Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20251125-DEL2025_200-DE

Liffré=Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

REUNION DU 25 NOVEMBRE 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE VINGT-CINQ NOVEMBRE A VINGT HEURE TRENTE, les membres de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE, désignés conformément aux dispositions des articles L 5211.7 et L 5214.7 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance ordinaire à la Maison Intercommunale de Chasné-Sur-Illet, 1 Place de l'Eglise, sur convocation de Monsieur Stéphane PIQUET, Président, adressée le 19 novembre 2025.

Présents : MMES C. BRIDEL, S. CHYRA, C. COLLAS, L. DERIEUX, I. GAUTIER, L. LEBLANC, P. MACOURS, I. MARCHAND-DEDELOT, A-L. OULED-SGHAÏER, R. PIEL, S. PRETOT-TILLMANN, R. SALMON, K. SEVIN-RENAULT, MRS O. BARBETTE, J. BEGASSE, G. BEGUE, J. BELLONCLE, B. CHEVESTRIER, J. DUPIRE, E. FRAUD, C. GAUTIER, M. MAILLARD, B. MICHOT, S. PIQUET, R. SALAUN, D. VEILLAUX.

Absents : MMES N. CHARDIN, M. DESILES, E. THOMAS-LECOULANT, MRS V. BONNISSEAU, S. HARDY, Y. LE ROUX, S. RASPANTI, P. ROCHER, S. TRAVERS.

Pouvoirs : V. BONNISSEAU A K. SEVIN-RENAULT, E. THOMAS-LECOULANT A M. FRAUD, Y. LE ROUX A J. BEGASSE

Secrétaire de séance : M. J. DUPIRE

URBANISME

Modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière : Mise à disposition du public

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme relatifs aux mesures de publicité et d'affichage ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29/05/2015, modifié le 22/10/2019 et le 04/10/2022 et entré en révision le 15/11/2022 ;

VU l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03/10/2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffré-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20251125-DEL2025_200-DE

VU la délibération du conseil municipal en date du 12/12/2017 approuvant le PLU de la commune de La Bouëxière ;

VU l'arrêté de mise à jour du PLU en date du 10/04/2018 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 24/09/2019 approuvant la modification n° 1 du PLU ;

VU les délibérations du conseil municipal en date du 24/09/2019 approuvant les révisions allégées n°1 et 2 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 28/09/2020 approuvant la modification n° 2 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 02/05/2022 approuvant la modification simplifiée n° 3 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 03/07/2023 approuvant la révision allégée n° 3 du PLU ;

VU l'arrêté de mise à jour du PLU en date du 12 mars 2024 ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire en date du 03/09/2024 approuvant les modifications simplifiées n°1 et n°4 du PLU ;

VU l'arrêté communautaire en date du 01/07/2025 prescrivant la modification simplifiée n°5 du PLU ;

VU l'arrêté communautaire en date du 04/07/2025 prescrivant la modification simplifiée n°6 du PLU ;

VU l'avis conforme n°2025-012510 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 29/08/2025 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 07/10/2025 décidant la non-réalisation d'une évaluation environnementale.

CONSIDERANT que l'objectif poursuivi à travers la présente procédure est de répondre à la fois aux besoins de développement commercial et aux besoins de création de logements en zone déjà urbanisée sur la commune de La Bouëxière. Il est nécessaire de faire évoluer le PLU pour permettre la transformation d'une partie de la zone AUcEa (à vocation d'activité commerciale) en AUcB (à vocation résidentielle) et la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteur Bellevue en conséquence.

CONSIDERANT que ce projet n'a pas pour objet de porter atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques et nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'engendrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ni

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20251125-DEL2025_200-DE

de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée.

CONSIDERANT donc que la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de la révision.

CONSIDERANT que le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni de majorer les droits à construire définis à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CONSIDERANT qu'à cet égard, le projet entre dans le champ d'application de la modification simplifiée du PLU.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bouëxière nécessite une évolution afin de permettre les adaptations suivantes :

- Transformer 0.84 ha de la zone AUcEa en AUcB ;
- Modifier l'OAP dénommée secteur Bellevue.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce projet doit faire l'objet d'une mise à disposition du public dont il revient à l'organe délibérant de l'intercommunalité d'en préciser les modalités. L'exposé des motifs, l'avis de la MRAe et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont alors enregistrées et conservées.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition le président en présente le bilan devant le Conseil Communautaire, qui doit délibérer et adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Dans ces conditions, il y a lieu pour le Conseil Communautaire de délibérer sur les modalités de la mise à disposition du public.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **DECIDE** que le dossier de projet de modification simplifiée n°5 sera mis à disposition du public à compter du 15 décembre 2025 à 14H00 et jusqu'au 14 janvier 2026 jusqu'à 17H00 soit 31 jours consécutifs ;
- **DECIDE** que les modalités de mise à disposition seront les suivantes :
  - Les pièces du dossier, l'avis de la MRAe ainsi que les avis des personnes publiques associées, seront mis à disposition du public :
  - Sur support papier à la mairie de La Bouëxière, aux jours et heures d'ouverture des bureaux :
    - Le lundi de 14h00 à 17h30
    - Du mardi au jeudi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20251125-DEL2025_200-DE

- Le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30
- Le samedi de 09h00 à 12h00

- Sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté : www.liffre-cormier.fr dans la rubrique « Urbanisme, PLU et PLUI-H ».
- Les observations et contributions pourront être déposées :
  - Dans le registre papier à disposition à l'accueil de la mairie de La Bouëxière ;
  - Par courriel à l'adresse suivante : ms5.labouexiere@liffre-cormier.fr ;
  - Adressées par écrit à l'adresse suivante : Mairie de La Bouëxière – service urbanisme MS5 – 5 rue Théophile Rémond – 35340 La Bouëxière.
- Les observations et contributions du public transmises par voie postale et par voie électronique seront consignées dans le registre d'enquête mis à disposition à l'accueil de la mairie de La Bouëxière.
- L'avis de mise à disposition du public sera publié au moins huit jours avant le début de la mise à disposition dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département et affiché au siège de Liffré-Cormier Communauté et de la mairie de La Bouëxière.

- **PRECISE** que le dossier de mise à disposition du public est constitué des pièces suivantes : un registre, les pièces administratives relatives au dossier, une notice de présentation tenant lieu d'additif au rapport de présentation du PLU et exposant les motifs du projet de modification simplifiée, le dossier des orientations d'aménagement et de programmation modifié, les plans de zonage modifiés, l'avis de la MRAe sur le dossier, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées qui seront reçus avant et pendant la mise à disposition ;
- **PRECISE** qu'à l'issue de la mise à disposition, le registre sera clos et signé par Monsieur le Président. Le bilan de la mise à disposition sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibérera et se prononcera sur le projet de modification simplifiée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et les observations du public ;
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet **:**
  - D'une notification au préfet ;
  - D'un affichage, pendant un mois au siège de la communauté de communes et de la mairie de La Bouëxière ;
  - D'une mention insérée en caractère apparent dans deux journaux diffusés dans le département ;
  - D'une publication au recueil des actes administratifs ;
  - D'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait à Chasné-sur-Illet, le 25 novembre 2025

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT, LE SECRETAIRE DE SEANCE

STEPHANE PIQUET JEAN DUPIRE