

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**29 juin 2020 – 29 juillet 2020**  
**prescrite par arrêtés municipaux**  
**n°2020-03-03 du 3 mars 2020 (abrogé par l'arrêté**  
**n°2020-03-22 du 18 mars 2020- mesures pandémie COVID 19)**  
**et n°2020-06-02 du 4 juin 2020**

-----

**Commune de LA BOUEXIERE– 35340**

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

**Autorité organisatrice : Commune de LA BOUEXIERE– 35340**

**RAPPORT du Commissaire-Enquêteur**

**2<sup>ème</sup> partie**

**CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR**  
**et AVIS MOTIVE**

**COMMISSAIRE-ENQUETEUR : Christianne PRIOUL**

**27 août2020**

**COMMUNE de LA BOUEXIERE**  
**MODIFICATION N° 2 du PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)**

**II - Conclusions du commissaire-enquêteur et Avis motivé**

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêtrice désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le **2 décembre 2019** aux fins de conduire l'enquête publique relative au "projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA BOUEXIERE " qui s'est déroulée pendant **31 jours consécutifs du lundi 29 juin 2020 à 14 heures au mercredi 29 juillet 2020 à 17 heures 30 inclus**, prescrite par un arrêté de Monsieur le Maire de LA BOUEXIERE en date du 4 juin 2020 ;

Au terme de l'enquête j'ai rédigé le rapport d'enquête correspondant. Après avoir relaté dans la première partie de mon rapport d'enquête les différentes modalités de publicité ayant permis l'information du public, résumé les différents documents composant le dossier soumis à enquête et exposé le projet de modification N°2 du PLU de LA BOUEXIERE tel qu'il a été présenté à l'enquête par la Commune de La Bouexière ayant compétence à cet effet, j'ai détaillé le déroulement de l'enquête, constaté **que 11 (onze) observations** ont été formulées par le public dont **7** inscrites sur le registre d'enquête et que **4 observations par lettres** m'ont été adressées en mairie de La Bouexière.

Dans ce deuxième document, après avoir rappelé l'objet de l'enquête,

- ✓ je donnerai mon appréciation sur les documents composant le dossier de l'enquête, les formalités de l'enquête et son déroulement,
- ✓ j'analyserai le projet de modification N°2 du PLU,
- ✓ j'analyserai les observations formulées par le public et j'y répondrai,
- ✓ je relaterai les avis des Personnes Publiques et des Services,
- ✓ je reproduirai les réponses de la Commune de La Bouexière, maître d'ouvrage, à ces observations et avis ainsi qu'à mes demandes de précisions et j'y répondrai,
- ✓ et, enfin, **j'émettrai mon avis motivé sur chacune des dispositions proposées puis sur l'ensemble du projet soumis à enquête publique à savoir le projet de modification N°2 du PLU de LA BOUEXIERE.**

\*\*\*\*\*

## SOMMAIRE

### Objet de l'enquête

#### I- APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

#### II / ANALYSE DU PROJET

1. Le projet-analyse du commissaire-enquêteur
2. L'Avis de la MRAe et les Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)
3. Les réponses de la Commune
4. Mes conclusions sur le projet

#### III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

#### IV / AVIS MOTIVE

\*\*\*\*\*

Le 12 décembre 2017, la Commune de La Bouexière a approuvé le PLU révisé actuellement en vigueur en remplacement de son PLU précédent approuvé en 2008. Ce PLU de 2017 a été amendé ou complété par Mise à jour en 2018 et par la Modification n°1 approuvée le 24 septembre 2019, tel que rappelé dans la première partie de mon rapport au paragraphe I-Présentation de l'enquête.

La Commune a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Modification n°2 de son PLU par un premier arrêté municipal n° 2020-03-03 du 3 mars 2020 abrogé par l'arrêté n°2020-03-22 du 18 mars 2020 en raison des mesures sanitaires liées à la pandémie COVID 19.

Un nouvel arrêté municipal n°2020-06-02 du 4 juin 2020 a à nouveau organisé l'ouverture de l'enquête publique relative à la Modification n°2 du PLU de La Bouexière et en a fixé les modalités.

### Objet de l'enquête

La présente enquête publique prescrite par l'arrêté municipal n°2020-06-02 du 4 juin 2020 porte sur *«la modification n°2 du PLU de la commune de La Bouexière.»*.

ainsi que cela est indiqué à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 4 juin 2020.

L'objet de ce projet de Modification n°2 du PLU est précisé également à l'article 1<sup>er</sup> dudit arrêté et porte sur :

*«- le règlement des zones UA, UB, UEb, AUcEb pour adapter les règles d'implantation des constructions, le stationnement, les destinations et sous-destinations, l'ajout d'une définition dans le lexique (coeur d'ilôt),*

*- et la correction d'une erreur matérielle relative aux clôtures dans les zones A, Ah, Ae, Aec, Aoe, Aps, At et N.»*.

La Commune indique en préambule dans la Notice de présentation les 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.»*.

La commune annonce vouloir *"ajuster le règlement en levant certains freins à l'atteinte des objectifs de densité du SCoT du Pays de Rennes"*, pour respecter *"les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain."*

Dans ce but, la Commune se propose d'adapter le règlement littéral des zones UA et UB, qui s'applique à la fois en centre-ville et aux quartiers périphériques de développement urbain, principalement résidentiels existants et en projet.

Les dispositions proposées consistent à modifier ou compléter les règles d'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

L'objectif ainsi recherché par la Commune est de "*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.*"

Mon appréciation sur la définition du projet de Modification n°2 du PLU soumis à enquête publique: **l'objet du projet est clairement annoncé et les évolutions du Règlement littéral envisagées sont listées** à l'article 1 de l'arrêté municipal qui a prescrit l'enquête publique et en a fixé les modalités ainsi qu'au chapitre 1 du document de présentation.

## **I / APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE**

A la demande de la Commune de La Bouexière , le Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée en qualité de **commissaire-enquêteur** pour diligenter l'enquête portant sur la Modification n°2 du PLU de la commune. Après l'abrogation du premier arrêté organisant l'enquête publique du 23 mars 2020 au 22 avril 2020 en raison des mesures sanitaires liées à la pandémie COVID19, l'enquête publique a pu se dérouler du **lundi 29 juin 2020, 14h, au mercredi 29 juillet 2020, 17h30, inclus**, soit pendant **31** jours consécutifs.

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal organisant l'enquête, la Commune a effectué les formalités légales prévues, notamment l'affichage en mairie et en divers lieux de la commune et la publication à deux reprises dans 2 journaux diffusés dans le département ainsi que l'insertion sur le site internet de la Mairie. Ces affichages et mise en ligne ont été effectués dans les délais réglementaires et sont restés en place pendant toute la durée de l'enquête.

Afin d'assurer une large publicité à la tenue de l'enquête publique, la Mairie a procédé à des mesures complémentaires de publicité en mettant en place, sur le panneau numérique défilant situé en face de la mairie, une insertion annonçant la tenue et l'objet de l'enquête, ses dates ainsi que les dates et horaires de mes permanences. La Mairie a également publié, à 3 reprises pendant l'enquête publique, une insertion dans la feuille mensuelle d'information municipale.

De fait, mes permanences ont été assez fréquentées et le public s'est exprimé de façon assez complète puisque **11 observations ont été formulées dont 4 par correspondances**.

Cependant, je remarque que, bien que la Mairie ait clairement annoncé dans tous les affichages et insertions que l'enquête publique portait sur la Modification n°2 du PLU, **une large part des contributions du public ont porté sur des sujets concernant l'urbanisme, mais extérieurs à l'enquête**. En effet, seules **2 observations** (dont une observation de la Communauté de Communes) sur 11 observations exprimées ont porté sur le projet de Modification n°2 soumis à enquête publique.

**Le dossier d'enquête était complet** et contenait tous les éléments nécessaires à la compréhension du public. Y figuraient notamment l'Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne) et les avis des Personnes Publiques ainsi que les pièces administratives. Les quelques remarques mineures que j'ai notées concernant la rédaction de la Notice de présentation -erreur de pagination, oubli de mention d'un titre d'article réécrit, erreur dans la numérotation d'un article dans le titre du paragraphe de présentation- sont sans influence sur la teneur du projet et sa compréhension par le public.

**Le déroulement de l'enquête :** L'enquête publique initialement annoncée au public du 23 mars 2020 au 22 avril 2020, puis reportée en raison de la pandémie COVID19, a finalement été prescrite à nouveau par l'arrêté municipal n° 2020-16-02 du 4 juin 2020 et s'est déroulée pendant **31 jours** consécutifs du lundi 29 juin 2020 au mercredi 29 juillet 2020 inclus, selon les horaires habituels d'ouverture de la mairie de La Bouexière, siège de l'enquête et lieu de mes permanences.

**Trois permanences de 3 heures** ont été fixées en concertation entre la Mairie, autorité organisatrice, et moi-même, commissaire-enquêtrice. Elles se sont déroulées : le lundi 29 juin 2020, premier jour de l'enquête, le samedi 18 juillet 2020 et le mercredi 29 juillet 2020, dernier jour de l'enquête, de 14h30 à 17h30, heure de fermeture de la mairie.

Le public pouvait consulter le dossier d'enquête à l'accueil de la mairie et consigner ses remarques sur le registre d'enquête pendant ces 31 jours, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie au public ou pendant mes permanences. Les observations pouvaient également m'être adressées par lettre en mairie de La Bouexière.

Comme je l'ai indiqué précédemment, l'enquête publique, largement annoncée, a suscité un intérêt certain de la part du public même si la majorité des déposants s'est exprimée sur des sujets extérieurs à l'enquête publique en cours. **8 personnes** sont venues consulter le dossier en mairie, dont **7 personnes** qui sont venues me rencontrer pendant mes permanences et ont inscrit **7 observations**, 1 personne ayant inscrit son observation en dehors des permanences. Enfin, **4 observations** ont été formulées **par correspondances** adressées en mairie.

Les 3 permanences ont été suffisantes et les personnes venues ont pu s'exprimer de façon très complète sur les sujets qui les intéressaient.

L'enquête s'est correctement déroulée et monsieur Le Rousseau, Maire-adjoint en charge de l'Aménagement et à la voirie, ainsi que madame Breton, Responsable de L'urbanisme à la mairie ainsi que les agents d'accueil ont été très disponibles tant en ce qui me concerne que pour le public.

Le **mercredi 29 juillet 2020**, après avoir clos la dernière permanence et constaté la fin de l'enquête, j'ai établi le procès-verbal de clôture sur le registre d'enquête puis j'ai photocopié le registre d'enquête, les pièces annexées et les 4 lettres reçues au cours de l'enquête pour en laisser un exemplaire aux services municipaux pour être joints au procès-verbal de synthèse des observations.

Le **29 juillet 2020 à 18 heures**, compte tenu de la période des congés des élus et de la responsable du service urbanisme, j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations à monsieur Le Rousseau, Maire-adjoint et à madame Breton, Responsable de L'urbanisme.

Le **4 août 2020**, j'ai reçu à mon domicile le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage, daté du **3 août 2020**, je l'ai visé et joint au dossier d'enquête.

Les copies visées du procès-verbal de synthèse des observations et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont annexées à la première partie "rapport" de mon Rapport d'enquête.

Les extraits du mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont insérés dans les présentes conclusions à la suite des avis des Personnes Publiques et des observations du public auxquels ces extraits se rapportent dans les paragraphes II-Analyse du projet- et III- Analyse des Observations-.

## II . ANALYSE DU PROJET

**NB** : Ce paragraphe constitue mon analyse personnelle du projet de modification N°2 du PLU de LA BOUEXIERE, présenté à enquête, et non la présentation qu'en fait la Commune, maître d'ouvrage du projet, qui est, elle, exposée dans le Rapport du commissaire-enquêteur (chapitre I- Présentation de l'enquête, paragraphe 1.5- Exposé du projet).

La présente enquête porte sur la **Modification N°2 du PLU**.

### 1. Le projet de modification n°2 - Analyse du commissaire-enquêteur

Les évolutions proposées au Règlement littéral du PLU qui constituent le projet de Modification n°2 du PLU de la Bouexière sont exposées de façon détaillée dans mon rapport d'enquête en première partie au chapitre I- PRESENTATION DE L'ENQUETE, paragraphe 1.5 Exposé du projet.

La Commune propose la modification des articles suivants :

- **en zone UA** qui correspond au **centre urbain** et où sont autorisés les habitations, commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - **article UA2.1.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques** :

La règle générale actuelle impose l'implantation des constructions soit à l'alignement du domaine public soit avec **un retrait de 6m**, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans des cas particuliers listés au Règlement ; la Commune souhaite faire évoluer cette règle générale en distinguant selon qu'il s'agit de voies routières et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile ou d'autres voies et emprises publiques telles que les voies piétonnes ou chemins, les pistes cyclables, les parcs publics, ...). **Les règles alternatives** d'implantation possibles dans des cas particuliers **restent inchangées**.

**Dans le cas des voies ouvertes à la circulation automobile**, il est proposé pour les constructions nouvelles y compris les annexes de distinguer entre : les garages : **recul minimum de 6 mètres** : l'alinéa précise que ce recul de 6m vise à "*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.*" ; les autres constructions : implantation à l'alignement ou avec un **recul minimum de 2 mètres** ; les équipements d'intérêt collectif et les services publics : soit à l'alignement, soit avec un **recul minimum de 3 mètres**.

Ma position sur cette règle : la Commune a veillé à inclure dans la rédaction de la règle proposée l'objectif visé : le stationnement ne doit pas empiéter sur l'espace public.

Le Maire-adjoint en charge de l'Aménagement m'a donné les raisons de cette règle : la Commune souhaite assurer la sécurité des personnes à mobilité réduite et la circulation des poussettes sur les trottoirs, de plus il arrive fréquemment que les véhicules soient équipés d'attaches pour remorques qui débordent sur la voie publique lorsque les emplacements sont trop courts, créant ainsi un réel danger.

S'agissant des **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** par rapport au domaine public (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Ma conclusion sur les nouvelles règles fixées à l'article UA2.1.1.1 : **je suis en accord avec ces distances de recul proposées** qui prennent en compte les évolutions de la taille des véhicules actuels, la multiplication du nombre de véhicules par ménage, ainsi que les obligations d'assurer la sécurité de tous les usagers sur les trottoirs et espaces publics ; enfin, la nature des voies non ouvertes à la circulation est prise en compte et un recul moindre de 2m y est autorisé.

- **article UA2.1.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les parcelles en coeur d'ilôt : la règle actuelle serait complétée pour imposer **un retrait minimum de 3 m** et le mode de calcul du retrait en cas de toiture monopente est précisé ; pour les parcelles de largeur supérieure à 16m en bordure de voirie : l'implantation **sur l'une des 2 limites séparatives** était possible sur les terrains de 10m de largeur et plus de 40m de profondeur, **cette largeur minimale du terrain est portée à 16m avec désormais possibilité de s'implanter sur les 2 limites séparatives**, avec toujours **l'ajout du mode de calcul de la distance de recul pour les toitures monopente** ; pour les autres parcelles : **ajout du mode de calcul de la distance de recul pour les toitures monopente**.

Note de la commissaire-enquêtrice : il y a une **contradiction entre l'exposé des motifs** concernant la modification des dispositions applicables aux terrains de plus de 16 m de largeur et plus de 40m de profondeur (page 8, paragraphe 3) qui prévoit qu'il serait désormais possible **d'implanter les constructions sur les 2 limites séparatives** et la rédaction nouvelle de l'article UA 2.1.1.2 -alinéa 2 modifié qui prévoit toujours l'implantation sur une seule limite séparative (page 10).

La modification de cet alinéa 2 n'aurait aucun sens si la possibilité d'implantation sur les 2 limites séparatives n'était pas créée puisque l'objectif recherché et annoncé qui est de "*permettre une meilleure exploitation des terrains de largeur limitée et ainsi faciliter la densification notamment pour les logements individuels et groupés.*" ne serait pas atteint, alors qu'il s'agit effectivement d'optimiser l'utilisation de terrains dont la superficie dépasse 640m<sup>2</sup>.

**Je confirme donc mon accord sur les modifications proposées à l'article UA 2.1.1.2 et demande que l'alinéa 2 de cet article soit corrigé pour autoriser la construction sur les 2 limites séparatives pour les terrains de largeur supérieure à 16m.**

- **article UA2.1.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -fond de parcelle**

Actuellement, s'agissant des implantations par rapport au fond de parcelle, le Règlement distingue selon qu'il s'agit de façades aveugles, de façades avec vue ou de constructions annexes. La Commune propose de fixer des règles différentes selon qu'il s'agit de logements individuels, d'autres constructions ou d'équipements d'intérêt collectif et des services publics.

- implantation des logements individuels :

pour les façades aveugles en fond de parcelle : distance minimale égale **à la moitié** de la hauteur à l'égout du toit **ou à l'acrotère** et maintien de la distance minimale de 3m contre un éloignement d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m actuellement ;

pour les façades avec vues en fond de parcelle : distance minimale d'implantation **à la moitié de la hauteur** à l'égout du toit **ou à l'acrotère** avec un **minimum de 6m** contre actuellement : éloignement d'une distance **au moins égale** à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 6m ;

pour les toitures "**monopente**" : il est **créé un alinéa 9 qui stipule que "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 "** ;

pour les opérations d'ensemble : il est créé un alinéa 10 qui stipule que "**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. NB: cette règle ne concerne que les opérations d'ensemble et ne s'appliquera pas pour les divisions de parcelles "au coup par coup".**" (cf exposé des motifs, Note de présentation page 8) ;

pour les annexes : règle inchangée : implantation en retrait à au moins 1m du fonds de parcelle, mais cette disposition qui constitue actuellement l'alinéa 9 devient l'alinéa 11 ;

- implantation des autres constructions : l'implantation des autres constructions n'est pas réglementée dans le Règlement actuellement en vigueur :

pour les façades en fonds de parcelles : création d'un alinéa 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.*

pour les constructions annexes : création d'un alinéa 13 : *Les constructions annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.*

- implantation des équipements d'intérêt collectif et les services publics : pas de règle actuelle

pour les façades en fonds de parcelles : création d'un alinéa 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.*

Ma position sur les modifications de l'article UA2.1.1.2 relatif aux distances d'implantation des constructions par rapport **aux limites séparatives** en fond de parcelles : ces nouvelles dispositions concourront également à optimiser l'utilisation des espaces constructibles tout en sauvegardant l'intimité des habitants par l'imposition de distances minimales d'éloignement.

En ce qui concerne l'implantation des constructions en coeur d'ilôt, l'exposé des motifs indique (page 8, paragraphe 4) qu'un retrait minimum de 3m sera imposé afin de mettre la règle en cohérence avec celles de la zone UB.

**Je suis donc favorable à ces dispositions.**

#### → article UA 3.1.2- Voirie -dernier alinéa

La règle actuelle édicte que "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.", la règle proposée serait **modifiée et complétée** : un dispositif permettant de faire aisément demi-tour devra être créé si la voie dessert plus de **4 logements**, et, une alternative est possible "*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.*"

Ma position sur cette règle : La Notice précise que cet assouplissement de la règle permettra la diminution de la consommation d'espace sans nuire au respect des règles de sécurité et de salubrité publiques. **Je partage cette analyse qui permettra effectivement d'économiser l'espace et d'augmenter la densité des logements sur des parcelles actuellement difficile à aménager.**

- **en Zone UB** qui correspond aux **secteurs périphériques de développement urbain à vocation résidentielle** où sont autorisés les habitations, commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, et autres activités des secteur secondaire et tertiaire compatibles avec l'habitat) : **modification de l'article UB 2.1.1.-** Implantation des constructions

La notice de présentation précise que 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 identiques à ceux de la zone UB.

Comme pour la zone UA, les articles suivants sont modifiés, réécrits ou complétés pour diminuer les distances de retrait d'implantation en limites séparatives ou en fond de parcelles, le mode de calcul de cette distance est précisé pour les toitures mono-pente, la possibilité de s'implanter sur les 2 limites séparatives pour les terrains de plus de 16m de largeur et de plus de 40m de profondeur est créée et une alternative à la création de placette de retournement dans les îlots de plus de 4 logements est créée.

Comme en zone UA, ces évolutions concernent les articles :

- **UB 2.1.1.1- Implantation des constructions par rapport à la voie publique** : changement de libellé du titre de l'article 2.1.1.1, réécriture de la règle générale et ajout d'un complément aux règles alternatives ;
- **UB 2.1.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : maintien de 6 alinéas avec rédaction modifiée, complétée ou inchangée ;
- **UB 3.1.2- Voirie** : modification de la règle relative aux voies nouvelles en impasse applicable désormais quand il s'y trouve plus de **4 logements**, et ajout d'une possibilité de dispositif alternatif à la création d'un espace de retournement.

En zone UB s'y ajoute la modification de l'**article UB 2.4 - Stationnement-** dont le paragraphe UB 2.4.1-Dispositions générales- **est complété** afin de réduire les dimensions des places de stationnement longitudinal le long des voies.

Ma position sur les modifications des articles UB 2.1.1.1, UB 2.1.1.2, UB 3.1.2 : les modifications proposées s'appliqueraient à la zone UB qui correspond aux secteurs périphériques de développement urbain à vocation résidentielle, c'est à dire aux lotissements des zones déjà urbanisées, mais ces modifications s'appliqueraient aussi dans les lotissements futurs, classés 1AUcB, c'est à dire les zones 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, comme en zone UB.

La Commune indique que "*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.*", ce qui ne peut que concourir à l'économie d'espaces dans les zones à urbaniser et ce qui devrait permettre quelques divisions de parcelles en zone UB, déjà construites et parfois de superficies plus importantes que les terrains constructibles actuellement proposés aux accédants.

Par ailleurs, les assouplissements proposés veillent à conserver une distance raisonnable entre les parcelles pour les façades avec vues, afin de garantir la tranquillité et l'intimité des habitants.

A cet égard, je remarque que les OAP- Orientations d'Aménagement et de Programmation créés au PLU ont prévu des Préconisations générales concernant "l'orientation de l'habitation sur la parcelle" afin de favoriser une conception bioclimatique de l'implantation des constructions.

Je relève également que la distance d'implantation des garages est fixée à 6m en retrait des voies afin de permettre le stationnement extérieur des véhicules sur les parcelles privées, afin d'éviter le stationnement sur la voie publique et ne peut qu'améliorer l'environnement immédiat dans les lotissements.

Je signale qu'il y a -comme pour l'article UA 2.1.1.2, une **contradiction entre l'exposé des motifs** concernant la modification des dispositions applicables aux terrains de plus de 16 m de largeur et plus de 40m de profondeur (page 16, paragraphe 3) qui prévoit qu'il serait désormais possible **d'implanter les constructions sur les 2 limites séparatives** et la rédaction nouvelle de l'article UB 2.1.1.2 -alinéa 2 modifié qui prévoit toujours l'implantation sur une seule limite séparative (page 17). **Il conviendra donc de corriger cette erreur** qui, si la rédaction de cet alinéa était maintenue, retirerait tout son sens à la modification de cet alinéa dont ne subsisterait que l'augmentation de largeur des terrains auxquels la règle s'applique de 10 à 16m.

Ma conclusion sur les modifications du règlement de la zone UB : Toutes ces mesures devraient donc permettre d'atteindre les objectifs de densité fixés par le SCoT du Pays de Rennes, tels que la Commune les avaient déjà approuvés lors de la Révision générale de son PLU en 2017, dans lequel elle annonçait une prévision de 25 logements/ha.

J'ajoute qu'en 2017, lors de la Révision générale du PLU, la Commune avait déjà réduit ses surfaces urbanisables de 36 ha dans son PLU précédent à 20 ha.

**Je suis donc favorable à ces modifications des articles UB 2.1.1.1, UB 2.1.1.2, UB 3.1.2, sous réserve de la correction de l'alinéa 2 de l'article UB 2.1.1.2 à mettre en cohérence avec l'exposé des motifs.**

- en **Zone UEb** qui correspond aux zones d'activités qui accueillent les constructions et aménagements à vocation d'entrepôts, de bureaux, d'industries ainsi que de restauration, de commerces de gros et d'équipement publics : **modification de l'article UEb 2.1.1.1- Implantation par rapport à la voie publique** :

- **L'alinéa 1 de la règle générale** de l'article UEb 2.1.1.1, qui concerne les implantations le long des routes départementales, **est complété** afin de réduire la distance de **recul des implantations des constructions nouvelles de 10 mètres à 6 mètres** dans le cas de terrains de profondeur inférieure à 50 mètres.

Ma position sur la modification de l'article UEb 2.1.1.1- alinéa 1: la Commune précise que cet assouplissement permettrait "*de favoriser la production de terrains plus modestes pour les activités tout en permettant d'y accueillir les constructions nécessaires à ces activités.*". Je partage cette analyse, et je note que la recherche de terrains plus petits en zone d'activités correspond à l'évolution actuelle ; En effet, les communes éloignées des grands centres urbains ou éloignées des grands axes routiers où sont implantées de grandes zones d'activités destinées à des entreprises plus consommatrices d'espaces accueillent souvent des entreprises de taille plus modeste n'ayant pas besoin de grands locaux. Ce choix de pouvoir proposer des parcelles plus petites est aussi justifié par l'existence de STECAL uniquement dédiés au maintien d'activités déjà existantes à la date de révision du PLU.

**Je suis donc favorable à cette modification de l'article UEb 2.1.1.1- alinéa 1.**

➤ **Ajout d'une définition dans le lexique : définition du coeur d'îlot :**

**Définition nouvelle proposée au Lexique du Règlement littéral :**

**«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. ».*

Ma position sur l'ajout de la définition "coeur d'îlot" au Règlement littéral : la Commune indique dans son exposé des motifs sur ce point que de nombreux articles du règlement font référence à la notion de coeur d'îlot en prévoyant des règles spécifiques mais que cette notion n'est pas définie dans le PLU en vigueur et qu'il paraît opportun d'y apporter une définition dans le lexique afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation de cette notion.

Il apparaît en effet judicieux de clarifier la notion de coeur d'îlot dont l'absence de définition pourrait poser problème au moment de l'instruction de permis d'aménager dans les nouvelles zones à urbaniser comme dans les zones de densification déterminées au PLU, la Commune s'étant dotée de 7 OAP dont 1 qui concerne l'aménagement du bourg, 1 relative à un secteur d'équipements, les 5 autres concernant des secteurs d'habitat. **Je suis donc favorable à la création de la définition "coeur d'îlot".**

- en zone **AUCeB** qui correspond aux futures zones d'activité à court ou moyen terme où sont autorisées les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : modification du **paragraphe AUCeB 1.1.1 Destinations et sous-destinations** par ajout d'une catégories d'activités :

La règle actuelle autorise les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées soit les **commerces et activités de service** relevant de l'activité de restauration ou du commerce de gros, il est proposé d'ajouter les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**.

Ma position sur l'ajout de la catégorie " activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : je souscris à ce choix qui prend en compte la nécessité de certaines activités nécessitant des équipements particuliers et donc de disposer de locaux de dimension suffisante ainsi que de stationnements suffisants pour la clientèle avec des accès aisés parfois incompatible avec l'implantation en centre-bourg. **Je suis donc favorable à ce complément proposé à l'article AUCeB 1.1.1.**

- en zones **A, Ah, Ae, Aec, Ape, Aps, At et N** : Correction de 2 erreurs matérielles au paragraphe 2.3.5 clôture :

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle dans le paragraphe concernant les clôtures en zones A, Ah, Ae, Aec, Ape, Aps, At et N **en supprimant une phrase qui se répète, les alinéas 12 et 14** relatifs à la hauteur maximale de 2m autorisée pour les clôtures par rapport au terrain de l'unité foncière **sont identiques et font double emploi.**

Ma position sur la suppression de l'alinéa 14 qui fait double emploi avec l'alinéa 12 : **Je suis évidemment favorable à cette suppression.**

La seconde correction consiste à **supprimer 2 mots** qui rendent la phrase incorrecte dans le contenu de l'alinéa 13 : rédaction actuelle: *«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.»*. **Les 2 mots en trop** qui rendent la phrase incorrecte seraient **supprimés**.

Ma position sur la suppression des 2 mots qui font double emploi à l'alinéa 13 de l'article A 2.3.5 des zones A, Ah, Ae, Aec, Ape, Aps, At et N : Je suis évidemment favorable à cette suppression.

## **2. L'Avis de la MRaE et les Avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de Modification n°2 du PLU de La Bouexière**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale -MRaE- a décidé que le projet de Modification n°2 du PLU de La Bouexière **n'est pas soumis à évaluation environnementale** (décision n°2020-DKB7 du 24 janvier 2020).

Parmi les Personnes Publiques qui ont reçu notification du dossier, ont répondu : Syndicat Mixte du Pays de RENNES, **avis favorable**, Région BRETAGNE, Direction de l'Aménagement et de l'Egalité - Pôle Planifications Territoriales, **accusé-réception, pas d'avis formulé**, Département d'Ille et Vilaine, **accusé-réception**, conditions de **l'avis tacite favorable**, Liffré-Cormier Communauté, **avis favorable**, Commune de LIFFRE, **avis favorable**.

Cependant, **la Communauté de Communes "Liffré-Cormier Communauté"** à laquelle appartient la commune de La Bouexière **a déposé une observation** par correspondance du **29 juin 2020** rappelant que le PLH du territoire de Liffré-Cormier Communauté ayant été validé récemment, et renforçant les objectifs d'accueil de population sur son territoire, la Communauté de communes **suggère que "le PLU de La Bouexière puisse permettre une densification plus importante en particulier dans les futurs quartiers de la zone Ub."** Pour ce faire, la Communauté de Communes propose que **le règlement littéral de la zone Ub admette une hauteur de construction de 12m à l'acrotère ou l'égout de toit et 15m au faîtage**. La Communauté de Communes précise que *"cette augmentation de la hauteur permettra de mieux répondre aux objectifs du SCoT en particulier les 20% de logements locatifs sociaux."*

Réponse de la Commune à cette observation :*«La commune constate le bien-fondé de cette observation et la commune prend acte de la demande de Liffré Cormier Communauté à laquelle elle appartient et modifiera donc le règlement du PLU en conséquence.»*

Il convient d'examiner cette observation dans ce paragraphe avant de formuler mon avis sur le projet de Modification n°2.

Ma position sur la proposition de la communauté de communes Liffré-Cormier Communauté :

La demande de la Communauté de Communes s'appuie sur la nécessité de répondre aux objectifs du SCoT, notamment celui de produire 20 % de logements sociaux dans les programmes de logements, ainsi que sur les objectifs fixés par le PLH du territoire de Liffré Cormier Communauté pour la période 2020-2026, adopté en Conseil communautaire le 9 mars 2020, c'est à dire après l'établissement et l'arrêt du projet de Modification n°2 du PLU de La Bouexière intervenu par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2020.

La Mairie de La Bouexière m'a remis, à ma demande, divers documents me permettant de prendre connaissance du Programme Local de l'Habitat -PLH- de Liffré-Cormier Communauté : délibération du Conseil Communautaire de Liffré-Cormier Communauté du 9 mars 2020 adoptant le PLH, Programme d'Actions et Orientations stratégiques du PLH de Liffré-Cormier Communauté.

Le PLH de Liffré-Cormier Communauté est construit autour de 5 grandes orientations déclinées en 20 actions. Les orientations n°1 et n°3 imposent aux communes du territoire communautaire *d'adapter la production de logements dans une logique de maîtrise foncière et d'organiser la mixité sociale*. L'orientation n°3 se décline en 3 actions : *favoriser le développement d'une offre locative sociale nouvelle, veiller et organiser l'attribution des logements sociaux et enfin, faciliter l'accession sociale à la propriété*.

Ainsi, l'objectif fixé à la commune de La Bouexière est de 82 logements/an en moyenne répartis par secteur/mixité sociale et par typologie de logements : individuels et collectifs/ intermédiaires et groupés. Il est demandé au territoire de la communauté de communes de produire 20% de logements locatifs sociaux, dont 90% dans le parc public, et 4% de logements en accession sociale à la propriété dont 3% pour toutes les communes sauf pour Liffré dont le pourcentage est de 5%.

La délibération d'adoption du PLH rappelle que les documents d'urbanisme ont une obligation de compatibilité avec le PLH et que **ces documents communaux doivent donc favoriser la réalisation des objectifs inscrits au PLH**.

Enfin, la délibération d'adoption du PLH précise que : *"Lorsqu'un PLH est approuvé postérieurement à un document d'urbanisme, les dispositions incompatibles avec ce dernier doivent être modifiées dans un délai de 3 ans. Ce délai peut être ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune nécessitant une modification du document d'urbanisme."*

La Mairie m'a confirmé que la Commune de La Bouexière a bien pour projet de lancer prochainement l'urbanisation du secteur de Grande Fontaine-La Tannerie où est prévue la réalisation de 300 logements et une partie réservée aux activités artisanales. Ce projet nécessitera une nouvelle enquête publique portant sur une Déclaration de projet avec Mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

La demande de Liffré-Cormier Communauté implique la modification de **l'alinéa 1 de l'article 2.1.3 - Règles de hauteur**- qui autorise une hauteur maximale des constructions de 10,50m à l'égoût/acrotère et 13,50m au faîtage pour porter cette **hauteur maximale à 12m** (à l'égoût).

Cela entraîne de fait la modification des règles applicables à la zone 1AUcB, puisque ces zones correspondent à de "futurs zones pavillonnaire à court/moyen terme" et que l'exposé des motifs relatif à la modification d'autres dispositions du Règlement littéral en zone UB précise que **"le règlement de la zone UB s'applique aussi à la zone 1AUcB"**.

Il est évident qu'en portant la hauteur maximale des constructions à 12m à l'égoût contre 10,50m actuellement on peut réaliser un étage supplémentaire en lieu de combles ce qui accroît de fait le nombre de logements réalisés ou peut permettre la réalisation de plus grands logements ou de petits collectifs de plusieurs niveaux.

Ma conclusion sur cette demande d'augmenter la hauteur maximale des constructions en zone UB jusqu'à 12m à l'égoût au lieu de 10,50m actuellement : je considère que cette demande qui n'augmente la hauteur autorisée que de 1,50m permettra de concourir aux objectifs d'économie d'espaces que s'est fixés la Commune dans son PLU, notamment dans le PADD en permettant de construire des logements plus grands où accueillir des familles ou davantage de logements dans de petits collectifs ce qui permettra à la Commune de réaliser les objectifs de réalisation de logements et d'accueil de population que lui a fixé le PLH de Liffré-Cormier Communauté en conformité avec les objectifs du SCoT du Pays de Rennes qui s'imposent à ces 2 collectivités.

**Je suis donc favorable à cette demande de la Communauté de communes Liffré-Cormier Communauté qui a compétence en la matière.**

#### **4.Mes conclusions sur le projet de Modification n°2 du PLU de La Bouexière**

L'exposé liminaire de la Notice de Présentation indique que l'objectif poursuivi par le projet de 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. »*.

L'exposé des motifs qui justifient la modification de plusieurs articles en zone UA et UB répète qu'en permettant une plus grande souplesse dans l'implantation des constructions l'évolution des règles permettra de construire de façon plus dense dans ces zones.

L'augmentation de la hauteur maximale de construction en zone UB demandée par la Communauté de Communes va dans le même sens et augmente le potentiel de construction

L'urgence de la nécessité d'économiser les terres agricoles est maintenant avérée face aux besoins, notamment alimentaires, de la population et force est de constater que les collectivités s'efforcent de prendre en compte cette obligation mais qu'elles sont, dans le même temps, confrontées à la demande en logements liée à l'augmentation régulière de leur population et au changement des habitudes de vie (décohabitation, évolutions des besoins au long des parcours de vie, désirs d'habiter près des villes-centre mais avec la qualité de vie des villes moyennes tout en étant assuré de bénéficier des services et de réduire les coûts de transports,...), aussi tout ce qui concourt à cet objectif est à prendre en compte.

Cet objectif d'optimisation des espaces urbanisables est en adéquation avec les objectifs du PADD du PLU de la commune ainsi qu'avec les impératifs d'économie d'espaces -notamment agricoles- à consacrer à l'urbanisation, que les dispositions du Code de l'Urbanisme ont affirmés.

Les autres dispositions du Règlement dont l'évolution est envisagée sont de moindre ampleur et visent à :

- prendre en compte la nécessité de préciser la notion de "coeur d'ilôt" qui fait l'objet de règles spécifiques dans le règlement de certaines zones mais dont l'absence de définition précise pouvait être source d'ambiguïté dans l'instruction des autorisations de construire ou d'aménager ;
- prendre en compte l'évolution des demandes en matière de nature d'activités autorisées dans les zones d'activités (activités avec accueil de clientèle) ;
- corriger une redite dans les règles applicables aux clôtures dans plusieurs zones du territoire ;
- corriger une faute de syntaxe dans le libellé d'un article.

**J'ai donné un avis favorable à ces dernières dispositions dans l'analyse détaillée que j'en ai faite précédemment.**

### III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

Comme en atteste la lecture du procès-verbal de clôture de l'enquête que j'ai établi le 29 juillet 2020 sur le registre d'enquête ainsi que la lecture des pages 2 à 11 du registre d'enquête ainsi que le procès-verbal de clôture de l'enquête en page 21 du registre, **11 observations ont été formulées** par le public pendant la durée de l'enquête publique, dont **7 inscrites sur le registre** accompagnées de pièces annexées pour 3 d'entre elles et **4 observations par lettres**.

**Seules 2 observations concernent le projet** soumis à enquête publique.

Comme souvent au cours des enquêtes publiques qui sont le temps de l'expression du public, le public profite de l'enquête publique pour exprimer ses demandes en matière d'urbanisme, voire faire part d'autres problèmes.

Ainsi, pour la présente enquête, les **9 autres observations** concernent majoritairement /

- des demandes de **changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** (R1-Brossault, R3,R6, L2, demande commune Hurault et Bedault),
- des **demandes de constructibilité de terrains agricoles** (R5-Corniaud-Alain, L3-Tondeux),
- une **contestation d'une disposition du PLU en vigueur** (R4-Mme Tondeux : opposition à la création de l'emplacement réservé n°ER35, pour le terrain d'accueil des gens du voyage).
- Enfin, 2 observations constituées d'une pétition de 22 signataires concernant **la contestation du déboisement de 2 parcelles classées agricoles** au lieu-dit "La Butte aux sangliers".

- Observations concernant le projet de modification n°2 du PLU soumis à enquête publique :

**Observation R7, Monsieur Damien CARLIER** : demande de précisions sur le contenu du projet de modification n°2 du PLU.

Réponse de la Commune :«*Cette observation n'appelle pas de réponse de la Commune.*».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : monsieur Carlier ayant obtenu les réponses qu'il souhaitait au cours de ma permanence, **cette observation n'appelle pas d'avis de ma part**.

- **Lettre L1- Liffré-Cormier Communauté** : Monsieur le Président de la Communauté de communes Liffré-Cormier Communauté rappelle que sa collectivité a donné un avis favorable au projet de Modification n°2 du PLU de La Bouexière le 3 février 2020 par une décision du Bureau Communautaire. Le PLH du territoire de Liffré-Cormier Communauté ayant été validé récemment, et renforçant les objectifs d'accueil de population sur son territoire, la Communauté de communes **suggère que "le PLU de La Bouexière puisse permettre une densification plus importante en particulier dans les futurs quartiers de la zone Ub."** Pour ce faire, la Communauté de Communes propose que **le règlement littéral de la zone Ub admette une hauteur de construction de 12m à l'acrotère ou l'égout de toit et 15m au faîtage**. La Communauté de Communes précise que *"cette augmentation de la hauteur permettra de mieux répondre aux objectifs du SCoT en particulier les 20% de logements locatifs sociaux."*

Réponse de la Commune :«*La commune constate le bien-fondé de cette observation et la commune prend acte de la demande de Liffré Cormier Communauté à laquelle elle appartient et modifiera donc le règlement du PLU en conséquence.*».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : cette observation qui demande la modification d'une disposition de l'article 2.1.3 -Règles de hauteur- de la zone UB qui n'est pas intégrée au projet présenté à l'enquête publique est examinée dans les présentes conclusions dans le Chapitre II-ANALYSE DU PROJET au paragraphe 2. l'Avis de la MRAe et les Avis des Personnes Publiques Associées, supra page 12.

- Observations hors du champ de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU

➤ **Les demandes de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** : R1, R3, R6, L2 :

Réponse de la Commune : «Ces observations ne concernent pas la procédure en cours, en effet, les changements de destination ne peuvent être autorisés que dans le cadre de la Révision du PLU. La commune prend note de ces demandes dans le cadre d'une future révision du PLU.»

Réponse de la commissaire-enquêtrice à ces observations : Ainsi que je l'ai précisé à ces personnes lors de nos entretiens en permanence, **les changements de destination de bâtiments anciennement agricoles sont hors du champ de la présente enquête qui concerne exclusivement la Modification n°2 du PLU avec les dispositions qu'elle contient, et ne peuvent être examinés que dans le cadre de la Révision générale du PLU** au cours de laquelle sont déterminés les critères encadrant ces changements de destination, les bâtiments éligibles étant inscrits sur la "Liste du patrimoine pouvant changer de destination" qui constitue une pièce annexe du PLU (consultable sur le site internet de la Commune). **Les demandes de changements de destination ne peuvent être examinés dans le cadre de cette enquête publique.**

➤ **Les demandes de constructibilité de terrains classés agricoles** : R5 et L3

Réponse de la Commune : «Ces observations ne concernent pas la procédure en cours, en effet la constructibilité d'un terrain relève d'une procédure de Révision du PLU.»

Réponse de la commissaire-enquêtrice à ces observations : Je confirme que les demandes de constructibilité sont hors du champ de la présente enquête qui concerne exclusivement la Modification n°2 du PLU **et ne peuvent être examinées que dans le cadre de la Révision générale du PLU qui détermine les affectations des différentes zones du territoire communal.**

➤ **Observation contestant une disposition du PLU en vigueur** : R4, le déposant conteste l'existence de l'emplacement réservé ER 35 destiné à la création d'un terrain d'accueil des gens du voyage.

Réponse de la Commune : «Cette observation ne concerne pas l'enquête sur la modification n°2 du PLU, cette observation est hors sujet.

*Ce classement en emplacement réservé n°35 a fait l'objet d'une enquête publique lors de la Révision générale du PLU.»*

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : **Cette observation est effectivement sans rapport avec le projet de Modification n°2 du PLU** qui fait l'objet de la présente enquête.

Sur ce point, je note que 3 observations émanant d'habitants du hameau du Désert où est localisé l'emplacement réservé ER35 avaient déjà été déposées pendant l'enquête publique relative à la Révision générale du PLU en septembre-octobre 2017.

La Commune avait apporté les réponses aux interrogations du public et de la commissaire-enquêtrice dans le Mémoire en réponse aux observations du public, et la commissaire-enquêtrice avait donné un **avis favorable à la création et à la localisation de l'emplacement réservé ER35** destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Dans ses conclusions la commissaire-

enquêteur relevait que la création d'une aire d'accueil des gens du voyage est une obligation pour toute commune de 5000 habitants et plus, et que ce chiffre de population serait atteint au cours de la durée de vie du PLU prévu pour 15 ans puisque le chiffre de population envisagé au PLU à l'horizon 2030 est de 5600 habitants.

Je rappelle que le PLU en vigueur sur le territoire communal de La Bouexière a été approuvé le 12 décembre 2017 et que la population de la commune a atteint 4447 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Je précise par ailleurs que le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice relatifs à la Révision générale du PLU en 2017 ainsi que le procès-verbal de synthèse des observations du public et les réponses de la Commune à ces observations sont toujours consultables sur le site internet de la commune avec les pièces du PLU en vigueur.

➤ **Observations contestant le déboisement de 2 parcelles classées agricoles au lieu-dit "La Butte aux sangliers" : R2 et L1, pétition adressée au maire de La Bouexière, émanant des mêmes 22 signataires à l'initiative du même déposant ;**

Réponse de la Commune : « Ces observations ne concernent pas la procédure en cours, en effet il s'agit de déboisement sur des parcelles qui ne sont pas classées en EBC. ».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : **Cette observation est effectivement sans rapport avec le projet de Modification n°2 du PLU.**

Au cours de mon entretien en permanence avec le déposant j'ai pu lui apporter les éclaircissements nécessaires : numéros des parcelles concernées, zonage applicable à ces parcelles (agricole), absence de trame symbolisant l'existence d'un espace boisé classé en EBC au Règlement graphique du PLU.

J'ai rappelé au déposant que les habitants du hameau auraient pu s'exprimer concernant ces parcelles pendant la phase de concertation avec le public préalable à l'arrêt du projet de PLU Révisé, notamment lors des réunions publiques, consulter le projet de PLU lors de l'enquête de 2017 et ainsi vérifier que les parcelles boisées étaient bien identifiées et classées comme telles au projet de PLU et déposer leurs observations ou contre-propositions sur ce point.

J'ai également orienté le déposant vers le Service Urbanisme de la mairie afin qu'il puisse obtenir le relevé de propriété relatif à ces parcelles pour en identifier le propriétaire pour de futures échanges avec lui.

Le déposant m'a précisé que les signataires de la pétition avaient déjà rencontré le maire à plusieurs reprises et qu'une nouvelle rencontre était prévue à brève échéance.

**Il ne m'appartient donc pas de me positionner sur cette contestation.** Je ne peux qu'inviter les habitants de ce hameau à poursuivre leurs échanges avec la Mairie et avec les propriétaires des terrains concernés pour aboutir à une situation apaisée.

#### **IV / AVIS MOTIVE**

**J'ai indiqué dans mes conclusions** que le public a été largement informé de l'ouverture de l'enquête publique le projet de Modification N°2 du PLU de La Bouexière, de son objet, de sa durée et des conditions de son déroulement et que le dossier mis à disposition en mairie pendant toute la durée de l'enquête permettait au public d'être correctement informé sur le contenu du projet et d'être à même de formuler son avis, ses observations sur ledit projet et j'ai considéré que l'enquête publique s'était bien déroulée.

J'ai donné mon avis personnel sur les différents points du projet présenté dans les présentes conclusions et j'ai répondu à toutes les observations formulées par le public et pris connaissance des Avis des Personnes Publiques.

**Je considère** que la Commune de La Bouexière en organisant l'adaptation de son PLU afin d'assumer ses objectifs de réduction de consommation d'espaces à urbaniser, **présente une**

**modification en pleine cohérence avec les objectifs définis dans le PADD de son PLU actuellement en vigueur** tels qui sont rappelés en introduction de la Notice de présentation du projet de Modification n°2 du PLU : *garder l'équilibre entre le développement urbain et le cadre de vie et contribuer au dynamisme du Pays de Liffré et organiser le développement urbain.*

Ce projet de Modification n°2 est également **en adéquation avec les objectifs fixés à la commune de La Bouexière par le PLH et le SCoT du Pays de Rennes**, objectifs qui s'imposent aux communes membres qui les ont acceptés.

Par ailleurs, il est vraisemblable que l'adaptation de règles différenciées applicables à l'implantation des constructions permettra également de répondre aux attentes des candidats à la construction de logements en matière de composition des espaces habitables comme d'aspect extérieur ce qui ne peut que faciliter les projets des futurs habitants.

La clarification de certaines définitions et règles vise, quant à elle, à faciliter l'instruction des autorisations de construire et la compréhension de ces règles par les demandeurs.

**En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de Modification n°2 du PLU de La Bouexière** tel que ce projet est présenté à enquête publique,

**Cet avis favorable est toutefois assorti de 2 réserves :**

- ✓ **Réserve 1 : la rédaction des articles UA.2.1.1.2 et UB.2.1.1.2** relatifs aux dispositions applicables aux terrains de plus de 16 m de largeur et plus de 40m de profondeur **devra être modifiée pour être conforme à l'exposé des motifs** sur ce point qui prévoit qu'il serait désormais possible **d'implanter les constructions sur les 2 limites séparatives** alors que la rédaction nouvelle de ces articles proposée dans la Notice de présentation maintient la possibilité d'implantation sur une seule des limites séparatives ce qui vide la nouvelle règle de tout son sens ;
- ✓ **Réserve 2** : ainsi que cela a été demandé et justifié par la Communauté de communes Liffré-Cormier Communauté à laquelle appartient La Bouexière dans son observation complémentaire à son avis et ainsi que cela a été accepté par la Commune dans le Mémoire en réponse **l'alinéa 1 de l'article 2.1.3 -Règles de hauteur- de la zone UB** relatif à la hauteur maximale des constructions autorisé **devra être modifié pour porter cette hauteur maximale à 12m (à l'égoût)** contre 10,50m à l'égoût/acrotère et 13,50m au faîtage actuellement.

Les présentes conclusions comportent **18** pages dactylographiées.

Fait à Guipel, le **27 août 2020**  
La commissaire-enquêtrice,

Christianne PRIOUL