

Procédure de Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme
Commune de La Bouëxière

NOTICE DE PRÉSENTATION



Notice de présentation

Maître d'ouvrage :

Liffré Cormier communauté

Sommaire :

1. Caractéristiques principales du projet
2. Historique du document d'urbanisme
3. Contenu de la modification simplifiée
 - 3.1. Ajout d'un bâtiment présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit la Hantelle parcelles cadastrées section C n° 903-905-912-850-909
 - 3.2. Ajout de 2 bâtiments présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit la Baillé sous Chevré parcelle cadastrée section F n°1243
 - 3.3. Ajout de 2 bâtiments présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit la Martinière parcelles cadastrées section D n°46-47
4. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement (Justifications du projet et évaluation de ses incidences sur l'environnement – évaluation environnementale annexée)
5. Justification de la procédure de modification simplifiée
6. Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU
7. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

1. Caractéristiques principales du projet :

La commune de La Bouëxière et Liffré Cormier Communauté souhaitent faire évoluer le PLU de la commune pour permettre la sauvegarde et la restauration de certains bâtiments constituant son patrimoine rural.

Le PLU approuvé en 2017 intègre une liste de 118 bâtiments en zone agricole, présentant des qualités architecturales et patrimoniales pour lesquels le changement de destination est autorisé. Une procédure approuvée en 2023 avait rajouté 3 nouveaux bâtiments à cette liste.

L'objectif poursuivi à travers l'autorisation de ces changements de destination est de contribuer à la préservation du patrimoine rural de qualité tout en ne compromettant pas l'activité agricole.

Ainsi, cette liste a été établie sur la base d'un certain nombre de critères garantissant d'atteindre cet objectif.

Plusieurs exploitations agricoles ont cessé leur activité depuis plusieurs années laissant les bâtiments des anciens sièges d'exploitation inoccupés et sans usage.

Parmi ces bâtiments, certains présentent des qualités architecturales et patrimoniales intéressantes et entrent dans les critères qui avaient été établis lors de l'élaboration du PLU en 2017 pour autoriser le changement de destination.

A l'époque de l'élaboration du PLU, ces bâtiments n'avaient pas été intégrés à la liste du patrimoine pouvant changer de destination car les exploitations agricoles étaient encore en activité.

Suite à ces cessations et afin d'éviter que ce patrimoine reste inutilisé et se dégrade, la municipalité et la communauté de communes souhaitent répertorier ces bâtiments pour leur permettre d'être rénovés en habitation, et ainsi, d'accueillir de nouvelles familles sans créer de nouvelle artificialisation des sols.

Il s'agit donc de les rajouter à la liste du patrimoine déjà répertorié dans le PLU. Les hameaux concernés sont : la Hantelle, la Baillé sous Chevré et la Martinière.

Les critères fixés par le PLU pour permettre d'autoriser le changement de destination sont les suivants :

- constructions composées de 4 murs en terre/pierre avec ou sans toiture,
- constructions présentant un sous-bassement en pierre ou en terre sur au moins 3 côtés, et ayant une toiture.
- Le changement de destination n'est possible que sur les constructions en pierre et/ou terre, d'une surface minimale de 50 m² d'emprise au sol, situées en dehors des périmètres de réciprocité des exploitations agricoles et situées sur d'anciens sites d'exploitation dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans.

Une fois la présente modification simplifiée du PLU approuvée, toute demande de changement de destination sur un ou des bâtiments sélectionnés passera devant :

- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (si le bâtiment est situé en zone A),
- la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (si le bâtiment est situé en zone N), pour avis conforme.

2. Contexte et Historique du document d'urbanisme :

La commune de La Bouëxière est couverte par le SCoT du Pays Rennes. 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.

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.**

Le PADD précise : « Il apparaît souhaitable de ne pas figer le bâti n'ayant plus de vocation agricole. L'objectif est d'éviter l'abandon des nombreux éléments de patrimoine rural disséminés dans la campagne tout en protégeant ses caractéristiques patrimoniales. Ainsi, il sera permis l'évolution des habitations existantes dans l'espace agricole et les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, c'est-à-dire sans activité depuis plus de deux ans, d'intérêt architectural et/ou patrimonial tant qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour les exploitations en activité. »

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

Cette modification simplifiée en favorisant la réutilisation de bâti ancien de qualité au sein de hameaux déjà constitués et situés hors périmètre de réciprocity, permet de préserver le patrimoine tout en ne consommant pas d'espace supplémentaire.

Les bâtiments faisant l'objet de la présente évolution entrent dans les critères déjà fixés par le PLU. Par ailleurs, une fois la présente révision allégée du PLU approuvée, toute demande de changement de destination sur un ou des bâtiments sélectionnés passera devant :

- la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (si le bâtiment est situé en zone A),
- la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (si le bâtiment est situé en zone N), pour avis conforme.

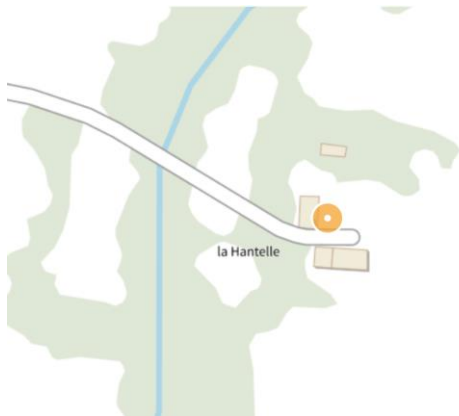
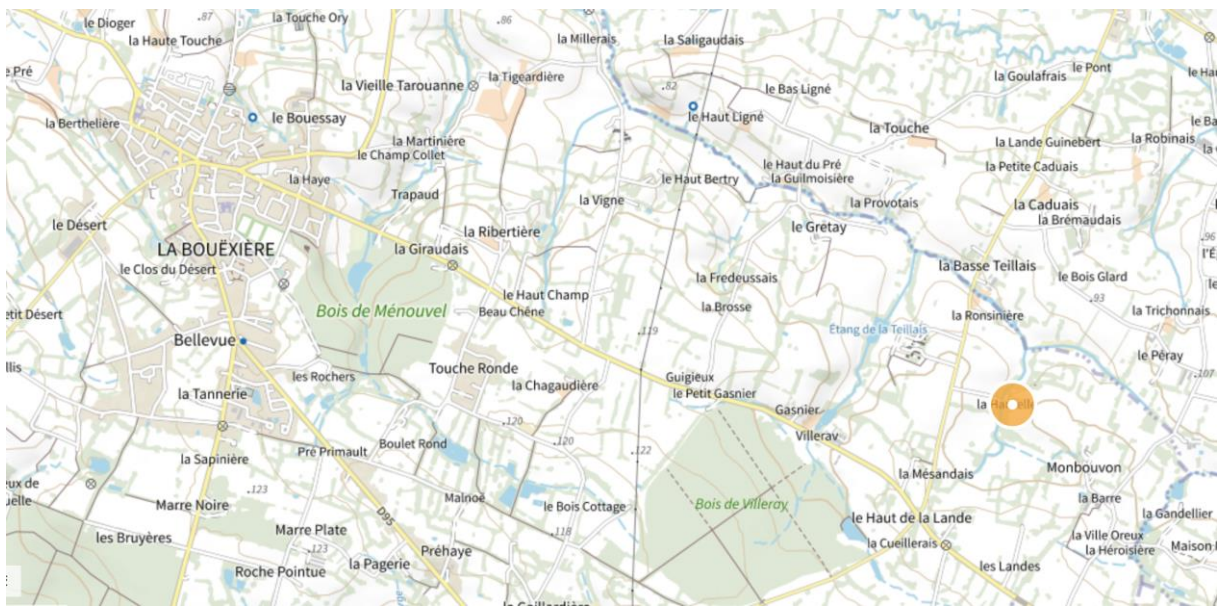
La présente procédure est menée par Liffré Cormier communauté suite à la prise de la compétence PLU en date du 3 octobre 2023.

3. Contenu de la modification simplifiée

3.1. Ajout d'un bâtiment présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit la Hantelle parcelles cadastrées section C n° 903-905-912-850-909

Ce premier point de la présente procédure d'évolution du PLU concerne un bâtiment situé au lieu-dit la Hantelle parcelles cadastrées section C n° 903-905-912-850-909, au sud-est du centre-bourg.

Le bâtiment est situé en zone A du PLU à vocation agricole et pour pouvoir être aménagé en logement (autre que pour un exploitant agricole), celui-ci doit être répertorié sur l'inventaire des constructions pouvant changer de destination.



La construction concernée par la modification simplifiée répond aux critères qui avaient été fixés lors de l'élaboration du PLU en 2017 pour être repérée à l'inventaire des constructions pouvant changer de destination.

En effet, le bâtiment concerné a les caractéristiques suivantes :

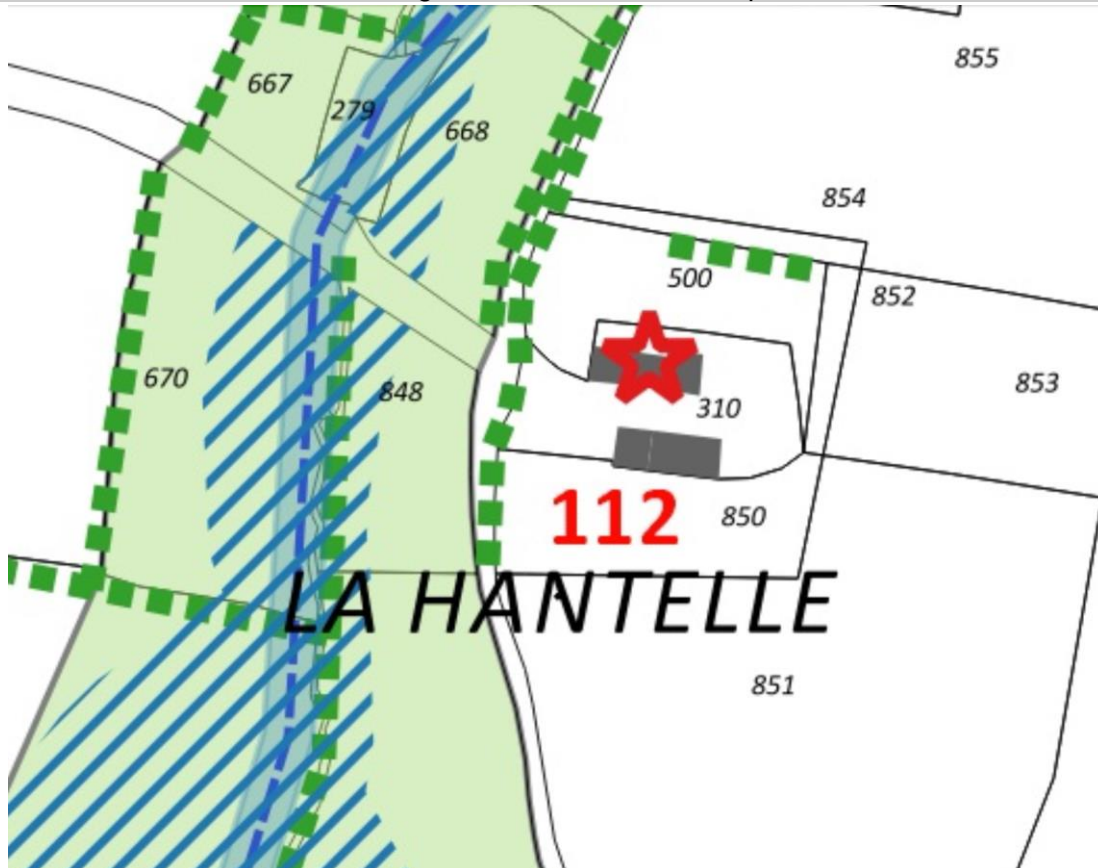
- ancien bâtiment de ferme ayant perdu son usage depuis plus de 2 ans ;
- bâtiment composée de 2 parties : une partie composée de 4 murs en pierre d'une emprise au sol de 58 m² environ sous toiture en tôle identifié au cadastre et une partie composée de mur en bois reposant sur un soubassement en pierre de 114 m² environ recouvert de tôle.



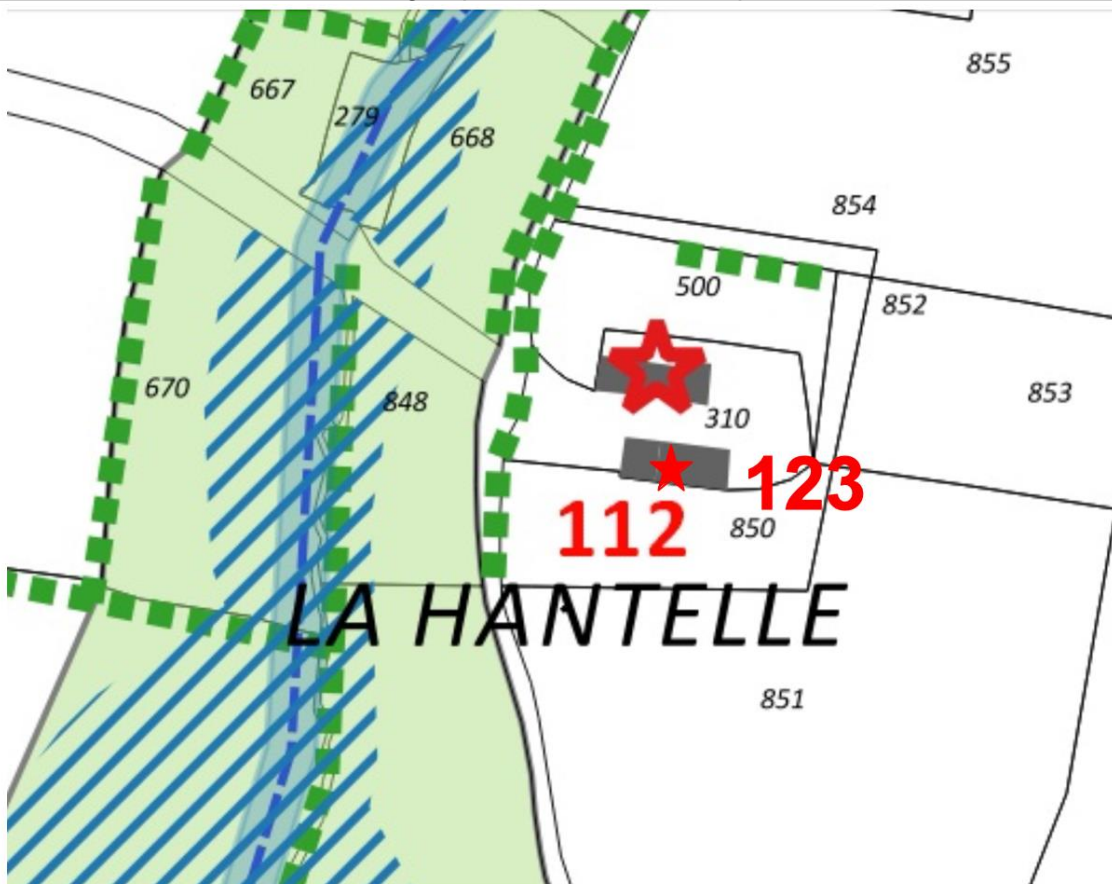
Le bâtiment est situé dans un hameau existant où se trouve déjà un logement, en dehors de tout périmètre de réciprocité des exploitations agricoles. L'activité sur le site a cessé depuis plus de 2 ans.

Le bâtiment répondant aux critères fixés par le PLU et présentant des caractéristiques architecturales de qualité, la commune de La Bouëxière et Liffré Cormier Communauté souhaitent l'intégrer à la liste du patrimoine pouvant changer de destination.

Zonage avant modification simplifiée n°4



Zonage après modification simplifiée n°4



Annexe : Inventaire des constructions pouvant changer de destination après modification simplifiée n°4

Fiche 4

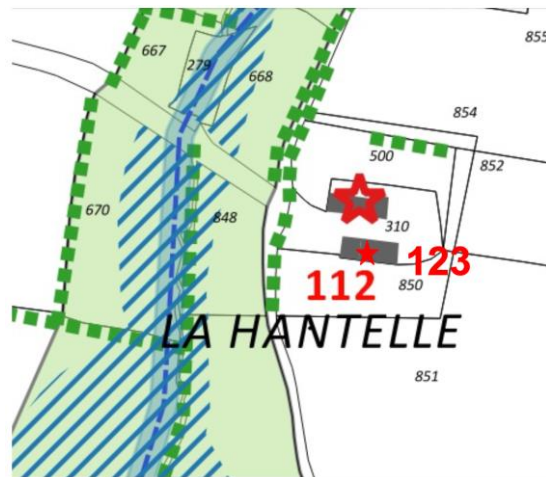
Lieu-dit : la Hantelle

Planche cadastrale : C

N° cadastral :

903-905-912-850-909

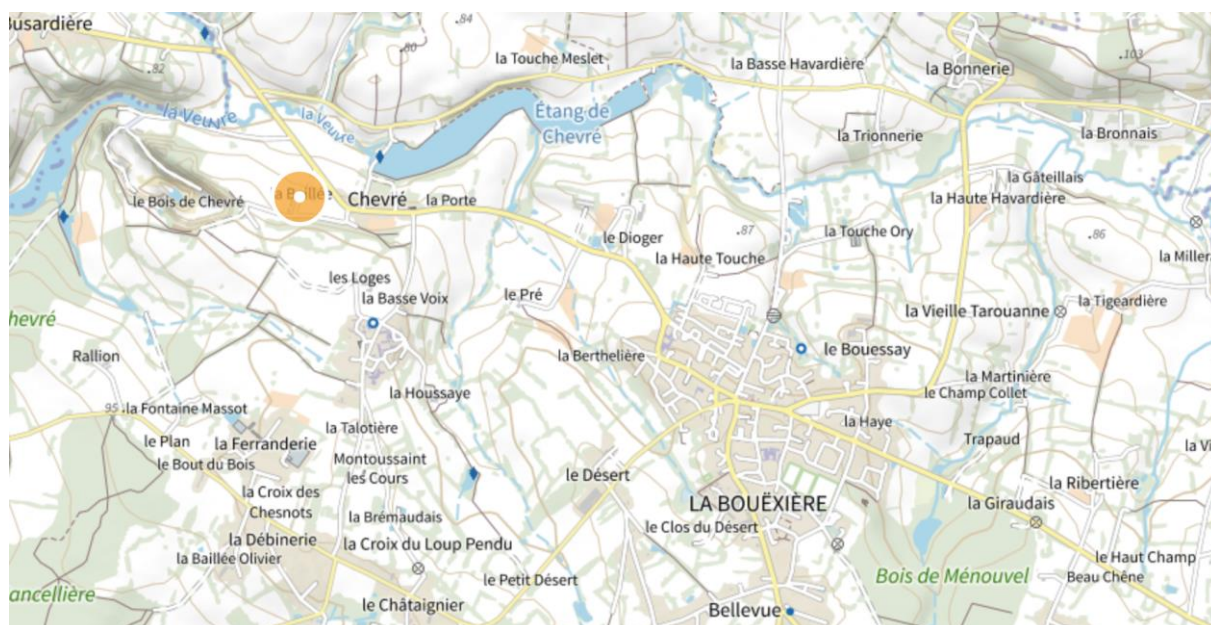
N° sur plan : 123



3.2. Ajout de 2 bâtiments présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit la Baillé sous Chevré parcelle cadastrée section F n°1243

Ce deuxième point de la présente procédure d'évolution du PLU concerne 2 bâtiments situés au lieu-dit la Baillé sous Chevré parcelle cadastrée section F n° 1243, au nord ouest du centre-bourg.

Les bâtiments sont situés en zone A du PLU à vocation agricole et pour pouvoir être aménagés en logement (autre que pour un exploitant agricole), ils doivent être répertoriés sur l'inventaire des constructions pouvant changer de destination.



Les constructions concernées par la modification simplifiée répondent aux critères qui avaient été fixés lors de l'élaboration du PLU en 2017 pour être repérée à l'inventaire des constructions pouvant changer de destination.

En effet, les bâtiments concernés ont les caractéristiques suivantes :

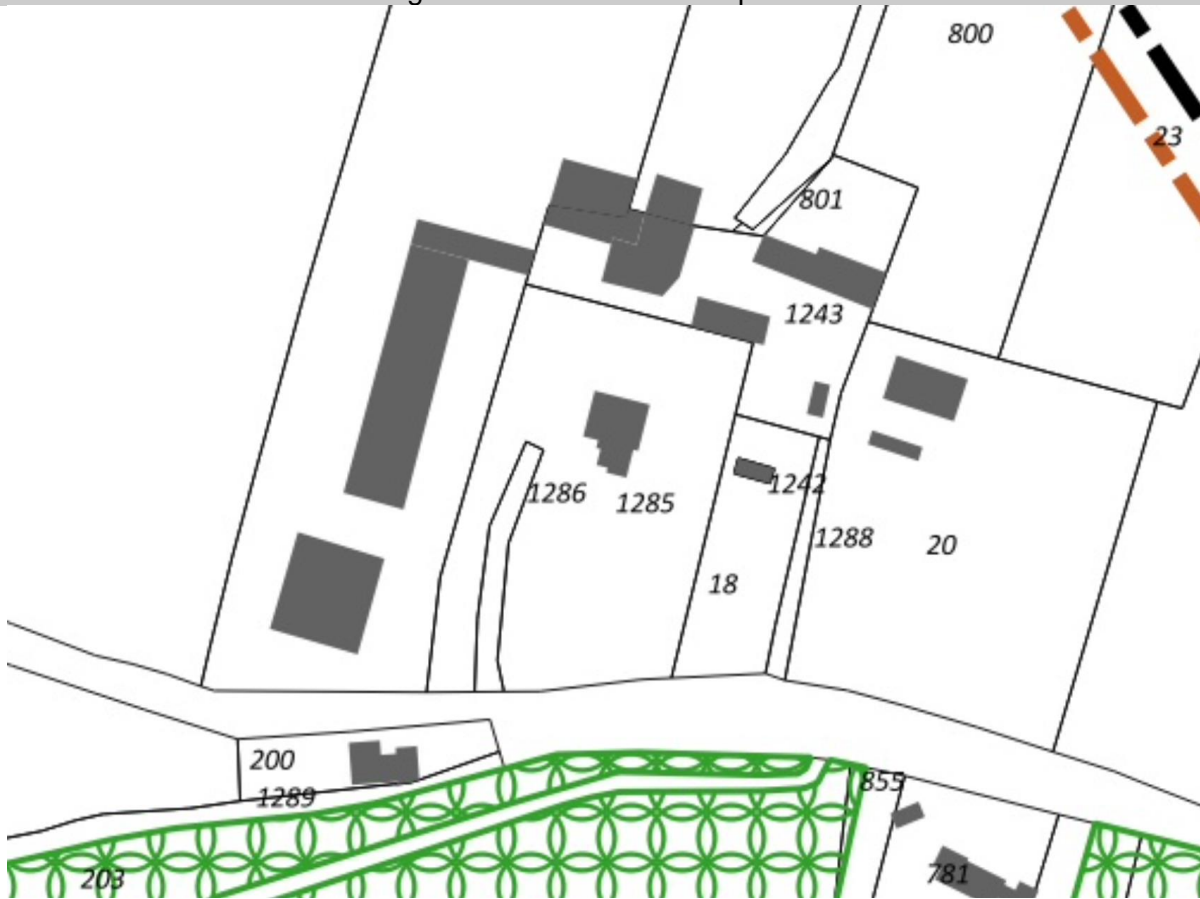
- anciens bâtiments de ferme ayant perdu leur usage depuis plus de 2 ans ;
- un premier bâtiment composé de 4 murs en pierre d'une emprise au sol de 75 m² environ sous toiture ardoise pour partie et fibrociment pour une autre partie (photo 1) ;
- un deuxième bâtiment composé de 4 murs en pierre d'une emprise au sol de 160 m² environ sous toiture ardoise (photo 2).

Les bâtiments sont situés dans un hameau existant où se trouvent déjà plusieurs logements, en dehors de tout périmètre de réciprocité des exploitations agricoles. L'activité sur le site a cessé depuis plus de 2 ans.

Les bâtiments répondant aux critères fixés par le PLU et présentant des caractéristiques architecturales de qualité, la commune de La Bouëxière et Liffré Cormier Communauté souhaitent les intégrer à la liste du patrimoine pouvant changer de destination.

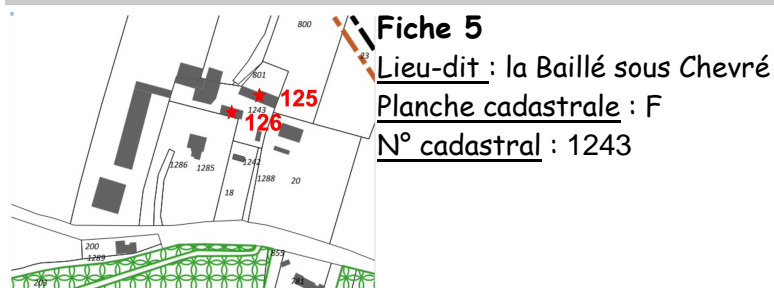


Zonage avant modification simplifiée n°4



Zonage après modification simplifiée n°4





125



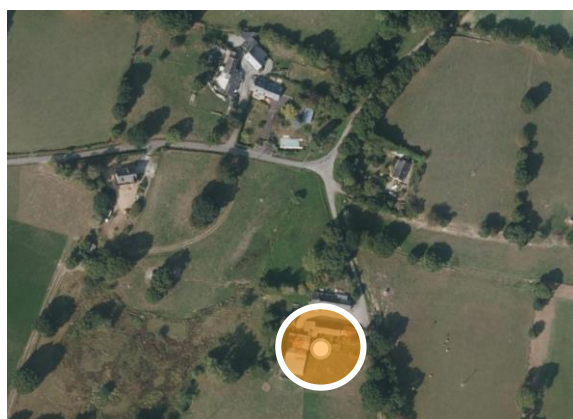
126



3.3. Ajout de 2 bâtiments présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit la Martinière parcelles cadastrées section D n°46-47

Ce troisième point de la présente procédure d'évolution du PLU concerne 2 bâtiments situés au lieu-dit la Martinière parcelles cadastrées section D n° 46-47, à l'est du centre-bourg.

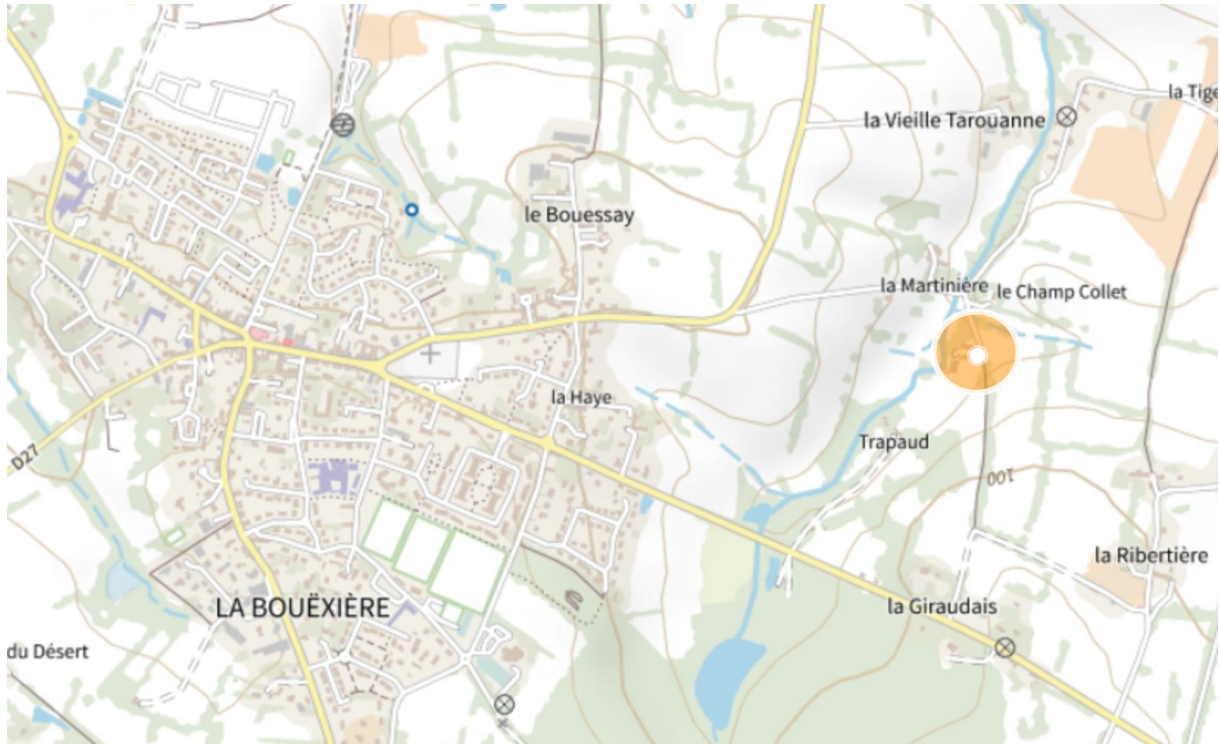
Les bâtiments sont situés en zone A du PLU à vocation agricole et pour pouvoir être aménagés en logement (autre que pour un exploitant agricole), ils doivent être répertoriés sur l'inventaire des constructions pouvant changer de destination.



Les constructions concernées par la modification simplifiée répondent aux critères qui avaient été fixés lors de l'élaboration du PLU en 2017 pour être repérées à l'inventaire des constructions pouvant changer de destination.

En effet, les bâtiments concernés ont les caractéristiques suivantes :

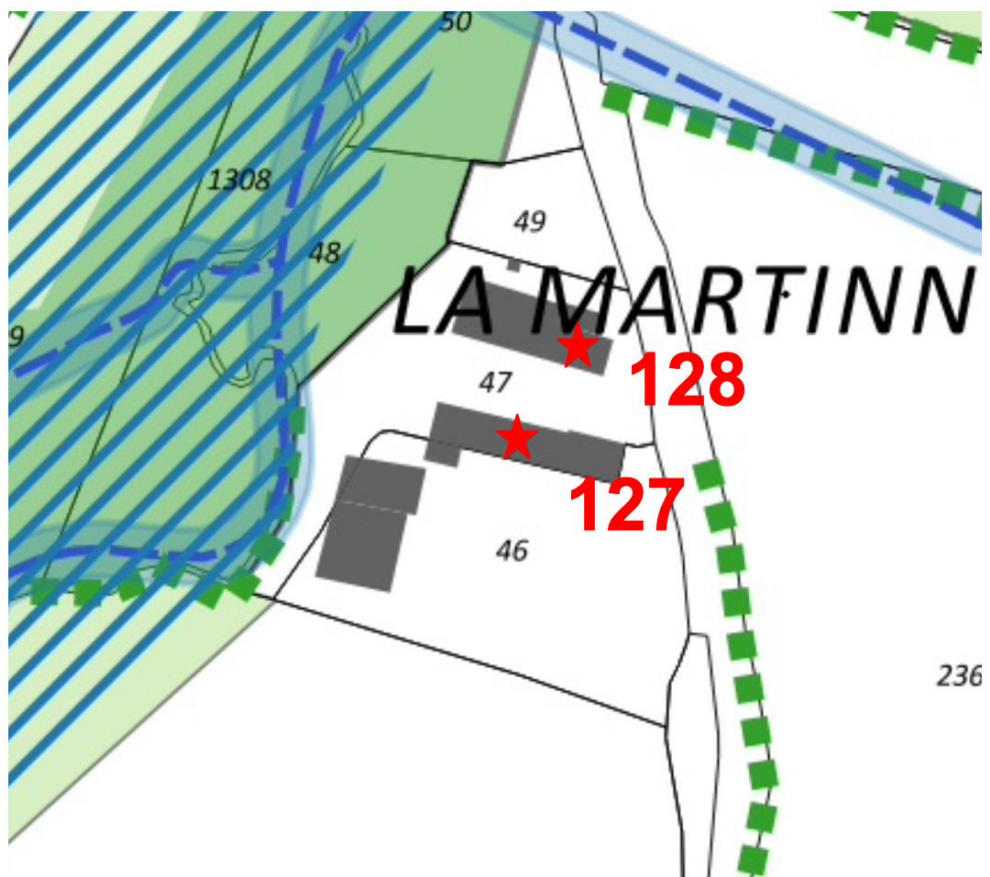
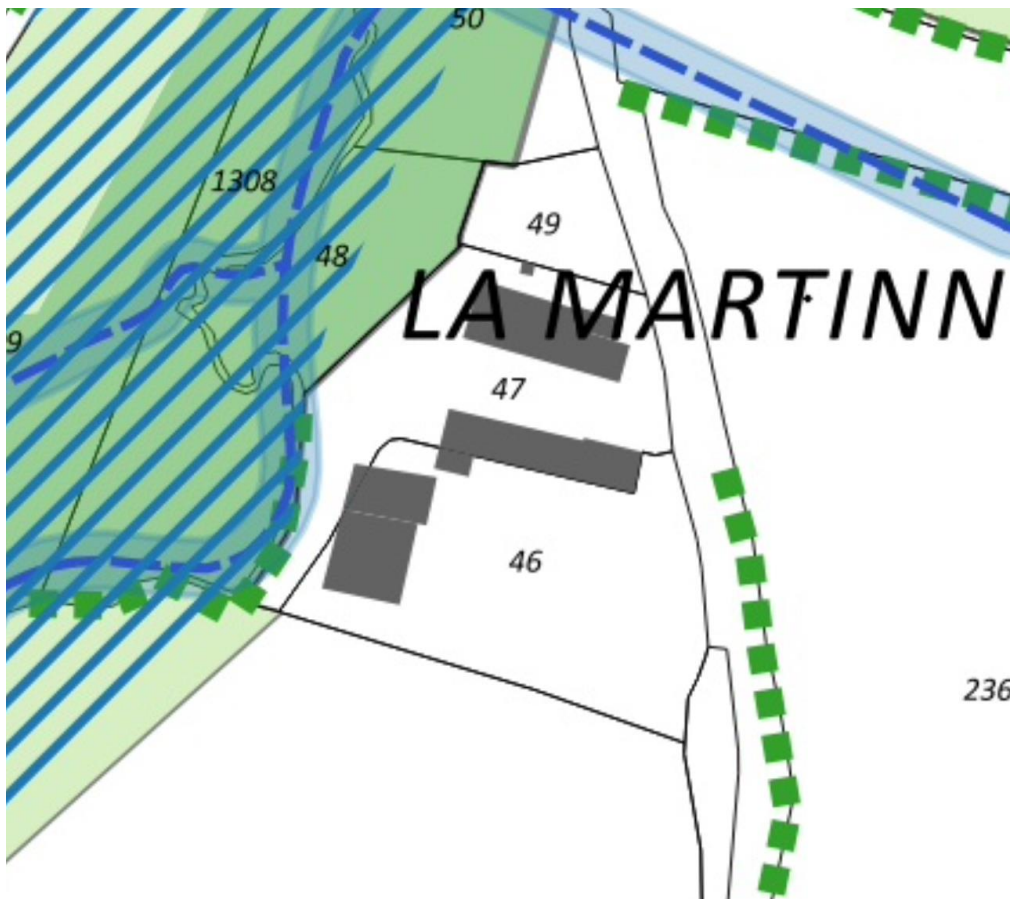
- anciens bâtiments de ferme ayant perdu leur usage depuis plus de 2 ans ;
- un premier bâtiment composé de 4 murs en pierre d'une emprise au sol de 200 m² environ sous toiture ardoise (photo 1) ;
- un deuxième bâtiment composé de 4 murs en pierre d'une emprise au sol de 75 m² environ sous toiture ardoise (photos 2) et attenant à une maison existante.

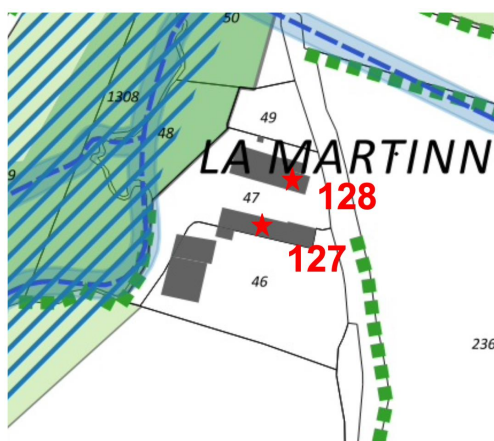




Les bâtiments sont situés dans un hameau existant où se trouve déjà plusieurs logements, en dehors de tout périmètre de réciprocité des exploitations agricoles. L'activité sur le site a cessé depuis plus de 2 ans.

Les bâtiments répondant aux critères fixés par le PLU et présentant des caractéristiques architecturales de qualité, la commune de La Bouëxière et Liffré Cormier Communauté souhaite les intégrer à la liste du patrimoine pouvant changer de destination.





Fiche 6

Lieu-dit : la Martinière

Planche cadastrale : D

N° cadastral : 46-47

127



128



4. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue environnemental

Le présent projet de modification simplifiée du PLU a été retenu car il vise à préserver le patrimoine rural de qualité en autorisant le changement de destination tout en ne compromettant pas l'activité agricole.

L'objectif est de :

- contribuer à la préservation et la valorisation du patrimoine rural grâce au changement de destination,
- d'accueillir quelques logements supplémentaires dans des hameaux qui en comportent déjà, donc sans consommer d'espace,
- de ne pas compromettre l'activité agricole car ces bâtiments sont situés hors des périmètres de réciprocité des exploitations agricoles et soumis à l'avis conforme de la CDPENAF pour toute autorisation d'urbanisme.

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

La préservation des territoires naturels et agricoles

La présente procédure n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation des territoires actuellement naturels ou agricoles mais simplement d'autoriser le changement de destination de 5 bâtiments existants au sein de hameaux déjà constitués.

Les constructions concernées par cette modification simplifiée répondent aux critères fixés par le PLU lors de son approbation en 2017. En particulier, les constructions concernées sont situées hors des périmètres de réciprocité des exploitations agricoles.

Il n'y a donc pas de consommation d'espace naturel ou agricole. Par ailleurs, aucun élément paysager, naturel ou participant à la trame verte et bleue n'est impacté par la présente procédure.

La prise en compte des risques inondation

La présente modification simplifiée ne propose aucune évolution qui conduise à exposer davantage la population aux risques inondation.

La lutte contre l'étalement urbain

La présente modification simplifiée permettra de créer 5 logements dans des bâtiments existants sans engendrer de consommation d'espace agricole ou naturel.

Les déplacements

La présente modification simplifiée n'a pas d'impact notable sur les déplacements.

La préservation et la valorisation du patrimoine

La présente modification simplifiée contribue à préserver et valoriser le patrimoine rural en permettant la rénovation de bâtiments en pierre présentant une qualité architecturale.

La santé

La présente modification simplifiée n'a pas d'impact sur la santé ne comportant pas de nuisances et ne concernant pas des sites exposés à des nuisances particulières.

Les effets prévisibles sur l'environnement

La présente modification simplifiée n'a pas d'effet prévisible notable sur l'environnement.

En effet, elle consiste simplement à permettre la création de 5 logements supplémentaires sur la commune en autorisant le changement de destination de bâtiments existants au sein de hameaux déjà constitués.

La présente procédure n'engendre pas de consommation d'espace naturel ou agricole. Aucun élément naturel, écologique ou participant à la trame verte ou bleue ne sera supprimé ou réduit. 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 et seront raccordés à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

5. Justification de la procédure de modification simplifiée

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.**

Par ailleurs, le PADD précise : « Il apparaît souhaitable de ne pas figer le bâti n'ayant plus de vocation agricole. L'objectif est d'éviter l'abandon des nombreux éléments de patrimoine rural disséminés dans la campagne tout en protégeant ses caractéristiques patrimoniales. Ainsi, il sera permis l'évolution des habitations existantes dans l'espace agricole et les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, c'est-à-dire sans activité depuis plus de deux ans, d'intérêt architectural et/ou patrimonial tant qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour les exploitations en activité. »

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 à caractère patrimonial, 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 :

- a) soit la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction,
- b) soit la diminution des possibilités de construire,
- c) 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 en l'ajout de destinations et sous-destinations et la rectification d'une erreur matérielle, elle entre dans le champ d'application de la modification simplifiée.

6. Textes régissant la procédure de modification simplifiée 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 maire qui établit le projet de modification simplifiée. Celui-ci est mis à disposition du public ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, dans les conditions définies par le conseil municipal.

7. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

1/ lancement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Président de Liffré Cormier Communauté. Le projet est élaboré.

2/ Demande d'examen au cas par cas

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

3/ Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale sera réalisée, adressée à l'autorité environnementale et jointe au dossier de mise à disposition du public.

4/ notification du projet

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

5/ 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, le cas échéant, l'avis des personnes publiques est mis à disposition du public pendant au minimum 1 mois.

6/ approbation en conseil communautaire de Liffré Cormier Communauté

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