

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

Commune de La Bouëxière



Procédure prescrite par arrêté n°2025-038 en date du 01/07/2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
Le Président, Stéphane PIQUET

Sommaire

01.	Les principes de la mise à disposition.....	3
01.1.	La procédure de modification simplifiée	3
01.1.1.	Le cadre réglementaire de la procédure	3
01.2.	Les modalités de la mise à disposition.....	3
02.	Les outils de la mise à disposition	4
02.1.	Les formalités de publicité de la mise à disposition	4
02.1.1.	La publication dans la presse départementale	4
02.1.2.	Les publications sur le site internet de l'intercommunalité et de la ville.....	4
02.1.3.	Les publications sur les réseaux sociaux.....	5
02.1.4.	Affichage de l'avis réglementaire	6
02.2.	La notification du projet aux personnes publiques associées	6
02.3.	Le registre de la mise à disposition	7
02.4.	La création d'une adresse mail spécifique	7
02.5.	La fin de la mise à disposition	7
03.	La prise en compte des observations émises	7
03.1.	Les observations et avis des personnes publiques associées	7
03.2.	Les remarques et observations portées sur le registre ou adressées par mail.....	8
04.	Conclusion.....	9
	Annexe 1 : contenu de l'article dédié à la modification simplifiée n°5 présents sur la page : https://www.liffre-cormier.fr/vivre/urbanisme-et-plui-h/les-evolutions-des-plu-communales/	10
	Annexe 2 : contenu de l'article associé à l'actualité publié sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté	11
	Annexe 3 : Contenu de l'article associé à l'actualité publiée sur le site internet de la commune de La Bouëxière	12
	Annexe 4 : Avis de mise à disposition du public affiché au siège de Liffré-Cormier communauté et de la Mairie.	13
	Annexe 5 : Avis des personnes publiques associées	14
	Annexe 6 : Observations du registre de concertation.....	20
	Annexe 7 : Observations reçues par mail.....	20
	Annexe 8 : Observation reçues par courrier postal.....	20

01. LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION

01.1. La procédure de modification simplifiée

La commune de La Bouëxière est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 12 décembre 2017.

Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Mise à jour du PLU en date du 10 avril 2018
- Modification n°1 du PLU approuvée en date du 24 septembre 2019
- Révision allégée n°1 et n°2 approuvées en date du 24 septembre 2019
- Modification n°2 du PLU approuvée en date du 28 septembre 2020
- Modification simplifiée n°3 approuvée en date du 2 mai 2022
- Révision allégée n°3 approuvée en date du 3 juillet 2023
- Mise à jour du PLU en date du 12 mars 2024
- Modification simplifiée n°1 approuvée en date du 03 septembre 2024
- Modification simplifiée n°4 approuvée en date du 03 septembre 2024

Par arrêté le président de Liffré-Cormier Communauté a prescrit la modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière en date du 01/07/2025. Liffré-Cormier Communauté souhaite faire évoluer le PLU de La Bouëxière 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'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteur Bellevue en conséquence. Ces modifications permettent de répondre aux besoins de développement commercial et de création de logement.

Le PLU nécessite une évolution afin de permettre les adaptations suivantes :

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

01.1.1. Le cadre réglementaire de la procédure

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, le projet de modification :

- ne prévoit pas de changer pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ;
- ne prévoit pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne prévoit pas de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne prévoit pas d'engendrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ne prévoit pas 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 ;
- ne prévoit pas de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée ;
- ne prévoit pas de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne prévoit pas de diminuer les possibilités de construire ;
- ne prévoit pas de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ne prévoit pas de majorer les droits à construire définis à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

⇒ La présente procédure entre dans le champ d'application de la modification simplifiée

01.2. Les modalités de la mise à disposition

Le dossier mis à disposition du public contient les pièces suivantes :

- L'arrêté de prescription et la délibération de mise à disposition au public,
- La notice explicative des modifications apportées au PLU,
- Les pièces modifiées du dossier de PLU, à savoir les orientations d'aménagement et programmation et le règlement graphique

- Le procès-verbal de la MRAe dispensant la procédure d'évaluation environnementale et la délibération du conseil communautaire décidant la non-réalisation d'une évaluation environnementale,
- Les réponses des Personnes Publiques Associées
- Les justificatifs de publication légale.

Liffré-Cormier Communauté a fixé par délibération n°2025/200 en date du 25 novembre 2025, les modalités de mise à disposition du public du projet de modification ainsi :

- 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 à 17h00 soit 31 jours consécutifs.
- Les pièces du dossier ainsi qu'un registre papier seront mis à disposition du public à la Mairie située 5 rue Théophile Rémond – 35340 La Bouëxière durant les heures et jours d'ouverture de la mairie.
- Les contributions pourront être déposées dans le registre à disposition ou par courriel à : ms5.labouexiere@liffre-cormier.fr ou adressées par courrier à : Mairie de La Bouëxière – service urbanisme MS5 – 5 rue Théophile Rémond – 35340 La Bouëxière
- Le dossier sera également disponible sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté dans la rubrique « Urbanisme, PLU et PLUI-H »

A l'issue de cette procédure, ce bilan sera présenté devant le conseil communautaire, qui délibérera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public.

02. LES OUTILS DE LA MISE A DISPOSITION

02.1. Les formalités de publicité de la mise à disposition

02.1.1. La publication dans la presse départementale

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°5 a été publié dans un journal du département en date du 04 décembre 2025, soit 8 jours au moins avant la tenue de la mise à disposition du public.

La Chronique Républicaine :

<p style="text-align: center;">Conseil communautaire de LIFFRÉ-CORMIER</p> <p style="text-align: center;">Modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière</p> <p style="text-align: center;">AVIS AU PUBLIC</p> <p>Le conseil communautaire de Liffré-Cormier a délibéré le 25 novembre 2025 sur les conditions de la mise à disposition du public.</p> <p>L'objectif poursuivi par la modification simplifiée n° 5 est de répondre à la fois aux besoins de développement commercial et aux besoins de création de logements en zone déjà urbanisée sur La Bouëxière. Il est nécessaire de faire évoluer le PLU pour permettre la transformation d'une partie de la zone AUcEa en AUcB et la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur Bellevue en conséquence.</p>	<p>La mise à disposition du public se fera du 15 décembre 25 à 14 h 00 au 14 janvier 2026 à 17 h 00.</p> <p>Les modalités de mises à disposition proposées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les pièces du dossier, ainsi qu'un registre, et le cas échéant, les avis des personnes publiques associées, seront mis à disposition à la mairie de La Bouëxière, aux jours et heures habituels d'ouvertures ; - le dossier sera disponible en ligne sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté ; - les contributions pourront être déposées dans le registre à disposition, ou par courriel à l'adresse suivante : ms5.labouexiere@liffre-cormier.fr ; ou adressées par écrit à l'adresse suivante : <p>«Mairie de La Bouëxière, Service Urbanisme, 5, rue Théophile-Rémond, 35340 La Bouëxière» avec la mention MS5.</p>
--	---

02.1.2. Les publications sur le site internet de l'intercommunalité et de la ville

La mise à disposition du public a été publiée en actualité sur la page d'accueil des sites internet de l'intercommunalité et de la commune de La Bouëxière. Ces actualités renvoyant à la page contenant l'intégralité du dossier consultable mis en ligne dès le 12 décembre 2025 et pendant toute la durée de la mise à disposition à l'adresse : <https://www.liffre-cormier.fr/vivre/urbanisme-et-plui-h/les-evolutions-des-plu-communaux/>
Le contenu de cette page est disponible en annexe.

Site de Liffré-Cormier Communauté



Article publié le 12/12/2025

Site de La Bouëxière



Article publié le 12/12/2025

Le contenu des articles est disponible en annexe.

02.1.3. Les publications sur les réseaux sociaux

La mise à disposition du public a été publiée sur la page Facebook et la page Instagram de la commune de La Bouëxière et sur la page Facebook de Liffré-Cormier Communauté.

Page Facebook de La Bouëxière

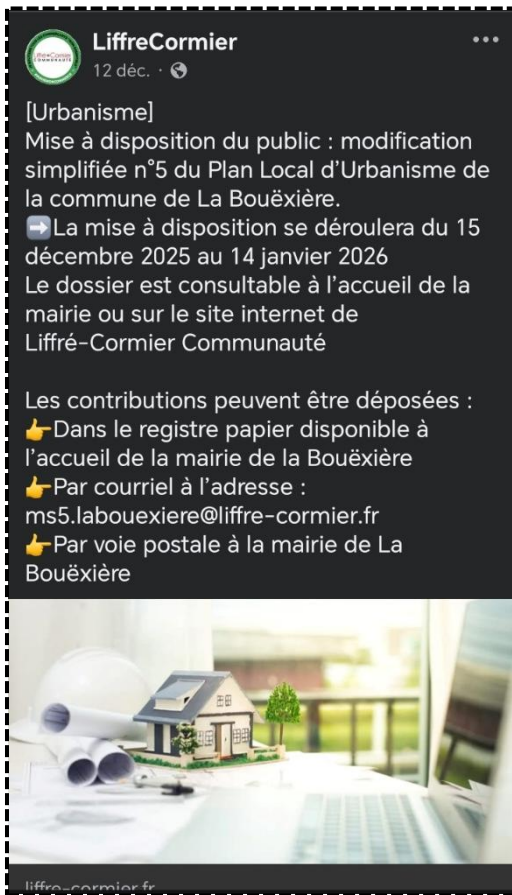


Article publié le 17/12/2025

Page Instagram de La Bouëxière



Article publié le 17/12/2025



Article publié le 12/12/2025

02.1.4. Affichage de l'avis réglementaire

Préalablement à la procédure de mise à disposition du public, le 05 décembre 2025, et pendant toute la durée de la mise à disposition, un avis de mise à disposition a été affiché au siège de l'intercommunalité ainsi qu'à la mairie. Le contenu de ces avis est disponible en annexe.

02.2. La notification du projet aux personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, Liffré-Cormier Communauté a notifié, avant la mise à disposition, le projet de modification simplifiée n°5 aux PPA ou organismes suivants :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président du Conseil Régional
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président du Scot du Pays de Rennes
- Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière
- Monsieur le Maire d'Acigné
- Monsieur le Maire de Chateaubourg
- Monsieur le Maire de Dourdain
- Monsieur le Maire de Liffré
- Madame le Maire de Marpire
- Monsieur le Maire de Servon-sur-Vilaine
- Monsieur le Maire de Val d'Ize

02.3. Le registre de la mise à disposition

Conformément à la délibération n°2025/200 en date du 25 novembre 2025, Liffré-Cormier Communauté a fixé les modalités de mise à disposition du public dans sa délibération. Un registre est tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification simplifiée du PLU afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

02.4. La création d'une adresse mail spécifique

Une boîte mail spécifique dédiée à cette consultation a été créée pour recueillir les commentaires et questions du public. Le public a pu adresser ses observations ou questions par voie électronique durant toute la durée de la mise à disposition à l'adresse mail suivante : ms5.labouexiere@liffre-cormier.fr

02.5. La fin de la mise à disposition

Conduite en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, la mise à disposition du public s'est tenue du 15 décembre 2025 à 14h00 au 14 janvier 2026 à 17h00 inclus, conformément aux modalités fixées par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 novembre 2025.

03. LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES

03.1. Les observations et avis des personnes publiques associées

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée n°5 aux personnes publiques associées, 4 avis ont été émis, ils sont consultables dans leur intégralité en annexe :

- **Le Pays de Rennes**
Dans son courrier en date du 14 octobre 2025, le Pays de Rennes émet un avis favorable au projet de modification simplifiée en précisant que celle-ci ne pose pas de problème de compatibilité avec les orientations du SCoT en vigueur.
- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)**
Dans son courrier en date du 20 octobre 2025, la CMA émet un avis favorable avec réserves au projet de modification simplifiée. Elle s'interroge sur deux points :
 - Le devenir du site actuel d'Intermarché et s'il reste à vocation commerciale, de la cohérence avec la démarche « Petites Villes de Demain ».
 - L'opportunité d'affecter le secteur libéré en AUcEa à l'accueil d'activités économiques non commerciales de petits et moyens format.

Réponse de Liffré-Cormier Communauté :

Pour répondre aux deux interrogations de la CMA :

- Le site actuel d'Intermarché est voué à être requalifié en zone à vocation résidentielle une fois le transfert réalisé en cohérence avec la démarche « Petites Villes de Demain ». Cette modification de zonage sera traitée dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.
 - La commune dispose d'une zone d'activité économique à la Tannerie qui est toujours en cours de commercialisation. La moitié de la zone est encore disponible pour accueillir notamment des petites et moyennes structures (soit environ 1.3ha). Ainsi, il a été préféré orienter le secteur libéré en AUcEa vers une vocation résidentielle afin de répondre aux besoins en logements qui sont identifiés sur la commune.
- **Le département d'Ille et Vilaine**
Dans son courrier en date du 29 octobre 2025, le conseil départemental émet un avis favorable au projet de modification simplifiée et précise que ces évolutions permettent de répondre aux besoins en logements identifiés sur la commune.
 - **La préfecture d'Ille-et-Vilaine**
Dans son courrier en date du 14 novembre 2025, la préfecture émet un avis favorable au projet de modification simplifiée sous réserve de corriger la rédaction de l'OAP sur l'objectif de mixité sociale.

Elle précise aussi qu'il sera nécessaire, afin d'éviter l'apparition d'une friche commerciale, de permettre la requalification du site actuel d'Intermarché en zone à vocation résidentielle.

Enfin elle explique qu'une procédure de modification de droit commun avec enquête publique aurait dû s'imposer à la place de la modification simplifiée en s'appuyant sur l'article L.153-41 du code de l'urbanisme qui précise les procédures devant être soumises à enquête publique et notamment les procédures ayant pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. La préfecture considère que l'ajout de 25 logements dans l'OAP engendre une augmentation significative de +167% des possibilités de construction.

Réponse de Liffré-Cormier Communauté :

La non-opposition au projet de modification simplifiée est bien prise en compte. La programmation sociale de l'OAP n'a pas été modifiée dans le cadre de cette procédure, mais effectivement la formulation existante : « *Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type aidé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) **devra tendre vers 20%**.* » n'est pas conforme au PLH. Ainsi, la formulation est modifiée conformément au règlement littéral déjà existant : « *Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type aidé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) **sera de 20% minimum**.* ».

Concernant le devenir du site actuel d'Intermarché et comme précisé dans la notice de présentation, la commune envisage son rachat une fois le bâtiment libéré afin d'y aménager des logements. Le PLUi-H de Liffré-Cormier Communauté en cours d'élaboration, intégrera ce futur projet.

Enfin, concernant la remarque relative au choix de procédure, le code de l'urbanisme stipule qu'une procédure de modification du PLU doit être soumise à enquête publique si elle a pour effet de majorer de plus de 20% **les possibilités de construction**. Le code ne fait pas référence au nombre de logement mais aux possibilités de construction, ici on est dans le cadre d'un zonage économique avec des possibilités des constructions importantes, (notamment une hauteur maximale à 15m) qui sera transformé en zone résidentielle avec des capacités de constructions qui sont bien moindre (notamment une hauteur limitée à 10.5m à l'acrotère). Ainsi les gabarits de construction ou les possibilités de construire ne sont pas augmentés de 20%.

03.2. Les remarques et observations portées sur le registre ou adressées par mail

Dans le cadre de la mise à disposition 2 remarques ont été formulées.

N° d'observation Registre (R) Courrier (C) Courriels (M)	Identité du demandeur	Objet de l'observation
R1	M. Stéphane PIQUET, Maire de la commune de La Bouëxière	<i>Considérant qu'une première phase de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a déjà été réalisée au SUD et pour assurer la réalisation de l'OAP dans son ensemble, il est nécessaire de préciser qu'elle devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur les parcelles actuellement non urbanisées.</i>
M1	M. GEBERT, Responsable développement IMMO Mousquetaires	<i>En tant que représentant du propriétaire du foncier objet de cette modification, je vous fais part de deux remarques :</i> <i>1/ En page 6 de la notice de présentation, vous faites mention des surfaces du projet Intermarché. Les surfaces évoquées (de 700 à 950 m² de surface plancher) ne sont pas exactes. La surface plancher passera de 999 m² à 1600 m² environ. La surface de vente passera de 704 m² à 999 m².</i>

		<p>2/ Le périmètre du document graphique en page 9 est légèrement différent du périmètre de l'OAP en page 10. Notamment au niveau de la parcelle 2332. Sur quel périmètre devons-nous nous baser pour la constructibilité du site ?</p>
--	--	---

Les réponses de Liffré-Cormier Communauté :

R1 : La remarque est prise en compte, l'OAP sera modifiée en ce sens.

M1 : La première remarque est prise en compte, la page 6 de la notice est modifiée en ce sens. Concernant la seconde remarque, le périmètre qui fige la zone à urbaniser est le plan de zonage du PLU qui est opposable aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de conformité. L'OAP est un schéma de principe qui est opposable aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité.

04.CONCLUSION

Ainsi, les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition nécessitent une modification de la notice et deux légères d'adaptations de l'OAP secteur Bellevue présente au projet de modification simplifiée n°5 porté à la connaissance du public :

- La notice de présentation

p.6 la phrase : « L'objectif est de passer de 700 m² de surface de plancher à 950 m² afin de répondre à l'augmentation de la demande liée au développement de la commune. » est remplacée par : « **L'objectif est de passer de 999 m² de surface de plancher à 1600 m² afin de répondre à l'augmentation de la demande liée au développement de la commune.** »

- L'OAP secteur Bellevue

Le paragraphe : « Environ 15 logements nouveaux devront être construits au sud et 25 au nord de l'OAP. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type aidé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) **devra tendre vers 20%**. » est modifié comme suit :

« Environ 15 logements nouveaux devront être construits au sud et 25 au nord de l'OAP. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type aidé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) **sera de 20% minimum.** »

La phrase : « **L'urbanisation des parcelles non construites ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière restante de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.** » est ajoutée à l'OAP.

ANNEXE

Annexe 1 : contenu de l'article dédié à la modification simplifiée n°5 présents sur la page : <https://www.liffre-cormier.fr/vivre/urbanisme-et-plu-h/les-evolutions-des-plu-communales/>



Mise à disposition du public :

La Bouëxière Modification simplifiée n°5

Liffre-Cormier Communauté a prescrit la modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière par arrêté n°2025-038 en date du 01/07/25. -> [Arrêté de prescription](#)

Cette modification arbore deux objets :

- Objet n°1 : modification de zonage des zones AUcEa et AUcB ;
- Objet n°2 : modification de l'orientation d'aménagement et de programmation nommée secteur Bellevue ;

Par délibération n°2025/200 en date du 25/11/2025, le conseil communautaire de Liffre-Cormier Communauté a ordonné la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière. -> [Délibération](#)

Date de la mise à disposition du public : du 15 décembre 2025 à 14h00 au 14 janvier 2026 à 17h00

Les modalités de la mise à disposition sont précisées sur l'avis ci-joint : -> [avis de mise à disposition du public](#)

Dossier de mise à disposition du public :

1. Pièces administratives : [01.PLU_LaBouexiere_MS5_Pieces_Administratives](#)
2. Notice explicative : [02.PLU_LaBouexiere_MS5_Notice explicative](#)
3. Pièces du PLU modifiées : [03.PLU_LaBouexiere_MS5_Reglement_Graphique](#) et [03.PLU_LaBouexiere_MS5_OAP](#)
4. PPA : [04. PLU_LaBouexiere_MS5_Avis PPA](#)



La Bouëxière : Modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière

Par délibération n°2025/200, le conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté a ordonné la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière.

La mise à disposition se déroulera :

Du 15 décembre 2025 à 14h00 au 14 janvier 2026 à 17h00

Le dossier de mise à disposition du public est consultable à l'accueil de la mairie ou en cliquant [ici](#).

Les contributions peuvent être déposées jusqu'au 14 janvier 2026 à 17h00 :

- Dans le registre papier disponible à l'accueil de la mairie de La Bouëxière
- Par courriel à l'adresse : ms5.labouexiere@liffre-cormier.fr
- Par voie postale, à l'adresse suivante : « Mairie de La Bouëxière – 5 rue Théophile Rémond – 35340 La Bouëxière » avec la mention : « Modification simplifiée n°5 du PLU »



Modification simplifiée n°5 du PLU

Par délibération n°2025/200, le conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté a ordonné la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière.

La mise à disposition se déroulera :

Du 15 décembre 2025 à 14h00 au 14 janvier 2026 à 17h00

Le dossier de mise à disposition du public est consultable à l'accueil de la mairie ou sur le site de Liffré-Cormier Communauté.

Les contributions peuvent être déposées jusqu'au 14 janvier 2026 à 17h00 :

- Dans le registre papier disponible à l'accueil de la mairie de La Bouëxière
- Par courriel à l'adresse : ms5.labouexiere@liffre-cormier.fr
- Par voie postale, à l'adresse suivante : « Mairie de La Bouëxière – 5 rue Théophile Rémond – 35340 La Bouëxière » avec la mention : « Modification simplifiée n°5 du PLU »

Plus d'information sur : <https://www.liffre-cormier.fr/vivre/urbanisme-et-plui-h/les-evolutions-des-plu-communaux/>

AVIS DE MISE A DISPOSITION

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

Par délibération n°2025-200 du conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté en date du 25 novembre 2025, le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière sera mis à disposition du public du :

15 décembre 2025 à 14h au 14 janvier 2026 à 17h00,
soit durant 31 jours consécutifs

L'objectif poursuivi par la modification simplifiée n°5 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.

Les pièces constituant le projet de modification simplifiée n°5 du PLU, l'avis de la MRAe et les avis émis par les personnes publiques associées et consultées, seront tenus disponibles durant toute la durée de la mise à disposition :

- sur support papier en mairie de La Bouëxière aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit le lundi de 14h à 17h30, le mardi, mercredi, jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h30, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30, le samedi de 9h à 12h.
- sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté : www.liffre-cormier.fr dans la rubrique « Urbanisme et PLUI-H ».

Le public pourra consigner des observations jusqu'au 14 janvier 2026 à 17H00 :

- Sur le registre d'enquête susmentionné ;
- Par courrier électronique à l'adresse : ms5.labouexiere@liffre-cormier.fr ;
- Par voie postale, à l'adresse suivante : « Mairie de La Bouëxière – Service urbanisme – 5 rue Théophile Rémond – 35340 La Bouëxière » avec la mention MS5.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et par voie électronique seront consignées dans le registre d'enquête susmentionné.

Le dossier mis à disposition et le registre seront tenus à la disposition du public au siège de Liffré-Cormier Communauté, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public et cela pendant un an à compter de la date de clôture de la mise à disposition. Ils seront également consultables sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté à l'adresse suivante : www.liffre-cormier.fr dans la rubrique Urbanisme et PLUI-H.

Enfin, le conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté statuera au terme de la mise à disposition du public pour approuver la modification simplifiée éventuellement modifiée pour tenir compte des avis et observations émises dans ce cadre.

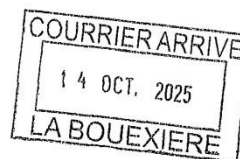
Annexe 5 : Avis des personnes publiques associées



Rennes, le 10 octobre 2025

Monsieur le Maire
Mairie de La Bouëxière
5 rue Théophile Rémond
35340 La Bouëxière

Objet : projets de modifications simplifiées n°5 et 6 du PLU de La Bouëxière



Monsieur le Maire, *cher Stéphane,*

Le 2 octobre 2025, vous avez transmis pour avis au Syndicat mixte du Pays de Rennes, les projets de modifications simplifiées n°5 et 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Pour rappel, ces derniers visent à :

- projet de modification simplifiée n°5 : transformer 0,84 ha de la zone AUcEa (zone à vocation d'activité commerciale) en AUcB (zone à vocation résidentielle en lien) afin de permettre la réalisation de 25 logements sur le site de délocalisation de l'enseigne Intermarché ;
- projet de modification simplifiée n°6 : transformer 1 300 m² de la zone UL (zone à vocation de loisirs et d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics) en zone UB (zone à vocation résidentielle) afin de permettre la réalisation de logements supplémentaires en cœur de bourg sans artificialisation et en complément du réaménagement des espaces publics.

Suite à l'analyse des dossiers, il apparaît que les évolutions proposées n'appellent ni remarques ni questions au regard des orientations du SCoT actuellement en vigueur. C'est pourquoi nous émettons un avis favorable à ces 2 projets de modifications simplifiées.

Je vous souhaite bonne réception de ces éléments et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes cordiales salutations.

Bien à toi,

Le Président
André CROCQ

Le Pays de Rennes
10, rue de la Sauvalle
35000 Rennes
Tél. 02 99 86 19 86
contact@paysderennes.fr
www.paysderennes.fr



Monsieur Le Président
Liffré Cormier Communauté
8 Le Carfour
35340 La Bouëxière

Direction Territoriale Ille-et-Vilaine
Affaire suivie par : Pierre-Alexandre LE GUERN

Rennes, le 20/10/2025

Objet : modifications simplifiées n°5 et 6 du PLUi – commune de la Bouëxière

Monsieur Le Président,

Vous avez transmis pour avis les projets de modification simplifiée n°5 et n°6 du PLUi à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne – Ille –et-Vilaine et je vous en remercie.

Après examen, je n'ai pas de remarque particulière à émettre sur la modification simplifiée n°6

En revanche, la modification simplifiée n°5 suscite deux remarques :

- Quel sera à l'avenir la vocation de l'actuel site Intermarché ? Si sa vocation reste commerciale, quelle est la cohérence intrinsèque avec les ambitions que porte le territoire pour sa centralité au travers de son inscription dans une démarche "Petites Villes de Demain" ?
- Si la réduction du zonage en AUcEa fait sens pour s'adapter aux réalités de format de l'enseigne, pourquoi ne pas envisager l'affectation des secteurs libérés à l'accueil d'activités économiques non commerciales, considérant les mutualisations possibles en matière d'accès et de voirie d'une part, et les tensions sur le marché de l'immobilier d'activité de petit et moyen format d'autre part ?

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne - Ille-et-Vilaine émet un avis favorable sous réserve de la bonne prise en compte des remarques énoncées ci-dessus.

Espérant qu'il vous apportera une contribution utile à ces procédures de modification simplifiée, sachez également que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des Métiers.

République Française
Direction Territoriale 35/CMARB
2 cours des Alliés - CS 51218, 35012 Rennes CEDEX - +33 2 23 50 57 90 - www.cma-
bretagne.fr - www.artisanat.fr



Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Philippe PLANTIN
Président CMAB D.T. 35

République Française
Direction Territoriale 35/CMARB
2 cours des Alliés - CS 51218, 35012 Rennes CEDEX - +33 2 23 50 57 90 - www.cma-bretagne.fr - www.artisanat.fr



Le Président

Monsieur Stéphane PIQUET
Président
Liffré-Cormier Communauté
8 Le Carfour
35340 LA BOUEXIERE

Rennes, le 29 OCT. 2025

Monsieur le Président,

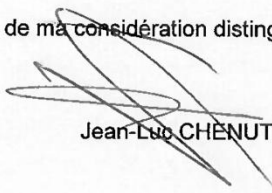
Le Département d'Ille-et-Vilaine, en sa qualité de personne publique associée, a été sollicité par courrier en date du 24 septembre 2025 par Liffré-Cormier Communauté, au sujet de la prescription de la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de La Bouëxière, conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 1^{er} juillet 2025.

Le présent projet de modification simplifiée n°5 porte sur l'évolution de la zone AUcEa, destinée à accueillir des activités commerciales. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du transfert de l'Intermarché Contact vers ce secteur. La zone AUcEa couvre actuellement une surface de 2,12 hectares. Or, à l'issue des études préalables, il apparaît qu'une emprise de 1,28 hectare est suffisante. Il semble pertinent et cohérent de requalifier la surface excédentaire, soit 0,84 hectare, en lui affectant une vocation résidentielle et son intégration à la zone AUcB. Cette évolution permet de répondre aux besoins en logements identifiés sur la commune.

Par ailleurs, il est à noter que l'emplacement actuel de l'Intermarché Contact, une fois libéré, sera également réaffecté à un usage résidentiel, contribuant ainsi à renforcer l'offre en logements sur le territoire communal.

Au regard de ces éléments, le Département émet un avis favorable à la proposition de modification simplifiée n°5.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.


Jean-Luc CHENUT

La gestion du courrier fait l'objet d'un traitement informatique. Pour plus de renseignements et faire valoir vos droits, contactez l'émetteur du courrier ou le délégué à la protection des données (dpn@ille-et-vilaine.fr / 02 99 02 21 31).

Hôtel du Département – 1 avenue de la Préfecture – CS 24218 – 35042 RENNES Cedex – tél : 02 99 02 35 35 – www.ille-et-vilaine.fr

SATT
Service aménagement des territoires et transitions
Pôle urbanisme et contractualisation

Rennes, le **14 NOV. 2025**

Monsieur le Président,

Le 1er juillet 2025, la commune de La Bouëxière a engagé la modification simplifiée n°5 de son PLU.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 29 septembre, votre projet de modification simplifié n°5 du PLU de La Bouëxière.

La modification simplifiée n°5 du PLU vise l'évolution d'une partie de la zone AUcEa à vocation d'activité commerciale en zone AUcB à vocation résidentielle.

Il est prévu d'accueillir, sur la zone AUcEa, l enseigne Intermarché (actuellement localisée proche de centre-bourg, dans le périmètre de l'ORT), ainsi que la création de nouveaux logements sur la partie nord du secteur finalement non utilisée par le projet commercial.

Sur le fond, dans le cadre du programme PVD, la convention ORT prévoyait une démolition/reconstruction de l'enseigne sur le site actuel. Or, le présent projet envisage désormais de délocaliser l'enseigne en dehors de la zone d'ORT, au sud de la commune. Cette évolution se traduit par la construction d'un nouveau commerce en extension urbaine, plutôt qu'en renouvellement urbain, comme le prévoyait le projet initial. De ce fait, le projet ne correspond plus à une opération de revitalisation de centre-bourg, inscrite dans la convention d'ORT.

La notice de présentation de la modification précise que la commune envisage le rachat du bâtiment actuel une fois libéré afin d'y aménager des logements. Il apparaît essentiel que ce site, localisé à proximité immédiate du centre-bourg, fasse l'objet d'un projet de renouvellement urbain afin d'éviter la création d'une friche commerciale. **Il conviendrait ainsi que la collectivité puisse acter la requalification du zonage actuel UEa (commercial) en zone à vocation résidentielle, sur l'emplacement actuel de l'Intermarché, lors de l'élaboration du PLUi de Liffré-Cormier Communauté.** Cela officialiserait l'engagement de la collectivité dans la reconversion de ce site stratégique.

Par ailleurs, la modification de l'OAP précise que « le pourcentage de logements de type aidé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) devra tendre vers 20 % ». Or, le PLH en vigueur précise que l'objectif de production de logements locatifs sociaux pour la commune de la Bouëxière est fixé à 20 %. Ce sont les communes classées « pôles de proximité » qui doivent seulement tendre vers 20 %. **L'OAP doit donc être corrigée en conséquence afin d'assurer sa cohérence avec le PLH.**

MONSIEUR STEPHANE PIQUET
PRESIDENT DE LIFFRE CORMIER COMMUNAUTE
8 LE CARFOUR
35340 LA BOUEXIERE

Sur la forme, la présente modification introduit un ajout de 25 logements dans l'OAP par rapport à l'OAP actuelle (15 logements), portant ainsi la capacité totale de 15 à 40 logements.

À ce titre, il convient de rappeler que l'article L.153-41 précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Les possibilités de construction résultant du projet connaissent une augmentation significative de +167 %, soit une majoration bien supérieure au seuil de 20 % fixé par l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. Dès lors, le recours à une procédure de modification de droit commun avec enquête publique aurait dû s'imposer. En conséquence, la procédure de modification simplifiée n°5 ne saurait être considérée comme conforme aux dispositions de cet article.

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable** à votre projet de modification simplifiée du PLU **sous réserve** de corriger l'OAP sur la rédaction de l'objectif de mixité sociale.

Par ailleurs, je vous alerte sur la fragilité juridique du choix de la procédure de modification simplifiée, qui pourrait être relevée en cas d'éventuel contentieux de tiers.

Enfin, j'ai bien noté votre engagement à traiter du renouvellement urbain du secteur du commerce actuel à l'occasion des réflexions qui s'engagent pour l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée *et la plus cordiale :*

Pour le Préfet et par délégation,

le Secrétaire général



• Pierre LARREY

Copie à : DDTM35 SATT

Délégation territoriale de Rennes-Brocélande
PRÉFECTURE DCTC BUREAU DE L'URBANISME

Annexe 6 : Observations du registre de concertation

Annexe 7 : Observations reçues par mail

Annexe 8 : Observation reçues par courrier postal