

Liffré ≡ Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 03 FEVRIER 2026

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE TROIS FEVRIER A VINGT HEURE TRENTE, les membres de la Communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté, 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 sous la présidence de Monsieur Stéphane PIQUET.

| | |
|------------------------------------|--|
| <u>Lieu de la séance</u> | 6 rue Buissonnière, Maison des services, Gosné |
| <u>Date de convocation</u> | 28 janvier 2026 |
| <u>Présents</u> | MMes C. BRIDEL, S. CHYRA, C. COLLAS, I. GAUTIER, P. MACOURS, I. MARCHAND-DEDELOT, A-L. OULED-SGHAÏER, R. PIEL, S. PRETOT-TILLMANN, R. SALMON, K. SEVIN-RENAULT, E. THOMAS-LECOULANT, MM O. BARBETTE, J. BEGASSE, G. BEGUE, V. BONNISSEAU, B. CHEVESTRIER, Y. DANTON, E. FRAUD, C. GAUTIER, S. HARDY, M. MAILLARD, B. MICHOT, S. PIQUET, R. SALAUN, D. VEILLAUX |
| <u>Absents représentés</u> | M. J. BELLONCLE (Pouvoir à MME C. BRIDEL), MME M. DESILES (Pouvoir à MME A-L. OULED-SGHAÏER), M. J. DUPIRE (Pouvoir à M. D. VEILLAUX), M. Y. LE ROUX (Pouvoir à M. J. BEGASSE), |
| <u>Absents</u> | MMES N. CHARDIN, L. DERIEUX, L. LEBLANC, MM S. HARDY, S. TRAVERS, S. RASPANTI. P. ROCHER |
| <u>Secrétaire de séance</u> | M. D. VEILLAUX |

URBANISME ET HABITAT

Modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière : approbation du bilan de la mise à disposition du public

Rapporteur : Claire BRIDEL, Vice-Présidente

- VU le Code général des collectivités territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.153-45 à L.153-48 ;
- VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 22 octobre 2019 ;

- 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 21 mai 2019 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** les délibérations du conseil municipal en date du 21 mai 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 03 septembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 03 septembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ;
- 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** l'arrêté du président de Liffré-Cormier Communauté n° 2025-038 en date du 1^{er} juillet 2025 prescrivant la modification simplifiée n°5 du PLU ;
- VU** l'avis conforme de la MRAe n°2025-012510 en date du 29 août 2025 ;
- VU** la notification du projet de modification simplifiée n°5 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- VU** la délibération du conseil communautaire en date du 07 octobre 2025 décidant de la non-réalisation d'une évaluation environnementale ;
- VU** les modalités de la mise à disposition publique fixées par délibération n°2025/200 du Conseil Communautaire en date du 25 novembre 2025 ;
- VU** le bilan de la mise à disposition du public annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que les modalités de la mise à disposition, et les moyens mis en œuvre, ont permis une bonne information de la population ;

CONSIDERANT qu'il appartient à l'autorité ayant précisé les objectifs poursuivis et les modalités de la mise à disposition, d'en tirer le bilan ;

Il est exposé ce qui suit :

La procédure de modification simplifiée :

Il apparaît nécessaire de procéder à la modification simplifiée n°5 du PLU de la commune de La Bouëxière pour 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'OAP d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteur Bellevue en conséquence.

L'objectif poursuivi à travers la présente procédure est de :

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

La mise à disposition

Par arrêté intercommunal en date du 1^{er} juillet 2025, Liffré-Cormier Communauté a prescrit la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme de La Bouëxière.

Par décision n°2025-012510, la MRAe stipule qu'elle émet un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par délibération n°2025/200 en date du 25 novembre 2025 le Conseil Communautaire a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée comme suit :

- Le dossier de projet de modification simplifiée n°5 sera mis à disposition du public à compter du 15 décembre 2025 à 14H et jusqu'au 14 janvier 2026 à 17H30 soit 31 jours consécutifs.
- Les pièces du dossier ainsi qu'un registre papier seront mis à disposition du public à la Mairie au 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 – 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 »

Les conclusions de la mise à disposition

A la clôture de la mise à disposition du public, une remarque a été formulée par le biais du registre de mise à disposition. Une remarque a été formulée par le biais de l'adresse mail ou de l'adresse postale. Ces remarques sont prises en compte et nécessitent une légère modification de la notice de présentation et de l'OAP secteur Bellevue.

Est ajouté à l'OAP la phrase suivante : « **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 modifiée dans la notice de présentation à la page 6 la phrase suivante : « 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.** »

Quatre observations et avis des personnes publiques associées ont été recueillis. Une seule nécessite une légère modification de 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.** »

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

- **APPROUVE** le bilan de la mise à disposition du public annexé à la présente ;
- **APPROUVE** les deux modifications apportées à l'OAP secteur Bellevue et la modification apportée à la notice de présentation ;
- **PRECISE** que la présente délibération sera transmise au préfet du département d'Ille-et-Vilaine au titre du contrôle de légalité.

La séance est levée à 22h20

Fait à Gosné, le 3 février 2026

Publiée conformément aux dispositions des articles L 2121-25 et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site liffre-cormier.fr.

DEL 2026/046

Le Président,

Stéphane PLOUET



Le Secrétaire de séance,

David VEILLAUX

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès des services de Liffré-Cormier Communauté.

