

Commune de LA BOUËXIERE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 15 septembre au 16 octobre 2017

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté Municipal du 4 juillet 2017

RAPPORT

Le Commissaire Enquêteur

Annick Liverneaux

SOMMAIRE

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1.1 Objet de l'enquête publique
- 1.2 Cadre Juridique
- 1.3 Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme.
- 1.4 Composition du dossier d'enquête publique

2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux
- 2.3 Publicité de l'enquête publique
- 2.4 Opérations préalables

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 3.1 Analyse des observations
- 3.2 Ambiance générale de l'enquête publique
- 3.3 Clôture de l'enquête publique

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'enquête publique

Ainsi que cela est précisé dans l'arrêté municipal en date du 4 juillet 2017, l'objet de cette enquête publique concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière.

La délibération de prescription de révision du PLU du 3 mars 2015 en précise les objectifs :

- Permettre la mise en œuvre du projet de développement de la commune,
- Mettre en compatibilité le PLU actuel avec le SCoT du pays de Rennes,
- Adapter le PLU au contexte réglementaire et législatif, notamment les lois Grenelle 2 et ALUR

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), approuvé le 13 septembre 2016, fixe les orientations suivantes :

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

La délibération du 24 janvier 2017 décide d'intégrer au document les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme relatives au contenu modernisé du PLU.

1.2 Cadre Juridique

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal de la commune de La Bouëxière en date du 4 juillet 2017.

Il cite notamment :

Le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 153-19;

Le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46;

La délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2015 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme ;

La délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 2016 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable ;

La délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2017 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

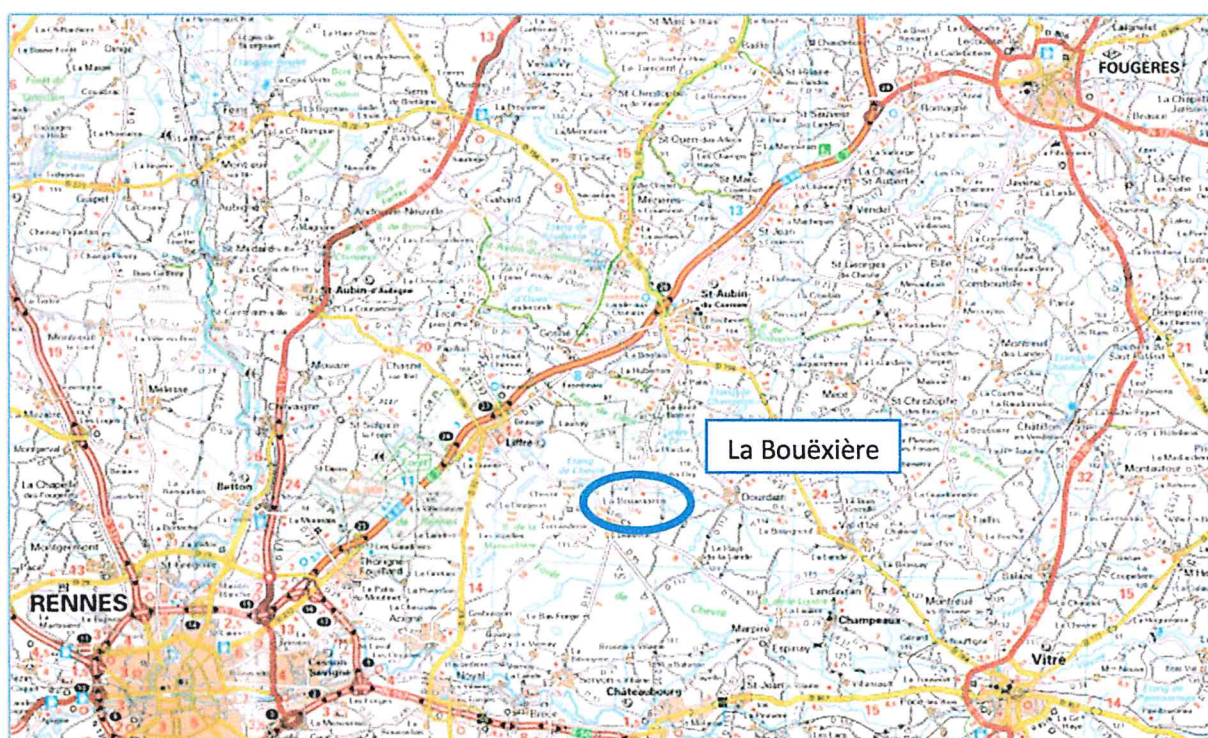
Les avis des différentes personnes publiques sur le projet de PLU arrêté ;

La décision du 11 mai 2017 n° E 17000143/35 de Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes ;

Les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique ;

1.3 Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Situation géographique de la commune.



La commune de La Bouëxière est située dans le département de l'Ille et Vilaine, à 20 km au Nord-Ouest de Rennes. Elle accueille 4300 habitants et s'étend sur 49,68 km².

Située dans un écrin paysager de grande qualité, mais à proximité des pôles urbains de Rennes, Liffré, Saint-aubin du Cormier, Vitré et Chateaubourg, c'est une commune périurbaine dynamique qui attire une population jeune et active.

Elle fait partie de la communauté de communes Liffré-Cormier communauté qui comprend 9 communes et 24 800 habitants, et plus largement du Pays de Rennes.

Le projet

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé le 16 janvier 2008, il a été modifié et révisé à plusieurs reprises depuis.

La révision du document a été prescrite par délibération du conseil municipal le 3 mars 2015, le projet de PLU soumis à enquête publique a été arrêté le 4 avril 2017.

La commune de La Bouëxière est identifiée comme pôle d'appui de Liffré à l'échelle du bassin de vie Liffré-Cormier Communauté, regroupant 9 communes et comptant environ 24 800 habitants. L'urbanisation de La Bouëxière s'est développée par opérations successives en fonction des opportunités foncières, principalement vers l'Est et le Sud du centre bourg historique. La typologie de lotissement résidentiel peu dense, relativement déconnecté du bourg, est enrichie ces dernières années par des opérations d'habitats groupés et de petits collectifs. L'urbanisation en campagne est relativement importante, elle s'est implantée soit en linéaire le long des axes routiers, soit en contrefort de hameaux au noyau bâti ancien.

Le cadre paysager est de grande qualité, constitué d'une forte diversité d'espaces naturels. Le Nord de la commune, doucement vallonné est traversé par la rivière de La Veuvre, qui alimente l'étang de Chevré, les boisements dominant au Sud avec la forêt de Chevré, le bois de Villeray et le bois de Corbières.

Le patrimoine naturel de la commune est remarquable : il existe 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), et 9 Milieux Naturel d'intérêt Ecologique (MNIE) sur le territoire.

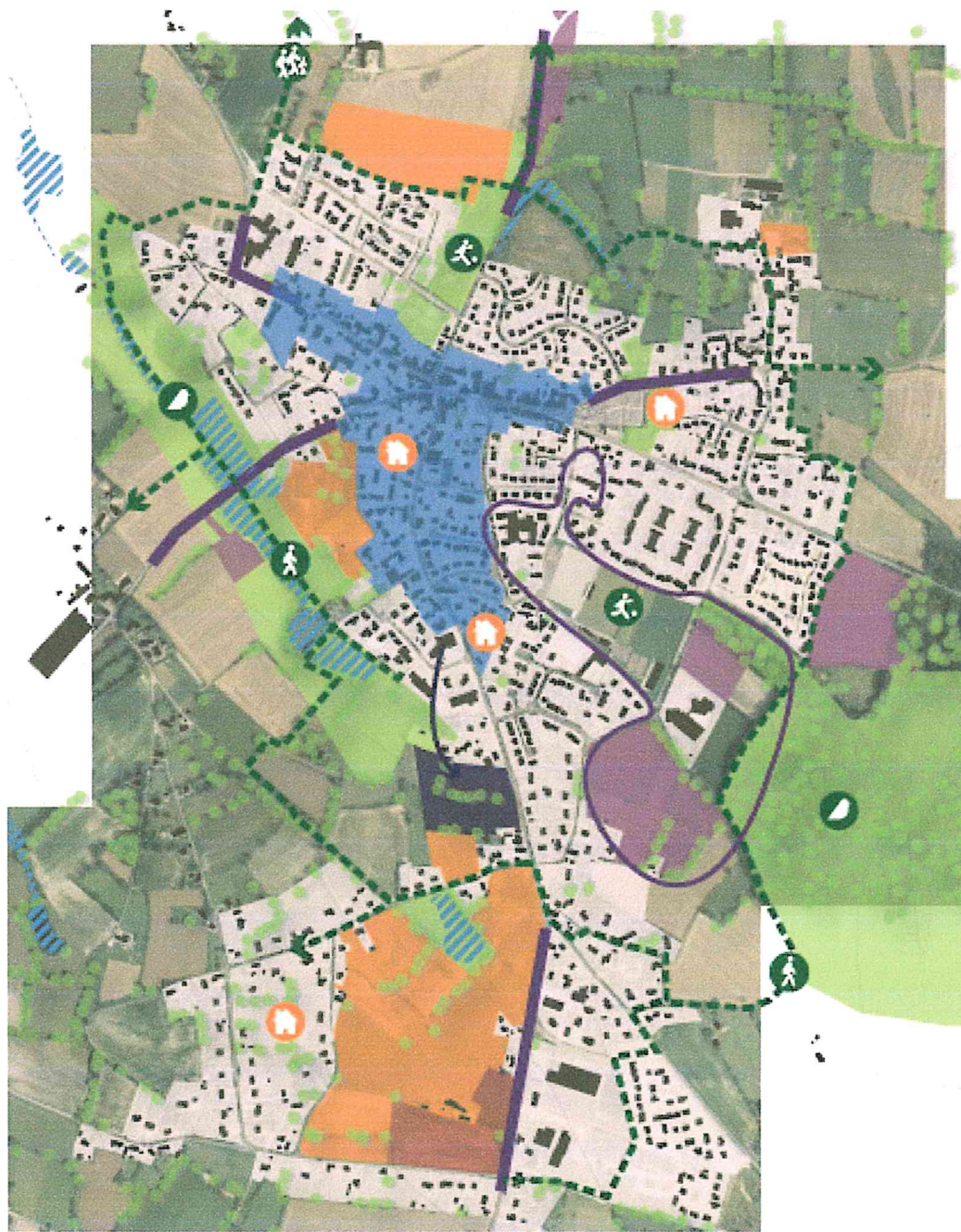
La démographie connaît une hausse régulière et constante depuis plusieurs décennies, le dynamisme local de La Bouëxière et Liffré, ainsi que la localisation dans l'aire urbaine de Rennes attirent de nombreux jeunes ménages.

L'économie locale est dominée par le secteur tertiaire. On trouve sur la commune deux structures importantes qui sont le centre Médico-Social Rey Leroux et le centre de formation et d'apprentissage « Agr'équip ». La commune dispose de 2 zones d'activités à vocation artisanale, commerciale, et industrielle pour l'une d'entre elle. L'activité commerciale est très bien représentée, on trouve tous les commerces de proximité en centre bourg ainsi qu'une moyenne surface alimentaire.

Le projet de développement du PLU a pour objectif d'atteindre une population de 5600 habitants en 2030, soit 1300 nouveaux habitants en 15 ans, cela nécessite la réalisation de 600 nouveaux logements, incluant le potentiel de changement de destination en campagne. Pour atteindre cet objectif d'urbanisation 20,5 hectares sont nécessaires en extension d'urbanisation permettant la construction de 465 logements avec une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans les opérations d'ensemble. Le potentiel de densification est relativement important dans le bourg correspondant à 83 logements en comblement de dents creuses. En complément, le hameau de La Débinerie est identifié comme pouvant être densifié et offrir une alternative à l'installation des ménages dans le bourg. Environ 25 logements pourront être construits, il est connecté au bourg par une ligne de transport en commun et par des liaisons douces.

Les extensions ou création de zones d'activités économiques représentent 5 ha, et 10 ha sont destinés à créer ou accueillir de nouveaux équipements scolaires ou de loisirs.

Les orientations générales d'aménagement du bourg.



 	Extension de l'urbanisation habitat et activités.	 Développement et maintien des équipements sportifs et loisirs
---	---	---

Les activités économiques présentes en campagne ont été recensées et toutes classées en zonage Ae au règlement graphique, qui autorise le maintien de l'activité économique.

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation font l'objet d'orientations d'aménagement visant à intégrer l'opération dans son environnement. Elles précisent les voies et liaisons garantissant la connexion aux quartiers existants, la préservation et la prise en compte des éléments naturels, la préservation des vues, elles fixent le nombre de logements construire.

Les prévisions de réalisation de logements

La Haute Touche	3,7 ha	85 logts
Le Bouessay	0,45 ha	7 logts
Paul Féval	2,5 ha	40 logts
Bellevue	0,65 ha	15 logts
La grande Fontaine	12,9 ha	315 logts
Dents creuses du bourg et de La Débinerie		108 logts
Changements de destination		30 logts
Total		600 logts

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Il a été approuvé par délibération du conseil municipal le 13 septembre 2016.

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du PADD :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit 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 les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ainsi, à l'échelle du territoire de La Bouëxière, les ambitions déclinées dans le PADD sont :

- GARDER L'EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE

- ✓ Protéger les espaces naturels garants de l'identité et de l'attractivité de la commune tout en facilitant leur accessibilité, notamment par mode doux ;
- ✓ Valoriser le patrimoine bâti ;
- ✓ Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains ;
- ✓ Limiter les impacts du projet sur l'eau ;
- ✓ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances ;

- ✓ Relever les défis de la consommation foncière :
 - Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
 - Fixer des objectifs chiffrés de réduction de consommation d'espace ;
- ✓ Relever les défis du climat et de l'énergie :
 - Rentrer dans une démarche d'autonomie énergétique pour les équipements nouveaux ;
 - S'appuyer sur les ressources locales ;
 - Aller vers un urbanisme des courtes distances ;
 - Promouvoir des quartiers et des bâtiments durables ;

- CONTRIBUER AU DYNAMISME DU PAYS DE LIFFRE ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- ✓ Maitriser la progression démographique ;
- ✓ Favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logement adaptée ;
- ✓ Maitriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain :
 - Conforter l'urbanisation au sein et en extension d'un périmètre aggloméré cohérent ;
 - Compléter le tissu existant ;
 - Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg ;
- ✓ Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants ;
- ✓ Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non motorisés ;
- ✓ Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune ;

- METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN PRENANT APPUI SUR LES RESSOURCES LOCALES

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

La concertation

Les modalités de la concertation ont été fixées par la délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015. La concertation a débuté le jour de la parution de la publicité de la délibération et s'est terminée le jour de la délibération de l'arrêt du PLU le 4 avril 2017.

Pendant cette période, tous les documents de travail et d'avancement du PLU ont été mis à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ainsi qu'un registre permettant de recueillir les remarques et observations de la population. En outre, trois réunions publiques d'information suivies de débats ont été organisées le 26 février 2016, le 24 juin 2016 et le 17 mars 2017. L'information a été faite par voie d'affichage sur les lieux publics, par la presse locale, sur le site Internet de la commune, et dans le bulletin municipal.

Environ 250 personnes ont participé aux réunions et débats, qui ont permis de présenter le diagnostic du territoire, les grandes orientations du projet, et la traduction réglementaire du projet.

La synthèse des principales observations recueillies fait apparaître les thèmes suivants :

- L'urbanisation dans le milieu rural et la protection du patrimoine bâti,
- La densification du bourg et la possibilité de prévoir les zones futures d'extension,
- La préservation des sentiers de randonnée,
- La protection des paysages et du cadre de vie,
- La protection de l'activité agricole.

1.4 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête a été réalisé par l'Atelier d'urbanisme « Perspectives », les élus municipaux et les techniciens de l'intercommunalité ont accompagné l'élaboration de ce document.

- Pièces administratives
 - ✓ Arrêté municipal n°2017-07-06 du 4 juillet 2017 portant organisation de l'enquête publique.
 - ✓ Délibération du 3 mars 2015 prescrivant la révision générale du PLU et fixant les modalités de la concertation.
 - ✓ Délibération du 13 septembre 2016 arrêtant les orientations du PADD.
 - ✓ Délibération du 24 janvier 2017 décidant d'appliquer au projet de PLU la partie du code de l'urbanisme relative au contenu modernisé du PLU.
 - ✓ Délibération du 4 avril 2017 arrêtant le projet de PLU.
- Note explicative de présentation du projet
- Bilan de la concertation
- I Rapport de présentation tome 1
 - ✓ Introduction
 - ✓ Présentation de la commune
 - ✓ Diagnostic territorial
 - ✓ Etat initial de l'environnement
- I Rapport de présentation tome 2
 - ✓ Compatibilité avec les documents supra-communaux
 - ✓ Choix retenus pour établir le PADD
 - ✓ Justification du dispositif réglementaire
 - ✓ Expertise environnementale
 - ✓ Modalités d'évaluation
 - ✓ Résumé non technique
- II Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- III Orientations d'Aménagement et de Programmation
- IV Règlement
 - 1. Liste des emplacements réservés
 - 2. Inventaire des constructions pouvant changer de destination
- V Annexes
 - 3. Servitudes d'Utilité Publique

- 4. Risques
- 5. Zonage archéologique
- 6. Annexes sanitaires
- 7. Zonage d'assainissement des eaux usées
- 8. Zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Règlement Graphique
 - ✓ Planche 1 : Centre Bourg 1/2500^{ème}
 - ✓ Planche 2 : Nord-Ouest 1/5000^{ème}
 - ✓ Planche 3 : Nord-Est 1/5000^{ème}
 - ✓ Planche 4 : Sud-Ouest 1/5000^{ème}
 - ✓ Planche 5 : Sud-Est 1/5000^{ème}
- Publicité
 - ✓ Avis d'Enquête Publique
 - ✓ Extrait Ouest France du 26-27 août 2017
 - ✓ Extrait Ouest France du 15 septembre 2017
 - ✓ Extrait 7 jours les petites Affiches du 25-26 août 2017
 - ✓ Extrait 7 jours les petites Affiches du 15-16 septembre 2017
- Avis Personnes Publiques Associées
 - ✓ Synthèse des avis détaillant les réserves et les remarques, ainsi que les réponses apportées par la commune.

2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 17000143/35 en date du 11 mai 2017 : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Annick LIVERNEAUX en qualité de commissaire enquêteur titulaire, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « Révision du Plan Local d'Urbanisme de LA BOUEXIERE ».

2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux.

Mardi 30 mai 2017, le commissaire enquêteur a été reçu par Monsieur Stéphane Piquet, Maire de La Bouëxière, Monsieur Gilbert Le Rousseau, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme, Monsieur Huleux, et Madame Breton chargée des missions urbanisme de la mairie. Cette première réunion avait pour objet la présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et de son contexte, la présentation de la commune, un premier examen des pièces constitutives du dossier d'enquête publique.

Le contexte du projet et son historique, ainsi que les principaux objectifs ont été clairement exposés. Les modalités de l'enquête ont été établies : l'ouverture et la durée de l'enquête publique, les dates des permanences, ainsi que les mesures de publicité ont été calées lors de cette réunion. Le dossier d'enquête publique, accompagné d'un registre, sera mis à disposition du public à la mairie de La Bouëxière, ainsi que sur le site internet de la commune.

Une deuxième réunion a eu lieu en mairie le mercredi 30 août 2017. Elle a permis de vérifier la complétude du dossier soumis à enquête publique, dont un exemplaire m'a été remis, et d'échanger sur les avis des PPA reçus à cette date. Ce même jour, j'ai visité le territoire de la commune en compagnie de Monsieur Lahaye Patrick, le bourg et les hameaux, les zones d'urbanisation future, le STECAL, les zones agricoles et naturelles.

2.3 Publicité de l'enquête publique.

L'information relative à l'enquête publique été diffusée de la manière suivante :

- 1^{er} avis « Ouest France » du 26-27 août 2017, annonces légales,
- 2^{ème} avis « Ouest France » du 15 septembre 2017, annonces légales.
- 1^{er} avis : Journal « 7 jours –Les Petites Affiches » du 25-26 août 2017, annonces légales
- 2^{ème} avis Journal « 7 jours –Les Petites Affiches » du 15-16 septembre 2017, annonces légales.
- Affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique : à la mairie de La Bouëxière, ainsi que sur le panneau d'affichage lumineux situé sur la placette en face de la mairie. Des panneaux permettant l'affichage de l'avis d'enquête ont également été positionnés :
 - o Aux 7 entrées d'agglomération,
 - o A l'entrée de la voie communale partant du cD vers Montoussain,
 - o A chaque extrémité de l'allée des Tansots,
 - o A la croix du loup pendu en direction du centre médical Rey Leroux,
- Site internet de la commune de La Bouëxière : www.mairie-labouexiere.fr.

J'ai constaté l'affichage à plusieurs reprises, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un rapport de constatation comportant les photographies des affichages a été établi par le Chef du Service de Police Municipale le 1 septembre 2017

Un certificat d'affichage, établi par M. Stéphane Piquet, maire de La Bouëxière, atteste que l'avis d'enquête a été affiché du 31 août au 16 octobre 2017.

2.4 Opérations préalables

Le dossier du projet d'élaboration du PLU a été transmis le 24 avril 2017, pour avis, aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- Préfecture d'Ille et Vilaine ;
- Région Bretagne ;
- Conseil Départemental ;
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer – CDPENAF ;
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne (DREAL-COPrEV) ;
- CCI d'Ille et Vilaine ;
- Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Rennes ;
- SCoT du Pays de Rennes ;
- Communauté de communes du Pays de Liffré-Cormier ;
- Commune de Liffré ;
- Commune de Dourdain ;

- Commune de Marpiré ;
- Commune de Acigné ;
- Commune de Servon sur Vilaine ;
- Commune de Chateaubourg ;
- Commune de Val d'Izé ;

Sens des avis reçus en retour :

Préfecture	Avis Favorable avec 5 réserves
Région Bretagne	Pas d'observations
Conseil Départemental	Favorable avec 1 recommandation
DDTM/CDPENAF	Favorable avec 4 réserves
DREAL/COPREV/ Avis AE	Avis Favorable avec 5 réserves
Agence Départementale du Pays de Fougères	Avis Favorable
CCI d'Ille et Vilaine	Avis Favorable
Chambre d'Agriculture	Avis Favorable avec remarques
Pays de Rennes / SCoT	Avis Favorable avec recommandations
Liffré-Cormier Communauté	Avis Favorable avec remarques
Ville de Liffré	Avis Favorable
Commune de Servon sur vilaine	Avis Favorable avec 1 remarque
Commune de Val d'Izé	Avis Favorable
RTE	Avis Favorable avec remarques

Un document de synthèse des avis détaillant les réserves et les remarques, ainsi que les réponses apportées par la commune ont été annexés au dossier d'enquête publique.

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A compter du 15 septembre 2017 à 9h00 et jusqu'au 16 octobre 2017 à 17h30, un exemplaire du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs à la Mairie de La Bouëxière, 5 rue Théophile Rémond, 35340 La Bouëxière, aux heures habituelles d'ouverture des services au public. Le dossier d'enquête publique était également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune de La Bouëxière : www.mairie-labouexiere.fr

En outre, les observations, propositions et contre-propositions pouvaient être déposées par courrier électronique sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : revisionplu@mairie-labouexiere.fr

Le commissaire enquêteur a vérifié à plusieurs reprises la présence des documents en ligne et leur accessibilité, il s'est tenu à la disposition du public en Mairie de La Bouëxière lors de 4 permanences :

- Le vendredi 15 septembre 2017 de 9 h 00 à 12 h 00,

- Le mercredi 27 septembre 2017 de 9 h 00 à 12 h 00,
- Le samedi 7 octobre 2017 de 9 h 00 à 12 h 00,
- Le lundi 16 octobre 2017 de 14 h 00 à 17 h 30,

Le 16 octobre 2017, à 17h30, la fin de l'enquête publique a été constatée et le registre d'enquête clos. Les observations et requêtes déposées sur le site internet ont été imprimées et ajoutées au registre d'enquête publique.

A l'issue de cette enquête publique, j'ai comptabilisé 48 visites, dont 2 visites de représentant d'association, de la part de 64 personnes, presque uniquement pendant les permanences, 62 observations ont été inscrites au registre d'enquête, et 7 courriers ou mail sont parvenus en mairie pendant la durée de l'enquête.

Les inscriptions au registre et les courriers peuvent être classées selon les thèmes principaux ci-dessous :

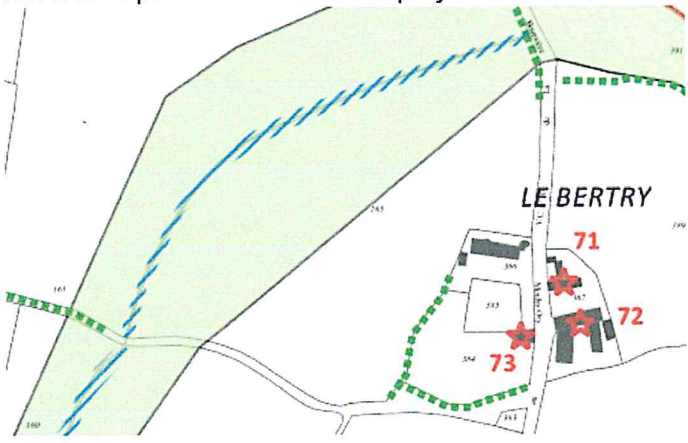
TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REQUÊTES

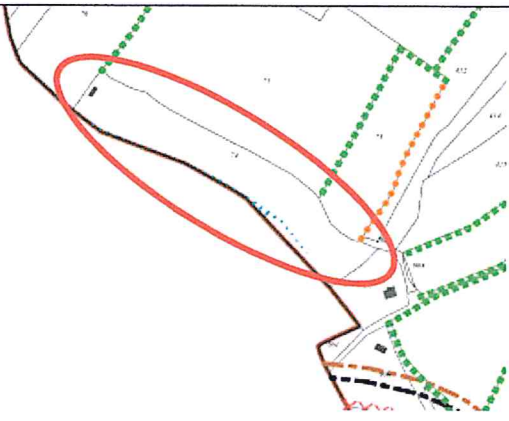
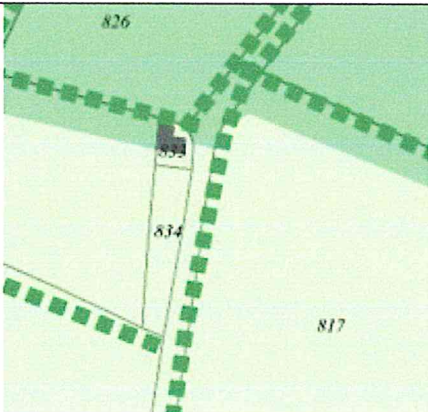
	Nombre de personnes	Consultation simple du dossier PLU	Projet de PLU Zonage – Règlement- Emplacements Réservés	Constructibilité	Zones Humides – Boisements EBC - Haies	Demandes diverses Hors cadre PLU
V 1	1			X		
V 2	1			X		
V 3	2			X	X	
V 4	1			X		
V 5	1			X	X	
V 6	1			X		
V 7	3				X	
V 8	1			X		
V 9	2			X		
V 10	1				X	
V 11	2			X		
V 12	1			X		
V 13	1					X
V 14	1					X
V 15	1		X			
V 16	1		X			
V 17	1	X				
V 18	1		X			
V 19	1			X		
V 20	2		X			
V 21	1			X		

V 22	1		X		X	
V 23	1		X			X
V 24	2					X
V 25	1			X		
V 26	1		X			X
V 27	2			X		
V 28	2			X		
V 29	1				X	
V 30	1		X			
V 30 bis	2			X		
V 31	2			X		
V 32	1		X			
V 33	2		X		X	
V 34	1			X		
V 35	1		X			
V 36	1		X			
V 37	1		X			
V 38	2		X			
V 38 bis	1		X		X	
V 39	1			X		
V 40	3			X		
V 41	1				X	
V 42	2				X	
V 43	1		X			
V 44	1		X			X
V 45	1		X		X	
V 46	1	X				
C 1				X		
C 2			X			
C 3			X			
M 1					X	
M 2			X		X	X
TOTAL	64 personnes	2	21	21	13	7

Le classement thématique des observations permet d'en détailler les idées et les principaux arguments :

Projet de PLU : Zonage – Règlement- Emplacements Réservés	
Visite 15 : 1 personne habitant le hameau du Désert. PJ 2 pages Interrogation sur la pertinence de la localisation du futur lotissement de Grande Fontaine et de l'aire des gens du voyage. Contre-proposition d'extension d'urbanisation à examiner	Conteste l'urbanisation du secteur de Grande Fontaine : trop éloigné du centre-bourg, incohérence avec les objectifs de densification du PLU. Propose d'urbaniser plutôt les terrains entre le bourg et Le Désert, ce qui permettrait de relier le bourg au hameau et réaliser des travaux d'aménagements, d'assainissement et un chemin piéton. Conteste l'implantation du terrain d'accueil des gens du voyage, qui compromet l'urbanisation future du secteur, de plus l'accès des caravanes au terrain depuis la RD 100 sera très dangereux compte tenu de la configuration des lieux, et créera une situation accidentogène. Demande : - L'abandon de la localisation de l'aire des gens du voyage sur cet endroit. - L'implantation de l'entrée du bourg au lieu-dit Le Désert et l'extension de l'urbanisation entre le hameau et le bourg. - La construction d'un chemin piétonnier sécurisé entre le hameau du Désert et le bourg.
Visite 26 : 1 personne habitant le hameau du Désert. Aire des Gens du Voyage : Interrogations sur l'impact de l'aire sur l'environnement, et le voisinage.	- Capacité d'accueil de l'aire ? Assainissement ? - Impacts écologiques ? Suppression de terres agricoles à proximité du bourg ? - Quels sont les besoins d'accueil ? Schéma directeur d'accueil des gens du voyage 2017-2023 ? - Sortie des caravanes sur RD dangereuse, vitesse pratiquée élevée.
Visite 44 : 1 personne habitant le hameau du Désert. Questions concernant l'emplacement réservé pour l'aire d'accueil des gens du voyage.	- La surface de 6000 m² de la réserve n'est-elle pas disproportionnée pour accueillir 4 emplacements comme indiqué par M. le maire. - Quel assainissement des eaux usées ? L'assainissement collectif n'est pas possible à cause de la rivière. Si des travaux sont prévus, avez-vous prévu de l'étendre aux habitations du désert ? - De nombreux accidents ont été recensés sur la route ces 10 dernières années, la création d'un accès ne va-t-il pas augmenter les risques d'accidents ? - Quels sont les arguments qui ont décidé le conseil municipal à choisir cette zone ? Quelles autres zones ont été examinées pour ce projet ? - Le PLU prévoit de créer un chemin piéton. Le fait de créer un terrain du voyage à proximité d'une zone boisée, laissée

	à l'abandon ne va-t-elle pas créer une zone d'insécurité sur le chemin pédestre ?
Courrier n°3 Conteste le projet de PLU.	Création du lotissement de La Tannerie : - trop éloigné du bourg, - entraîne des déplacements automobiles, - consommation de terres agricoles. Classement de terres constructibles de part et d'autre de la RD 27 (Stecal La Débinerie) : - trop éloignées du bourg et desservies par la route, cela pose des problèmes de sécurité. Considère que le projet de PLU est mauvais : bourg dispersé, écartelé, difforme, très défavorable pour la qualité de vie de ses habitants.
Visite 16 : 1 personne Gérant de la SCI Ménouvel Conteste la création de l'ER n°29 PJ 7 pages Opposition au projet	Courrier du cabinet d'avocats VALADOU/JOSSELIN La SCI Ménouvel gère la propriété familiale du bois de Ménouvel, superficie 40 ha, dans l'objectif de protéger et pérenniser le boisement et l'étang existant. Le projet de PLU prévoit un emplacement réservé n°29 d'une surface de 250166 m ² sur la moitié ouest du bois comprenant l'étang avec l'objectif « ouverture du bois au public ». La création de cet ER est contestée au motif qu'elle est entachée d'illégalité et sa suppression du projet de PLU demandée. Voir pièce jointe.
Visite 18 : 1 personne Le Bertry Parcelles D n°165, 384, 385, 387 et 387 Demande le classement en zone de loisirs. PJ 1 page	Projet d'implantation d'un complexe touristique comportant des chambres d'hôtes, accueil de séminaires, mariages, hébergement en habitations légères de loisirs. Le classement des parcelles en zone de loisirs est nécessaire pour mener à bien ce projet. 
Visite 20 : 2 personnes Parcelles A n°74 Demande le classement en zone de loisirs. PJ 9 pages	Projet d'implantation d'une salle multifonctionnelle et intergénérationnelle LA RENARDIERE au lieu-dit « Pré Morel » Accueil d'évènements de plus de 100 personnes : anniversaires, mariages, séminaires, jeux de groupes, soirées, concerts .. Implantation d'hébergements légers de loisirs.

	
Visite 23 : 1 personne Parcelles AC n°103. PJ 1 page	Il existe sur la parcelle la base d'un moulin à vent, quelles démarches pour le reconstruire ?
Visite 24 : 2 personnes Parcelles AB n°1281 et 1284. PJ 1 page	Les parcelles sont constructibles. Y-a-t-il obligation de laisser un passage ou un accès aux parcelles voisines AB 15, 24, 13a ?
Visite 30 : 1 personne Parcelles E 2493.	Signale une erreur : sur sa parcelle classée en zone agricole au projet de PLU alors qu'elle a obtenu un permis de construire.
Visite 32 : 1 personne Malnoë Parcelles D 833 et 834 Les parcelles sont classées en zone N au projet de PLU, faut-il mieux passer en zone A ?	
Courrier n°2 LIFRE CORMIER COMMUNAUTE	Erreurs matérielles à corriger dans le rapport de présentation et le règlement graphique : voir courrier Prévoir des dispositions dans le PADD, les OAP, le rapport de présentation, le règlement, permettant l'implantation d'un collège à la Bouëxière. Le plan de zonage d'assainissement n'est pas à jour.
V 38 bis Dépôt d'un courrier de 3 pages Association Environnement et Paysage en Pays de Liffré	EPPL approuve le maintien des protections liées aux espaces boisés classés sur la forêt de chevré. Souhaite que les abords des masifs forestiers et les transitions entre écosystème soient préservés. ER n°33 pour ouverture de l'étang au public et et ER n° 29 pour ouverture du Bois de Ménouvel au public : limiter le stationnement, limiter les installations et les circulations piétonnes afin de ne pas dégrader le milieu naturel.

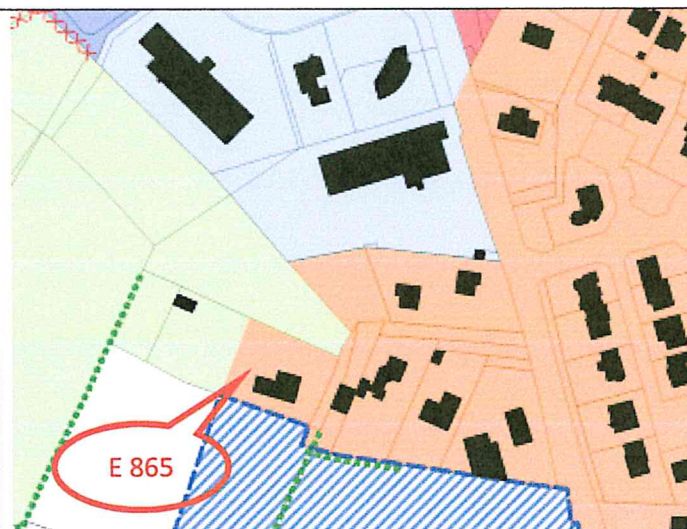
	Les abords de la RD 101 en forêt de Chevré reçoivent des déchets et du stationnement intempestif. Répétition de raves parties dans les massifs forestiers ou à leur abords préjudiciables à la faune et à la flore. En ce qui concerne l'ouverture au public de l'étang ER 33 et du bois de Ménouvel, l'association souhaite que le projet de PLU soit plus précis afin de garantir un usage raisonné et respectueux des espaces naturels. Demande que l'article Np3.2 soit complété et reprenne la rédaction de l'article N4 du règlement actuel qui impose que les réseaux de fluide ou nd'énergie doivent être enterres quand les conditions techniques le permettent. Demande que l'article Np12 soit complété sur les installations et aménagements temporaires, ceci pour encadrer la pose d'équipements industriels en forêt de Chevré, il existe un mat de mesures depuis mars 2016 qui crée une nuisance visuelle par sa hauteur et ses signaux lumineux.
Visite 41 : 1 personne Gestionnaire d'un groupement forestier	L'étang de la Pagerie est clasé en EBC, alors que ce n'est pas un élément boisé.
Visite 42 : 2 personnes 2 dépositions différentes au registre.	Deux dépositions au registre contre l'implantation d'éoliennes en forêt de Chevré. Souhaitent le maintien des espaces naturels et boisés, la protection de la biodiversité, de la faune et de la flore. Opposition aux projet d'implantation d'un parc éolien en forêt de Chevré.
Visite 43 : 1 personne Architecte Projet d'extension de bâtiment Centre Rey Leroux.	Consultation du règlement du PLU concernant le centre médico-social Rey-Leroux. Vérification que le règlement est compatible avec le projet d'extension. - En zone Aps, il est précisé : « rénovation possible », cela entend-t-il également la possibilité de démolir ?
Visite 45 : 1 personne	Signale des inexactitudes du cadastre en forêt de Chevré, notamment sur les parcelles appartenant au groupement forestier de La Barbotais. Sur la parcelle G 800 il existe un plan d'eau d'environ 300 m².
Visite 46 : 1 personne Habitant le hameau de Chevré	Consultation du règlement du PLU zone A sur la possibilité de construire des annexes et abri sur nos parcelles situées de l'autre coté de la route.
Mail n°1 SDB Gestion	Demande de rectification du règlement graphique : L'étang des forges cadastré section G 460, 461, 462, 463, est soumis à un classement en espace boisé à conserver. EBC

Mail n°2 Habitant de La Bouexière Demande de compléments du règlement du PLU	Approuve la protection des haies bocagères et le classt en EBC de la forêt de Chevré. Demande que la protection des espaces naturels boisés soit renforcée dans le règlement du PLU au regard des nuisances diverses constatées : - volonté d'utilisation industrielle - utilisation temporaire a des fins privatives (mat implanté par P et T technologie et maintenu sans justification, présentation de véhicules Renault en pleine forêt, raves parties régulières... - pollution visuelles (mat lumineux clignotant) - pollution sonores (raves parties) - pollutions environnementales : perte de la diversité arboricole (exploitation intensive, replantation de résineux, dépôts de déchets le long de la RD 101) Considère que l'objectif de croissance est surdimensionné pour la commune de La Bouexière.
---	---

Constructibilité en zone A

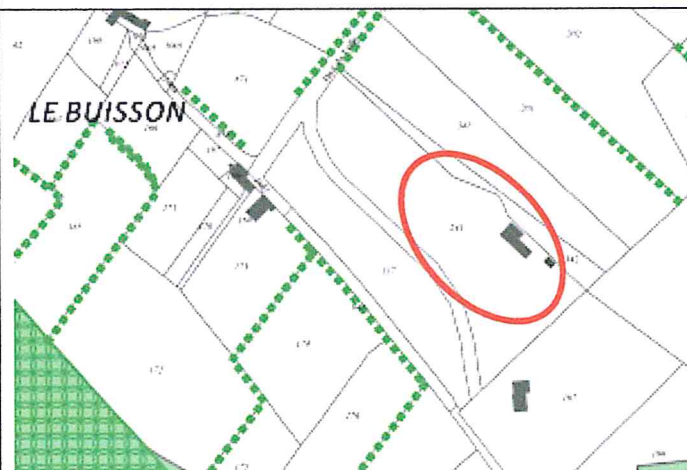
Visite 1 : 1 personne
La Ville Mauny
Parcelle E 865

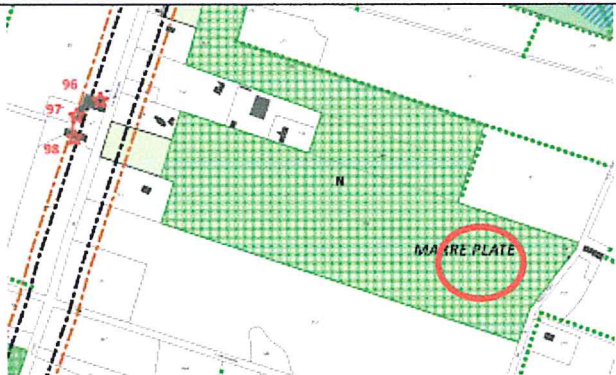
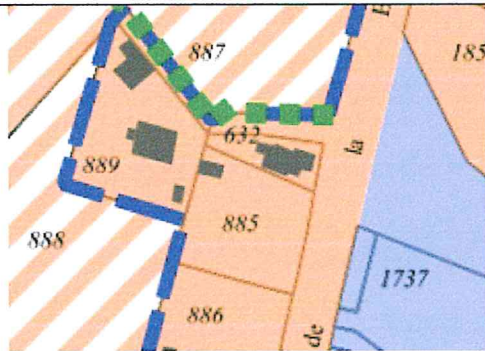
Demande que la parcelle située en limite de bourg classée moitié en zone UB et moitié en zone N soit intégralement en zone constructible.



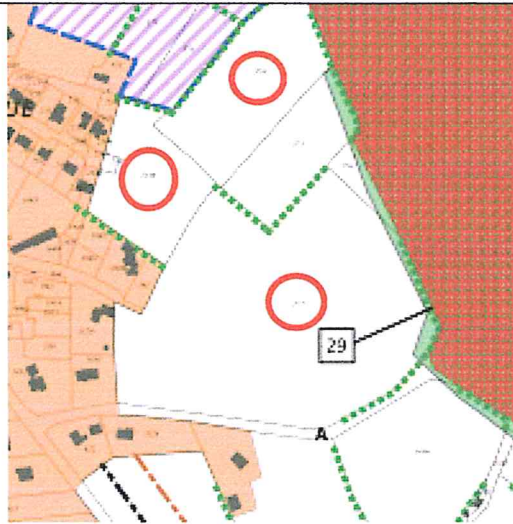
Visite 2 : 1 personne
Le Creux de l'Ecuelle
Parcelle AC 241

Demande la constructibilité d'un terrain situé en zone agricole entre La Basse Plardais et Le Moulin Ory.

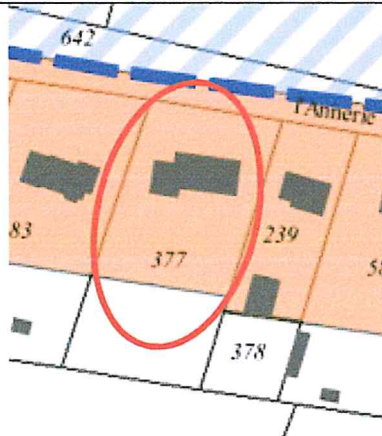


Visite 3 : 2 personnes Parcelle AC 272 Demande que la parcelle située en limite de STECaL du hameau La Débinerie soit intégralement en zone constructible.	
Visite 4 : 1 personne Parcelle OD 1253 Demande la constructibilité de sa parcelle située à La Gaillardière.	
Visite 5 : 1 personne Parcelle 280 Demande la possibilité de construire une maison à l'est de la parcelle 280.	
Visite 6 : 1 personne Parcelles E 885, E 632 Demande que ses parcelles soient constructibles.	

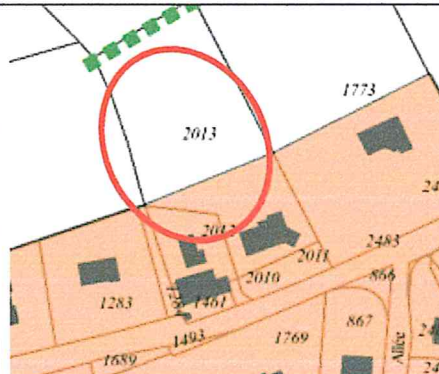
Demande que ses parcelles soient classées en zone constructible.



Demande que la parcelle soit classée en zone constructible en totalité.

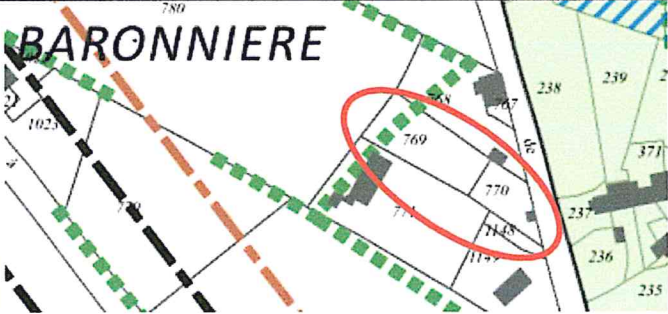
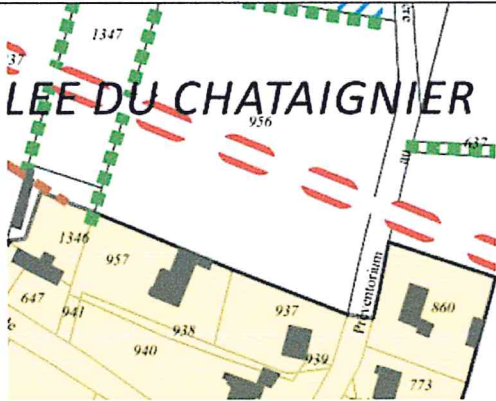


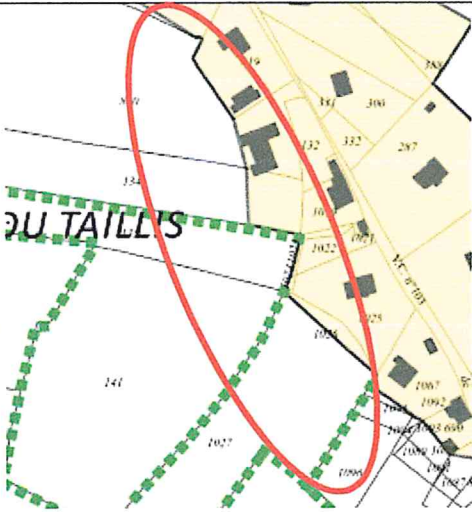
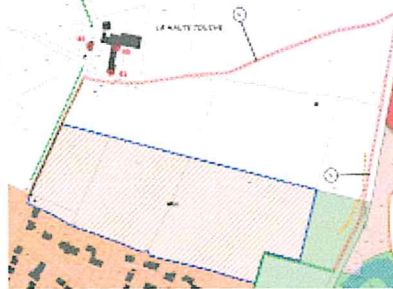
Demande que la parcelle soit classée en zone constructible en totalité.

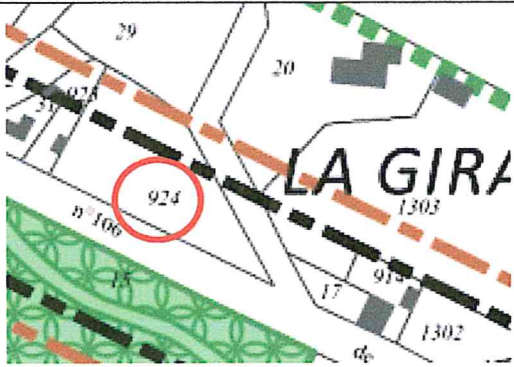
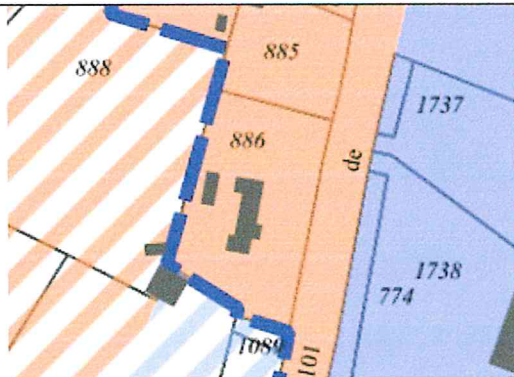
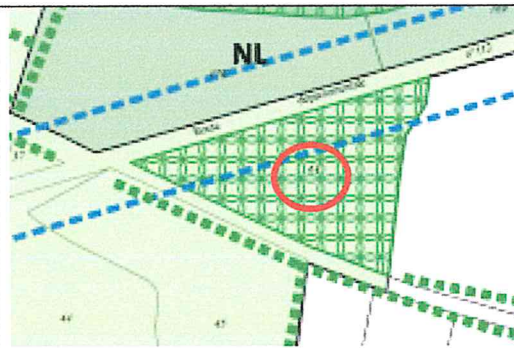


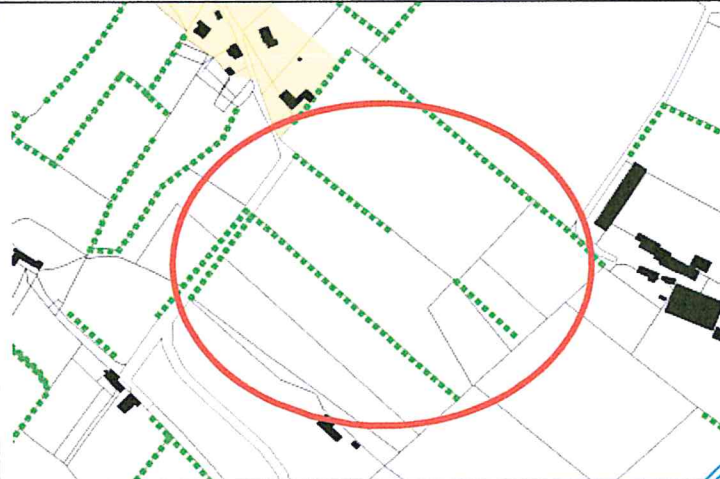
Demande que la parcelle soit constructible en totalité.

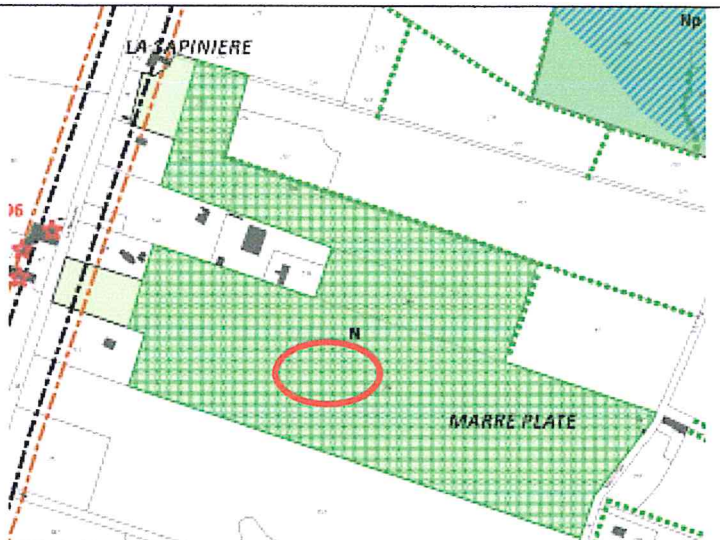
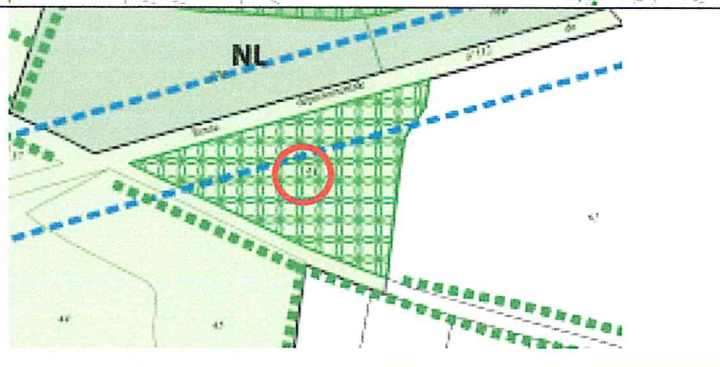
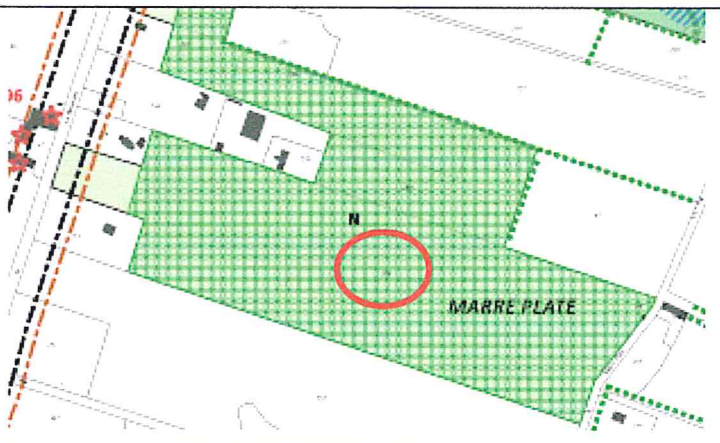
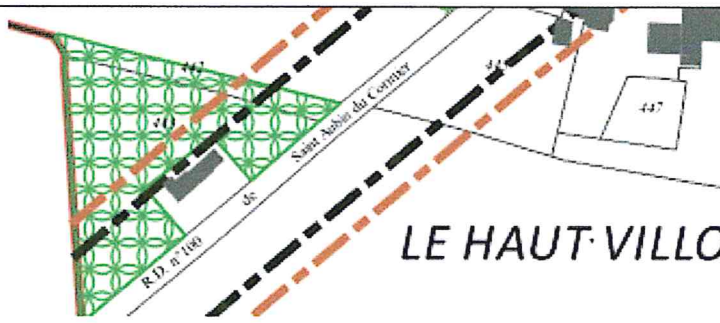


Visite 19 : 1 personne Parcelle 689 PJ 1 page Demande l'alignement de la zone constructible de sa parcelle avec la parcelle voisine afin de réaliser une construction.	
Visite 21 : 1 personne La Baronnière Parcelles D 769, 770 La parcelle comprend une construction en pierre et toiture ardoise de 20 m². Demande que la parcelle soit constructible.	
Visite 25 : 1 personne Parcelle F 1195 Demande que la limite constructible soit reculée de 8m pour projet de construction. L'accès à la parcelle est possible côté nord, à partir de la voie communale. Cède une partie de l'emprise constructible à la CUMA, ce qui limite l'emprise restante.	
Visite 27 : 2 personnes Parcelle F 956 La Baillée du Chataignier Demande que l'extension de la zone constructible jusqu'au tracé de la future déviation, les terrains restants seront inexploitable en terre agricole.	

Visite 28 : 2 personnes Parcelle G 1026 et 1027 Le Haut du Taillis Demande l'extension de la zone constructible sur les parcelles 1027, 132,134, 820.	
Visite 30 bis : 2 personnes La Haute Touche	Demande que la partie restante de la zone 2AUE du PLU actuel ne soit pas classée en terre agricole mais en 3 AUE. 
Visite 31 : 2 personnes Parcelles E 674. Demande que la parcelle située en limite de la zone UB et raccordée à l'assainissement soit classée en zone constructible.	
Visite 34: 1 personne Parcelles E 590 et 591. Demande de constructibilité des parcelles.	

Courrier n°1 Parcelles D 924 La Giraudais. Demande de constructibilité de la parcelle.	
Visite 39 : 1 personne Parcelles E 886. Demande de constructibilité de la parcelle.	
Visite 40 : 3 personnes Parcelle AH 61 Demande la possibilité de construire un abri bois dans la parcelle boisée.	

Zones Humides – Boisements EBC - Haies	
Visite 3 : 2 personnes Ancien exploitant agricole de la ferme de La Grande Fontaine : Au sud du hameau de La Débinerie, il s'étonne que le plan fasse apparaître une haie entre les parcelles AC 203 et 204, et entre les parcelles AC 201 et 202 car il n'existe que quelques saules.	

Visite 5 : 1 personne Parcelle 280 Mare Plate Demande la conformité du boisement avec l'existant, idem PLU en vigueur.	
Visite 7 : 3 personnes Parcelle AH 61 Demande la possibilité de construire un abri pour exploitation du bois de chauffage et suppression du classement en EBC.	
Visite 10 : 1 personne Mare Plate Parcelle 280 Exploitante agricole (Asinerie) Demande la conformité du boisement avec l'existant, idem PLU en vigueur, afin de pouvoir exercer son activité existante depuis mars 2011.	
Visite 22 : 2 personnes Parcelle G 443 Le Haut Villory Demande la réduction de l'espace boisé classé au nord-est de leur maison afin de réaliser une extension de l'habitation.	
Visite 29 : 1 personne Demande la protection de l'ensemble de la forêt de Chevré en Espace Boisé Classé.	Préservation de la biodiversité. Craint que la forêt devienne un site industriel. Regrette que les coupes de feuillus soient replantés en résineux qui n'ont pas le même intérêt écologique.

Visite 33 : 2 personnes Association La Bouëxière Environnement Document de 7 pages portant principalement sur les zones humides et les cours d'eaux, l'étang de Chevré, éléments du paysage à protéger. Souhaite que l'inventaire des zones humides soit annexé au PLU.	Rappel pédagogique de l'impact des étangs sur l'état écologique des cours d'eaux. Critères d'identification des zones humides caduques. L'inventaire des zones humides incomplet : il manque des ZH cultivées. La typologie des zones humides n'apparaît pas dans le document. Erreur page 66 : Drosera intermedia et non Rosera Intermedia. Etang de Chevré : enjeu ornithologique contesté, impact négatif sur le bassin versant amont, présence de vases et de Jussie entraînant des dysfonctionnements des cours d'eaux. Rupture de la continuité écologique par la présence de seuils. Demande le contrôle systématique des assainissement autonome afin de réduire les rejets polluants dans les cours d'eaux. Seules les bordures des cours d'eaux principaux sont pris en compte et classés en N, demande le classement de toutes les bordures de cours d'eaux. Demande de précisions et compléments dans plusieurs paragraphes du Rapport de Présentation Tome 2, du PADD, du règlement, des OAP : voir pièce jointe. Demande l'annexion au règlement du PLU d'un document « Protection du bocage » voir proposition.
---	---

Demandes diverses – Hors cadre du PLU	
Visite 13 : 1 personne La Débinerie Parcelle G 954 La parcelle est concernée par la réalisation d'un futur carrefour RD 27/RD 100, une emprise devant être cédée gratuitement. Est-ce que les travaux et donc la cession du terrain est toujours d'actualité ?	
Visite 14 : 1 personne La Débinerie	Les travaux d'infrastructures et notamment l'assainissement collectif seront ils réalisés dans le cadre du nouveau PLU sur le hameau de la Débinerie.

Le 20 octobre 2017, le procès-verbal des observations et courriers recueillis pendant l'enquête publique a été remis au maître d'ouvrage lors d'une réunion. Le commissaire enquêteur a sollicité la commune sur les principaux thèmes abordés, repris ci-dessous, afin de faire connaître sa position. En retour, un mémoire en réponse a été adressé au commissaire enquêteur le 6 novembre 2017.

Ce mémoire en réponse est annexé au rapport d'enquête.

3.1 Analyse des observations

Le dossier de révision du PLU a été consulté par 64 personnes, presque uniquement pendant les permanences. Le projet de révision suscite plusieurs oppositions ou contre-propositions sur les points suivants :

Extension de l'urbanisation (V15 et C3) :

Je relève 2 oppositions au projet d'extension de l'urbanisation sur le secteur de Grande Fontaine et sur la création du STECaL de La Débinerie, et une contre-proposition pour l'extension de l'urbanisation du bourg vers le hameau du désert.

Les motifs invoqués sont l'éloignement du cœur de bourg générant des déplacements automobiles, et la consommation de terres agricoles.

Quelle est la position de la commune sur ces points ?

La réponse de la commune :

La commune souhaite développer son urbanisation dans le secteur de Grande Fontaine pour :

- *combler la grande dent creuse entre la D 101 et l'Allée de la Vignole.*
- *Etre en conformité avec le SCoT qui identifie clairement à l'Ouest la limite d'urbanisation de la commune, matérialisée notamment par un corridor écologique.*
- *Profiter de la présence des réseaux et de l'assainissement présents autour du secteur.*
- *Profiter de cette opportunité de développement pour requalifier l'entrée du bourg dans le cadre de la réalisation du lotissement.*

Au sujet de l'éloignement du bourg et de la circulation, la commune précise que le secteur de Grande Fontaine et le secteur de la Débinerie sont tous deux desservies par le réseau de transport départemental Illenoo (un arrêt de bus dans chaque secteur).

Analyse du commissaire enquêteur :

Je note en effet que le SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015 ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation à l'ouest de la commune vers le hameau du désert. Par ailleurs, le secteur de Grande Fontaine actuellement occupé par des terres agricoles est entièrement ceinturé d'habitations, construites en linéaires des voies de circulation, ce qui représente en effet une opportunité de développement de l'urbanisation, en continuité du bourg.

Le hameau de La Débinerie présente les caractéristiques nécessaires à la création d'un Secteur de Taille et Capacité limitée (STECaL), au sens de la loi ALUR. Je note que l'urbanisation y est autorisée en densification et non en extension.

Emplacement réservé n° 35 pour « Création d'une aire d'accueil des gens du voyage » :

3 dépositions concernent ce point, toutes émanant d'habitants du hameau du désert.

Si la nécessité de prévoir une aire des gens du voyage est reconnue, sa localisation est contestée.

Ce projet suscite également beaucoup de questions :

La question de l'assainissement des eaux usées est posée : si l'aire des gens du voyage est raccordée, le réseau peut-il être étendu jusqu'au hameau du désert ?

Le projet de l'aire d'accueil suscite des interrogations : Quelles autres zones ont été étudiées ? Comment est justifiée la surface retenue pour l'ER ? Combien de caravanes ? Création d'une zone d'insécurité entre le bourg et le hameau ? Création d'un carrefour accidentogène sur la RD déjà dangereuse ? Impact écologique sur la trame verte existante ?

Demande de déplacement du panneau d'agglomération et de création d'un chemin piéton sécurisé vers le bourg.

Quelles réponses la commune peut-elle apporter sur ces points ?

Question du CE : La carte du zonage d'assainissement des eaux usées ne prévoit pas le raccordement du secteur ? La commune prévoit-elle l'aménagement et la sécurisation des accès et des abords ? La commune peut-elle présenter succinctement un schéma d'aménagement classique d'une aire similaire ?

La réponse de la commune :

La commune donne les justifications suivantes pour les différents points :

Au sujet de l'assainissement, notamment pour le hameau Le Désert : ce hameau ne pourra en aucun cas être raccordé à l'assainissement collectif à cause d'un problème de topographie. La commune rappelle également que, selon le SCoT du Pays de Rennes qui est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être en conformité, ce hameau ne peut pas être urbanisé ni développé. Par ailleurs, le zonage d'assainissement sera modifié pour intégrer l'aire d'accueil.

Au sujet de la sécurisation : le moment venu, l'accès sera étudié avec le gestionnaire de voirie pour garantir la sécurité des riverains. Des ER à vocation de création de cheminements doux sont prévus au plan de zonage du projet de PLU. Pour ce qui est du panneau annonçant le début de l'agglomération, il sera déplacé lors de la requalification de l'entrée de bourg.

Au sujet des inquiétudes diverses concernant l'aire d'accueil des gens du voyage (surface, nombre de caravanes...) : à défaut de présenter un schéma d'aménagement (ce qui est aujourd'hui impossible car les réflexions ne sont pas assez mures, la commune n'étant pas obligée de réaliser cette aire tout de suite mais souhaitant quand même l'intégrer au projet de PLU qui a une vision à 15 ans) une annexe au PLU sera réalisée pour présenter des exemples d'aire d'accueil des gens du voyage

Analyse du commissaire enquêteur :

L'implantation d'une aire des gens du voyage est une obligation dès lors que la commune atteint 5000 habitants, ce qui se produira pendant la vie du présent PLU. La localisation doit répondre à des critères de proximité avec les écoles et les services publics du centre bourg, ainsi que des critères d'accessibilité. Au regard de ces critères, l'emplacement paraît judicieux, puisque le PLU prévoit des cheminements piétons vers les écoles et les commerces, et puisqu'elle est située en bordure de la RD 27, qui doit être raccordée à l'autoroute A 84, permettant aux caravanes d'accéder au site sans passer par le centre bourg.

Emplacement réservé n° 29 pour « Ouverture du Bois de Ménouvel au public » :

Je note une opposition ferme à la création de cet emplacement réservé, de la part de la SCI Ménouvel, représentant les propriétaires du Bois de Ménouvel. La SCI a chargé un cabinet d'avocat de défendre ses intérêts au motif que ce projet est entaché d'illégalité. Voir la pièce jointe détaillant les arguments du Cabinet d'Avocats.

L'association EPPL souhaite également que le projet d'ouverture au public du lieu ne dégrade pas le milieu naturel.

Question du CE : Le boisement de Ménouvel étant inscrit au SCoT comme un Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE), je pense que la création de cet ER d'une surface de 250 166 m² dont l'objet est l'ouverture du bois de Ménouvel au public, devrait être porté par un projet abouti qui n'apparaît pas dans le dossier. La commune a-t-elle mené des études approfondies des besoins et des avantages pour le public ? Des aménagements à prévoir, leur impact sur le milieu naturel et les mesures envisagées pour les éviter ? Quels sont les autres sites naturels accessibles à la population sur le territoire de la commune ?

La réponse de la commune :

Malgré un usage public factuel aujourd'hui du Bois de Ménouvel (photos des cheminements de la voie romaine vers le bois), et le réel intérêt que porte la commune à ce bois du fait de sa proximité immédiate avec le bourg (futur parc urbain de la commune ?), les études relatives aux conditions d'aménagement de ce bois ne sont aujourd'hui en l'état pas assez développées et ne permettent donc pas de maintenir cet ER dans le projet de PLU actuel. L'ER n°29 sera donc retiré, en lien avec l'élaboration d'études complémentaires sur ce sujet.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note que cet emplacement réservé sera supprimé du projet de PLU, et de la volonté de la commune de poursuivre les études de faisabilité et d'aménagement du site.

Emplacement réservé n° 33 pour « Ouverture de l'étang au public :

Même remarque que ci-dessus, l'association EPPL souhaite que le projet d'ouverture au public du lieu ne dégrade pas le milieu naturel.

La réponse de la commune :

L'étang sera évidemment protégé

Analyse du commissaire enquêteur :

Ce site peut effectivement être une opportunité de création d'espace public de qualité, situé à proximité du bourg, il est accessible par des chemins et peut constituer un lieu de détente pour la population. Son ouverture au public devra s'accompagner d'aménagements visant à la protection du milieu.

Demande de création de zone AT pour projets touristiques.

2 dépositions concernent des projets d'implantation de complexe touristique en zone agricole aux lieux-dit Le Bertry et Le Pré Morel. Ces projets comportant des installations incompatibles avec le règlement de la zone A, un zonage At doit être créé pour autoriser leur réalisation.

Est-ce que la commune envisage la création de STECaL sur ces secteurs ?

La réponse de la commune :

Si sur le principe, la commune est favorable à encourager ce type d'activités sur son territoire, elle ne peut en l'état répondre favorablement à ces demandes. En effet, ces demandes sont arrivées après l'arrêt du projet de PLU, et après l'analyse du projet de PLU par la CDPENAF qui a donné un avis favorable. La modification du projet de PLU sur ces points (création de 2 nouveaux STECAL) engendrerait une nouvelle analyse de la CDPENAF de l'ensemble du projet de PLU et repousserait de plusieurs mois l'approbation de celui-ci. La commune intégrera ces deux STECAL dans une prochaine révision/modification.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'accueil favorable de la commune envers ces projets. Les contraintes de création de zones réglementairement adaptées à ces implantations nécessitent de reprendre une partie des études du projet de PLU, et seront donc examinées ultérieurement.

Demandes diverses liées au règlement littéral et graphique :

Les dépositions des visites 13, 14, 23, 24, 30, 32, 43 posent des questions précises auxquelles il convient d'apporter une réponse.

L'association EPPL demande que la rédaction des articles Np3 et Np12 soit complétée.

Plusieurs dépositions signalent que les étangs sont classés en espace boisé au règlement graphique.

La réponse de la commune :

Les articles Np3 et Np1.1 et 1.2 seront complétés par les propositions qui ont été faites par EPPL.

Le classement de tous les étangs en EBC constitue une erreur matérielle manifeste. Celle-ci sera corrigée.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note de la prise en compte de ces demandes dans le projet de PLU.

Forêt de Chevré :

Je relève plusieurs dépositions exprimant une opposition aux implantations possibles d'éoliennes en forêt de Chevré. Il subsiste une construction temporaire qui alimente les inquiétudes.

Le mail n°2 demande également que la protection des espaces boisés soit renforcée, notamment pour la forêt de Chevré contre les utilisations industrielles et les pollutions sonores, visuelles, environnementales. Qu'en pense la commune ?

La réponse de la commune :

Le mat sera retiré à la fin de la période de validité de l'autorisation d'urbanisme. Des prescriptions seront ajoutées au règlement.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note de la prise en compte de ces demandes dans le projet de PLU.

La constructibilité en zone A

21 dépositions concernent des demande de changement de zonage sur des terrains classés en zone A ou N afin de les rendre constructibles.

Deux cas de figure se présentent : les demandes qui concernent des parcelles isolées en zone A ou N, et les demandes qui concernent des parcelles en limite de zone urbanisable et qui sont parfois constructible en partie.

Je pense que ces demandes doivent être examinées au cas par cas. Quelle est la position de la commune sur ce point ?

La réponse de la commune :

Le Code de l'urbanisme a été durci par les lois de ces dernières années (loi ALUR, loi Macron, loi LAAF). Les zones urbanisables du projet de PLU, ont été dessinées de manière à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des constructions existantes. La commune a plutôt fait le choix de venir combler la dent creuse du secteur de Grande Fontaine. De plus, la commune a eu l'occasion de défendre les droits à construire de ses administrés et le projet de PLU qui est présenté aux habitants est le projet le plus favorable qu'ils aient pu obtenir des services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées qui ont été consultées.

Ce projet se doit d'être en conformité avec le Code de l'urbanisme et le SCoT du Pays de Rennes, ce qui est le cas dans le projet de PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je note et comprend la position de la commune qui ne souhaite pas revenir sur les délimitations des secteurs constructibles. Le projet de PLU reprend strictement les dispositions de la loi ALUR, et notamment la lutte contre l'étalement urbain.

Les boisements, haies, cours d'eaux, zones humides.

Plusieurs remarques signalent des inexactitudes entre la réalité des boisements ou des haies et le règlement graphique, notamment le boisement de La Mare Plate.

Une demande de réduction d'un boisement pour réalisation d'une extension d'une habitation au Haut Villory.

Une demande concerne la possibilité de construire un abri bois dans la parcelle boisée AH 61 pour exploitation du bois.

Deux associations de protection de l'environnement locales ont déposé des observations et requêtes sur le projet de PLU :

Les remarques de l'association La Bouëxière Environnement porte principalement sur les cours d'eaux, l'étang de Chevré, les zones humides. Elle signale que l'inventaire des zones humides présente des manques et demande qu'il soit annexé au PLU. Elle demande également un renforcement de la protection réglementaire en ajoutant des annexes « pédagogiques » sur l'état écologique des cours d'eaux et le bocage.

L'association EPPL souhaite que les abords des massifs forestiers et les couloirs écologiques soient préservés.

Quel est la position de la commune sur ces demandes de renforcement de la protection des éléments naturels ?

La réponse de la commune :

L'inventaire des cours d'eau est actuellement en cours par les services de l'Etat. Le PLU sera complété avec les données disponibles actuellement, et sera complété par les données restantes lors d'une prochaine modification.

En ce qui concerne les inventaires des haies bocagères et des zones humides, ils seront annexés au projet de PLU

3.2 Ambiance générale de l'enquête publique

Les permanences ont été très fréquentées par le public, représenté majoritairement par des habitants ou des propriétaires de La Bouëxière. Elles se sont déroulées dans un climat serein. Les conditions d'accueil du public en Mairie étaient très satisfaisantes, et permettaient de rencontrer et d'échanger avec le commissaire enquêteur, le dossier était accessible et consultable facilement.

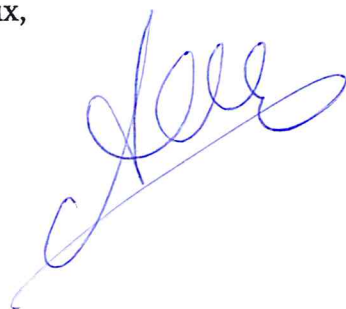
3.3 Clôture de l'enquête publique

Le 16 octobre 2017 à 17h30, j'ai constaté la fin de l'enquête et clos le registre.

Un certificat d'affichage a été établi par Monsieur Le Maire en date du 16 octobre 2017. Le présent rapport comporte 33 pages, le commissaire enquêteur analysera le dossier d'enquête et donnera son avis sur le projet dans ses conclusions.

Le 15 novembre 2017, le commissaire enquêteur :

Annick Liverneaux,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annick Liverneaux', with a long horizontal stroke extending to the left.