Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-AR2025_038-DE

Liffré-Cormier
COMMUNAUTÉ

ARRÊTÉ N°2025-038

Arrêté de prescription de la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière

Le Président de Liffré-Cormier Communauté,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants relatifs à la modification du PLU ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 22 octobre 2019 et le 4 octobre 2022 ;

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

VU la délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière ;

VU l'arrêté de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date du 10 avril 2018 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2019 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU les délibérations du conseil municipal en date du 24 septembre 2019 approuvant les révisions allégées n°1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2020 approuvant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 2 mai 2022 approuvant la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2023 approuvant la révision allégée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'arrêté de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date du 12 mars 2024 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 3 septembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 3 septembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-AR2025_038-DE

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification simplifiée n°5 du PLU de la commune de La Bouëxière pour permettre la transformation de 0.84 ha de la zone AUcEa à vocation d'activité commerciale en AUcB à vocation résidentielle.

L'objectif poursuivi à travers la présente procédure est de répondre à la fois aux besoins du développement commercial, et aux besoins de création de logements en zone déjà urbanisée. Conformément aux trois axes du PADD qui sont :

- 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.

CONSIDERANT que ce projet n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de 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 nuisance,
- 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,
- 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 que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet ;

CONSIDERANT que conformément à l'article R.104-29 du code de l'urbanisme le projet de modification sera transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU et l'avis de la MRAe seront notifiés aux personnes publiques associées (visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme) et au maire de La Bouëxière avant sa mise à disposition du public.

CONSIDERANT que pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs, l'avis de la MRAe et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à la disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations ;

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-AR2025_038-DE

Liffré=Cormier
COMMUNAUTÉ

CONSIDERANT que les modalités de cette mise à disposition seront précisées par le conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

CONSIDERANT qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRÊTÉ

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière est prescrite.

Article 2 : La présente procédure consiste à :

- -modifier le zonage des zones AUcEa et AUcB ;
- -modifier l'OAP nommée secteur Bellevue ;

Article 3 : Conformément à l'article R.104-29 du Code de l'Urbanisme, l'autorité environnementale sera saisie pour une demande d'examen au cas par cas et disposera d'un délai de deux mois pour rendre son avis. La décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale sera jointe au dossier soumis mise à disposition du public. A l'inverse, si l'autorité environnementale le demande, une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée du PLU sera réalisée ;

Article 4 : Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU et l'avis de la MRAe seront notifiés aux personnes publiques associées et au maire de La Bouëxière avant sa mise à disposition du public ;

Article 5 : Le projet de modification, l'exposé des motifs, l'avis de la MRAe et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations ;

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée n°5, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier et des observations du public, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux article R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

-Il sera affiché au siège de Liffré-Cormier Communauté et à la Mairie de La Bouëxière pendant une durée d'un mois,

-Mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

Article 8 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Liffré-Cormier
COMMUNAUTÉ

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-AR2025_038-DE

- M. le Maire de La Bouëxière ;
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires.

Fait à La Bouëxière, le 01/07/2025

Le Président de la Communauté de Communes,
M. Stéphane PIQUET

LCC
LIFFRÉ CORMIER COMMUNAUTÉ
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Le Président de la Communauté de Communes de Liffré-Cormier Communauté certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.