

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION

Commune de La Bouëxière



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

NOTICE DE PRESENTATION

Maître d'ouvrage :
Liffré-Cormier Communauté

Sommaire

Notice de présentation	3
Préambule	4
01. Contexte Historique du document.....	5
02. Caractéristiques principales du projet.....	6
03. Contenu de la modification simplifiée	7
03.1. Les modifications à apporter	7
03.2. Modification du document graphique	9
03.3. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	10
03.4. Modification du rapport de présentation	11
04. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment d'un point de vue environnemental.....	11
05. Justification de la procédure de modification simplifiée	12
06. Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU	12
07. Déroulement de la procédure de modification simplifiée	13

PREAMBULE

Par arrêté n° 2025-038 en date du 01/07/2025, Liffré Cormier Communauté a lancé la procédure de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Bouëxière.

La modification du PLU vise à transformer une partie de la zone AUcEa à vocation d'activité commerciale en AUcB à vocation résidentielle en lien avec l'évolution du projet de l'enseigne Intermarché dans le cadre de sa délocalisation sur le site concerné.

01.CONTEXTE HISTORIQUE DU DOCUMENT

La Bouëxière est une commune de 4 563 habitants, situé dans le bassin rennais, au sein de la communauté de communes de Liffré Cormier Communauté, compétent en matière de PLU depuis 2023. Elle est concernée par le SCoT du Pays Rennes où 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 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, mis à jour le 12 mars 2024, modifié le 3 septembre 2024.

La compétence PLU a été transférée à Liffré Cormier Communauté suite à l'arrêté préfectoral en date du 3 octobre 2023 modifiant les statuts de Liffré-Cormier Communauté et opérant la prise de compétence « plan local d'urbanisme et document en tenant lieu ».

L'élaboration du PLUi-H a été prescrite par délibération de la communauté de communes en date du 17 octobre 2023. Toutefois, pendant toute sa durée d'élaboration, les PLU des communes peuvent faire l'objet de modifications.

Le présent projet de modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière porte sur l'évolution d'une partie de la zone AUcEa à vocation d'activité commerciale en zone AUcB à vocation résidentielle.

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.

02. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

La zone AUcEa a été créée à l'occasion de l'approbation du PLU de La Bouëxière en 2017 afin de permettre la délocalisation de l'enseigne Intermarché sur ce site. En effet, **le site que l'enseigne occupe actuellement ne lui permet pas de réaliser d'extension, nécessaire au développement de son activité.**

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. Par ailleurs, le bâtiment n'est plus adapté et nécessite des rénovations lourdes qui obligerait à fermer le commerce plusieurs mois, ce qui n'est pas envisageable pour sa viabilité et surtout parce que c'est la seule petite surface alimentaire de la commune. **Dans le cadre du programme « Petites villes de demain », un maintien sur site avait été étudié mais s'avère trop complexe techniquement, économiquement et temporellement.**

Aussi, **la délocalisation un peu plus au sud (200m) sur la zone AUcEa est apparue inévitable** et reste d'actualité. D'autant que ce projet a du sens car il est mené, à la fois, en parallèle du projet de revitalisation du cœur de ville en construisant une complémentarité et en même temps que l'urbanisation du quartier de la Tannerie au sud, sa zone de chalandise sera donc équilibrée avec autant d'habitants vers le nord que vers le sud dans un rayon de 500m. En outre, le site se trouve le long de la liaison douce reliant le quartier de la Tannerie au centre-bourg. La municipalité va racheter le bâtiment actuel une fois libéré, le démolir afin d'y accueillir du logement et ainsi valoriser cette emprise proche du centre-bourg.

Toutefois, le projet a un peu évolué. En effet, les études pré-opérationnelles ont été lancées par l'enseigne et ont permis d'affiner les besoins réels en termes de surface à urbaniser. **Actuellement, la surface de la zone AUcEa est de 2,12 ha. Or, l'emprise finalement nécessaire est de 1,28 ha.** Il n'est pas envisagé de faire venir sur le site des commerces supplémentaires.

Aussi, **il apparaît pertinent de faire évoluer le surplus de surface vers une vocation résidentielle.** En effet, ce site est situé le long de la rue de la Forêt entre 2 zones déjà urbanisées qui la jouxtent. L'ensemble des réseaux publics sont présents et en capacité suffisante. Les travaux de constructions de la nouvelle station d'épuration vont démarrer pour permettre de traiter les effluents de 6200 équivalents habitants. Par ailleurs, le site est le long de la liaison douce permettant d'atteindre les arrêts de bus ou le centre-ville à pied en moins de 10 min. Enfin, développer le projet commercial et un projet résidentiel de manière coordonnée permettra de mutualiser les espaces et équipements publics ainsi que les surfaces de stationnement pour une meilleure optimisation du foncier.

En modifiant la vocation de cette zone déjà ouverte à l'urbanisation, grâce une gestion optimisée du projet commercial, la commune va accueillir des logements supplémentaires sur un site adapté et cohérent, sans ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone.

La trame verte identifiée comme élément de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sera préservée et renforcée sur la limite ouest du projet.

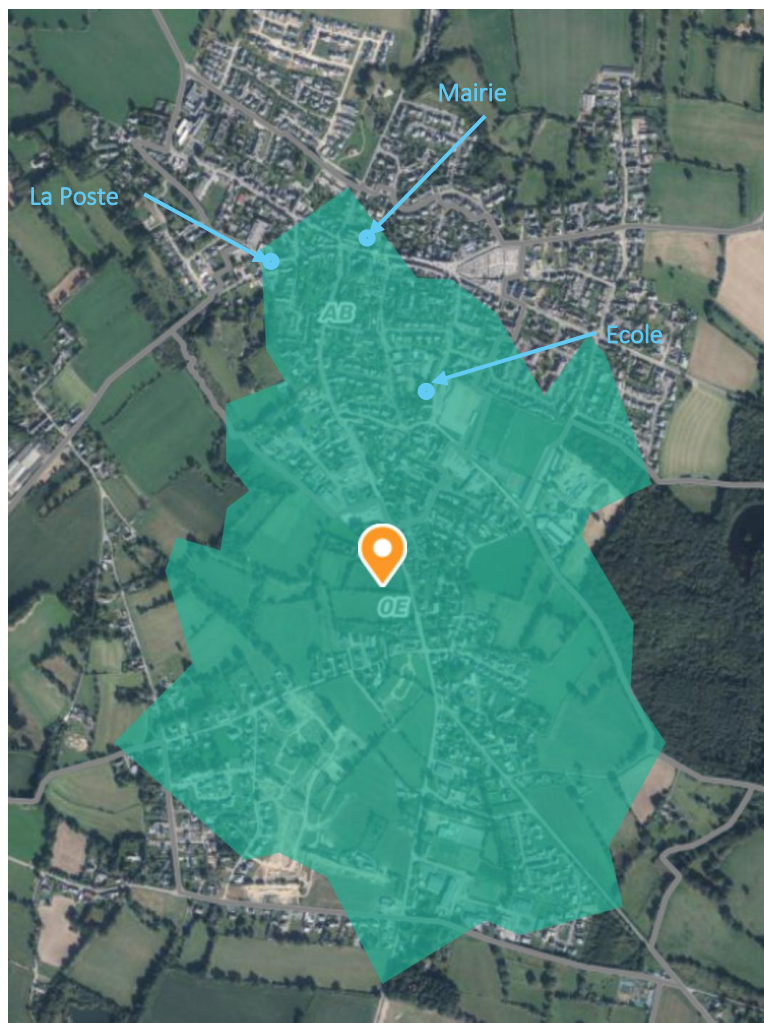
03. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

03.1. Les modifications apportées

Le site faisant l'objet du projet est situé rue de la Forêt et concerne les parcelles cadastrées section AO n° 65, 64 et une partie de la 66. Il est longé et desservi par la rue de la Forêt et se trouve bordé par des zones résidentielles au nord, à l'est et au sud.



La carte ci-contre présente l'isochrone 10 minutes pour les piétons, c'est à dire qu'elle identifie l'ensemble du périmètre situé à moins de 10 minute à pied du site concerné par la présente modification.

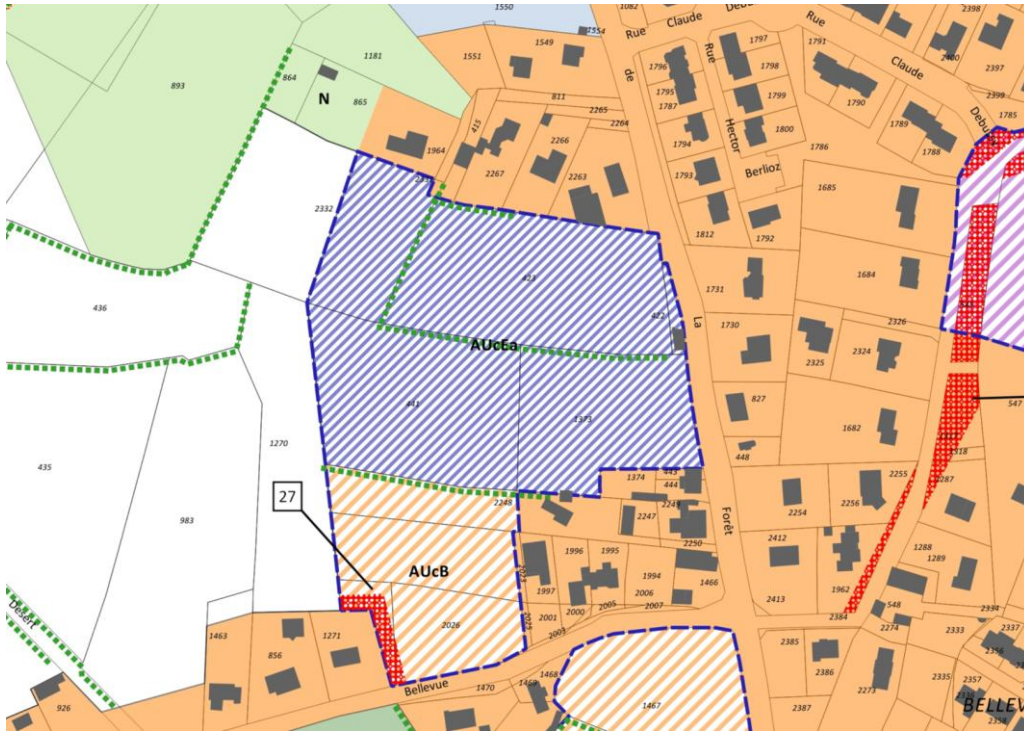


Pour permettre la réalisation du projet tel que présenté en partie 2 ci-dessus, il est nécessaire de modifier les pièces suivantes :

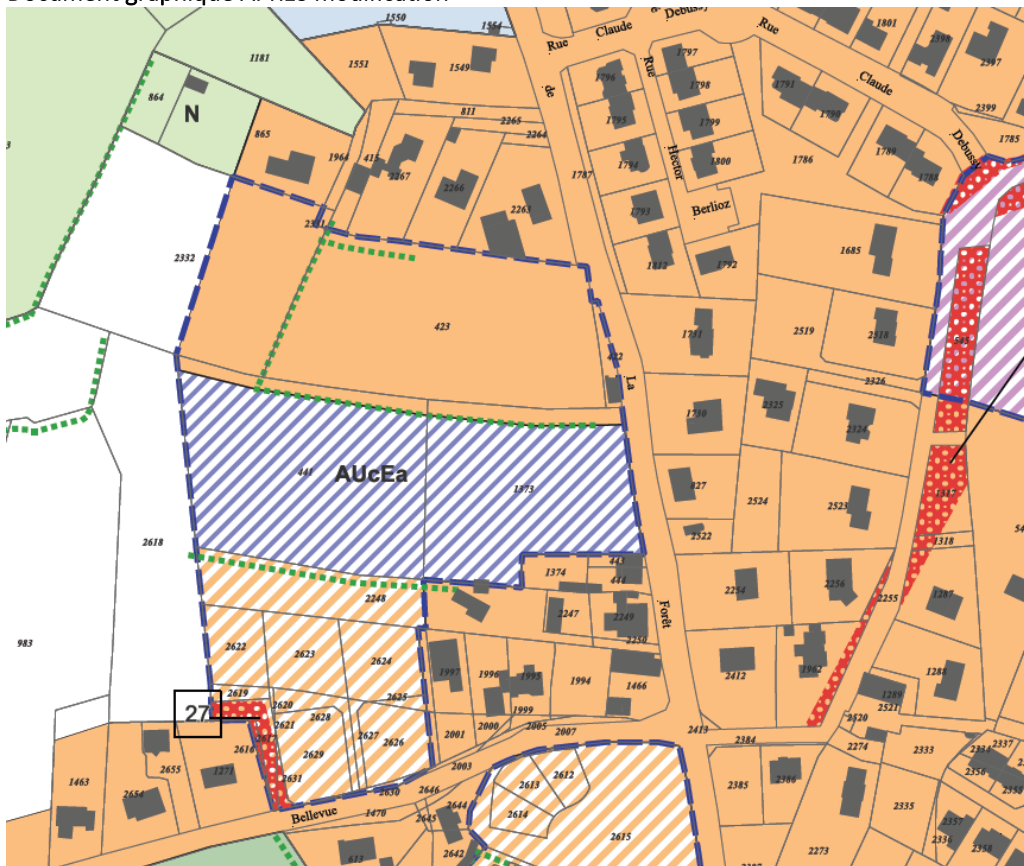
- le zonage (règlement graphique), à savoir l'évolution d'une partie de la zone AUcEa en AUcB,
- les OAP, à savoir l'OAP nommée secteur Bellevue
- le rapport de présentation, à savoir la modification du tableau des surfaces qui découlent de cette évolution.

03.2.Modification du document graphique

Document graphique AVANT modification



Document graphique APRES modification



03.3. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Programmation avant modification

Le secteur ouvert à l'urbanisation sera pour une part dédiée à l'habitat (0,65 hectare) et pour une part réservée au transfert de l'enseigne commerciale implantée à Bouvrot (2,25 hectares). Aucun nouvel ensemble commercial ne pourra être créé.

Environ 15 logements nouveaux devront être construits. 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%.



- Périmètre de l'OAP
- 🏠 Destination principale : habitat
- Destination principale : activités commerciales
- ▨ Secteur non-bâti (gestion de l'eau, aménagement paysager, etc.) – Superficie et forme indicatives
- Haie à préserver ou compenser
- ➡ Principe d'accès routier – Nombre et emplacement indicatifs
- ➡ Principe de cheminements doux – Nombre et emplacement indicatifs

Programmation après modification

Le secteur ouvert à l'urbanisation sera pour une part dédiée à l'habitat (0,65 hectare **au sud et 0,84 ha au nord**) et pour une part réservée au transfert de l'enseigne commerciale implantée à Bouvrot (**1,28 hectares**). Aucun nouvel ensemble commercial ne pourra être créé.

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**.

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.



- Périmètre de l'OAP
- 🏠 Destination principale : habitat
- Destination principale : activités commerciales
- ▨ Secteur non-bâti (gestion de l'eau, aménagement paysager, etc.) – Superficie et forme indicatives
- Haie à préserver ou compenser
- ➡ Principe d'accès routier – Nombre et emplacement indicatifs
- ➡ Principe de cheminements doux – Nombre et emplacement indicatifs

03.4. Modification du rapport de présentation

La présente notice de présentation du projet de modification simplifiée n°5 du PLU de La Bouëxière vaut complément au rapport de présentation du PLU.

Le tableau des surfaces des zones AU est ainsi modifié :

Zones « à urbaniser »		
	<i>Surface avant modification</i>	<i>Surface après modification</i>
AUcB	16.44 ha	17.28 ha
AUcEa	2.12 ha	1.28 ha
AUcEb	2.61 ha	2.61 ha
AUcL	5.24 ha	5.24 ha
AUcLc	2.95 ha	2.95 ha
AUs	3.74 ha	3.74 ha
Total	33.1 ha	33.1 ha

La surface totale des zones AU reste inchangée.

04. PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU, NOTAMMENT D'UN POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL

Le présent projet de modification simplifiée du PLU a été retenu car il permet d'accueillir de nouveaux logements à proximité du bourg, en transformant une partie de la zone AUcEa à vocation commerciale prévue au PLU de 2017 en zone AUcB sans avoir à ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur.

La situation du site est adaptée pour recevoir une opération résidentielle :

- proche du centre-bourg et continuité directe de zones résidentielles existantes,
- proche des arrêts de transport collectif,
- longée et desservie par une voie douce permettant de rejoindre facilement à pied ou à vélo le centre-bourg, les arrêts de transports collectifs et les différents équipements et commerces de la commune, limitant ainsi les déplacements en voiture,
- permettant la mutualisation des équipements et réseaux prévus pour desservir l'enseigne commerciale et avec la volonté de mutualiser le stationnement afin de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation.

La densité minimale de 25 logements à l'hectare sera imposée en cohérence avec le SCoT.

Le projet contribue à accueillir de nouveaux habitants proches de la centralité, des commerces, services, équipements et transports collectifs, en limitant les déplacements.

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

Le site est situé hors zone de risques notamment inondation et n'est exposé à aucune nuisance.

Les haies présentes sur le site et identifiées au PLU en tant que continuités écologiques seront conservées, renforcées et mises en valeur dans le cadre du projet.

Aucun élément naturel, écologique ou participant à la trame verte ou bleue ne sera supprimé ou réduit.

La présente procédure n'engendre pas de consommation d'espace naturel (N) ou agricole (A). Aucune nuisance n'est engendrée par le projet, aucun site n'est concerné par un risque de nuisance.

Les logements seront raccordés aux réseaux d'eau potable, d'électricité et télécommunication ainsi qu'au réseau d'assainissement pour lequel les travaux de la nouvelle station d'épuration démarrent.

05. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

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.

Le présent projet de modification simplifiée n°5 du PLU permet de contribuer à l'accueil de tous en proposant des nouveaux logements à proximité du bourg sans empêcher le développement de l'enseigne commerciale puisque les 2 projets sont complémentaires. Par conséquent, la présente évolution du PLU est menée en cohérence avec les orientations du PADD.

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

- soit la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction,
- soit la diminution des possibilités de construire,
- 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 à transformer une fraction de zone AUcEa à vocation d'activité commerciale en zone AUcB à vocation résidentielle, elle entre dans le champ d'application de la modification simplifiée.

06. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 président de l'EPCI qui établit le projet de modification simplifiée. Celui-ci est mis à disposition du public pendant 1 mois ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, dans les conditions définies par le conseil communautaire.

07.DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

- Lancement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Président de Liffré Cormier Communauté. Les pièces de la modification simplifiée sont rédigées.

- Demande d'examen au cas par cas

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

- En cas de nécessité d'une évaluation environnementale

Si l'autorité environnementale détermine que le projet de modification simplifiée doit être concerné par une évaluation environnementale, celle-ci sera réalisée, adressée à l'autorité environnementale et jointe au dossier de mise à disposition du public.

- Notification du projet

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

- 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 l'avis des personnes publiques sont mis à disposition du public pendant au minimum 1 mois.

- Approbation en conseil communautaire de Liffré Cormier Communauté

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