

**PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE DE LA BOUEXIERE

NOTICE DE PRÉSENTATION

Notice de présentation

Maître d'ouvrage :

Liffré Cormier Communauté

Sommaire :

1. Caractéristiques principales du projet
2. Historique du document d'urbanisme
3. Contenu de la modification simplifiée
 - 3.1. Modification du règlement littéral en zone Aps : paragraphe Aps 1.1 destinations et sous-destinations et paragraphe Aps 1.2 Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
 - 3.2. Rectification d'une erreur matérielle : Modification du règlement littéral en zone A : paragraphe A 1.2 Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
4. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement (Justifications du projet et évaluation de ses incidences sur l'environnement – évaluation environnementale annexée)
5. Justification de la procédure de modification simplifiée
6. Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU
7. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

1. Caractéristiques principales du projet :

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objectif principal de favoriser la rénovation et la réutilisation des bâtiments vacants du centre Rey Leroux et de rectifier une erreur matérielle.

Plus précisément, il s'agit de :

- permettre la réutilisation d'une partie des bâtiments du centre Rey Leroux qui ne sont plus utilisés en complétant la liste des destinations et sous-destinations du STECAL zone Aps afin de transformer une partie des locaux pour accueillir des activités liées à la petite enfance, ainsi que des activités liées à l'hébergement touristique avec salle de conférence et avec possibilité de restauration ;
- rectifier une erreur matérielle dans l'écriture du règlement.

A travers cette procédure, la commune de La Bouëxière et Liffré Cormier Communauté souhaitent favoriser des projets allant dans le sens du développement durable par la réutilisation de bâtiments existant afin de les optimiser plutôt que de devoir construire de nouveaux bâtiments et ainsi limiter la consommation d'espace.

2. Contexte et Historique du document d'urbanisme :

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

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bouëxière a été approuvé le 12 décembre 2017, mis à jour le 10 avril 2018, modifié le 24 septembre 2019, révisé par procédures dite allégées le 24 septembre 2019, modifié le 28 septembre 2020, modifié le 14/02/2022 (modification simplifiée n°3) exécutoire le 02/05/2022, révisé par procédure dite allégée le 3 juillet 2023.

Le Projet d'Aménagement (PADD) du PLU de La Bouëxière a pour objectif d'assurer un développement de la commune maîtrisé et adapté à la réalité de son territoire tout en préservant son identité et ses richesses qui font partie des fondements de son attractivité. Il s'agit de permettre l'accueil de tous, de favoriser le maintien et le développement des activités économiques tout en préservant son patrimoine naturel et paysager.

Le projet de la commune n'est pas une simple addition de programmes de logements pour répondre à une demande de plus en plus forte mais bien de développer conjointement et de manière cohérente l'habitat, les activités économiques et commerciales, les équipements publics et les services à la population.

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

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

La présente évolution du PLU est menée en cohérence avec les orientations du PADD. Cette modification en permettant la réutilisation et la transformation de bâtiments à caractère patrimonial, contribue à la sauvegarde du patrimoine et à la lutte contre la consommation d'espace, tout en permettant l'accueil d'activités économiques et de services participant à l'attractivité de la commune.

La présente procédure est menée par Liffré Cormier communauté suite à la prise de la compétence PLU en date du 3 octobre 2023.

3. Contenu de la modification simplifiée

3.1. Modification du règlement littéral en zone Aps : paragraphe Aps 1.1 destinations et sous-destinations et paragraphe Aps 1.2 Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

La zone Aps correspond à une zone comprenant des équipements sociaux et/ou médicaux. Il s'agit d'un STECAL* où se trouve notamment implanté le centre médical Rey Leroux.

Le centre Rey Leroux est géré par l'association du même nom fondée en 1908 et reconnu d'utilité publique en 1928, dont l'objet est d'accompagner des enfants, adolescents ou adultes en situation de handicap physique ou moteur ou en difficulté, en leur assurant les soins, l'éducation et l'enseignement.

L'association s'est donnée pour mission d'accompagner, de soigner, de mener des actions au profit des enfants accueillis ainsi qu'à leur famille.

A cette fin :

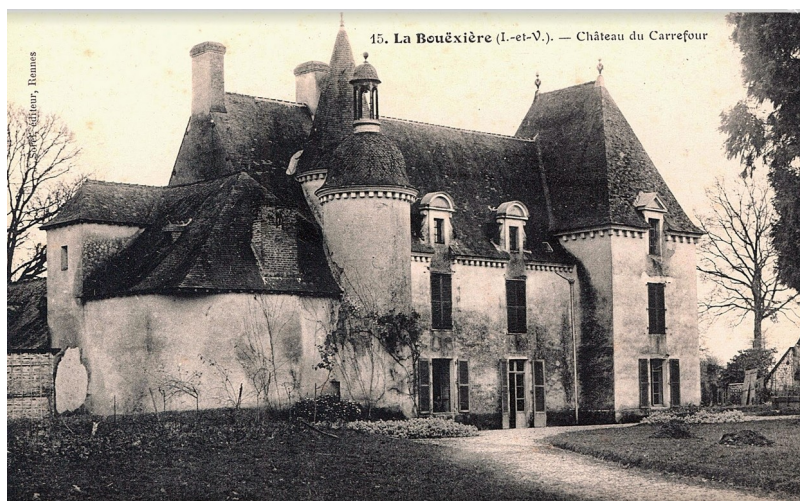
- Elle veille à offrir aux personnes accueillies, avec leur participation, les soins, la scolarité et l'éducation formalisés dans un projet de vie personnalisé.
- Elle accueille et prend soin d'enfants, d'adolescents, d'adultes, en situation de handicap et/ou malades, et leur garantit un accompagnement médical et social adapté à la complexité de leur situation singulière, en lien étroit avec leurs familles.
- Elle participe par son engagement à l'élaboration du projet médical et médico-social du territoire et contribue à répondre aux orientations attendues par les politiques publiques.

Dans le cadre de son action et des soins proposés, elle développe l'équithérapie grâce à un centre équestre intégré au centre, avec des structures adaptés et des éducateurs spécialisés. Elle prévoit d'agrandir cet équipement avec pour double objectif :

- répondre aux besoins des enfants, adolescents et adultes qu'elle accueille ;
- ouvrir cet équipement aux habitants pour créer du lien social entre personnes en situation de handicap et personnes valides et permettre une forme inclusion essentielle à la société et au vivre-ensemble.

Ainsi, ce projet est porté en partenariat entre l'association et la mairie car il fait sens sur le territoire au-delà des seules personnes accueillies dans le centre.

Dans le cadre de son évolution, l'association va libérer certains des bâtiments qu'elle utilisait afin d'optimiser au mieux le site au regard de ses activités. Ainsi, le château Carrefour, qui présente un caractère patrimonial, et quelques bâtiments autour de celui-ci vont devenir vacants.



La commune de La Bouëxière et Liffré Cormier Communauté souhaitent donc pouvoir favoriser leur réutilisation dans l'objectif, d'une part, de contribuer à la préservation et la mise en valeur d'un édifice patrimonial de qualité et, d'autre part, de permettre la réutilisation de bâtiments existants ce qui contribue à la lutte contre la consommation d'espaces.

Une partie des bâtiments va être utilisée par la commune pour y ouvrir un centre de loisirs notamment en lien avec le centre équestre de l'association Rey Leroux dans un lieu qui fait sens. Le choix de ce lieu est motivé par la réponse à plusieurs enjeux : réutilisation de bâtiments existants en évitant qu'ils ne restent vacants, volonté d'agir pour l'inclusion et la mixité et volonté d'offrir aux enfants un lieu de loisir hors de la ville, hors de l'école dans un site remarquable propice à leur épanouissement et à la reconnexion avec la nature.

Par ailleurs, un porteur de projet souhaite acheter le Château pour le restaurer et le transformer en lieu polyvalent avec hébergement touristique, salle de conférence avec possibilité de restauration, ... et ainsi mettre en valeur un lieu remarquable. Ce projet est vraiment important pour la commune à plusieurs titres. Accueillir un établissement comme celui-ci permet d'accroître l'attractivité de la commune et de conforter sa vitalité. Par ailleurs, ce projet va permettre de conserver, restaurer et mettre en valeur un édifice remarquable sur la commune, sur le plan patrimonial et historique. Il est essentiel pour la municipalité de trouver un repreneur pour un site comme celui-ci.

Comme le précise le PADD, le projet de la commune n'est pas une simple addition de programmes de logements pour répondre à une demande de plus en plus forte mais bien de développer conjointement et de manière cohérente l'habitat, les activités économiques et commerciales, les équipements publics et les services à la population. Et, ce projet va tout à fait dans ce sens.

Aussi, la commune souhaite rajouter à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées »

En complément, la commune souhaite aussi rajouter la destination "commerce et activité de services" avec les sous-destinations suivantes :

- sous-destination : hébergement hôtelier et touristique
- sous-destination : restauration
- sous-destination : autres équipements recevant du public
- sous-destination : activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aps

Centre médical Rey-Leroux

Aps 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Aps 1.1 Destinations et sous-destinations

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

Habitation

- Logement
- Hébergement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Aps 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site :

- Les équipements sociaux et/ou médicaux.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante des équipements autorisés.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aps

Centre médical Rey-Leroux

Aps 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Aps 1.1 Destinations et sous-destinations

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

Habitation

- Logement
- Hébergement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées**

Commerce et activité de services

- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**
- **Autres équipements recevant du public**

Aps 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site :

- Les **constructions neuves** des équipements sociaux et/ou médicaux **et/ou de loisirs, de sports et de la petite enfance,**
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante des équipements autorisés.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- Les extensions des constructions existantes.
Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

3.2. Rectification d'une erreur matérielle : Modification du règlement littéral en zone A : paragraphe A 1.2 Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Le dernier point de la présente modification simplifiée du PLU a pour objet de corriger une erreur matérielle dans la zone A.

La commune de La Bouëxière et Liffré Cormier Communauté souhaitent pouvoir autoriser la reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve du respect de l'implantation, de l'emprise et des volumes initiaux et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, ni à la qualité des sites et ni au caractère architectural et paysager environnant. Il est souhaité ajouter la mention dans le paragraphe A 1.2 Interdictions et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités.

A 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

Dispositions générales

- Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.

Pour les exploitants agricoles

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (de manière à ne pas réduire la distance existante par rapport aux tiers) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole. Un seul logement est autorisé par site de production agricole existant nécessitant une présence permanente dès lors qu'aucun logement n'est déjà existant. En cas de création d'un logement ou d'une annexe, ces derniers doivent être réalisés prioritairement par changement de destination d'un bâtiment répondant aux critères de définition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial (cf.lexique). Si aucun bâtiment ne remplit ces critères pour un changement de destination, la construction d'un logement neuf ou d'une annexe neuve est alors possible.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial existantes (cf.lexique) à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- L'extension des constructions existantes.
- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Pour les tiers

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial existantes repérées aux documents graphiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Règlement après modification simplifiée n°1

A 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous :

Dispositions générales

- Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations.
- **Est autorisée la reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve du respect de l'implantation, de l'emprise et des volumes initiaux et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, ni à la qualité des sites et ni au caractère architectural et paysager environnant.**

Pour les exploitants agricoles

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (de manière à ne pas réduire la distance existante par rapport aux tiers) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole. Un seul logement est autorisé par site de production agricole existant nécessitant une présence permanente dès lors qu'aucun logement n'est déjà existant. En cas de création d'un logement ou d'une annexe, ces derniers doivent être réalisés prioritairement par changement de destination d'un bâtiment répondant aux critères de définition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial (cf.lexique). Si aucun bâtiment ne remplit ces critères pour un changement de destination, la construction d'un logement neuf ou d'une annexe neuve est alors possible.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial existantes (cf.lexique) à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- L'extension des constructions existantes.

- Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Pour les tiers

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial existantes repérées aux documents graphiques à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévue au A.1.1. Le pétitionnaire devra justifier de l'absence de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants.
- Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

3. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

4. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue environnemental

Le présent projet de modification simplifiée du PLU a été retenu car il vise à favoriser la rénovation et la réutilisation des bâtiments vacants du centre Rey Leroux et de rectifier une erreur matérielle.

L'objectif est de :

- contribuer à la préservation et la valorisation du patrimoine tout en concourant à la limitation de la consommation d'espace par la réutilisation de bâtiments existants,
- permettre l'accueil d'activités économiques et de services dans des bâtiments existants, qui répondent aux besoins des habitants et participent à l'attractivité de la commune.

Aussi, le projet de modification simplifiée retenu est compatible avec les objectifs de prise en compte du développement durable ainsi qu'avec le SCoT.

Une évaluation environnementale a été réalisée suite à l'avis de l'autorité environnementale. L'évaluation, annexée à la présente notice, a conclu que les incidences de la présente modification simplifiée sur l'environnement sont faibles :

Les incidences sur l'environnement seront faibles :

- ➤ Natura 2000 : Concernant les zones de protection et d'inventaires du patrimoine naturel, on rappelle qu'il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune et a fortiori sur les parcelles d'études. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à l'ouest, à plus de 4,5 km. Le projet de modification simplifiée n°1 n'aura aucun impact sur le site Natura 2000.
- ➤ ZNIEFF : La commune de La Bouëxière comprend 2 ZNIEFF. La ZNIEFF de type 1 « ETANG DE LA PAGERIE (CHEVRE) » (530005978) se situe à environ 2,1 km du centre tandis que la ZNIEFF de type 2 « FORÊT DE LIFFRE » (530006331) se situe à 2,4 km du centre. Le projet de modification simplifiée n°1 n'impacte pas ces zones d'inventaires.
- ➤ Zones humides : pas de zones humides impactées
- ➤ Trame verte et bleue : La présente procédure n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles actuellement naturelles mais simplement de permettre la réutilisation de bâtiments existants sans impacter les espaces naturels. Il n'y a donc pas de consommations d'espace naturel. Par ailleurs, aucun élément paysager, naturel ou participant à la trame verte et bleue n'est impacté par la présente procédure.
- ➤ Consommation de terres agricoles : Au même titre que pour les espaces naturels, la modification du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles agricoles mais uniquement de permettre la réutilisation de bâtiments existants sans impacter de terres agricoles.
 - Consommation foncière: Le projet doit permettre de favoriser la réutilisation et la restauration de bâtiments existants sans engendrer de consommation d'espace agricole ou naturel. Le choix de ce lieu est motivé par la réponse à plusieurs enjeux notamment la réutilisation de bâtiments existants en évitant qu'ils ne restent vacants. Ainsi, la présente procédure ne génère pas d'incidences négatives d'un point de vue de la consommation d'espace.
- ➤ Paysage et patrimoine : D'une manière générale, la modification n°1 du PLU va générer contribuer à la préservation et la valorisation du patrimoine en favorisant la réutilisation et la restauration du Château le Carrefour, ce dernier présentant une qualité architecturale remarquable et témoin de l'histoire de la commune. Ainsi, les incidences sont positives.
- ➤ Démographie : Une partie des bâtiments va être utilisée par la commune pour y ouvrir un centre de loisir notamment en lien avec le centre équestre de l'association Rey Leroux dans

un lieu qui fait sens. Ce projet témoigne d'une volonté d'agir pour l'inclusion de personnes en situation de handicap et la mixité et la volonté d'offrir aux enfants un lieu de loisir hors de la ville, hors de l'école dans un site remarquable propice à leur épanouissement et à la reconexion avec la nature.

- ➤ Risques : Par rapport au risque d'inondation, la présente procédure ne propose aucune évolution qui conduise à exposer davantage la population aux risques inondation puisqu'elle va uniquement consister à autoriser la réutilisation de bâtiments existants en évitant qu'ils ne restent vacants. Le site actuel n'est pas situé sur des parcelles inondables.
- ➤ Déplacements : Il y a encore quelques années, le centre regroupait plus de 200 emplois. Aujourd'hui, le site ne compte plus qu'une centaine d'emplois, en raison d'une délocalisation importante d'emplois sur Rennes. Le nombre de véhicules venant sur le site actuellement est donc largement inférieur à ce qui se passait il y a encore quelques années. La présente modification simplifiée n'aura pas d'impact notable sur les déplacements. En effet, la réutilisation des bâtiments pour de nouvelles activités, va générer un nombre de véhicules supplémentaires estimé à environ 30 véhicules /jour, ce qui est peu par rapport à la situation précédente. Enfin, à partir de septembre 2023, la ligne de bus 9b desservira Le centre Rey Leroux, avec des arrêts prévus à 8h30 et 17h30. Ainsi, le développement de l'offre en transports en commun sera bénéfique et permettra à de nombreux visiteurs de venir au centre en bus et donc de limiter les déplacements en voiture.
- ➤ Santé : La présente modification simplifiée n'a pas d'impact sur la santé. En effet, elle ne va pas générer de nuisances supplémentaires et ne concerne pas des sites exposés à des nuisances particulières. Il peut être noté que d'une certaine manière, en facilitant l'inclusion des personnes en situation de handicap, la présente procédure peut avoir un impact positif sur la santé mentale de ces personnes.

Par conséquent, au regard des faibles incidences du projet sur l'environnement et de sa contribution à préserver le patrimoine remarquable de la commune tout contribuant à la lutte contre la consommation d'espace par la réutilisation de bâtiments existants, le présent projet de modification simplifié a été retenu.

5. Justification de la procédure de modification simplifiée

La procédure retenue pour la présente évolution du PLU est la modification simplifiée.

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

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

En effet, comme mentionné en préambule, le Projet d'Aménagement (PADD) du PLU de La Bouëxière a pour objectif d'assurer un développement de la commune maîtrisé et adapté à la

réalité de son territoire tout en préservant son identité et ses richesses qui font partie des fondements de son attractivité.

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

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

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

Par conséquent, la présente évolution du PLU est menée en cohérence avec les orientations du PADD.

Cette modification simplifiée en favorisant la réutilisation de bâtiments à caractère patrimonial, contribue à la lutte contre le changement climatique, 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.

D'autre part, l'article L.153-41 précise que le modification de droit commun concerne :

- a) soit la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction,
- b) soit la diminution des possibilités de construire,
- c) soit la réduction de la superficie d'une zone U ou AU.

L'article L.154-45 précise que dans les autres cas que ceux mentionnés ci-dessus, la modification peut être effectuée selon la procédure de la modification simplifiée. La présente procédure d'évolution consistant en l'ajout de destinations et sous-destinations et la rectification d'une erreur matérielle, elle entre dans le champ d'application de la modification simplifiée.

6. Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU

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

En particulier les procédures de modification s'appuient sur les articles L.153-36 et suivants du même code. La procédure de modification simplifiée est régie plus précisément par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification simplifiée. Celui-ci est mis à disposition du public ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, dans les conditions définies par le conseil municipal.

7. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

1/lancement de la procédure

La procédure de modification simplifiée a été engagée à l'initiative du Maire de la Bouëxière avant le transfert de compétence à la communauté de communes puis continuée par le Président de Liffré Cormier Communauté. Le projet est élaboré.

2/ Demande d'examen au cas par cas

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

3/ Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale sera réalisée, adressée à l'autorité environnementale et jointe au dossier de mise à disposition du public.

4/ notification du projet

Le projet est notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.

5/ mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition du public sont précisées par délibération du Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la mise à disposition. Le projet de modification simplifiée, ainsi que, le cas échéant, l'avis des personnes publiques est mis à disposition du public pendant au minimum 1 mois.

6/ approbation en conseil communautaire de Liffré Cormier Communauté

La modification simplifiée est approuvée par délibération du conseil communautaire de Liffré Cormier Communauté.