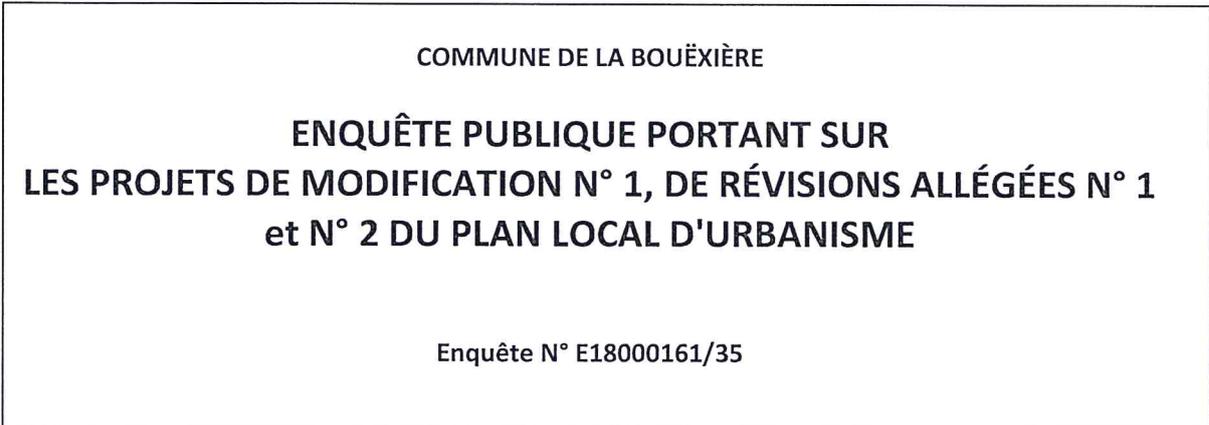


Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de révisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

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



24 juin 2019 – 24 juillet 2019

**CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



24 août 2019

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

SOMMAIRE

I. Table des matières

II.	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE,	4
III.	LE CADRE JURIDIQUE	4
	Le cadre juridique de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme	4
	Le cadre juridique de l'enquête publique	4
IV.	LA COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE	4
	Démographie perspective d'évolution	4
	Logements.....	5
	Opérations d'habitats terminées.....	5
	Opération d'habitats à venir.....	5
	Emplois et activités	7
	Transports	8
V.	RAPPEL LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL d'URBANISME	9
	Bref historique	9
	Objet de la modification n° 1 du PLU	9
VI.	APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES	11
	La concertation préalable	11
	Le déroulement de l'enquête	11
	Information du public.....	11
	Les conditions d'accueil du public	12
	Visites de sites	12
	Bilan quantitatif de l'enquête.....	12
	Opérations postérieures à l'enquête.....	12
VII.	APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES.....	12
	L'urbanisation du secteur de la Haute Touche et les orientations du SCOT	12
	L'évaluation environnementale	13
	Les incidences de la modification n° 1 du PLU (site de la Haute Touche), les mesures associées et les indicateurs de suivi.....	14
	Apport de population résultant de l'urbanisation du secteur de la Haute ouche.....	16
	Capacité d'accueil des enfants en primaire	17
	Circulation liée au secteur de la Haute Touche. Trafic supplémentaire	18
	Secteur de la Haute Touche conservation des haies protégées qui bordent le chemin de la ferme de la Haute Touche	20
	Capacité d'accueil de la station d'épuration au vu de l'accroissement projeté de la population....	21
	Le radon	22

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Ajustement de destinations et sous destinations dans le règlement de zones d'activités	23
L'épandage des produits phytopharmaceutiques distances minimales à respecter.....	23
VIII. AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU Plan Local d'Urbanisme.....	24
Assorti de deux recommandations	26

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

II. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE,

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 et maître d'ouvrage la commune de La Bouëxière.

III. LE CADRE JURIDIQUE

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 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

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, 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

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

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

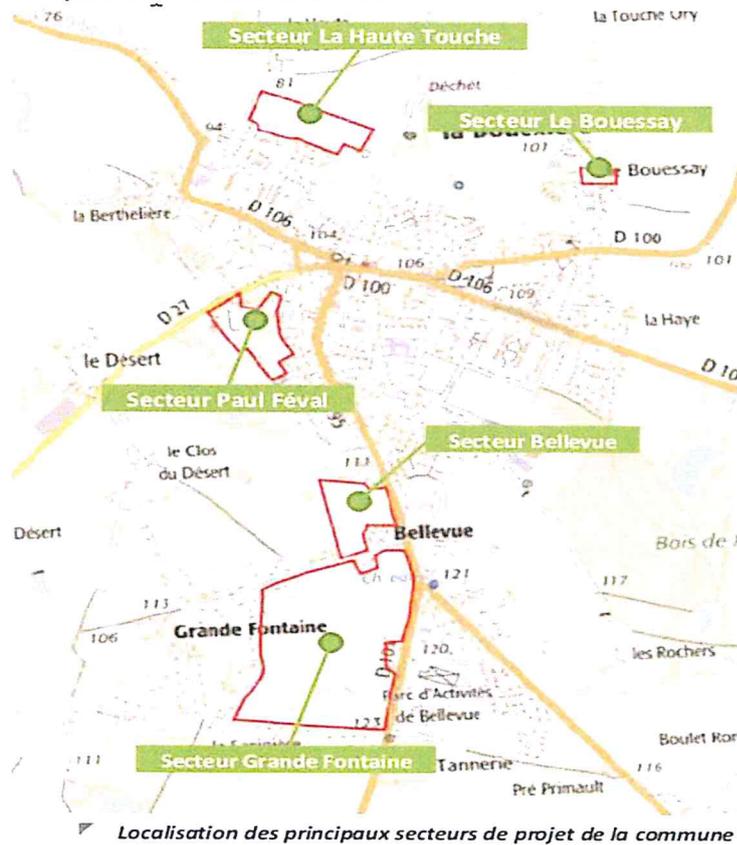
Densité 25 logements par hectare

Pourcentage de logements aidés : 20 %

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Localisation des opérations d'habitat à venir



Localisation des principaux secteurs de projet de la commune

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 FEVAL 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

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

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 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.

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

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

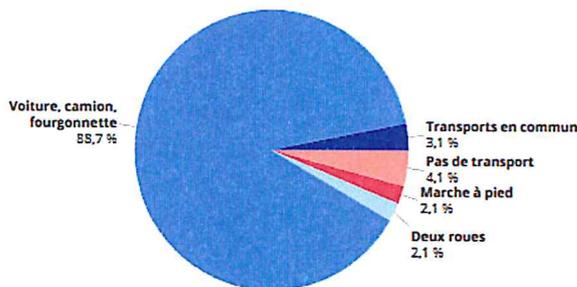
e, RP2016 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2019.

Le pourcentage de cadres n'est pas élevé.

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

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

V. RAPPEL LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 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+2+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 ouverts 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.

Secteur de la Haute touche



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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

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

OAPdu secteur de la Haute Touche



Principe d'aménagement



Principe d'aménagement

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

VI. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

La concertation préalable

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 (PPA) 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

Ces réunions ont fait l'objet d'observations qui ont été prises en compte, notamment supprimer la possibilité de structure légère au sein du projet de STECAL à vocation de tourisme du Bertry (projet de révision allégée N° 1).

Appréciations du commissaire enquêteur

La réunion publique du 7 septembre 2018 principalement sur le projet de modification N° 1 paraît avoir été utile et efficace. Lors de l'enquête publique, un seul couple proche de l'opération s'est manifesté sur le projet de modification N° 1 (Questions sur le schéma de circulation, observation dans le registre sur le maintien de la double haie protégées dans l'allée desservant la ferme de la Haute Touche).

Les projets de revisions allégées N° 1 et N° 2 ont fait l'objet d'échanges et chacun d'un courrier sur des sujets de fond.

Les réunions avec les Personnes Publiques Associées ont permis des ajustements avant l'arrêt des projets d'évolution du PLU.

Le déroulement de l'enquête

Avant 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 à l'Urbanisme et aux Travaux.

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 et sur 10 sites dont la mairie a été réalisée (cf Rapport d'enquête).

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Les conditions d'accueil du public

Les conditions ont été satisfaisantes, avec une aide efficace du personnel de la mairie et un fléchage bien fait.

Visites de sites

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.

Bilan quantitatif de l'enquête

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

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 permanences de 2 courriers, l'un relatif au projet de révision allégée N° 1, l'autre au projet de révision allégée N° 2.

Opérations postérieures à l'enquête

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, au-delà des quinze jours. J'ai envoyé le rapport conclusions & avis par WETRANSFER le 24 août et rencontré pour remettre les exemplaires papiers et les commenter au Maire M. Stéphane PIQUET et/ou M. Gilbert LE ROUSSEAU Adjoint Délégué à l'Urbanisme et aux Travaux le 26 août. Ces documents ont aussi été déposés au Tribunal Administratif ce même 26 août.

VII. APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES

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.

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.

Est terminée 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.

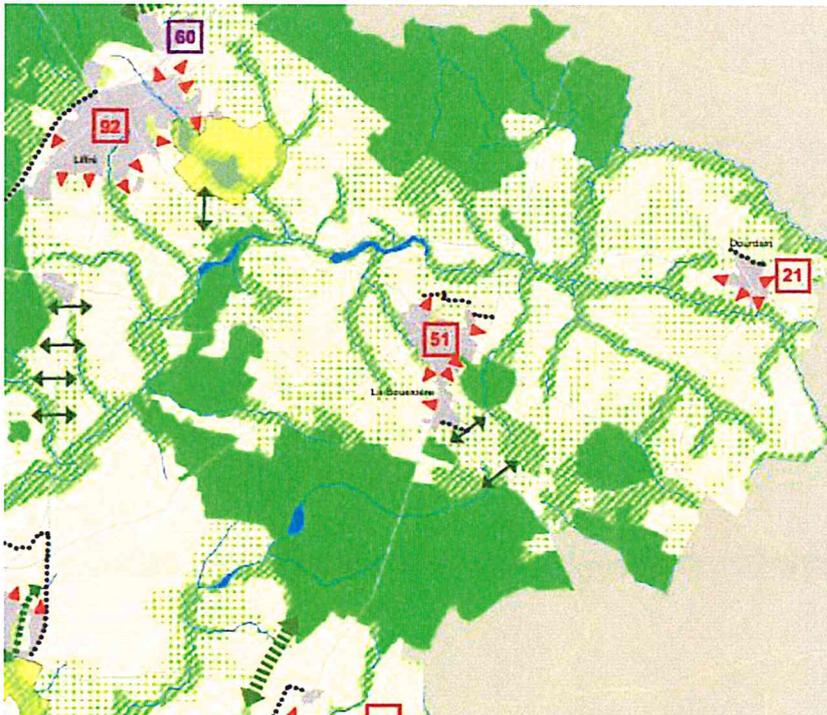
Appréciations du commissaire enquêteur

L'urbanisation du secteur de la Haute Touche est conforme aux orientations du SCOT dans sa localisation et dans l'enveloppe urbanisable en intégrant les opérations terminées et à venir (31,65 ha sur le cadrage de 51 ha) aux orientations du SCOT du pays de Rennes.

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Carte du SCOT définissant notamment le cadrage en hectares des espaces urbanisables et les directions de leurs localisations



Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

<p>Préserver la grande armature écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Massifs forestiers et principaux bassins à préserver Fonds de vallée et grandes laisses naturelles à conforter <p>Favoriser la fonctionnalité écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre l'écologie à encourager Continuité naturelle à favoriser en espace urbain Principe de connexion écologique à assurer Favoriser l'écologie à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains) <p>Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes Limites paysagères de développement à respecter (routes, lignes de crête ou lisière urbaine) Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines) 	<p>Assurer le développement urbain en économisant l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014 Parcs urbains et poils Espaces à dominante agricole et naturelle Directions d'urbanisation Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares) Nouvelle zone de développement économique Zone conditionnelle de développement économique Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'actuel <p>Infrastructures à réaliser</p> <ul style="list-style-type: none"> Site d'enfouissement des déchets à réaliser Site éventuel de traitement des déchets
--	--

L'évaluation 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

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

évaluation environnementale (courrier du 24 septembre 2018). Les considérations de cette décision sont indiquées dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Évaluation environnementale".

Une évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études DM EAU (janvier 2019) Cette étude établit un diagnostic environnemental des 3 sites concernés La Haute Touche, Le Bertry, Le Châtaigner, les incidences de chacun de ces projets, les mesures associées et les indicateurs de suivi.

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.

Cette évaluation environnementale est largement décrite dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Évaluation environnementale" dont les diagnostics environnementaux. Dans ce qui suit, n'est considéré que le projet de modification N° 1 du PLU.

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

Appréciations du commissaire enquêteur

L'apport de nouveaux élèves n'est pas estimé, notamment pour le primaire. Ce sujet fait l'objet d'un paragraphe spécifique "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

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU 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.

Appréciations du commissaire enquêteur

Les deux sujets ci-après font l'objet de paragraphes spécifiques :

- *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*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.

Appréciations du commissaire enquêteur

Au-delà des trois appréciations qui font l'objet de paragraphes spécifiques relatifs au nombre d'habitants supplémentaires, au nombre d'élèves supplémentaires en primaire et au trafic supplémentaire, le traitement des différents autres sujets plutôt bien fait n'appelle pas d'observation.

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

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

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).

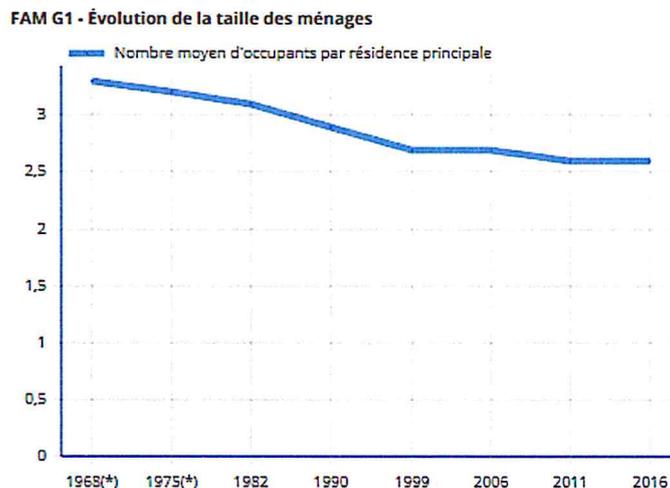
Appréciations du commissaire enquêteur

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 %).*

Évolution de la taille des ménages



Source INSEE dossier complet commune de La Bouëxière

À la question « *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) ?* »

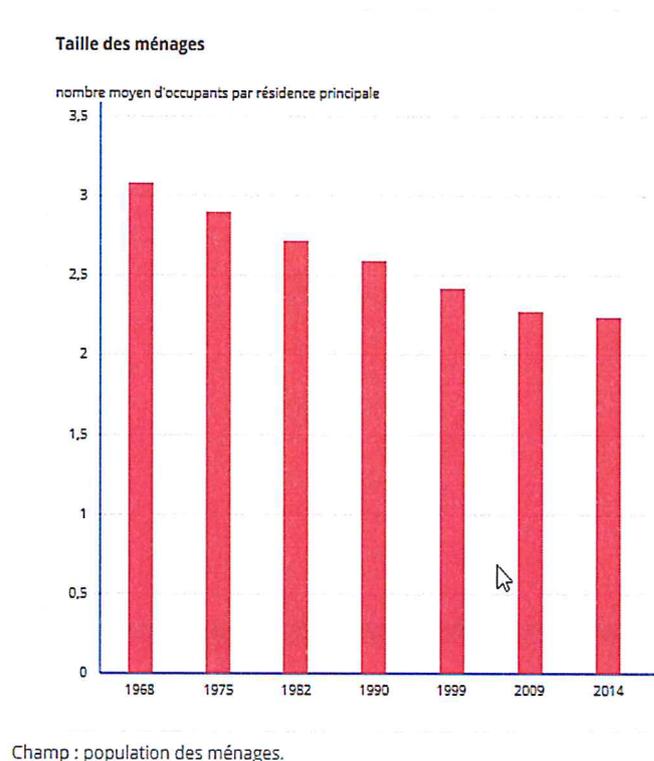
Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond : « *Non, la projection INSEE de 2,6 est la base retenue.* »

La réponse n'est pas convaincante. Plus les prix d'acquisition sont élevés, moins les logements associés sont accessibles à de jeunes couples avec des enfants en bas âge (crèche, primaire). La municipalité a prévu la prise en charge de 223 habitants. Qui peut le plus, peut le moins. Si le nombre d'habitants est moindre (autant d'adultes, moins d'enfants), cela n'aura pas d'incidence sur la circulation de véhicules,

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Figure 4 - Taille des ménages



INSEE évolution de la taille des ménages France par résidence principale (2,3 en 2014)

mais aura des incidences moindres sur la consommation d'eau potable, le volume d'eaux usées à traiter, le volume des déchets...

Capacité d'accueil des enfants en primaire

Ce sujet n'est pas abordé par l'évaluation environnementale.

Appréciations du commissaire enquêteur

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 résidence principale (0,13 en maternelle, 0,17 en élémentaire).

Pour Liffré 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.

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

À la question : « Quelles sont les capacités d'extensions en nombre de classes globalement pour les écoles primaires ? », le maître d'ouvrage dans son mémoire répond : « 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.»

La capacité d'accueil en primaire pour les prochaines années paraît suffisante. Néanmoins la commune aura probablement à assurer dans les 6 à 8 ans l'accueil en primaire d'au moins 120 élèves supplémentaires.

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.

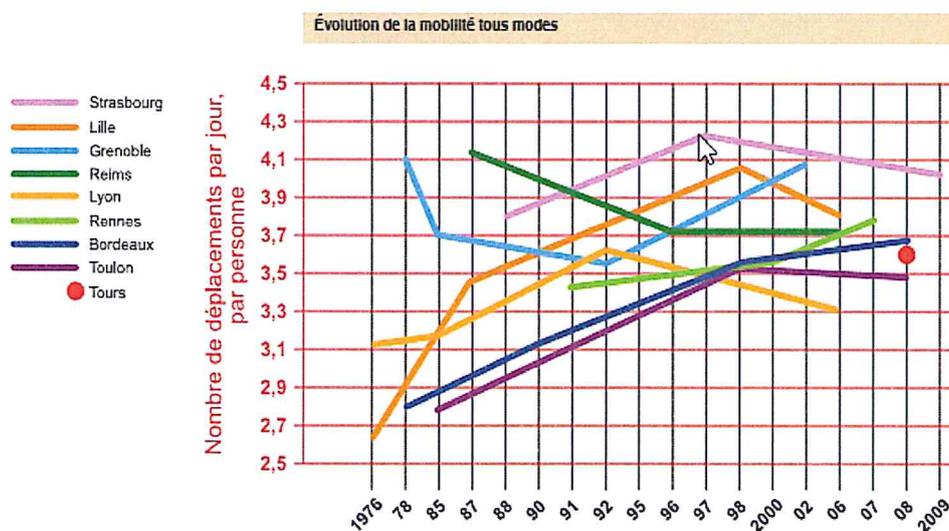
En définitive, l'augmentation induite par le trafic reste modérée et n'entraînera pas de saturation du système.»

Appréciations 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



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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

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 les 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 des déplacements.



Esquisse

Sur le schéma et les modalités (dispositifs de modération de vitesse...) de circulation au sein du secteur de la Haute Touche, le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que « Le schéma et le mode de circulation du futur lotissement sont identiques au lotissement riverain existant (circulation à sens unique). 4 plateaux de ralentissement seront aménagés pour sécuriser les déplacements doux dans

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

le secteur. Des voies douces sont prévues pour permettre aux futurs propriétaires de rejoindre le centre bourg, les aires de loisirs et les quartiers voisins (et notamment la ZAC Maisonneuve existante)."

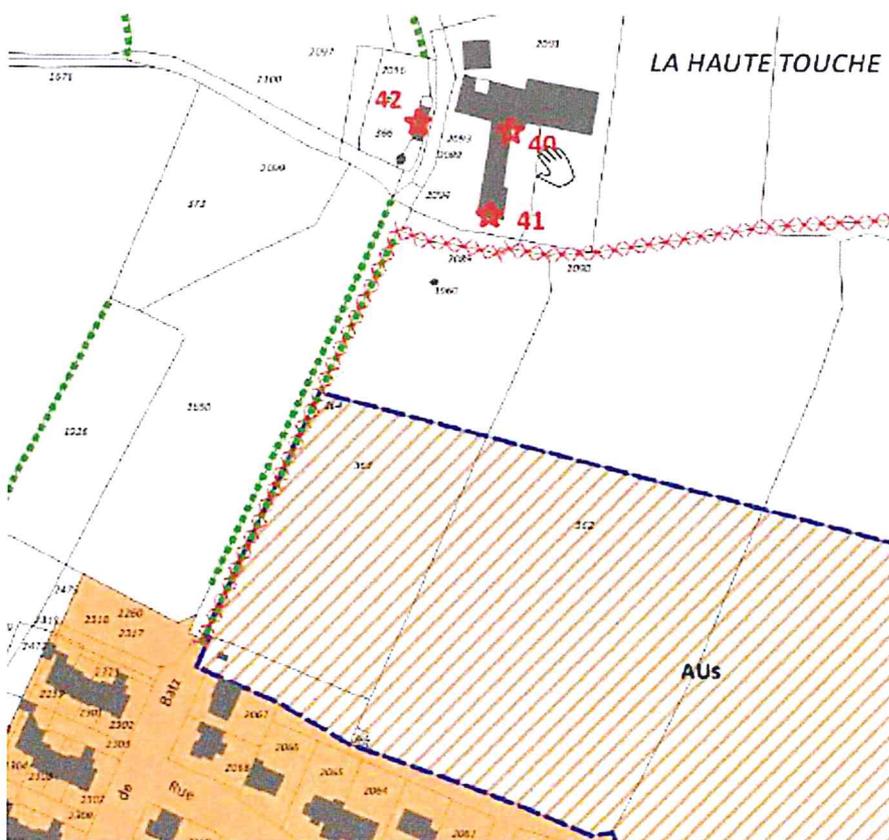
Appréciations du commissaire enquêteur

Le trafic supplémentaire lié au nouveau secteur de la Haute Touche paraît être sous estimé d'au moins 20 %. Le sujet important est la sécurité des déplacements. Lors des quelques passages dans le lotissement riverain, la circulation paraît effectivement modérée de par les aménagements réalisés. La commune prévoit 4 plateaux de ralentissement pour sécuriser les déplacements doux dans le secteur. Je ferai la recommandation que des dispositifs physiques de modération de la vitesse soient réalisées à chaque entrée / sortie du secteur de la Haute Touche et pour les intersections de véhicules avec des cheminements doux dans ce secteur.

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.

Chemin de la ferme de la Haute Touche avec les deux rangées d'arbres protégées



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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

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 :

..... **Élément 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."

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique que 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.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est claire et satisfaisante.

Capacité d'accueil de la station d'épuration au vu de l'accroissement projeté de la population

Dans un courrier en date du 18 septembre 2018, l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne aborde 3 sujets dont la capacité insuffisante de la station d'épuration au vu de l'accroissement prévu de la population. 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).

Appréciations du commissaire enquêteur

L'évaluation environnementale indique P. 69 :

"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."

Les logements à venir identifiés s'élèvent à 395 (voir paragraphe "Opérations d'habitat à venir").

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

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que "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."

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Effectivement le PLU comporte l'emplacement réservé n° 17 de 10 257 m² pour l'extension de la station d'épuration. La commune dispose de quelques années de marge. Néanmoins il conviendrait de ne pas sous estimer le temps nécessaire au processus d'extension (acquisition de terrain, marches, études & travaux...) pour d'une part acquérir le terrain nécessaire d'autre part réaliser le processus d'extension.

Le radon

Dans son avis, l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne 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."

Appréciations du commissaire enquêteur

La nature du terrain, anciennes terres agricoles, ne paraît pas favorable à la présence de radon.

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

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 dans son mémoire indique qu'il 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.

Appréciations du commissaire enquêteur

La nature du terrain, anciennes terres agricoles, ne paraît pas favorable à la présence de radon.

La réponse du maître d'ouvrage pour le secteur de la Haute Touche est satisfaisante. Pour éviter l'oubli, je ferai la recommandation de réaliser des mesures du radon sur le secteur de la Haute

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Touche avant son aménagement et en cas d'éventuelles valeurs élevées en tirer les conséquences sur les endroits concernés.

Ajustement de destinations et sous destinations dans le règlement de zones d'activités

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.

Appréciations 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 existant 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

Ces précisions permettent à la commune d'effectuer les éventuels ajustements de destinations et sous destinations des activités autorisées dans les règlements des zones Ueb et AUcEb.

L'épandage des produits phytopharmaceutiques distances minimales à respecter

Dans un courrier en date du 18 septembre 2018, l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne aborde 3 sujets dont les distances minimales à respecter entre l'épandage des produits phytopharmaceutiques et les zones/les établissements fréquentés par des personnes vulnérables.

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).

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique qu'il 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.

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Appréciations du commissaire enquêteur

L'exploitation du terrain agricole au Nord étant un verger bio et une bande plantée de séparation devant être aménagée, le sujet de distance minimal ne paraît pas se poser. Un changement de culture et de mode d'exploitation polluante nécessiterait de revoir le sujet.

VIII. AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cet avis porte sur l'intérêt général du projet, son contenu, ses impacts principalement sur l'environnement.

Le projet de modification n° 1 comporte 5 points : l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Haute Touche (de l'ordre de 3,7 ha), la modification de la règle des hauteurs en zone UB pour permettre la construction de collectifs R+2+combles ou attiques, préciser une règle de stationnement sur l'ensemble des zonages (les aires de stationnement seront non closes), ajouter la destination "artisanat – commerce de détail" dans 2 types de zones destinées à accueillir d'une part des activités économiques, d'autre part des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitat.

Le premier point est le sujet principal. Le secteur de la Haute touche fait l'objet d'une OAP.

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."

Cette ouverture à l'urbanisation du secteur de la Haute Touche est compatible en termes de localisation et de surface en intégrant les opérations terminées et à venir (31,65 ha sur le cadrage de 51 ha) aux orientations du SCOT du pays de Rennes.

Cette opération privée s'inscrit dans le développement de la commune de la Bouëxière qui a une évolution démographique importante. Elle 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, le taux de croissance moyen annuel sur la période 2011 – 2016 s'établit à 2,7 %. Le PLU approuvé le 12 décembre 2017 a retenu un scénario de croissance annuelle moyenne de +1,8 % par an, soit en 2030 +1 300 personnes.

L'évaluation environnementale a clairement identifié les incidences de la modification n° 1 du PLU (site de la Haute Touche), les mesures associées et les indicateurs de suivi. Les incidences sur l'environnement seront globalement faibles. L'Urbanisation du site va modifier le paysage : 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. Le projet d'aménagement prévoit de nouvelles plantations bocagères au nord du futur lotissement permettant une transition paysagère entre le futur lotissement et l'espace agricole restant au nord. Les plantations (arbres, arbustes) prévues sur l'espace public devront être réalisées le plus tôt possible avec un entretien adéquat afin d'apporter une trame et une perception paysagère. La réalisation de nouvelles plantations devrait permettre de recréer des habitats favorables à la biodiversité sur le moyen terme à condition qu'elles soient bien entretenues.

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

M. et Mme JOLY demandent 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 paysagés et écologique. Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique que *l'accès du chantier se fera par la rue Saint-Martin calibrée pour ce genre de travaux. La commune demandera à l'aménageur d'éviter dans la mesure du possible, 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.*

En fonction des prix de vente pratiqués, il se pourrait que le nombre de nouveaux habitants sur le secteur de la Haute Touche soit moins élevé que prévu (nombre d'habitants par logement inférieur au 2,6 prévu du fait de moins d'enfants à la maison). 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...

Le trafic supplémentaire paraît être sous estimé d'au moins 20 %. Le sujet important est la sécurité des déplacements. La commune prévoit 4 plateaux de ralentissement pour sécuriser les déplacements doux dans le secteur. Je ferai la recommandation que des dispositifs physiques de modération de la vitesse soient réalisés à chaque entrée / sortie du secteur de la Haute Touche et pour les intersections de véhicules avec des cheminements doux dans ce secteur.

En 2016, le nombre d'élèves en primaire était de 499, le nombre de résidences principales 1634, soit un ratio de 0,305 élève en primaire par logements. Lors de la même année, ce ratio était de 0,31 à Liffré. Les études retiennent souvent le ratio de 0,3. Le PLU prévoit à l'horizon 2030 + 600 logements, ce qui veut dire + 180 élèves en primaire. Les opérations à venir correspondent à environ 395 logements soit de l'ordre de plus 120 élèves en primaire.

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 conduiront à une augmentation de l'ordre de 120 élèves en primaire.

La commune a d'ores et déjà construit 3 classes supplémentaires à l'école publique. L'école privée planifie 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.

La capacité d'accueil en primaire pour les prochaines années paraît suffisante. Néanmoins la commune aura probablement à assurer dans les 6 à 8 ans l'accueil en primaire d'au moins 120 élèves supplémentaires.

L'évaluation environnementale estime que la station d'épuration, dans sa capacité actuelle, est en mesure de traiter les eaux usées de 500 nouveaux logements. L'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne pointe ce sujet en observant qu'au vu de l'accroissement prévu de la population, la capacité de la station était insuffisante. 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. Les logements à venir identifiés s'élèvent à 395. Leurs réalisations pourraient être rapides, effectuées dans un délai de 6 à 8 ans, étant donné la demande et les délais de réalisation courts observés dans des villes similaires à proximité de Rennes. La compétence Assainissement est aujourd'hui intercommunale. Le PLU comporte un emplacement réservé (N° 17) d'un hectare pour l'extension de la station d'épuration. La commune dispose de quelques années de marge. Néanmoins il conviendrait de ne pas sous estimer le temps nécessaire au processus d'extension (acquisition de terrain, marches, études & travaux...).

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Le syndicat mixte du pays de Rennes, instance en charge du SCOT du pays de Rennes a émis un avis favorable sous réserve de la modification réglementaire liée à une sous destination. Celui-ci a apporté des précisions permettant à la commune d'effectuer les éventuels ajustements de destinations et sous destinations des activités autorisées dans les règlements des zones Ueb et AUcEb.

La modification de la règle des hauteurs en zone UB et préciser une règle de stationnement sur l'ensemble de zones n'a pas fait l'objet et n'appelle pas d'observation.

L'Agence Régionale de Santé pointe les distances minimales à respecter liées à l'épandage des produits phytopharmaceutiques. Le maître d'ouvrage indique que seuls des arbres fruitiers exploités selon une démarche bio sont frontaliers. Le type de culture peut évoluer et en cas de mode d'exploitation polluante, le sujet serait à revoir. La présence d'une bordure d'arbres concourt à une certaine protection.

Dans son avis, 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. La nature du terrain du secteur de la Haute Touche ne paraît pas s'y prêter. Néanmoins il conviendrait qu'avant l'aménagement des mesures du radon soient faites pour le vérifier et en cas d'éventuelles valeurs élevées en tirer les conséquences sur les endroits concernés. J'en ferai la recommandation.

Aucune opposition à ce projet de modifications N° 1 du Plan Local d'Urbanisme n'a été exprimée lors de l'enquête publique.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

J'émet **Un AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Bouëxière.

Assorti de deux recommandations

Recommandation n° 1 : Réaliser des dispositifs physiques de modération de la vitesse à chaque entrée & sortie du secteur de la Haute Touche et pour les intersections de véhicules avec des cheminements doux dans ce secteur.

Recommandation n° 2 : Réaliser des mesures du radon sur le secteur de la Haute Touche avant son aménagement et en cas d'éventuelles valeurs élevées en tirer les conséquences sur les endroits concernés.

Fait à Saint Briac le 24 août 2019


Yves Hubert-GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Appréciations du commissaire enquêteur

L'exploitation du terrain agricole au Nord étant un verger bio et une bande plantée de séparation devant être aménagée, le sujet de distance minimal ne paraît pas se poser. Un changement de culture et de mode d'exploitation polluante nécessiterait de revoir le sujet.

VIII. AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cet avis porte sur l'intérêt général du projet, son contenu, ses impacts principalement sur l'environnement.

Le projet de modification n° 1 comporte 5 points : l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Haute Touche (de l'ordre de 3,7 ha), la modification de la règle des hauteurs en zone UB pour permettre la construction de collectifs R+2+combles ou attiques, préciser une règle de stationnement sur l'ensemble des zonages (les aires de stationnement seront non closes), ajouter la destination "artisanat – commerce de détail" dans 2 types de zones destinées à accueillir d'une part des activités économiques, d'autre part des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitat.

Le premier point est le sujet principal. Le secteur de la Haute touche fait l'objet d'une OAP.

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."

Cette ouverture à l'urbanisation du secteur de la Haute Touche est compatible en termes de localisation et de surface en intégrant les opérations terminées et à venir (31,65 ha sur le cadrage de 51 ha) aux orientations du SCOT du pays de Rennes.

Cette opération privée s'inscrit dans le développement de la commune de la Bouëxière qui a une évolution démographique importante. Elle 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, le taux de croissance moyen annuel sur la période 2011 – 2016 s'établit à 2,7 %. Le PLU approuvé le 12 décembre 2017 a retenu un scénario de croissance annuelle moyenne de +1,8 % par an, soit en 2030 +1 300 personnes.

L'évaluation environnementale a clairement identifié les incidences de la modification n° 1 du PLU (site de la Haute Touche), les mesures associées et les indicateurs de suivi. Les incidences sur l'environnement seront globalement faibles. L'Urbanisation du site va modifier le paysage : 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. Le projet d'aménagement prévoit de nouvelles plantations bocagères au nord du futur lotissement permettant une transition paysagère entre le futur lotissement et l'espace agricole restant au nord. Les plantations (arbres, arbustes) prévues sur l'espace public devront être réalisées le plus tôt possible avec un entretien adéquat afin d'apporter une trame et une perception paysagère. La réalisation de nouvelles plantations devrait permettre de recréer des habitats favorables à la biodiversité sur le moyen terme à condition qu'elles soient bien entretenues.

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

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

M. et Mme JOLY demandent 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 paysagés et écologiques. Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique que *l'accès du chantier se fera par la rue Saint-Martin calibrée pour ce genre de travaux. La commune demandera à l'aménageur d'éviter dans la mesure du possible, 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.*

En fonction des prix de vente pratiqués, il se pourrait que le nombre de nouveaux habitants sur le secteur de la Haute Touche soit moins élevé que prévu (nombre d'habitants par logement inférieur au 2,6 prévu du fait de moins d'enfants à la maison). 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...

Le trafic supplémentaire paraît être sous-estimé d'au moins 20 %. Le sujet important est la sécurité des déplacements. La commune prévoit 4 plateaux de ralentissement pour sécuriser les déplacements doux dans le secteur. Je ferai la recommandation que des dispositifs physiques de modération de la vitesse soient réalisés à chaque entrée / sortie du secteur de la Haute Touche et pour les intersections de véhicules avec des cheminements doux dans ce secteur.

En 2016, le nombre d'élèves en primaire était de 499, le nombre de résidences principales 1634, soit un ratio de 0,305 élève en primaire par logements. Lors de la même année, ce ratio était de 0,31 à Liffré. Les études retiennent souvent le ratio de 0,3. Le PLU prévoit à l'horizon 2030 + 600 logements, ce qui veut dire + 180 élèves en primaire. Les opérations à venir correspondent à environ 395 logements soit de l'ordre de plus 120 élèves en primaire.

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 conduiront à une augmentation de l'ordre de 120 élèves en primaire.

La commune a d'ores et déjà construit 3 classes supplémentaires à l'école publique. L'école privée planifie 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.

La capacité d'accueil en primaire pour les prochaines années paraît suffisante. Néanmoins la commune aura probablement à assurer dans les 6 à 8 ans l'accueil en primaire d'au moins 120 élèves supplémentaires.

L'évaluation environnementale estime que la station d'épuration, dans sa capacité actuelle, est en mesure de traiter les eaux usées de 500 nouveaux logements. L'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne pointe ce sujet en observant qu'au vu de l'accroissement prévu de la population, la capacité de la station était insuffisante. 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. Les logements à venir identifiés s'élèvent à 395. Leurs réalisations pourraient être rapides, effectuées dans un délai de 6 à 8 ans, étant donné la demande et les délais de réalisation courts observés dans des villes similaires à proximité de Rennes. La compétence Assainissement est aujourd'hui intercommunale. Le PLU comporte un emplacement réservé (N° 17) d'un hectare pour l'extension de la station d'épuration. La commune dispose de quelques années de marge. Néanmoins il conviendrait de ne pas sous-estimer le temps nécessaire au processus d'extension (acquisition de terrain, marches, études & travaux...).

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Le syndicat mixte du pays de Rennes, instance en charge du SCOT du pays de Rennes a émis un avis favorable sous réserve de la modification réglementaire liée à une sous destination. Celui-ci a apporté des précisions permettant à la commune d'effectuer les éventuels ajustements de destinations et sous destinations des activités autorisées dans les règlements des zones Ueb et AUcEb.

La modification de la règle des hauteurs en zone UB et préciser une règle de stationnement sur l'ensemble de zones n'a pas fait l'objet et n'appelle pas d'observation.

L'Agence Régionale de Santé pointe les distances minimales à respecter liées à l'épandage des produits phytopharmaceutiques. Le maître d'ouvrage indique que seuls des arbres fruitiers exploités selon une démarche bio sont frontaliers. Le type de culture peut évoluer et en cas de mode d'exploitation polluante, le sujet serait à revoir. La présence d'une bordure d'arbres concourt à une certaine protection.

Dans son avis, 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. La nature du terrain du secteur de la Haute Touche ne paraît pas s'y prêter. Néanmoins il conviendrait qu'avant l'aménagement des mesures du radon soient faites pour le vérifier et en cas d'éventuelles valeurs élevées en tirer les conséquences sur les endroits concernés. J'en ferai la recommandation.

Aucune opposition à ce projet de modifications N° 1 du Plan Local d'Urbanisme n'a été exprimée lors de l'enquête publique.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

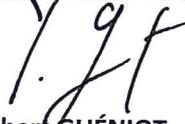
J'émet **Un AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Bouëxière.

Assorti de deux recommandations

Recommandation n° 1 : Réaliser des dispositifs physiques de modération de la vitesse à chaque entrée & sortie du secteur de la Haute Touche et pour les intersections de véhicules avec des cheminements doux dans ce secteur.

Recommandation n° 2 : Réaliser des mesures du radon sur le secteur de la Haute Touche avant son aménagement et en cas d'éventuelles valeurs élevées en tirer les conséquences sur les endroits concernés.

Fait à Saint Briac le 24 août 2019



Yves Hubert GUÉNIOT

Commissaire enquêteur