

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°7
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION

Commune de La Bouëxière



Procédure prescrite par arrêté n°2026-016 en date du 17/03/2026

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	8
03.1. Les modifications apportées au règlement littéral.....	8
04. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment d'un point de vue environnemental.....	12
05. Justification de la procédure de modification simplifiée	12
06. Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU	13
07. Déroulement de la procédure de modification simplifiée	14

PREAMBULE

Par arrêté n° 2026-016 en date du 17 mars 2026, Liffre-Cormier Communauté a lancé la procédure de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Bouëxière.

La modification simplifiée du PLU vise à 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 ;

01.CONTEXTE HISTORIQUE DU DOCUMENT

La Bouëxière est une commune de 4 667 habitants, située dans le bassin rennais, au sein de la communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté, compétente en matière de PLU depuis 2023. Elle est concernée par le SCoT du Pays de 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. Cette procédure d'évolution ne remet pas en cause l'armature territoriale et n'entraîne pas d'extension urbaine.

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 procédure dite allégée le 24 septembre 2019, modifié le 28 septembre 2020, modifié le 14 février 2022 (modification simplifiée n°3), révisé par procédure dite allégée le 3 juillet 2023, mis à jour le 12 mars 2024, modifié le 3 septembre 2024 (modifications simplifiées n°1 et n°3) et modifié le 3 février 2026 (modification simplifiée n°5).

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.

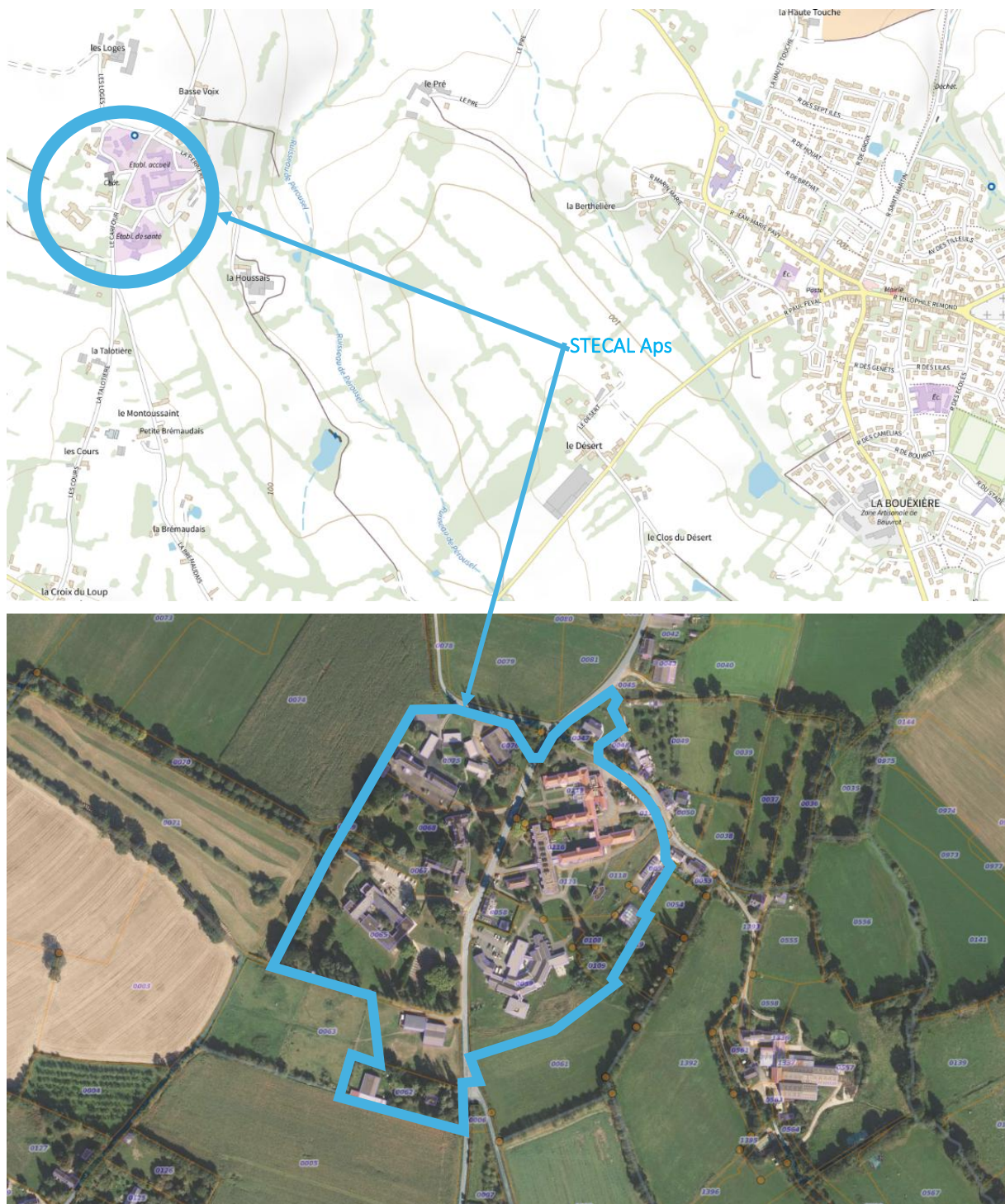
Le Projet d'Aménagement (PADD) du PLU de La Bouëxière a pour objectif d'assurer un développement de la commune maîtrisé et adapté aux réalités de son territoire tout en préservant son identité et ses richesses qui font partie des fondements de son attractivité. Il s'agit de permettre l'accueil de tous, 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.

02. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Le site faisant l'objet de la présente modification simplifiée est le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Aps situé au Nord-Ouest de la commune de La Bouëxière.



La zone Aps correspond à une zone comprenant des équipements sociaux et/ou médicaux et des administrations publiques. Il s'agit d'un STECAL où se trouve notamment implanté le centre médical Rey Leroux, le siège de Liffré-Cormier Communauté ou encore le collège Diwan.

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. L'association s'est donnée pour mission d'accompagner, de soigner et de mener des actions au profit des enfants accueillis, ainsi qu'auprès de leur famille.

A cette fin :

- Elle veille à offrir aux personnes accueillies, avec leur participation, les soins, la scolarité et l'éducation formalisés dans un projet de vie personnalisé.
- Elle accueille et prend soin d'enfants, d'adolescents et d'adultes, en situation de handicap et/ou malades, et leur garantit un accompagnement médical et social adapté à la complexité de leur situation singulière, en lien étroit avec leurs familles.
- Elle participe par son engagement à l'élaboration du projet médical et médico-social du territoire et contribue à répondre aux orientations définies par les politiques publiques.

Dans le cadre de son action et des soins proposés, elle a développé l'équithérapie grâce à un centre équestre annexé au centre.

Dans le cadre de son évolution, l'association se sépare de ce centre équestre et des terrains attenants.

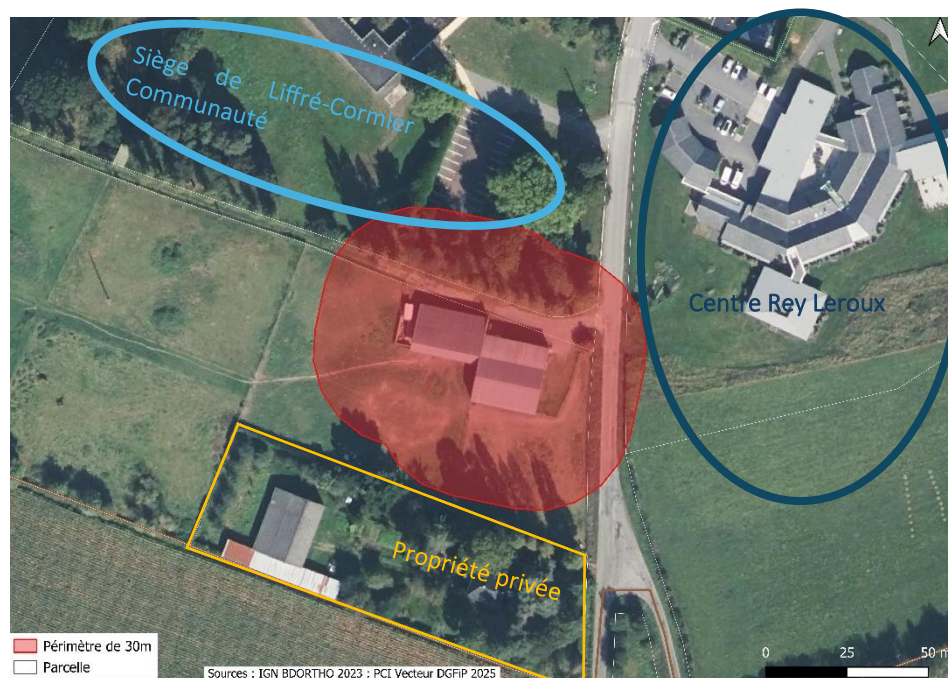
Un agriculteur souhaite acheter ce lot afin de pouvoir y développer son activité maraîchère et de conserver

le manège à chevaux pour permettre aux enfants, adolescents et adultes accueillis par le centre Rey Leroux de continuer à profiter de cet équipement. De plus, il a pour objectif de l'ouvrir aux habitants pour créer du lien social entre personnes en situation de handicap et personnes valides et de permettre une forme d'inclusion essentielle à la société et au vivre-ensemble.

Ce projet permet le développement d'une activité agricole existante sur le territoire tout en contribuant au maintien du cadre de vie et à la création de lien social. De plus, il permet le maintien en activité d'un bâtiment déjà existant.

Afin de garantir la coexistence de tous les équipements présents sur ce STECAL et de ne pas empêcher 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 réduction du périmètre de réciprocité à 30 mètres au sein du STECAL Aps est strictement encadrée et proportionnée à la nature des activités autorisées. En effet, cette modification simplifiée limite explicitement l'autorisation aux seules exploitations agricoles ne relevant pas de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au sens du Code de l'environnement. À ce titre :

- aucun élevage intensif ou activité soumise à enregistrement ou autorisation environnementale ne pourra être implanté ;
- aucune installation générant des nuisances importantes (bâtiments d'élevage de grande capacité, stockage massif d'effluents, méthanisation, séchoirs industriels, installations de ventilation mécanisée intensive, etc.) ne sera autorisée ;
- le stockage d'effluents agricoles, le cas échéant, restera limité aux besoins d'une activité de faible intensité et devra respecter les prescriptions sanitaires et réglementaires en vigueur.

L'activité envisagée correspond principalement à une activité maraîchère, éventuellement complétée par le maintien du manège existant dans une logique pédagogique et inclusive. Ce type d'activité :

- ne génère pas de nuisances olfactives significatives ;
- n'implique pas de trafic lourd régulier ;
- ne produit pas de nuisances sonores notables au-delà des usages agricoles traditionnels ;
- ne présente pas de risques sanitaires particuliers.

Le site concerné est par ailleurs déjà occupé par des équipements recevant du public, notamment des publics sensibles. La coexistence envisagée repose sur :

- une activité agricole de faible intensité ;
- l'absence d'installations classées ;
- le maintien des règles générales relatives aux nuisances, à la salubrité et à la sécurité publique.

La réduction de la distance de réciprocité à 30 mètres, limitée strictement au périmètre du STECAL Aps, apparaît ainsi proportionnée, justifiée par la configuration existante du site et compatible avec la vocation médico-sociale et pédagogique du secteur. Elle ne remet pas en cause les règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles extérieures au STECAL, pour lesquelles la distance réglementaire de 100 mètres demeure applicable.

Comme le précise le PADD, 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. Il y est d'ailleurs précisé la nécessité 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. Les objectifs de la modification simplifiée n°7 s'inscrivent dans les orientations du PADD. 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.

03. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

03.1. Les modifications apportées au règlement littéral

Pour permettre la réalisation du projet présenté précédemment, il est nécessaire d'apporter des modifications au règlement littéral de la zone Aps.

Les modifications apportées au règlement sont identifiées [en bleu](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Disposition applicable à la zone Aps	
Aps 1.1 Destinations et sous-destinations Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous sous condition de respecter les articles de la zone ci-après : Habitation Logement Hébergement Équipements d'intérêt collectif et services publics Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Commerce et activité de services Hébergement hôtelier et touristique Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autres équipements recevant du public	Aps 1.1 Destinations et sous-destinations Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous sous condition de respecter les articles de la zone ci-après : Exploitation agricole Exploitation agricole Habitation Logement Hébergement Équipements d'intérêt collectif et services publics Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Commerce et activité de services Hébergement hôtelier et touristique Restauration Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autres équipements recevant du public
Aps 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous : 1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations. 2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site : • Les constructions neuves des équipements sociaux et/ou médicaux et/ou de loisirs, de sports et de la petite enfance, • Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante des équipements autorisés. • La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination. • Les extensions des constructions existantes.	Aps 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-dessous : 1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations. 2. Pour les exploitations agricoles ne relevant pas de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au sens du Code de l'environnement, sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers et la qualité paysagère du site - par dérogation aux règles générales de distance de réciprocité applicables aux constructions à usage d'habitation et aux bâtiments agricoles, la distance minimale de réciprocité est fixée à 30 mètres au sein du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Aps - : • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole s'ils n'entraînent pas un classement ICPE. • Le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles.

• Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements. • Les changements de destination entre les destinations autorisées à l'article Aps 1.1 sont autorisés 3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site 4. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré. 5. Les démolitions sont interdites, excepté les démolitions partielles liées à la réalisation d'une extension par rapport à la surface initiale.	• La rénovation, la réhabilitation et la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination. • L'extension des constructions existantes tant qu'elle n'entraîne pas un classement ICPE. • Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements ni un classement ICPE. 3. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m pour les activités agricoles extérieures au STECAL Aps et réduit à 30m pour les exploitations agricoles au sein du STECAL Aps) et la qualité paysagère du site : • Les constructions neuves des équipements sociaux et/ou médicaux et/ou de loisirs, de sports et de la petite enfance, • Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante des équipements autorisés. • La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants y compris ceux pouvant changer de destination. • Les extensions des constructions existantes. • Les annexes liées aux constructions existantes. La création d'annexes ne doit pas générer la création de nouveaux logements. • Les changements de destination entre les destinations autorisées à l'article Aps 1.1 sont autorisés 4. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités et ceux liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site 5. Est interdit le changement de destination du « petit patrimoine » (cf.lexique). Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré. 6. Les démolitions sont interdites, excepté les démolitions partielles liées à la réalisation d'une extension par rapport à la surface initiale.
Aps 2.1 Volumétrie et implantation des constructions Aps 2.1.1 Implantation des constructions Aps 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives Les constructions, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.	Aps 2.1 Volumétrie et implantation des constructions Aps 2.1.1 Implantation des constructions Aps 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives Les constructions, doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Pour les bâtiments agricoles, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus

	proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout/acrotère, sans être inférieure à 3 mètres.
Aps 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Aps 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant <u>Dispositions générales</u> 1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit. 2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. <u>Les façades</u> 3. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc. 4. Les enduits extérieurs des nouvelles constructions et les extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Les enduits extérieurs devront être de ton neutre. 5. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches. 6. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois. 7. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection des bâtiments d'intérêt patrimonial (cf. lexique) sont autorisés, sous réserve de : • Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection. • Respecter La composition de la façade. • Ne pas dénaturer l'architecture des façades à l'occasion de l'agrandissement des ouvertures. <u>Les toitures</u> 8. La toiture des nouvelles constructions doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc. 9. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc.	Aps 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Aps 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant <u>Dispositions générales</u> 1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit. 2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. <u>Les façades</u> 3. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc. 4. Les enduits extérieurs des nouvelles constructions et les extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale. Les enduits extérieurs devront être de ton neutre. 5. Les matériaux de type bois et/ou pierres apparentes seront préférés aux enduits extérieurs monocouches. 6. Les bâtiments annexes devront soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être en bois, soit être en matériau d'aspect bois. 7. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection des bâtiments d'intérêt patrimonial (cf. lexique) sont autorisés, sous réserve de : • Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection. • Respecter La composition de la façade. • Ne pas dénaturer l'architecture des façades à l'occasion de l'agrandissement des ouvertures. 8. Les constructions à destination d'exploitation agricole devront être réalisées soit en bardage bois soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres. Sont interdits : les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc. 9. Les extensions d'un bâtiment agricole devront s'harmoniser avec la construction principale.

10. La couverture doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, cages techniques d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques. 11. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction.	<u>Les toitures</u> 10. La toiture des nouvelles constructions doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc. 11. La toiture des annexes et des extensions des constructions existantes devra soit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale, soit être réalisée en ardoise, en bac acier présentant une couleur similaire à l'ardoise, ou en zinc. 12. La couverture doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, cages techniques d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques. 13. Les panneaux solaires sont autorisés et doivent s'intégrer à la construction. 14. Pour la construction des bâtiments agricoles, les matériaux de couleurs et de métaux brillants sont interdits, excepté les panneaux solaires.
---	---

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

Le projet a été retenu en raison de sa cohérence avec les orientations du PADD et des politiques publiques, ainsi que de ses bénéfices environnementaux, sociaux et économiques.

D'un point de vue environnemental, il s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, en privilégiant la reconversion d'un site existant sans création d'urbanisation nouvelle, contribuant ainsi à la limitation de l'artificialisation des sols et à la préservation des espaces naturels et agricoles. Le projet s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le maintien d'une activité agricole maraîchère permet de valoriser les terres, de préserver les paysages et de favoriser les circuits courts, participant à la réduction de l'empreinte carbone liée aux déplacements.

Le projet contribue également au maintien d'une activité économique locale compatible avec les enjeux de transition écologique, tout en évitant l'abandon ou la dégradation du site.

Le projet répond pleinement aux orientations du PADD visant à développer de manière cohérente l'habitat, les activités économiques, les équipements et les services à la population. Il illustre la volonté communale de diversifier les fonctions du territoire sans remettre en cause son équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels.

En ce sens, la modification simplifiée n°7 s'inscrit dans une démarche globale de développement maîtrisé, respectueuse de l'environnement et des vocations du site.

Au-delà de ses bénéfices environnementaux, le projet présente un intérêt social majeur. Le maintien de l'usage du manège permet la poursuite des activités d'équithérapie au bénéfice des enfants, adolescents et adultes accueillis par le centre Rey Leroux. L'ouverture du site aux habitants favorise la création de lien social, les échanges entre personnes en situation de handicap et personnes valides, et contribue à une démarche d'inclusion sociale conforme aux valeurs portées par l'association et par la commune.

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 à l'article L 153-36 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 six 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 et de développement durables (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 Liffre et organiser le développement urbain
- Une ville active : mettre en place les conditions favorables au développement économique en prenant appui sur les ressources locales.

Par conséquent, la présente évolution du PLU est menée en cohérence avec les orientations du PADD.

Cette modification simplifiée en favorisant la réutilisation de bâtiments existants, contribue à la lutte contre le changement climatique, limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces en adéquation avec les objectifs fixés par le Code de l'Urbanisme et par le SCoT à l'échelle locale.

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.153-45 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 permettre l'implantation d'une exploitation agricole au sein du STECAL Aps 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 Liffre-Cormier Communauté. Les pièces de la modification simplifiée sont rédigées.

- Demande d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale

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 Liffre-Cormier Communauté

La modification simplifiée est approuvée par délibération du conseil communautaire de Liffre-Cormier Communauté après approbation du bilan de la mise à disposition.