

ENQUETE PUBLIQUE
13 mars 2023 – 13 avril 2023
prescrite par arrêté municipal
n°2023-02-17 du 13 février 2023

Commune de LA BOUEXIERE– 35340

REVISION ALLEGEE N° 3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Autorité organisatrice : Commune de LA BOUEXIERE– 35340

RAPPORT du Commissaire-Enquêteur

2^{ème} partie

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR
et AVIS MOTIVE

COMMISSAIRE-ENQUETEUR : Christianne PRIOUL

06 mai 2023

COMMUNE de LA BOUEXIERE
REVISION ALLEGEE N°3 du PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)

II - Conclusions du commissaire-enquêteur et Avis motivé

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêtrice désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le 22 décembre 2022 aux fins de conduire l'enquête publique relative à la "Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de LA BOUEXIERE" qui s'est déroulée pendant **32 jours consécutifs du lundi 13 mars 2023 à 14 heures au jeudi 13 avril 2023 à 17 heures 30 inclus**, prescrite par arrêté n° 2023-02-17 de Monsieur le Maire de LA BOUEXIERE en date du 13 février 2023 ;

Au terme de l'enquête j'ai rédigé le rapport d'enquête correspondant. Après avoir relaté dans la première partie de mon rapport d'enquête les différentes modalités de publicité ayant permis l'information du public, résumé les différents documents composant le dossier soumis à enquête et exposé le projet de révision allégée N°3 du PLU de LA BOUEXIERE tel qu'il a été présenté à l'enquête par la Commune de La Bouexière ayant compétence à cet effet, j'ai détaillé le déroulement de l'enquête, constaté **que 7 (sept) observations** ont été formulées par le public dont **6** inscrites sur le registre d'enquête et **1 observation par lettre** qui m'a été adressée en mairie de La Bouexière.

Dans ce deuxième document, après avoir rappelé l'objet de l'enquête,

- ✓ je donnerai mon appréciation sur les documents composant le dossier de l'enquête, les formalités de l'enquête et son déroulement,
- ✓ j'analyserai le projet de révision allégée N°3 du PLU,
- ✓ j'analyserai les observations formulées par le public et j'y répondrai,
- ✓ je relaterai l'avis de la MRAe les avis des Personnes Publiques et des Services associés,
- ✓ je reproduirai les réponses de la Commune de La Bouexière, maître d'ouvrage, aux observations du public et j'y répondrai,
- ✓ et, enfin, **j'émettrai mon avis motivé sur chacune des dispositions proposées puis sur l'ensemble du projet soumis à enquête publique à savoir le projet de révision allégée N°3 du PLU de LA BOUEXIERE** qui comporte 3 propositions de changement de destination pour d'anciens bâtiments agricoles.

SOMMAIRE

Objet de l'enquête

I- APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

II / ANALYSE DU PROJET

1. Le projet-analyse du commissaire-enquêteur

2. L'Avis de la MRAe et les Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

4. Mes conclusions sur le projet

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

- Les réponses de la Commune
- Les réponses aux observations

IV / AVIS MOTIVE

Le 12 décembre 2017, la Commune de La Bouexière a approuvé le PLU révisé actuellement en vigueur en remplacement de son PLU précédent approuvé en 2008. Ce PLU de 2017 a été amendé ou complété à plusieurs reprises : par Mise à jour par arrêté municipal en avril 2018, Révisions allégées n°1 et 2 et Modification n°1 approuvées par délibération du Conseil Municipal le 24 septembre 2019, Modification n°2 approuvée le 28 septembre 2020, Modification simplifiée n°3 approuvée le 02 mai 2022 tel que rappelé dans la première partie de mon rapport au paragraphe I- Présentation de l'enquête.

La Commune a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Révision allégée n°3 de son PLU et en a fixé les modalités par un arrêté municipal n° 2023-02-17 du 13 février 2023.

Objet de l'enquête

La présente enquête publique prescrite par l'arrêté municipal n°2023-02-17 du 13 février 2023 porte sur «*le projet de révision allégée n°3 du PLU de la commune de La Bouexière.*» ainsi que cela est indiqué à l'article 1^{er} de l'arrêté.

L'objet de ce projet de révision allégée n°3 du PLU est précisé également à l'article 1^{er} dudit arrêté :

«*Le projet de révision allégée vise à :*

- contribuer à la préservation du patrimoine rural de qualité tout en ne compromettant pas l'activité agricole, en permettant le changement de destination dans le respect des critères précédemment fixés par le PLU.».

La Commune indique en préambule dans la Notice de présentation des caractéristiques principales du projet qu'elle «*souhaite faire évoluer son PLU pour permettre la sauvegarde et la restauration de certains bâtiments constituant son patrimoine rural.*».

La révision allégée n°3 du PLU propose donc de compléter la "**Liste du patrimoine pouvant changer de destination**" qui constitue l'annexe 4 du PLU en vigueur sur laquelle figurait 118 bâtiments existants situés en zone agricole et présentant des qualités architecturales et patrimoniales pour lesquels le changement de destination est autorisé. Cette liste comporte actuellement 119 bâtiments dans la dernière version à jour du PLU en vigueur.

Depuis l'approbation du PLU en 2017, plusieurs exploitations agricoles ont cessé leur activité

laissant les bâtiments des anciens sièges d'exploitation inoccupés et sans usage.

Parmi ces bâtiments, certains présentent des qualités architecturales et patrimoniales intéressantes et répondent aux critères établis lors de l'élaboration du PLU en 2017 pour autoriser le changement de destination.

La Commune précise également que *«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.»*.

La Notice ajoute que l'objectif recherché est aussi *«d'éviter que ce patrimoine reste inutilisé et se dégrade»*, ainsi, *«la municipalité souhaite 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.»*.

Aussi, la Notice de présentation rappelle les critères fixés par le PLU pour qu'un bâtiment existant situé en zone agricole soit éligible au changement de destination :

- 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.

La Notice précise également qu'une fois la révision allégée approuvée, les bâtiments sélectionnés seront intégrés à la "Liste du patrimoine pouvant changer de destination" annexée au PLU en vigueur mais que *« 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. »*

Mon appréciation sur la définition du projet de Révision allégée n°3 du PLU soumis à enquête publique: **l'objet du projet est clairement annoncé** à l'article 1 de l'arrêté municipal qui a prescrit l'enquête publique (permettre "*le changement de destination dans le respect des critères précédemment fixés par le PLU*") **et les évolutions de la « Liste du patrimoine pouvant changer de destination »** qui constitue l'annexe 4 du PLU en vigueur sur le territoire communal qui découlerait des changements de destination proposés dans le projet sont présentées en détail (3 bâtiments existants situés dans les hameaux de La Touche Melet et La Ville Oreux qui deviendraient les n° 120, 121 et 122 de ladite liste) au paragraphe 3 de la notice de présentation (pages 5 à 14).

I / APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

A la demande de la Commune de La Bouexière, le Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée en qualité de **commissaire-enquêteur** pour diligenter l'enquête portant sur la révision allégée n°3 du PLU de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 13 mars 2023, 14h, au jeudi 13 avril 2023, 17h30, inclus**, soit pendant **32** jours consécutifs.

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal organisant l'enquête, la Commune a effectué les formalités légales prévues, notamment l'affichage en mairie et la publication à deux reprises dans 2 journaux diffusés dans le département ainsi que l'insertion sur le site internet de la Mairie. Ces affichages et mise en ligne ont été effectués dans les délais réglementaires et sont restés en place pendant toute la durée de l'enquête.

Afin d'assurer une large publicité à la tenue de l'enquête publique, la Mairie a procédé à des mesures complémentaires de publicité en mettant en place, sur le panneau numérique défilant situé Place de l'Europe, en face de la mairie, une insertion annonçant la tenue de l'enquête et son objet, ses dates ainsi que les dates et horaires de mes permanences. La Mairie a également publié, à 3 reprises pendant l'enquête publique, une insertion dans la feuille bi-mensuelle d'information municipale le « FLASH ».

De fait, mes permanences ont été assez fréquentées et le public s'est exprimé de façon assez complète puisque, malgré la modicité du projet, **7 observations ont été formulées dont 1 par correspondance**.

Cependant, je remarque que, bien que la Mairie ait clairement annoncé dans tous les affichages et insertions que l'enquête publique portait sur la Révision allégée n°3 du PLU ayant pour objet le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial, **une large part des contributions du public ont porté sur des sujets concernant l'urbanisme et les dispositions du PLU en vigueur, mais pour des demandes spécifiques extérieures à l'objet de l'enquête**. En effet, seules **2 observations** sur 7 observations exprimées ont porté sur le projet de Révision allégée n°3 soumis à enquête publique.

Le dossier d'enquête était complet et contenait tous les éléments nécessaires à la compréhension du public. Y figuraient notamment l'Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne) et les avis des Personnes Publiques ainsi que les pièces administratives.

Le déroulement de l'enquête : L'enquête publique prescrite par l'arrêté municipal n° 2023-02-17 du 13 février 2023 et s'est déroulée pendant **32 jours** consécutifs du lundi 13 mars 2023 au jeudi 13 avril 2023 inclus, selon les horaires habituels d'ouverture de la mairie de La Bouexière, siège de l'enquête et lieu de mes permanences.

Trois permanences de 3 heures ont été fixées en concertation entre la Mairie, autorité organisatrice, et moi-même, commissaire-enquêtrice. Elles se sont déroulées : le lundi 13 mars 2023, premier jour de l'enquête, le samedi 1^{er} avril 2023 et le jeudi 13 avril 2023, dernier jour de l'enquête, de 14h30 à 17h30, heure de fermeture de la mairie.

Le public pouvait consulter le dossier d'enquête à l'accueil de la mairie et consigner ses remarques sur le registre d'enquête pendant ces 32 jours, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie au public ou pendant mes permanences. Les observations pouvaient également m'être adressées par lettre en mairie de La Bouexière ou déposées par voie électronique sur la messagerie dédiée "enquete.publique@mairie-labouexiere.fr".

Comme je l'ai indiqué précédemment, l'enquête publique, largement annoncée, a suscité un intérêt certain de la part du public même si la majorité des déposants s'est exprimée sur des sujets extérieurs à l'enquête publique en cours. **9 personnes** sont venues consulter le dossier en mairie et s'entretenir avec moi pendant mes permanences ; Ces 9 personnes ont inscrit **6 observations**. Aucune personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ou déposer une observation en dehors des permanences. Enfin, **une** observation a été formulée **par correspondance** adressées en mairie. Les 3 permanences ont été suffisantes et les personnes venues ont pu s'exprimer de façon très complète sur les sujets qui les intéressaient.

L'enquête s'est correctement déroulée et monsieur Le Rousseau, maire-adjoint délégué à l'Aménagement et aux projets de voiries, madame Breton, Responsable de L'urbanisme à la mairie ainsi que les agents d'accueil ont été très disponibles tant en ce qui me concerne que pour le public.

Le **jeudi 13 avril 2023**, après avoir clos la dernière permanence et constaté la fin de l'enquête, j'ai établi le procès-verbal de clôture sur le registre d'enquête puis j'ai photocopie le registre d'enquête, les pièces annexées et la lettre reçue au cours de l'enquête pour en joindre un exemplaire au procès-verbal de synthèse des observations.

Le **13 avril 2023 à 18 heures**, compte tenu de l'absence pour congés de la responsable du service urbanisme, j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations à monsieur Le Rousseau, 2^{ème} maire-adjoint délégué à l'Aménagement et aux projets de voiries.

Le **26 avril 2023**, j'ai reçu le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à mon domicile, daté du **24 avril 2023**, je l'ai visé et joint au dossier d'enquête.

Les copies visées du procès-verbal de synthèse des observations et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont annexées à la première partie "rapport" de mon Rapport d'enquête.

Les extraits du mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont insérés dans les présentes conclusions à la suite des avis des Personnes Publiques et des observations du public auxquels ces extraits se rapportent dans les paragraphes II-Analyse du projet- et III- Analyse des Observations-.

II . ANALYSE DU PROJET

NB : Ce paragraphe constitue mon analyse personnelle du projet de Révision allégée N°3 du PLU de LA BOUEXIERE, présenté à enquête, et non la présentation qu'en fait la Commune, maître d'ouvrage du projet, qui, elle, est exposée dans le Rapport du commissaire-enquêteur (chapitre I- Présentation de l'enquête, paragraphe 1.5- Exposé du projet).

La présente enquête porte sur la **Révision allégée N°3 du PLU**.

1. Le projet de Révision allégée n°3 - Analyse du commissaire-enquêteur

Les évolutions proposées dans le projet de Révision allégée N°3 du PLU de La Bouexière actuellement en vigueur sont destinées à permettre le changement de destination de 3 bâtiments anciennement affectés à un usage agricole qui deviendraient des logements d'habitation et seraient ajoutés à la "Liste du patrimoine pouvant changer de destination" qui constitue l'annexe 4 du PLU. Ces propositions de changements de destination sont exposées de façon détaillée dans mon rapport d'enquête en première partie au chapitre I- PRESENTATION DE L'ENQUETE, paragraphe 1.5 Exposé du projet.

La Commune expose l'objectif poursuivi en autorisant ces 3 changements de destination de bâtiments existants en zone A du PLU, zone dévolue à l'agriculture : la Commune entend *« contribuer à la préservation du patrimoine rural de qualité tout en ne compromettant pas l'activité agricole. »*.

La Commune ajoute que *« Depuis l'approbation du PLU, plusieurs exploitations agricoles ont cessé leur activité laissant les bâtiments des anciens sièges d'exploitation inoccupés et sans usage. (...) Suite à ces cessations et afin d'éviter que ce patrimoine reste inutilisé et se dégrade, la municipalité souhaite 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 importe de vérifier que les dispositions du PLU de La Bouexière ainsi que les objectifs en matière de réalisation de logements qui ont été fixés à la Commune par les documents d'urbanisme supra-communaux qui s'imposent à elle en raison de son appartenance à des structures supra-communales correspondent aux objectifs poursuivis par la Commune tels qu'elle les annonce dans la Notice de

présentation de son projet de Révision allégée n°3 que la Commune soumet aujourd'hui à enquête publique.

La Notice de présentation rappelle donc que le SCoT du Pays de Rennes qui s'applique à son territoire identifie La Bouexière comme pôle d'appui de secteur dans l'armature urbaine.

Cela confère à la commune de La Bouexière un rôle d'équilibre et de développement en appui du pôle structurant de bassin de vie que représente la ville de Liffré.

En application de ce rôle d'appui du pôle structurant de Liffré, le SCoT a fixé à la commune de La Bouexière comme à tous les pôles d'appui de secteur, un objectif de densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Par ailleurs, la Commune précise qu'elle dispose d'un potentiel urbanisable maximal de 51 hectares à l'horizon 2030.

Dans son PLU révisé en 2017, La Bouexière s'est doté d'un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui détermine les grandes orientations d'aménagement de son territoire pour la durée de son PLU, à partir des enjeux qui ont été identifiés dans le diagnostic préalable à l'élaboration du projet de PLU.

La commune indique que le PADD du PLU de La Bouexière *« 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. ».

L'exposé précise que *« 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.*

Ma position sur la cohérence du projet de révision allégée avec le PADD du PLU de La Bouexière

La Commune de La Bouexière rappelle les orientations du PADD, pièce 2 de son PLU, à l'appui de son projet de révision allégée n°3.

Ainsi, le premier axe d'actions du PADD vise à *« garder l'équilibre entre le développement urbain et le cadre de vie »*. Cet axe est décliné en 2 objectifs : *« Relever les défis de la modération de la consommation des espaces »* et *« Relever les défis du climat et de l'énergie »* (PADD page 16/17).

Sur ce point de la production de logements, le PADD rappelle les prévisions de croissance démographique prévues pour la commune à l'horizon 2030 : entre 2015 et 2030, il est envisagé une croissance démographique de 1,8 %, ce qui correspond à l'arrivée d'environ 1 300 habitants supplémentaires. (PADD, page 12).

Compte tenu de cet objectif, la commune estime que la construction de 600 logements nouveaux sera nécessaire soit une moyenne de 40 logements nouveaux par an. Sur les 600 logements nouveaux, environ 105 serviront au maintien de la population (soit environ 7 logements par an) et 495 à l'accueil de la population nouvelle (soit environ 33 logements par an).

Afin d'atteindre les objectifs de densité fixés par le SCoT du Pays de Rennes que la Commune a approuvés lors de la Révision générale de son PLU en 2017, la Commune actionne tous les leviers dont elle dispose pour construire les logements nécessaires tout en économisant au maximum la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La Commune s'est fixé des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace, ainsi, en 2017, lors de la Révision générale du PLU, la Commune a réduit ses surfaces urbanisables de 36 ha dans son PLU précédent à 20 ha.

Par ailleurs, afin de densifier les constructions dans les zones à urbaniser, conformément aux objectifs du SCoT, la Commune a fait évoluer son PLU depuis son approbation en 2017 au travers de 2 modifications, 2 révisions allégées et 1 modification simplifiée.

Ainsi, la Modification n°1 du PLU a notamment modifié les règles de hauteur en zone UB afin de permettre la construction d'immeubles collectifs en R+1+Combles ;

A l'occasion de la Modification n°2 du PLU, la Commune a procédé à plusieurs adaptations de son Règlement en zone UB afin d'assouplir les règles d'implantation par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives pour permettre, d'une part, d'augmenter la densité et, d'autre part, d'exploiter au mieux les terrains les plus petits. Cette Modification n°2 a également autorisé les constructions en second rang, l'augmentation de la hauteur des constructions en zone UB afin de permettant la construction de grands logements familiaux.

Toutes ces évolutions du Règlement contribuent au renforcement du bourg et à la densification de la ville, ce qui a pour effet de 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.

Le choix de valoriser le patrimoine bâti constitue un autre levier pour la production de logements sans consommation d'espaces nouveaux.

Le PADD rappelle que la commune dispose d'un patrimoine bâti diversifié et identitaire d'une commune rurale bretonne, et que ce patrimoine bâti est pleinement garant de l'image du territoire. Dans la Notice de présentation, la Commune cite à nouveau les objectifs du PADD sur ce point : *« 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. ».*

Je note que les 3 demandes de changement de destination présentées dans le projet de Révision allégée n°3 concernent des bâtiments situés dans des hameaux existants, ce qui respecte bien le souhait de la commune de ne pas accroître le mitage de son territoire rural.

Par ailleurs, la commune a affirmé dans son PADD qu'elle entendait *« Favoriser l'accueil d'une population diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée »* (PADD, page 19), et proposer de créer de nouveaux logements à partir de bâtiments existants qui seront rénovés permet à la commune d'adapter son offre à destination d'une population diversifiée en lui offrant le choix entre des logements neufs en zone urbaine ou des bâtiments anciens en zone rurale sans pour autant accroître le mitage du paysage communal.

Je considère donc, comme la commune le fait dans la Notice de présentation, que **le changement de destination de bâtiments existants inoccupés et ayant un intérêt patrimonial certain est conforme aux objectifs du PADD du PLU de la commune.**

Les critères fixés au PLU permettant le changement de destination de bâtiments anciennement agricole en zone A

La Liste du patrimoine pouvant changer de destination comporte actuellement 119 bâtiments.

Le projet rappelle les critères fixés par le PLU pour permettre d'autoriser ces changements de destination :

- Les constructions doivent être composées de 4 murs en terre/pierre avec ou sans toiture,
- Ou être des 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,

Mais le critère le plus important est que ces constructions doivent être :

- 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.

Ce dernier critère a pour but de protéger l'activité agricole puisque ces bâtiments sont situés en zone A dévolue à l'agriculture et d'éviter les conflits d'usage si le périmètre de protection de 100m autour des exploitations en activité n'était pas respecté.

Les bâtiments concernés par le changement de destination dans le projet de Révision allégée n°3 du PLU

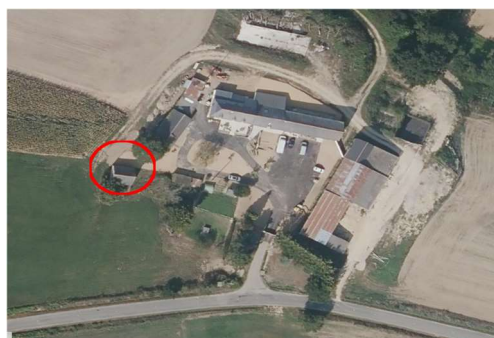
Après examen des demandes et vérification du respect des critères à remplir, la Commune propose donc les 3 ajouts suivants à la "Liste du patrimoine pouvant changer de destination":

- un bâtiment situé au lieu-dit **La Touche Melet** sur les parcelles cadastrées **section A n°964 et 646** au nord-ouest du centre bourg et situé en zone "A" du PLU, à vocation agricole.

Ce bâtiment constituerait le **n° 120 à l'Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination** annexé au PLU de La Bouexière actuellement en vigueur.

Les caractéristiques du bâtiment sont les suivantes : il s'agit d'une ancienne porcherie ayant perdu son usage depuis plus de 2 ans, le bâtiment a une emprise au sol de 56 m² identifié au cadastre, et est constitué de 4 murs en pierre sous toiture ardoise, complété d'un appentis en bois d'une emprise de 15 m² couvert en tôles.

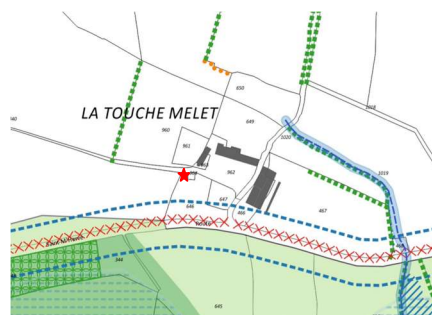
Localisation du bâtiment



Vue du bâtiment



Extrait cadastral, Règlement graphique après modification et repérage à l'inventaire



Ma position sur le changement de destination de ce bâtiment situé au lieudit La Touche Melet sur les parcelles A 964 et A 646 :

La Notice de présentation indique que le bâtiment est situé dans un hameau existant, que l'activité agricole sur ce site a cessé depuis plus de 2 ans et que le bâtiment répond aux critères fixés par le PLU concernant ses caractéristiques architecturales qui sont de qualité.

En effet, la photographie montre un bâtiment dont les 4 murs sont en pierre, ayant sa toiture en ardoises et dont l'emprise au sol identifiée au cadastre est de 56m² pour une surface minimale de 50m² demandée au PLU.

Ce bâtiment répond aux critères fixés au PLU pour permettre le changement de destination.

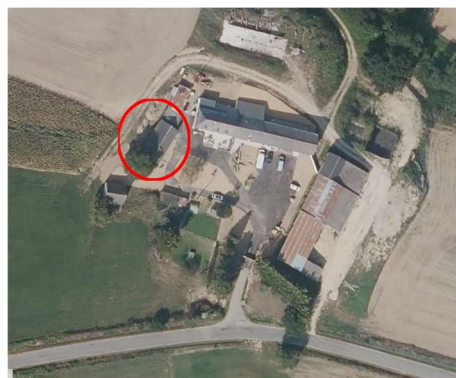
De plus, je note que le bâtiment est situé sur les parcelles A964 et A646 et que ladite parcelle A646 est d'une superficie suffisante pour permettre la réalisation de l'assainissement non collectif qui est imposé à tout logement en zone non urbanisée du territoire communal.

- Un bâtiment présentant une qualité architecturale et patrimoniale situé au lieu-dit **La Touche Melet** édifié sur les parcelles cadastrées **section A n°962 et 963**, au nord-ouest du centre-bourg et situé en zone "A" du PLU, à vocation agricole.

En cas d'approbation du projet **ce bâtiment constituerait le n° 121 à l'Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination** annexé au PLU de La Bouexière actuellement en vigueur ;

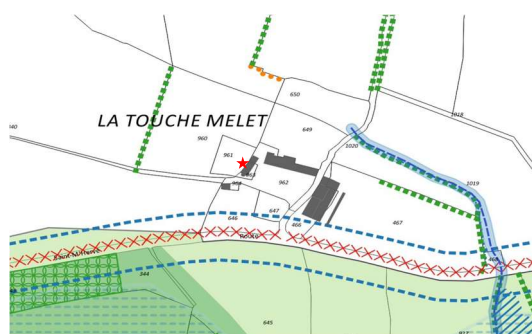
Les caractéristiques du bâtiment sont les suivantes : le bâtiment est constitué de 4 murs en pierre sous toiture ardoises, il a une emprise au sol d'environ 150m² et est complété d'un four à pain intégré au bâtiment.

Localisation du bâtiment





Vue du bâtiment



Extrait cadastral, Règlement graphique après modification et repérage à l'inventaire

Ma position sur le changement de destination de ce bâtiment situé au lieudit La Touche Melet sur les parcelles A 962 et A 963 :

La Notice de présentation indique que le bâtiment est situé dans un hameau existant (le même que la proposition sur les parcelles A646 et A964), que l'activité agricole sur ce site a cessé depuis plus de 2 ans et que le bâtiment répond aux critères fixés par le PLU concernant ses caractéristiques architecturales qui sont de qualité.

En effet, la photographie montre un bâtiment dont les 4 murs sont en pierre, ayant sa toiture en ardoises et dont l'emprise au sol identifiée au cadastre est de 150m² pour une surface minimale de 50m² demandée au PLU.

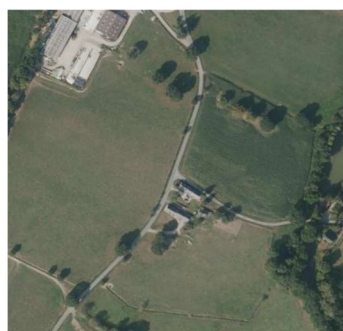
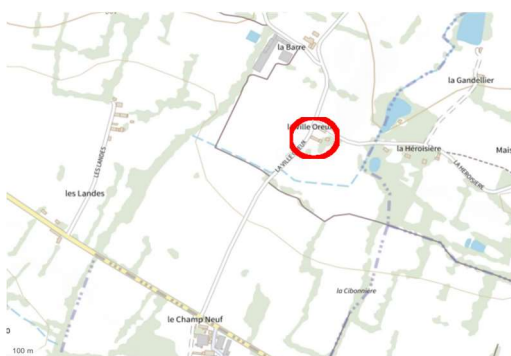
Ce bâtiment répond aux critères fixés au PLU pour permettre le changement de destination.

De plus, je note que le bâtiment est situé sur les parcelles A962 et A963 et que ladite parcelle A963 est d'une grande superficie, permettant la réalisation de l'assainissement non collectif qui est imposé à tout logement en zone non urbanisée du territoire communal.

- Ajout d'un bâtiment présentant une qualité architecturale et patrimoniale situé au lieu-dit **La Ville Oreux**, édifié sur la parcelle cadastrée **section C n°388**, à l'extrémité Est de la commune et situé en zone "A" du PLU, à vocation agricole.

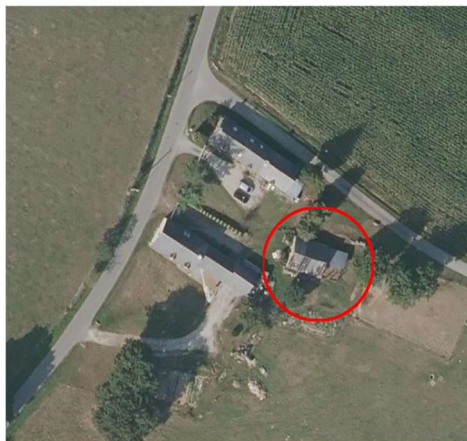
En cas d'approbation du projet **ce bâtiment constituerait le n° 122 à l'Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination** annexé au PLU de La Bouexière actuellement en vigueur ;

Localisation du bâtiment



La Notice de présentation indique que le bâtiment est situé dans un hameau existant où se trouvent déjà plusieurs logements (d'ailleurs visibles sur la photographie aérienne), que l'activité agricole sur ce site a cessé depuis plus de 2 ans ; que ce bâtiment est situé en dehors de tout périmètre de réciprocité des exploitations agricoles puisque l'exploitation agricole la plus proche, située au lieu-dit La Barre, se trouve à 180 m.

Enfin, l'activité sur le site a cessé depuis plus de 2 ans et le bâtiment répond aux critères fixés par le PLU concernant ses caractéristiques architecturales qui sont de qualité.



Vue du bâtiment



Vues du bâtiment



Extrait cadastral, Règlement graphique après modification et repérage à l'inventaire

Ma position sur le changement de destination de ce bâtiment situé au lieudit La Ville Oreux sur la parcelle C n°388 :

La Notice de présentation indique que le bâtiment est situé dans un hameau existant où existent déjà plusieurs habitations, que l'activité agricole sur ce site a cessé depuis plus de 2 ans et que le bâtiment est situé hors du périmètre de réciprocité de toute exploitation agricole en activité.

Le bâtiment répond aux critères fixés par le PLU concernant ses caractéristiques architecturales qui sont de qualité.

En effet, les photographies montrent un bâtiment dont les 4 murs sont en pierre, ayant sa toiture en tôles et dont l'emprise au sol identifiée au cadastre est de 70m² (surface minimale demandée au PLU, 50m²).

Ce bâtiment répond aux critères fixés au PLU pour permettre le changement de destination.

Je remarque toutefois que le bâtiment est situé sur la parcelle C388 qui accueille déjà 2 autres bâtiments, **il conviendra de veiller à ce que le vendeur cède suffisamment de terrain pour permettre la réalisation de l'assainissement non collectif** qui est imposé à tout logement en zone non urbanisée du territoire communal. La Commune devra veiller à vérifier cette possibilité le moment venu, lors de l'instruction de l'autorisation de construire.

Note de la commissaire-enquêtrice : le propriétaire actuel de ce bien, auteur de la demande de changement de destination est venu me rencontrer en permanence pour me montrer davantage de photos de son bâtiment et a déposé une observation (observation R4).

Dans la Notice de présentation du projet de révision allégée n°3 du PLU, la Commune a également exposé « les principales raisons pour lesquelles le projet présenté à l'enquête publique a été retenu notamment du point de vue environnemental » afin justifier le projet et d'évaluer ses incidences sur l'environnement (Notice, paragraphe 4, pages 15 et 16).

Les aspects abordés sont : la préservation des espaces naturels et agricoles, la prise en compte des risques inondation, la lutte contre l'étalement urbain, les déplacements, la préservation et la valorisation du patrimoine, la santé, les effets prévisibles sur l'environnement.

Chacun de ces impacts possibles a été relatés dans la première partie de mon rapport au paragraphe consacré à l'exposé du projet.

Les réponses de la commune sur ces aspects ont conclu que le projet n'avait pas d'impact notable sur l'environnement.

De plus, ces différents impacts possibles se trouvent évoqués de multiples manières dans mes conclusions, dans mon analyse du projet.

2. L'Avis de la MRAe et les Avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de Modification n°2 du PLU de La Bouexière

La Mission Régionale d'Autorité environnementale -MRAe-, saisie d'une demande d'examen au cas par cas par la Commune de La Bouexière, a décidé que le projet de Révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière **n'est pas soumis à évaluation environnementale** (décision **n°2022-DKB73** du 6 septembre 2022). Cet avis de la MRAe figure au dossier d'enquête publique.

Les avis des Personnes Publiques et Services Associés :

Le projet de révision allégée n°3 du PLU soumis à la présente enquête publique a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint en date du 8 décembre 2022 en mairie de La Bouexière avec les Services et Personnes Publiques Associées. Il a été dressé un procès-verbal de cette réunion daté du 8 décembre 2022, et ce procès-verbal, accompagné des avis reçus par correspondance figure au dossier d'enquête publique.

Ont reçu le dossier du projet : 12 entités invitées, **4** réponses écrites, **2** présentes (Chambre d'Agriculture 35 et Commune de Liffré), **1** absence de réponse (Syndicat du Bassin versant de Chevré) et **5 excusées** (Préfecture d'Ille-et-Vilaine, DRAC d'Ille-et-Vilaine, Région Bretagne, Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine, Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine) ;

Parmi les Personnes Publiques qui ont reçu notification du dossier, 4 ont répondu par écrit :

- **Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine** : rappel du champ de compétence de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) : la CDPENAF n'émet pas d'avis réglementaire sur le changements de destination de bâtiments mais **se prononce sur ces changements de destination au moment de l'examen des permis de construire** ;
- **Liffré-Cormier Communauté** : avis favorable ;
- **Syndicat Mixte du Pays de RENNES** : aucun problème de compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes, **aucune remarque particulière** ;
- **Département d'Ille et Vilaine**, avis de la Commission permanente : **aucune observation sur le projet** ;

Les avis formulés par les 2 organismes présents en réunion d'examen conjoint :

- **Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine** : **avis favorable**, rappel extensions possibles uniquement sur les logements existants à la date de révision du PLU en 2017 ;
- **Commune de LIFFRE** : **avis favorable** ;

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

Comme en atteste la lecture du procès-verbal de clôture de l'enquête que j'ai établi le 13 avril 2023 sur le registre d'enquête ainsi que la lecture des pages 2 à 4 du registre d'enquête ainsi que le procès-verbal de clôture de l'enquête en page 21 du registre, **7 observations ont été formulées** par le public pendant la durée de l'enquête publique, dont **6 inscrites sur le registre**, accompagnées de pièces annexées pour 3 d'entre elles, et **1 observation par lettre adressée en mairie**.

Seules 2 observations concernent précisément le projet soumis à enquête publique (observations R1 et R4).

Comme souvent au cours des enquêtes publiques qui sont le temps de l'expression du public, le public profite de l'enquête publique pour exprimer ses demandes en matière d'urbanisme, voire faire part d'autres problèmes.

Ainsi, pour la présente enquête, les **5 autres observations** concernent :

- une demande de **changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** (R2-monsieur GILBERT Arnaud, R3- monsieur FUSELIER Dominique),
- une demande de **constructibilité de terrains agricoles** (R5-monsieur HENRY Jean),
- une demande de **modification d'une disposition du PLU en vigueur** (Lettre L1-madame FAUJOUR Caroline : demande d'augmentation des droits à construire -extension de construction existante ;
- Enfin, 1 observation **conteste le déboisement de 2 parcelles classées agricoles** au lieu-dit "La Butte aux sangliers" (R6, monsieur LE BERRE Nicolas et madame GLEYEN Laetitia).

- Observations concernant le projet de Révision Allégée n°3 du PLU soumis à enquête publique :

- Observation R1, Madame Maryvonne RIGOURD, habitante de La Bouexière : la déposante affirme que le contenu du projet n'est pas indiqué sur le site internet de la Mairie ni dans le bulletin municipal « Flash La Bouexière » ;

Réponse de la Commune : « L'information concernant cette révision allégée N°3 et la tenue de l'enquête publique est réglementaire et effectuée afin d'informer la population que le dossier complet de la révision (explications, plans et avis divers) sont consultables en mairie du 13/03/2023 au 13 avril 2023 aux heures d'ouverture de la mairie et que Mme la Commissaire enquêtrice tiendra des permanences en mairie les 13 mars, 1^{er} avril et 13 avril 2023. Ce que Mme RIGOURD a fait. ».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : Lors de sa venue, le premier jour de l'enquête publique, j'ai montré à madame Rigourd les justificatifs de publicité présents au dossier d'enquête attestant que la Mairie avait effectué toutes les mesures de publicité nécessaires et prévues par la réglementation (affichage de l'avis d'enquête sur la porte d'entrée de la mairie ainsi que sur le panneau d'affichage municipal situé sur le côté de la mairie, publication dans 2 journaux paraissant dans le département, à 2 reprises, mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la Mairie, insertion sur le panneau numérique défilant situé sur la Place de l'Europe, en face de la mairie. J'ajoute que la Mairie a publié une longue insertion informant le public de la tenue de l'enquête publique, de son objet, ainsi que des dates et heures de mes permanences en mairie pour recevoir le public, dans la feuille bimensuelle d'informations municipales « FLASH La Bouexière » à 3 reprises avant l'ouverture de l'enquête publique et durant l'enquête. Madame Rigourd a obtenu au cours de notre entretien toutes les précisions quant au déroulement de l'enquête et à son objet et je lui ai présenté le dossier d'enquête afin qu'elle puisse en prendre connaissance. **Cette observation n'appelle pas d'avis de ma part.**

- Observation R4- monsieur et madame Pierre BEDAULT, 2, La Ville Oreux-35340-La Bouexière : les déposants ont rencontré la commissaire-enquêtrice pour lui détailler leur demande de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles et lui montrer des photos des lieux et des bâtiments. (NB : les bâtiments propriété de M. et Mme Bedeault constituent l'une des demandes présentées dans le projet de révision allégée N°3 du PLU soumise à la présente enquête).

Réponse de la Commune : « Cette demande est traitée dans le cadre de cette révision. ».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : la demande de monsieur et madame Bedeault concerne l'une des demandes figurant au dossier de la présente enquête pour un bâtiment existant sur la parcelle C388. J'analyse cette demande dans l'analyse du projet dans mes conclusions, aussi, **cette observation n'appelle pas d'autres développements de ma part.**

- Observations hors du champ de l'enquête publique relative au projet de Révision Allégée n°3 du PLU soumis à la présente enquête publique :

Observations concernant des demandes de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (demandes relevant d'une future révision allégée du PLU ou d'une future révision générale du PLU)

Observation R2, 7 pages d'annexes, monsieur GILBERT Arnaud, La Baillée sous Chevré, 35340 LA BOUEXIERE : **demande de changement de destination** d'une longère située au lieu-dit "La Ballée sous Chevré " parcelle F1243 et d'un bâtiment situé sur la même parcelle.

Réponse de la Commune :« *La demande de M. GILBERT est arrivée après la délibération de prescription de la révision allégée n°3. Cette demande devra être de nouveau formulée lors de la prochaine révision allégée du PLU de la commune, et cela, afin de respecter la procédure complète et réglementaire d'une révision allégée.* ».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : monsieur Gilbert a effectivement remis à l'appui de son observation sa lettre de demande de changement de destination du 16/11/2021 adressée en Mairie et la réponse du Maire du 01/12/2021 l'informant de la non prise en compte de sa demande dans la Révision allégée n°3 en cours car la demande est postérieure à la révision allégée n°3 lancée par DCM du 18/10/2021. **Je prends donc acte de la réponse de la Commune à monsieur Gilbert.**

Observation R3, (1 lettre 2 pages et 3 pages d'annexes, monsieur Dominique FUSELIER, La Hautelle, 35340-La Bouexière : **demande le changement de destination** de petites parcelles agricoles qui entourent un ancien bâtiment de ferme composé d'un garage et d'une buanderie en pierre, ainsi qu'un hangar en bois et tôle partie d'une ancienne ferme. Références cadastrales : Section C, n° 903, 905, 912, 850, et 909, au lieudit « La Hautelle » pour une surface totale de 24,41 ares.

Réponse de la Commune :« *Cette demande de classement du bâtiment implanté sur la parcelle n°903 devra être de nouveau formulée lors de la prochaine révision allégée du PLU de la commune, et cela, afin de respecter la procédure complète et réglementaire d'une révision allégée.* ».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : monsieur Fuselier m'a remis sa lettre de demande de changement de destination à l'appui de son observation. Je lui ai expliqué que la révision allégée n°3 avait fait l'objet d'une large concertation avec le public ainsi qu'avec les Personnes Publiques et le Services de l'Etat, qu'au terme de cette concertation le projet avait été « arrêté » pour être ensuite soumis à la présente enquête publique avant toute approbation. Je lui ai confirmé que sa demande arrivait tardivement mais que la Commune regarderait sa demande qu'il devrait confirmer lorsqu'une nouvelle procédure de révision allégée serait lancée. **Je prends donc acte de la réponse de la Commune à monsieur Fuselier et je ne formule pas d'avis sur cette observation.**

Observation concernant des demandes de constructibilité de terrains classés agricoles

- Observation R5, monsieur Jean HENRY, 12, La Haute Touche, La Bouexière : demandes de constructibilité pour le chemin de La Bouerie, ainsi que pour le reste du terrain non viabilisé autour en dessous de la zone non constructible : concerne les parcelles non bâties 2810 (ex 362) et 2779 (ex 356).

Réponse de la Commune :« *L'extension de la zone UB à la Haute Touche ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une Révision Générale du PLU.*

Concernant le chemin piéton sur les parcelles E353p et 355p le long de la VC n°22, la commune peut envisager de l'acquérir. ».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : concernant la constructibilité éventuelle des parcelles de monsieur Henry dans le futur, **je prends acte de la réponse de la commune et je n'ai pas à me prononcer sur cette éventualité pas plus que sur l'observation en elle-même dont l'objet est extérieur à celui de la présente enquête.**

En ce qui concerne le devenir du chemin de La Bouerie, monsieur Henry a remis à l'appui de son observation la copie de la convention de mise à disposition il a signé avec la Commune afin que celle-ci puisse y créer un sentier de pédestre. Il appartient donc à la Commune de décider de la façon dont elle entend pérenniser et sécuriser l'existence de ce sentier et d'en discuter avec le propriétaire.

Observation demandant la modification d'une disposition du PLU en vigueur (augmentation des droits à construire -extension de construction existante

- L1- Lettre datée du 12 avril 2023 (2 pages), déposée le 12 avril 2023 : Madame Caroline FAUJOUR, 16, Chevré, 35340 La Bouexière : demande le classement en terrain constructible d'une partie de la parcelle 113, afin de réaliser une extension de son habitation.

Réponse de la Commune : « La propriété située en zone A (agricole) au PLU, bénéficie actuellement de la possibilité d'une extension de 30% ou 50% (article A 2-1-2) suivant l'emprise au sol existante. La construction en limite séparative n'est pas autorisée et la distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée.

Pour modifier cet article du PLU il est nécessaire de procéder à une nouvelle modification du PLU. Les élus de la Commune vont prendre rendez-vous avec Mme FAUJOUR afin d'obtenir des précisions sur la demande. ».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : la demande de madame Faujour concerne un sujet extérieur à l'objet de la présente enquête, aussi, **je prends acte de la réponse de la Commune et de son intention de contacter la déposante. Je n'ai pas à émettre d'autre avis sur cette observation.**

Observation concernant la contestation du déboisement de 2 parcelles classées agricoles au lieu-dit "La Butte aux sangliers"

Observation R6, monsieur LE BERRE Nicolas et Mme GLEYEN Laetitia, 4, La Butte aux sangliers, La Bouexière : leur demande concerne le terrain déboisé dans ce village et qui a été remblayé et viabilisé ce qui est incompréhensible au vu du PLU.

Note de la commissaire-enquêtrice : concerne le déboisement antérieur, par le propriétaire, des parcelles 268 et 269 classées en zone A au PLU. Ce dossier est récurrent depuis 2020 et a fait l'objet de diverses entrevues avec la Mairie, de pétitions et notamment d'une observation lors de l'enquête publique sur la Modification n°2 du PLU.

Réponse de la Commune : « Cette demande ne concerne pas l'enquête en cours. La Commune est vigilante sur le devenir de ce terrain ».

Réponse de la commissaire-enquêtrice à cette observation : **Je prends acte de la réponse de la Commune et je n'émet pas d'avis sur cette observation qui porte sur un sujet extérieur à l'objet de l'enquête.**

IV / AVIS MOTIVE

J'ai indiqué dans mes conclusions que le public a été largement informé de l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de Révision allégée N°3 du PLU de La Bouexière, de son objet, de sa durée et des conditions de son déroulement et que le dossier mis à disposition en mairie pendant toute la durée de l'enquête permettait au public d'être correctement informé sur le contenu du projet et d'être à même de formuler son avis, ses observations sur ledit projet.

A la fin de l'enquête publique, j'ai considéré que celle-ci s'était déroulée dans de bonnes conditions.

J'ai donné mon avis personnel sur les différents points du projet présenté dans les présentes conclusions.

J'ai pris connaissance des Avis des Personnes Publiques et j'ai examiné toutes les observations formulées par le public, pris en compte les réponses que la Commune y a apporté et j'ai moi-même répondu à ces observations.

Je considère que la Commune de La Bouexière a organisé dans le projet de révision allégée n°3 le changement de destination de 3 nouveaux bâtiments existants anciennement affectés à des exploitations agricoles après avoir vérifié que ces bâtiments répondaient tous aux critères fixés par le PLU, notamment en ce qui concerne leur intérêt patrimonial, leur situation dans des hameaux déjà constitués afin de ne pas créer de mitage supplémentaire du paysage local, leur localisation hors de tout périmètre de réciprocité avec des exploitations agricoles en activité afin de ne pas créer des conflits d'usage, en s'assurant que leur superficie était bien supérieure aux 50m² de surface minimale requise.

Ainsi, en ajoutant 3 bâtiments à la « Liste du patrimoine pouvant changer des destination » qui en compte déjà 119, la Commune entend ajouter quelques logements de plus à l'offre qu'elle propose à sa population, en diversifiant la nature de cette offre car cela permet à une part de sa population de faire le choix d'habiter en zone rurale plutôt qu'en zone urbaine, disposant ainsi d'un style d'habitat différent et souvent d'une superficie de terrain plus importante qu'en lotissement.

Ces changements de destination de bâtiments existants permettent à la commune de sauvegarder et de rénover son patrimoine rural et de lutter contre la vacance de logements anciens, mais surtout, ces changement de destination de bâtiments existants permettent à la Commune d'assumer une part de ses objectifs de réduction de consommation d'espaces à urbaniser, ceci, en pleine cohérence avec les objectifs définis dans le PADD de son PLU actuellement en vigueur tels que ces objectifs sont rappelés dans la Notice de présentation du projet de Révision allégée n°3 du PLU : *« 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 que je l'ai exposé dans mes conclusions, dans le paragraphe consacré à mon analyse du projet, ce projet de Révision allégée n°3 qui porte sur 3 changements de destination de bâtiments existants est également **en adéquation avec les objectifs fixés à la commune de La Bouexière par le PLH et le SCoT du Pays de Rennes**, objectifs qui s'imposent aux communes membres qui les ont acceptés.

La nécessité d'économiser les terres agricoles est maintenant avérée face aux besoins, notamment alimentaires, de la population, et cette nécessité est urgente.

Force est de constater que les collectivités s'efforcent de prendre en compte cette obligation mais qu'elles sont, dans le même temps, confrontées à une forte demande en logements liée à l'augmentation régulière de leur population et au changement des habitudes de vie (décohabitation, évolutions des besoins au long des parcours de vie, désirs d'habiter près des villes-centre mais avec

la qualité de vie des villes moyennes tout en étant assuré de bénéficier des services et de réduire les coûts de transports,...).

Aussi, et même si la présente révision allégée n°3 ne concerne que 3 logements supplémentaires, tout ce qui concourt à cet objectif d'économie des espaces agricoles est à prendre en compte, d'autant plus que cela apporte une réponse satisfaisante aux souhaits de certains en matière de cadre de vie et de style d'habitat.

Par ailleurs, je rappelle, comme cela est d'ailleurs exposé dans le paragraphe 1 de la Notice de présentation, que « *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**.* » au moment de l'instruction des autorisations de construire.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de Révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière tel que ce projet est présenté à enquête publique, afin de permettre le changement de destination de 3 bâtiments qui seront inscrits sur la Liste du patrimoine pouvant changer de destination qui constitue l'annexe 2 du PLU en vigueur sur le territoire de la commune de La Bouexière sous les numéros 120, 121 et 122.

Cet avis favorable est toutefois assorti d'une recommandation :

- Il appartiendra à la Commune de La Bouexière de vérifier au moment de l'instruction d'une future demande d'autorisation de construire préalable à la rénovation du bâtiment situé à La Ville Oreux sur la parcelle C388 que l'unité foncière comportera une superficie suffisante afin de permettre la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif obligatoire pour toute habitation située hors de la zone urbanisée.

Les présentes conclusions comportent **19** pages dactylographiées.

Fait le **06 mai 2023**
La commissaire-enquêtrice,



Christianne PRIOUL