

ARRÊTÉ N°2026-016

Arrêté de prescription de la modification simplifiée n°7 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, le 4 octobre 2022 et le 14 octobre 2025 et entré en révision le 15 novembre 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 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 3 février 2026 approuvant la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'arrêté n°2025-051 en date du 04 juillet 2025 prescrivant la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification simplifiée n°7 du PLU de La Bouëxière pour permettre la rénovation et la réutilisation du manège à chevaux annexé au Centre Rey Leroux qui servait pour les activités d'équithérapie et qui est aujourd'hui inutilisé. Le centre Rey Leroux est géré par l'association du même nom, fondée en 1908 et reconnue 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.

Cette modification doit permettre l'implantation d'une activité agricole sur ce tènement foncier afin de réutiliser les bâtiments existants et maintenir le manège à chevaux en lien notamment avec le centre. Afin de garantir la coexistence de tous les équipements présents à proximité et de ne pas compromettre le développement futur du Centre Rey Leroux, notamment leur projet d'extension destiné à accueillir une cuisine centrale, il est essentiel d'autoriser uniquement les activités agricoles ne relevant pas de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement et de réduire le périmètre de réciprocité à 30m.

La présente procédure consiste donc à :

- **modifier le règlement écrit applicable au secteur Aps afin d'y permettre l'implantation d'une activité agricole ne relevant pas de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ;**
- **adapter une règle d'implantation dans le secteur spécifique Aps en instaurant un périmètre de réciprocité réduit à 30 mètres pour les exploitations agricoles autorisées dans ce secteur ;**

Le projet répond pleinement aux orientations du PADD et illustre la volonté de diversifier les fonctions du territoire sans remettre en cause son équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels 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.

Ce projet permet de créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique notamment en favorisant leur maintien sur le territoire en permettant la diversification de leurs activités. Cette évolution ne remet pas en cause le caractère limité du STECAL ni sa vocation initiale d'accueil d'équipements et n'entraîne aucune extension de son périmètre constructible.

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. Le projet de modification ne majore pas les droits à construire au sens de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme mais modifie uniquement les destinations autorisées dans un STECAL existant ;

CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du public ;

CONSIDERANT que conformément à l'article R.104-28 et R104-29 du code de l'urbanisme le projet de modification sera transmis pour décision après examen au cas par cas 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, l'avis de la MRAe seront notifiés aux personnes publiques associées (mentionnées 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 ;

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°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière est prescrite.

Article 2 : La présente procédure consiste à :

- modifier le règlement écrit applicable au secteur Aps afin d'y permettre l'implantation

d'une activité agricole ne relevant pas de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ;

-adapter une règle d'implantation dans le secteur spécifique Aps en instaurant un périmètre de réciprocité réduit à 30 mètres pour les exploitations agricoles autorisées dans ce secteur ;

Article 3 : Conformément à l'article R.104-28 et 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 à la 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°7, 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 ;
- M. le Maire de La Bouëxière ;
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires.

Fait à La Bouëxière, le 19/03/2026

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

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.