



PLAN LOCAL d'URBANISME

**MAÎTRISE D'OUVRAGE : Communauté de Communes du Pays de
Meslay-Grez et Mairie de Bouère**

OBJET : Modification du Plan Local d'Urbanisme

Octobre 2018

0 | PREAMBULE

La commune de Bouère dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23.09.2004.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Aussi, le PLU a fait l'objet de deux modifications et plusieurs révisions, dont les dernières ont été approuvées le 29 avril 2010.

Ainsi, une procédure de modification du PLU (modification n° 3) a été lancée.

La présente modification porte sur les éléments suivants :

- Modification de la vocation d'une zone UI en zone Ub, basculant ainsi le secteur urbanisé d'une vocation de loisirs, équipements vers une vocation résidentielle.
- Modification d'une zone Ua en zone Ub, ne modifiant pas la vocation du secteur, mais les dispositions règlementaires d'implantation du bâti.
- Modification de la vocation d'une zone UI en zone Ua, basculant ainsi le secteur urbanisé d'une vocation de loisirs, équipements vers une vocation résidentielle

Il est à noter qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours d'élaboration par la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez.

1 | CHOIX DE LA PROCEDURE

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

Article L.153-36 et L153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. [...]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

***Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »

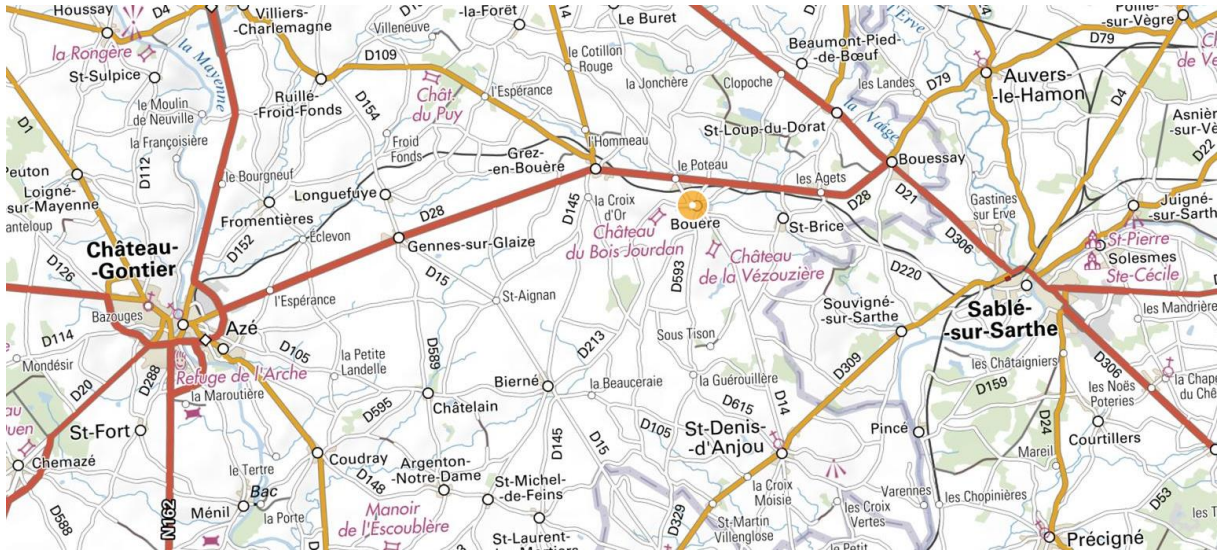
La modification envisagée :

- 1. Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;**
- 2. Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- 3. Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;**
- 4. Ne concerne pas d'ouverture à l'urbanisation.**

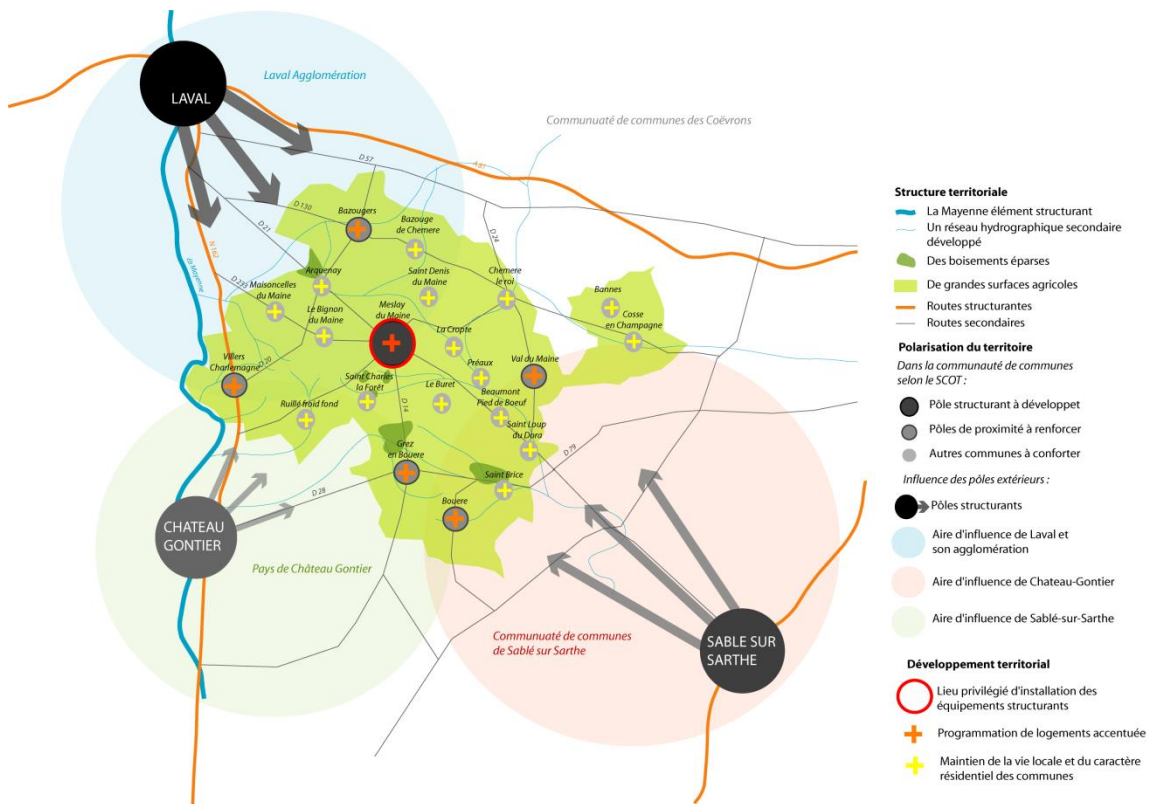
2 | OBJET N°1 : MODIFICATION DE LA VOCATION D'UN SECTEUR A OUVRIR A L'URBANISATION

2.1 CONTEXTE

La commune de Bouère s'étend sur une surface de 42.54 km², et compte une population de 1 089 habitants en 2015. Actuellement, la commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme datant de 2004.



Après un premier SCoT approuvé en mars 2016, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, dont Bouère est membre.



Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Bouère comprend actuellement plusieurs secteurs à ouvrir à l'urbanisation à vocation habitat en 1AUh et 2AUh (présentés dans la partie justification).

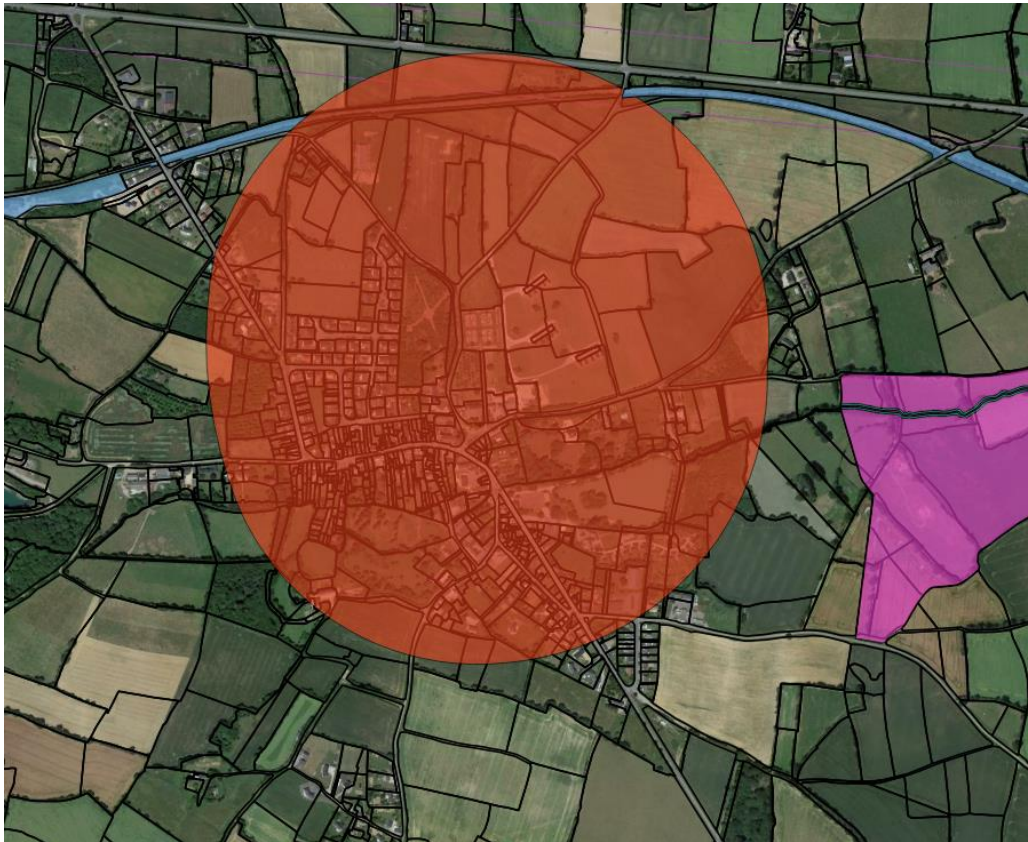
La commune a commencé à urbaniser une des deux zones 1AUh (située au nord du bourg) en réalisant une première opération. Aujourd'hui, la dureté foncière à l'œuvre sur ces secteurs ne permet d'envisager pour le moment la poursuite du développement. Elle possède également une zone UI au sud-est du bourg destinée à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les services publics, éducatifs et associatifs. Elle est légèrement surdimensionnée, et comprend plusieurs parcelles, qui ne sont pas nécessaires au développement des activités de loisirs ou aux équipements à proximité immédiate.

Le plan de zonage doit donc être modifié pour changer la vocation d'une partie du secteur UI en Ub.

Il est à noter qu'une partie du secteur de projet envisagé pour l'édification du lotissement est actuellement classé en Ua (zone à caractère dense destiné à l'habitat) et que pour une question d'uniformisation de zonage, l'ensemble du périmètre envisagé pour le projet sera classé en Ub. A contrario, une partie du zonage UI non compris dans le futur projet de lotissement sera classé en Ua pour obtenir une homogénéité entre les secteurs d'habitats anciens (Ua) et le futur projet (Ub).



Le secteur de projet envisagé est concerné par une servitude **de type AC1**, qui correspond à une servitude de protection des monuments historiques. Elle est positionnée sur le cimetière de la commune situé au nord du bourg.



Localisation de la servitude AC1 (en orange sur la carte)

2.2 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La modification consistera en un changement de vocation du secteur urbain actuellement à vocation loisir, équipement vers de l'habitat. Ce choix est motivé principalement par la situation et la localisation du site, largement inséré dans le tissu urbain existant.

➤ **Une modification en accord avec le PADD du PLU en vigueur**

Ce choix n'entre pas en contradiction avec les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) qui prévoit un renforcement du bourg.

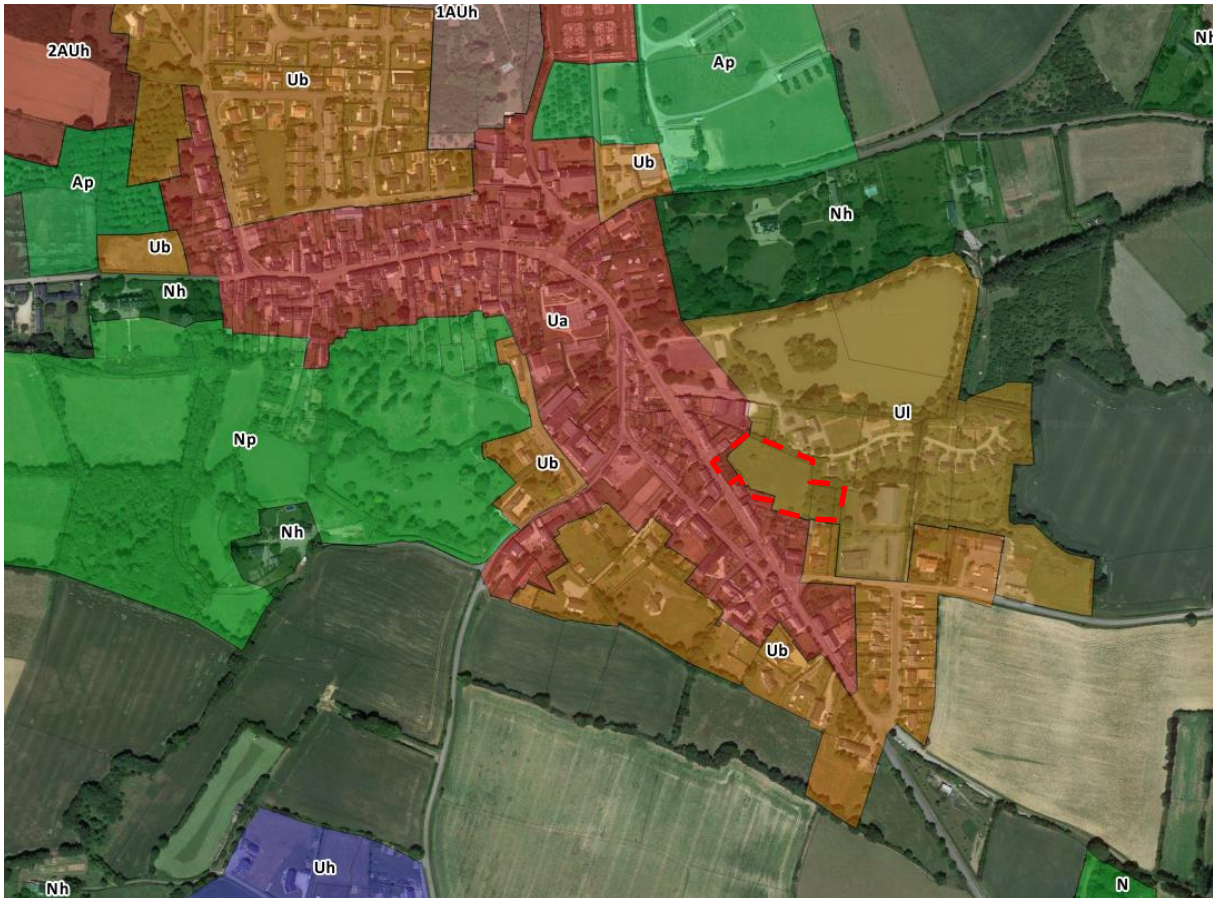
➤ **Un secteur inscrit dans l'enveloppe urbaine**

La modification permettra à la commune de valoriser un potentiel foncier au sein du tissu urbain.

Comme le montre la photographie aérienne présentant le contexte du site, celui-ci se situe entre une zone Ua qui correspond au bourg historique, dense et destiné à l'habitat et une zone Ul dédiée à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs. Ces éléments sont confirmés par l'extrait de zonage ci-dessous.

Ce secteur Ul comprend actuellement un village vacance ainsi qu'un étang au nord. Au sud, sont présentes deux salles communales. Sur la partie ouest il reste trois parcelles

non bâties bordant la zone Ua. Celles-ci sont directement liées aux constructions bordant la rue des Sencies et localisées en zone Ua.



Le futur secteur résidentiel faisant l'objet de la modification s'insèrera donc à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cette opération qui sera en renouvellement urbain n'aura aucun impact sur l'activité agricole. L'urbanisation consistera en la réalisation de 7 lots à bâtir entre 400 et 800m², destinés à accueillir des constructions de type habitat pavillonnaire.

➤ **Des secteurs 1AUh soumis à une dureté foncière importante**

La commune dispose de deux secteurs 1AUh, avec une première opération réalisée. Depuis, la commune n'a pas réussi à acquérir de nouveaux terrains pour mener de nouveaux projets. La dureté foncière sur ces espaces bloquant toutes nouvelles possibilités. De ce fait, la commune souhaite saisir l'opportunité de réaliser une opération sur les terrains actuellement classés en UI et Ua.

➤ **Des zones 2AU qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation**

La commune comporte des zones 2AU mais celles-ci doivent faire l'objet d'une procédure de révision pour être ouvertes à l'urbanisation le PLU ayant été approuvé il y a plus de 9 ans (article L. 153-31 du code de l'urbanisme), or le PLUi est en cours d'élaboration et traitera de la question.

➤ **Un secteur qui participe au projet de territoire intercommunal – SCoT et PLUi en cours d'élaboration**

La commune de Bouère va s'inscrire dans une nouvelle dynamique, que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et le PLUi cherche à lui insuffler en la répertoriant comme pôle de proximité et en cherchant à accentuer sa programmation de logements.

Il s'agit de disposer de nouveaux lots libres pour mener à bien un projet de lotissement. Le PLUi entérinera l'inscription de cette zone en Ub. La municipalité ne dispose quasiment plus de lots libres, et a des difficultés à acquérir du foncier classé en 1AUh.

Par ailleurs, le secteur, au regard de sa situation en renouvellement urbain, répond parfaitement aux orientations générales portées par le PLUi et le SCoT sur le sujet, dont notamment :

- Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Renforcer le rôle et le poids des pôles de proximité (Bazougers, Villiers Charlemagne, Grez en Bouère, Bouère, Val du Maine).
- Engager le territoire dans une démarche vertueuse en termes de réduction de la consommation d'espace.

2.3 MODIFICATION DU ZONAGE SUR LE SECTEUR UI DU BOURG

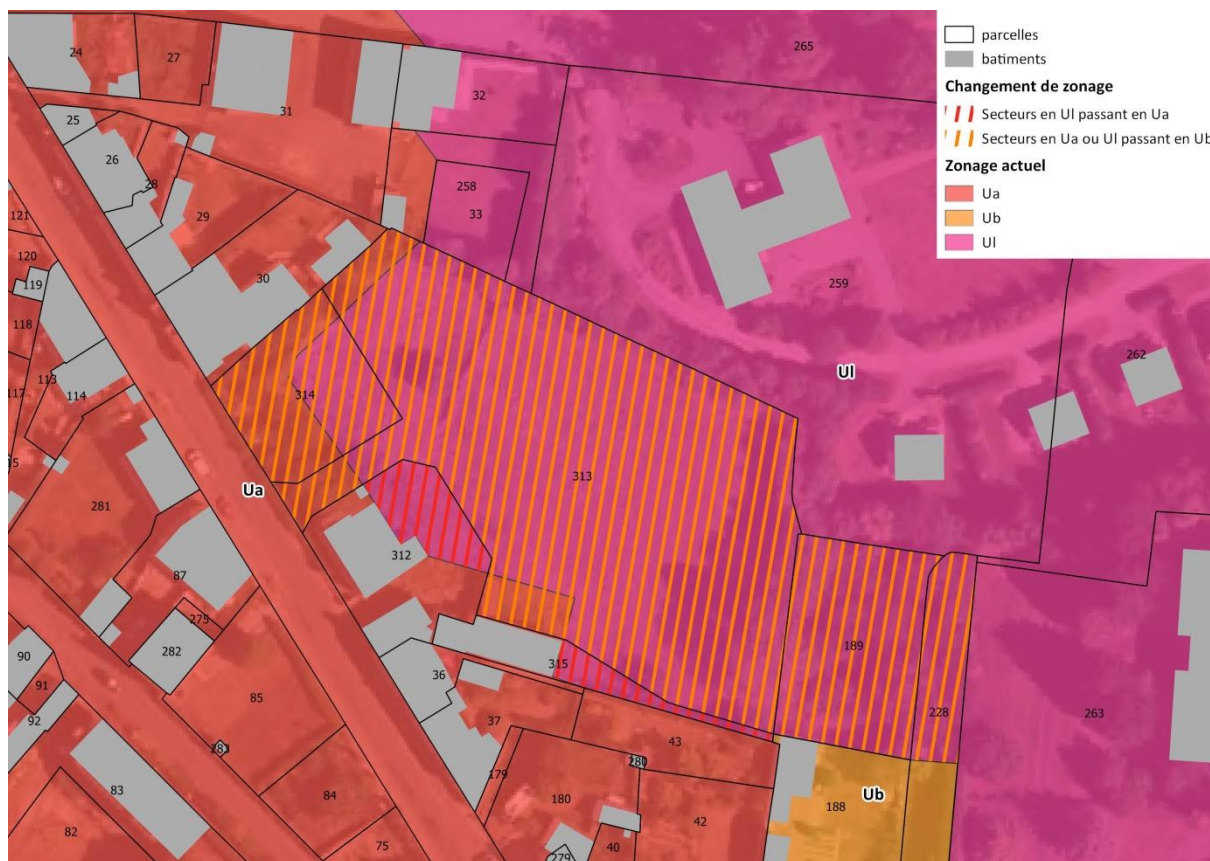
La modification du zonage concerne le secteur UI et Ua. L'objet de cette modification étant de replacer les parcelles 313, 189, et une partie des parcelles 228 et 314 situées dans le secteur UI (vocation loisir) en Ub (vocation habitat) autorisant ainsi les constructions à destination d'habitation.

La modification prévoit également le passage de l'autre partie de la parcelle 314 et une partie de la parcelle C35 de la zone Ua, vers la zone Ub.

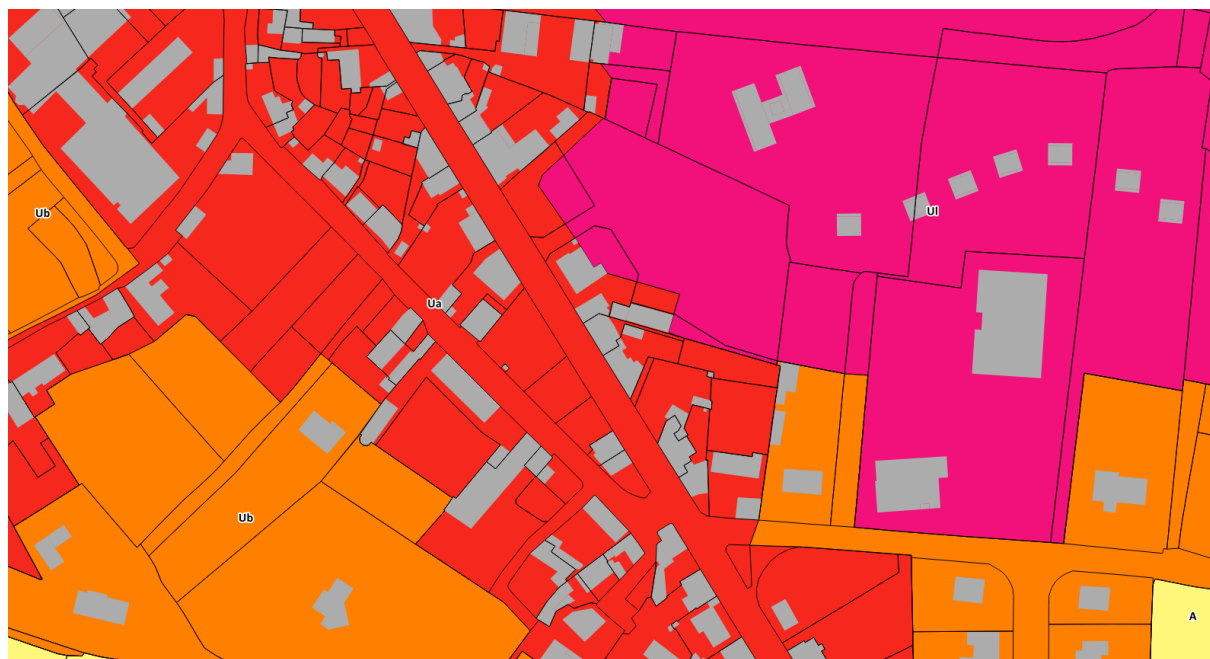
Enfin dans un souci d'homogénéisation entre les secteurs Ua et Ub, le reste des parcelles 312 et 315 actuellement en UI sera remplacé en Ua.

Ainsi, ce sont environ 0,6 hectare qui seront classés en zone Ub et qui appartenaient auparavant à la zone UI et à la zone Ua. Le passage de la zone UI vers la zone Ua représente lui une surface d'un peu plus de 300m².





Extrait du zonage du bourg de Bouère avant la modification



Extrait du zonage du bourg de Bouère après la modification

