Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

**DELIBERATION N°117-2025**

**Commune de La Bouëxière** **CONSEIL MUNICIPAL du 1er décembre 2025**

**République Française**

***NOMBRE DE MEMBRES***

- Afférent au Conseil Municipal : 27
- En exercice : 27
- Présents : 23
- Ayant pris part à la délibération : 25

Date de convocation :

Mardi 25 novembre 2025

Date d'affichage du compte rendu :

Question n°117 : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUI-H) : débat du projet d'aménagement et de développement durable

L'an deux mille vingt-cinq, le 1er décembre, à 20h30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Stéphane PIQUET, Maire.

| | | Présent/e | Absent/e | Procuration |
|---|---|---|---|---|
| **M.** | **Stéphane PIQUET** | X | | |
| **Mme** | **Aline GUILBERT** | | Abs | Stéphane PIQUET |
| **M.** | **Gilbert LE ROUSSEAU** | X | | |
| **Mme** | **Isabelle MARCHAND-DEDELOT** | X | | |
| **M.** | **Stéphane RASPANTI** | | Abs | |
| **Mme** | **Margaret GUEGAN KELLY** | X | | |
| **M.** | **Thierry FONTAINE** | X | | |
| **Mme** | **Sterenn LECLERE** | X | | |
| **M.** | **Alain JOSEPH** | X | | |
| **M.** | **Jean-Pierre LOTTON** | X | | |
| **Mme** | **Rachel SALMON** | X | | |
| **M.** | **Mickael COIRE** | X | | |
| **Mme** | **Nadine LEC'HVIEN** | X | | |
| **M.** | **Olivier LEDOUBLE** | X | | |
| **Mme** | **Régine DARSOULANT** | X | | |
| **Mme** | **Anne DALL'AGNOL** | X | | |
| **M.** | **Philippe ROCHER** | X | | |
| **Mme** | **Sylvie PRETOT-TILLMANN** | X | | |
| **M.** | **Olivier LE BIHAN** | X | | |
| **Mme** | **Isabelle CERNEAUX** | X | | |
| **Mme** | **Emma LECANU** | X | | |
| **Mme** | **Lucia JOUANGUY** | X | | |
| **M.** | **Guillaume ALLAIN** | | Abs | |
| **Mme** | **Hadja DESILES** | X | | |
| **Mme** | **Maryline GEAUD** | | Abs | Sylvain HARDY |
| **M.** | **Thomas JOUANGUY** | X | | |
| **M.** | **Sylvain HARDY** | X | | |

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

| | |
|---|---|
| | **Secrétaire de séance** : **Monsieur Olivier LEDOUBLE** |

## 117-2025 ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H) : DEBAT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

***Rapporteurs : Monsieur Le Maire et monsieur Gilbert Le Rousseau***

Monsieur Le Maire et monsieur Le Rousseau précisent aux membres du conseil municipal que :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 131-4, L. 151-1, L. 151-5, L. 153-12 relatifs à l'élaboration du PLUi et au débat sur le PADD ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, modifié le 22 octobre 2019, le 4 octobre 2022 et le 16 septembre 2025 et entré en révision le 15 novembre 2022 et arrêté le 14 octobre 2025 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 10 mars 2020 portant adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 3 octobre 2023 portant statuts de Liffré-Cormier Communauté et opérant la prise de compétence plan local d'urbanisme et document en tenant lieu ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 17 octobre 2023 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et définissant les modalités de collaboration entre Liffré-Cormier Communauté et ses communes membres ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) annexé à la présente délibération ;

Considérant que le PADD fixe les orientations générales d'aménagement et de développement durables du territoire, visant à concilier développement économique, aménagement équilibré, protection de l'environnement et qualité de vie des habitants ;

Considérant que conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit se tenir au sein du conseil communautaire et dans chaque conseil municipal.

# Les enjeux :

Par délibération n° 2023-191 du 17 octobre 2023, Liffré-Cormier Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Ce document vise à concrétiser les ambitions et objectifs du Projet de Territoire en matière d'aménagement.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement élaborés en étroite concertation avec les acteurs du territoire ont permis de mettre en perspective les constats suivants :

- **Enjeux économiques et d'attractivité :**
  - Renforcer l'attractivité du territoire en améliorant l'offre résidentielle et la mobilité
  - Maintenir et créer des emplois dans la sphère productive
  - Mobiliser le potentiel de densification des Zones d'Activités Economiques (ZAE)
  - Consolider le commerce de proximité et diversifier l'offre touristique
  - Garantir un accueil adapté aux entreprises à toutes les étapes de leur développement

- **Enjeux urbains et de cohésion :**
  - Rééquilibrer le développement autour des bourgs et centres urbains en urbanisant en continuité urbaine
  - Donner une identité forte aux espaces publics pour dynamiser les lieux de vie et de rencontre

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

  - Diversifier les formes urbaines et les types de logements
  - Renforcer l'accessibilité à la culture et aux équipements de proximité pour tous les habitants
- **Enjeux de préservation environnementale :**
  - Soutenir des pratiques agricoles diversifiées et adaptées au territoire
  - Encourager l'installation d'agriculteurs
  - Préserver la qualité écologique des cours d'eau et des zones humides
  - Identifier et protéger les espaces écologiques majeurs, les haies, boisements et continuités écologiques
  - Concilier les multiples usages des espaces agricoles
- **Enjeux climatiques et énergétiques :**
  - Réduire l'empreinte carbone en développant les mobilités douces
  - Limiter les îlots de chaleur urbains ainsi que leurs impacts
  - Accélérer la transition énergétique par les énergies renouvelables et les installations photovoltaïques
  - Promouvoir un urbanisme sobre et résilient
  - Améliorer la performance énergétique des logements

# Les orientations générales du PADD mises en débat :

***Après cette phase de diagnostic, s'est engagée début 2025 une démarche de coconstruction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). L'ensemble des élus communaux du territoire ont ainsi été associés, que ce soit lors d'ateliers thématiques ou de réunions plénières. Le PADD a également fait l'objet d'un travail de concertation avec les acteurs du territoire et les membres du conseil de développement. Nourri par l'ensemble des documents cadres existants, il traduit une vision partagée et cohérente du développement territorial, intégrant les orientations stratégiques et les engagements collectifs qui structurent l'avenir de Liffré-Cormier Communauté.***

## Les fils conducteurs du PADD

Le PADD exprime les ambitions de Liffré-Cormier Communauté et pose les engagements pour les atteindre à l'horizon 2041. Guidée par ses valeurs fondamentales de proximité, solidarité, ruralité, bien vivre ensemble, engagement et sobriété, la Communauté de Communes porte l'ambition d'un territoire durable et solidaire. Ces valeurs constituent le socle du projet territorial et orientent concrètement les choix d'aménagement et de développement.

Le PADD s'articule autour de deux piliers complémentaires et indissociables :

**Un territoire solidaire** place l'humain au cœur du projet. Il s'agit d'accueillir et maintenir la population en proposant une offre de logements adaptée, de développer une offre d'emploi locale, diversifiée et durable, et de répondre aux besoins des habitants par des services, commerces et équipements accessibles à tous. Ce pilier vise également à créer des liens sociaux intergénérationnels et à accompagner les parcours de vie de chacun, tout en renforçant l'équilibre entre les communes et en s'inscrivant dans une logique de coopération avec les territoires voisins.

**Un territoire durable** place l'environnement au cœur du projet. L'objectif est de préserver le cadre de vie de qualité en valorisant les patrimoines naturel et bâti qui font l'identité du territoire. Face aux transitions climatiques et sociodémographiques, ce pilier engage à repenser nos modes de vie, à réinventer l'aménagement du territoire pour garantir sa durabilité, et à protéger les milieux et ressources pour assurer l'habitabilité future de Liffré-Cormier Communauté.

Ces deux piliers se nourrissent mutuellement. Ensemble, ils traduisent la recherche d'un point d'équilibre entre toutes les thématiques essentielles au bon développement du territoire et au bien-être de ses habitants.

## Les grandes orientations du PADD

Le PADD se structure autour de 3 axes : un territoire attractif où il fait bon vivre ensemble, un territoire engagé dans les transitions et un territoire de liens, solidaire, coopératif et connecté.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

## *Axe n°1 : Un territoire attractif où il fait bon vivre ensemble*

**Orientation n°1 : Développer la production de logements et assurer le parcours résidentiel des ménages pour soutenir l'évolution démographique :**

- Face à un dynamisme démographique soutenu, Liffré-Cormier Communauté prévoit la production d'environ 300 nouveaux logements par an jusqu'en 2031. Après cette date et jusqu'en 2041, elle s'élèvera entre 150 à 250 logements par an, conformément aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes.

- Liffré-Cormier Communauté est un territoire à vocation familiale et entend préserver ce caractère en poursuivant la production de logements de typologie familiale. Pour répondre aux besoins des jeunes, des séniors et des ménages en séparation, le territoire s'engage à diversifier son offre de logements en développant des petites et moyennes typologies (T1/T2/T3).

- Une attention particulière est portée aux publics vulnérables, avec le développement de dispositifs de mixité générationnelle, l'accueil des gens du voyage et le renforcement du parc locatif (actuellement 26% du parc total).

- L'offre de logements abordables sera renforcée pour atteindre 30% de la production nouvelle, dont 20 à 25% de logements locatifs sociaux.

**Orientation n°2 : Consolider l'activité économique locale ainsi que l'offre de services et d'équipements :**

- Pour améliorer la résilience du territoire et créer des emplois locaux, durables et diversifiés, le PLUi-H vise à conforter la place de la sphère productive en proposant des terrains aux entreprises industrielles et artisanales notamment au sein des zones d'activités économiques.

- Le développement économique s'oriente vers les transitions, en facilitant la production d'énergies renouvelables et en favorisant l'accueil d'entreprises dont l'activité est orientée vers les transitions et le développement durable.

- Le PLUi-H définit les centralités comme lieux d'implantation des activités commerciales, notamment alimentaires, et tertiaires afin de les préserver. Deux secteurs d'implantation périphériques (zones de Beaugé à Liffré et rue de Rennes à Saint-Aubin-du-Cormier), identifiés et définis par le SCoT du Pays de Rennes, accueillent les commerces incompatibles avec les centralités.

- L'offre de services et d'équipements est développée dans une logique de proximité, pour répondre aux besoins de la vie quotidienne des habitants.

- Liffré-Cormier Communauté développe son attractivité touristique et les activités de loisirs, dans une volonté de durabilité.

- Préserver l'activité agricole et les systèmes herbagers sur le territoire est un enjeu économique, environnemental et social majeur se traduisant à la fois par la consommation raisonnée de surface agricole utile et par la limitation de la baisse du nombre d'exploitations.

**Orientation n° 3 : Garantir le développement du territoire grâce à un environnement naturel et bâti préservé**

- La pérennité du développement territorial repose sur la préservation des capacités hydriques : garantir l'accès à l'eau potable, diminuer les prélèvements d'eau, développer et pérenniser les captages, favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales et améliorer le traitement des eaux usées. La préservation des haies et zones humides joue également un rôle essentiel dans la protection des sols.
- Le patrimoine naturel remarquable du territoire est préservé en restaurant des franchissements écologiques, en préservant les ripisylves, les forêts, en conservant les alternances ville/campagne et en gérant durablement les entrées de ville.

- Le patrimoine bâti historique et architectural est valorisé dans le respect de ses caractéristiques constructives. Une attention particulière est portée à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

nouvelles constructions pour garantir leur intégration tout en permettant leur adaptation au changement climatique.

## *Axe n°2 : Un territoire engagé dans les transitions*

**Orientation n° 4 : Adapter l'existant**

- Face à la précarité énergétique, le PLUi-H incite et accompagne la rénovation énergétique des bâtiments et notamment du parc de logements. Enjeu à la fois environnemental et social, rénover permet également de lutter contre la vacance du parc et le mal logement.

- Pour permettre le maintien à domicile des personnes vieillissantes et des personnes en situation de handicap, l'adaptation du parc de logements privé et social est une nécessité dont le PLUi-H s'empare.

- La densification et requalification des zones d'activités économiques sont favorisées, notamment par la mutualisation des usages. Une attention est portée à la végétalisation, à l'infiltration des eaux pluviales ou encore à la création d'espaces partagés.

- Le système économique circulaire est intégré dès la conception des projets pour optimiser l'utilisation des ressources et réduire l'impact environnemental.

- L'activité agricole est accompagnée dans une logique de durabilité, notamment par la diversification des activités.

- Les espaces publics sont requalifiés en favorisant la végétalisation et la désimperméabilisation pour lutter contre les îlots de chaleur, créer des refuges pour la biodiversité et leur redonner une identité forte et un rôle central dans le développement du lien social.

**Orientation n°5 : Aménager différemment**

- Le territoire s'engage vers une réduction de 50% de la consommation foncière et le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. L'enveloppe maximale de consommation foncière est fixée à environ 111 hectares jusqu'en 2031 (environ 70 ha pour les logements/équipements, environ 41 ha pour les activités économiques).

- Les objectifs de sobriété foncière imposent de repenser les opérations d'aménagement. De nouvelles formes urbaines sont ainsi imaginées avec des densités adaptées à l'identité territoriale. Variation des hauteurs, conception bioclimatique, utilisation de matériaux biosourcés et locaux, constructions évolutives, infiltration et récupération des eaux pluviales à la parcelle sont autant de leviers permettant de garder un cadre de vie de qualité et de promouvoir un urbanisme favorable à la santé.

- Trois filières d'énergies renouvelables sont développées (solaire, méthanisation, bois-énergie) et le PLUi-H incite à la mise en place de boucles locales d'énergie.

- Les mobilités actives et partagées sont développées par la continuité et la sécurisation des itinéraires cyclables, la création de stationnements adaptés, l'aménagement de cheminements doux et d'aires de covoiturage pour réduire la dépendance à la voiture individuelle.

**Orientation n°6 : Protéger les milieux et s'adapter face aux effets du changement climatique**

- Le PLUi-H protège et restaure la trame bleue (cours d'eau, zones humides, têtes de bassin versant) pour améliorer la qualité de l'eau, assurer le maintien de la biodiversité et faire face aux changements climatiques. L'amélioration de l'état écologique des masses d'eau dégradées est notamment indispensable.

- La trame verte est préservée et restaurée pour accroître la résilience du territoire face aux changements climatiques. Elle est maintenue grâce à la préservation des bocages, haies, talus, arbres remarquables,

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

forêts et corridors écologiques, limitant ainsi la fragmentation des milieux. En milieu urbain, les continuités végétalisées sont également préservées et créées.

- La trame brune vise à maintenir les continuités écologiques des sols. Sa préservation passe par la limitation de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et par la création d'espaces de pleine-terre végétalisés.

- La trame noire est renforcée en limitant la pollution lumineuse, particulièrement près des espaces naturels.

- Les espaces agricoles sont protégés de l'artificialisation par l'instauration de lisières urbaines durables et l'identification d'espaces à protéger de toute urbanisation future.

- Face aux risques naturels (feux de forêts, sécheresse, canicules, inondations), le PLUi-H met en œuvre des aménagements qui viennent contribuer à limiter l'exposition des habitations et activités : gestion des eaux pluviales à la parcelle, végétalisation urbaine, préservation des zones d'expansion des crues.

## *Axe n°3 : Un territoire de liens, solidaire, coopératif et connecté*

**Orientation n°7 : S'appuyer sur une armature permettant de garantir la cohésion territoriale**

- Le PLUi-H s'appuie sur une armature territoriale en trois niveaux : pôles structurants de bassin de vie (Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier), pôle d'appui de secteur (La Bouëxière) et pôles de proximité (Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré, Gosné, Livré-sur-Changeon, Mézières-sur-Couesnon). Cette armature garantit une répartition équilibrée de la production de logements et d'équipements.

- Le maillage économique s'organise selon trois types de zones d'activités : structurantes, de proximité et tertiaires. Cette armature territoriale assure une complémentarité dans les réponses aux besoins des entreprises, favorisant ainsi leur développement et la pérennité de leurs activités.

- Dans une logique de sobriété foncière et de développement durable, le PLUi-H poursuit la logique de mutualisation des équipements (déchetterie, stations d'épuration…) à l'échelle du territoire pour obtenir un maillage accessible, diversifié et efficient.

- Les mobilités intercommunales sont améliorées permettant à chacun d'accéder aux services et équipements présents sur le territoire.

- La transition agricole et alimentaire est favorisée par le développement de l'agriculture de proximité et des circuits courts, garantissant une alimentation saine, durable et accessible à tous.

- Les corridors écologiques seront protégés et renforcés à l'échelle intercommunale pour éviter leur fragmentation et préserver ainsi la continuité des milieux naturels.

**Orientation n°8 : Renforcer les connexions avec les territoires voisins**

- Liffré-Cormier bénéficie de connexions privilégiées (A84, RD794, gares voisines, lignes BreizhGo) avec les territoires voisins et en fait un atout pour son développement économique. Le PLUi-H veille à mettre en place les bonnes conditions pour le développement de ces mobilités.

- Le développement du tourisme local s'inscrit dans la destination « Rennes et les Portes de Bretagne » et repose notamment sur la valorisation des patrimoines naturel et bâti, des circuits de grande randonnée ainsi que le renfort des capacités de nuitées.

- Les corridors écologiques sont connectés aux territoires voisins et protégés pour maintenir les continuités naturelles.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

- La ressource en eau potable nécessite une vigilance particulière notamment à cause de l'interdépendance des réseaux. Un travail avec l'ensemble des acteurs concernés est ainsi primordial.

# Débat

Ceci étant exposé, il est demandé aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir débattre des orientations, rappelées ci-dessus, du projet de PADD préalablement transmis. Chaque élu est invité à faire part de ses remarques, observations ou questionnements.

Compte-rendu des remarques :

Monsieur Le Maire : « *Nous avons des pôles touristiques repérés au SCOT ; il serait bon de les voir différemment dans ces documents là que les autres pôles qui ne sont pas forcément repérés au SCOT. Il y a que des circuits de grande randonnée ; nous avons aussi un réseau à l'intérieur de Liffré Cormier Communauté qui est beaucoup plus dense que ces deux cheminements* ».

Monsieur Gilbert Le Rousseau : « *Il est rappelé qu'il s'agit d'un débat sur le PLUI* ».

Monsieur Le Maire précise : « *Le travail est fait par l'ensemble des élus communaux et les spécificités communales seront aussi maintenues dans ce PADD* ».

Monsieur Gilbert Le Rousseau : « *Il faudra faire attention au moment des écritures des règlements et des plans* ».

Monsieur Philippe Rocher demande : « *J'ai des remarques, je suis reparti des différents axes et des orientations : sur l'axe n°1, par rapport à développer la production de logements, c'est indiqué entre 150 et 250 logements ; est-ce qu'on sait comment la répartition va se faire ensuite par Commune et c'est quoi la gouvernance mise en place par LCC ? peut-être par extension cela va être la même chose sur l'artificialisation ; comment cela va se répartir entre les Communes ?* ».

Monsieur Le Maire : *« Aujourd'hui nous sommes dans le PADD qui précise le potentiel. Après, lorsque nous allons passer dans l'opérationnel c'est là qu'il va y avoir des discussions entre l'ensemble des communes et qu'il faudra se mettre d'accord sur cette répartition. Dans le cadre de ce PADD, la structuration du territoire va quand même être basée sur son armature urbaine, laquelle précise qu'il y a des pôles structurants qui bénéficient aussi de surface dans le cadre des zones d'activités économiques. Il y a des zones de logements qui vont aussi être basées sur cette armature urbaine. La Commune de la Bouëxière aura à défendre et à négocier dans un objectif de consensus les surfaces d'urbanisation potentielles qu'elle pourra avoir demain sur son territoire, ce sera un deal. Heureusement que nous sommes allés sur un PLUIH parce que nous négocions les surfaces à l'échelle de la Communauté de Communes mais nous n'aurions pas pu les négocier si nous n'avions pas été dans ce cadre* ».

Monsieur Gilbert Le Rousseau : « *Il ne faut pas oublier que le SCOT devra être validé par les services de l'Etat, au-delà du niveau intercommunal* ».

Monsieur Philippe Rocher : « *Concernant l'orientation n°2 sur le conseil de l'activité économique locale, il y a une orientation qui concerne les entreprises industrielles et à cette étape-là, est-ce que cela serait intéressant ou pas de commencer à catégoriser pour savoir quels types d'entreprises l'intercommunalité veut accueillir sur son territoire ?* ».

Monsieur Le Maire : « *A ce niveau-là de la réflexion au sein du PADD, ces précisions n'ont pas été indiquées. La Communauté de Communes souhaite un développement en lien avec l'évolution de sa population : elle souhaite maintenir un ratio qui a baissé depuis un certain nombre d'années. Le territoire offrait à peu près 60% d'emplois aux habitants. Ce ratio a baissé à 55 % : notre population continue d'évoluer mais nous n'avons pas autant d'emplois sur notre territoire et il va falloir en avoir parce que les déplacements de la population en voiture vont se faire vers Rennes Métropole ou ailleurs pour aller travailler. La cible qui est donnée clairement sur les deux grands pôles d'activités à Liffré (Sévaille 1 et Sévaille 2) et à Saint-Aubin du Cormier (la Mottais 2 et la Mottais 3) est pour des entreprises plutôt de grande taille (50 à 100 employés). Il y a toujours un équilibre entre l'emploi et la nature même de l'entreprise qui n'est pas par définition parfaite en terme environnemental et c'est cet équilibre là qu'il faut trouver parce que si on s'interdit trop tout type d'entreprises, on risque de ne pas en avoir. Notre objectif, c'est aussi d'avoir des entreprises industrielles car cela fait partie de notre lien social pour*

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

*que la commune ne devienne pas une ville dortoir. Il faut un territoire le plus he[illegible]aussi heureux possible. Le vote du gouvernement qui nous annonce 7 milliards d'euros en moins sur la loi de finances, c'est 25% de l'autofinancement des Communes et des Communautés de Communes de France donc si quelqu'un avait 1 000 000 euros de stocks pour pouvoir investir, il en aurait plus que 750 000 euros en 2026. Pour pouvoir offrir des services aux habitants, il faut aussi qu'il y ait des entreprises qui soient présentes et qui donnent de l'argent. Les Communautés de Communes ont investi massivement sur le territoire et les Communes ont aussi investi massivement pour pouvoir avoir des équipements. La Commune de la Bouëxière l'a fait aussi et elle a eu raison d'investir et de fournir des services à ses habitants. C'était judicieux de le faire contrairement à ce que j'ai lu dans la presse. Demain avec les baisses de dotations de l'Etat, l'investissement sera plus difficile pour les territoires. Si nous n'avons pas des entreprises qui viennent abonder la Communauté de Communes, la Communauté de Communes elle aussi demain ne permettra peut-être plus les financements sur les Communes, donc tout est lié ».*

Monsieur Sylvain Hardy pour les élus « Agir avec Vous » : « *Nous avons intérêt à garder un PADD assez généraliste, car ensuite il n'est plus amendable jusqu'à la prochaine révision… ».*

Monsieur Philippe Rocher : « *Je voulais revenir sur Sévaille 2 ; je fais le parallèle avec le document présenté ce soir. Nous avons plusieurs orientations présentées par axes mais si on regarde au niveau de la transversalité et des arbitrages politiques à faire, Sévaille 2 finalement c'est une tête de bassin versant et cela fait partie des objectifs du PADD, c'est aussi de l'activité agricole et économique…Ce sont aussi des emplois qui cochent les cases de ce PADD…Ce seront des choix politiques qui seront faits après en fonction de la vision du développement du territoire et je ne remets pas en cause vos propos… ».*

Monsieur Le Maire : « *Monsieur Rocher, exprimer qu'un projet ne serait pas en phase avec le PADD, mais encore faut-il le démontrer ? Aujourd'hui le projet Bridor a essayé de répondre à un ensemble de contraintes environnementales du site…Le projet n'était pas parfait mais tout le monde le savait autour de la table. Des efforts étaient faits pour pouvoir essayer de limiter l'impact environnemental mais on fait ce choix d'équilibre entre l'emploi local et la diversité sociale mais nous ne sommes pas d'accord sur le même équilibre ».*

Monsieur Philippe Rocher : « *Je voulais revenir sur la question des îlots de chaleur ; je vous rejoins… Vous l'avez très bien indiqué, c'est un document qui est écrit pour du moyen, long terme et quand on voit les courbes du réchauffement climatique, nous serons impactés sur la Bouëxière, il faut le prendre en compte et ce n'est pas un sujet à minorer ».*

Monsieur Le Maire : « *Il n'y avait pas de minoration, il y avait une expression de différences. Il est écrit et la notion de continuité et de corridors à l'intérieur du bourg est écrite. Les îlots de chaleur sont mesurés dans les grandes villes. Dans nos villes, il y a eu des tests faits par le Pays de Rennes, les modèles aujourd'hui ne montrent pas d'îlots de chaleur sur une ville de 4 000 habitants et c'est une réalité scientifique ».*

Monsieur Philippe Rocher : « *Concernant le sujet habitat léger et habitat réversible ? Cela n'a pas forcément été évoqué dans la présentation …Comment le sujet est traité car nous sommes sur des formes d'habitations particulières ? ».*

Monsieur Gilbert Le Rousseau précise : « *Le sujet a été précisé dans le PADD et nous avons fait une réunion de 2 heures et nous sommes allés assez loin… ».*

Monsieur Philippe Rocher : « *En conclusion, il y a des vraies ambitions dans ce PADD et il est relativement complet …Après c'est la question de la mise en œuvre dans les règlements… ».*

Monsieur Le Maire : « *Pour moi, l'enjeu il est d'abord dans le PADD dans ce que l'on écrit et après la transposition dans le document opérationnel…Le PADD c'est le cœur du sujet…et ensuite on rentre dans des discussions opérationnelles ».*

Monsieur Sylvain Hardy pour les élus « Agir avec Vous » : « *L'important est de s'assurer que le PADD, projet d'aménagement et de développement durable, avec ses orientations est conforme à ce que nous voulons pour l'avenir de La Bouëxière et empêche ce que nous ne voulons pas. Nous ne pouvons-nous satisfaire dans ce PADD du retour de la notion de territoire rural avec son modèle de vie, sa protection du cadre naturel et le soutien au monde agricole. Quand il est indiqué que sur le territoire de LCC, il est prévu une production de 300 logements par an jusqu'en 2031, l'enjeu principal qui arrive devant nous est l'urbanisation grandissante qui va nous faire changer d'échelle en devenant une petite ville. Notre volonté est donc de mener des politiques*

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

*publiques pour conserver ce que nous appelons l'esprit de bourg : les transports en commun, les équipements publics, les commerces, la tranquillité publique, les emplois, la santé, l'action sociale, culturelle et sportive, sans quoi nous risquons de perdre ce qui fait La Bouëxière, une commune des proximités. Ce que nous ne voulons pas, c'est faire de La Bouëxière une ville dortoir sans âme comme nous pouvons trouver autour de Rennes. Pour conclure, le PADD est en phase avec ces convictions que nous soutenons depuis plusieurs années tout en sachant que l'enjeu maintenant réside sur le travail de cartographie, zoning et sectorisation de la commune qui sera réalisé lors du prochain mandat. Il est clair que ce travail qui sera mené par l'intercommunalité devra se faire en informant, concertant, associant et écoutant les habitants et les élus de la commune ».*

Monsieur Le Maire : « *Je redis que dans le cadre de la gouvernance décidée au niveau communautaire, les élus communaux sont intégrés. Par ailleurs les habitants pourront participer ».*

Monsieur Olivier Le Bihan : « *Par rapport à la gouvernance, on parle dans ce PADD d'attractivité, de croissance, de développement ...Il y a une notion à prendre en compte c'est la résilience sur notre territoire et la décroissance (exemple : avoir une seule voiture par foyer... économie solidaire...) Il y a aussi un point sur l'habitat nomade et l'habitat léger qui répondent aux besoins de certains citoyens et notamment aux saisonniers... Il faut aussi développer ce type d'infrastructures car c'est un mode de vie en autosuffisance...Nous sommes résilient sur notre territoire car on ne s'accapare pas une richesse...Point aussi avec la ligne de fret qui traverse notre territoire et qui a pour objectif de désengorger Fougères...Il y aussi la question sur l'habitat avec deux axes à respecter : l'intimité d'un logement (ne pas avoir de vis-à-vis) et un pied de services qu'un logement doit avoir (parkings, mobilité douce...). Il faut réfléchir aussi à l'usage de l'eau et à sa répartition car on va en manquer...Il faut préserver les entrées de villes et arrêter de construire des ZAC en entrée de bourg : quand on arrive dans n'importe quelle ville de France, on traverse principalement une zone commerciale ».*

Monsieur Le Maire : « *Le mot résilience est présent d'une façon forte dans la partie transition. Le sujet fret a été très clairement évoqué et d'ailleurs même dans la synthèse du PADD. Sur les habitats légers cela a été écrit mais on va vérifier. Sur le taux de service, la mobilité douce, les liens vers les hameaux et l'usage de l'eau, nous en avons parlé. Concernant la visibilité des entreprises, je pense que c'est pris en compte sur le fait d'avoir une qualité de bâti en entreprise ou de les dévier comme c'est fait à Saint-Aubin-du-Cormier ou à Liffré ou à la Bouëxière avec une qualité de bâti qui est forte sur l'entrée de ville ».*

Monsieur Gilbert Le Rousseau précise : « *Vous avez dit : « Il faut éviter les vis-à-vis » alors que la loi précise qu'il faut densifier ...Il y a un problème et ce n'est pas du ressort de la collectivité...Vous avez du vis-à-vis qui ne vous voit pas, donc on fait attention aux autres...Comment on fait ? puisque la loi demande de densifier les centres bourgs c'est comme ça. Il faut qu'on y arrive dans le PADD : on doit densifier donc soit on rapproche l'habitat soit on monte les étages... ».*

Monsieur Le Maire : « *C'est très difficile quand on densifie en cœur de ville mais quand on crée un quartier c'est plus sympa et on y arrive. Je veux parler de la Tannerie parce qu'aujourd'hui vous avez un pool de logements qui est en train de se faire : 65 logements qui sont en bordure de la zone humide justement crées d'une façon éloignée avec un parc pour limiter ces vis-à-vis et aussi apporter du bonheur aux habitants ».*

Madame Margaret Guegan Kelly : « *Je voulais remercier les collègues à LCC et les élus communaux présents autour de cette table pour ce travail parce que je trouve que cela témoigne de l'intérêt que vous portez pour les enjeux environnementaux et sociétaux qui sont des vrais enjeux de demain et sur lesquels il faut qu'on avance concrètement. Je trouve que ce document est structurant et complet. C'était un plaisir d'en prendre connaissance ».*

Monsieur Le Maire : « *Quand les associations environnementales participent au travail sur le PADD, elles ont toutes été invitées à travailler sur ce document et elles ont pu bien entendu abonder la réflexion de l'ensemble des élus et c'est tant mieux. Je suis très content que les associations environnementales du territoire participent à la réflexion. Quand on crée un CODEV au sein de Liffré Cormier communauté, il a aussi joué tout son rôle pour pouvoir travailler sur les enjeux environnementaux. Ils ont fait leurs remarques et je remercie les associations environnementales d'avoir travaillé sur le sujet parce qu'il est bonifié et je remercie les élus qui ont travaillé là-dessus. Il s'agit d'un travail largement collectif et partagé. Je vous propose de prendre acte de ce PADD ; le vote aura lieu au mois de janvier par la Communauté de Communes dans le cadre d'un débat au niveau*

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213500317-20251201-2025CM9_DEL117-DE

*communautaire. Toutes les remarques faites par les élus pendant ces réunions seront annotées si cela abonde une idée nouvelle ».*

Monsieur Olivier Le Bihan : « *Est-ce que l'on peut abonder encore ? J'ai d'autres idées en tête... ».*

Monsieur Le Maire : « *Non mais vous pourrez le faire en écrivant à la Communauté de Communes. Il va y avoir une enquête publique et lors de cette enquête chacun peut rajouter des éléments ».*

***Après débat, les membres du conseil municipal prennent acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-H de Liffré-Cormier Communauté conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.***

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an que dessus,

Au registre sont les signatures,

Pour extrait certifié conforme,

Stéphane Piquet, Maire de La Bouëxière