

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

CONCLUSIONS et AVIS

Le Commissaire Enquêteur

Annick Liverneaux

Rappel du projet

La commune de La Bouëxière est située dans le département d'Ille-et-Vilaine, à 25 km au nord-est de Rennes et à 8 km au sud de Liffré, depuis le 1er janvier 2017 elle fait partie de la communauté de communes de Liffré-Cormier. Elle est identifiée comme pôle d'appui de secteur pour le bassin de vie de Liffré au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015.

Le territoire communal occupe 4968 hectares (ha), pour environ 4300 habitants. Le paysage est riche et diversifié, composé de boisements importants et de vallées parcourues de cours d'eaux, les plateaux bocagers sont parsemés d'étangs.

Par délibération en date du 3 mars 2015, le conseil municipal de La Bouëxière a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU), pour remplacer le précédent datant de 2008. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de La Bouëxière, débattu en conseil municipal le 13 septembre 2016, consiste à :

- Garder l'équilibre entre le développement urbain et le maintien du cadre de vie,
- Contribuer au dynamisme du Pays de Liffré et organiser le développement urbain,
- Mettre en place les conditions favorables au développement économique en prenant appui sur les ressources locales.

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.

Actuellement, la population se concentre dans le bourg, avec quelques hameaux et écarts historiques répartis sur le territoire, notamment celui de Chevré. Une urbanisation diffuse s'est développée en campagne, le long des axes routiers et en extension de hameau.

Tous les commerces, services, équipements scolaires et sportifs sont présents dans le bourg, ce qui favorise le dynamisme de la commune et son accroissement démographique régulier.

Le projet de développement du PLU prévoit 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 dans le bourg correspond à 83 logements en comblement de dents creuses. En complément, le hameau de La Débinerie connecté au bourg par une ligne de transport, est classé en Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECaL). Il permettra la construction de 25 logements en densification.

Le PLU prévoit également la création de plusieurs autres STECAL afin soit de maintenir des activités existantes sur la commune, soit de prévoir des équipements publics.

Les secteurs Ae, concernent les sites d'activités situés en milieu rural, le secteur Aec correspond à un seul secteur, situé au Dugeon. 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, il répond à l'enjeu du PADD de valoriser l'activité touristique.

Les zones Aps , Ape, et Apenc sont des STECAL équipements. Ils concernent le centre médical Rey-Leroux et le centre de formation de Bonnerie.

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 en partie en zone agricole et en partie en zone naturelle.

Le développement et la valorisation de l'offre commerciale en centre bourg est facilitée par la maîtrise foncière, l'amélioration de l'accessibilité, l'aménagement des espaces publics et la gestion des stationnements.

Une évolution de l'offre commerciale de moyenne surface est envisagée avec le transfert d'une enseigne sur une zone d'activité, permettant son agrandissement en rapport avec l'évolution démographique. Aucun commerce de détail ne sera autorisé afin de ne pas concurrencer l'offre du centre bourg.

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement et valoriser le milieu rural, sources de richesses pour la commune. Le projet de PLU prévoit de protéger les réservoirs de biodiversité et de préserver les continuités naturelles. La trame verte et bleue comprenant les zones humides, le maillage bocager, les cours d'eau et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité est reportée sous forme d'espaces naturels

Avis et observations du commissaire enquêteur sur le projet de PLU.

Au sujet des objectifs d'urbanisation

La commune s'est fixé un objectif de croissance moyenne annuelle de 1,8 %, correspondant à environ 40 logements par an. Je constate que cette croissance est cohérente avec l'augmentation de la population sur la période 2008-2015. La totalité de la superficie des zones urbanisables est de 20,18 ha, qui permettront la construction de 465 logements, la densité retenue de 25 logts/ha est conforme aux objectifs du SCoT.

Je constate que le PLU en vigueur propose 36 ha à urbaniser. Il s'agit donc d'une réduction importante de la consommation du foncier.

Je note que dans le PLU actuel, les zones à urbaniser en extension de l'enveloppe du bourg au Nord et à l'Est ont été réduites voire supprimées, au profit de l'opération d'aménagement du secteur de Grande Fontaine, qui vient combler un espace entièrement ceinturé par l'urbanisation. La capacité d'accueil du secteur permettra la réalisation d'un aménagement d'ensemble comprenant de l'habitat individuel et des maisons groupées, ainsi que des collectifs. Cette démarche traduit la volonté de limiter l'étalement urbain, et d'optimiser les déplacements. Le nouveau secteur d'habitat est situé dans le prolongement du cœur de bourg, à proximité des équipements sportifs.

La contre-proposition d'une extension de l'urbanisation à l'Ouest de l'agglomération entre le bourg et le hameau du Désert n'est pas compatible avec le SCoT, qui ne prévoit pas cette possibilité. De plus, j'estime que l'existence d'une zone naturelle en frange de l'urbanisation permet de qualifier cette entrée de ville et marquer la limite franche de l'agglomération.

Je pense que la création du STECaL de La Débinerie à destination de l'habitat est pertinent pour les raisons suivantes : il est distant d'environ 2 km du bourg, ce qui est compatible avec des

déplacements modes doux, de plus il existe un arrêt de bus desservi par une ligne régulière Illenoo permettant des liaisons vers le bourg. Il est situé sur la RD 27 qui doit être aménagée pour relier La Bouëxière à la A 84.

Je recommande à la commune de prévoir la réalisation d'une piste cyclable sécurisée entre le hameau de La Débinerie et le bourg.

Les zones urbanisables à destination de l'activité sont déjà inscrites dans le PLU actuel.

Mon avis est favorable sur les objectifs d'urbanisation du projet de PLU.

Au sujet de la création d'un ER n° 35 pour implanter une aire d'accueil des gens du voyage.

La commune a l'obligation de prévoir une aire d'accueil des gens du voyage, le seuil de 5000 habitants sera atteint dans la durée de vie du PLU. La localisation proposée, en limite Ouest de l'enveloppe urbaine présente, à mon avis, les avantages suivants : les écoles primaires, services et commerces de proximité seront accessibles par des cheminements piétons à créer, la voie d'accès au site (RD 27) permet l'arrivée des caravanes depuis les grands axes de circulation sans traverser le bourg, l'environnement naturel boisé permettra une bonne intégration paysagère du site.

Mon avis est donc favorable sur la création de cet emplacement réservé et sur sa localisation.

Au sujet de la création d'un ER n° 29 pour « Ouverture du Bois de Ménouvel au public » :

Pendant l'enquête publique, la SCI Ménouvel représentant les propriétaires s'est opposée à ce projet.

Je note premièrement que le Bois de Ménouvel est classé au SCoT du Pays de Rennes comme Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique. Si je constate qu'aujourd'hui la fréquentation du bois de Ménouvel par le public est factuelle, elle n'est pour l'instant pas libre puisqu'il s'agit d'une propriété privée. Aucune réflexion sur un usage public n'a été menée à ce jour sur les besoins réels de la population d'un parc public, en termes d'espace et d'équipements.

La commune de La Bouëxière souhaite créer un parc public accessible à pied de l'agglomération, si je comprends cette motivation, je pense qu'une réflexion approfondie doit être menée. Le Bois de Ménouvel est classé en Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique au SCoT du Pays de Rennes, le milieu est donc fragile et à protéger. Si ce n'est pas incompatible avec la fréquentation publique, des mesures de protection sont à prévoir, ainsi que la liste exhaustive des usages autorisés et interdits. En l'absence d'une telle étude, la nécessité de créer ce parc n'est pas établie, je pense donc que cet emplacement réservé doit être supprimé du projet de PLU.

Mon avis est défavorable sur la création de l'emplacement réservé n°29.

Au sujet de la création d'un ER n° 33 pour « Ouverture de l'étang au public » :

Le site représente une opportunité de création d'un espace public de promenade et de détente, il est accessible par des chemins piétons depuis le bourg. En cas d'acquisition par la commune, le projet d'aménagement du site devra comprendre des mesures de protection du milieu naturel et de la faune.

Mon avis est favorable sur la création de cet emplacement réservé.

Au sujet de la création de zone AT pour projets touristiques.

Ces deux projets comportent des installations incompatibles avec le règlement de la zone A, un zonage At doit être créé pour autoriser leur réalisation.

Je considère que le tourisme mérite d'être développé sur le territoire de la commune qui dispose d'un environnement et de paysages de grande qualité. Sa localisation géographique à proximité de Rennes, mais également dans le département avec la proximité de Vitré, Fougères, (A 84), Le Mont Saint Michel, Saint Malo est favorable à un tourisme équilibré entre découverte du patrimoine et possibilités d'activités « nature ».

Je prends note de la position favorable de la commune envers ces projets qui ne pourront être pris en compte dans le cadre de ce PLU pour des raisons de délais de consultation de la CDPENAF. Les études complémentaires permettant de créer des secteurs AT seront programmées prochainement.

Au sujet des demandes de constructibilité.

De nombreuses demandes ont été déposées pour des projets de construction d'habitation en secteur agricole. Les demandes concernent soit des terrains isolés ou situés dans des hameaux, soit des terrains dont une partie est classée constructible. Or, je constate que le projet de PLU a fait l'objet d'un examen attentif de la part des services de l'Etat au regard de la limitation de la consommation foncière et du respect des lois en vigueur visant à limiter l'étalement urbain et à réduire les déplacements automobiles.

Aussi je comprends la position de la commune qui ne souhaite pas revenir sur les délimitations strictes des secteurs constructibles. Le projet de PLU est conforme aux dispositions de la loi ALUR et de la loi ENE.

Mon avis est favorable au maintien des limites de zones constructibles présentées dans le projet.

Au sujet des demandes diverses liées au règlement littéral et graphique :

Je prends note des modifications que la commune apportera au projet :

- Complément de la rédaction des articles Np 3 et Np 1 ;
- Supprimer le classement EBC sur les étangs ;
- Renforcement du règlement pour protéger la Forêt de Chevré de possibles utilisations industrielles.
- L'inventaire des cours d'eaux sera annexé au PLU

Sur la présentation générale du document

Le zonage d'assainissement des eaux usées n'est pas cohérent avec les zones urbanisées et urbanisables de la commune. Sa mise à jour est indispensable.

Raccordement de La Bouëxière à l'échangeur de l'autoroute A 84 sur la commune de Liffré : je pense que cette liaison routière est importante pour l'amélioration des conditions de circulation sur la route départementale n°27 et pour l'amélioration de la sécurité, notamment dans les hameaux de la Débinerie et Le Drugeon. La représentation graphique de la voie au plan n'est pas un emplacement réservé et ne permet pas au Département de préempter en cas de vente des terrains. Je note que le Département et la Préfecture ont confirmé le principe de cette voie. Je recommande d'inscrire un emplacement réservé au règlement graphique. La représentation graphique du tracé n'est pas un emplacement réservé, de plus il n'apparaît pas dans la liste des ER

Appréciations générales

Le dossier d'enquête comportait tous les éléments permettant la bonne information et compréhension du public, il m'a été remis en temps utile. Les services de la ville de La bouëxière, se sont rendus disponibles pour accompagner la démarche, et me donner tous les renseignements utiles.

La publicité et l'affichage de l'enquête publique ont été faits dans les délais réglementaires, et présents pendant toute la durée de l'enquête. Les conditions d'accueil du public permettaient de consulter le dossier facilement.

Avis et Conclusions du commissaire enquêteur :

J'émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA BOUEXIERE,

Sous réserve :

- **De la suppression de l'emplacement réservé n°29 pour ouverture au public du bois de Ménouvel.**

Avec les recommandations suivantes :

- **Prévoir la réalisation d'une piste cyclable sécurisée entre le hameau de La Débinerie et le bourg,**
- **Mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux usées,**
- **Créer un emplacement réservé pour le projet de liaison routière entre La Bouëxière et l'Autoroute 84 ,**

Le 15 novembre 2017,

Le commissaire enquêteur,

Annick Liverneaux