantation d'activités économiques dans le milieu urbain. Les principales différences existantes entre les zones UEa et UEb portent sur les sous-destinations (art. UE 1.1) et sur les hauteurs autorisées (art. UE 2.1.3).

Zones UAa et UAb du PLU en vigueur		Zones UEa et UEb du projet de PLU (<i>en gras et italique les principales évolutions / PLU en vigueur</i>)		Réponse aux orientations du PADD
UA 1 / UA 2	<p>UAa : zone d'activités, avec autorisation des commerces alimentaires généralistes de plus de 1000 m2 de SHON</p> <p>UAb : zone d'activités, hors activités commerciales</p> <p>UAa et UAb : habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire</p>	UE 1.1	<p>UEa : zone d'activités, avec la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » autorisé (<i>sauf les commerces de proximité de moins de 300 m² de surface de vente</i>)</p> <p>UEb : zone d'activités, hors « Artisanat et commerce de détail », mais autorisant les sous-destinations « Commerce de gros » et « Industrie »</p> <p>UEa et UEb : interdiction de toutes nouvelles constructions d'habitation, ainsi que des extensions</p>	<p>Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement</p> <p>Ne pas concurrencer les commerces et les services de proximité du centre-bourg</p>
UA 1 / UA 2	Interdiction des constructions ou installations non compatibles avec l'habitat	UE 1.2	<p>Interdiction des constructions non compatibles avec la tenue du quartier</p> <p>Changement de destination du patrimoine vernaculaire interdit</p>	<p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti</p>
UA 1 / UA 2	-	UE 1.3	-	
UA 6 / UA 7 / UA 8 / UA 9 / UA 10	<p>Retrait de 5 m par rapport à la voie publique (ou 10 m par rapport aux RD en zone UAb)</p> <p>Isolation thermique par l'extérieur</p> <p>Retrait minimum de 5 m par rapport à la limite séparative (ou L>H/2)</p> <p>Distance de 4 mètres entre deux constructions non jointives sur une même parcelle</p> <p>CES : 60%</p> <p>Hauteur maximale de 9,5 m à l'égout en UAa et 12 m à l'égout en UAb</p>	UE 2.1	<p>Retrait de 6 m par rapport à la voie publique (ou 10 m par rapport aux RD en zone UEb)</p> <p>Isolation thermique par l'extérieur</p> <p>En limite séparative ou en retrait de 5 m (obligatoire à 5 m si le terrain jouxte des habitations)</p> <p>Distance de 4 mètres entre deux constructions non jointives sur une même parcelle</p> <p>CES : 60%</p> <p>9 m au point le plus haut en UEa et 15 m en UEb</p>	<p>Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains</p> <p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances</p>
UA 11 / UA 13	Règles pour l'aspect extérieur des constructions, pour les toitures et les clôtures	UE 2.2	Règles concernant les façades et les toitures	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
	<p>10% d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers, 20% sur les lots situés en bordure de voie</p> <p>Protection des EBC</p>	UE 2.3	<p>Règles concernant les clôtures, notamment interdiction des conifères et lauriers</p> <p>Traitement paysager des espaces non-bâties</p> <p>Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>10% d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers</p> <p>L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers</p>	<p>Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains</p> <p>Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune</p> <p>Limiter les impacts du projet sur l'eau</p>
UA 12	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	UE 2.4	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UA 3	<p>Accès à une voie publique ou privée obligatoire</p> <p>Prévoir un dispositif de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 m</p>	UE 3.1	Exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UA 4	Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	UE 3.2	<p>Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements</p> <p>Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers</p> <p>Règles pour la gestion des déchets</p>	<p>Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants</p> <p>Limiter les impacts du projet sur l'eau</p>

LA ZONE UL

La zone UL est une zone déjà équipée, dédiée aux équipements de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hormis pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage, les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites.

À noter qu'un sous-secteur ULc a été délimité sur le périmètre du cimetière.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 69)

Le périmètre antérieur de la zone UL a été repris à l'identique. Il est justifié par les orientations suivantes du PADD :

- Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune.

Le cimetière (sous-secteur ULc) est classé en zone UEa au PLU en vigueur.

Le règlement écrit

Le règlement de la zone UL reprend la majorité des principes existants au PLU en vigueur, notamment en matière de gabarit bâti. Quelques règles relatives à la

prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux (art. UL 2.3) et des déplacements doux ont été intégrées (art. UL 3.1). Des destinations supplémentaires sont également autorisées, à savoir la restauration, le cinéma et les campings.

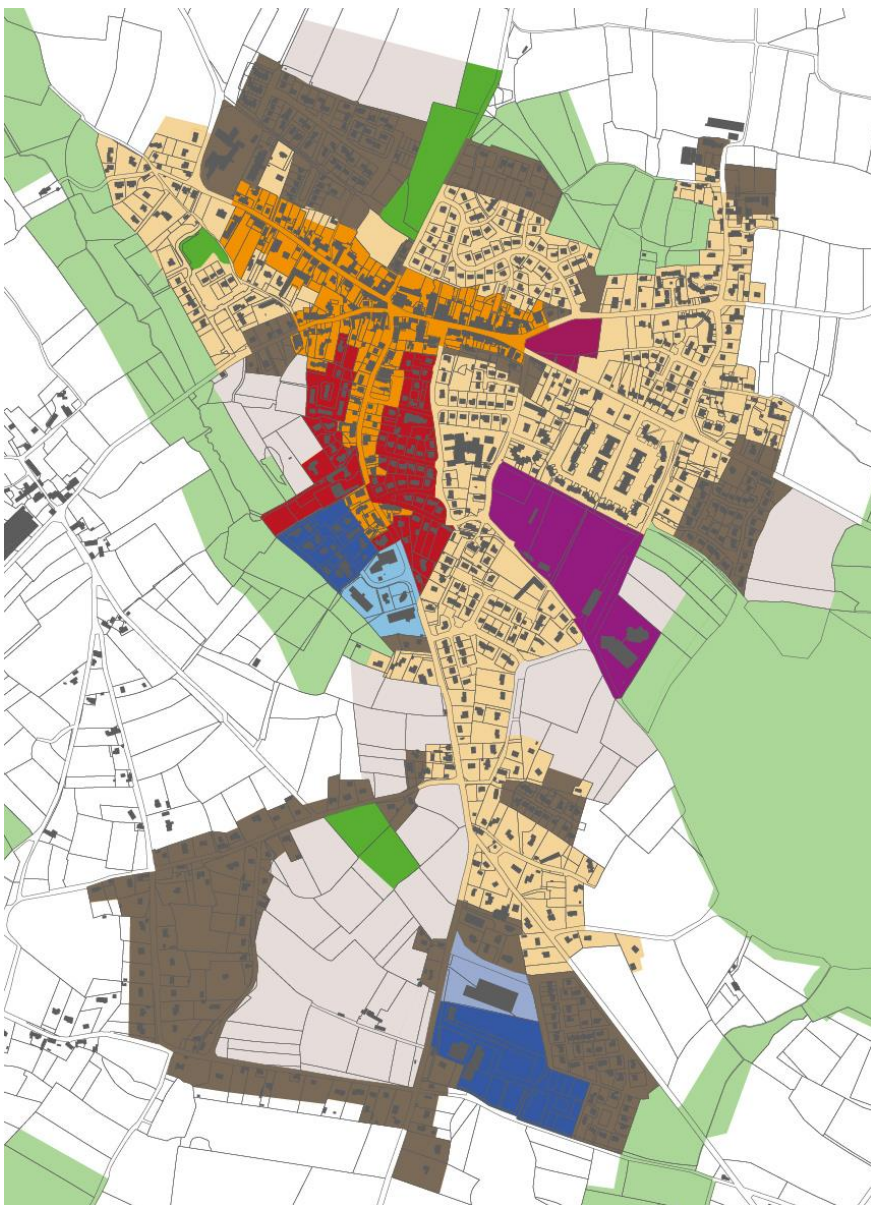
Les règles applicables à la zone UL sont tirées de celles prévues dans la zone UB. Les zones UL étant destinées à des aménagements portés par la collectivité, les règles ont toutefois été largement simplifiées (hormis le chapitre « UL 3. Equipement et réseaux »).

La zone ULc ne permettant aucune nouvelle construction, seuls les articles ULc 1.1, ULc 1.2 et ULc 2.4 sont règlementés. Ils visent à assurer le bon fonctionnement du cimetière.

Zone UL du PLU en vigueur		Zone UL du projet de PLU (<i>en gras et italique les principales évolutions / PLU en vigueur</i>)		Réponse aux orientations du PADD
UL 1 / UL 2	Secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics	UL 1.1	Secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics Autorisation des sous-destinations « Restauration » et « Cinéma »	Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune
UL 1 / UL 2	Autorisation des logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage Autorisation des jardins familiaux	UL 1.2	Autorisation des logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage Autorisation des jardins familiaux et des campings intégrés à un ensemble sportif Changement de destination du patrimoine vernaculaire interdit	Promouvoir la création de lieux de convivialité dans le bourg et dans les secteurs d'habitat. Valoriser l'activité touristique Valoriser le patrimoine bâti
UL 1 / UL 2	-	UL 1.3	-	
UL 6 / UL 7 / UL 8 / UL 9 / UL 10	Retrait de 5 m par rapport à la voie publique ou 3 m par rapport aux espaces verts et chemins doux En limite séparative ou en retrait de 3 m (ou L>H/2)	UL 2.1	Retrait de 6 m par rapport à la voie publique ou 3 m par rapport aux espaces verts et chemins doux En limite séparative ou en retrait de 3 m	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances
UL 11 / UL 13	Règles pour l'aspect extérieur des constructions, pour les toitures et les clôtures	UL 2.2	Règles concernant les façades et les toitures	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
	30% d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers Protection des EBC	UL 2.3	Règles concernant les clôtures Traitement paysager des espaces non-bâtis Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales 30% d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune Limiter les impacts du projet sur l'eau
UL 12	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	UL 2.4	Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UL 3	Accès à une voie publique ou privée obligatoire Prévoir un dispositif de retournement pour les voies en impasse	UL 3.1	Donner une place aux modes doux selon l'usage de la voie Exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile	Sécuriser les flux piétons Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UL 4	Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	UL 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Limiter les impacts du projet sur l'eau

Spatialisation des principales évolutions des zones urbaines par rapport au PLU en vigueur

- Zone UA : anciennes zones UC
- Nouvelles zones UA : anciennes zones UE ou UAa
- Zone UB : ancienne zone UE
- Nouvelles zones UB : anciennes zones UC, UAa, UAb, 1AU, Nh et A, NI
- Zone UL : ancienne zone UL
- Zone ULc : ancienne zone UEa
- Zone UEa : ancienne zone UAa
- Zone UEb : ancienne zone UAb
- Nouvelles zones UEb : anciennes zones UAa et 1AUAb



4. LES ZONES « À URBANISER »

Il existe deux types de zones « à urbaniser » : les zones à urbaniser à court et moyen terme (AUc) et les zones à urbaniser à long terme (AUs).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les zones AUc se décomposent en plusieurs zones selon leur vocation. Chaque secteur reprenant le règlement de la zone urbaine auquel il se rattache : AUcB pour l'habitat, AUcEa et AUcEB pour les zones d'activités économiques, et AUcL et AUcLc pour les équipements. La zone AUs a quant à elle vocation à accueillir à long terme un quartier d'habitation.

Les zones « à urbaniser » représentent 33,1hectares de la commune, soit 0,66 % du territoire communal.

LA ZONE AUcB

La zone AUcB correspond à une zone d'urbanisation future, pouvant à la fois accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la fonction résidentielle des secteurs UB. Elles sont situées dans la continuité du tissu urbain existant et à proximité des pôles d'équipements et de services de la commune.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur

Le PLU compte désormais trois zones AUc, localisées sur les secteurs « Grande Fontaine », « Bellevue », et « Paul Féval ».

De nombreuses zones « à urbaniser » à vocation d'habitat du PLU en vigueur ont été reclassées en zone UB car elles sont aujourd'hui urbanisées. Les secteurs « Grande Fontaine » et « Bellevue » sont classés en zone agricole au PLU en vigueur, tandis que le secteur « Paul Féval » est classé en zones 1AUEa et 2AU.

Ces évolutions sont le résultat d'une réflexion d'aménagement d'ensemble du bourg (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire »). Elles sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maitriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain, notamment en confortant l'urbanisation au

sein et en extension d'un périmètre aggloméré cohérent.

- ➔ Inscrire les extensions urbaines à destination d'habitat en continuité du bourg, en recherchant systématiquement la proximité des équipements, des commerces et des services.
- ➔ Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier en prévoyant suffisamment de foncier constructible.

Le règlement écrit

Le projet de PLU est réglementé sur le même principe que le PLU en vigueur : l'article AUcB 1.1 autorise les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans la zone UB (hormis concernant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »). L'article AUcB 1.2 précise que l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone UB. Le règlement écrit de la zone AUcB renvoie à celui de la zone UB pour les articles AUcB 1.3 à AUcB 3.2.

LA ZONE AUcE

La zone AUcE correspond à une zone d'urbanisation future, destinée à l'accueil d'activités économiques. À l'instar des zones UE, elle comprend deux sous-secteurs : AUcEa et AUcEb. Le transfert de l'enseigne commerciale de Bouvrot est envisagé sur la zone AUcEa. Cette zone a donc vocation à accueillir les mêmes destinations que celles de la zone UEa. La zone AUcEb reprend pour sa part les destinations de la zone UEb.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur

Le PLU compte une zone AUcEa sur le secteur « Bellevue ». Il reprend le périmètre de la zone 1AUAa du PLU en vigueur. Une zone AUcEb a été créée au sud du bourg en continuité de la zone AUcB sur le secteur « Grande Fontaine ». Cette dernière remplace une zone classée 2AUA, qui est supprimée car non compatible avec les dispositions du SCoT.

Les évolutions du périmètre de la zone AUcE sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Prévoir l'extension des capacités d'accueil des entreprises.
- ➔ Définir les extensions urbaines à destination d'activités dans un souci d'économie d'espace et d'insertion paysagère.

Le règlement écrit

Le projet de PLU est réglementé sur le même principe que le PLU en vigueur : les articles AUcEa 1.1 et AUcEb 1.1 autorisent les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans les zones UEa et UEb. Les articles AUcEa et AUcEb 1.2 précisent que l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble sous réserve de respecter les OAP et les règlements des zones UEa et UEb. Le règlement écrit des zones AUcEa et AUcEb renvoie à celui des zones UEa et UEb pour les articles AUcEa 1.3 à AUcEa 3.2 et pour les articles AUcEb 1.3 à AUcEb 3.2.

LA ZONE AUcL

La zone AUcL correspond à une zone d'urbanisation future, destinée à l'accueil d'équipements de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hormis pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage, les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites.

À noter qu'un sous-secteur AUcLc a été délimité pour la création d'un cimetière paysager à l'est du bourg.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur

Le PLU compte deux zones AUcL à l'est du bourg, en continuité du pôle d'équipements existant. Elles correspondent à des secteurs classés en zone 2AUPe et 2AUL au PLU en vigueur. À noter que le périmètre de la zone 2AUPe a été légèrement réduit sur sa partie nord pour prendre en compte le MNIE du Bois de Ménouvel. La zone AUcLc correspond au secteur Nc du PLU en vigueur. Le périmètre de cette zone a également été légèrement réduit pour prendre en compte le MNIE du Bois de Ménouvel.

Le maintien de ces secteurs dans le PLU est justifié par l'orientation suivante du PADD :

- ➔ Accompagner le développement par le

maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune.

Le règlement écrit

Le projet de PLU est réglementé sur le même principe que le PLU en vigueur : les articles AUcL 1.1 et AUcLc 1.1 autorisent les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans les zones UL et ULc. Les articles AUcL et AUcLc 1.2 précisent que l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble sous réserve de respecter les OAP et les règlements des zones UL et ULc. Le règlement écrit des zones AUcL et AUcLc renvoie à celui des zones UL et ULc pour les articles AUcL 1.3 à AUcL 3.2 et pour les articles AUcLc 1.3 à AUcLc 3.2.

LA ZONE AUS

La zone AUS correspond aux zones d'urbanisation futures à long terme de la commune, où l'urbanisation est subordonnée d'une part à la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte et proportionnés à leur capacité d'accueil potentielle, et d'autre part à une procédure de modification du PLU.

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur

Le PLU en vigueur délimite deux importantes zones 2AUE au nord et à l'est du bourg. Leur superficie a été largement réduite afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux agricoles et paysagers sur ces sites (cf. chapitre « Choix retenus pour établir le projet de territoire »).

Le projet de PLU compte désormais une zone AUS, qui reprend une partie de la zone 2AUE située au nord du bourg. Ces évolutions sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maitriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain, notamment en confortant l'urbanisation au sein et en extension d'un périmètre aggloméré cohérent.
- ➔ Inscrire les extensions urbaines à destination d'habitat en continuité du bourg, en recherchant systématiquement

la proximité des équipements, des commerces et des services.

- ➔ Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier en prévoyant suffisamment de foncier constructible.

Le règlement écrit

La zone AUS du PLU interdit toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. De la sorte, aucune prescription réglementaire n'est fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLU.

5. LES ZONES « AGRICOLES »

La zone agricole définit de manière générale les espaces agricoles à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a vocation à accueillir les constructions, aménagements et installations nécessaires ou liés à l'exploitation agricole, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Ces secteurs intègrent des constructions à usage d'habitation disséminées dans le milieu rural. La municipalité souhaite mener une gestion dynamique de ces espaces. À ce titre, l'extension limitée des constructions existantes est autorisée, la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dès lors que cela ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

La zone contient la plus grande partie du territoire de la commune à l'exclusion du bourg et des espaces naturels.

À noter que Le PLU supprime la zone Ai PLU en vigueur. Elle concerne le site du Bouessay. Le but était de ne pas compromettre l'aménagement futur de ce secteur prévu à long terme. Comme présenté dans les chapitres

précédents, du fait des enjeux agricoles et paysagers identifiés sur ce secteur, le projet de PLU n'envisage plus cette extension au nord-est du bourg. La zone Ai n'a donc plus de raison d'être.

Une zone Ac a été créée sur le site de l'ancienne carrière de Chevré. Elle remplace sur un périmètre identique la zone Ne du PLU en vigueur.

Les zones agricoles représentent environ 2 416 hectares de la commune (STECAL compris), soit 48.5 % du territoire communal.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de la zone agricole (art. L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)

Dans les zones agricoles notamment, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le projet de PLU prévoit 8 types de STECAL en zone agricole, à savoir :

- Une zone Ah, correspondant au hameau de « La Débinerie ». Il s'agit d'un STECAL où des constructions neuves d'habitation peuvent être réalisées.
- Une zone Ae, délimitant les activités économiques isolées en milieu agricole. Il s'agit de STECAL réservés à l'activité économique.
- Une zone Aec, qui a la même vocation que la zone Ae mais qui autorise exceptionnellement la création d'un logement de fonction.
- Une zone Agv, STECAL réservée à la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.
- Une zone At, correspondant à un secteur touristique localisé à proximité de l'étang de Chevré. Il s'agit d'un STECAL où des constructions neuves ainsi que le changement de destination des constructions existantes nécessaires aux activités économiques existantes peuvent être réalisées.
- Une zone Ape, correspondant au centre de formation de La Bonnerie. Il s'agit d'un STECAL où des constructions neuves nécessaires à l'activité existante peuvent être édifiées.
- Une zone Apenc, qui correspond au site utilisé par le centre de formation de La Bonnerie. Il s'agit d'un STECAL destiné aux constructions temporaires et aux

aménagements temporaires nécessaires à l'enseignement dispensé par le centre de formation.

- Une zone Aps, correspondant au centre médical Rey Leroux. Il s'agit d'un STECAL où des constructions neuves nécessaires à l'activité existante peuvent être édifiées.

Les STECAL agricoles représentent 86 hectares de la commune, soit 1,72 % du territoire communal.

LES ZONES A et Ac

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 80)

Les zones agricoles du PLU en vigueur sont reprises, à quelques évolutions près, dans le projet de PLU. À noter notamment qu'elle intègre la quasi-totalité des sous-secteurs Nh.

Comme présenté dans le chapitre « Choix retenu pour établir le projet de territoire », deux secteurs classés en zone « à urbaniser » situés au nord et à l'est du bourg sont reclassés en zone agricole. Afin d'atteindre l'objectif de logements à construire fixé par la municipalité, des terres classés en zone agricole au PLU en vigueur sur le secteur « Grande Fontaine » ont été classés en zone « à urbaniser » dans le projet de PLU.

Quelques évolutions sont également apportées afin de mieux prendre en compte la trame verte et bleue définie par le SCoT du Pays de Rennes. Certains secteurs agricoles du PLU en vigueur sont reclassés en zone naturelle, soit pour conforter la protection des principaux cours d'eau, soit pour créer des espaces tampons entre milieu urbain, milieu agricole et milieu naturel d'intérêt écologique. À l'inverse, quelques zones naturelles du PLU en vigueur sont désormais classés en zone agricole afin de mieux adapter le zonage au regard des différents types

d'occupation des sols sur le territoire communal.

La zone Ac possède le même périmètre que la zone Ne du PLU en vigueur.

Ces évolutions sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole.
- Protéger les espaces naturels garants de l'identité et de l'attractivité de la commune.
- Limiter les impacts du projet sur l'eau.
- Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain.

Le règlement écrit

La zone agricole reprend certaines règles communes à l'ensemble des zones, à savoir celles définissant le gabarit et la qualité du bâti (Chapitre A2 du règlement écrit) et celles relatives aux équipements et réseaux (Chapitre A3 du règlement écrit). Outre les règles spécifiques à la zone liés aux bâtiments agricoles, les principales différences par rapport à la zone urbaine relèvent de la mise en place de règles plus contraignantes en matière d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives et en matière d'emprise au sol.

Zones A et Ne du PLU en vigueur		Zones A et Ac du projet de PLU (<i>en gras et italique les principales évolutions / PLU en vigueur</i>)		Réponse aux orientations du PADD
A 1 / A 2	<p><u>A :</u> Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles</p> <p><u>Ne :</u> Secteur où sont seuls autorisés le remblaiement par des matériaux inertes et les plantations nouvelles</p>	A 1.1	<p><u>A :</u> Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles</p> <p>Autorisation des sous-destinations « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique », « Entrepôt », et « Bureau »</p> <p><u>Ac :</u> Secteur où sont seuls autorisés le remblaiement par des matériaux inertes et les plantations nouvelles</p>	<p>Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique</p> <p>Mettre en valeur la structure paysagère identitaire</p> <p>Valoriser l'activité touristique</p>
A 1 / A 2	<p><u>A :</u> Constructions nécessaires à l'activité agricole ; un logement de fonction par site de production si une présence permanente est justifiée</p> <p>Changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial en habitation</p> <p><u>Ne :</u> Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction</p>	A 1.2	<p><u>A :</u> <u>Pour les exploitants agricoles :</u> Constructions nécessaires à l'activité agricole ; un logement de fonction par site de production si une présence permanente est justifiée (priorité donnée au changement de destination) ; les changements de destination des constructions d'intérêt patrimonial pour des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole (selon les sous-destinations A 1.1) ; les extensions et les annexes de constructions existantes</p> <p><u>Pour les tiers :</u> Changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial repérées aux documents graphiques ; extensions et annexes aux habitations existantes (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m)</p> <p><u>Ac :</u> Autorisation des remblaiements à la condition que soient mise en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.</p>	<p>Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique</p> <p>Mettre en valeur la structure paysagère identitaire</p> <p>Valoriser l'activité touristique</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti</p>
A 1 / A 2	-	A 1.3	-	
A 6 / A 7 / A 8 / A 9 / A 10	<p><u>A et Ne :</u> Respect des retraits le long des RD, retrait de 5 m par rapport à la voie publique ou 3 m par rapport aux espaces verts et chemins doux</p> <p>En limite séparative ou en retrait de 3 m (ou L>H/2) en A et 5 m en Ne</p> <p>Implantation du logement de fonction à 150 m maximum des constructions existantes</p> <p>CES : 150 m² pour le logement de fonction en A et l'extension des bâtiments d'activité en Ne, extension de 70 m² pour les habitations existantes liés à l'exploitation agricole</p> <p><u>A :</u> Hauteur maximale de R+1 pour les constructions non agricoles ; 3,50 m pour les annexes</p> <p><u>Ne :</u> hauteur non réglementée</p>	A 2.1	<p><u>A :</u> Respect des retraits le long des RD ; retrait de 6 m le long des autres voies ; dispositions particulières pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles</p> <p>En retrait de 3 m des limites séparatives et respect de la règle L>H/2 pour les bâtiments agricoles</p> <p>Implantation du logement de fonction à 30 m maximum des constructions existantes, et des annexes à 20 m maximum</p> <p>CES : 150 m² pour le logement de fonction, extension de 50 % pour les habitations existantes de moins de 70 m² d'emprise au sol ou de 30 % pour les habitations existantes de plus de 70 m² d'emprise au sol ; 60 m² cumulés pour les annexes</p> <p>Hauteur maximale de 9 m à l'égout et 12 m au faitage pour les bâtiments agricoles ; 7 m à l'égout et 10 m au faitage pour les autres constructions ; 4,50 m pour les annexes</p> <p><u>Ac :</u> non réglementé</p>	<p>Mettre en valeur la structure paysagère identitaire</p> <p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances</p> <p>Limiter la consommation des espaces</p> <p>Limiter les possibilités de création et d'extension de logements afin de ne pas nuire aux exploitations et d'éviter le mitage agricole</p>

Zones A et Ne du PLU en vigueur		Zones A et Ac du projet de PLU (<i>en gras et italique les principales évolutions / PLU en vigueur</i>)		Réponse aux orientations du PADD
A 11 / A 13	Règles pour l'aspect extérieur des constructions, pour les toitures et les clôtures	A 2.2	<u>A :</u> Règles concernant les façades et les toitures, dont dispositions particulières pour les bâtiments agricoles <u>Ac :</u> non réglementé	Mettre en valeur la structure paysagère identitaire
	<u>A et Ne :</u> Protection des EBC	A 2.3	<u>A :</u> Règles concernant les clôtures, favorable à l'implantation d'essences locales Traitement paysager des espaces non-bâties Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales 40% d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers <u>Ac :</u> Traitement paysager des espaces non-bâties Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Mettre en valeur la structure paysagère identitaire Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune Limiter les impacts du projet sur l'eau
A 12	<u>A et Ne :</u> Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	A 2.4	<u>A :</u> 2 places pour les nouvelles constructions <u>Ac :</u> non réglementé	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
A 3	<u>A et Ne :</u> Accès à une voie publique ou privée obligatoire Prévoir un dispositif de retournement pour les voies en impasse	A 3.1	<u>A et Ac :</u> Exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
A 4	<u>A et Ne :</u> Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	A 3.2	<u>A et Ac :</u> Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Limiter les impacts du projet sur l'eau

LES ZONES Ah, Ae, Aec, At, Ape, Apenc, Aps, Agv

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 80)

Le PLU prévoit la création de plusieurs STECAL.

La zone Ah, qui correspond au hameau constructible de « La Débinerie ». Son périmètre correspond globalement à celui de la zone Nh du PLU en vigueur en intégrant un cœur d'îlot densifiable actuellement classé en zone agricole. La délimitation de ce STECAL répond à l'objectif du PADD d' « Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg ».

La zone Ae, qui recouvre des sites d'activités situés dans le milieu rural principalement classés en zone Nh au PLU en vigueur. Afin de permettre aux activités économiques existantes et isolées de se développer, ces STECAL ont été spécialement créés pour répondre à l'objectif du PADD de « Permettre le maintien des activités sur l'ensemble du territoire, notamment des artisans en milieu rural ». **La zone Aec** correspond à un seul secteur, situé au Drugeon. Le maintien de l'activité économique sur place est conditionné par la législation à la création d'un logement de fonction.

La zone At, qui correspond à un STECAL touristique situé à proximité de l'étang de Chevré. En partie d'ores et déjà classé en zone Nh au PLU en vigueur, il répond à l'enjeu du PADD de « Valoriser l'activité touristique ». Il s'agit aussi d'assurer dans le temps l'organisation des festivités médiévales qui y sont organisées.

Les zones Aps et Ape, qui sont des STECAL équipements. Leur périmètre n'est pas modifié dans le cadre de la révision du PLU. La délimitation de ces STECAL répond à l'objectif du PADD de « Permettre le développement du centre médical Rey-Leroux et du centre de formation de Bonnerie ».

La zone Apenc vise à clarifier l'usage du secteur utilisé par le centre de formation pour dispenser son enseignement. Ce secteur est aujourd'hui classé en zone agricole au PLU, ce qui n'est pas compatible avec la vocation du site.

La zone Agv, réservée à la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Le secteur a été choisi de manière à ce qu'il soit facilement connecté aux équipements de la commune. Il est situé sur une zone classée naturelle au PLU en vigueur.

Le règlement écrit

Les zones précitées reprennent largement les règles fixées dans la zone agricole, notamment celles définissant le gabarit et la qualité

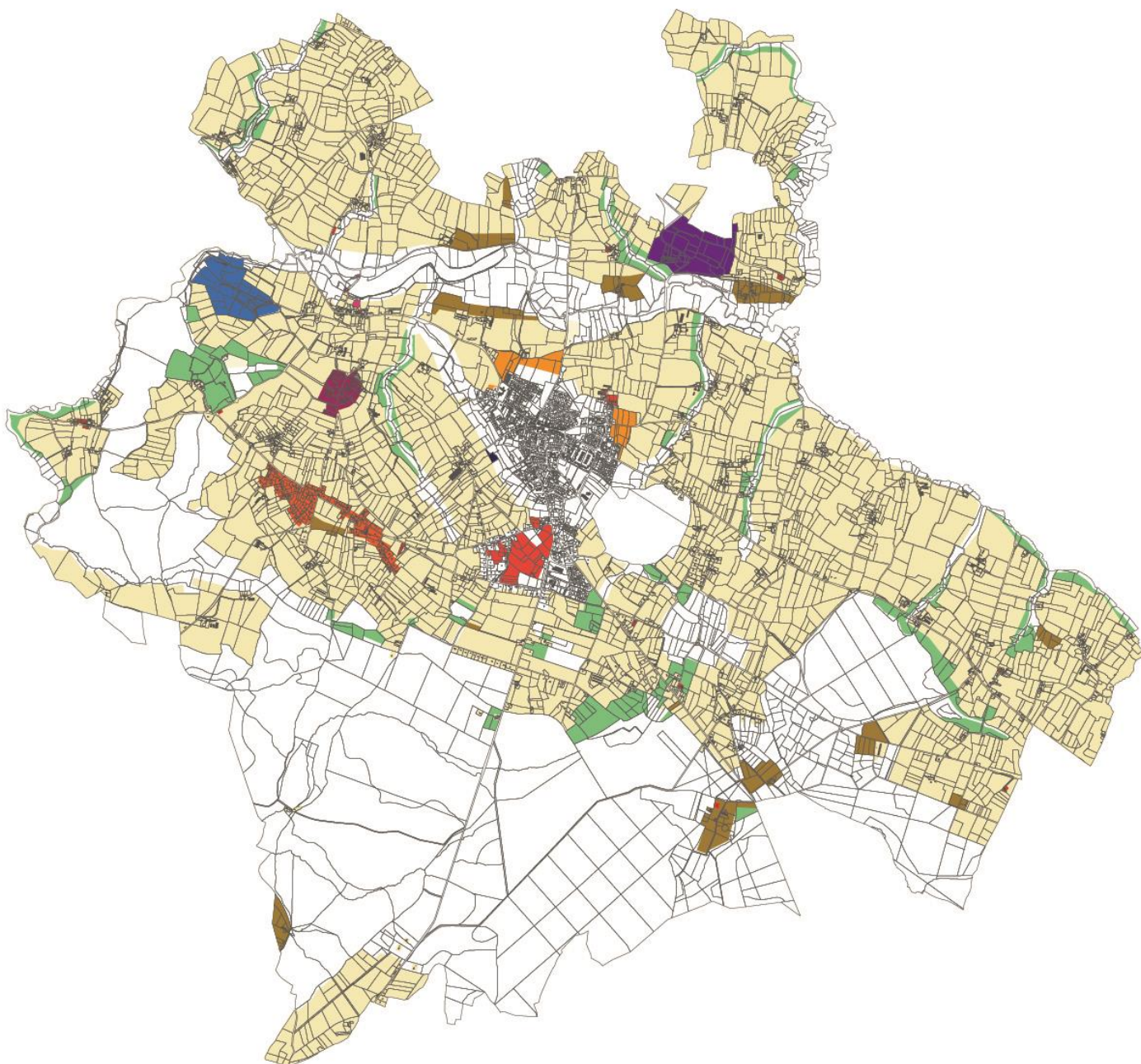
du bâti (Chapitre A2 du règlement écrit) et celles relatives aux équipements et réseaux (Chapitre A3 du règlement écrit). Quelques dispositions particulières sont prises afin de prendre en compte les spécificités des destinations autorisées dans les différents STECAL. Les règles visent notamment à maîtriser le développement exceptionnellement autorisé de ces secteurs et à assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions autorisées.

Zones Nh, UPe et UPs du PLU en vigueur		Zones Ah, Ae, Aec, Ape, Apenc, Aps, At et Agv du projet de PLU (<i>en gras et italique les principales évolutions / PLU en vigueur</i>)		Réponse aux orientations du PADD
Art. 1 / Art. 2	<p><u>Nh</u> : Bâti dispersé en milieu rural</p> <p><u>UPe</u> : Equipements liés à l'enseignement, l'accueil et l'hébergement d'enfants</p> <p><u>UPs</u> : Equipements sociaux / médicaux</p>	1.1	<p><u>Ah</u> : Hameau constructible pour l'habitat</p> <p><u>Ae et Aec</u> : Zones correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles</p> <p><u>Ape</u> : Equipements liés à l'enseignement, l'accueil et l'hébergement d'enfants</p> <p><u>Aps</u> : Equipements sociaux / médicaux</p> <p><u>At</u> : Zone constructible pour les activités touristiques (restauration, hébergement touristique)</p> <p><u>Agv</u> : Equipement d'accueil des gens du voyage</p>	<p>Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg</p> <p>Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune</p> <p>Permettre le développement du centre médical Rey-Leroux et du centre de formation de Bonnerie</p> <p>Valoriser l'activité touristique</p>
Art. 1 / Art. 2	<p><u>Nh</u> : Changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial en habitation ou pour les activités économiques sous réserve de conforter une activité attenante ; les extensions et annexes pour les constructions existantes</p> <p><u>UPe et UPs</u> : Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire ; les constructions, extensions et annexes pour les activités existantes</p>	1.2	<p><u>Ah</u> : Construction d'habitations (y compris extension et annexe) autorisée ; Changement de destination, notamment pour l'hébergement touristique</p> <p><u>Ae et At</u> : Constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes ; le changement de destination des bâtiments ; les extensions et annexes pour les constructions existantes</p> <p><u>Aec</u> : idem Ae ; création d'un logement de fonction</p> <p><u>Ape et Aps</u> : Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire ; les constructions, extensions et annexes pour les activités existantes</p> <p><u>Apenc</u> : constructions et aménagements temporaires nécessaires à l'enseignement dispensé par le centre de formation</p> <p><u>Agv</u> : Les constructions et aménagements liés au fonctionnement d'un terrain d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Ensemble des zones : Changement de destination du patrimoine vernaculaire interdit</p>	<p>Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg</p> <p>Compléter le tissu existant</p> <p>Permettre le maintien des activités sur l'ensemble du territoire, notamment des artisans en milieu rural.</p> <p>Valoriser l'activité touristique</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti</p>
Art. 1 / Art. 2	-	1.3	-	
Art. 6 / Art. 7 / Art. 8 / Art. 9 / Art. 10	<p><u>Nh, UPe et UPs</u> :</p> <p>Respect des retraits le long des RD, retrait de 5 m par rapport à la voie publique ou 3 m par rapport aux espaces verts et chemins doux</p> <p>En limite séparative ou en retrait de 3 m (ou L>H/2)</p> <p><u>Nh</u> :</p> <p>CES : 150 m² pour les extensions des constructions liées aux activités ; 70 m² pour les autres constructions ; 80 m² pour les annexes</p> <p>Hauteur maximale de 6,50 m pour les activités ; R+1 pour les autres constructions ; 3,50 m pour les annexes</p>	2.1	<p><u>Ensemble des zones (hors Agv) :</u></p> <p>Respect des retraits le long des RD ; retrait de 6 m le long des autres voies ; dispositions particulières pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles</p> <p>En retrait de 3 m des limites séparatives</p> <p>Implantation des annexes à 20 m maximum</p> <p>Hauteur maximale de 7 m à l'égout et 10 m au faitage pour les habitations (lorsque autorisées) ; 9 m à l'égout et 12 m au faitage pour les autres constructions ; 4 m pour les annexes</p> <p><u>At et Ae</u> :</p> <p>CES : 200 m² pour les nouvelles constructions liées aux activités, extension de 50 % pour les habitations existantes de moins de 70 m² d'emprise au sol ou de 30 % pour les habitations existantes de plus de 70 m² d'emprise au sol ; 60 m² cumulés pour les annexes</p> <p><u>Agv</u> : Respect des retraits le long des RD, hauteur maximale 4,50 m au faitage</p>	<p>Mettre en valeur la structure paysagère identitaire</p> <p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances</p> <p>Limiter la consommation des espaces</p> <p>Limiter les possibilités de création et d'extension de logements afin de ne pas nuire aux exploitations et d'éviter le mitage agricole</p>

Zones Nh, UPe et UPs du PLU en vigueur		Zones Ah, Ae, Aec, Ape, Apenc, Aps, At et Agv du projet de PLU (<i>en gras et italique les principales évolutions / PLU en vigueur</i>)		Réponse aux orientations du PADD
Art. 11 / Art. 13	Nh, UPe et UPs : Règles pour l'aspect extérieur des constructions, pour les toitures et les clôtures	2.2	Ensemble des zones : Règles concernant les façades et les toitures, dont dispositions particulières pour les bâtiments économiques en zone Ae et At	Mettre en valeur la structure paysagère identitaire
	Nh, UPe et UPs : Protection des EBC Nh : 40% d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers	2.3	Ensemble des zones : Règles concernant les clôtures, favorable à l'implantation d'essences locales Traitement paysager des espaces non-bâti Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers Ah : 40% d'espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers	Mettre en valeur la structure paysagère identitaire Protéger les espaces naturels, garants de l'identité et de l'attractivité de la commune Limiter les impacts du projet sur l'eau
Art. 12	Nh, UPe et UPs : Définition des règles de création de stationnement selon les besoins des constructions et installations	2.4	Ensemble des zones (hormis Ape, Aps et Agv) : 2 places pour les nouvelles constructions Ape, Aps, Agv : selon les besoins des constructions et installations	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
Art. 3	Nh, UPe et UPs : Accès à une voie publique ou privée obligatoire Prévoir un dispositif de retournement pour les voies en impasse	3.1	Ensemble des zones : Exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
Art. 4	Nh, UPe et UPs : Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	3.2	Ensemble des zones : Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Règles pour la gestion des déchets	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Limiter les impacts du projet sur l'eau

Spatialisation des principales évolutions des zones agricoles par rapport au PLU en vigueur

- | | |
|---|--|
| ● Zone A existante au PLU en vigueur | ● Zone Ah : ancienne zone Nh |
| ● Nouvelles zones A : ancienne zone N | ● Zones Ae et Aec : ancienne zone Nh |
| ● Nouvelles zones A : ancienne zone AU | ● Zone Agv |
| ● Zone A supprimée : nouvelle zone N | ● Zones Ape et Apenc : anciennes zones Upe et A |
| ● Zone A supprimée : nouvelle zone AU | ● Zone Aps : ancienne zone Ups |
| ● Zone Ac : ancienne zone Ne | ● Zone At : ancienne zone Nh |



6. LES ZONES « NATURELLES »

La zone naturelle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, 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. Elle peut accueillir les constructions, aménagements et installations nécessaires ou liés à l'exploitation forestière.

Comme au sein des zones agricoles, ces secteurs intègrent quelques constructions à usage d'habitation disséminées dans le milieu rural. Sur le même principe que celui défini en zone agricole, l'extension limitée des constructions existantes est autorisée, la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les milieux naturels de la commune sont principalement présents le long de la Veuvre (également dit « Chevré » et « Chèvre ») et de ses affluents et au sud de la commune, sur les pentes modérées du bassin de la Vilaine (massif forestier de Chevré). Au contraire, le plateau agricole ne

comporte que deux bois d'une taille limitée (le bois de Ménouvel et le bois de Villeray) et quelques bosquets. Les petits vallons qui entaillent la commune constituent également des coulées vertes dans le paysage, dans lesquelles coulent des ruisseaux tributaires de la Veuvre. Il est rappelé qu'un travail d'inventaire a permis d'identifier précisément les zones humides et les linéaires bocagers.

Ces ensembles naturels croisés avec les grandes liaisons naturelles identifiées par la trame verte et bleue du SCoT du Pays de Rennes forment le socle de la zone N.

Les zones naturelles recouvrent environ 2 408 hectares de la commune, soit 48,3 % du territoire communal.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de la zone naturelle (art. L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)

Dans les zones naturelles notamment, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le projet de PLU prévoit 2 types de STECAL en zone naturelle, à savoir :

- Une zone Nd, correspondant à la déchetterie.
- Une zone Nep, réservée à la station d'épuration et à son extension.

LES ZONES N, Np et NL

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 84)

Les zones naturelles du PLU en vigueur sont reprises, à quelques évolutions près, dans le projet de PLU. Afin de rendre plus lisible le fonctionnement de la trame verte et bleue, la zone N du projet de PLU regroupe les zones Nb et Np du PLU en vigueur.

La délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire fin. Dans ce cadre, et comme précisé précédemment, les zones naturelles du PLU en vigueur ont été sur certains secteurs élargies aux abords des cours d'eau et des réservoirs de biodiversité. Ces zones jouent un rôle de tampon avec les ensembles naturels répertoriés dans l'état initial de l'environnement. La zone naturelle a également été réduite à certains endroits pour mieux adapter le zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal. Cette évolution permet notamment de révéler avec plus de précision les éléments structurants de la trame verte et bleue.

Les zones Nb du PLU en vigueur prennent en compte les périmètres des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE). Un sous-zonage spécifique est créé dans le projet de PLU pour assurer une

protection stricte de ces réservoirs de biodiversité. Il s'agit de la zone Np. Le zonage a légèrement évolué par rapport à la mise à jour de l'inventaire des MNIE produite en 2015.

Le projet de PLU reprend le périmètre des zones NL existantes. Les sites concernés sont dédiés aux espaces verts pouvant accueillir des structures légères de sports ou de loisirs de proximités (aires de jeux pour enfants, ...). Sont délimitées en zone NL : l'entrée de bourg nord le long du quartier d'habitation de « Maisonneuve » (aire de jeux) dont le périmètre est étendu dans le projet de PLU ; l'espace vert central du quartier « Les Rochers » qui a une vocation d'espace de proximité ; le secteur de l'épine rouge, pour l'implantation d'une aire de stationnement et d'une aire de pique-nique. Une nouvelle zone NL est délimitée dans le projet de PLU sur le secteur « Grande Fontaine » afin de permettre la création d'un espace de proximité compatible avec la présence d'une zone humide.

À noter qu'un secteur NI est supprimé au nord du cimetière et est reclassé en zone UB pour permettre sa densification. Ce secteur n'est en effet que très peu utilisé par les habitants. Les élus ont donc fait le choix de valoriser ce foncier communal en permettant son urbanisation.

Les évolutions apportées au plan de zonage sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Protéger les espaces naturels garants de l'identité et de l'attractivité de la commune.
- ➔ Limiter les impacts du projet sur l'eau.
- ➔ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances.
- ➔ Mettre en valeur la structure paysagère identitaire.
- ➔ Valoriser l'activité touristique.

Le règlement écrit

Les zones naturelles obéissent aux mêmes règles que celles définies pour la zone agricole, puisqu'elles ont toutes deux pour objectif de garantir la protection de ces espaces sensibles qui n'ont pas vocation à être urbanisés. Seules les destinations autorisées sont différentes.

Des dispositions plus strictes sont prises concernant les constructions autorisées dans les zones Np et NI afin de prendre en compte leur spécificité respective. En zone Np, seuls sont autorisés les constructions et installation nécessaires aux exploitations forestières, les cheminements de découverte de ces espaces et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. En zone NI, seuls sont autorisés les constructions et aménagements liés à la réalisation ou à l'extension d'aires de jeux, de structures légères de sports et de loisirs, à

l'exception de toutes activités sportives et de loisirs motorisées.

LES ZONES Nd et Nep

Le zonage : évolutions et correspondances par rapport au PLU en vigueur (cf. carte de synthèse page 84)

Le projet de PLU prévoit la création de deux STECAL en zone naturelle.

La zone Nep, qui concerne la station d'épuration et anticipe sur un futur besoin d'extension vers l'est. Elle concerne également un captage d'eau exploité par le centre médical Rey-Leroux autorisé par arrêté préfectoral du 22 décembre 1995.

La zone Nd, qui délimite le périmètre de la déchetterie qui n'était pas identifié au PLU en vigueur.

Ces STECAL répondent à l'enjeu du PADD d' « Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune ».

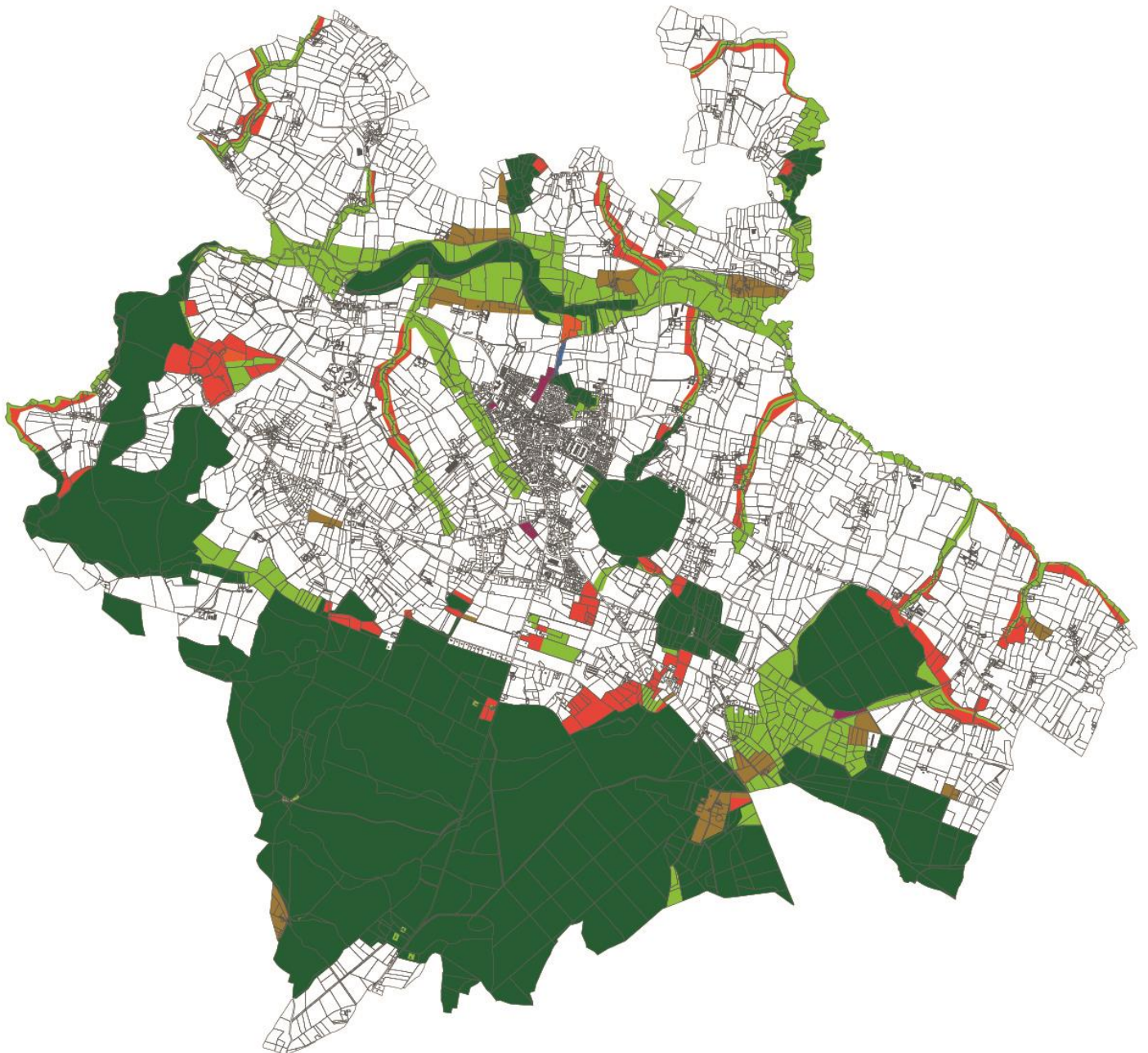
Le règlement écrit

La zone Nep autorise uniquement les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution des stations d'épuration.

La zone Nd autorise uniquement les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la déchetterie.

Spatialisation des principales évolutions des zones naturelles par rapport au PLU en vigueur

- Zone N existante au PLU en vigueur
- Nouvelles zones Np : anciennes zones N, Nc, A ou 2AUPe
- Nouvelles zones N ou Np : ancienne zone A
- Zone N supprimée : nouvelle zone A
- Zone NI existantes et créées
- Zone Nep : ancienne zone Ns
- Zone Nd



6. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES DIFFÉRENTES ZONES

PLU EN VIGUEUR		PROJET DE PLU	
Zones urbaines		Zones urbaines	
UCa UCax UCb UCc	12,96 ha	UA	17,26 ha
Nj			
UEa UEb UEc	56,12 ha	UB	86,65 ha
UAa	4,28 ha	UEa	1,70 ha
UAb	4,45 ha	UEb	7,30 ha
UL	6,38 ha	UL	5,89 ha
		ULc	0,87 ha
Zones « à urbaniser »		Zones « à urbaniser »	
1AUCc	1,53 ha	AUcB	16,44 ha
1AUEa	6,44 ha		
1AUEb	5,72 ha		
1AUEc	4,65 ha		
1AUa	2,36 ha		
1AUAb	3,90 ha		
Nc	3,05 ha	AUcEa	2,12 ha
2AU	0,54 ha	AUcEb	2,61 ha
2AUE	18,73 ha	AUcL	5,24 ha
2AUA	4,67 ha	AUcLc	2,95 ha
2AUP	3,54 ha	AUs	3,74 ha
2AUPe	1,21 ha		
2AUL	4,64 ha		
Zones agricoles		Zones agricoles	
A	2 465,62 ha	A	2 326,76 ha
Ai	4,13 ha	Ah	22,92 ha
Nh	146,07 ha	Ae + Aec	1,47 ha
Ne	23,82 ha	Agv	0,62 ha
Upe	1,55 ha	At	0,68 ha
2AUPe	1,21 ha	Ac	23,93 ha
Ups	10,92 ha	Ape	2,36 ha
1AUps	0,31 ha	Apenc	23,86
		Aps	10,15 ha
Zones naturelles		Zones naturelles	
Nb	1 819,19 ha	N	694,19 ha
Np	335,77 ha	Np	1 704,51 ha
NI	8,59 ha	NI	5,35 ha
Ns	6,86 ha	Nep	3,16 ha
		Nd	1,15 ha
TOTAL	4 968 ha		4 979 ha

7. AUTRES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme, et qui se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

Les marges de recul le long des routes départementales

Le règlement de la voirie départementale propose une hiérarchisation des routes départementales. Le Conseil Général a adopté en 2012 un nouveau règlement de voirie et une nouvelle classification des routes départementales qui concernent notamment les accès et les marges de recul. Les marges de recul applicables en dehors des parties urbanisées sont définies sur le plan de zonage.

Il pourra être admis le long des voies départementales, les extensions des constructions, les bâtiments annexes et les dépendances sur les terrains bâtis, sans se rapprocher de la voie.

Les emplacements réservés

La révision du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux

besoins identifiés. Les emplacements réservés sont positionnés sur le plan de zonage et identifiés par un numéro. Leur liste est annexée aux documents graphiques.

Les emplacements réservés sont tous au bénéfice de la commune.

Sur la commune, **36 emplacements réservés surfaciques sont identifiés**. Ils sont destinés à :

- Des aménagements de voirie en vue d'une amélioration de la sécurité et de la gestion de la circulation routière et des circulations douces : n°19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27
- La création de futurs équipements : n°5, 17, 18, 28, 35
- La découverte du patrimoine naturel : n°33
- La création d'aires de retournement pour permettre un accès sécurisé aux camions poubelles dans les hameaux : n°1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 25, 30, 31, 32, 34, 36, 37
- L'organisation des festivités médiévales à forte valeur touristique : n°4, 6, 7, 8

De plus, **20 emplacements réservés linéaires sont identifiés**. Ils sont destinés à compléter le réseau de cheminements piétons existants par la création de nouveaux chemins, l'acquisition de chemins existants privés, et l'élargissement de chemins existants. Un emplacement réservé

est aussi créé pour permettre la mise en œuvre du projet de liaison entre l'A84 et le bourg de la commune.

Les emplacements réservés participent à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Améliorer l'accès au patrimoine naturel par le développement de chemins doux ; finaliser les connexions pédestres incomplètes sur le secteur de l'étang de Chevré et le long de la Veuve ; développer des sentiers de randonnées à travers le bocage.
- Améliorer les conditions de déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés.
- Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipement et de services en adéquation avec la structure démographique.

Les espaces boisés classés

La protection des grands sites naturels et de leur biodiversité est un objectif affiché par le PADD.

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Le projet de PLU reprend les EBC classés au PLU en vigueur. Des adaptations mineures ont été ponctuellement apportées pour permettre l'extension de bâtiments existants. Le projet de PLU zone environ 1 540 hectares d'EBC.

Quelques haies sont également classées au titre des EBC lorsqu'elles présentent des enjeux multicritères importants (intérêt antiérosif, écologique, hydrologique, paysager) et ne sont pas bloquantes pour l'activité agricole. Enfin des haies à créer sont également affichés sur le plan de zonage sur le secteur du centre de formation de La Bonnerie afin d'atténuer l'impact des activités du centre dans le grand paysage.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Afin de répondre à l'objectif du PADD de structurer un réseau de trame verte et bleue, il est nécessaire de s'appuyer sur des linéaires continus de végétation qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire Bretagne et aux enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques, le règlement graphique du PLU intègre au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme l'inventaire des haies.

Le PLU en vigueur prévoyait la préservation de certaines haies. La révision du PLU a permis de mettre à jour le linéaire de haies protégé.

À noter également que le secteur Nj du PLU en vigueur, correspondant à des jardins familiaux situés à côté de la ZA de Bouvrot, est désormais protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme en tant que « jardins cultivés ou non à préserver en zone urbaine ». Cette protection rend cet espace inconstructible (en dehors des annexes identifiées dans le règlement, et des voiries et accès et des équipements et infrastructures d'intérêt collectif).

Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

Le PLU identifie des éléments de patrimoine pouvant changer de destination au sein de la zone agricole. La révision du PLU a permis de mettre à jour l'inventaire existant.

Le changement de destination est permis à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial doivent respecter des critères de préservation et de mise en valeur du bâtiment (article 2.2.1 du règlement).

Au total, 119 bâtiments figurent au règlement graphique. Cette règle permet de mettre en œuvre les objectifs suivants du PADD :

- ➔ Valoriser le patrimoine bâti.
- ➔ Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire.

Linéaires commerciaux, au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Des axes commerciaux ont été repérés sur le document graphique. Cette disposition vise à suppléer et conforter les règles du sous-secteur UCax du PLU en vigueur favorables au maintien des

commerces de proximité dans le centre-ville.

Afin de conforter l'attractivité commerciale du centre-ville en cohérence avec l'objectif du PADD de « poursuivre la valorisation de l'offre commerciale de proximité et permettre son développement dans le centre-bourg », des règles spécifiques ont donc été introduites le long de la rue Jean Marie Pavy et Théophile Rémond.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Des règles de hauteur minimale en rez-de-chaussée sont également associées aux linéaires commerciaux, ainsi que des règles de stationnement non contraignante pour le commerce.

Zone non aedificandi

Une zone non aedificandi est maintenue dans le projet de PLU sur des fonds de jardins situés le long de la rue Jean Marie Pavy. Il s'agit de protéger cet espace présentant une sensibilité paysagère forte.

Les zones soumises au risque inondation

Le PLU identifie les zones soumises au risque d'inondation. Les

dispositions générales du règlement écrit y associent les règles de constructibilité et d'aménagement envisageables conformément aux dispositions du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. L'OAP « SECTEUR LA HAUTE TOUCHE »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Préserver l'identité paysagère du site, percées visuelles, maintien des arbres, transition paysagère	Articles 2.1.3, 2.2.1, 2.3.2, 2.3.5	L'OAP précise en identifiant les percées visuelles à préserver
Ne pas dénaturer le caractère rural de l'entrée de ville : bocage, aménagement paysager, frange urbaine	Prolongement de la zone NL Article 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver et conforter L'OAP précise en délimitant un secteur à dominante non bâtie prioritairement destiné à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.
Créer des liens avec la ZAC Maisonneuve : continuité des accès routiers et piétons	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus

2. L'OAP « PAUL FÉVAL »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Intégrer le projet dans l'enveloppe paysagère du bourg : mettre en valeur la coulée verte, maintenir la végétation, assurer une transition avec le cours d'eau	Coulée verte classée en zone N Affichage des zones humides Article 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver et conforter L'OAP précise en délimitant un secteur à dominante non bâtie prioritairement destiné à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc. L'OAP rappelle l'existence d'une zone humide à proximité du site
Faciliter les liaisons inter quartiers : bouclage piéton, voire automobile avec la ZA Bouvrot, réseau de cheminement doux	Articles 3.1.1 et 3.1.2 Création d'emplacements réservés	L'OAP précise en identifiant les principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus

3. L'OAP « BELLEVUE »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville : requalifier l'entrée de ville, ne pas bloquer l'urbanisation du cœur d'îlot	Zonage AUcEa et AUcB Article 2.1, 2.2, 3.1.1	L'OAP précise en identifiant les principes d'accès routiers au cœur d'îlot
Intégrer le projet dans l'enveloppe paysagère du bourg : mettre en valeur la coulée verte, maintenir la végétation	Coulée verte classée en zone N Articles 2.3.2 et 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver ou compenser L'OAP précise en délimitant un secteur à dominante non bâtie prioritairement destiné à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.
Faciliter les liaisons inter quartiers : relier le quartier au réseau de cheminement doux	Article 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus

4. L'OAP « GRANDE FONTAINE »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville : requalifier l'entrée de ville, ne pas bloquer l'urbanisation du cœur d'îlot	Zonage AUcB et AUcEb Article 2.1, 2.2, 3.1.1	L'OAP précise en identifiant les principes d'accès routiers au cœur d'îlot L'OAP précise en identifiant le tronçon de voie à améliorer
Préserver l'identité paysagère du site : assurer une transition entre espace à vocation d'habitat et espace à vocation économique, maintenir les haies, prendre en compte les zones humides	Zonage NI Affichage des zones humides Articles 2.3.2 et 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver ou compenser L'OAP précise en délimitant des secteurs à dominante non bâtie prioritairement destiné à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc. L'OAP rappelle l'existence de zones humides sur le site
Faciliter les liaisons inter quartiers : relier le quartier au réseau de cheminement doux, garantir la continuité des accès routiers et piétons	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus

5. L'OAP « LE BOUESSAY »

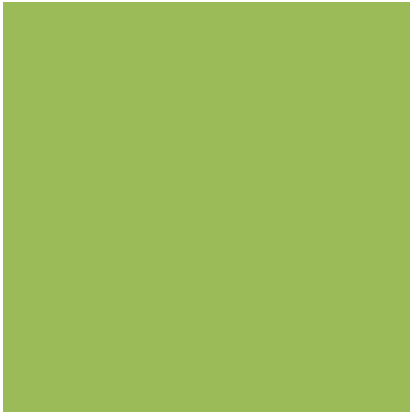
OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Intégrer le projet en continuité du bâti existant et permettre la densification du site.	Zonage UB	L'OAP précise en définissant une programmation
Intégrer le projet dans l'enveloppe paysagère du bourg : structurer le projet en maintenant autant que possible les haies existantes sur le site ; relier le futur quartier au réseau de cheminements piétons envisagé autour du bourg.	Article 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver et conforter L'OAP précise en identifiant les principes de continuités viaires et piétonnes à créer avec les quartiers contigus

6. L'OAP « SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Offrir un niveau d'équipements en adéquation avec l'augmentation de la population	Zonage AUcL et AUcLc	-
Préserver l'identité paysagère du site : assurer une transition avec le bois de Ménouvel, maintenir les haies	Zonage N et Np Articles 2.3.2 et 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver L'OAP précise en délimitant des secteurs à dominante non bâtie prioritairement destiné à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.
Faciliter les liaisons inter quartiers : relier le quartier au réseau de cheminement doux, garantir la continuité des accès routiers et piétons	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant le tronçon de voie à améliorer L'OAP précise en identifiant les principes de chemins piétons à créer en lien avec les quartiers contigus

7. L'OAP THÉMATIQUE « AMÉNAGEMENT – DIVERSITÉ COMMERCIALE »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
<p>Conforter la centralité porteuse de fonctions urbaines mixtes</p> <p>Assurer la continuité et la compacité de l'offre commerciale sur un périmètre restreint</p>	<p>Zonage UA, linéaire commercial</p> <p>Articles 1.1, 1.3.1 et 2.1.3</p>	<p>L'OAP délimite le périmètre de la centralité</p> <p>L'OAP rappelle les principes du projet, notamment ceux liés au linéaire commercial</p>
<p>Permettre un développement commercial restreint sur le reste de la tache urbaine, en distinguant les besoins courants et les besoins occasionnels et exceptionnels</p>	<p>Zonage UB, UEa et AUcEa</p> <p>Articles 1.1 et 1.2</p>	<p>L'OAP délimite le périmètre correspondant au « reste de la tache urbaine »</p> <p>L'OAP définit les notions de besoins courant, occasionnels et exceptionnels</p> <p>L'OAP précise en définissant les critères à réunir pour permettre la création de nouvelles surfaces commerciales et les extensions des commerces existants en dehors de la centralité</p> <p>L'OAP précise en définissant des préconisations pour l'évolution de l'enseigne commerciale de Bouvrot</p>



EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

**INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES
POUR LES EVITER, REDUIRE OU COMPENSER / 96**

INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR LES EVITER, REDUIRE OU COMPENSER

Le PLU, à travers le Projet d'aménagement et de développement durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Elles confortent ou modifient l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations.

Le PLU de La Bouëxière, par un parti pris d'aménagement équilibré, affiche la volonté de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité. Cette volonté se traduit dans différents domaines qui concourent à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements...) que naturelles (paysages, qualité de l'eau, risques d'inondations, espaces de loisirs...).

Conformément à l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme, ce chapitre présente l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

Il présente également, s'il y a lieu, les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

L'analyse des incidences s'organise autour de trois principaux axes : la gestion économe et qualitative de l'espace ; le patrimoine et le cadre de vie ; la limitation des risques, des pollutions, des nuisances et la prise en compte de la santé publique.

1. LA GESTION ECONOMIQUE ET QUALITATIVE DE L'ESPACE

LES SOLS

Les sols sont une richesse et une ressource, tant pour leur productivité biologique et économique qu'en tant qu'espace susceptible d'être valorisé de différentes manières. Le PADD contient des orientations ayant des incidences sur les sols, et principalement :

- ➔ La volonté de relever les défis de la modération de la consommation des espaces par l'urbanisation.
- ➔ L'objectif de protéger l'environnement et de valoriser le milieu rural.
- ➔ L'intention de créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique.

Les incidences

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel situé dans les limites des enveloppes urbaines et la réglementation mise en œuvre pour assurer la maîtrise de l'urbanisation dans le milieu rural constituent les mesures les plus fortes en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la structure bocagère, qui ne peuvent

qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols. À titre d'exemple, le bocage permet de filtrer les eaux de pluies (limitation des transferts de phosphore, de nitrates, de pesticides... vers le réseau hydrographique), de lutter contre les ruissellements et de conserver les sols par son rôle antiérosif.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Au total, le PLU prévoit, outre la densification par le comblement des dents creuses et par divisions parcellaires, une consommation d'environ 36 hectares, pour la plupart de terres agricoles. Il est rappelé que le SCoT fixe un potentiel urbanisable communal maximum de 51 en hectares.

Cette « artificialisation » signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou des prairies (cf. présentation des sensibilités environnementales des sites dans le chapitre « Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec le PADD »), seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la

tendance passée. Le projet prévoit en effet une réduction de la consommation foncière liée à l'habitat d'environ 30 % par rapport à la période récente (2009-2014), tout en construisant légèrement plus de logements. Globalement, la consommation moyenne annuelle en extension urbaine prévue par le projet de PLU (dans son hypothèse maximale) est de 2,6 hectares par an sur 15 ans (contre une consommation réelle de 4,24 hectares observée sur la période 2009-2014).

Remarque : un projet envisagé par les élus pouvant impacter de manière notable certaines zones de la commune n'est pas évoqué dans ce chapitre. Il s'agit de l'opportunité d'améliorer la liaison du bourg avec l'A84. Un chapitre spécifique aborde ce projet particulier dans la suite du document.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- ➔ Identification d'un gisement en densification du tissu urbain existant qui permet de limiter les besoins en extension : 85 logements dans le bourg et 25 dans le hameau de la Débinerie (soit 17,5 % du potentiel total envisagé)
- ➔ Réduction des zones « à urbaniser » de près de 45 % :

39,5 hectares dans le projet de PLU, contre 59,45 hectares dans le PLU en vigueur.

- ➔ Restitution de terres antérieurement classées en zone « à urbaniser » à une vocation agro-naturelle pour limiter l'impact sur l'activité agricole. Il s'agit principalement de secteurs situés au nord et à l'est du bourg et présentant une valeur agro-économique élevée (à noter qu'une partie de ces terres est cultivée en agriculture biologique) d'environ 16 hectares. Des terres de moindre intérêt agricole ont été choisies au sud du bourg pour accueillir l'urbanisation future. À noter également que cette évolution permet de diffuser l'impact sur plusieurs exploitants.
- ➔ Abandon du projet routier de contournement au sud du bourg.

Le PLU apporte donc des garanties de pérennité aux activités agricoles sur le territoire comme précisé dans le chapitre « Choix retenus pour établir dans le PADD ».

Mesure de réduction des incidences

- ➔ Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties

plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité brute moyenne de 23 logements/hectare, contre 15 logements/hectare sur les dernières opérations) et d'une programmation dans le temps des secteurs d'urbanisation.

- ➔ Autorisation de densification d'un hameau en milieu rural (STECAL de La Débinerie) pour limiter la consommation des terres à forte valeur agro-économique situées en continuité du bourg.

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique est une composante majeure de l'environnement de La Bouëxière. L'eau est un élément structurant et le paysage qui en découle est très riche en diversité.

Le projet d'aménagement et de développement durables précise que la mise en valeur du réseau des continuités vertes et bleues constitue un des piliers du projet communal. Cette trame verte et bleue intègre dans sa construction les zones humides et les cours d'eau. Par ailleurs, le PADD affiche clairement la volonté de « *Préserver les corridors écologiques et les zones tampons* ».

Les incidences

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2016 par le bureau

d'études Quarta. Le projet de PLU les indique dans le document graphique et prévoit d'en faire des éléments valorisant de l'aménagement.

L'ensemble des zones humides recensées, soit environ 318 hectares représentant 6,4 % du territoire, fait l'objet dans le document graphique d'une trame spécifique. La loi sur l'eau assure leur protection et interdit tous travaux conduisant à leur destruction (remblaiement, affouillement, déblais, assèchement, etc.). Il est précisé qu'un inventaire complémentaire « opérationnel » a été réalisé sur les sites à enjeux. De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides, notamment par rapport au PLU en vigueur, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). En effet, 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.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son inclusion préférentielle dans la zone N (y compris les abords immédiats des cours d'eau). À noter que l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU se situe en dehors de l'emprise d'un cours d'eau.

La densification du tissu urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner l'imperméabilisation des sols et avoir pour conséquence d'augmenter le ruissèlement et les problématiques de gestion des eaux pluviales.

L'inventaire des zones humides a permis d'identifier des zones humides sur les secteurs « Paul Féval » et « Grande Fontaine » classés « à urbaniser ». Les travaux d'aménagement de ces zones sont ainsi susceptibles d'impacter physiquement les zones humides. Le projet devra être ajusté afin d'intégrer dans sa conception la préservation de ces zones humides et le traitement adéquat des zones d'interface.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- ➔ Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire, affichage sur le plan de zonage, et protection via l'inscription de la grande majorité de ces espaces en tant qu'espace naturel. Affichage des zones humides dans les orientations d'aménagement et de programmation afin de les prendre en compte lors de la mise en place de projets d'aménagement.
- ➔ La municipalité a écarté la possibilité d'urbaniser une

partie du secteur « Grande Fontaine » pour éviter d'impacter les zones humides présentes. Une zone NL a été créée à cet effet.

- L'article 3.2.2 du règlement interdit les rejets des eaux usées et des effluents non traités pouvant impacter les zones humides et le lit des cours d'eau situés en aval des projets.

Mesure de réduction des incidences

- L'article 2.3 du règlement incite en premier lieu l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

LES MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement et valoriser le milieu rural, sources de richesses pour la commune. L'ensemble du document met l'accent, d'une part, sur la nécessité de protéger les réservoirs de biodiversité et, d'autre part, sur l'utilité de préserver les continuités naturelles. La protection de la trame verte et bleue (zones humides, maillage bocager, cours d'eau et leurs abords) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité (MNIE, ZNIEFF) favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

L'un des objectifs du projet est de rendre la présence de la nature plus lisible dans le paysage urbain et d'en faire un levier pour le développement.

Les incidences

Le PLU protège, par des zones destinées à la protection stricte des sites (zone Np), l'ensemble des espaces qui englobe les ZNIEFF de types 1 et 2 et les périmètres des MNIE mis à jour en 2015 (qui recoupent en partie les ZNIEFF). À noter que quelques zones ponctuelles construites des MNIE ont été intégrées à la zone N car incompatibles avec la vocation de la zone Np.

Les boisements les plus significatifs sont également protégés au titre des espaces boisés classés. Des adaptations mineures ont été ponctuellement apportées pour permettre l'extension de bâtiments existants non pris en compte dans le PLU en vigueur. Le maillage bocager et les zones humides représentent pour la commune un intérêt essentiel d'un point de vue écologique. Les linéaires bocagers repérés lors de l'inventaire du bocage ont été protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (et parfois au titre des EBC). Le règlement précise que les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou

soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible. En cas d'arrachage ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la « commission bocage ». Il est précisé que ce choix résulte d'une concertation menée avec la profession agricole. Il favorise une équité de gestion des linéaires bocagers sur l'ensemble du territoire et une négociation au « cas par cas » avec la « commission bocage ».

Certains des éléments présentés dans les paragraphes précédents permettent également d'envisager des incidences positives sur les milieux naturels. Il s'agit notamment de ceux portant sur la protection du réseau hydrographique et du milieu agricole qui sont indispensables à la préservation d'un écosystème riche ; ainsi que ceux relatifs à la limitation de la consommation des espaces.

Dans un souci de compatibilité avec les documents supracommunaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCOT du Pays de Rennes (grands ensembles naturels (GEN)) a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle) ou localement de type A (zone agricole). La révision du PLU a été l'occasion de faire

évoluer à la marge les zones naturelles et agricoles (cf. cartes page 85) afin de respecter la cohérence des corridors écologiques et ne pas faire obstacle à l'activité agricole.

Le PLU prévoit la densification du tissu urbain existant. Le potentiel de densification existant réside essentiellement dans les jardins privés. La richesse biologique de ces milieux étant relativement faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et/ou animales d'intérêt.

Le dérangement de la faune résultera principalement de la destruction physique des milieux naturels et agricoles par l'artificialisation des sols engendrée par les projets urbains et par la fréquentation après la réalisation des projets.

Deux zones de développement sont localisées à proximité de la coulée verte marquant la limite ouest du bourg : le secteur Paul Féval et le site d'accueil des gens du voyage. À noter que ce constat résulte notamment d'une délimitation relativement extensive de cette continuité et concernent des secteurs de développement relativement modeste. Le secteur de développement des équipements présente les mêmes caractéristiques puisque situé à proximité immédiate du MNIE du Bois de Ménouvel. Une attention

particulière devra être portée sur ces sites pour éviter toute perturbation sur le milieu naturel (par exemple d'afflux d'eaux de ruissellement, d'érosion des sols, de dépôts de déchets de jardins etc.). Le traitement des « contacts avec les espaces naturels devra être pris en compte lors de leur aménagement.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection très stricte (zones Np) des noyaux de biodiversité : 100% des ZNIEFF et des MNIE sont intégrés dans le périmètre Np.
- Protection de tous les boisements significatifs en tant qu'espaces boisés classés.
- Réduction des périmètres destinés aux futurs équipements (zone AUcL et AUcLc) pour éviter d'impacter le MNIE du Bois de Ménouvel.

Mesure de réduction des incidences

- Réduction significative des terres classées en zone « à urbaniser ».
- Protection des haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et dans le cadre des Orientations d'aménagement et de programmation.

- Affichage de la trame des zones humides dans le document graphique et intégration de la grande majorité de ces espaces en zone naturelle.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des contacts et interfaces entre les espaces naturels ou agricoles et les zones de projet urbain.
- Prise en compte des essences locales bocagères dans le règlement écrit (article 2.3.5) et indication d'une liste des essences à utiliser en annexe du règlement (source : Liste régionale des essences utilisables pour les haies ou alignements – Programme Breizh Bocage).

Mesure de compensation des incidences

- Replantation de haies bocagères en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission bocage.

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le traitement du thème des paysages dans un document d'urbanisme est un sujet sensible et souvent subjectif. Il s'agit à la fois de conserver en l'état des paysages appréciés, de permettre l'évolution des paysages qui sont par nature en transformation permanente, et de produire de nouveaux paysages de qualité, en

particulier dans le cadre de projets d'aménagement.

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques (« *Mettre en valeur la structure paysagère identitaire de la commune* », « *Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains* ») ou de dispositions relevant de l'économie générale du plan local d'urbanisme mais à fortes incidences paysagères, comme les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles, de densification des enveloppes urbaines ou de préservation de la trame verte et bleue.

Les incidences

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, d'ores et déjà présentées à travers l'analyse des thématiques précédentes, telles que la protection des boisements significatifs et de l'ensemble du linéaire bocager, la protection des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation sur le bourg, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages naturelles et urbains sont également prises dans le règlement (mesures relatives aux clôtures, au traitement paysager des espaces non-bâti, mais aussi aux éléments du patrimoine bâti) et dans les OAP.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) sont étrangers au plan local d'urbanisme. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

La poursuite de l'aménagement de zones d'activités économiques, en particulier au sud du bourg, a fait l'objet d'une réflexion particulière. Une attention a été portée au paysage perçu depuis l'entrée de ville, de manière à ce que celle-ci ne devienne pas un couloir continu de zones d'activités. À ce titre, la zone d'extension envisagée dans le PLU en vigueur a été supprimée et le projet a été déplacé sur le secteur « Grande Fontaine », notamment pour des raisons de moindre sensibilité paysagère. La proximité entre zone d'activités et quartier d'habitation doit également faire l'objet d'une attention particulière pour éviter tout conflit. Le traitement des « contacts » entre ces deux types de tissu urbain devra être pris en compte lors de leur aménagement.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- ➔ Suppression des zones « à urbaniser » à vocation d'habitat situées au nord et à l'est du bourg, notamment pour des raisons d'intégration paysagère en entrée de ville.
- ➔ Déplacement de l'extension envisagée au sud de la zone d'activités de Bellevue, notamment pour des raisons d'intégration paysagère en entrée de ville.

Mesures de réduction des incidences

- ➔ Protection des principaux éléments paysagers par le règlement. À titre d'exemple, les linéaires bocagers et les ensembles arborés situés à proximité du bourg et des nouvelles zones à urbaniser ont été protégés afin de favoriser le maintien de franges urbaines de qualité.
- ➔ L'identification des habitants au territoire et à son paysage dépend notamment de la bonne préservation du bocage et des boisements ainsi que de la possibilité d'exercer certaines activités sur le territoire (randonnée, vélo, équitation, etc.). Plusieurs emplacements réservés sont prévus pour rendre accessible et

encourager la découverte des paysages de la commune.

- Dispositions réglementaires relatives à la qualité architecturale, à la production d'espaces verts, aux aires de stationnement, aux clôtures...
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation : espaces publics, cheminements...
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (articles UEb 2.1.1.2 et UEa 2.1.1.2), des contacts et interfaces entre les quartiers d'habitation et les zones d'activités.

2. LE CADRE DE VIE ET LES RESSOURCES NATURELLES

LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT D'ENERGIES RENOUVELABLES

Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables constituent un objectif du plan local d'urbanisme comme l'illustre le chapitre du PADD intitulé « Relever les défis du climat et de l'énergie ». Le projet a pour ambition d'être en cohérence avec les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cela passe notamment par une réflexion sur la programmation de l'habitat et sur les modes de déplacement. Concernant l'habitat, outre l'amélioration de leur qualité technique générale, il convient d'axer l'intervention sur les possibilités d'améliorer l'isolation de l'habitat existant et sur la promotion des bâtiments exemplaires sur le plan énergétique et environnemental. La thématique des déplacements est pris en considération par la recherche d'une mobilité diversifiée permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Cela passe notamment par la recherche d'une offre efficace et attractive des modes de déplacements alternatifs à la voiture, associant une architecture renforcée des réseaux de transports collectifs et des conditions de déplacements pour les piétons et pour les autres modes actifs de qualité, qui

accompagnera l'évolution structurelle de la forme urbaine.

Par ailleurs, le PADD affirme la volonté de s'appuyer sur les ressources locales pour tendre vers l'autonomie énergétique.

Les incidences

Le plan local d'urbanisme contient plusieurs dispositions favorables aux économies d'énergie.

La plus structurante sur le long terme, tient à la conception d'une forme urbaine plus compacte, s'appuyant notamment sur le réseau existant de transport en commun, traduite dans le zonage et le règlement, avec des dispositions de nature à conforter la centralité communale et à y préserver une mixité des fonctions urbaines réduisant les besoins de déplacements.

Le projet d'aménagement de la commune envisage de déployer un réseau structurant à long terme de chemins piétons, conjugué à une meilleure hiérarchisation de la voirie, afin de réduire la part du trafic automobile et favoriser le développement des autres modes de déplacement.

Globalement, on ne trouve dans le projet de PLU aucune disposition pouvant freiner le développement des énergies renouvelables. La seule contrainte du règlement est d'ordre esthétique : « Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la construction ».

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Le règlement encourage les constructions présentant une bonne performance énergétique et environnementale renforcées (article 2.2.3).
- Le règlement autorise des dispositifs d'isolation extérieure faisant saillie dans les marges de recul (article 2.1.1.1).
- La protection des boisements, des zones humides et plus globalement de la trame verte et bleue permettent le stockage de CO² et participent de facto à l'atténuation du changement climatique.
- Suivi de l'évolution de la production d'énergie renouvelable et des émissions de gaz à effet de serre.

LA GESTION DE L'EAU : EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau, le PADD vise à limiter les impacts du projet sur l'eau.

Eau potable

Il convient de préciser que l'évolution de la population visant

à accueillir environ 1 300 habitants supplémentaires d'ici 2030, entrainera logiquement une légère augmentation globale de la consommation d'eau, et ce malgré le caractère plus économe des nouvelles constructions (limiteur de pression, récupération des eaux pluviales, etc.).

Mesures de réduction des incidences

Afin de réduire l'impact du projet de PLU sur la qualité de la ressource en eau potable, la mise en œuvre d'une politique de gestion des eaux pluviales et la préservation des zones humides constituent des mesures de réduction des impacts de l'urbanisation.

Concernant la protection des prises d'eau, le règlement prévoit par le zonage Nep la protection du captage d'eau exploité par le centre médical Rey-Leroux autorisé par arrêté préfectoral du 22 décembre 1995.

Eaux usées

D'une manière analogue à la consommation d'eau potable, le développement de l'urbanisation est synonyme d'une augmentation des volumes et des effluents à collecter et à traiter par le système d'assainissement. La capacité épurative est assurée par la station d'épuration située au nord du bourg. La station a été mise en service en 2004 et dispose d'une

capacité de 3 100 Eh (Equivalent-Habitant).

Moyennant quelques aménagements d'équipements permettant de réduire les eaux parasites sur le réseau, la station est en mesure d'accepter la charge supplémentaire de 700 habitants supplémentaires, soit environ 270 habitations (en considérant que les normes de rejet resteraient équivalentes dans les années à venir - *Source : Nantaise des Eaux*). Pour accueillir une population supérieure, une extension de la station sera à étudier. Par conséquent, il apparaît que la question de l'assainissement est un sujet à traiter avec une extrême rigueur sur le territoire afin que le développement de l'urbanisation n'affecte pas la qualité et les usages sensibles de l'eau.

À noter que la commune a dès le début de l'année 2016 entrepris des travaux sur les réseaux existants pour améliorer le bon fonctionnement de l'équipement.

Mesures d'évitement des incidences

Pour faire face au développement de l'urbanisation du bourg envisagé par le projet, une étude sera prochainement engagée par la collectivité pour déterminer le programme de travaux nécessaire à l'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration. Un emplacement réservé a été inscrit au PLU pour permettre son extension.

Mesures de réduction des incidences

L'ensemble des futures constructions du bourg pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps par rapport à la capacité de la station, il est important de préciser que la municipalité a engagé une politique active de réserve foncière (notamment sur le secteur de « Grande Fontaine » sur lequel plus de 50 % des logements du projet sont envisagés). Par ailleurs le site de « La Haute Touche » est classé en zone à urbaniser à long terme. Au final, sur les 600 logements envisagés dans le projet, la municipalité maîtrise environ 67 % de la mise en œuvre des constructions futures.

Concernant les constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif, principalement dans le milieu rural, le règlement précise que les eaux usées domestiques doivent être assainies suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que l'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Un zonage pluvial est élaboré dans le cadre des études de révision du Plan Local d'Urbanisme de La Bouëxière.

La collecte des eaux pluviales sur le territoire est assurée soit par un réseau dédié aux eaux pluviales, soit par le réseau hydrographique naturel (fossé, ruisseau...). La densification du tissu urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs entraîne une imperméabilisation des sols et aura pour conséquence d'augmenter le ruissellement et les problématiques de gestion des eaux pluviales.

On retrouve la volonté d'une maîtrise élevée de la gestion des eaux pluviales dans l'article 3.2 du règlement des différentes zones du PLU, qui favorise en premier lieu les techniques de gestion des eaux à la parcelle conformément aux différents documents cadres auxquels le PLU doit être compatible (SCOT, SAGE et SDAGE).

Par ailleurs, pour les principales zones d'extension, la surface de ces secteurs et l'obligation d'une cohérence d'ensemble rendent nécessaire la réalisation d'un dossier d'incidence (conformément au R. 214-1 du CE – Aménagement dont l'assiette est supérieure à 1ha).

Dans le cadre de l'élaboration du zonage pluvial, une démarche itérative a été mise en œuvre en collaboration avec les services techniques et a permis de mettre en évidence les insuffisances techniques et du milieu. Le zonage des eaux pluviales préconise ainsi :

- ➔ La mise en œuvre de mesures d'accompagnement en parallèle du développement communal (plusieurs bassins de gestion du pluvial projetés avec volume, surface et position, ainsi que des conseils de mutualisation de bassins).
- ➔ Un développement raisonné et orienté en priorité sur les bassins versants présentant une sensibilité moindre.
- ➔ Au travers du coefficient d'imperméabilisation, le maintien de surfaces perméables pour favoriser l'infiltration.
- ➔ Une réglementation de l'ensemble des rejets d'eaux pluviales quel que soit les secteurs urbanisés dès lors que les projets dépassent le coefficient réglementaire.

Ces mesures ont été reprises dans le règlement écrit du PLU aux articles 2.3 et 2.4. Ils favorisent en premier lieu les techniques d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et précisent que l'aménagement des espaces non bâtis devra être conçu afin de limiter l'imperméabilisation du sol. Ils devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces règles ont pour objectif :

- ➔ De réduire les désordres hydrauliques existants et limiter les investissements en matière de gestion du pluvial.
- ➔ De contrôler la qualité des rejets vers le milieu récepteur.

- De limiter les débits et le risque inondation à l'aval.

Le Plan Local d'Urbanisme et son zonage pluvial ont ainsi été élaborés dans un objectif de moindre impact. En effet, aux termes du programme, les aménagements envisagés permettent d'espérer une amélioration des conditions en aval de l'agglomération de la Bouëxière, à savoir :

- Amélioration de la qualité des rejets d'eaux pluviales
- Temporisations des débits.

Réduisant de fait le risque « inondations » à l'aval et améliorant de surcroît la qualité de l'eau. L'implantation des ouvrages envisagés dans le cadre du zonage pluvial prennent par ailleurs en compte la sensibilité du milieu (présence de zones humides et cours d'eau) pour éviter tout impact sur ces habitats.

LES DEPLACEMENTS ET L'ACCÈS À LA NATURE

Le désir d'« Améliorer les conditions de déplacements et de promouvoir les déplacements non motorisés » est affiché dans le PADD.

Cette ambition s'inscrit dans l'orientation plus transversale de développer le principe de proximité entre habitat, équipements, services et commerces. Il s'agit de

promouvoir, en prenant en compte la thématique des déplacements, une cohérence d'ensemble de l'urbanisation, de l'évolution de l'espace public, de l'efficacité des liaisons inter et intra-quartiers ou encore de la gestion du stationnement.

Le projet d'aménagement et de développement durables signale également que la proximité de la nature est une qualité du bourg et un facteur d'identité et d'attractivité. Il rappelle aussi qu'il reste à faire pour donner accès à des espaces naturels de grande qualité parfois très proche du centre-ville, comme le bois de Ménouvel ou la coulée verte située à l'ouest du bourg. D'une manière générale, le projet d'aménagement et de développement durables exprime une volonté de connecter davantage le tissu urbain aux espaces naturels, afin que ceux-ci bénéficient aux habitants. Deux types d'actions traduites réglementairement dans le projet de PLU témoignent de cette ambition : l'ouverture d'une partie du Bois de Ménouvel aux visiteurs et la poursuite de la mise en réseau des chemins de randonnées. Des emplacements réservés ont notamment été créés à ces effets.

Les incidences

La volonté d'affirmer la place prépondérante du bourg comme pôle principal d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacement. À ce titre, la

grande majorité des nouvelles fonctions urbaines se fera soit au sein du bourg soit en continuité immédiate du bourg. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

Le projet s'accompagne d'un développement des connexions en modes doux (piétons et vélos) entre les différents secteurs d'équipements, de services et de commerces de la commune. Des actions pour favoriser l'augmentation de la part modale des déplacements doux entre le bourg et les hameaux de la commune et avec l'extérieur (bourgs voisins, sites touristiques, etc.) sont également envisagées. L'encouragement à l'utilisation des modes de transport doux favorise les ambiances acoustiques calmes.

La Bouëxière est desservie par la ligne 9b du réseau Illenoo. Les futurs secteurs de constructions ainsi que le hameau de La Débinerie se trouvent à proximité d'un arrêt de cette ligne. Toutefois l'offre de transports collectifs reste relativement peu développée sur la commune. Le positionnement de la commune par rapport aux principaux axes de communication rend difficile le compromis entre offre attractive et maîtrise des coûts d'exploitation. Ainsi, le développement des transports

collectifs n'est pas assuré dans les années à venir. Si une réduction de l'usage de la voiture particulière s'observe, cette évolution sera principalement à mettre au compte d'une tendance générale à une réduction de l'usage de la voiture individuelle, résultant à la fois de considérations économiques et de mutations dans les modes de vie. Le PLU n'a pas de moyen réel d'influencer ces tendances.

Par ailleurs, la fréquentation importante des chemins ruraux à caractère bocager, peut entraîner à long terme une fragilisation de ces espaces.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Mise en place d'une desserte régulière en transport collectif à l'échelle du Pays de Liffré, couplée à un service de transports « à la demande » pour les personnes à mobilité réduite.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos à proximité des équipements publics en zone UL, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et inscription

de nombreux emplacements réservés dans le document graphique en vue de renforcer le maillage « piétons-vélos ».

- Valorisation des chemins bordés de haies, par la protection de ces dernières.

3. LIMITATION DES RISQUES, POLLUTIONS, NUISANCES ET SANTE PUBLIQUE

Vis-à-vis des risques et des nuisances, le PADD se donne pour objectif de protéger les biens et les personnes et de les anticiper selon le principe de précaution.

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

Bien que le risque soit jugé comme faible, les inondations éventuelles qui affectent la commune dues au débordement de la Veuvre sont prises en compte dans le projet. Les zones inondables sont reportées sur le document graphique du règlement. Les règles issues du PGRI sont rappelées dans les dispositions générales du règlement.

Le projet se donne l'objectif d'assurer une maîtrise élevée de la gestion des eaux pluviales dans un double objectif de prévention contre les inondations et de réduction de l'impact sur les milieux récepteurs.

Les zones humides en bordure des cours d'eau constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Aussi, le fait de préserver ces zones naturelles et d'y interdire toute urbanisation nouvelle au titre de la

loi sur l'eau conduit à ne pas exposer de nouvelles habitations à ce risque.

L'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980 a établi que la commune est exposée aux incendies des forêts, bois et landes. Toute urbanisation nouvelle aux abords du massif forestier de Chevré est à exclure. Aucune zone constructible à vocation d'habitat n'est localisée en lisière de la forêt. Autour du bois de Ménouvel, seuls des équipements sont autorisés avec un recul vert le long du bois.

La commune pourrait être concernée par le risque de rupture de digue des étangs. La prise en compte de ce risque passe par une protection des abords de ces infrastructures en y évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes. Le PLU respecte ce principe.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Le plan de zonage affiche les secteurs concernés par le risque inondation.
- Le règlement interdit l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement en zone UA et UB. Ce classement impose par ailleurs à toute entreprise

particulièrement à risque des mesures de prévention.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.

POLLUTIONS ET NUISANCES

Sites pollués

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site particulièrement à risque du point de vue de la pollution des sols. Le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués.

Le PLU peut avoir un effet indirect sur la pollution des sols. L'un des effets négatifs de la mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de bassins de retenue est de créer des ouvrages de stockage à l'intérieur desquels les matières polluantes véhiculées par les eaux de

ruissellement auront la faculté de décanter. Il en découle généralement dans ce type d'ouvrage de gestion des eaux pluviales, l'accumulation au fil des années de boues susceptibles d'être contaminées par les hydrocarbures et les métaux lourds.

Par conséquent, les services de la collectivité devront être particulièrement vigilants dans de telles configurations et devront ainsi imposer des bassins imperméables dans les zones techniques les plus à risque. De plus, une gestion dans les règles de l'art de ce type d'ouvrage impose un curage régulier de ces boues.

Qualité de l'air

L'analyse relative à la pollution de l'air et celle liée aux émissions de gaz à effet de serre sont traitées simultanément, sachant que ces deux domaines sont étroitement corrélés. Cette analyse est principalement liée, dans le cadre d'un PLU, aux thématiques de l'habitat, des déplacements et des énergies renouvelables.

Comme présenté dans les chapitres précédents, plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densifier l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie. De plus,

l'un des chapitres des dispositions générales des OAP porte sur l'orientation de l'habitation sur la parcelle. Ce chapitre promeut la conception bioclimatique. Par ailleurs, le règlement du PLU intègre dans l'article 2.2.3 des dispositions incitatives pour la création de bâtiments exemplaires en termes énergétique ou environnementale.

Par des mesures de protection du bocage, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Nuisances acoustiques

En ce qui concerne les bruits potentiellement liés à des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci le long de l'entrée de bourg sud permet d'éviter une dissémination des

sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules). Des dispositions réglementaires sont prises pour limiter les nuisances, notamment par les articles UEb 2.1.1.2 et UEa 2.1.1.2 du règlement écrit et par l'indication d'espaces tampons dans les OAP.

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Au regard de leur faible nombre, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance directe (liées aux activités) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

Concernant les équipements de loisirs, le choix de les regrouper à l'est du bourg, permet là encore d'éviter une dissémination des sources de nuisances.

Le mouvement de densification du tissu urbain impulsé par le PLU peut éventuellement poser le problème de la gestion des bruits de voisinage. Il convient d'être attentif à ce risque, qui mérite d'être évalué dans les années à venir (par exemple par le biais de l'évolution des dépôts de plaintes).

Enfin, concernant le bruit généré par les axes routiers, les reports recherchés de déplacements en voiture vers les modes doux permettront d'atténuer les sources de bruit. La requalification de

certaines entrées de ville et le développement des voies partagées et des zones 30 participeront également à la pacification des quartiers urbains et du bourg.

QUALITE DES EAUX

La qualité des eaux constitue un enjeu très important qui est rappelé à plusieurs reprises dans le PADD. Il y est notamment précisé que « *le réseau hydrographique joue un rôle majeur pour l'écosystème en général. La qualité des eaux présente des enjeux particuliers, notamment pour l'activité agricole* ». En compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE, le PADD fixe plusieurs objectifs pour améliorer la qualité des eaux.

Afin de ne pas dégrader la qualité de la ressource, le PADD vise entre autre à « *Préserver, optimiser la gestion et restaurer les zones humides ; Préserver les corridors écologiques et les zones tampons* ».

Le projet de PLU intervient ainsi à son niveau pour concourir au maintien de la qualité des eaux. La politique de préservation des zones humides traduite dans le document graphique permet ainsi de maintenir en l'état une infrastructure naturelle qui joue un rôle extrêmement important dans la dépollution des eaux.

À l'égard de la qualité des eaux douces du point de vue des teneurs en nitrates et en pesticides, il convient de rappeler que le développement de l'urbanisation induit la création d'espaces verts privés et publics dont l'entretien pourra s'accompagner d'un recours à des engrais et autres pesticides. Néanmoins, sur les parties du territoire où l'urbanisation se développera sur des terres agricoles cultivées, on peut penser que le bilan global relatif à l'utilisation des engrais et des produits phytosanitaires sera globalement positif pour l'environnement.

En revanche, il est à craindre que certaines haies disparaissent au cours du temps pour l'amélioration de l'outil de travail des agriculteurs. En effet, La Bouëxière dispose d'un réseau bocager plutôt en bon état et la surface moyenne des parcelles agricoles reste modérée sur certaines parties de la commune. Ainsi, la collectivité devra être particulièrement attentive sur cette question et maintenir en place les haies les plus stratégiques vis-à-vis de la gestion des eaux.

Vis-à-vis de la pollution par les eaux pluviales, induite par le lessivage des voiries souillées (hydrocarbures, métaux lourds provenant des plaquettes de frein et des pneus, matière organiques), le PLU se donne l'objectif d'assurer une maîtrise des rejets des eaux pluviales, notamment en limitant

l'imperméabilisation des surfaces et les effets induits (ruissellement, inondations, pollutions), et en promouvant les techniques qui se rapprochent le plus possible de l'hydrologie naturelle comme l'infiltration directe à la parcelle.

La collectivité devra néanmoins être très vigilante à la bonne conception et à un entretien régulier de ces ouvrages, conditions indispensables à un bon traitement des eaux. On considère qu'un ouvrage bien dimensionné est en mesure de piéger 80 à 90% de la pollution véhiculée par ces eaux de ruissellement. Néanmoins, cela signifie que 10 à 20% de la pollution est rejetée dans le milieu aquatique. Dans ces conditions, le développement de l'urbanisation est susceptible d'augmenter les teneurs en hydrocarbures et en métaux lourds dans les eaux.

Vis-à-vis de la gestion de l'assainissement, les nouvelles zones « à urbaniser » seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Comme évoqué précédemment, la capacité épurative de la station d'épuration devra être envisagée dans les années à venir. En effet, si elle est en calibrée pour l'accueil de la population envisagé sur les 8 prochaines années (moyennant quelques aménagements d'équipements), il sera nécessaire de l'agrandir pour accueillir l'ensemble de la population envisagé à l'horizon 2030.

Toujours sur la thématique de l'assainissement, le développement de l'urbanisation est en mesure d'accroître les risques de pollution accidentelle liés d'une part à la croissance du linéaire du réseau de collecte et du nombre de stations de relevage et, d'autre part, à l'augmentation des volumes d'effluents à collecter par le réseau d'assainissement (risques de saturation), notamment par temps de pluie. Ce risque de pollution accidentelle pouvant entraîner une dégradation ponctuelle de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel.

Par ailleurs, concernant l'assainissement autonome, les dysfonctionnements sont généralement observés sur les vieilles installations. L'assainissement des constructions d'habitation réalisées dans des zones non desservies par l'assainissement collectif est réalisé, aujourd'hui, par des installations de dernière génération répondant aux normes. De ce point de vue, le développement de l'urbanisation dans les zones non desservies par le réseau collectif n'est pas susceptible d'aggraver le risque de pollution par des rejets directs de fosses septiques. Concernant la commune, cela concerne les éventuelles habitations professionnelles des exploitations agricoles, les constructions nouvelles dans le hameau de La Débinerie, et les changements de destination en zone agricole.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Recensement et inscription des zones humides dans le document graphique du PLU.
- L'ensemble des nouveaux secteurs d'urbanisation peut ou pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Politique de gestion des eaux pluviales.

SANTÉ PUBLIQUE

Le PADD ne contient pas d'orientations particulières en la matière. Il convient toutefois d'évaluer les incidences possibles du PLU dans ce domaine, qui entretient des relations avec la qualité de l'environnement.

Incidences positives

Le PLU comporte des incidences positives dans trois domaines principaux :

- La qualité de l'air : comme vu précédemment, des améliorations peuvent être attendues de l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles et protéger la végétation existante ainsi que des mesures engagées indépendamment du PLU en

matière d'économies d'énergie dans l'habitat.

- La promotion des activités physiques quotidiennes : le PLU favorise de différentes manières la pratique quotidienne de la marche à pied et du vélo, ainsi que celle d'activités physiques dans la nature.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : comme vu précédemment, des améliorations peuvent être attendues de l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

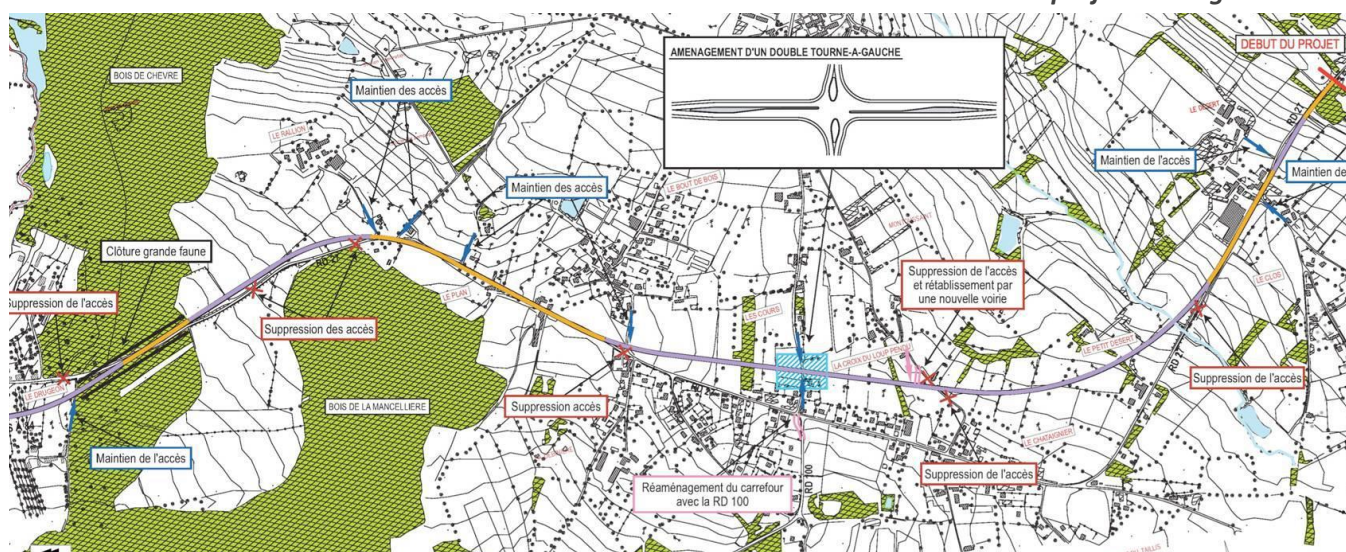
4. LE PROJET DE RETABLISSEMENT DE LA CONTINUITÉ A84 – LA BOUËXIERE

L'évaluation environnementale à vocation à exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan. Cela concerne notamment les projets à enjeux ou stratégiques pour le développement du territoire. Cette analyse s'applique au projet de liaison entre le bourg et l'A84, affiché dans le PADD et traduit sur le plan de zonage. En effet, la mise en œuvre d'un tel projet aurait nécessairement un impact sur des emprises foncières significatives et en conséquence des potentiels incidences environnementales significatives.

Il est rappelé qu'un premier projet de raccordement de La Bouëxière à l'A84, par la création d'une nouvelle liaison utilisant pour partie la RD27 a été soumise à enquête d'utilité publique en juin 2007. Si celle-ci s'est conclue par un avis défavorable à la déclaration publique de la partie du projet située à Liffré, elle était sans objections sur la partie du projet située à La Bouëxière.

Des échanges sont actuellement en cours avec les différents acteurs concernés pour apporter des réponses nouvelles et permettre une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Des études spécifiques et

Présentation du projet envisagé en 2007



indépendantes du PLU doivent donc être menées pour assurer l'opportunité d'une telle opération.

De la sorte, l'analyse produite dans le cadre de la révision du PLU ne peut être que proportionnelle au niveau de précision du projet. Le tracé définitif du projet devra faire l'objet d'une nouvelle étude d'impact, et le PLU éventuellement d'une mise en compatibilité.

Le PLU vise essentiellement à ne pas bloquer un tel projet dans le futur s'il venait à être considéré d'intérêt général. Il s'agit également de traduire à l'échelle communale une orientation clairement affichée dans le SCoT.

L'analyse qui suit a pour principal objectif de vérifier que les orientations données par le PLU prennent en compte la sensibilité environnementale du territoire. Elle vise également à identifier les points d'alerte à considérer dans le cadre des études ultérieures qui

seront conduites préalablement à la concrétisation du projet.

LE PROJET ET SES CARACTERISTIQUES

Année après année, la croissance de la commune de La Bouëxière entraîne une hausse des flux de voitures vers l'A84. Actuellement, les véhicules n'ont d'autre solution que de traverser le centre-ville de Liffré, un lotissement résidentiel ou le hameau très dense de La Villeneuve.

Le SCoT du Pays de Rennes précise que « le rétablissement de la liaison entre l'A84 et la Bouëxière a pour objectif de rétablir la continuité routière, La Bouëxière étant préalablement connectée par une route départementale à une voirie nationale et cette connexion ayant été rompue lors de la construction de l'autoroute A84. L'état s'est engagé à rétablir cette continuité ».

L'enquête publique menée en 2007 précise que le projet envisagé n'est « pas ressentie par la population comme impropre à répondre de façon satisfaisante à ses besoins de déplacements, tous motifs confondus ». Elle conclue qu'« il n'y a pas lieu de remettre en cause l'option de désenclavement prévu par le projet sur la partie située à La Bouëxière ».

Le rétablissement de la continuité entre l'A84 et La Bouëxière vise à :

- ➔ Améliorer la sécurité : les flux entre La Bouëxière et l'A84 sont conséquents (environ 3 000 véhicules/jour). Ils se font sur une voie accidentogène (plusieurs morts chaque année) et traversent actuellement des lotissements de la ville de Liffré générant une nuisance sonore et des risques d'accidents en zone urbaine.
- ➔ Assurer le développement d'un pôle d'appui de secteur : afin

d'atteindre les objectifs de développement inscrits dans le SCoT pour la commune de La Bouëxière (nombre d'habitants, développement économique...), en tant que pôle d'appui de secteur, il s'avère nécessaire d'améliorer les connexions routières vers l'A84 notamment.

- Participer au projet de troisième ceinture au nord-est du Pays de Rennes, qui contribuera à une meilleure gestion des flux de transit et par là même au désengorgement de la rocade de Rennes permettant en outre de limiter les pics de pollution. Le projet de 3ème ceinture est déclaré structurante en devenir par le SCoT pour l'organisation des déplacements locaux.

Sur la commune de La Bouëxière, le projet envisagé en 2007 reprend la direction générale de la RD27, s'écartant de son tracé au niveau du hameau « Le Dugeon » et du hameau formé par les lieux-dits « La Débinerie » et « Le Châtaigner ». Le reste du parcours correspondant à une requalification de la RD.

Le projet envisagé est une route à chaussée unique bidirectionnelle, de 6 mètres de largeur bordée d'accotements stabilisés de 2,75 mètres. La vitesse autorisée devrait être de 90 km/h.

LES INCIDENCES

Les principaux enjeux environnementaux que le projet devra prendre en compte portent sur :

- Les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, avec la présence de sites d'intérêt écologique, principalement le massif forestier de Chevré et quelques zones humides situées le long de petits affluents de la rivière du Chevré dans des secteurs définis par le SCoT comme « Grand ensemble naturel » (au niveau du lieu-dit « Le Petit Désert » et à la sortie ouest du bourg le long de la rue Paul Féval).
- Des secteurs agro-naturels concourant à la fonctionnalité écologique.

Pour limiter les incidences, le projet en cours de réflexion cherche à s'appuyer autant que possible sur des voiries existantes à moderniser. Il pourrait néanmoins conduire à la consommation de nouvelles surfaces non bâties notamment par un élargissement des emprises, l'aménagement des connexions avec d'autres voiries...

Le projet étant destiné à la desserte locale, les incidences sur la qualité de l'air et le niveau des émissions de gaz à effet de serre devraient être limitées. L'augmentation du trafic devrait rester relativement contenue, avec

des incidences relativement faibles pour l'ambiance sonore. Dans tous les cas, le projet devra respecter les seuils réglementaires pour le bruit (2 habitations semblent concernées au lieu-dit « La Croix du Loup pendu »).

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Protection contre le bruit pour les habitations prévisionnellement soumises à un niveau sonore supérieur au seuil réglementaire (au lieu-dit « La Croix du Loup pendu »).
- Les accès directs aux parcelles agricoles resteront autorisés.
- Des boviducs pourront être utilement créés aux lieux-dits « Le Désert » et « Le Petit Désert ».

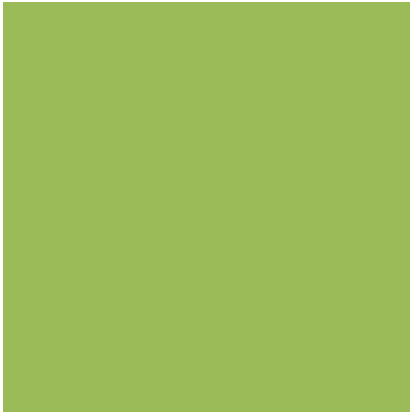
Mesures de réduction des incidences

- Un débouché linéaire porté à 12 mètres au niveau de l'ouvrage hydraulique sur la rivière de Chevré pour permettre le passage de la faune.
- La mise en place de grillage de protection pour la faune. La création de corridors arborés de guidage des chiroptères, pour sécuriser leurs traversées de la nouvelle voie. La mise en place de passages souterrains pour batraciens.

- L'acquisition de terrains en bordure de voie, aux abords de la forêt, pour des aménagements écologiques (lieux de gagnage, points d'eau pour la faune).
- La création de carrefours sécurisés avec les voies les plus importantes et les hameaux existants.

Mesures de compensation des incidences

- En prévision de la mise en œuvre du projet des compensations de terrains ont d'ores et déjà eu lieu pour certains agriculteurs sur la commune de La Bouëxière.



MODALITES D'ÉVALUATION

MODALITES D'ÉVALUATION

Selon l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le présent chapitre traite des modalités d'évaluation du plan local d'urbanisme. Ce dernier devra faire l'objet d'une évaluation au bout de 6 ans pour analyser les résultats de l'application de l'ensemble du plan, notamment du point de vue de l'environnement.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre sur son territoire, La Bouëxière dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : gestion des réseaux publics de transport, d'eau et d'assainissement, d'énergie, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.

Pour procéder à ces évaluations, le choix a été fait de s'appuyer sur un jeu restreint d'indicateurs.

L'objectif est de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.

Les indicateurs retenus sont présentés dans le tableau ci-après.

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI
Population	<p>Évolution de la population communale depuis l’approbation du PLU et les facteurs explicatifs (solde naturel et solde migratoire).</p> <p>Évolution de la taille des ménages.</p> <p>Évolution de la structure par âge de la population.</p> <p><i>Sources et références : INSEE</i></p>
Habitat	<p>Nombre de logements produits par an et comparaison avec les prévisions et objectifs du PLU.</p> <p>Typologie des logements produits dans les opérations prévues (accession, locatif, public, privé).</p> <p>Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...).</p> <p>Part des résidences secondaires dans la production de logements neufs.</p> <p>Part des logements vacants réhabilités et des changements de destination en milieu rural.</p> <p><i>Sources et références : Insee, Sit@del, services instructeurs, AUDIAR</i></p>
Foncier	<p>Suivi de l’évolution du prix du foncier.</p> <p>Suivi de la consommation foncière pour l’habitat, les activités, les équipements.</p> <p>Suivi de la densité moyenne des opérations d’ensemble.</p> <p>État de la capacité de densification répertoriée dans le PLU.</p> <p><i>Sources et références : Perval, AUDIAR, Études complémentaires à mener</i></p>
Économie & commerces	<p>Suivi de la production de surfaces commerciales.</p> <p>Évolution des cellules commerciales dans le bourg.</p> <p>Nombre d’emplois créés sur la commune depuis l’approbation du PLU.</p> <p>Suivi de l’évolution de la commercialisation des zones d’activités.</p> <p><i>Sources et références : Commune, Intercommunalité, CCI, Insee, AUDIAR</i></p>
Déplacements	<p>Évolution du nombre moyen de véhicules jour sur les principaux axes de transport.</p> <p>Évolution du taux de motorisation par ménage.</p> <p>Évolution de la desserte en transport en commun et déplacements doux.</p> <p>Suivi de l’accidentologie.</p> <p><i>Sources et références : Conseil Général, Intercommunalité, Insee, AUDIAR</i></p>
Ressources	<p>Suivi de la consommation en eau potable et de la qualité des rejets.</p> <p>Nombre de récupérateurs d’eau de pluie installés.</p> <p>Suivi de l’évolution de la production d’énergie renouvelable.</p> <p>Suivi des émissions de gaz à effet de serre.</p>

THEMATIQUES	INDICATEUR DE SUIVI
Ressources	<p>Suivi du taux d'artificialisation du sol.</p> <p>Suivi de la conformité des systèmes d'assainissement.</p> <p><i>Sources et références : Commune, Intercommunalité, Syndicat des eaux, ARS, GIP Bretagne Environnement</i></p>
Milieux naturels et agricoles	<p>Suivi de l'évolution du maillage bocager sur la commune depuis l'approbation du PLU.</p> <p>Suivi de l'évolution des zones humides inscrites au PLU.</p> <p>Suivi de l'artificialisation des zones naturelles inscrites au PLU en hectare.</p> <p>Évolution de la Surface Agricole Utile communale et du nombre d'exploitations.</p> <p>Contrôle de l'évolution de la trame verte et bleue.</p> <p><i>Sources et références : Chambre d'agriculture, Associations, Agriculteurs, AUDIAR, Études complémentaires à mener</i></p>
Déchets	<p>Évolution des tonnages des déchets en déchetterie.</p> <p>Évolution des tonnages des déchets collectés en porte à porte.</p> <p><i>Sources et références : Syndicat de collecte des déchets</i></p>
Risque d'inondation	<p>Population en zone inondable.</p> <p><i>Sources et références : Commune</i></p>
Risque du radon	<p>Commune classée en catégorie 3</p> <p><i>Sources et références : IRSN</i></p>



RESUME NON TECHNIQUE

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION
/ 118**

**COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-
COMMUNAUX / 120**

**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET
JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE /
120**

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 122

MODALITES D'EVALUATION / 124

PREAMBULE

Conformément à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, ce chapitre est un résumé non technique des éléments contenus dans le rapport de présentation.

Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents du rapport de présentation.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la commune a décidé de réviser son plan local d'urbanisme. Cette révision trouve sa motivation à la fois dans la volonté d'adapter le document d'urbanisme aux nouveaux enjeux locaux apparus depuis l'élaboration du précédent document de planification (mutation de la structure démographique, attractivité, équipements...) mais également en raison de l'évolution du contexte législatif et réglementaire.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, La Bouëxière est une commune à dominante rurale qui accueille environ 4 300 habitants et s'étend sur 49,68 km².

Le développement de la commune s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse. Cette dispersion s'explique d'abord par la nécessité d'utiliser au mieux les terres agricoles de qualité. De ce fait, les hameaux sont essentiellement localisés sur le plateau agricole et dans la partie nord de la commune.

La Bouëxière est membre de la Communauté de communes de Liffré-Cormier. Cet établissement public de coopération Intercommunale (EPCI), créé en 2017, compte environ 24 800 habitants et regroupe 9 communes.

LA DÉMOGRAPHIE

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.

On assiste à une recomposition de la typologie des ménages qui invite à une réflexion de fond sur l'offre en logements. La commune souhaite attirer les familles et les ménages jeunes pour maintenir une dynamique démographique. L'enjeu réside dans la capacité à assurer une offre de logements diversifiée, à des coûts adaptés aux ressources des ménages.

L'HABITAT

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.

L'enjeu est de permettre l'accueil de tous par la création d'une offre en logements adaptée. Il s'agira de travailler à la fois sur la promotion de nouvelles formes urbaines pour les opérations à venir et sur la poursuite de la diversification des statuts des logements. Cela afin de tendre vers une meilleure adéquation entre l'évolution et les besoins de la population et la structure du parc de logements.

L'ÉCONOMIE

Le positionnement de la commune comme pôle d'appui de secteur lui confère un rôle à jouer en matière

de développement économique. La municipalité se donne comme objectif de poursuivre la dynamique de création d'emplois des dernières années. En cohérence avec les autres secteurs de l'intercommunalité, cette ambition se traduit notamment par la possibilité d'accueillir de nouvelles activités artisanales et industrielles sur la commune.

L'enjeu de maintien de l'animation commerciale du centre-ville est également central. Il repose sur le principe de la complémentarité entre l'enseigne commerciale de Bouvrot et le commerce de centre-ville.

La préservation des activités agricoles est l'un des enjeux essentiels au regard des emplois générés au sein de la filière et du rôle de l'activité agricole dans la structuration du territoire et de ses paysages. Préserver l'agriculture implique de rechercher une modération de la consommation des terres agricoles, et d'offrir une plus grande lisibilité aux exploitants.

Les atouts touristiques de la commune (patrimoine bâti, environnement et paysages de grande qualité, chemins de randonnées, d'équitation, de VTT... à quelques kilomètres de dizaines de milliers de citoyens recherchant des activités de pleine air le week-end) laisse entrevoir des opportunités de développement. L'offre en hébergements est diversifiée mais reste limitée.

LES DÉPLACEMENTS

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. Les moyens d'action du PLU sur cette problématique sont très réduits.

Ainsi, la politique de déplacements de la commune s'articule autour de deux enjeux principaux : favoriser les constructions à proximité des arrêts de bus existants et créer une proximité entre l'habitat, les commerces et les équipements afin de développer les modes de déplacement doux. Des aménagements ont d'ores et déjà été créés en ce sens dans le centre-ville. Toutefois, au sein des quartiers résidentiels, l'espace destiné aux circulations douces reste limité. Les connexions inter et intra-quartiers restent à développer.

LE CADRE DE VIE

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.

L'organisation paysagère du territoire se traduit par plusieurs espaces distincts qui se succèdent, tant en tissu urbain qu'en milieu rural. Préserver ces rythmes et mettre en valeur l'identité propre à

chaque lieu conduisent à ménager des connexions entre les espaces ruraux et le tissu urbain, et à renforcer le traitement qualitatif des espaces publics. Les enjeux majeurs étant de contenir l'urbanisation diffuse dans le milieu rural et de préserver l'intégration paysagère des extensions du bourg dans le grand paysage.

La commune possède également un patrimoine bâti remarquable, bien identifié et protégé. Dans le milieu rural, plusieurs bâtiments possédant un intérêt patrimonial identitaire d'une commune rurale bretonne ont également été identifiés. L'enjeu est d'éviter son abandon tout en protégeant ses caractéristiques patrimoniales.

L'ENVIRONNEMENT

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...

Il s'agit avant tout de préserver ce patrimoine, en accord avec les dispositions réglementaires qui s'y appliquent. Le principal enjeu formulé est d'assurer les fonctionnalités des espaces environnementaux dans le cadre de la trame verte et bleue.

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le projet du PLU répond aux enjeux et exigences de ces documents. Il s'agit notamment du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine, du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

→ Perspective d'évolution

Dans le cadre de la définition de son projet de territoire, la commune envisage d'accueillir 1300 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit une poursuite de l'augmentation de la population à long terme sur un rythme proche de celui observé entre 2008 et 2015.

Afin d'atteindre cet objectif, et en prenant en considération les besoins non-démographiques en matière de construction (notion du « point-mort »), le PLU est calibré de manière à permettre la construction de 600 logements sur la période 2015-2030.

Un inventaire de l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur du tissu urbain (dents creuses individuelles, divisions parcellaires...) a été réalisé. Sur cette base, et en privilégiant en premier lieu la « densification » des futurs secteurs pouvant accueillir des habitations (le bourg et le hameau de la Débinerie), les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat ont été évalués à 20,5 hectares. Cette estimation est basée sur une densité moyenne de 25 logements/hectare dans les opérations d'ensemble. Cela correspond à une réduction des

zones « à urbaniser » de plus d'environ 45 % par rapport au PLU en vigueur.

→ Les choix d'aménagement et de développement

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 projet se décline en 3 orientations principales.

Orientation n°1 : entre ville et campagne – garder l'équilibre entre le développement urbain et le maintien du cadre de vie

Il s'agit d'affirmer l'identité de la commune, en valorisant les composantes du milieu urbain et naturel du territoire. En ce sens, le développement urbain doit se réaliser dans un souci d'équilibre avec les espaces naturels et agricoles. Cette orientation inscrit comme principe la prise en compte constante des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti de la commune. Les objectifs énumérés au sein de cet axe du PADD contribuent aussi bien au maintien de l'équilibre environnemental du territoire qu'à son image, qui est le garant de la qualité du cadre de vie du territoire. Dans le souci de limiter la consommation des espaces, le

PADD fixe des objectifs chiffrés de limitation de la consommation des espaces pour les 15 années à venir. La préservation de l'environnement passe également par la prise en compte constante des risques et nuisances identifiés.

Orientation n°2 : une ville attractive – contribuer au dynamisme du Pays de Liffré et organiser le développement urbain

Il s'agit de maintenir la dynamique démographique en cours sur le territoire. Pour cela, la commune cherchera à favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée. Il s'agit notamment d'accueillir de jeunes ménages pour permettre à long terme un développement moins dépendant du solde migratoire. Le maintien et le renforcement des équipements, services et commerces de proximité, passe également par une fréquentation accrue et donc par une population plus importante.

Bien que l'objectif premier soit de renforcer le bourg, la municipalité souhaite également permettre une offre alternative dans le secteur rural. Dans ce cadre, la densification du hameau de La Débinerie est rendue possible.

À travers le PLU, la municipalité a pour ambition de maintenir et conforter le niveau des équipements et des services. La commune possède actuellement

une offre en équipements de bon niveau qui se concentre essentiellement au sein du bourg. La création de nouveaux équipements se fera à proximité du pôle d'équipements existants à l'est du bourg (équipements scolaires et sportifs).

Un autre objectif fort de la municipalité est d'améliorer les conditions de déplacements en favorisant le développement des liaisons piétonnes et cycles, notamment entre les équipements, les commerces et les secteurs d'habitation.

Orientation n°3 : une ville active – mettre en place les conditions favorables au développement économique en prenant appui sur les ressources locales

Il s'agit de renforcer l'attractivité de la commune et de consolider sa position dans l'armature urbaine. La municipalité se donne comme objectif de poursuivre la dynamique de création d'emplois des dernières années. En ce sens, plusieurs objectifs sont recherchés, notamment : assurer la pérennité des sièges d'exploitation, mettre en valeur l'offre commerciale de proximité existante, conforter et développer les activités économiques et permettre leur évolution, développer l'activité touristique.

→ Justification du dispositif réglementaire

L'objectif principal de la traduction réglementaire a été d'obtenir un règlement et un plan de zonage simple et clair.

D'une manière générale, la révision du PLU a été l'occasion d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones. Les évolutions apportées aux pièces graphiques résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal et d'une meilleure prise en compte des dernières évolutions législatives.

4 types de zones figurent au plan de zonage :

- Les zones « urbaines » qui comprennent les secteurs déjà urbanisés à vocation principale d'habitat et les zones spécialisées au sein desquelles seules certaines destinations sont admises ;
- Les zones « à urbaniser » qui regroupent des potentiels de développement important de la commune ;
- Les zones « agricoles » qui recouvrent les secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agricole ;
- Les zones « naturelles » qui recouvrent les secteurs dont la richesse naturelle est à protéger.

L'un des principaux objectifs du règlement écrit, au-delà de la suppression des dispositions du PLU en vigueur devenues obsolètes au regard des évolutions législatives intervenues depuis lors, a consisté en l'assouplissement du règlement afin que les initiatives privées de densification des tissus notamment pavillonnaires ne soient pas freinées par le PLU.

Par ailleurs, la révision du PLU a permis de mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation. Le travail produit a permis aux élus de définir les grands principes que la commune souhaite voir appliquer sur les principaux secteurs de développement.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. Garantes d'une urbanisation cohérente, les OAP du projet de PLU recherchent :

- Des programmations de logements répondant aux objectifs du PADD, notamment en matière de mixité sociale et de densité ;
- Des éléments de structuration urbaine redonnant plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu ;
- Des exigences environnementales et paysagères en matière de valorisation et de préservation

des espaces naturels et de la biodiversité.

L'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation est décliné dans le règlement. Un rapport de complémentarité est développé : les principes d'action en matière de déplacements, d'habitat, d'environnement du règlement écrit sont synthétisés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui précisent le parti d'aménagement propre à chacun des secteurs clefs de la commune.

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

→ La méthodologie

L'évaluation environnementale du PLU relevée de la démarche d'examen « au cas par cas ». Après examen de la demande transmise à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne, celle-ci a souhaité dans sa décision de décembre 2016 que la révision du PLU de La Bouëxière fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

Bien que l'évaluation environnementale (hors état initial de l'environnement) ait été rédigée suite à cette décision, une expertise environnementale s'est tenue tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Elle a comporté 3 phases principales :

- Une phase de collecte et d'analyse des données qui s'est traduite dans la rédaction de l'état initial de l'environnement.
- Une phase « de processus itératif » visant à définir le PADD et sa traduction réglementaire en fonction de leur impact sur l'environnement et le paysage. L'évaluation consiste en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et plus particulièrement sur les principaux secteurs de développement identifiés. Il

s'agit alors d'un outil d'aide à la décision permettant d'adapter le projet au regard des incidences potentielles envisagées.

→ Une dernière phase visant en l'analyse globale du projet de PLU et en particulier les incidences du plan sur l'environnement.

De nombreuses visites de terrain ont été réalisées. Les prospections de terrain ont été organisées par le bureau d'études de la façon suivante : 2 journées, en septembre et octobre 2015 lors de la définition de l'état initial de l'environnement, 2 journées en mai et juillet 2016 lors de l'élaboration du PADD et 3 journées, entre octobre 2016 et janvier 2017, afin de mieux évaluer les incidences de la traduction réglementaire du projet de PLU sur certains espaces, notamment ceux en lien avec la trame verte et bleue et les éléments protégés au titre de la loi paysage. À noter qu'un travail de terrain complémentaire a été réalisé par le bureau d'études en charge de la mise à jour de l'inventaire des zones humides et des haies.

→ **Les incidences du document sur l'environnement et les mesures envisagées pour les réduire ou compenser**

Le PLU vise à répondre à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques. Face à des enjeux

parfois contradictoires, une réponse équilibrée a été recherchée, nécessairement porteuse d'impacts environnementaux positifs et négatifs.

Le PLU s'attache donc à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent structurellement les impacts environnementaux liés au développement urbain. Ce faisant, il renforce les enjeux à prendre en compte lors de la conception des projets locaux. Il conviendra donc d'exercer une vigilance renforcée lors de l'élaboration de ces projets afin d'éviter, réduire et compenser les impacts potentiels dont ils seraient porteurs.

La gestion économe et qualitative de l'espace

S'agissant des sols, la principale incidence positive du PLU réside dans la moindre consommation d'espace induite par la promotion d'une urbanisation mieux maîtrisée et plus dense. Il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées et que les aménagements devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion.

En ce qui concerne le réseau hydrographique, le PLU identifie et protège strictement les cours d'eau et la grande majorité des zones humides ; les principales incidences pourraient donc être

liées aux zones de contact entre les futurs aménagements et ces milieux. Toutefois, la prise en compte permanente de la trame verte et bleue proposée dans la définition du projet réduit structurellement ces risques d'incidences négatives et doit permettre d'assurer le bon fonctionnement écologique des principaux espaces naturels et préserver la qualité des paysages.

Le cadre de vie et l'accès à la nature

La recherche de la densification du tissu urbain et le développement de nouveaux quartiers d'habitation induisent une gestion exigeante des eaux pluviales afin de ne pas solliciter d'avantage le réseau d'évacuation d'eau existant. Dans ce cadre, des prescriptions sont proposées dans le règlement pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les mesures de protection des abords de cours d'eau visent à cet égard à permettre à ces espaces de jouer un rôle de régulation des écoulements et de traitement naturel des eaux.

S'agissant des déplacements, le PLU a pour principale incidence de chercher à rapprocher les secteurs d'habitat des arrêts de bus existants et à promouvoir les modes doux. Il est précisé que le positionnement de La Bouëxière par rapport aux principaux axes de communication rend difficile le compromis entre une offre attractive en transports en

commun et une maîtrise des coûts d'exploitation. Ainsi, le développement des transports collectifs n'est pas assuré dans les années à venir. Si une réduction de l'usage de la voiture particulière s'observe, cette évolution sera principalement à mettre au compte d'une tendance générale à une réduction de l'usage de la voiture individuelle, résultant à la fois de considérations économiques et de mutations dans les modes de vie. Le PLU n'a aucun moyen réel d'influencer ces tendances.

La limitation des risques, nuisances et la santé publique

Des orientations d'aménagement ont été prises afin de prendre en compte les risques identifiés sur la commune, notamment en matière d'inondation, de rupture de digue et de feu de forêt.

Par ailleurs, l'amélioration de la performance énergétique du bâti, la protection du bocage et la volonté de réduire la part modale de la voiture concourent potentiellement à une amélioration de la qualité de l'air.

Conclusion

La dimension environnementale fait partie intégrante du projet de territoire et se diffuse dans l'ensemble des documents. À divers égards, le plan local d'urbanisme peut être analysé comme un programme de réduction des incidences négatives

sur l'environnement. C'est ce qu'illustre la recherche d'une urbanisation plus compacte, la préservation de la trame verte et bleue ou encore l'objectif de promouvoir les déplacements non-motorisés. Au-delà, le plan local d'urbanisme comporte des mesures plus ponctuelles pour éviter les incidences sur l'environnement : suppression de certaines zones « à urbaniser », protection extensive des cours d'eau, affichage des zones humides dans le document graphique... Le plan local d'urbanisme prévoit également des mesures de nature à réduire les incidences de l'urbanisation sur l'environnement, en conditionnant l'urbanisation de certains secteurs au respect de principes qualitatifs divers prévus par les orientations d'aménagement et de programmation : plantations, espaces publics, cheminements...

MODALITES D'EVALUATION

Comme précisé précédemment, bien que la phase d'évaluation globale des incidences notables du plan local d'urbanisme sur l'environnement ait été réalisée entre décembre 2016 et février 2017, l'expertise environnementale du projet s'est déroulée de façon itérative tout au long de l'élaboration du projet et a contribué à éclairer les choix faits par la municipalité.

La mise en œuvre du plan local d'urbanisme devra par ailleurs faire l'objet d'une évaluation six ans après son approbation. Les critères proposés doivent permettre de situer les réalisations au regard des principaux objectifs énoncés en termes de production de logements, de consommation de terres, d'évolution des cellules commerciales dans le bourg, de suivi de la conformité des systèmes d'assainissement..., et en particulier de suivre les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.