

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de révisions allégées
n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

RAPPORT D'ENQUÊTE

Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

Commune de La BOUËXIÈRE
Arrêté n° 2019-05-24

COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LES PROJETS DE MODIFICATION N° 1, DE RÉVISIONS ALLÉGÉES N° 1
et N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Enquête N° E18000161/35

24 juin 2019 – 24 juillet 2019

RAPPORT D'ENQUÊTE



24 août 2019

SOMMAIRE

I. Table des matières

II. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE	5
III. LE CADRE JURIDIQUE	5
Le cadre juridique de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme	5
Le cadre juridique de la révision allégée N° 1 et N° 2 du Plan Local d'Urbanisme	5
Le cadre juridique de l'enquête publique	6
IV. LA COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE	6
Démographie perspective d'évolution	6
Logements.....	6
Opérations d'habitats terminées.....	7
Opération d'habitats à venir.....	7
Emplois et activités	9
Transports	10
Tourisme	10
V. LES PROJETS DE MODIFICATION N° 1 ET DE RÉVISIONS ALLÉGÉES N° 1 et N° 2 DU PLAN LOCAL d'URBANISME.....	11
Bref historique	11
Objet de la modification n° 1 du PLU.....	11
Objet de la révision allégée n° 1 du PLU	13
Objet de la révision allégée n° 2 du PLU	14
Évaluation environnementale.....	15
A- Diagnostics environnementaux.....	15
Patrimoine architectural.....	15
Articulations avec les ZNIEFF, ENS, MNIE, patrimoine naturel protégé, biodiversité	16
Zones humides.....	16
Patrimoine archéologique	16
Accessibilité au site de la Haute Touche (modification n° 1)	16
Réseaux.....	17
Énergie renouvelable.....	18
Les risques	18
La pollution des sols.....	19
Pollution de l'air; nuisance sonore	19
B- Les incidences de la modification n° 1 du PLU (site de la Haute Touche), les mesures associées et les indicateurs de suivi.	19

C-	Les incidences, mesures et indicateurs de suivi de la révision allégée N° 1 (site du BERTRY)	21
D-	Les incidences, mesures et indicateurs de suivi de la révision allégée n° 2 (modification du contour du STECAL à vocation habitat au lieu-dit « le Châtaignier »	21
VI.	LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	22
VII.	LE BILAN DE LA CONCERTATION	22
VIII.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	23
	Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique	23
	Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête	23
	Réunions	23
	Information du public	23
	L'information réglementaire dans la presse	23
	L'affichage réglementaire en mairie et sur les sites	24
IX.	LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	24
	Les conditions d'accueil du public	24
	Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur	24
	Visites de sites	24
X.	BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	25
XI.	OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	25
XII.	AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	25
XIII.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	26
	Avis du Syndicat mixte du SCOT du Pays de Rennes	26
	<i>L'urbanisation du secteur de la Haute Touche et les orientations du SCOT</i>	26
	Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne	29
	Avis du Département d'Ille-et-Vilaine	31
	Avis de l'État (DDTM)	31
	Avis de la chambre d'agriculture de l'Ille-et-Vilaine	31
	Avis de LIFFRE-CORMIER Communauté	32
XIV.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES	32
	La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)	32
XV.	EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	33
	Modification n° 1 ouverture à l'urbanisation du secteur de la HAUTE TOUCHE	33
	Secteur de la Haute Touche conservation des haies protégées qui bordent le chemin de la ferme de la Haute Touche	33
	Révision allégée n° 1 création de la STECAL à vocation touristique Le BERTRY	34

STECAL Le BERTRY parcelle n° 165, parking sur cette parcelle.....	34
STECAL Le BERTRY habitations légères de loisirs.....	35
STECAL Le BERTRY nuisances en particulier sonores.....	36
STECAL LE BERTRY Voie Communal VC10 circulation.....	38
Révision allégée n° 2 modification du périmètre de la STECAL LE CHÂTAIGNIER	39
Rendre constructible la parcelle reçue en échange d'une parcelle constructible transférée à la CUMA pour améliorer la sécurité d'accès des engins agricoles.....	39
XVI. OBSERVATIONS ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	42
Apport de population résultant de l'urbanisation du secteur de la Haute Touche.....	42
Circulation liée au secteur de la Haute Touche. Trafic supplémentaire.....	44
Capacité d'accueil des enfants en primaire	46
Capacité d'accueil de la station d'épuration. Évolution projetée.....	46

II. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE

L'enquête sur le territoire de la commune de La Bouëxière porte sur les projets de modification n° 1 et de révisions allégées n° 1 et n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette enquête a comme :

- Autorité organisatrice : la commune de La Bouëxière
- Maître d'ouvrage : la commune de La Bouëxière

III. LE CADRE JURIDIQUE

La Bouëxière dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 décembre 2017 et mis à jour le 10 avril 2018.

Le cadre juridique de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

La Bouëxière dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 décembre 2017 et mis à jour le 10 avril 2018.

Par délibération du 29 mai 2018, le Conseil Municipal a décidé de modifier le plan de zonage N° 1 et N° 3 sur le secteur de la Haute Touche. Il s'agit de classer une zone AUs (zone de type 2AU) en zone AucB pour les parcelles E 356-362363-361 et 2080p afin de réaliser une opération d'habitat. Dans la logique de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, la délibération justifie d'une part l'utilité du projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, d'autre part la faisabilité opérationnelle du projet.

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme et relève de la procédure de modification.

Le cadre juridique de la révision allégée N° 1 et N° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du 29 mai 2018, le Conseil Municipal a décidé de :

- Créer un STECAL à vocation « touristique » au lieu-dit « le Bertry », sur les parcelles D 384-385-386-387 d'une surface totale de 9750 m².

Le projet d'implantation d'un complexe touristique comportant des chambres d'hôtes, accueil de séminaires, mariages, est incompatible avec le règlement de la zone A, un STECAL avec un zonage spécifique At doit être créé pour autoriser leur réalisation.

La réduction de la zone A constitue un des cas décrits à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de révision dite allégée (L153-31 à L153-35).

- Modifier le contour du STECAL « habitat » (Ah) au lieu-dit « le Châtaignier », sur les parcelles F 1195-1196-891, afin de sécuriser la circulation, en particulier des engins agricoles, sur la départementale n° 27, concernant en particulier une parcelle de la *Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA)*, en réduisant le STECAL Ah sur les parcelles de la CUMA (F 891 et 1196) et en l'augmentant de manière quasi équivalente sur la parcelle F 1195.

Ces évolutions du PLU relèvent de la procédure de révision allégée prévue à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Le cadre juridique de l'enquête publique

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

IV. LA COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

Démographie perspective d'évolution

La commune de La Bouëxière, de l'ordre de 4 400 habitants (Population municipale légale en vigueur au 1er janvier 2019, recensement de 2016) a connu pendant 24 ans de 1982 à 2006 un **taux croissance moyen annuel** de 1,6 %. Après une diminution durant 5 ans de 2006 à 2011 (-0,4 % en moyenne par an), le taux de croissance moyen annuel sur la période 2011 – 2016 s'établit à 2,7 %.

- Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	1 965	2 142	2 667	3 027	3 503	3 916	3 847	4 400

INSEE RP 2016

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	3,2	1,6	1,6	1,6	-0,4	2,7

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

Le PLU approuvé le 12 décembre 2017 a retenu un scénario de croissance annuelle moyenne de +1,8 % par an, soit en 2030 5 600 habitants (+1 300 personnes).

Logements

- Catégories et types de logements

	2016	%	2011	%
Ensemble	1 837	100,0	1 589	100,0
Résidences principales	1 643	89,4	1 423	89,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	39	2,1	44	2,8
Logements vacants	154	8,4	122	7,7

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées
n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

RAPPORT D'ENQUÊTE

INSEE RP2016

La commune a peu de résidences secondaires (2,8 %) avec un taux de 7,7 % de logements vacants.

Le PLU approuvé le 17 décembre 2017 prévoit :

Prévisions de logements construits à l'horizon 2030 : + 600 logements

465 en extension (20 hectares consommés),

105 en densification spontanée ou en projet de renouvellement,

30 changements de destination

Opérations d'habitats terminées

ZAC Maisonneuve

Réalisée par la SADIV

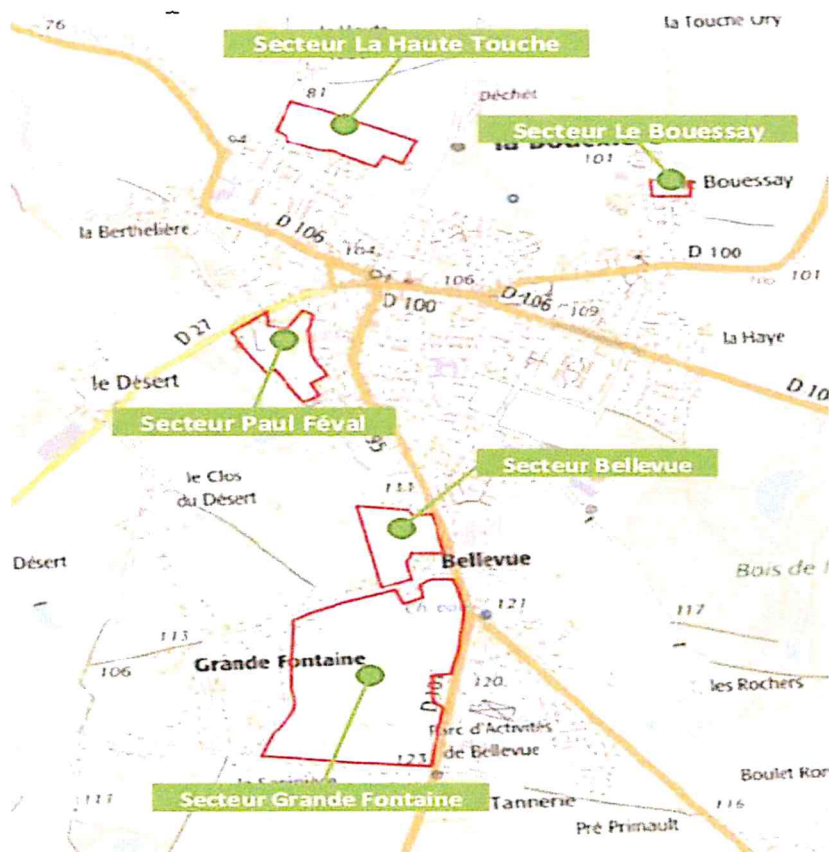
10,8 ha

1er tranche 68 logements

2nd Tranche 23 logements

Total 91 logements

Opération d'habitats à venir



Localisation des principaux secteurs de projet de la commune

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées
n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

RAPPORT D'ENQUÊTE

Secteur La petite Fontaine

1,2 ha

Lotissement communal

Avant Projet Définitif approuvé par le Conseil Municipal le 21 mai 2019

30 logements dont 6 aidés

Densité 25 logements par hectare

Pourcentage de logements aidés : 20 %

Secteur Grande Fontaine OAP aussi appelé la Tannerie

12,35 ha

(7,7 ha surfaces cessibles libres, 0,84 ha logements aidés, 3,75 ha espaces communs)

Lotissement communal

Avant Projet Définitif approuvé par le conseil municipal le 21 mai 2019

279 logements (dont 76 logements aidés)

Densité 23 logements par hectare

Pourcentage de logements aidés : 27 %

Lotissement de la Haute Touche OAP

3,7 ha

Aménageur privé ACANTHE BLOT

86 logements dont 18 logements aidés

1 collectif de 14 logements, 4 lots groupés, 68 lots libres. La surface plancher maximale et totale de ce projet est fixée à 9980 m².

Densité 23 logements par hectare

Pourcentage de logements aidés : 21 %

PAUL FÉVAL aussi appelé Le Rochelet secteur AUcB

2,5 ha

Vocation opération privée ; pas de projet à ce stade

Densité compatible avec le SCOT 63 logts

LE BOUESSAY OAP

0,45 ha

Projet privé

Densité compatible avec le SCOT 11 logts

BELLEVUE OAP

0,65 ha

Vocation opération privée ; pas de projet à ce stade

Densité compatible avec le SCOT 16 logts

Logements identifiés à venir : 395 dont 100 logements aidés (25 %)

(Logements : Petit Fontaine 30, Grand Fontaine (la Tannerie) 279, la Haute Touche 86)

(Logements aidés : Petit Fontaine 6, Grand Fontaine (la Tannerie) 76, la Haute Touche 18)

Les permis d'aménager pour ces trois opérations seront probablement délivrés d'ici 1 an.

Les réalisations pourraient être effectuées dans un délai de 6 à 8 ans, étant donné la demande et les délais de réalisation observés dans des villes similaires à proximité de Rennes.

Emplois et activités

EMP T5 - Emploi et activité



	2016	2011
Nombre d'emplois dans la zone	795	779
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 013	1 733
Indicateur de concentration d'emploi	39,5	44,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64,4	61,0

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2019.

L'indicateur de concentration d'emploi dans la commune 39,5 % n'est pas élevé et en diminution par rapport à 2011.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2016	%	2011	%
Ensemble	2 013	100	1 733	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	338	16,8	323	18,7
dans une commune autre que la commune de résidence	1 675	83,2	1 410	81,3

Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

Seulement 18,7 % des actifs résidents dans la commune travaillent dans celle-ci.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2016

	Nombre	%
Ensemble	795	100,0
Agriculteurs exploitants	29	3,7
Artisans, commerçants, chefs entreprise	77	9,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	34	4,3
Professions intermédiaires	203	25,5
Employés	325	40,9
Ouvriers	126	15,9

Insee, RP2016 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2019.

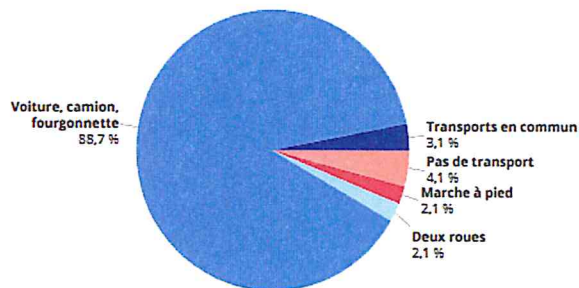
Le pourcentage de cadres n'est pas élevé.

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées
 n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière
 RAPPORT D'ENQUÊTE

Le nombre d'établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015 s'élevait à 286 dont 36 établissements agricoles.

Transports

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016



Le PLU approuvé en décembre 2017 prévoit en Transport : minimum de 2 201 véhicules motorisés en 2030 (36 % des ménages ayant 1 voiture et 58 % au moins 2 voitures), soit + 530 véhicules supplémentaires minimum

Tourisme

Le dossier complet de l'INSEE relatif à la commune de la Bouëxière indique pour le Tourisme au 1 er Janvier 2019 : 0 hotel, 0 camping, 0 autre hébergement collectif.

Carte du SCOT Offres de loisirs touristiques et patrimoniales



Cette carte du SCOT indique les éléments touristiques à proximité de la Bouëxière (cercle rouge).

La note de présentation indique P. 23 : *“La commune bénéficie d'un tourisme d'affaires et d'un tourisme de loisirs le week-end. L'offre en hébergement est diversifiée mais reste limitée. La commune dispose d'une capacité d'accueil d'environ 80 lits, répartie entre un camping à la ferme, des gîtes et chambres d'hôtes. Malgré ces atouts, et des taux de remplissage important (80 %) le potentiel semble sous exploité, ce qui montre la nécessité d'étoffer l'offre sur le territoire.”*

Et P. 24 : *“Le tourisme mérite d'être développé sur le territoire de la commune qui dispose d'un environnement et de paysages de grande qualité et à proximité de Rennes, de Vitré et de Fougères. Le projet du BERTRY “est un atout touristique important pour la commune et la qualité de ce bâti exceptionnel rend ce projet important dans le but de protéger notre patrimoine communal”.*

V. LES PROJETS DE MODIFICATION N° 1 ET DE RÉVISIONS ALLÉGÉES N° 1 ET N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bref historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière, approuvé le 12 décembre 2017 a fait l'objet d'une mise à jour approuvée le 10 avril 2018. Par délibération du 29 mai 2018, le conseil municipal a lancé une procédure de modification du PLU afin de modifier le plan de zonage sur le secteur de la Haute Touche, prescrit les révisions dites « allégées » n° 1 et n° 2 du PLU et a défini les modalités de concertation.

Objet de la modification n° 1 du PLU

La modification n° 1 a pour objets :

- De modifier le zonage du secteur de la Haute Touche (de l'ordre de 3,7 ha) de AUs (correspondant à un zonage de type 2AU urbanisation à long terme) en zone AUcB (zone urbanisable pavillonnaire à court/moyen terme).
- De modifier la règle des hauteurs en zone UB pour permettre la construction de collectifs R+1+1+combles ou attiques, la faisant passer de 7 m à 10,5 m à l'égout /acrotère et de 10 m à 13,5 m au faîtage. Suite à une erreur matérielle, la règle pour le calcul des hauteurs est précisée dans le lexique des dispositions générales et dans tous les zonages.
- De préciser une règle de stationnement sur l'ensemble des zonages (les aires de stationnement seront non closes).
- D'ajouter la destination “artisanat – commerce de détail” dans les zones AUcEb (secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques) et UEb (zone d'accueil d'activités artisanales compatibles avec la proximité des quartiers d'habitations urbaines).

Le projet d'aménagement sur le secteur de la Haute touche consiste à aménager un lotissement sur environ 3,7 ha en continuité du lotissement existant. Le programme comprend 1 collectif de 14 logements, 4 lots groupés et 68 lots libres. La surface plancher maximale et totale de ce projet est fixée à 9980 m².” Le principe d'aménagement est décrit P. 10.

Le secteur de la Haute touche fait l'objet d'une OAP.

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées
n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

RAPPORT D'ENQUÊTE

Secteur de la Haute touche



Principe d'aménagement

Objet de la révision allégée n° 1 du PLU

La révision allégée n° 1 porte sur la modification du zonage au lieudit « Le Bertry », de A (zone agricole) en At (secteur comprenant des activités touristiques autres qu'agricoles en zone Agricole) avec la création d'un STECAL à vocation tourisme sur les parcelles D 384-385-386-387 d'une surface totale de 9750 m2.

Le secteur du Bertry, propriété privée localisée au nord-est de la commune, comprend un manoir d'une qualité architecturale remarquable, un fournil, et des dépendances. Cet ensemble date du XVe siècle et a été remanié puis restauré à plusieurs reprises.

Ce site fait l'objet d'un projet d'implantation d'un complexe touristique comportant des chambres d'hôtes et un accueil de séminaires / mariages qui nécessite pour pouvoir se réaliser la modification du zonage de A en At avec la création d'un STECAL à vocation tourisme. La zone At correspond à un secteur comprenant des activités touristiques autres qu'agricoles en zone agricole.

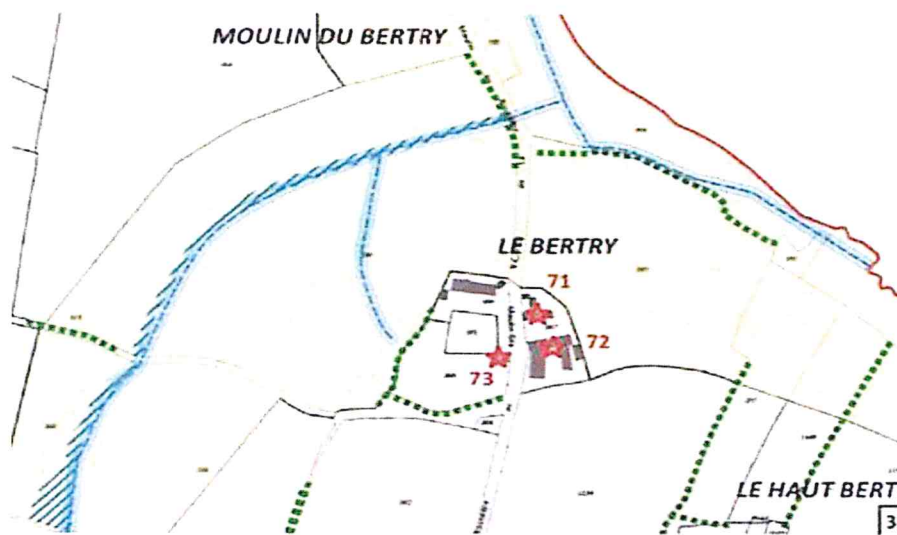
Ce projet concourt à l'objectif de la commune de développer le tourisme sur son territoire qui dispose d'un environnement et de paysages de grande qualité et à proximité de Rennes, de Vitré et de Fougères.



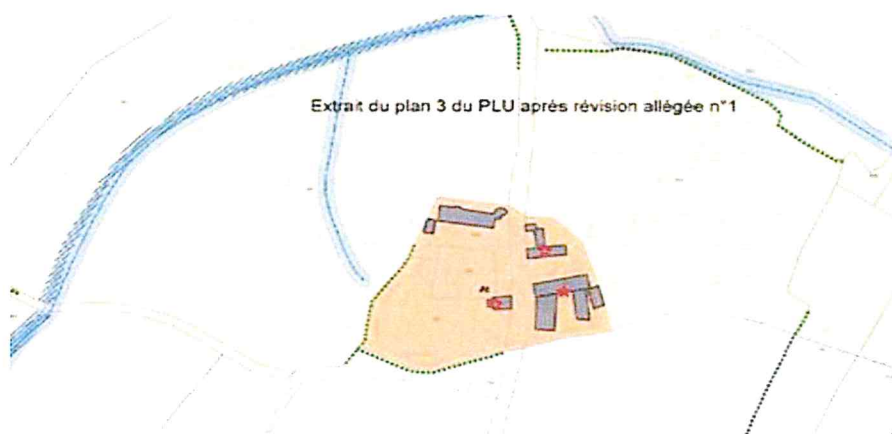
Vue aérienne du secteur du Bertry, objet de la révision allégée n°1

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

RAPPORT D'ENQUÊTE



Extrait du plan de zonage du PLU (lieu-dit Le Bertry) avant révision allégée n°1



Extrait du plan de zonage (lieu-dit Le Bertry après la révision allégée n° 1)

Ce site fait l'objet d'un projet d'implantation d'un complexe touristique comportant des chambres d'hôtes et un accueil de séminaires / mariages qui nécessite pour pouvoir se réaliser la modification du zonage de A en At avec la création d'un STECAL à vocation tourisme. La zone At correspond à un secteur comprenant des activités touristiques autres qu'agricoles en zone agricole.

Objet de la révision allégée n° 2 du PLU

La révision allégée n° 2 porte sur la modification du contour de la STECAL « habitat » (Ah) au lieu-dit « le Châtaignier » afin de sécuriser la circulation, en particulier des engins agricoles, sur la départementale n° 27. Trois parcelles sont concernées F 1195-1196-891. Le propriétaire de la parcelle F1195 accepte de vendre une partie (environ 723 m²) de sa parcelle à la Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) afin de faciliter et de sécuriser les entrées et les sorties d'engins agricoles sur la départementale. Cette démarche le prive de capacité à construire sur sa parcelle F 1195 classée

pour partie en STECAL Ah. C'est pourquoi, le STECAL Ah est réduit sur les parcelles de la CUMA (F 891 et 1196) et augmenté sur la parcelle F 1195. La superficie du STECAL demeure globalement inchangée.

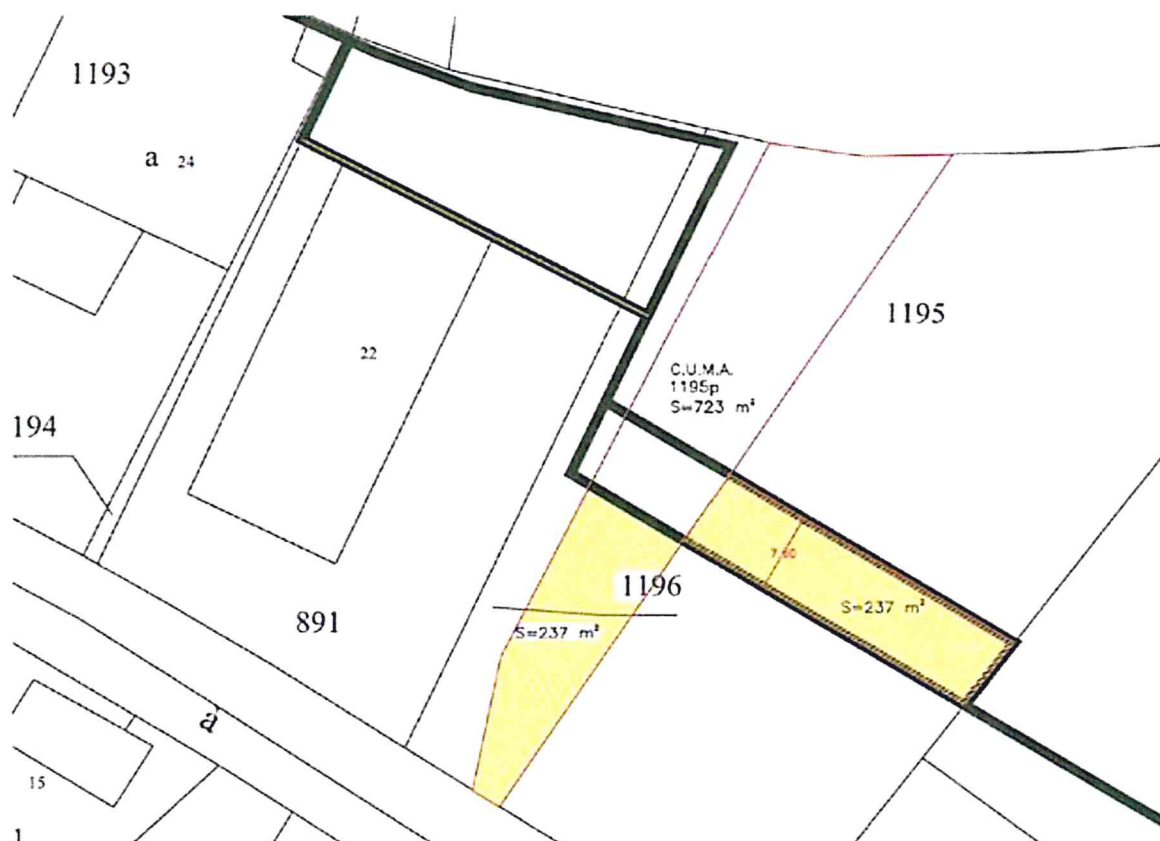


Schéma explicatif

Évaluation environnementale

Suite à la demande de la MRAE (courrier en date du 24 septembre 2018), une évaluation environnementale a été effectuée par le Bureau d'Études DM Eau, finalisée en janvier 2019. Cette étude établit un diagnostic environnemental des 3 sites concernés La Haute Touche, Le Bertry, Le Châtaigner.

A- Diagnostics environnementaux

Patrimoine architectural

La commune comporte un site qui bénéficie d'une aire de protection au titre des monuments historiques. Il s'agit de l'ensemble fortifié de la chapelle et du pont de Chevré. Aucun des 3 secteurs n'est concerné par ces monuments historiques. Le site du Bertry comprend un manoir. Ce dernier n'est pas inscrit en tant que monument historique, mais il bénéficie d'une qualité architecturale remarquable.

Articulations avec les ZNIEFF, ENS, MNIE, patrimoine naturel protégé, biodiversité

La commune de La Bouëxière est concernée par 2 ZNIEFF : La ZNIEFF de type 1 « ÉTANG DE LA PAGERIE (CHEVRE) » (530005978), La ZNIEFF de type 2 « FORÊT DE LIFFRÉ » (530006331). Aucune ZNIEFF n'interfère avec aucun des 3 secteurs d'étude. Les distances se situent entre 2,1 km et 3,9 km.

Un Espace Naturel Sensible (ENS) se trouve en partie sur la commune de La Bouëxière. Il s'agit de la Forêt de Corbière qui s'étend sur près de 630 ha dont 82 ha sur la commune. Cet ENS ne concerne pas les 3 secteurs d'étude.

La commune de La Bouëxière comprend 9 Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) sur son territoire. Aucun MNIE n'est recensé sur les 3 secteurs d'étude. À noter la proximité du secteur de la Haute Touche (modification N° 1) avec le MNIE du bocage du Bouessay.

Les sites de la Haute Touche (modification N° 1) et du Bertry (révision allégée N° 1) se trouvent dans des secteurs peu perméables, qui ne présentent pas d'enjeu fort vis-à-vis du patrimoine naturel protégé ou inventorié au Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne (SRCE) adopté le 2 novembre 2015. Le secteur du Châtaignier se trouve à proximité de boisements selon le SRCE.

Les 3 secteurs de projet ne se trouvent pas à proximité d'espaces naturels patrimoniaux recensés et connus. On y recense uniquement que quelques haies bocagères.

Au vu des caractéristiques des 3 sites et des faibles enjeux, aucun inventaire de biodiversité n'a été réalisé.

Zones humides

Selon l'inventaire réalisé par Quarta en 2016, aucun des 3 secteurs ne comprend de zones humides. Le rapport de présentation du PLU ainsi que le plan de zonage ont pris en compte les résultats de l'inventaire réalisé par QUARTA. Aucune zone humide ne figure sur ces documents pour les 3 sites.

Un inventaire de terrain a été réalisé en novembre 2018 sur les 3 secteurs par le bureau d'études DM EAU pour vérifier les inventaires précédents.

Inventaire floristique

Sur le site de la Haute Touche (modification n° 1), les parcelles sont cultivées et font l'objet d'un travail du sol régulier, laissant temporairement le sol sans couvert végétal. Dans ce cas, la flore absente ou récemment semée ne se compose pas d'espèces hygrophiles.

Pour les 2 autres secteurs (Le Bertry et Le Châtaignier), il s'agit de prairies qui ne présentent pas d'espèces hygrophiles.

Inventaire pédologique

Pour compléter l'analyse floristique, des sondages pédologiques ont été réalisés et aucune trace d'hydromorphie n'a été détectée, confirmant l'inventaire communal réalisé par le bureau d'études QUARTA.

Patrimoine archéologique

Le site du Bertry comprend un manoir. Ce dernier n'est pas inscrit en tant que monument historique, mais il bénéficie d'une qualité architecturale remarquable. Selon la carte des sites archéologiques (Source : DRAC), le secteur de la Haute Touche, ainsi que celui du Châtaignier, ne sont pas soumis à archéologie préventive. Par contre, le secteur du Bertry y est soumis (DRAC).

Accessibilité au site de la Haute Touche (modification n° 1)

Le site de la Haute Touche est localisé au nord du centre-ville, en continuité de la ZAC Maisonneuve. Il est accessible depuis 2 axes qui desservent la ZAC Maisonneuve. En effet, la trame viaire de la ZAC a

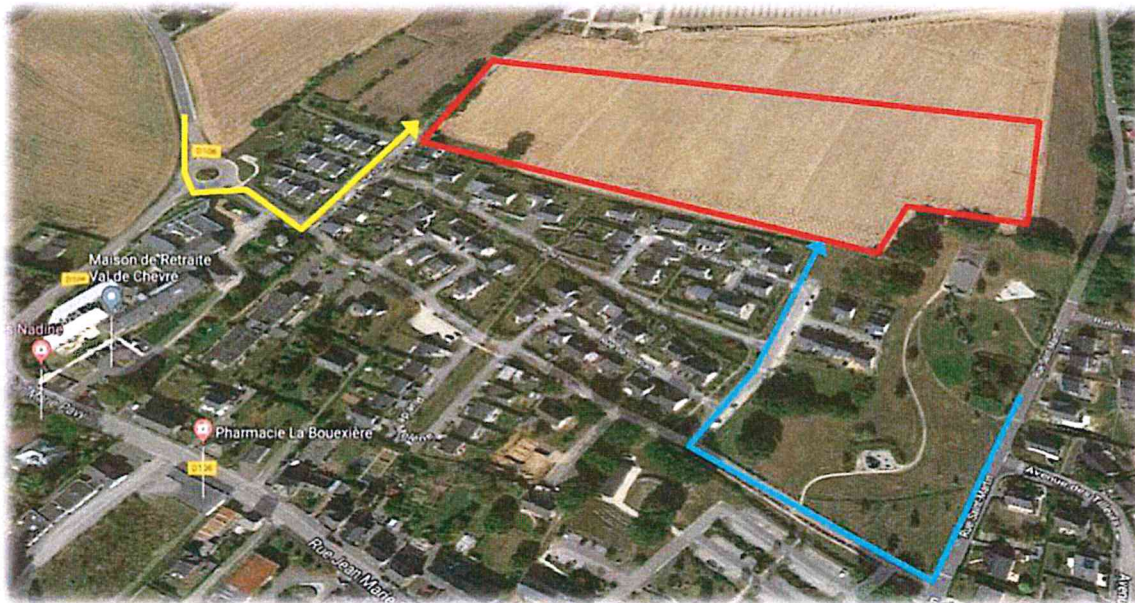
Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de révisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

RAPPORT D'ENQUÊTE

été organisée de manière à raccorder un nouveau quartier sur sa partie nord, en l'occurrence celui de la Haute Touche. Ainsi, le site est accessible :

- > Depuis le sud – ouest (D106, puis rue de Batz)
- > Depuis le sud-est (rue Saint-Martin, puis rue de Belle-Ile)

Les rues au sein de la ZAC Maisonneuve sont en zone 30 km/h.



Accessibilité au site de la Haute Touche (modification N° 1)

Commentaire du commissaire enquêteur

Sur chacun de ces deux axes d'accès, la municipalité prévoit la réalisation de plateau à l'entrée du secteur, éléments de modération de la vitesse des véhicules.

Réseaux

La station d'épuration, dans sa capacité actuelle, est en mesure de traiter les **eaux usées** de 500 nouveaux logements.

Un zonage d'assainissement des eaux usées a été élaboré en 1999, puis révisé en 2011. Le site de la Haute Touche (modification n° 1) est identifié en zone d'assainissement collectif, tandis que les 2 autres secteurs (révisions simplifiées n° 1 et 2) sont en assainissement autonome. Des réseaux d'eaux usées sont présents au sud du site de la Haute Touche. Ils seront étendus et de nouvelles canalisations seront mises en place afin d'alimenter les nouvelles constructions.

Pour l'**eau pluviale**, secteur "la Haute Touche", les dimensions de la zone à urbaniser nécessitent **l'implantation d'un bassin d'orage mutualisé d'une capacité de 509 m3** (débit de fuite de 4,5 l/s) en limite Nord ou de deux bassins tampons distincts à l'Ouest (400 m3) et à l'Est (109 m3) de la zone considérée.

Sur le site du Bertry, les eaux pluviales sont collectées dans des fossés qui longent la trame viaire. Sur le site du Châtaignier, des canalisations enterrées sont installées au sud du site, en bordure de RD27.

Les sites du Bertry et du Châtaignier sont desservis en **eau potable**. Concernant le site de la Haute Touche, des réseaux sont présents au sud au niveau de ZAC Maisonneuve et au nord-ouest pour desservir la ferme. Ces réseaux seront étendus et de nouvelles canalisations seront mises en place afin d'alimenter les nouvelles constructions du futur lotissement de la Haute Touche.

Énergie renouvelable

Un des enjeux du projet sur le site de la Haute Touche sera donc d'aboutir à plan d'aménagement qui facilite la construction de bâtiments économes en énergie, en privilégiant une orientation sud pour les maisons. **La Bouëxière bénéficie d'un potentiel solaire satisfaisant** puisque l'irradiation solaire moyenne est de l'ordre de 1200 kWh/m²/an (sur une surface plane). L'inclinaison optimale pour recevoir le plus de rayonnement est de 36°. L'irradiation est alors comprise entre 1350 et 1400 kWh/m²/an pour une surface orientée plein sud et pour l'inclinaison optimale.

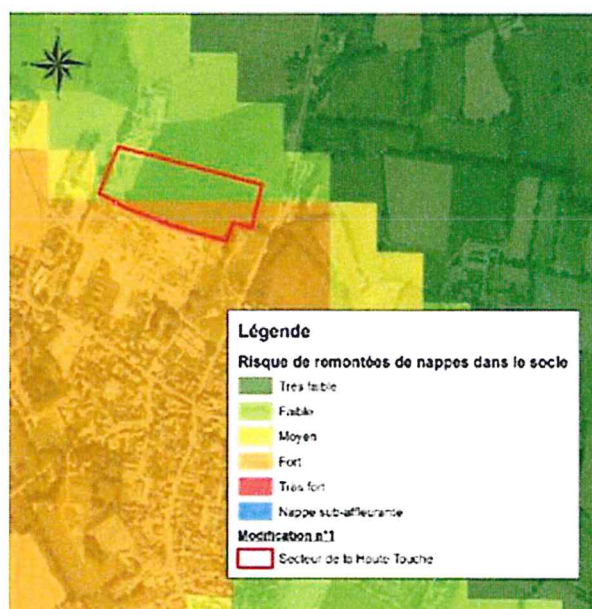
Le potentiel solaire permet d'envisager l'installation de panneaux photovoltaïque (électricité) et/ou thermique (chaleur).

Les risques

La commune de La Bouëxière comme sur l'ensemble des communes d'Ille-et-Vilaine, est classée en zone de **sismicité faible (zone 2)**. Le risque sismique n'engendre donc pas de contraintes particulières.

Pour le **risque retrait-gonflement des argiles**, La carte du BRGM met en évidence que les 3 secteurs ne sont **pas concernés** par cet aléa.

Pour le **risque d'inondation par remontées de nappes**, les sites du Bertry (révision allégée n° 1) et Le Châtaignier (révision allégée n° 2) ne sont pas soumis au risque de remontées de nappes (risque nul à très faible). Le risque est qualifié de faible à fort sur le site de la Haute Touche.



Cartes du risque de remontées de nappes dans le socle –
Source : <http://www.inondationsnappes.fr>

Pour le **risque d'inondation lié aux eaux superficielles**, **aucun des 3 secteurs n'est concerné** par le risque d'inondation selon l'Atlas des Zones Inondables.

Concernant les risques industriels, la commune est concernée par 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non SÉVÉSO (BAGLIONE 5, OUEST ENROBES, SCEA du Haut VILLORY, SICTOM Des Forêts), ce risque ne concerne pas les 3 secteurs.

Pour le **risque de rupture de digue**, une digue sur la commune est aménagée au niveau de l'étang de Chevré. Elle fait l'objet d'un classement en catégorie C d'après le décret 2007-1735 du 11 décembre 2007. Cela signifie que la hauteur de l'ouvrage est supérieure à 1 mètre et que la population protégée par l'ouvrage est supérieure à 10 habitants. La présence de la digue génère un risque potentiel de rupture, mais **ne concerne pas les 3 secteurs**.

La commune n'est pas concernée par le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD).

La pollution des sols

Le territoire communal compte 15 sites BASIAS (Bases Anciens Sites Industriels et Activités de Service) dont 3 sont encore en activités : un captage Eau Potable AEP abandonné au lieu-dit les « Puits de Rallion », un dépôt de carburant au lieu-dit « Croix Jallu » et un garage rue de la Forêt. **Aucun de ces sites ne se trouve sur les 3 secteurs concernés** par le présent dossier. Par ailleurs, aucun site BASOL (base de données sur les sites et les sols pollués -- ou potentiellement pollués) n'est répertorié sur La Bouëxière.

Pollution de l'air; nuisance sonore

La commune de La Bouëxière ne bénéficie pas d'une station de mesure de la qualité de l'air sur son territoire. Les stations les plus proches se trouvent à Renne. Si à Rennes des pics de pollution sont observés, le caractère péri urbain et semi-rural ne permet pas de transposition.

Aucune voie de circulation périphérique aux 3 secteurs n'est classée en tant que voie bruyante.

B- Les incidences de la modification n° 1 du PLU (site de la Haute Touche), les mesures associées et les indicateurs de suivi.

La modification n° 1 va générer une urbanisation du site à court ou moyen terme. Les incidences sur l'environnement seront faibles :

- L'Urbanisation du site et donc modification du paysage : évolution du paysage puisque les parcelles agricoles vont laisser place à un quartier d'habitations essentiellement pavillonnaires. Toutefois, les percées visuelles sur la vallée au nord depuis la ZAC Maisonneuve, seront préservées (identité paysagère du site) et les arbres existants en périphérie seront maintenus. Enfin, de nouvelles plantations bocagères au nord du futur lotissement permettant une transition paysagère entre le futur lotissement et l'espace agricole restant au nord.
- Pas de zones humides impactées
- Conservation des arbres et haies bocagères en périphérie : Une attention particulière sera à apporter aux traversées des haies bocagères par les voiries et les réseaux.
- Nouvelles plantations dans le cadre de l'aménagement du lotissement : Les plantations (arbres, arbustes) prévues sur l'espace public seront réalisées le plus en amont possible, avec un entretien soigné afin de produire l'effet escompté le plus rapidement. La réalisation de

- nouvelles plantations permettra de recréer des habitats favorables à la biodiversité sur le moyen terme, grâce à la mise en place d'une structure végétale favorable.
- Augmentation du nombre de logements sur la commune et donc du nombre d'habitants (86 nouveaux logements et 223 nouveaux habitants en moyenne en considérant 2,6 habitants par logement).
 - Apport de nouveaux élèves au sein des établissements scolaires

Commentaires du commissaire enquêteur

L'apport de nouveaux élèves n'est pas estimé, notamment pour le primaire. Ce sujet fait l'objet d'observations et de questions du commissaire enquêteur. Voir le paragraphe "Capacité d'accueil des enfants en primaire".

- Aménagement d'une nouvelle trame viaire raccordée à celle de la ZAC Maisonneuve.
- Trafics supplémentaires aux heures de pointe (en moyenne, près de 2 véhicules par logement, estimation de 340 véhicules/jour (170 véh le matin, et idem le soir). Toutefois, le projet prévoit une multiplication des entrées et des sorties du quartier pour optimiser son accessibilité et diffuser le trafic sur plusieurs points. Ainsi, les trafics supplémentaires vont se répartir sur les axes périphériques, notamment à l'ouest sur la rue de Batz, puis la D106 et à l'est sur la rue de Bréhat, puis la rue Saint-Martin.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a des observations et des questions sur les deux sujets suivants :

- *Le nombre d'habitants supplémentaires résultant du secteur de la Haute Touche voir le paragraphe "Apport de population résultant de l'urbanisation du secteur de la Haute Touche".*
 - *Le trafic supplémentaire voir le paragraphe "Circulation liée au secteur de la Haute Touche. Trafic supplémentaire"*
-
- Apport d'eaux usées à traiter. Sur les bases des mesures de 2017, la station peut recevoir environ 1200 Eq-hab (estimation sur la valeur percentile 90), soit environ 500 nouveaux logements. ($1200 \times 0.06 / 0.048 / 3$ habitants par logements). Le projet prévoit 86 nouveaux logements. La station est donc à même de traiter les eaux usées provenant de l'urbanisation du site de la Haute Touche.
 - Eaux pluviales à gérer : Le projet prévoit la réalisation d'un ou de 2 bassins de rétention en partie nord. Le réseau "Eaux Pluviales" permettra de recueillir la totalité des eaux de ruissellement superficielles des chaussées et des constructions. Les eaux pluviales de chaque lot seront traitées en fonction des recommandations issues de l'étude loi sur l'eau.
 - Augmentation des consommations énergétiques. Afin de réaliser des bâtiments économes en énergie, un travail spécifique sur l'orientation des parcelles a été réalisé en concertation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour optimiser le plan de composition et concevoir un schéma d'aménagement qui favorise l'ensoleillement naturel.
 - Augmentation de la production de déchets qui seront pris en charge par l'intercommunalité (en moyenne 78 tonnes supplémentaires de déchets à collecter et à traiter par an).

Ce projet d'urbanisation du site, génère peu d'incidences et donc **peu de mesures de réduction ou de compensation**. Ces dernières concernent essentiellement la réalisation de nouvelles plantations, de

circulations piétonnes, ou encore la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier.

- ✓ À l'issue des travaux et après la réalisation de l'ensemble du projet, un suivi des mesures environnementales sera mis en place et comprendra notamment :
- ✓ Un suivi des plantations sera réalisé chaque année sur les 3 premières années et ce suivi permettra d'identifier le taux de reprise des plantations et le cas échéant, de remplacer les plants à renouveler.
- ✓ Un suivi et un entretien du mobilier urbain seront réalisés chaque année et en cas de détérioration, les éléments seront remplacés.
- ✓ La surveillance et éventuellement l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être réalisés après chaque épisode pluvieux important.

C- Les incidences, mesures et indicateurs de suivi de la révision allégée N° 1 (site du BERTRY)

Le site du Bertry est actuellement déjà urbanisé et occupé par plusieurs bâtiments dont un manoir. Les habitats présents sur la zone d'étude sont uniquement des zones engazonnées et quelques arbres et haies bocagères. La révision allégée n° 1 va générer un développement touristique sur ce secteur (hébergement touristique). La conséquence première sera un accroissement potentiel de la fréquentation du site, mais les incidences sur l'environnement seront faibles, voir nulles :

- Développement touristique du site du Bertry (chambres d'hôtes notamment) : Pour pouvoir accueillir des clients au sein des chambres d'hôtes, la réalisation de travaux de rénovation et de mise en valeur des bâtiments est nécessaire. Le développement touristique du site et la valorisation d'un patrimoine remarquable sont étroitement liés. Ce projet est un atout touristique important pour la commune et la qualité de ce bâti exceptionnel rend ce projet important dans le but de protéger le patrimoine. Ainsi, la création de ce STECAL à vocation tourisme va engendrer une valorisation du hameau du Bertry et des répercussions positives sur le cadre patrimonial et paysager du secteur.
- Offre supplémentaire en hébergement touristique et répondre ainsi à une demande.
- Bénéfique pour les commerces et restauration locales
- Pas d'incidences sur l'activité Agricole. L'activité agricole est inexistante au Bertry depuis plus de 10 ans.
- Trafics supplémentaires : Le développement touristique du Bertry devrait générer des flux supplémentaires, notamment les week-ends, sur la route qui dessert le hameau depuis la RD106. Toutefois, ces trafics resteront faibles étant donné les capacités d'hébergement.

D- Les incidences, mesures et indicateurs de suivi de la révision allégée n° 2 (modification du contour du STECAL à vocation habitat au lieu-dit « le Châtaignier »

Une partie du terrain est en prairie. Mis à part les haies bocagères qui bordent le site, aucun habitat à enjeu n'a été inventorié, la biodiversité floristique reste limitée. La révision allégée n° 2 (modification du contour du STECAL) ne nuit donc pas au maintien de la biodiversité. L'accès sur la RD27 relative à la CUMA sera plus sécurisé, ce qui est en cohérence avec la volonté de sécurisation affichée dans le PADD.

Ce projet génère peu d'incidences et donc peu de mesures de réduction ou de compensation. Il s'agit essentiellement de sécuriser un axe routier. À l'issue des travaux, un suivi du nombre d'accident dans ce secteur pourra être réalisé afin d'évaluer l'efficacité du projet de sécurisation de la D27.

VI. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique était constitué des documents suivants :

Notice explicative de présentation des projets de modification et de révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme.

Notice de présentation de la Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation de la révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Evaluation environnementale de la modification n° 1 et des révisions allégées n° 1 et n° 2 du PLU.

Avis reçus de Personnes Publiques

Décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 24 septembre 2018 soumettant à évaluation environnementale les projets de modification n° 1 et les révisions allégées n° 1 et n° 2 du PLU.

Information de la MRAe en date du 25 avril 2019 n'ayant pu étudier le dossier dans le délai de 3 mois, a en conséquence aucune observation à formuler.

Délibérations du bureau syndical du syndicat mixte du SCOT du pays de Rennes séance

Du 14 septembre 2018.

Du 24 mai 2019

Mail du 13 juin 2019 précisant les destinations et sous destinations pour les activités envisagées

Avis de la chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine en date du 3 août 2018

Avis du département d'Ille-et-Vilaine en date du 7 août 2018

Avis de l'Agence Régionale de Santé de Bretagne (ARS) en date du 13 septembre 2018.

Avis de la CDPENAF séance du 4 septembre 2018 relatif à la délimitation de 2 STECAL

Tableau des réponses apportées par la commune aux observations des Personnes Publiques en coordination avec la DDTM.

Arrêté 2019-05-24 portant organisation de l'enquête Publique en date du 28 mai 2019

Extraits des parutions du 1er avis et 2nd avis dans Ouest-France et dans 7 jours

Attestations des parutions des 1er et 2nd avis

Certificat d'affichage de l'avis en mairie en date du 8 juin 2019

Délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2018 prescrivant la modification n° 1 et les révisions allégées n° 1 et n° 2, fixant les modalités de concertation, autorisant le maire à lancer la procédure d'enquête publique.

Délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2019 tirant le bilan de la concertation, arrêtant les projets de modification n° 1, de révisions allégées n° 1 et n° 2 à effet de les soumettre à enquête publique.

Registre d'enquête relatif à la modification n° 1 du PLU

Registre d'enquête relative aux révisions allégées n° 1 et n° 2 du PLU

VII. LE BILAN DE LA CONCERTATION

Le Conseil Municipal avait défini par délibération du 28 mai 2018 les modalités de concertation.

Un registre d'observation a été mis à la disposition du public du 30 juillet au 25 décembre 2018 dans lequel aucune observation écrite n'a été inscrite. Le dossier était également consultable sur le site de la commune.

Une réunion Publique a été organisée le 7 septembre 2018 au cours de laquelle les projets ont été présentés sans remarque (bilan de la concertation délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2019).

Deux réunions réunissant les Personnes Publiques associées ont eu lieu :

- Le 25 septembre 2018. Étaient représentés : le Pays de Rennes, la DDTM, la chambre d'agriculture, Liffré-Cormier Communauté.
- Le 27 mai 2019. À cette dernière, ont participé : le représentant du Pays de Rennes, la représentante de la DDTM

VIII. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique concernant les projets de modification n° 1, de révisions allégées n° 1 et n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la décision n° E18000161/35 du Conseiller Délégué Monsieur Dominique RÉMY en date du 17 juillet 2018.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n° 2019-05-24 du 28 mai 2019 du Maire de la commune de La Bouëxière M. Stéphane PIQUET.

Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Réunions

En préalable à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré le 6 juin Mme Véronique BRETON responsable du service urbanisme, M. Stéphane PIQUET Maire, M. Gilbert LE ROUSSEAU Adjoint délégué en charge de l'urbanisme et des Travaux.

Le 21 juin après midi, visites avec M. Gilbert LE ROUSSEAU des sites de la Haute Touche (modification n° 1), du BERTRY (révision allégée n° 1), du site Le Châtaignier (révision allégée n° 2), d'aménagements de la commune.

Information du public

Sur le site de la mairie de La Bouëxière (<https://www.mairie-labouexiere.com/>) :

- L'avis d'enquête publique dans les Actualités,
- Le dossier d'enquête publique <https://www.mairie-labouexiere.com/plan-local-durbanisme.html>

Affichage de l'avis d'enquête sur le panneau lumineux sur la place

L'information réglementaire dans la presse

Les annonces légales sont parues dans la presse :

- Pour le premier avis : publications dans le numéro daté 8-9 juin 2019 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro daté 7-8 juin 2019 de 7 JOURS – PETITES AFFICHES
- Pour le deuxième avis : publications dans le numéro daté du 29-30 juin 2019 de Ouest-France Ille-et-Vilaine et dans le numéro daté 28-29 juin 2019 de 7 JOURS – PETITES AFFICHES

L'affichage réglementaire en mairie et sur les sites

L'avis d'enquête publique a été affiché à 10 endroits depuis le 8 juin 2019 (cf certificats d'affichages signés par M. le Maire).

- À la mairie,
- Aux 5 entrées de la ville
- À 2 entrées du site de la Haute Touche (limite ZAC Maison neuve – site de la Haute Touche).
- Sur le site du Bertry
- Sur le site Le Châtaignier

IX. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 juin 2019 au mercredi 24 juillet 2019 inclus, soit une durée de 31 jours.

Le dossier et les registres ont été à la disposition du public à la mairie de La BOUËXIÈRE aux jours et heures d'ouverture du lundi au samedi. La mairie de La BOUËXIÈRE est ouverte au public :

Lundi au jeudi 9h - 12h et 14h – 17h30

Vendredi 9h - 12h et 14h – 16h30

Samedi 9h – 12h

Le dossier était en ligne sur le site internet de la mairie de <https://www.mairie-labouexiere.com/plan-local-durbanisme.html>

Le commissaire enquêteur a tenu 3 séances de permanence à la mairie de La Bouëxière :

- Lundi 24 juin 2019 de 14h à 17h30
- Samedi 6 juillet 2019 de 9h à 12h
- Mercredi 24 juillet de 14h à 17h30

Les conditions d'accueil du public

À la mairie de La Bouëxière, le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, accessible à l'accueil.

Les permanences se sont tenues dans une salle au rez-de-chaussée avec table et chaises.

Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur

Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions. Mme Véronique BRETON Responsable de l'entité urbanisme a été accueillante, disponible et réactive.

Visites de sites

Le 21 juin après midi, visites avec M. Gilbert LE ROUSSEAU Adjoint Délégué à l'Urbanisme et aux Travaux, des sites de la Haute Touche (modification N° 1), du Bertry (révision allégée N° 1), Le Châtaignier (révision allégée N° 2), d'aménagements de la commune.

X. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a reçu, informé, échangé avec 5 personnes lors des 3 permanences.

1^{er} permanence le lundi 24 juin 2019 : 0 personne

2nd permanence le samedi 6 juillet : 4 personnes

3^{eme} permanence le mercredi 24 juillet : 1 personne

2 Registres de l'enquête publique

Registre projet de modification N° 1 du PLU : 1 observation

Registre projets de révisions allégées N° 1 et N° 2 du PLU : remise lors de permanence de 2 courriers l'un relatif au projet de révision allégée N° 1, l'autre au projet de révision allégée N° 2.

Soit globalement :

1 observation

2 courriers

0 courriel

Consultation du dossier à la mairie de La Bouëxière : au moins 4 personnes

XI. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Procès-verbal de synthèse a été remis et commenté le jeudi 1^{er} août à M. Gilbert LE ROUSSEAU Adjoint délégué en charge de l'urbanisme et des Travaux. Il avait été envoyé par WETRANSFER le mardi 30 juillet. J'ai reçu le mémoire en réponse le 20 août. J'ai envoyé le rapport conclusions & avis par WETRANSFER le 24 août et rencontré pour remettre les exemplaires papier et les commenter à M. le Maire M. Stéphane PIQUET et/ou M. Gilbert LE ROUSSEAU Adjoint Délégué à l'Urbanisme et aux Travaux le 26 août.

XII. AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Dans un premier temps, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) avait estimé que la modification n° 1 et les révisions allégées n° 1 et n° 2 du PLU de La Bouëxière étaient soumises à évaluation environnementale (courrier du 24 septembre 2018) en considérant que :

- L'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre de la modification n° 1 ne s'accompagne pas d'une révision du séquençage de l'urbanisation alors même que le dossier fait état de secteurs zonés 1AU ne pouvant à ce jour faire l'objet d'un projet d'aménagement ;
- La densité de logements prévue, qui équivaut à 23 logements/hectare, est conforme à l'orientation d'aménagement programmée mais en deçà des objectifs fixés par le ScoT, qui prévoit une densité minimale de 25 logements/hectare ;
- Le dossier ne fait état d'aucune disposition précise visant à limiter l'impact paysager lié à l'aménagement de cette parcelle située en limite d'urbanisation ;

Concluant que la consommation d'espace engendrée et l'impact paysager de la modification n° 1 sont susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement ;

Suite apportée : Une évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études DM EAU (janvier 2019)

La MRAe, après réception du dossier le 25 janvier 2019, a informé dans un courrier en date du 25 avril 2019 que n'ayant pu étudier le dossier dans le délai de 3 mois, cela équivalait à n'avoir aucune observation à formuler.

XIII. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Avis du Syndicat mixte du SCOT du Pays de Rennes

Suite à l'envoi le 26 juillet 2018, du premier dossier, le syndicat mixte du pays de Rennes, instance en charge du SCOT du pays de Rennes a au niveau de son bureau délibéré le 14 septembre 2018. Il a émis un avis favorable en souhaitant que les compléments suivants soient apportés au projet de modification n° 1 : indiquer la superficie de la zone ouverte à l'urbanisation (3,7 ha), le nombre de logements prévus (de l'ordre de 86), les principes d'aménagement et que ce secteur fasse l'objet d'une OAP.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'urbanisation du secteur de la Haute Touche et les orientations du SCOT

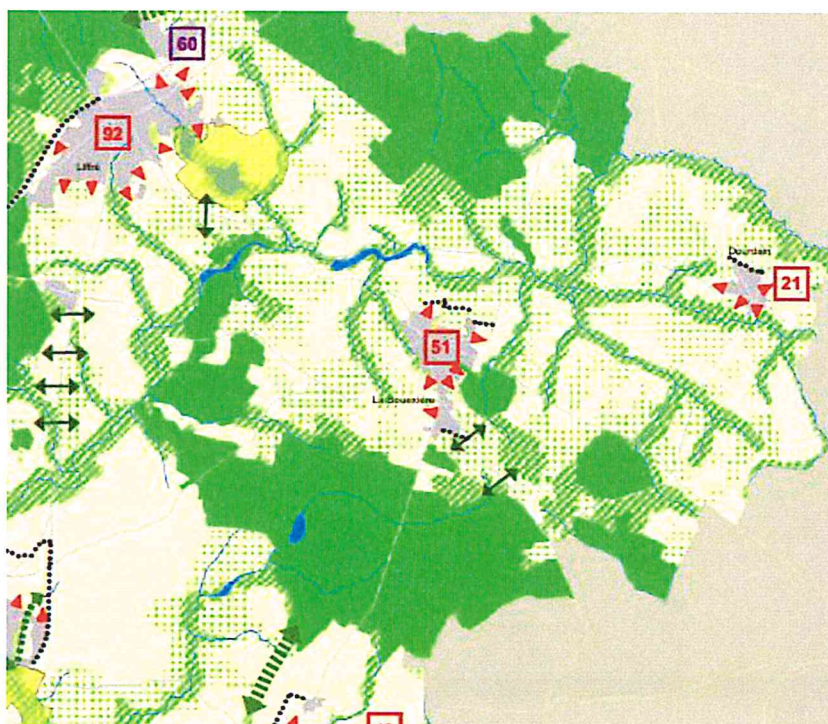
Dans l'armature urbaine définie par le SCOT du pays de Rennes, la Bouëxière a le rôle de pôle d'appui de secteur à proximité de Liffré pôle structurant de bassin de vie. Liffré aura un lycée Simone-Veil pour la rentrée 2020. La Bouëxière aura probablement à terme un collège. Il n'est pas planifié dans les 4 nouveaux collèges construits en 2021 & 2022 par le département.

Le SCOT indique pour la Bouëxière un potentiel urbanisable de 51 ha avec les axes possibles d'urbanisation (flèches rouges) dont fait partie le secteur de la Haute Touche.

Pour mémoire, Est terminé la ZAC Maisonneuve : 10,8 ha.

Opérations d'habitats à venir identifiées : : le secteur de la Haute Touche (3,7 ha) La petite fontaine (1,2 ha), la grande fontaine (12,35 ha), Paul Féval (2,5 ha), le Bouessay (0,45 ha), Bellevue (0,65 ha) soit globalement 20,85 ha.

L'ensemble correspond à 31,65 ha.



Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

Préserver la grande armature écologique

- Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
- Fonds de vallée et grandes laisses naturelles à conforter

Favoriser la fonctionnalité écologique

- Permeabilité écologique à encourager
- Continuité naturelle à favoriser en espace urbain
- Principe de connexion écologique à assurer
- Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (rochers ou aménagements urbains)

Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne

- Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes
- Limites paysagères de développement à respecter (routes, lignes, ligne de crête ou ligne urbaine)
- Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)

Assurer le développement urbain en économisant l'espace

- Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014
- Parcs urbains et poils
- Espaces à dominante agricole et naturelle
- Direction d'urbanisation
- Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)
- Nouvelle zone de développement économique
- Zone conditionnelle de développement économique
- Sites privilégiés du renouvellement urbain pour l'activité

Infrastructures à réaliser

- Site d'enfouissement des déchets à réaliser
- Site éventuel de traitement des déchets

L'évaluation environnementale précise P. 9 "Le projet d'aménagement sur le secteur de la Haute touche consiste à aménager un lotissement sur environ 3,7 ha en continuité du lotissement existant. Le programme comprend 1 collectif de 14 logements, 4 lots groupés et 68 lots libres. La surface plancher maximale et totale de ce projet est fixée à 9980 m²." Le principe d'aménagement est décrit P. 10.

Le secteur de la Haute touche a fait l'objet d'une OAP (PLU approuvé le 12 décembre 2017).

Schéma de l'OAP la Haute Touche



Lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) du 25 septembre 2018, le représentant du Pays de Rennes M. MIGNARD a exprimé pour la révision allégée n° 1 (création de la STECAL Le Bertry à vocation touristique) un avis favorable à condition de ne pas permettre la construction de structure légère de loisir sur ce STECAL.

Suite : le projet d'ajout d'une structure légère de loisirs a été retiré de la révision allégée n° 1.

Suite à l'envoi le 6 mai 2019 du dossier avec l'évaluation environnementale, le syndicat mixte du pays de Rennes, instance en charge du SCOT du pays de Rennes a au niveau de son bureau délibéré le 24 mai 2019. Il a émis un avis favorable sous réserve d'une modification réglementaire : ne pas ajouter la sous destination "Artisanat et commerce de détail" dans la destination "Commerces et activités de services" pour les zones AUcEb et UEb.

Commentaires du commissaire enquêteur

La zone AUcEb concerne les secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques ou les réseaux existent avec une capacité suffisante.

La zone UEb est une zone d'accueil d'activités artisanales compatibles avec la proximité des quartiers d'habitations urbaines.

Dans un courriel du 13 juin 2019, le chargé de mission urbanisme et énergie du Pays de Rennes a précisé les sous destinations utilisables suivant le type d'activités envisagées :

Exemples Pour un garage ou une station de lavage :

Destination commerces et activités de service

Sous destination activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Pour un artisan du secteur construction (électricien, maçon, menuisier, peintre...)

Destination Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sous destination Industrie

Pour la vente de produits

Destination commerces et activités de services
Sous destination Commerce de gros

Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne

Dans un courrier en date du 18 septembre 2018, l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne aborde 3 sujets :

- La présence de Radon
- les distances minimales à respecter entre l'épandage des produits phytopharmaceutiques et les zones/les établissements fréquentés par des personnes vulnérables.
- la capacité insuffisante de la station d'épuration au vu de l'accroissement prévu de la population.

L'ARS observe que le territoire de la commune est classé par l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon en zone à potentiel élevé (3) pour le radon.

"Ce gaz émanant du sol, représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion. Ce classement et les risques sanitaires associés doivent être pris en compte dans les aménagements prévus."

Elle rappelle que *"l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 concernant en particulier l'utilisation des produits phytopharmaceutiques, précise les distances minimales à respecter entre l'épandage et les zones/les établissements fréquentés par des personnes vulnérables.... Considérant que les personnes vulnérables (enfants, personnes âgées, malades, ...) ne sont pas seulement présentes dans ces établissements mais également dans tous les bâtiments à usage d'habitation, il convient, dans un souci de protection de la santé des populations, de bien intégrer ces éléments dans les réflexions qui seront menées pour l'aménagement de ce secteur (NDLR le secteur de la Haute Touche).*

Elle rappelle que le dossier du PLU indiquait en 2017 que la station d'épuration, d'une capacité de 3100 Equivalents-Habitants (EH), présentait une marge permettant d'accueillir 700 habitants supplémentaires. Au vu de l'accroissement prévu de la population, la capacité de la station était insuffisante et une extension était projetée.

Le fonctionnement de la station d'épuration était jugé satisfaisant mais à améliorer en 2016 (données DDTM).

Commentaires du commissaire enquêteur

À propos du radon

La nature des terrains concernés, anciennes terres agricoles, ne paraît pas favorable à la présence de radon.

Par arrêté du 20 février 2019 pris en application de l'article R. 1333-28 du code de la santé publique, le ministre chargé de la radioprotection a précisé les informations et recommandations sanitaires à diffuser aux personnes concernées par le risque lié au radon.

- *En dessous du niveau de référence de 300 becquerels par m³ (Bq/m³), les bonnes pratiques consistent à :*
 - *Aérer chaque pièce par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;*

- Vérifier et entretenir les systèmes de ventilation et ne pas obturer les entrées et sorties d'air ;
- Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, veiller au maintien d'une bonne qualité de l'air intérieur.
- **En cas de dépassement du niveau de référence de 300 Bq/m³ :**
 - Pour une concentration n'excédant pas 1000 Bq/m³, des actions simples suffisent habituellement.
 - Au-delà de 1000 Bq/m³ ou lorsque la concentration persiste au-dessus de 300 Bq/m³ après la mise en œuvre des recommandations de bonnes pratiques et des aménagements, faire réaliser un diagnostic du bâtiment par un professionnel, qui permettra de définir les travaux à réaliser. Ces travaux consistent notamment à :
 - Assurer l'étanchéité du bâtiment vis-à-vis des entrées de radon ;
 - Augmenter le renouvellement d'air à l'intérieur des pièces habitées pour diluer le radon ;
 - Traiter le soubassement pour réduire l'entrée du radon.

Le maître d'ouvrage observe que lors de la révision générale du PLU le rapport de présentation et l'évaluation environnementale avaient été complétés dans ce sens.

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage relatives au radon

Quelle est la position du maître d'ouvrage relative à l'observation de l'ARS sur le radon et quelles éventuelles suites sur les sujets de l'enquête publique (mesurer le radon par l'aménageur sur les secteurs de la Haute Touche et du Bertry ...) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage fera respecter la réglementation sur les mesures de radon sur le secteur. Il demandera au promoteur du lotissement d'effectuer ces mesures et d'informer les futurs acquéreurs.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse pour le site du Bertry.

Pour les distances minimales à respecter entre l'épandage des produits phytopharmaceutiques et les zones/les établissements fréquentés par des personnes vulnérables.

Les distances d'épandage réglementaires à respecter sont différentes selon les déjections épandues, et selon le risque de pollution ou de nuisance olfactive : 10 à 100 m des habitations selon les effluents et les pratiques d'épandage, 10 à 100 m des berges des cours d'eau selon l'effluent.

La réglementation des épandages concerne les apports en fertilisants, les distances d'exclusion des épandages, ainsi que les périodes d'interdiction des épandages. Il est interdit d'épandre en dehors des terres cultivées, sur les sols détrempés, enneigés ou gelés.

Les épandages de pesticides et insecticides

L'épandage terrestre est réglementé par les articles L253-1 à L253-7-1 du code rural.

Faute de mesure de protection (haies par exemple), les distances minima de recul conseillées vis-à-vis des lieux accueillant des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées ou malades) sont de 5 mètres pour les cultures basses (grandes cultures, cultures légumières), 20 mètres pour la vigne, 50 mètres pour l'arboriculture ;

- *Interdiction de traiter en période de floraison (pollinisation) et si le vent a un degré d'intensité supérieur à 3 sur l'échelle de Beaufort ;*

- *Ne pas traiter dans une zone minimale de 5 mètres le long des cours d'eau et même des fossés ainsi qu'autour des points d'eau non potable à défaut d'indication sur l'étiquetage d'une zone non traitée ou d'un arrêté préfectoral.*

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

L'OAP de la Haute Touche prévoit au Nord un aménagement paysager.

Le champ en bordure Nord du secteur de la Touche fait-il l'objet d'épandage ? Si oui, pour quel type de plantes ? Et Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à l'observation de l'ARS sur les distances minimales à respecter entre l'épandage et les habitations ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage fera respecter la réglementation en vigueur sur les épandages de pesticides, insecticides et épandages divers. Actuellement, il n'est pas effectué d'épandage sur le terrain voisin planté d'un verger bio.

Concernant la capacité d'accueil de la station d'épuration et son évolution voir le paragraphe « Capacité d'accueil de la station d'épuration et évolution projetée ».

Avis du Département d'Ille-et-Vilaine

Dans un courrier en date du 7 août 2018 le Président indique que l'avis sera réputé favorable sauf avis contraire émis dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la notification.

Lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) du 25 septembre 2018, le représentant du Conseil Départemental M. BARBEDETTE a exprimé pour la révision allégée n° 2 (STECAL du CHATAIGNIER) que les entrées de lot par rapport à la route départementale seront gérées lors du dépôt des autorisations d'urbanisme afin de sécuriser les entrées de lot.

Avis de l'État (DDTM)

L'État n'a pas émis d'avis écrit.

Lors de la réunion avec les PPA du 25 septembre 2018, la représentante de la DDTM (Mme DUCASSE) a exprimé un avis favorable en demandant que la présentation soit complétée superficie du futur lotissement, le nombre de logements prévus, les principes d'aménagement, le plan de composition du futur lotissement et que ce secteur fait l'objet d'une OAP.

Suites : ces informations complémentaires ont été apportées dans l'évaluation environnementale de janvier 2019. Le secteur de la Haute Touche fait l'objet d'une OAP dans le PLU approuvé en décembre 2017.

Avis de la chambre d'agriculture de l'Ille-et-Vilaine

La Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine dans un courrier en date du 3 août 2018 a exprimé les avis suivants :

En ce qui concerne la modification n° 1

Le dossier devra être complété en précisant le projet (surface de la zone, nombre de logements, densité, phasage...). En l'état, le dossier n'apporte pas les éléments nous permettant d'émettre un avis éclairé.

Suite apportée : les précisions ont été apportées dans l'évaluation environnementale. La chambre d'agriculture n'a pas émis d'avis depuis.

En ce qui concerne la révision allégée n° 1 :

La Chambre d'agriculture ne s'oppose pas à ce projet qui reste limité à la propriété sans empiéter sur des terres exploitées ; sous réserve, toutefois, que le dossier soit complété d'un règlement visant à encadrer strictement les constructions nouvelles prévues dans le projet.

Suite apportée : le projet d'ajout d'une structure légère de loisirs a été retiré de la révision allégée n° 1.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet de STECAL Le Bertry est classé en zonage At Activités touristiques présentes en zone Agricole. L'article 1.1 Destinations et sous destinations autorisées permet les logements, restauration, hébergements hôteliers et touristiques.

L'article 1.2 autorise sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante (périmètre de réciprocity de 100 m) les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques.

Cela ne paraît pas interdire les habitations légères de loisirs.

Pour les questions du commissaire enquêteur, voir le paragraphe "STECAL Le BERTRY habitations légères de loisirs".

En ce qui concerne la révision allégée n° 2

Le projet consistant à modifier le contour du STECAL Ah sur le secteur du Châtaignier à enveloppe foncière constante, la Chambre d'agriculture ne s'oppose pas au projet.

Avis de LIFFRE-CORMIER Communauté

Au 1er janvier 2017, le schéma de coopération intercommunale adopté en Ile-et-Vilaine a entraîné la naissance de Liffre-Cormier Communauté, issue du rapprochement de 9 communes totalisant près de 26 181 habitants dont La Bouëxière.

LIFFRE-CORMIER Communauté n'a pas émis d'avis écrit.

XIV. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) dans sa session du 4 septembre 2018 a émis **un avis simple favorable sur la délimitation des deux STECAL** (création de la STECAL à vocation tourisme au lieu-dit "Le Bertry d'une surface totale de 9 750 m2, modification du périmètre de la STECAL "habitat" au lieu-dit "le Châtaignier").

La présentation du projet de STECAL le Bertry à vocation touristique qui a été faite lors de la séance du 4 septembre 2018 devant la CDPENAF précisait que la possibilité d'ajout d'une structure légère à l'intérieur de la STECAL serait supprimée.

XV. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Modification n° 1 ouverture à l'urbanisation du secteur de la HAUTE TOUCHE

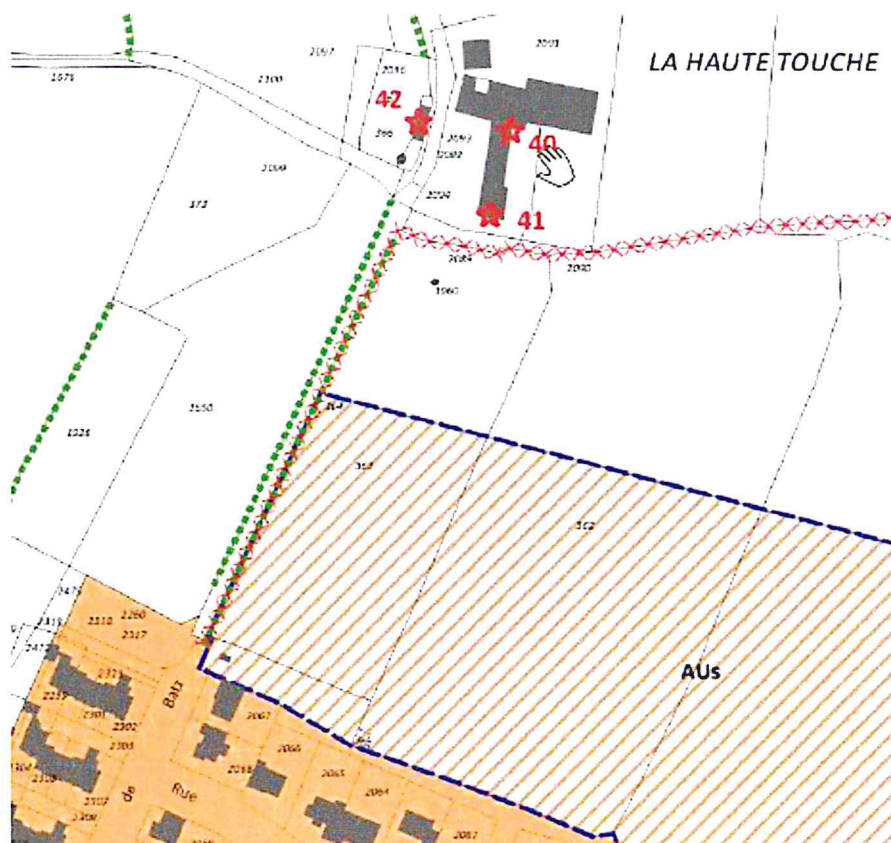
Secteur de la Haute Touche conservation des haies protégées qui bordent le chemin de la ferme de la Haute Touche

M. et Mme JOLY demandent (Observation O1) que les haies qui bordent le chemin de la ferme de la Haute Touche des 2 côtés qui sont protégés dans le PLU demeurent en l'état en raison de leurs intérêts paysagé et écologique.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ces deux bordures plantées de part et d'autre du chemin de la ferme de la Haute Touche sont identifiées dans le PLU (cf extrait du zonage PLU ci-après) comme :

..... Elément de continuité écologique L151-23 (trame verte)



L'article L151-23 du code de l'urbanisme indique :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres."

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Lors de la réalisation du lotissement des Touches, quel sera l'accès ou les accès des engins de chantier, des camions, des véhicules des corps de métier ?

L'allée de la ferme de la Haute Touche sera-t-elle utilisée ?

Si oui, cela impliquera vraisemblablement l'abattage d'arbres au moins sur la bordure Est. Quelles seront alors les mesures compensatoires ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'accès du chantier se fera par la rue Saint-Martin calibrée pour ce genre de travaux. Dans la mesure du possible, nous demanderons à l'aménageur d'éviter d'emprunter les voies du lotissement existant et l'allée d'accès à la ferme de la Haute Touche. Si un abattage d'arbre s'avérait nécessaire, la Commission Bocage communale sera saisie de la demande et proposera une compensation de 4 arbres plantés pour 1 arbre abattu.

Révision allégée n° 1 création de la STECAL à vocation touristique Le BERTRY

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 fait remarquer :

"Le tourisme engendre partout des désagréments pour le voisinage, je vous rappelle les résultats de l'enquête "Projet de territoire" de Liffré-Cormier communauté.

1re valeur commune aux habitants : l'attachement à la nature et la ruralité

Qu'est-ce qui pourrait vous faire quitter le territoire : La dénaturation du cadre de vie et de l'environnement."

Commentaire du commissaire enquêteur

Fin 2018, la Communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté a engagé l'élaboration d'un projet de territoire. Elle a lancé une enquête de décembre 2018 à janvier 2019, pour permettre au plus grand nombre de citoyens de s'exprimer sur leur quotidien, leur vision du territoire et leurs attentes. 888 personnes ont participé à cette enquête. La valeur commune la plus plébiscitée est l'attachement à la nature et à la ruralité (64 %) et ce qui ferait quitter le territoire : la dénaturation du cadre de vie et de l'environnement (44 %) devant mon travail (39 %)

STECAL Le BERTRY parcelle n° 165, parking sur cette parcelle

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 :

- Demande si la parcelle 165 jouxtant le projet est concernée par celui-ci ?

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de révisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

RAPPORT D'ENQUÊTE

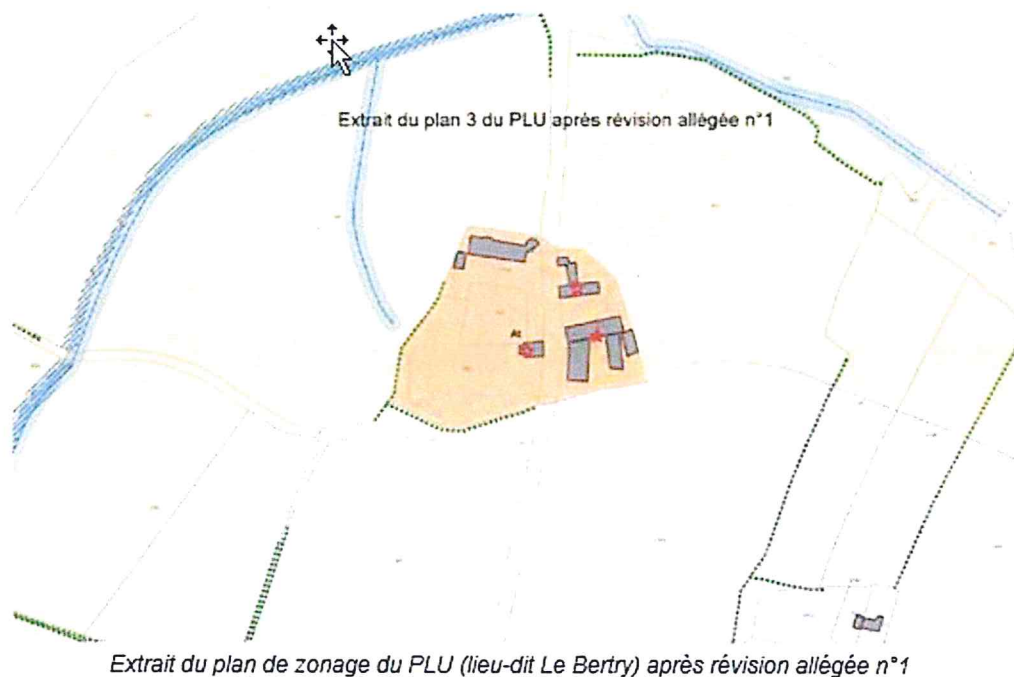
- Observe qu'une route d'accès et un parking y ont été construits début juin, alors qu'ils ne figurent sur aucun des plans. La route et le parking construits sur la parcelle 165 sont en forte pente et seront lessivés par les eaux de pluie les renvoyant directement dans le ruisseau bordant celle-ci.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet du STECAL Le BERTRY inclut les parcelles 384, 385, 386, 387 (cf plan ci-après).

La parcelle 165 n'en fait pas partie.

Le sujet du parking sur la parcelle 165 hors STECAL est hors objet de l'enquête publique.



STECAL Le BERTRY habitations légères de loisirs

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 pose les questions suivantes relatives aux habitations légères de loisirs :

- De quel type sont les habitations légères de loisirs ?
- Ou seront implantées les habitations légères de loisirs ?
- Quel est leur nombre ?
- Un zonage de type A peut-il accueillir des habitations légères de loisirs ?

Commentaires du commissaire enquêteur

Dans le projet de révision allégée n° 1 relatif à la création de la STECAL Le Bertry à vocation de tourisme, il n'y a pas d'habitations légères de loisirs.

Le maître d'ouvrage devant la CDPENAF et suites aux demandes du pays de Rennes, de la chambre d'Agriculture lors des réunions des Personnes Publiques Associées (PPA), a confirmé qu'il n'aurait pas d'habitations légères de loisirs à l'intérieur de la STECAL.

Pour mémoire le droit de l'urbanisme considère comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Code de l'urbanisme, art. R. 111-37).

Ces constructions font l'objet d'une autorisation d'urbanisme ad hoc (au titre des articles R.111-37 à R.111-40 Code de l'urbanisme).

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Le règlement de la zone AT s'appliquant à la STECAL le Bertry interdit-il les habitations légères de loisirs ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Non, cette possibilité a été retirée par le demandeur, à la requête de la CDPENAF et du Pays de Rennes. Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques existantes sont autorisées en zone At, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Il n'est pas fait mention d'habitations légères de loisirs.

Le règlement de la zone A autorise-t-il les habitations légères de loisirs ?

Réponse du maître d'ouvrage :

En zone A, les activités de restauration et d'hébergements hôteliers et touristiques sont autorisées sous réserve de la présence des équipements nécessaires (réseaux, voirie, stationnement.) Il n'est pas fait mention d'habitations légères de loisirs.

STECAL Le BERTRY nuisances en particulier sonores

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 observe "Je n'ai vu nulle part aborder le problème des nuisances engendrées par ce projet pour les habitants et la faune du secteur (La Bouëxière et Dourdain)." Et pose la question :

"Quels seront les niveaux de bruit (diurnes et nocturnes) et leur amplitude horaire (sono, musique, cri, circulation...)"

Commentaires du commissaire enquêteur

L'évaluation environnementale a traité les incidences du projet de STECAL Le Bertry. Ci-joint les incidences traitées.

<u>Les incidences de la révision allégée n°1 du PLU (site du Bertry), les mesures associées et les indicateurs de suivi</u>		<u>88</u>
2.1.	Les incidences sur le réseau hydrographique	88
2.2.	Les incidences sur les zones humides	88
2.3.	Les incidences sur le milieu naturel et la biodiversité.....	89
2.4.	Les incidences sur le paysage et le patrimoine	89
2.5.	Les incidences sur l'activité touristique	90
2.6.	Les incidences sur l'activité agricole	90
2.7.	Les incidences sur les risques naturels et technologiques	90
2.8.	Les incidences sur les déplacements.....	90
2.9.	Les indicateurs de suivi.....	90

Les nuisances sonores liées aux infrastructures sont abordées P. 80 de l'évaluation environnementale en concluant qu' "Aucune voie de circulation périphérique aux 3 secteurs n'est classée en tant que voie bruyante."

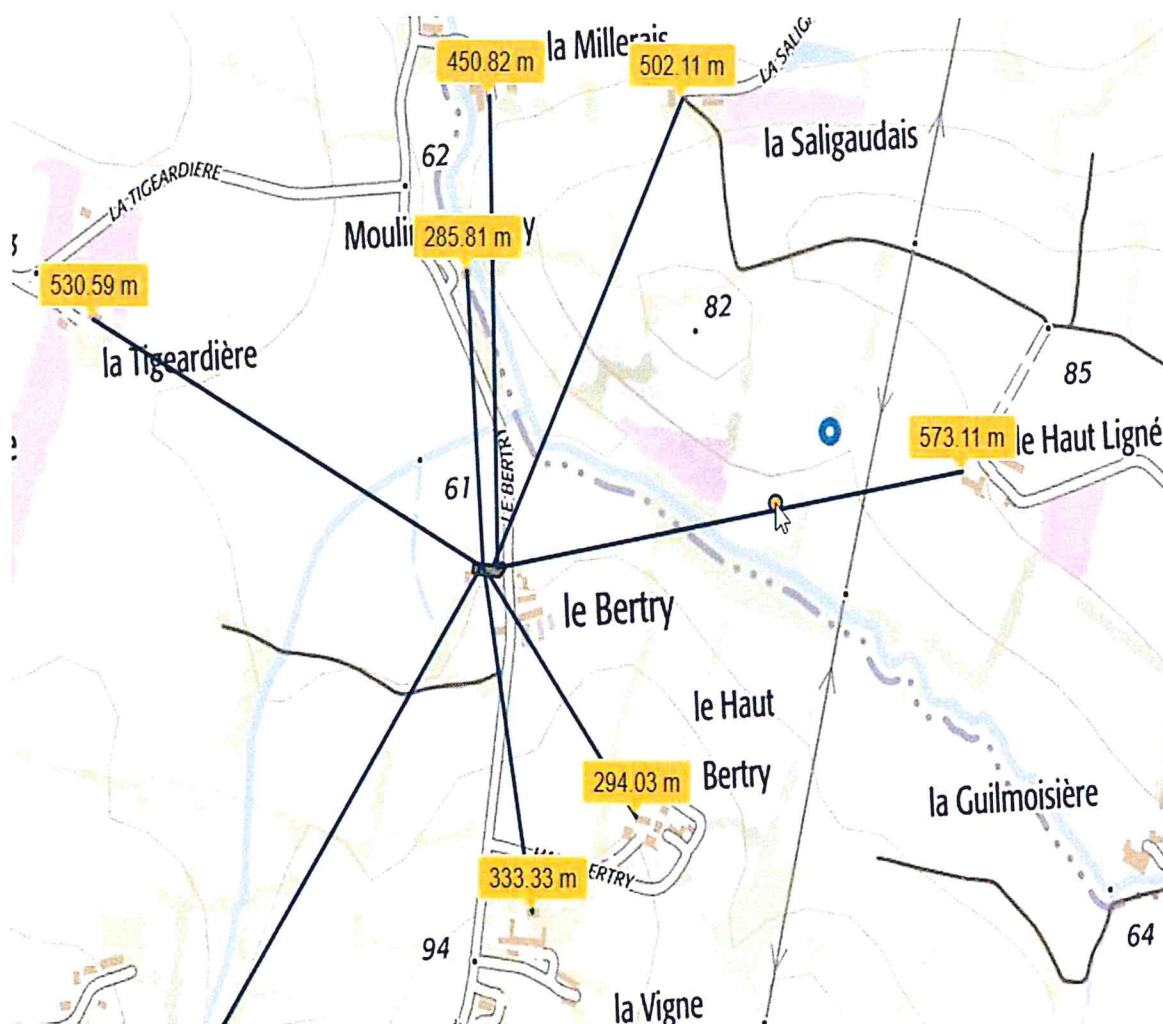
Les nuisances sonores liées aux activités futures du BERTRY ne sont pas abordées.

Les habitations les plus proches du manoir du BERTRY et leur distance sont :

- Les habitations du HAUT BERTRY entre 290 m et 330 m
- Le moulin du BERTRY de l'ordre de 290 m
- La VIGNE à environ 340 m
- Les MILLERAI 450 m
- La TIGEARDIERE environ 530 m

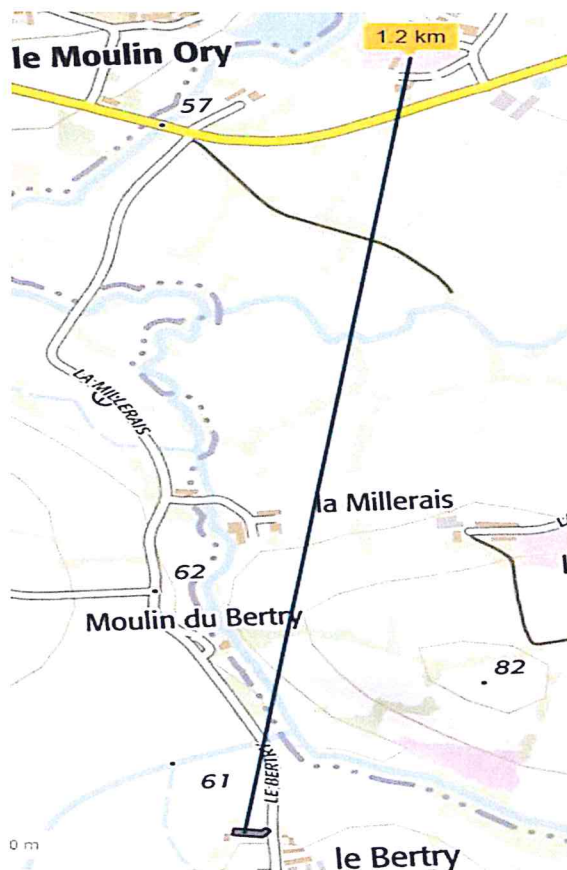
Sur la commune de Dourdain

- La Saligaudais environ 500 m
- La Haute LIGNE (commune de DOURDAIN) environ 590 m



Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées
n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

RAPPORT D'ENQUÊTE



Les habitations du Moulin ORY (ou habite M. CLAQUIN) se situent entre 1,15 et 1,35 km.

À ce stade on ne saurait préjuger des nuisances sonores nocturnes liées aux réceptions (mariages...) au manoir du BERTRY. Il serait judicieux de traiter ce sujet en amont par une concertation préalable avec l'exploitant du BERTRY (dispositif, intensité, plages horaires...).

Pour mémoire, parmi les activités bruyantes, une réglementation particulière s'applique aux lieux diffusant de la musique amplifiée, visant à concilier le fonctionnement de ces lieux avec le respect du droit à la tranquillité des riverains.

Cette réglementation s'applique aux établissements dont la principale activité est la diffusion de musique amplifiée (discothèques, salles de spectacles) comme à ceux ayant d'autres affectations mais diffusant de la musique amplifiée (salles polyvalentes, bars, restaurants...) 12 fois par an ou plus ou, pour une activité saisonnière, 3 fois par mois ou plus.

Les exploitants de ces établissements sont tenus de faire réaliser une étude de l'impact des nuisances sonores comportant une étude acoustique ainsi que la description des dispositions prises pour limiter le niveau sonore et les émergences.

STECAL LE BERTRY Voie Communal VC10 circulation

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 observe "La route communale 10 étant très étroite, deux véhicules ont du mal à se croiser et ce n'est pas possible lorsqu'un des deux est un car ou un poids lourd."

Et pose la question : "Quel est le niveau de circulation envisagé?"

Commentaires du commissaire enquêteur

L'évaluation environnementale concernant le projet de STECAL LE BERTRY à vocation touristique indique P. 90 :

"Les incidences sur les déplacements

Le développement touristique du Bertry devrait générer des flux supplémentaires, notamment les week-ends, sur la route qui dessert le hameau depuis la RD106. Toutefois, ces trafics resteront faibles étant donné les capacités d'hébergement."

Cette analyse est quelque peu sommaire. Le flux le plus important sera généré par les réceptions de mariage dont l'ampleur dépendra des capacités de réception pas connues à ce jour.

En termes de sécurité en particulier lors des retours de réceptions, les points importants paraissent être notamment les distances de visibilité sur le VC 10 entre la RD 528 et le parking du manoir Le BERTRY, la nature des accotements, l'intersection de la VC 10 avec la RD 528.

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage à la fois de la révision allégée n° 1 du PLU et de la Voie communale VC 10 estime-t-il que les caractéristiques du VC 10 conviennent pour assurer les flux des mouvements les plus importants liés aux activités du site touristique le BERTRY(réceptions de mariages...), notamment lors des retours la nuit ?

Sinon, le moment venu, quel serait le ou les aménagements qu'il conviendrait de faire (visibilité, accotements, intersection avec la RD 528...) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La VC n°10 a été entièrement rénovée (enrobé) et convient largement à l'activité prévue.

Révision allégée n° 2 modification du périmètre de la STECAL LE CHÂTAIGNIER

Rendre constructible la parcelle reçue en échange d'une parcelle constructible transférée à la CUMA pour améliorer la sécurité d'accès des engins agricoles

Monsieur GAUGUET demande dans un courrier référencé C1 que l'espace de 7 m sur 30 m soit 210 m² sur le terrain faisant l'objet de l'échange, soit rendue constructible pour pouvoir réaliser un garage avec une entrée existante côté Est sortant sur le chemin communal moins dangereux que la route départementale.

Cette bande correspond presque au terrain échangé (237 m²) et point important le terrain transféré à la CUMA a le statut constructible.

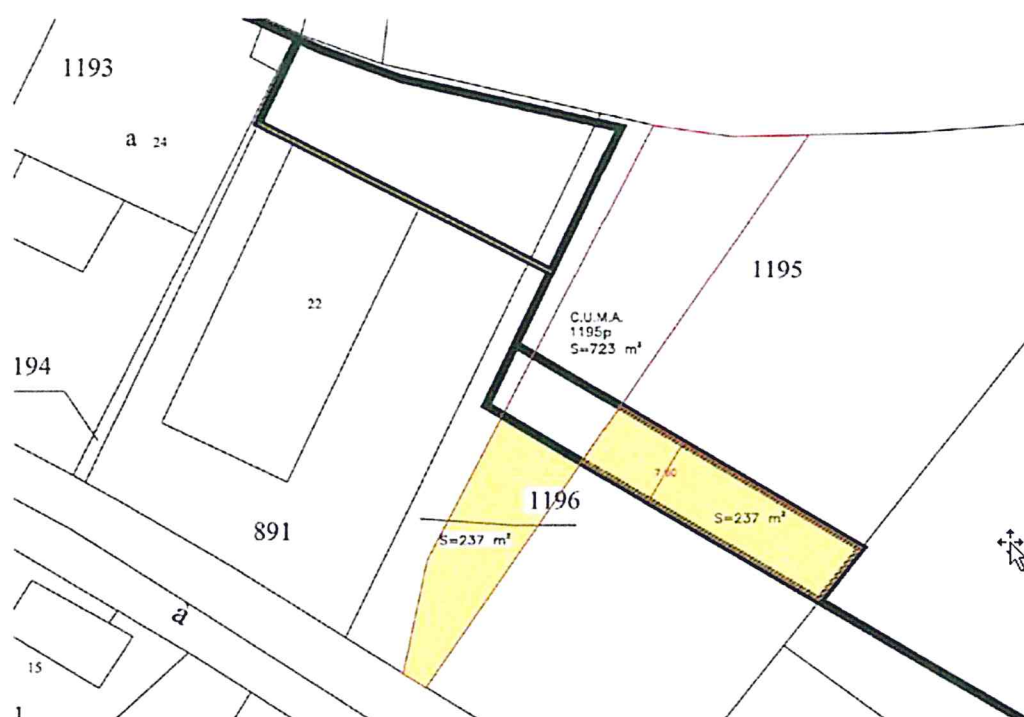
M. GAUGUET fait remarquer que cette extension reste dans les limites des périmètres avoisinants constructibles.

Plan de la demande de M. GAUGUET

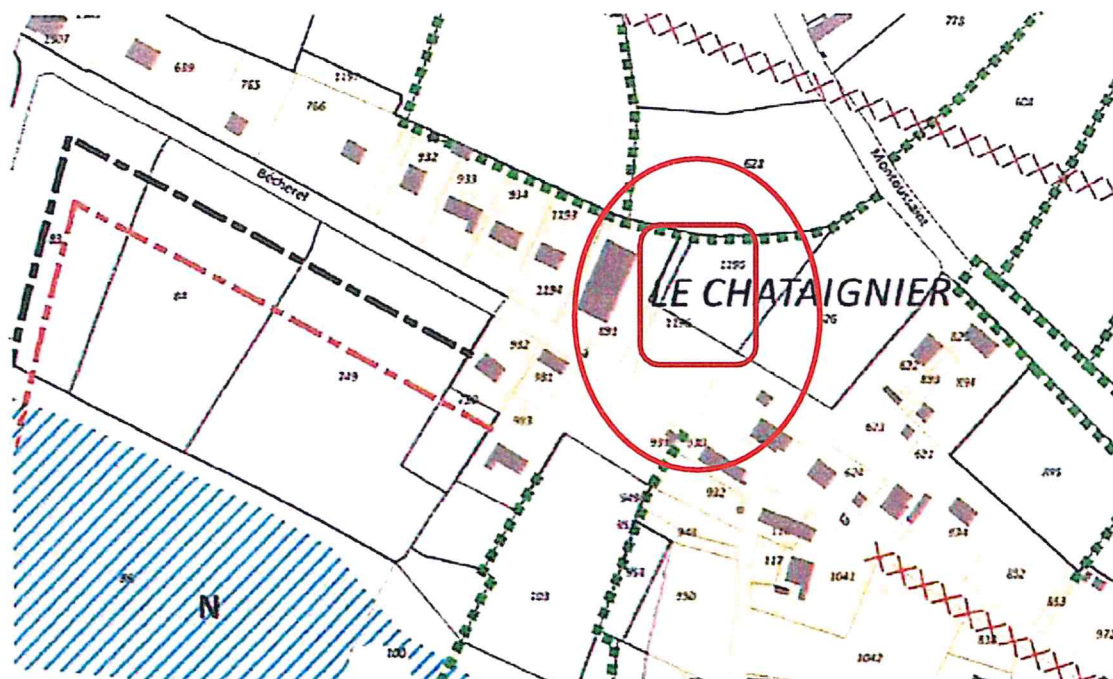
Vue aérienne



La modification du périmètre de la STECAL Le Châtaignier est lié aux échanges de terrains suivants :

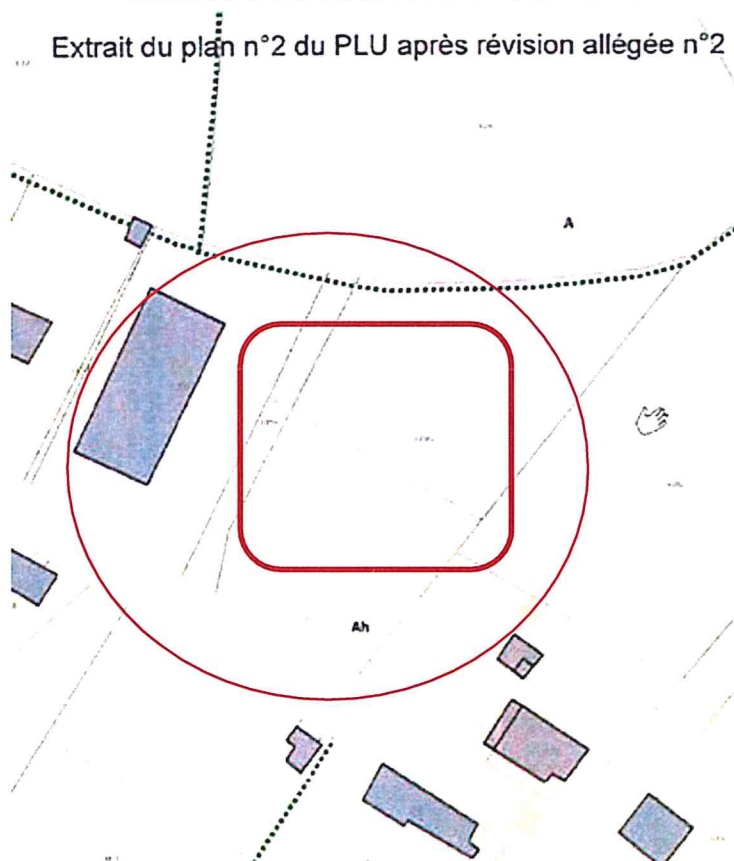


Extrait du règlement graphique de zonage plan N° 2 avant la révision allégée N° 2 du PLU



EXTRAIT DU PLAN N°2 DU PLU AVANT REVISION ALLEGEE N°2

Extrait du plan n°2 du PLU après révision allégée n°2



Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet de plan de zonage modifié intègre la parcelle reçue en échange en zone constructible Ah et répond à la demande de M. GAUGUET. La surface transférée à la CUMA de 237 m2 était constructible. Le point à vérifier est que la totalité de la surface reçue en échange est bien constructible. Les schémas de la notice explicative montrent la modification mais ne permettent pas de vérifier que la surface reçue est rendue totalement constructive.

Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande M. GAUGUET ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable – c'est l'objet de la modification qui a obtenu un accord de la CDPENAF.

XVI. OBSERVATIONS ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Apport de population résultant de l'urbanisation du secteur de la Haute Touche

La modification n° 1 du PLU et l'urbanisation du site de la Haute Touche conduiront à moyen terme (évaluation environnementale P. 83) à :

- La création d'environ 86 nouveaux logements
- Un apport de population sur le secteur de 223 résidents environ (sur la base d'un ratio de 2,6 personnes par ménage).

Question du commissaire enquêteur

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale sur la commune de La Bouëxière et également sur Liffré-Cormier Communauté se situe effectivement au RP2016 INSEE à 2,6 (cf graphique ci-dessous pour la commune de La Bouëxière).

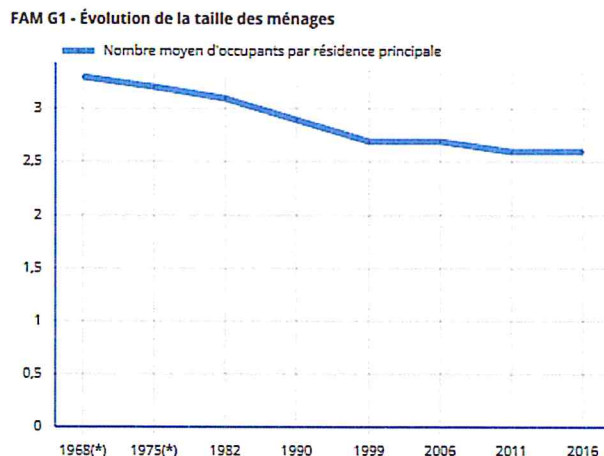
Il semble que sur la commune de La Bouëxière, suivant les prix pratiqués, le profil des acheteurs différent :

- *Couples avec jeunes enfants dans les lotissements communaux à des prix inférieurs ou proches de 100 € du m2,*
- *Couples avec des enfants souvent bien au-delà du primaire jusqu'à ne plus habiter chez les parents, lorsque le prix du terrain est nettement supérieur (par exemple +30 %).*

Le nombre de résidents projetés n'est-il pas surestimé (plutôt de l'ordre de 200 habitants qui correspondrait à un nombre moyen d'occupants par résidence principale de 2,3) ?

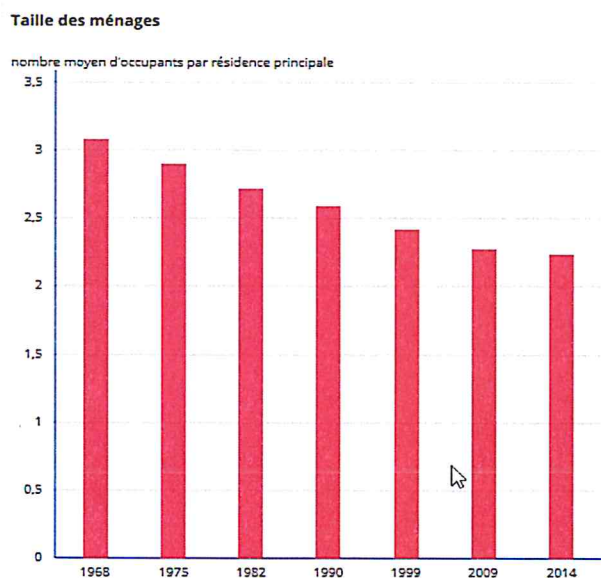
Ceci n'aurait pas d'incidence sur la circulation de véhicules, mais aurait des incidences moindres sur la consommation d'eau potable, le volume d'eaux usées à traiter, le volume des déchets...

Évolution de la taille des ménages



Source INSEE dossier complet commune de La Bouëxière

Figure 4 - Taille des ménages



Champ : population des ménages.

INSEE évolution de la taille des ménages France

Réponse du maître d'ouvrage

Non, la projection INSEE de 2,6 est la base retenue. La collectivité a renforcé l'alimentation générale en eau potable ; la collectivité a prévu au PLU les réservations de terrain afin de procéder à l'extension et à la modernisation de la STEP actuelle qui est aujourd'hui en capacité d'accueillir la totalité des équivalents habitants prévus dans les différents projets actuels de la Commune. En ce qui concerne le volume des déchets ménagers à traiter, actuellement, trois SMICTOM se regroupent afin de proposer un service plus performant dans les prochaines années. De plus, il est prévu la rénovation et la mise aux normes de la déchetterie existante.

Circulation liée au secteur de la Haute Touche. Trafic supplémentaire

L'évaluation environnementale indique P. 84 «En moyenne, on recense près de 2 véhicules par logement. Ainsi, on peut estimer un trafic supplémentaire de plus de 340 véhicules/jour (170 véh le matin, et idem le soir). Ces trafics supplémentaires auront essentiellement lieu aux heures de pointe du matin (7h-9h) et du soir (17h-19h). Toutefois, le projet prévoit une multiplication des entrées et des sorties du quartier pour optimiser son accessibilité et diffuser le trafic sur plusieurs points. Ainsi, les trafics supplémentaires vont se répartir sur les axes périphériques, notamment à l'ouest sur la rue de Batz, puis la D106 et à l'est sur la rue de Bréhat, puis la rue Saint-Martin.

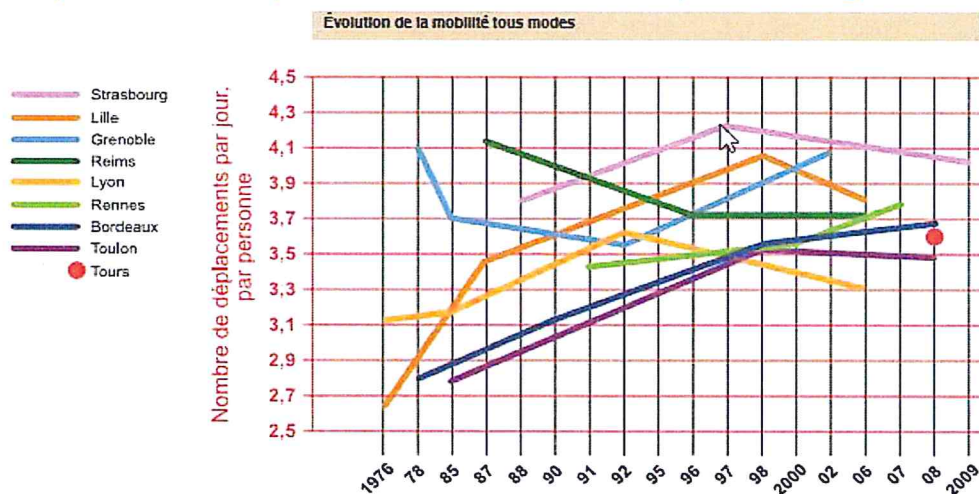
En définitive, l'augmentation induite par le trafic reste modérée et n'entraînera pas de saturation du système.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le trafic supplémentaire est probablement sous estimé.

Sur le trafic engendré, le nombre de déplacement par habitant par jour et le taux d'utilisation de la voiture peut apporter un éclairage.

CERTU (devenu le CEREMA) évolution de la mobilité en France premiers enseignements avril 2010



Agglomération de Rennes en 2007 : 3,8 déplacements par habitant et par jour.



A Tours, l'enquête de 2008 donnait par exemple les chiffres suivants :

	Part d'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens	Part des distances parcourues en voiture
Tours centre	36%	65%
Noyau urbain hors Tours centre*	60%	76%
1ère couronne périurbaine	77%	85%
Montlouis-sur-Loire	69%	80%
Artannes / Monts	70%	81%
Reugny / Chançay	75%	79%

*Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Saint-Avertin, Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche

Hypothèse envisageable d'estimation de trafic lié à ce nouveau secteur d'habitation : 2 adultes en capacité de conduire une voiture par logement, 86 logements :

3,8 déplacements par adulte soit de l'ordre de 654 déplacements par jour

Étant donné la proximité du centre, des écoles, des équipements : 65 % en voiture (cf enquête 2008 Tours et villes à proximité) soit de l'ordre de 425 déplacements en voiture par jour. Les déplacements en mode doux (à pied & vélos) pourraient à terme être de l'ordre de 230 (35 %) par jour.

Le sujet important est la sécurité de la circulation

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quel est le schéma de circulation au sein du secteur de la Haute Touche ?

Réponse du maître d'ouvrage : Le schéma et le mode de circulation du futur lotissement sont identiques au lotissement riverain existant (circulation à sens unique).

Quelles seront les modalités (dispositifs de modération de vitesse...) prévues pour assurer la sécurité des déplacements modes doux et motorisés dans le secteur de la Haute Touche et son voisinage (ZAC Maisonneuve...) ?



Capacité d'accueil des enfants en primaire

En 2016, le nombre d'élèves en maternelle était de 213, en élémentaire 286 soit 499 élèves en primaire.

Le nombre de résidences principales était 1634 (cf INSEE RP2016 paragraphe "Logements")

Soit un ratio de 0,305 élève en primaire par logements (0,13 élève par logement en maternelle, 0,175 en élémentaire).

Lors de la rentrée 2017 le nombre d'élèves en primaire s'élevait à 526 (+1,05 %), à la rentrée 2018 516. Ces ratios corroborent différentes études qui mettent en évidence : 0,3 enfant en école primaire par logement (0,13 en maternelle, 0,17 en élémentaire).

Pour Liffre ce ratio était en 2016 de 0,31 élève par logement en primaire.

Le PLU prévoit à l'horizon 2030 + 600 logements, ce qui veut dire + 180 élèves en primaire soit + 7 classes de 25 élèves.

Les opérations à venir La Haute Touche (86 logts), la petite Fontaine (30 logts), la Grande Fontaine (la Tannerie) (279 logts) soit 395 logements identifiés soit de l'ordre de 120 élèves en primaire soit + 5 classes de 25 élèves.

Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quelles sont les capacités d'extensions en nombre de classes globalement pour les écoles primaires ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité a d'ores et déjà construit 3 classes supplémentaires et agrandi le réfectoire du restaurant municipal, à l'école élémentaire publique. L'école privée a également procédé à l'extension de son restaurant et prévoit dans les années à venir la création et la construction d'une ou plusieurs classes. De plus, la collectivité a déjà acheté 2 maisons d'habitation situées à proximité de l'école et cela afin d'y construire le futur Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH), ce qui permettra de libérer les bâtiments actuels du CLSH situé dans l'école.

Capacité d'accueil de la station d'épuration. Évolution projetée

L'évaluation environnementale indique P. 69

*"Après analyse des 12 bilans annuels de 2016 et 2017, la station a reçu, 1500 Eq-hab en moyenne et 1900 Eq-hab en pointe (valeur percentile 90). La charge hydraulique moyenne (348 m3/j) était de 47,7 % du débit nominal (capacité de traitement hydraulique de la station d'épuration). En pointe sur la base des bilans mensuels, la charge serait de 485 m3/j soit 66,5% de la capacité de la station (p90). Sur les bases des mesures de 2017, on peut conclure que la station peut recevoir environ 1200 Eq-hab (estimation sur la valeur percentile 90), soit environ 500 nouveaux logements. (1200*0.06/0.048/3 habitants par logements). Sur la base de l'hydraulique, la station peut recevoir 245 m3/j en pointe soit près de 545 logements (150 l/j et 3 hab par logement). **On peut donc estimer que la station, dans sa capacité actuelle, est en mesure de traiter les eaux usées de 500 nouveaux logements.** Un diagnostic de réseau a été réalisé en 2014 et des travaux d'amélioration, en 2017. Il y a eu des améliorations mais le problème d'eau parasite dans le réseau reste d'actualité."*

L'ARS dans son avis observe que le dossier du PLU indiquait qu'au vu de l'accroissement prévu de la population, la capacité de la station était insuffisante et une extension était projetée.

Le fonctionnement de la station d'épuration était jugé satisfaisant mais à améliorer en 2016 (données DDTM).

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle est l'évolution prévue de la station d'épuration ? Selon quel planning ?

Le maître d'ouvrage de la station d'épuration maîtrise-t-il le ou les éventuels terrains nécessaires pour la ou les évolutions prévues ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La compétence Assainissement est aujourd'hui intercommunale, il est prévu sur les documents d'urbanisme de la Commune, une réservation de terrains pour l'extension de la station. Le planning sera en adéquation avec l'évolution démographique.

Fait à Saint Briac le 24 août 2019

Yves Hubert GUÉNIOT

Commissaire enquêteur