

**PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

COMMUNE DE LA BOUEXIERE

**NOTICE DE
PRÉSENTATION**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration			12/12/2017
Modification n°2			

Note de présentation

Maître d'ouvrage :

Commune de La Bouëxière
5 rue Théophile Rémond
35340 LA BOUËXIERE

Sommaire :

1. Caractéristiques principales du projet
2. Historique du document d'urbanisme
3. Contenu de la modification
 - 3.1. Modification du règlement littéral en zone UA : paragraphe UA 2.1.1.1 implantation des constructions par rapport à la voie publique
 - 3.2. Modification du règlement littéral en zone UA : paragraphe UA 2.1.1.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - 3.3. Modification du règlement littéral en zone UA : paragraphe UA 3.1.2 voirie
 - 3.4. Modification du règlement littéral en zone UB : paragraphe UB 2.1.1.1 implantation des constructions par rapport à la voie publique
 - 3.5. Modification du règlement littéral en zone UB : paragraphe UB 2.1.1.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - 3.6. Modification du règlement littéral en zone UB : paragraphe UB 3.1.2 voirie
 - 3.7. Modification du règlement littéral en zone UB : paragraphe UB 2.4 stationnement
 - 3.8. Modification du règlement littéral en zone UEb : paragraphe UEb 2.1.1.1 implantation des constructions par rapport à la voie publique
 - 3.9. Ajout d'une définition dans le lexique : définition du coeur d'îlot
 - 3.10. Modification du règlement littéral en zone AUcEb : paragraphe AUcEb 1.1.1 Destinations et sous-destinations
 - 3.11. Correction d'une erreur matérielle en zones A, Ah, Ae, Aec, Ape, Aps, At et N : paragraphe 2.3.5 clôture
4. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement (Justifications du projet et évaluation de ses incidences sur l'environnement)
5. Justification de la procédure de modification
6. Textes régissant la procédure de modification du PLU
7. Déroulement de la procédure de modification

1. Caractéristiques principales du projet :

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objectif principal de répondre aux besoins du territoire en matière de logement en facilitant la densification du tissu urbain dans le respect des orientations du SCoT du Pays de Rennes en matière de densité.

Plus précisément, il s'agit d'adapter le règlement littéral des zones UA et UB, qui s'applique à la fois :

- en centre-ville
- aux quartiers périphériques de développement urbain, principalement résidentiels existant et en projet,

La volonté de la commune est d'ajuster le règlement en levant certains freins à l'atteinte des objectifs de densité du SCoT du Pays de Rennes et plus généralement avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

Il s'agit principalement d'assouplir les règles d'implantation par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives pour permettre d'une part d'augmenter la densité et d'autre part, d'exploiter au mieux les terrains notamment les plus petits, tout en garantissant un cadre vie agréable aux habitants.

2. Contexte et Historique du document d'urbanisme :

La commune de La Bouëxière est couverte par le SCoT du Pays Rennes. Elle y est identifiée dans son armature urbaine comme pôle d'appui de secteur, c'est à dire qu'elle doit assurer un rôle d'équilibre et de développement en appui du pôle structurant de bassin de vie que représente la ville de Liffré.

Le SCoT a fixé, pour les pôles d'appui de secteur, un objectif de densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Par ailleurs, le potentiel urbanisable maximal à l'horizon 2030 s'élève à 51 hectares pour la commune de La Bouëxière.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bouëxière a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2017.

Il a fait l'objet de deux révisions allégées et d'une modification, soumises à l'approbation du Conseil Municipal du 24/09/2019.

Le Projet d'Aménagement (PADD) du PLU de La Bouëxière a pour objectif d'assurer un développement de la commune maîtrisé et adapté à la réalité de son territoire tout en préservant son identité et ses richesses qui font partie des fondements de son attractivité.

Il s'agit de permettre l'accueil de tous, de favoriser le maintien et le développement des activités économiques tout en préservant son patrimoine naturel et paysager.

Ainsi, les orientations générales du PADD actent la volonté municipale de promouvoir un développement de la commune autour de 3 axes d'actions principaux :

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

La présente évolution du PLU est menée en cohérence avec les orientations du PADD.

Cette modification en favorisant la densification de la ville par l'adaptation du règlement, contribue à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces en adéquation avec les objectifs fixés par le Code de l'Urbanisme et par le SCoT à l'échelle locale.

3. Contenu de la Modification

3.1. Modification du Règlement littéral en zone UA : article UA 2.1.1.1 implantation des constructions par rapport à la voie publique

Ce premier point de la présente procédure d'évolution du PLU a pour objet de modifier la distance d'implantation des constructions par rapport à la voie publique en zone UA dans certaines conditions.

La zone UA correspond au centre urbain. Il présente une grande mixité fonctionnelle : Y sont autorisés les constructions et aménagements à vocation d'habitat, de commerces et services, d'équipement publics et d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatible avec l'habitat.

Le règlement actuel impose une implantation soit à l'alignement par rapport au domaine public soit avec un recul minimum de 6 mètres pour toutes les constructions hors équipements collectifs.

Afin de favoriser la densification dans les projets lorsque l'implantation ne se fait pas à l'alignement, il apparaît pertinent d'assouplir cette règle qui apparaît comme fortement contraignante pour les petits terrains notamment.

La volonté de la municipalité est de réduire le recul minimum à 2 mètres pour les constructions hors garage et de maintenir le recul de 6 mètres devant les garages pour permettre d'y accueillir un stationnement extérieur.

Ainsi, cet assouplissement permet de favoriser la production de petits terrains pour le logement individuel tout en offrant un cadre de vie agréable pour les habitants avec un minimum de jardin sur l'arrière.

Cette modification répond donc aux objectifs de densité du SCoT du Pays de Rennes et plus largement de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

Par ailleurs, pour plus de clarté, la rédaction du paragraphe est revu dans son ensemble.

Règlement littéral avant modification

UA 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement par rapport au domaine public, soit en retrait de 6 mètres.

Dispositions particulières

2. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
- Pour les constructions annexes bâties avec un aspect et des matériaux différents de la construction principale, un retrait d'au moins 6 mètres sera imposé.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres des deux voies.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, la nouvelle construction pourra être imposée en prolongement de cet alignement.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

UA 2.1.1.1 : Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

Voies routières et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront :

- concernant les garages : avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée). Ceci afin de ménager un stationnement suffisant n'empiétant pas sur l'espace public. L'enclave privative non-close de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.
- concernant les autres constructions : soit à l'alignement par rapport au domaine public, soit avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement, par rapport au domaine public.

Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics, ...

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

2. Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
- Pour les constructions annexes bâties avec un aspect et des matériaux différents de la construction principale, un retrait d'au moins 6 mètres sera imposé.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres des deux voies.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, la nouvelle construction pourra être imposée en prolongement de cet alignement.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

3.2. Modification du Règlement littéral en zone UA : article UA 2.1.1.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la continuité du point précédent, cette partie a pour objet d'assouplir les règles concernant la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans certaines conditions.

La zone UA correspond au centre urbain. Il présente une grande mixité fonctionnelle : Y sont autorisés les constructions et aménagements à vocation d'habitat, de commerces et services, d'équipement publics et d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatible avec l'habitat.

D'une part, le règlement actuel ne permet pas aux constructions de jouxter les 2 limites séparatives lorsque les terrains présentent une largeur supérieure à 10 mètres et une profondeur supérieure à 40 mètres. L'objectif de la modification sur ce point est de porter à 16 mètres la largeur minimale pour s'implanter sur les 2 limites séparatives, afin de permettre une meilleure exploitation des terrains de largeur limitée et ainsi faciliter la densification notamment pour les logements individuels et groupés.

Deux précisions sont aussi apportées pour l'implantation des constructions en coeur d'îlot pour lesquelles la distance minimale à respecter doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère. Il sera précisé en plus, que cette même distance ne pourra être inférieure à 3 mètres. Par ailleurs, concernant les toitures monopente, la demi-hauteur au faîtage sera prise en compte lorsque celui-ci se trouve au plus près de la limite.

D'autre part, concernant les fonds de parcelles, les logements individuels construits dans le cadre d'opérations d'ensemble pourront s'implanter à une distance au moins égale :

- à la moitié de leur hauteur de façade à l'égout ou au faîtage s'il n'y a pas d'égout, avec un minimum de 3 mètres qu'il s'agisse de façade avec ou sans vue, contre 6 mètres actuellement pour les façades avec vues.

Cette évolution permettra de favoriser la densité dans les opérations d'ensemble. Dans le cas de voirie située au Sud des parcelles, cette disposition offrira la possibilité de bénéficier de davantage de jardin au Sud, en reculant la construction au plus près du fond de parcelle. Cette disposition ne concerne que les opérations d'ensemble car une réflexion peut être menée sur les formes urbaines et l'organisation spatiale afin de favoriser l'intimité de chacun. En revanche, cette disposition ne sera pas appliquée dans le cas de division au coup par coup pour lesquelles l'organisation globale de l'espace n'est pas forcément prise en compte.

Enfin, toujours dans le souci de préserver l'intimité, il est imposé un recul systématique par rapport au fond de parcelle correspondant : à la moitié de la hauteur de façade à l'égout ou au faîtage s'il n'y a pas d'égout

- avec un minimum de 6 mètres pour les autres constructions que les logements individuels (notamment immeubles de logements collectifs)
- avec un minimum de 3 mètres pour les services publics.

Ces différentes évolutions proposées vont dans le sens d'une augmentation de la densité notamment pour les logements individuels en favorisant la production de petits terrains tout en offrant un cadre de vie agréable pour les habitants avec un minimum de jardin.

Cette modification répond donc aux objectifs de densité du SCoT du Pays de Rennes et plus largement de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

UA 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. Pour les parcelles situées en cœur d'îlot les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives.
2. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 10 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :
 - Les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative.
 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres.
3. Pour les autres parcelles :
 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres
4. Les extensions des constructions existantes peuvent se situer dans le prolongement de l'existant si elles ne réduisent pas la distance.
5. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Fond de parcelle

7. Les façades aveugles en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
8. Les façades avec vue en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.
9. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

UA 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. Pour les parcelles situées en cœur d'îlot les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives **sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.**
2. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 16 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :
 - Les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative.
 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres. **Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.**
3. Pour les autres parcelles :
 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres. **Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.**
4. Pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les bâtiments touristiques, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.
5. Les extensions des constructions existantes peuvent se situer dans le prolongement de l'existant si elles ne réduisent pas la distance.
6. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

UA 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Fond de parcelle

Concernant les logements individuels :

7. Les façades aveugles en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres.

8. Les façades avec vue en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit à l'acrotère avec un minimum de 6 mètres.

9. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

10. Dans les opérations d'ensemble, les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

11. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

Concernant les autres constructions :

12. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

13. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

Concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics :

14. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

3.3. Modification du Règlement littéral en zone UA : article UA 3.1.2 voirie

Le troisième point de la présente modification du PLU a pour objet de modifier le nombre de logements minimum à partir duquel un dispositif de retournement pour les voies se terminant en impasse est nécessaire.

Le règlement actuel de la zone UA impose un dispositif permettant aisément de faire demi-tour pour les voies en impasse desservant plus de 2 logements. Le municipalité souhaite passer ce nombre minimal à 4 logements. Des précisions sont également apportées quant à la nécessité de prévoir une aire de présentation des ordures ménagères et de regroupement des boîtes aux lettres.

Ainsi, cette évolution proposée va dans le sens de la diminution de la consommation d'espace sans que cela nuise au respect des règles de sécurité et de salubrité publiques.

Règlement littéral avant modification

UA 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter-quartiers seront privilégiées.

Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 2 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

Règlement littéral après modification

UA 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter-quartiers seront privilégiées.

Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 4 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

Pour les voies en impasse ne présentant pas ce type de dispositif, il devra obligatoirement être prévu en entrée de voie une aire de présentation pour les ordures ménagères ainsi qu'un regroupement des boîtes aux lettres.

3.4. Modification du Règlement littéral en zone UB : article UB 2.1.1.1 implantation des constructions par rapport à la voie publique

Le quatrième point de la présente modification du PLU concernant la zone UB a pour objet de réduire la distance d'implantation des constructions par rapport à la voie publique en zone UB dans certaines conditions.

La zone UB correspond aux secteurs périphériques de développement urbain principalement résidentiel. Y sont autorisés les constructions et aménagements à vocation d'habitat, de commerces et services, d'équipements publics et d'activités secondaires ou tertiaires compatibles avec l'habitat.

Le règlement de la zone UB s'applique aussi à la zone 1AUcB, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à recevoir des constructions et aménagements à vocation d'habitat, de commerces et services, d'équipements publics et d'activités secondaires ou tertiaires compatibles avec l'habitat.

Le règlement actuel impose une implantation soit à l'alignement de fait, soit avec un recul minimum de 6 mètres pour toutes les constructions hors équipements collectifs.

Afin de favoriser la densification dans les projets présentant de l'habitat individuel, il apparaît pertinent d'assouplir cette règle qui apparaît comme fortement contraignante pour les petits terrains.

La volonté de la municipalité est de réduire le recul minimum pour les constructions à vocation d'habitation hors garage et de maintenir le recul de 6 mètres devant les garages pour permettre d'y accueillir un stationnement extérieur.

Ainsi, cet assouplissement permet de favoriser la production de petits terrains pour le logement individuel tout en offrant un cadre de vie agréable pour les habitants avec un minimum de jardin.

Cette modification répond donc aux objectifs de densité du SCoT du Pays de Rennes et plus largement de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

Par ailleurs, pour plus de clarté, la rédaction du paragraphe est revu dans son ensemble.

Règlement littéral avant modification

UB 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront soit à l'alignement de fait, soit avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public. L'enclave privative de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.
2. Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement, par rapport au domaine public.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
 - Pour les constructions annexes bâties avec un aspect et des matériaux différents de la construction principale, un retrait d'au moins 6 mètres sera imposé.
 - Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres des deux voies.
 - L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
 - Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, la nouvelle construction pourra être imposée en prolongement de cet alignement.
 - Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.
 - Pour des opérations d'ensemble dans le cadre de permis groupé valant division ou d'un permis d'aménager, il pourra être autorisé ou imposé des constructions en limite par rapport aux espaces verts et cheminement doux, sous réserve de préserver les arbres, haies, talus existants.

UB 2.1.1.1 : Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règle générale

Voies routières et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront :

- concernant les garages : avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée). Ceci afin de ménager un stationnement suffisant n'empiétant pas sur l'espace public. L'enclave privative non-close de stationnement se fera à l'alignement par rapport à l'espace public.
- concernant les autres constructions : soit à l'alignement de fait soit avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement, par rapport au domaine public.

Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics, ...

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) s'implanteront avec un recul minimum de 2 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

2. Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.
- Pour les constructions annexes bâties avec un aspect et des matériaux différents de la construction principale, un retrait d'au moins 6 mètres sera imposé.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies ou emprises publiques, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres des deux voies.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, la nouvelle construction pourra être imposée en prolongement de cet alignement.
- Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.
- ~~Pour des opérations d'ensemble dans le cadre de permis groupé valant division ou d'un permis d'aménager, il pourra être autorisé ou imposé des constructions en limite par rapport aux espaces verts et cheminement doux, sous réserve de préserver les arbres, haies, talus existants.~~

3.5. Modification du Règlement littéral en zone UB : article UB 2.1.1.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la continuité du point précédent, cette partie a pour objet d'assouplir les règles concernant la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans certaines conditions.

La zone UB correspond aux secteurs périphériques de développement urbain principalement résidentiel. Y sont autorisés les constructions et aménagements à vocation d'habitat, de commerces et services, d'équipements publics et d'activités secondaires ou tertiaires compatibles avec l'habitat.

Le règlement de la zone UB s'applique aussi à la zone 1AUcB, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à recevoir des constructions et aménagements à vocation d'habitat, de commerces et services, d'équipements publics et d'activités secondaires ou tertiaires compatibles avec l'habitat.

D'une part, le règlement actuel empêche les constructions de venir jouxter les 2 limites séparatives lorsque les terrains présentent une largeur supérieure à 10 mètres et une profondeur supérieure à 40 mètres. L'objectif de la modification sur ce point est de porter à 16 mètres la largeur minimale afin de permettre ici aussi de mieux exploiter les terrains peu larges et donc de faciliter la densification en construisant sur les 2 limites séparatives, notamment pour les logements individuels ou groupés.

Deux précisions sont aussi apportées pour l'implantation des constructions en coeur d'îlot pour lesquelles la distance minimale à respecter doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère. Il sera précisé en plus que cette même distance ne pourra être inférieure à 3 mètres. Par ailleurs, concernant les toitures monopente, ce sera la demi-hauteur au faîtage qui sera prise en compte lorsque celui-ci se trouve au plus près de la limite.

D'autre part, concernant les fonds de parcelle, les logements individuels pourront s'implanter à une distance au moins égale :

- à la moitié de leur hauteur de façade à l'égout ou au faitage s'il n'y a pas d'égout, avec un minimum de 3 mètres qu'il s'agisse de façade avec ou sans vue, contre 6 mètres actuellement pour les façades avec vues.

Cette évolution permettra de favoriser la densité dans les opérations d'ensemble. Dans le cas de voirie située au Sud des parcelles, cette disposition offrira la possibilité de bénéficier de davantage de jardin au Sud, en reculant la construction au plus près du fond de parcelle. Cette disposition ne concerne que les opérations d'ensemble car une réflexion peut être menée sur les formes urbaines et l'organisation spatiale afin de favoriser l'intimité de chacun. En revanche, cette disposition ne sera pas appliquée dans le cas de division au coup par coup pour lesquelles l'organisation globale de l'espace n'est pas forcément prise en compte.

Enfin, toujours dans le souci de préserver l'intimité, il est imposé un recul systématique par rapport au fond de parcelle correspondant : à la moitié de la hauteur de façade à l'égout ou au faitage s'il n'y a pas d'égout

- avec un minimum de 6 mètres pour les autres constructions que les logements individuels (notamment immeubles de logements collectifs)
- avec un minimum de 3 mètres pour les services publics.

Ces différentes évolutions proposées vont dans le sens d'une augmentation de la densité notamment pour les logements individuels en favorisant la production de petits terrains tout en offrant un cadre de vie agréable pour les habitants avec un minimum de jardin.

Cette modification répond donc aux objectifs de densité du SCoT du Pays de Rennes et plus largement de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

Règlement littéral avant modification

UB 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. Pour les parcelles situées en cœur d'îlot les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives.
2. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 10 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :
 - Les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative.
 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres.
3. Pour les autres parcelles :
 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres
4. Pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les bâtiments touristiques, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.
5. Les extensions des constructions existantes peuvent se situer dans le prolongement de l'existant si elles ne réduisent pas la distance.
6. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Fond de parcelle

7. Les façades aveugles en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
8. Les façades avec vue en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres.
9. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

UB 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives

1. Pour les parcelles situées en cœur d'îlot les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives **sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.**
2. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 16 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :
 - Les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative.
 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres. **Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.**
3. Pour les autres parcelles :
 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres. **Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.**
4. Pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les bâtiments touristiques, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.
5. Les extensions des constructions existantes peuvent se situer dans le prolongement de l'existant si elles ne réduisent pas la distance.
6. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Règlement littéral après modification

UB 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Fond de parcelle

Concernant les logements individuels :

7. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

8. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

Concernant les autres constructions :

9. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

10. Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

Concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics :

11. Les façades en fonds de parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas de toiture monopente : lorsque la façade ne comporte pas d'égout du toit, c'est la hauteur au faîtage qui est prise en compte pour le calcul de la distance.

3.6. Modification du Règlement littéral en zone UB : article UB 3.1.2 voirie

Le sixième point de la présente modification du PLU a pour objet de modifier le nombre de logements minimum à partir duquel un dispositif de retournement pour les voies se terminant en impasse est nécessaire.

Le règlement actuel de la zone UB impose un dispositif permettant aisément de faire demi-tour pour les voies en impasse desservant plus de 3 logements. Le municipalité souhaite passer ce nombre minimal à 4 logements. Des précisions sont également apportées quant à la nécessité de prévoir une aire de présentation des ordures ménagères et de regroupement des boîtes aux lettres.

Ainsi cette évolution proposée va dans le sens de la diminution de la consommation d'espace sans que cela nuise au respect des règles de sécurité et de salubrité publiques.

Règlement littéral avant modification

UB 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter-quartiers seront privilégiées.

Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 3 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

Règlement littéral après modification

UB 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter-quartiers seront privilégiées.

Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 4 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

Pour les voies en impasse ne présentant pas ce type de dispositif, il devra obligatoirement être prévu en entrée de voie une aire de présentation pour les ordures ménagères ainsi qu'un regroupement des boîtes aux lettres.

3.7. Modification du Règlement littéral en zone UB : article UB 2.4 stationnement

Le septième point de la présente modification du PLU a pour objet de modifier les dimensions minimales d'une place de stationnement définies dans les dispositions générales de l'article UB 2.4.

Il s'agit, uniquement dans le cas du stationnement longitudinal le long des voies, de réduire ces dimensions en passant de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur à 5 mètres de longueur et 2,20 mètres de largeur.

Ainsi cette évolution proposée va dans le sens de la diminution de la consommation d'espace sans que cela nuise au respect des règles de sécurité et de circulation.

Règlement littéral avant modification

UB 2.4 stationnement

UB 2.4.1 : dispositions générales

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

Règlement littéral après modification

UB 2.4 stationnement

UB 2.4.1 : dispositions générales

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.
2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur. **En cas de stationnement longitudinal le long des voies, ces dimensions peuvent être de 5 mètres de longueur et 2,20 mètres de largeur.**

3.8. Modification du Règlement littéral en zone UEb : article UB 2.1.1.1 implantation des constructions par rapport à la voie publique

La présente modification du PLU concernant la zone UEb a pour objet de réduire la distance d'implantation des constructions par rapport à la voie publique dans certaines conditions.

La zone UEb correspond aux zones d'activités. Y sont autorisés les constructions et aménagements à vocation d'entrepôt, de bureau, d'industrie ainsi que de restauration, de commerces de gros et d'équipement publics.

Le règlement actuel concernant l'implantation par rapport aux voies publiques impose un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies départementales et 6 mètres par rapport aux autres voies.

Afin de favoriser la densification dans les projets d'activité et de pouvoir exploiter des terrains présentant une moindre profondeur, il apparaît pertinent d'assouplir la règle du recul de 10 mètres qui apparaît comme fortement contraignante.

La volonté de la municipalité est de réduire le recul minimum pour les constructions à 6 mètres le long des routes départementales lorsque les terrains présentent une plus faible profondeur à savoir 50 mètres ou moins.

Ainsi, cet assouplissement permet de favoriser la production de terrains plus modestes pour les activités tout en permettant d'y accueillir les constructions nécessaires à ces activités.

Cette modification répond donc aux objectifs de densité du SCoT du Pays de Rennes et plus largement de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

Règlement littéral avant modification

UEb 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Le long des routes départementales, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 10 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public.
2. Le long des autres voies, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public.
3. Les dispositions de cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Règlement littéral après modification

UEb 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Le long des routes départementales, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 10 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public. **Pour les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 50 mètres, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public.**
2. Le long des autres voies, les constructions nouvelles s'implanteront avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement par rapport au domaine public.
3. Les dispositions de cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

3.9. Ajout d'une définition dans le lexique : définition du coeur d'îlot

De nombreux articles du règlement font référence à la notion de coeur d'îlot en prévoyant des règles spécifiques.

Cette notion n'étant pas définie dans le PLU, il paraît opportun d'y apporter une définition dans le lexique afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation.

Règlement littéral après modification

Lexique

Coeur d'îlot

Un îlot urbain est une portion de terrain qui accueille des constructions et qui est délimité par des voies de circulation

Le coeur d'îlot est la partie centrale d'un îlot urbain, le pourtour étant constitué des terrains bordant les voies de circulation.

3.10. Modification du règlement littéral en zone AUcEb : paragraphe AUcEb 1.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans la zone AUcEb à vocation d'activités, la commune souhaite rajouter une sous-destination dans la destination « commerces et activités de service » à savoir : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Règlement littéral avant modification

1.1.1 destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Restauration
- Commerce de gros

Règlement littéral après modification

1.1.1 destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Restauration
- Commerce de gros
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

3.11. Correction d'une erreur matérielle en zones A, Ah, Ae, Aec, Ape, Aps, At et N : paragraphe 2.3.5 clôture

Le dernier point de la présente modification du PLU a pour objet de rectifier une erreur matérielle dans le paragraphe concernant les clôtures en zones A, Ah, Ae, Aec, Ape, Aps, At et N.

Il s'agit juste de supprimer une phrase qui se répète et 2 mots en trop.

Règlement littéral avant modification

2.3.5 clôture

Sur la voie publique

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.
9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.
10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).
11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.
12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales sont autorisés.

Règlement littéral après modification

2.3.5 clôture

Sur la voie publique

8. Le portail d'accès sera implanté à l'intérieur des éventuelles marges de recul et en retrait de 6 mètres au moins de l'alignement par rapport à l'espace public.
9. Les haies monospécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.
10. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe).
11. Les grillages sont autorisés à condition d'être de couleur sombre.
12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.
13. Les murs bahut sont autorisés à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre. Ils sont surmontés d'une clôture et peuvent être doublés d'une haie vive, composées d'essences locales **sont autorisés**.
- ~~14. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.~~

4. Principales raisons pour lesquelles le projet présenté à l'enquête publique a été retenu, notamment du point de vue environnemental

Le présent projet de modification du PLU a été retenu car il vise dans son ensemble à favoriser la densification en assouplissant certaines règles d'implantation qui peuvent présenter de fortes contraintes à la réalisation d'opérations denses ou de densification du tissu urbain existant.

L'objectif est de contribuer à limiter l'étalement urbain en favorisant les opérations nouvelles denses, et le renouvellement urbain, notamment par la production de petits terrains et ceci, tout en assurant la préservation du cadre de vie.

Aussi, le projet de modification retenu est compatible avec les objectifs de prise en compte du développement durable ainsi qu'avec le SCoT. La municipalité a souhaité engager la présente modification pour faciliter l'atteinte des objectifs de densité assignés par le SCoT.

La préservation des territoires naturels et agricoles

Les principales modifications présentées dans le dossier ne concernent que des sites situés en zone urbaine. La modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation des territoires actuellement naturels ou agricoles ni d'y autoriser de nouvelles constructions en dehors de celles déjà autorisées dans le règlement.

La présente modification en visant à permettre le renouvellement urbain et à augmenter la densité dans les zones urbaines contribue indirectement à préserver les territoires agricoles et naturels. En effet, tout logement construit en renouvellement urbain ou grâce à la densification est un logement de moins à construire hors des zones urbaines ou à urbaniser.

La prise en compte des risques inondation

La présente modification ne propose aucune évolution qui conduise à exposer davantage la population aux risques inondation.

La lutte contre l'étalement urbain

Les principaux aspects de cette modification contribuent à limiter l'étalement urbain.

Les déplacements

La municipalité continue à développer le maillage de cheminements doux existants pour relier les quartiers entre eux et avec les équipements publics. Dans le cadre de la présente modification, les secteurs concernés par la densification sont proches des équipements publics ou des transports en commun et inscrits dans cette trame douce existante ou à développer.

La préservation et la valorisation du patrimoine

La présente modification n'a pas d'impact sur la préservation du patrimoine.

5. Justification de la procédure de modification

Conformément aux articles L 153-36 et L 153-31 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU n'a pas pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, ni de prévoir une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par un opérateur foncier.

- De créer des orientations d'aménagement ou de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Comme mentionné en préambule, le Projet d'Aménagement (PADD) du PLU de La Bouëxière a pour objectif d'assurer un développement de la commune maîtrisé et adapté à la réalité de son territoire tout en préservant son identité et ses richesses qui font partie des fondements de son attractivité.

Il s'agit de permettre l'accueil de tous, de favoriser le maintien et le développement des activités économiques tout en préservant son patrimoine naturel et paysager.

Ainsi, les orientations générales du PADD actent la volonté municipale de promouvoir un développement de la commune autour de 3 axes d'actions principaux :

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

La présente évolution du PLU est menée en cohérence avec les orientations du PADD.

Cette modification en favorisant la densification de la ville par l'adaptation du règlement, contribue à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces en adéquation avec les objectifs fixés par le Code de l'Urbanisme et par le SCoT à l'échelle locale.

6. Textes régissant la procédure de modification du PLU

Les plans locaux d'urbanisme sont régis par les articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En particulier les procédures de modification s'appuient sur les articles L 153-36 et suivants du même code.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

7. Déroulement de la procédure de modification

1/lancement de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire. Le projet est élaboré.

2/ Demande d'examen au cas par cas

Une demande d'examen au cas par cas sera adressée à l'autorité environnementale avant l'ouverture de l'enquête, afin de déterminer si le projet de modification du PLU est susceptible d'être concerné par une évaluation environnementale.

3/ notification du projet

Le projet est notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête.

4/ enquête publique

Le projet de modification est soumis à enquête publique dans les formes prévues par le code de l'environnement. L'enquête dure au minimum trente jours. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours à l'issue de l'enquête publique, sauf cas particuliers, pour rendre son rapport à l'autorité compétente.

Le dossier de modification du PLU sera éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête avant d'être soumis pour approbation au conseil municipal.

5/ approbation en conseil municipal de La Bouëxière

La modification est approuvée par délibération du conseil municipal de La Bouëxière.