

**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-ENQUETEUR

Commissaire-enquêteur : Christianne PRIOUL

06 mai 2023

COMMUNE de LA BOUEXIERE
REVISION ALLEGEE N° 3 du PLU

Rapport du commissaire-enquêteur

1^{ère} partie

TABLE DES MATIERES

I- PRESENTATION DE L'ENQUETE

- 1.1 Présentation succincte de la commune**
- 1.2 Objet de l'enquête**
- 1.3 Cadre juridique**
- 1.4 Constitution du dossier d'enquête**
- 1.5 Exposé du projet**
- 1.6 L'Avis de la MRAe et les Avis des Services et Personnes Publiques Associées**

II- ORGANISATION et FORMALITES DE L'ENQUETE

- 2.1 Prescription de l'enquête publique**
- 2.2 Désignation du commissaire-enquêteur**
- 2.3 Mesures préparatoires**
- 2.4 Présentation du projet au siège du maître d'ouvrage**
- 2.5 Information du public**
- 2.6 Modalités de consultation par le public**
- 2.7 Modalités de recueil des observations du public**
- 2.8 Cotation et paraphe des documents**

III- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3.1 Réception du public**
- 3.2 Consultation par le public et recueil des observations**
- 3.3 Report des observations formulées pendant l'enquête**
- 3.4 Clôture de l'enquête**
- 3.5 Réception du maître d'ouvrage / Notification du Procès-verbal de synthèse des observations**
- 3.6 Réponse du maître d'ouvrage aux observations - Le Mémoire**

IV- ANNEXES

- Procès-verbal de synthèse des observations**
- Mémoire en réponse de la Commune de LA BOUEXIERE, maître d'ouvrage**

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 ;

I- PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Présentation succincte de la commune de LA BOUEXIERE

La commune de La Bouexière est située à 20kms au nord-ouest de Rennes et à 8 kms au sud de Liffré. Elle est desservie par plusieurs routes départementales : les RD100 vers Acigné, RD101 vers Chateaubourg et la RD106 vers Liffré et Saint-Aubin-d'Aubigné au nord et Vitré à l'est. L'accès à l'autoroute A84 est possible à proximité de la Commune ;

La commune de La Bouexière est membre de l'EPCI-Etablissement Public de Coopération Intercommunale- "Liffré-Cormier Communauté " créé le 1^{er} janvier 2017, en application de la Loi NOTre, qui regroupe **9 communes** et une population de plus de 26000 habitants.;

La commune de La Bouexière appartient au "Pays de RENNES" qui regroupe 76 communes appartenant à 4 EPCI et accueille une population de plus de 508.000 habitants.

La Bouexière accueille aujourd'hui 4546 habitants (chiffres 2020, données INSEE) répartis sur un territoire de 4968 hectares.

Enfin, la Commune de La Bouexière précédemment dotée d'un PLU approuvé le 16 janvier 2008 a approuvé le **PLU révisé actuellement en vigueur le 12 décembre 2017**. Ce PLU a fait l'objet de 2 plusieurs évolutions : Mise à jour par arrêté municipal du 10 avril 2018, Révisions allégées n°1 et 2 et Modification n°1 approuvées par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2019, Modification n°2 approuvée le 28 septembre 2020, Modification simplifiée n°3 approuvée le 02 mai 2022.

➤ **Le projet qui est aujourd'hui soumis à enquête publique par la Commune constitue la Révision allégée n°3 du PLU.**

L'arrêté municipal n°2023-02-17 du 13 février 2023 indique à l'article 1 qu'« *il sera procédé à une enquête publique sur le **projet de révision allégée n°3 du PLU de la commune de La Bouexière.***».

L'article 1 précise également que «*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.».

Le même article 1 de l'arrêté municipal n°2023-02-17 du 13 février 2023 expose que *l'enquête publique se déroulera «du [lundi] 13 mars 2023 à 14h au [jeudi] 13 avril 2023 inclus (fin de l'enquête publique à 17h30) soit pendant 32 jours consécutifs.*».

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique susvisée a pour objet «*le projet de révision allégée n°3 du PLU de la commune de La Bouexière...*», ainsi que cela est indiqué en en-tête et à l'article 1^{er} de l'**arrêté municipal** n°2023-02-17 en date du **13 février 2023** qui prescrit la mise à enquête publique du projet et organise les modalités de ladite enquête.

L'article 1 de l'arrêté précise que «*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 Délibération du Conseil Municipal n°128-2021 qui a prescrit l'ouverture de la concertation avec le public et avec les Services et Personnes Publiques Associés et en a fixé les modalités, indique dans l'exposé des motifs que :

«*La Commune souhaite faire évoluer son PLU pour permettre la sauvegarde et la restauration de certains bâtiments constituant son patrimoine rural.*

Ainsi, ladite délibération décide de : «

- *Prescrire la révision allégée du PLU,*
- *Définir les objectifs pour suivis pour la révision allégée du PLU à savoir : permettre la sauvegarde et la restauration du patrimoine bâti rural de la commune en ajoutant plusieurs bâtiments présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la Liste du patrimoine pouvant changer de destination, suite à la cessation d'activités de plusieurs exploitations agricoles.*
- *.....*».

1.3 Cadre juridique

Le préambule de l'arrêté municipal n°2023-02-17 du 13 février 2023 qui prescrit et organise l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière précise dans ses visas que l'enquête est organisée selon les dispositions prévues notamment par les articles :

- L.153-1 et suivants, L.153-19, L.153-34, R.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement ;

Le préambule de l'arrêté rappelle également les dates d'approbation des documents d'urbanisme en vigueur dans la commune ainsi que les délibérations antérieures relatives à ces documents :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2017, mis à jour le 10 avril 2018 puis modifié (Modification n°1) et révisé (révisions allégées n°1 et n°2) le 24 septembre 2019 ; modifié le 28 septembre 2020 (modification n°2) et du 14 février 2022 (modification simplifiée n°3), exécutoire le 02 mai 2022 ;
- Délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2021 prescrivant la révision allégée n°3 du PLU en vigueur sur le territoire communal ;
- Délibération du Conseil Municipal du 17 octobre 2022 tirant le bilan de la concertation avec le public et arrêtant le projet de révision allégée n°3 du PLU.

L'arrêté rappelle enfin :

- la décision de la MRAE n°2022DKB73 en date du 22 septembre 2022, après examen au cas par cas, indiquant que la révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière n'est pas soumise à évaluation environnementale ;
- la réunion d'examen conjoint avec les Services et Personnes Publiques Associées en date du 8 décembre 2022 dont le compte-rendu est joint à l'enquête publique ;
- la décision de Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes n°E22000193 / 35 en date du 22 décembre 2022 désignant Madame Christianne Prioul en qualité de commissaire-enquêtrice pour conduire l'enquête publique relative à la révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière ;

1.4 Constitution du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête dont la couverture porte les mentions "COMMUNE DE LA BOUEXIERE – Révision allégée n°3 du PLU -Enquête publique du 13 mars au 13 avril 2023- comporte en couverture intérieure un feuillet à l'en-tête de Commune, intitulé "Contenu du dossier d'Enquête Publique" qui fournit la liste des pièces composant le dossier de la "Révision allégée n°3 du PLU".

Le dossier de l'enquête **est constitué de 3 parties** : les pièces administratives, le dossier du projet de la Révision allégée n°3 et le Registre d'enquête.

a) Dossier administratif

Les pièces administratives suivantes relatives à la prescription de l'enquête, à son objet ainsi qu'à ses modalités et à son déroulement figurent au dossier et constituent le dossier administratif de l'enquête:

- **Les pièces relatives à la prescription de l'enquête** : les délibérations (prescription de la Révision Allégée n°3, Bilan de la concertation et Arrêt du projet) et l'arrêté municipal du 13 février 2023 ayant prescrit l'ouverture de l'enquête publique ;
- **Les pièces relatives à la publicité de l'enquête** : les justificatifs d'insertions légales de l'avis d'enquête publique dans 2 journaux paraissant dans le département (les secondes publications ont été ajoutées dès leur parution après le début de l'enquête publique), les justificatifs photographiques des affichages de l'avis d'enquête en mairie, sur les panneaux municipaux, sur le panneau électronique défilant devant la mairie, la capture d'écran de l'insertion sur le site internet de la mairie ;
- **Les Avis des Services et Personnes Publiques Associés : Procès-verbal de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées** en date du 8 décembre 2022 et faisant suite à la réunion du même jour ainsi que les photocopies des 4 avis reçus par correspondance ;

b) Dossier technique (présentant le projet de révision allégée n°3 du PLU soumis à enquête publique)

Le dossier technique est composé de **3 documents** :

- **La Notice de Présentation** qui comporte 17 pages (document non daté, comportant en première page les mentions "Procédure de Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme - COMMUNE DE LA BOUEXIERE- NOTICE DE PRESENTATION) ;

- **La Liste du « Patrimoine bâti n'ayant plus de vocation agricole depuis au moins 2 ans, pouvant changer de destination »** (1 page numérotée 195, correspondant à la page 195 du Règlement littéral du PLU en vigueur, comportant **119 bâtiments repérés dont le changement de destination est possible et autorisé**). Le document comporte en haut de page les mentions manuscrites suivantes « *Document susceptible d'être modifié et complété à l'issue de l'enquête publique* » ;
 - **L'Avis de la MRAe -Mission Régionale d'Autorité environnementale- qui doit obligatoirement figurer au dossier d'enquête publique** : Décision n°2022-DKB73 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale -MRAe- en date du **22 septembre 2022**, qui stipule que le projet de révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.
- c) **Registre d'enquête** destiné à recevoir les observations, propositions et contre-propositions du public.

Documents mis à disposition du public à la demande de la commissaire-enquêtrice :

Plusieurs documents ont été mis à disposition du public avec le dossier d'enquête afin que le public puisse s'y reporter si nécessaire :

- le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 12 décembre 2017 avec l'ensemble des mises à jour intervenues,
- ainsi qu'un plan couleur non contractuel de la commune
- les plans du Règlement Graphique du PLU (ou Plan de zonage) sont présents à disposition du public dans le bureau mis à disposition de la commissaire-enquêtrice pour ses permanences.

Les pièces ajoutées au dossier d'enquête après la fin de l'enquête publique :

- **le certificat d'affichage** : en date du 14 avril 2023, établi par la Mairie de LA BOUEXIERE, sous la signature de Monsieur Stéphane PIQUET, Maire, attestant de l'affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et en divers lieux de la commune, du 24 juin 2023 au 13 avril 2023 inclus. (NB : le détail des affichages et mise en ligne réalisés par la Mairie de La Bouexière, constatés par la commissaire-enquêtrice est détaillé dans le présent rapport aux paragraphes I-1.4- Constitution du dossier d'enquête, a) le dossier administratif, et II-2.5- Information du public) ;
- **les annexes** constituées des originaux du Procès-verbal de synthèse des observations du public établi par la commissaire-enquêtrice et du Mémoire en réponse de la Commune adressé à la commissaire-enquêtrice (le procès-verbal de synthèse des observations, avec visa de remise à la Commune de La Bouexière en date du 13 avril 2023 est à insérer au dossier d'enquête lors du retour du dossier en mairie lors de la remise du rapport de la commissaire-enquêtrice).

Remarques de la commissaire-enquêtrice sur la lisibilité du dossier d'enquête :

- Le document de présentation titré "Commune de La Bouexière - Notice de Présentation" qui présente le projet de Révision allégée n°3 du PLU soumis à enquête publique ne comporte aucune indication de date de rédaction ;
- Au paragraphe 2- "Contexte et historique du document d'urbanisme" de la Notice de présentation il n'est pas fait mention de la Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 02 mai 2022 dans les évolutions du PLU initialement

approuvé le 12 décembre 2017, alors que ladite modification simplifiée n°3 figure dans la liste des documents d'urbanisme en vigueur consultable et téléchargeable sur le site internet de la Mairie à la rubrique « Urbanisme ». (Cette modification porte sur les objectifs suivants : modifier les règles d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative en zone A, uniquement pour les garages annexes aux habitations ; Limiter la hauteur maximale de la construction à 3 mètres pour les garages annexes aux habitations construits en limites séparatives.).

1.5 Exposé du projet

Au travers de l'exposé du projet, il s'agit aussi de vérifier que les éléments fournis dans les documents mis à disposition du public lui permettaient d'avoir une information correcte **sur le projet de révision allégée n°3 du PLU de LA BOUEXIERE.**

L'arrêté municipal n°2023-02-17 du 13 février 2023 indique dans son article 1^{er} qu'« *il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision allégée n°3 du PLU de la commune de LA BOUEXIERE.* ». L'article 1^{er} précise également que :

«*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 Note de présentation de 17 pages qui expose le détail du projet de Révision Allégée N°3 du PLU de La Bouexière soumis à enquête publique **présente le projet en 7 paragraphes.**

La Note de présentation rappelle en préambule que la Commune de La Bouexière est maître d'ouvrage du projet.

Le **sommaire** liste les 7 paragraphes qui présentent le projet :

- 1- Caractéristiques principales du projet
- 2- Historique du document d'urbanisme
- 3- Contenu de la révision allégée
 - 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 Touche Melet parcelles cadastrées section A n°964 et 646 ;*
 - 3.2. *Ajout d'un bâtiment présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit la Touche Melet parcelles cadastrées section A n°962 et 963 ;*
 - 3.3. *Ajout d'un bâtiment présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit la Ville Oreux parcelle cadastrée section C n°388 ;*
- 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)
- 5- Justification de la procédure de révision allégée
- 6- Textes régissant la procédure de révision allégée du PLU
- 7 - Déroulement de la procédure de révision allégée

Les caractéristiques du projet exposées par la Commune sont les suivantes :

- Le souhait de la Commune de faire évoluer son PLU pour permettre la sauvegarde et la restauration de certains bâtiments constituant son patrimoine rural sans compromettre l'activité agricole ;
- Lors de l'élaboration de son PLU approuvé en 2017, une liste de 118 bâtiments en zone agricole, présentant des qualités architecturales et patrimoniales pour lesquels le changement de destination est autorisé a été établie sur la base d'un certain nombre de critères garantissant d'atteindre cet objectif de sauvegarde du patrimoine rural de qualité tout en préservant l'activité agricole.
- Ces 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.
- Enfin, la mise à enquête publique du projet de Révision allégée n°3 du PLU a pour objectif de prendre en considération l'évolution du statut de plusieurs bâtiments qui étaient précédemment des **anciens sièges d'exploitation et qui sont désormais inoccupés et sans usage**, plusieurs exploitations agricoles ayant, depuis l'approbation du PLU en 2017, cessé leur activité.
- 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.
- L'objectif de la Commune est d'éviter que, suite à ces cessations d'activité, ce patrimoine reste inutilisé et se dégrade, aussi, la municipalité souhaite répertorier ces bâtiments pour leur permettre d'être rénovés en habitation, afin d'accueillir de nouvelles familles sans créer de nouvelle artificialisation des sols.
- Le projet de révision allégée n°3 du PLU vise donc à rajouter ces bâtiments à la liste du patrimoine déjà répertorié dans le PLU.
- Les hameaux concernés sont : la Touche Melet et la Ville Oreux.
- En conclusion à cette présentation des caractéristiques du projet, la Commune précise que :
 - ces ajouts à la Liste des bâtiments pouvant changer de destination ne seront effectifs qu'après approbation de la présente révision allégée et que cette approbation ne peut intervenir qu'après enquête publique.
 - 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.

Note de la commissaire-enquêtrice : c'est au moment de l'examen des permis de construire que la CDPENAF se prononce sur ces changements et non au moment de l'examen du projet de révision allégée. [cf avis de la DDTM 35 -CDPENAF- en date du 11 novembre 2022, dans Procès-verbal d'examen conjoint des Services et Personnes Publiques Associées du 8 décembre 2022, figurant au dossier d'enquête].

Contexte et historique du document d'urbanisme :

Dans ce paragraphe de la notice de présentation, la Commune rappelle les objectifs qui lui ont été fixés en matière de réalisation de logements dans les documents d'urbanisme, notamment dans le SCoT du Pays de Rennes.

La commune de La Bouëxière est couverte par le SCoT du Pays Rennes et y est identifiée dans son armature urbaine comme pôle d'appui de secteur, ce qui lui fixe un rôle d'équilibre et de développement en appui du pôle structurant de bassin de vie que représente la ville de Liffré.

Le SCoT a fixé, pour les pôles d'appui de secteur, un objectif de **densité minimale de 25 logements à l'hectare**.

Par ailleurs, le potentiel urbanisable maximal à l'horizon 2030 s'élève à 51 hectares pour la commune de La Bouëxière ainsi que cela est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune actuellement en vigueur dans sa version mise à jour (PLU 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 par modification simplifiée le 2 mai 2022).

La Notice de présentation rappelle ensuite les objectifs que la Commune de La Bouëxière s'est fixés dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) de son PLU approuvé le 12 décembre 2017.

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.* ».

En conséquence, la Notice de présentation conclut que «*La présente évolution du PLU est menée en cohérence avec les orientations du PADD. Cette révision allégée en favorisant **la réutilisation du 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.***».

Contenu de la révision allégée : ce contenu est exposé des pages 5 à 14 de la Notice de présentation

Le projet de Révision Allégée n°3 concerne 3 bâtiments.

Pour chaque bâtiment concerné par la demande de changement de destination, l'exposé présente :

- un extrait de carte IGN avec localisation du lieudit en rouge,
- un extrait de carte zoomé avec cercle rouge localisant le bâti concerné,
- une vue aérienne du hameau,
- le rappel des critères fixés par le PLU pour être repéré à l'Inventaire des constructions pouvant changer de destination remplis par le bâtiment concerné par la demande (bâtiment composé de 4 murs en pierre/terre avec ou sans toiture, bâtiment présentant un soubassement en pierre ou en terre sur au moins 3 côtés et ayant une toiture, emprise au sol minimum de 50m², situé en dehors

des périmètres de réciprocité des exploitations agricoles et situé sur d'anciens sites d'exploitation ayant perdu l'usage agricole depuis plus de 2 ans),

- une vue aérienne zoomée de l'ensemble des bâtiments existants de l'ancien siège d'exploitation avec cerclé en rouge le bâtiment concerné par la demande,
- une photographie du bâtiment,
- les extraits Avant/Après du Règlement graphique du PLU localisant le bâtiment concerné avec sur l'extrait « après la Révision allégée » l'étoile rouge assortie du numéro à attribuer dans l'annexe du PLU « Inventaire des constructions pouvant changer de destination » assortie des mentions « après révision allégée n°3 »,
- **Fiche qui figurera à l'Inventaire et concernera le bâtiment repéré**, comportant le nom du lieu-dit, la planche cadastrale et le numéro de la ou des parcelles cadastrales où est situé le bâtiment, un extrait du règlement graphique mis à jour avec l'étoile de repérage et le numéro dans l'Inventaire du bâtiment concerné, ainsi que la photographie du bâtiment.

Bâtiments concernés par la demande de changement de destination figurant dans le projet de Révision Allégée n°3 du PLU soumis à la présente enquête publique :

- Ajout d'un bâtiment présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit **La Touche Melet** parcelles cadastrées **section A n°964 et 646** 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° 120 à l'Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination** annexé au PLU de La Bouexière actuellement en vigueur ;
- Ajout d'un bâtiment présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit **La Touche Melet** 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 ;

- Ajout d'un bâtiment présentant une qualité architecturale et patrimoniale à la liste du patrimoine pouvant changer de destination au lieu-dit **La Ville Oreux** 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 ;

Les principales raisons pour lesquelles le projet présenté à l'enquête publique a été retenu, notamment du point de vue environnemental :

En soumettant le présent projet de révision allégée du PLU à enquête publique la Commune a pour objectif de préserver le patrimoine rural de qualité en autorisant le changement de destination tout en ne compromettant pas l'activité agricole.

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

Aussi, la Commune souligne que :

- le projet de révision allégée retenu est compatible avec les objectifs de prise en compte du développement durable ainsi qu'avec le SCoT ;
- les constructions concernées par cette révision allégée répondent aux critères fixés par le PLU lors de son approbation en 2017, notamment car 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 Commune examine ensuite les différents aspects environnementaux auxquels répond le projet :

- la présente révision allégée ne propose aucune évolution qui conduise à exposer davantage la population aux risques inondation ;
-
- **lutte contre l'étalement urbain** : le projet permettra de créer 3 logements dans des bâtiments existants sans engendrer de consommation d'espace agricole ou naturel ;
- Le projet n'a pas d'impact notable sur les déplacements, sur la santé, il pas d'effet prévisible notable sur l'environnement ;
- Le projet contribue à préserver et valoriser le patrimoine rural en permettant la rénovation de bâtiments en pierre présentant une qualité architecturale, en effet, le projet de Révision Allégée n°3 consiste simplement à permettre la création de 3 logements supplémentaires sur la commune en autorisant le changement de destination de bâtiments existants au sein de hameaux déjà constitués.
- Le projet 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.

- Enfin, les logements seront raccordés aux réseaux d'eau potable, d'électricité et télécommunications et seront raccordés à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

La justification de la procédure de révision allégée :

La notice de présentation indique que la procédure de révision allégée peut être engagée conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) lorsque les évolutions ont uniquement pour objet de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée,
- ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

La Commune conclut que compte tenu de son objet, la présente procédure entre dans le champ d'application de la révision allégée et rappelle que 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, afin 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, le PADD du PLU de La Bouëxière 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.* »

L'exposé constate que la présente évolution du PLU est menée en cohérence avec les orientations du PADD et est compatible avec le SCoT.

Textes régissant la procédure de révision allégée du PLU

La notice rappelle que 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.

Les procédures de révisions allégées s'appuient sur les articles L 153-31 et suivants du même code et en particulier l'article L 153-34.

La procédure de révision allégée est prescrite par le conseil municipal, elle fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Déroulement de la procédure de Révision allégée

La Notice de présentation rappelle les différentes étapes de la procédure de révision allégée :

- la procédure de révision allégée est prescrite par le conseil municipal.
- le projet est alors élaboré et il fait l'objet d'une concertation avec la population tout au long de son élaboration ;
- le Conseil Municipal tire ensuite le bilan de la concertation avec la population et arrête le projet par délibération ;
- le projet arrêté est alors transmis à l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas, avant l'ouverture de l'enquête, afin de déterminer si le projet de révision allégée du PLU est susceptible d'être concerné par une évaluation environnementale ;
- le projet est notifié aux personnes publiques associées en vue de son examen conjoint, une réunion avec les PPA est organisée à cet effet ;
- le projet de révision allégée est ensuite soumis à enquête publique dans les formes prévues par le code de l'environnement. L'enquête dure au minimum trente jours. Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de trente jours à l'issue de l'enquête publique, sauf cas particuliers, pour rendre son rapport à l'autorité compétente ;
- le dossier de révision allégée du PLU est alors éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête avant d'être soumis pour approbation au conseil municipal ;
- la révision allégée est approuvée par délibération du conseil municipal de La Bouëxière.

1.6 L'Avis de la MRAe et les Avis des Personnes Publiques Associées

Outre la Décision **n°2022-DKB73** en date du 6 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale -MRAe- qui stipule, **après examen au cas par cas, que le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de La Bouëxière n'est pas soumis à évaluation environnementale**, qui figure obligatoirement au dossier de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête comporte le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 8 décembre 2022 qui a eu lieu en mairie de La Bouëxière ce même jour avec les Services et Personnes Publiques Associées.

Ce procès-verbal est établi sur 2 pages dont le tableau récapitulatif des Services et Personnes Publiques Associées qui mentionne : **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) ;

Les **avis adressés par écrit** sont joints au procès-verbal :

- Lettre 11 novembre 2022 : **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 les changements de destination de bâtiments mais **se prononce sur ces changements de destination au moment de l'examen des permis de construire** ;

- Décision n° 2022-077 du 08 décembre 2022 : **Liffré-Cormier Communauté : avis favorable** ;
- Avis du 12 décembre 2022 par message électronique , **Syndicat Mixte du Pays de RENNES** : aucun problème de compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes, **aucune remarque particulière** ;
- Lettre du 07 février 2023, avis Commission permanente du 23 janvier 2023, **Département d'Ille et Vilaine : aucune observation sur le projet** ;

Les avis formulés 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** ;

II- ORGANISATION et FORMALITES DE L'ENQUETE

2.1- Prescription de l'enquête publique

Par la délibération n° 128-2021 du 18 octobre 2021, le Conseil Municipal de La Bouexière a prescrit la Révision allégée n°3 du PLU en vigueur sur le territoire communal et a fixé les conditions de la concertation avec le public et avec les Personnes Publiques Associées ainsi que les notifications à exécuter.

Par délibération n° 113-2022 du 17 octobre 2022, le Conseil Municipal a **tiré le bilan de la concertation** avec le public, **arrêté le projet de Révision allégée n°3** du PLU et informé de la poursuite de la procédure avec **mise à enquête publique** du projet arrêté.

Par arrêté municipal n°2023-02-17 en date du **13 février 2023**, Monsieur le Maire de La Bouexière a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Révision allégée N°3 du PLU de la commune de La Bouexière et en a précisé les modalités.

Par cet arrêté municipal n°2023-02-17 en date du **13 février 2023**, Monsieur le Maire de La Bouexière a décidé qu' *«Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision allégée n°3 du PLU de la commune de La Bouexière...»*. (article 1^{er} -Objet et durée).

Le même article 1^{er} précise que *«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.»*.

L'article 1^{er} de l'arrêté municipal du 13 février 2023 expose que l'enquête publique se déroulera **« du 13 mars 2023 à 14h au 13 avril 2023 inclus (fin de l'enquête publique à 17h30) soit pendant 32 jours consécutifs.»**.

L'arrêté rappelle en préambule les textes réglementaires applicables à l'enquête concernée ainsi que **les délibérations du Conseil Municipal de La Bouexière ayant prescrit la Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que l'enquête publique** conformément aux articles L.153-1 et suivants, L.153-19, L153-34 et R.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme et aux dispositions du Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

L'arrêté fixe les autres modalités de l'enquête dans ses articles 2 à 10.

L'enquête se déroule du **lundi 13 mars 2023 à 14h au jeudi 13 avril 2023 à 17h30** soit pendant **32 jours consécutifs** (article 1^{er}).

2.2- Désignation du commissaire-enquêteur

A la demande de Monsieur le Maire de LA BOUEXIERE reçue au Tribunal Administratif de Rennes le 03 décembre 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné madame **Christianne PRIOUL** commissaire-enquêteur chargée de conduire l'enquête relative à la Révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière, le 15 décembre 2022, par décision **n°E22000193/35**. Cette désignation est rappelée dans les visas et à l'article 2 de l'arrêté municipal n°2023-02-17 du 13 février 2023.

2.3-Mesures préparatoires de l'enquête

Lancement de la procédure de révision allégée n°3 par la Commune

18 octobre 2021 : Délibération n°128-2021 du Conseil Municipal de La Bouexière décidant de prescrire la révision allégée n°3 du PLU, de définir les objectifs poursuivis par cette révision, d'engager la concertation avec le public pendant l'élaboration du projet, notifier la délibération aux Personnes Publiques Associées, d'associer les services de l'Etat à l'élaboration du projet et autorisant le maire à lancer la procédure et prescrire l'enquête publique ;

13 juillet 2022 : enregistrement de la demande d'examen au cas par cas relative à la révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière transmise par la Commune à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) ;

6 septembre 2022 : avis de la MRAe n°2022DKB73 : la révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière **n'est pas soumise à l'évaluation environnementale** ;

17 octobre 2022 : Délibération n°113-2022 du Conseil Municipal de La Bouexière le **bilan de la concertation avec le public, puis arrêtant le projet de Révision Allégée n°3 du PLU** ;

27 octobre 2022 : transmission du dossier complet du projet de révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière à l'ensemble des Personnes Publiques Associées ;

11 novembre 2022, avis de la CDPENAF sur le projet, transmis par la Préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

25 novembre 2022 : rappel de la notification aux Personnes Publiques Associées ;

8 décembre 2022 : réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées en mairie de La Bouexière, établissement d'un procès-verbal (joint au dossier d'enquête publique) ;

8 décembre 2022 : avis favorable de Liffré Cormier Communauté ;

12 décembre 2022 : avis du SCoT du Pays de Rennes : "aucune remarque particulière" ;

7 février 2023 : avis du Département d'Ille -et- Vilaine : aucune observation sur le projet ;

Préparation et organisation de l'enquête publique

3 décembre 2022 : demande de désignation d'un commissaire-enquêteur de la Commune auprès du Tribunal Administratif de Rennes ;

15 décembre 2022 : désignation de la commissaire-enquêtrice par le Tribunal Administratif de Rennes. Notification reçue le 26 décembre 2022 par la commissaire-enquêtrice.

3 janvier 2023, prise de contact de la commissaire-enquêtrice avec le Service Urbanisme de la Mairie : personne absente pour congés, Maire-adjoint en charge de l'Urbanisme également.

12 janvier 2023 : contact avec le Service Urbanisme (Madame Breton) de la Mairie de La Bouexière : dossier non finalisé, enquête à prévoir en février 2023.

9 février 2023 : réunion en mairie avec la responsable du service Urbanisme, en présence de M. Le Rousseau, Maire-Adjoint délégué à l'Aménagement et aux projets de voiries ; présentation du projet de révision allégée n°3 du PLU, fixation des dates de l'enquête publique et des permanences.

10 février 2023 : transmission du projet d'arrêté municipal à la commissaire-enquêtrice pour validation du calendrier.

13 février 2023 : arrêté municipal n°2023-02-17 de Monsieur le Maire de La Bouexière prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le **projet de Révision Allégée N°3 du PLU** et en précisant les modalités. L'enquête publique se déroulera du **13 mars 2023 au 13 avril 2023 inclus**.

27 février 2023 : déplacement de la commissaire-enquêtrice en Mairie de La Bouexière pour visas de l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête du projet de Révision Allégée n°3 du PLU destiné à la consultation du public en mairie de La Bouexière, siège de l'enquête publique, et cotation et paraphe du registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

1^{er} mars 2023 : transmission électronique à la commissaire-enquêtrice des parutions dans la presse du 1^{er} avis d'ouverture de l'enquête publique, pour information.

Le **13 mars 2023**, avant l'ouverture de l'enquête et le début de la première permanence, visas par la commissaire-enquêtrice des insertions de publicité légales dans les journaux et des photographies des affichages en mairie et sur le panneau défilant Place de l'Europe ainsi que sur le site internet de la commune.

2.4- Présentation du projet au siège du Maître d'ouvrage

Le **9 février 2023** : Réunion de présentation de projet en mairie : Monsieur M. Gilbert Le Rousseau, Maire-Adjoint délégué à l'Aménagement et aux projets de voiries et Madame Véronique Breton, Responsable du Service Urbanisme, en charge du dossier de la Révision allégée n°3 du PLU ont présenté le projet à la commissaire-enquêtrice. Monsieur Le Rousseau et madame Breton ont commenté les dispositions du projet et les objectifs poursuivis et ont répondu aux demandes de précisions de la commissaire-enquêtrice.

Mme Breton, Responsable du Service Urbanisme et la commissaire-enquêtrice ont ensuite fixé les dates de l'enquête publique ainsi que celles des 3 permanences en mairie pour recevoir le public.

Le **27 février 2023** : la commissaire-enquêtrice s'est rendue en mairie afin de viser les pièces constituant le dossier d'enquête du projet de Révision Allégée n°3 du PLU destiné à la consultation du public en mairie de La Bouexière, siège de l'enquête publique, et a coté et paraphé le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public. Un exemplaire du dossier d'enquête lui a été remis pour étude.

2.5- Information du public

Information du public – prescriptions légales relatives à l'enquête publique

Conformément à la réglementation relative aux enquêtes publiques environnementales et aux dispositions fixées à l'article 4- Publicité de l'**arrêté municipal** n°2023-02-17 en date du **13 février 2023** qui prescrivait l'ouverture de l'enquête publique portant sur la Révision allégée n°3 du PLU de La Bouexière, les mesures de publicité légales ont été effectuées par la Mairie :

Insertions légales dans la presse (article 4 de l'arrêté municipal) :

- ✓ Première publication de l'avis d'enquête : Pages originales du journal **Ouest-France-édition Ile et Vilaine-** du vendredi **24 février 2023** (Rubrique "Judiciaires et légales" -Avis administratifs-, page 35P04) et **7 Jours-Les Petites Affiches** n°5166 du samedi **25 février 2023** (insertion en page 30), visées par la commissaire-enquêtrice le 27 février 2023 ;
- ✓ 2^{ème} publication de l'avis d'enquête : Pages originales du journal **Ouest-France-édition Ile et Vilaine-** du vendredi **17 mars 2023** (Rubrique "Judiciaires et légales" -Avis administratifs-, page 35P04) et **7 Jours-Les Petites Affiches** n° 5169 du samedi **18 mars 2023** (insertion page 45), visées par la commissaire-enquêtrice le 1^{er} avril 2023.

Les justificatifs des autres insertions prévues à l'arrêté municipal (article 4 de l'arrêté municipal) :

- ✓ Avis d'enquête publique :
 - photographie de l'affichage sur affiche jaune au format A2 réglementaire sur la porte d'entrée principale de la mairie ;
 - photographie de l'affichage sur affiche jaune au format A2 réglementaire, sur le panneau d'affichage municipal extérieur, côté Est de la mairie, vers accès service Urbanisme ;
 - Capture d'écran de l'insertion sur le site internet de la Mairie de La Bouexière, rubrique « Accueil » en première page du site, dans la rubrique "Actualités" (Mention "Avis d'enquête publique" en caractères gras avec un encart couleur contenant une bulle "Enquête publique", donnant accès en un clic à la même bulle d'information comportant en en-tête l'objet de l'enquête publique (« projet de révision allégée n°3 du PLU de la commune de La Bouexière ») et les dates de ladite enquête puis à la suite l'ensemble des dispositions de l'avis d'enquête publique, et enfin, en caractères gras le rappel des dates et horaires des permanences en mairie de la commissaire-enquêtrice ;
 - Capture d'écran du site internet de la Mairie de La Bouexière, page d'accueil, descendre à la partie "Nos atouts, nos services " puis cliquer sur "Urbanisme", faire défiler jusqu'à "Plan Local d'Urbanisme" puis "Liste des documents disponibles au téléchargement ci-dessous" comportant l'ensemble des pièces et annexes composant le PLU avec notamment la "**Liste du patrimoine pouvant changer de destination**" (NB : la Liste sera complétée en cas d'approbation de la Révision allégée n°3 du PLU soumise à la présente enquête publique).

Les justificatifs des autres insertions non prévues à l'arrêté municipal

- Photographies de l'affichage sur le panneau lumineux défilant d'affichage municipal situé Place de l'Europe, en face de la mairie, qui rappelle l'objet de l'enquête, ses dates ainsi que jours et horaires de présence de la commissaire-enquêtrice en mairie ;
- Exemplaires des numéros **797** (du 9 au 22 mars 2023), **798** (du 23 mars au 05 avril 2023), **799** (du 06 au 19 avril 2023) de la **double page bimensuelle d'information de la Mairie "Flash La Bouexière"** qui contenait une insertion détaillée en première page, annonçant le déroulement l'enquête publique en mairie avec notamment les dates des permanences de la commissaire-enquêtrice en mairie.
- Outre la version "papier" disponible pour les habitants de la commune, les 3 derniers "Flash La Bouexière" sont consultables sur le site internet de la Mairie.

La commissaire-enquêtrice a constaté la présence des affichages de l'avis d'enquête en mairie et sur le panneau lumineux lors de chacune de ses 3 permanences, ainsi que la présence de l'avis d'enquête et des bulletins municipaux sur le site internet de la commune de La Bouexière.

Durée des affichages :

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie ainsi que sur le site internet de la commune et sur le panneau numérique défilant **du 24 mars 2023 au 13 avril 2023 inclus** ainsi que cela est attesté par le certificat d'affichage établi par les services municipaux sous la signature de Monsieur Stéphane PIQUET, Maire de La Bouexière, en date du 14 avril 2023, transmis à la commissaire-enquêtrice par La Poste. Celle-ci l'a immédiatement visé et joint au dossier d'enquête.

2.6- Modalités de consultation par le public

Conformément aux dispositions prévues à **l'article 5** de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête, le dossier d'enquête, comportant notamment l'avis de la MRAe [Mission Régionale de l'Autorité environnementale], les avis des Personnes Publiques Associées et le registre d'enquête, a été mis à disposition du public :

- **à la mairie de La Bouexière, siège de l'enquête**, 5, Rue Théophile Rémond -35340 LA BOUEXIERE-, en libre accès à l'accueil de la mairie, durant toute la durée de l'enquête, soit pendant **32 jours consécutifs, du lundi 13 mars 2023 à 14 heures au jeudi 13 avril 2023 à 17 heures 30** inclus, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, tel que spécifié à l'article 5 de l'arrêté susvisé, soit :
 - Le(s) lundi de 14h00 à 17h30,
 - Le(s) mardi, mercredi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30,
 - Le(s) vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30,
 - Et le(s) samedi de 9h00 à 12h00.
 - à l'exception des dimanches et des jours fériés.

L'article 5 de l'arrêté prévoyait en outre :

- que toute personne pourrait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de La Bouexière dès la publication de l'avis d'enquête publique ;
- que le public pouvait prendre connaissance du dossier sur le site Internet de la commune de La Bouexière : www.mairie-labouexiere.fr ;
- qu'un poste informatique serait mis à disposition du public à la mairie de La Bouexière aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- que les informations relatives à ce dossier pouvaient être demandées auprès de M. PIQUET, (Maire), ou de M. LE ROUSSEAU (adjoint à l'urbanisme) à la mairie de La Bouexière.

2.7- Modalités de recueil des observations du public

Les modalités de recueil des observations étaient indiquées à l'article 5 de l'arrêté municipal : le public pouvait consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- **sur le registre d'enquête ouvert à cet effet** en mairie,
- ou les adresser **par correspondance** à l'attention de Madame la commissaire-enquêtrice à la mairie de La Bouexière (adresse : 5 rue Théophile Rémond 35340 LA BOUEXIERE) en indiquant sur l'enveloppe « enquête publique révision allégée n° 3 »,
- *"les observations, propositions et contre-propositions [pouvaient] également être déposées par courrier électronique envoyé à enquete.publique@mairie-labouexiere.fr.*

L'article 5 de l'arrêté municipal précisait que les observations devraient impérativement être adressées au plus tard le 13 avril 2023 à 17H30.

L'article prévoyait en outre que les observations, propositions et contre-propositions étaient "*consultables et communicables aux frais de la personne qui en [ferait] la demande pendant toute la durée de l'enquête et au plus tard le 13 avril 2023 à 17H30.*"

La commissaire-enquêtrice avait rappelé **que ces correspondances devaient être annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public au lieu de l'enquête, dans les meilleurs délais.**

L'article 3 de l'arrêté **-Siège et permanences de l'enquête-** indiquait que "*Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de La Bouëxière 5 rue Théophile Rémond 35340 LA BOUEXIERE.*"

Et que la commissaire-enquêtrice [serait] présente à la mairie :

- le lundi 13 mars 2023 de 14 heures à 17 heures,
- le samedi 1^{er} avril 2023 de 9 heures à 12 heures,
- le jeudi 13 avril 2023 de 14 heures 30 à 17 heures 30,

et se tiendr[ait]a à disposition du public pour l'informer et recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites ou orales sur le projet proposé."

2.8- Cotation et paraphe des documents constituant le dossier d'enquête

27 février 2023 : visas par la commissaire-enquêtrice de l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête du projet de Révision Allégée n°3 du PLU destiné à la consultation du public en mairie de La Bouëxière, siège de l'enquête publique, et cotation et paraphe du registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

Le **13 mars 2023**, avant l'ouverture de l'enquête publique et la tenue de la première permanence d'accueil du public, la commissaire-enquêtrice a visé les pages des journaux comportant l'insertion du premier avis d'enquête publique, les photographies des affichages en mairie, sur les panneaux d'information municipale et sur le territoire communal.

Le **1^{er} avril 2023**, visa des 2^{èmes} parutions dans les journaux ;

Le **13 avril 2023**, visa de la correspondance d'un déposant reçue en mairie et insérée au registre d'enquête par les services municipaux.

Le **18 avril 2023** : le certificat d'affichage établi après la clôture de l'enquête a été visé dès réception par la commissaire-enquêtrice et ajouté aux pièces du dossier d'enquête.

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative au projet présenté par Monsieur le Maire de LA BOUEXIERE au nom de la commune et portant sur « *le projet de révision allégée n°3 du PLU de la commune de La Bouëxière* » a été prescrite par l'arrêté municipal n°2023-02-17 du 13 février 2023 et s'est déroulée **du lundi 13 mars 2023 à 14 heures au mercredi 13 avril 2023 à 17h30 inclus, soit pendant 32 jours.**

Les permanences, au nombre de **3**, et leur durée -3 heures- ont été fixées en concertation entre la Mairie de La Bouëxière et la commissaire-enquêtrice.

Les formalités requises pour la régularité de l'enquête ont été effectuées par les soins et sous la responsabilité de la Commune de La Bouëxière, autorité organisatrice de l'enquête publique et siège de l'enquête : publicité et affichage notamment.

3.1- Réception du public

Afin de faciliter la consultation du dossier et la réception du public, une salle de réunion, au rez-de-chaussée, près du hall d'accueil de la mairie et proche du Service Urbanisme a été mise à disposition de la commissaire-enquêtrice pour ses permanences qui se sont déroulées aux lieux et dates suivantes (**article 3** de l'arrêté du 13 février 2023) :

- le lundi 13 mars 2023, de 14h00 à 17h00 (premier jour de l'enquête),
- le samedi 1^{er} avril 2023, de 9h à 12h,
- le jeudi 13 avril 2023, de 14h30 à 17h30, (jour de clôture de l'enquête) ;

3.2. Consultation par le public et recueil des observations

Le dossier d'enquête comportant notamment le registre d'enquête a été mis à disposition du public à la Mairie de La Bouexière, siège de l'enquête, durant les 32 jours de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public, tel qu'indiqué à l'article 5 de l'arrêté du 13 février 2023 organisant l'enquête.

Enfin, lors de ses permanences, l'agent d'accueil de la mairie ainsi que la responsable de l'Urbanisme à la Mairie étaient à disposition de la commissaire-enquêtrice pour fournir aux personnes qui le souhaitent les copies des extraits du dossier qui les intéressaient, des extraits cadastraux se rapportant aux observations déposées ou des renseignements complémentaires hors du champ de l'enquête publique (autorisations de construire, constructibilité au regard du PLU,...).

Comme en atteste la lecture du **registre d'enquête**, les mentions de clôture portées en page 4 dudit registre, ainsi que le procès-verbal de clôture de l'enquête établi par la commissaire-enquêtrice en page 21 du registre,

- ✓ **7 (sept) observations** au total ont été exprimées dont :
- ✓ **6 (six) observations** ont été inscrites sur le registre, dont 3 comportant des pièces annexées ;
- ✓ **1 (une) lettre** a été adressée en mairie de La Bouexière, siège de l'enquête (à l'attention de « La Mairie de La Bouexière » et non de la commissaire-enquêtrice.

3.3- Report des observations formulées pendant l'enquête

La commissaire-enquêtrice précise que :

- Les observations formulées par le public au cours de l'enquête publique qui sont inscrites sur le registre d'enquête et celle qui lui a été adressée par lettre au cours de l'enquête publique sont conservées dans le registre d'enquête du dossier d'enquête publique qui sera conservé en archive par la Mairie de La Bouexière, autorité organisatrice de l'enquête publique.
 - Ainsi que le prévoit la réglementation, la commissaire-enquêtrice les a résumées dans le procès-verbal de synthèse des observations qu'elle a rédigé et remis dans les 8 jours de la fin de l'enquête à Monsieur LE ROUSSEAU, maire-adjoint en charge de l'Urbanisme à La Bouexière, représentant de la Commune, maître d'ouvrage du projet de Révision Allégée n°3 du PLU.
 - Ce procès-verbal de synthèse des observations est annexé au présent rapport.
- **6 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête au cours des permanences de la commissaire-enquêtrice : le 13 juin 2023, 2 personnes, 2 observations, le 1^{er} avril 2023, 4 personnes, 2 observations, le 13 avril 2023, 3 personnes, 2 observations ;**

- Hors permanence : aucune **inscription** sur le registre ;
- **1 correspondance** reçue ou déposée en mairie puis insérée dans le registre d'enquête : le 12 avril 2023, **1 lettre reçue en mairie** (1 page et croquis au verso), datée du 12 avril 2023.
- **Messages électroniques** déposés sur l'adresse dédiée «enquete.publique@mairie-labouexiere.fr » : **néant**.

Les observations du public et les pièces annexées à 3 de ces observations sont longuement résumées dans le procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public qui a été rédigé par la commissaire-enquêtrice et remis à la Commune de La Bouexière, maître d'ouvrage du projet de Révision Allégée n°3 du PLU de La Bouxière, après la fin de l'enquête publique le 13 avril 2023.

Synthèse des observations du public

- Observations concernant le projet de Révision Allégée n°3 du PLU soumis à enquête publique :
 - Observation R1, 13 mars 2023, Madame Maryvonne RIGOURD, habitante de La Bouexière : prise de connaissance du dossier, 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 » ;
 - Observation R4- 1^{er} avril 2021, 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).
- 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, 13 mars 2023, Monsieur Arnaud GILBERT, 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 qui était utilisé comme laiterie. 7 documents annexés dont : lettre de demande de changement de destination du 16/11/2021 adressée en Mairie et réponse du Maire du 01/12/2021 l'informant de la non prise en compte de la demande dans la Révision allégée en cours lancée par DCM du 18/10/2021, demande postérieure.
- Observation R3, (1 lettre 2 pages et 3 pages d'annexes, 1^{er} avril 2021, 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 exploitées par [ses] parents jusqu'en 1991. Références cadastrales : Section C, n° 903, 905,912,850, et 909, au lieudit « La Hautelle » pour une surface totale de 24,41 ares.

Observation concernant des demandes de constructibilité de terrains classés agricoles

- Observation R5, 13 avril 2023, Monsieur Jean HENRY, 12, La Haute Touche, La Bouexière : interrogations sur le devenir du chemin de La Bouerie, est-il également constructible ? et qu'en est-il du reste du terrain non viabilisé autour en dessous de la zone non constructible ? la demande concerne les parcelles non bâties 2810 (ex 362) et 2779 (ex 356).

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 : Mme Faujour demande le classement en terrain constructible d'une partie de la parcelle 113, afin de réaliser une extension de son habitation.

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

- Observation R6, 13 avril 2023, Monsieur LE BERRE Nicolas et Mm 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.

3.4- Clôture de l'enquête

Le **jeudi 13 avril 2023, à 17heures30**, la commissaire-enquêtrice a clôturé la dernière permanence, et constaté la fin de l'enquête. Ensuite, elle a porté en **page 4** du Registre d'enquête les mentions relatives à la clôture de l'enquête et a annulé les pages suivantes, non utilisées ; elle a noté en **page 4** que le registre et l'enquête était clos et a établi le procès-verbal de clôture d'enquête en fin de registre, **page 21** à 17h30.

Avant de rédiger le procès-verbal de clôture de l'enquête, la commissaire-enquêtrice a numéroté les observations inscrites sur le registre ainsi que la lettre à son intention reçue en mairie pendant l'enquête.

A ce procès-verbal, établi par la commissaire-enquêtrice, conformément à **l'article 6** de l'arrêté municipal n° 2023-02-17 du 13 février 2023 organisant l'enquête publique, **il est précisé** :

- l'heure de clôture de l'enquête : **17h30**,
- l'heure d'établissement du procès-verbal de clôture : **17h30**,
- que **les observations** inscrites sur le registre sont au nombre de **6**,
- **qu'elles sont inscrites** des pages 2 à 4,
- **qu'une lettre** a été envoyée ou déposée en mairie au cours de l'enquête, à l'intention de la commissaire-enquêtrice,
- soit un **total de 7 observations**.

A la suite de quoi, la commissaire-enquêtrice a daté et signé le procès-verbal.

3.5- Réception du maître d'ouvrage/Notification du procès-verbal de synthèse des observations

La commissaire-enquêtrice s'est entretenue à plusieurs reprises -avant et pendant l'enquête, ainsi qu'après l'enquête- avec madame BRETON, Responsable du Service Urbanisme à la mairie de La Bouexière, en charge de l'organisation matérielle de l'enquête publique et du suivi du dossier de la Révision Allégée n°3 du PLU et a pu lui faire part de ses questions ou demandes de précisions, s'entretenir du déroulement de l'enquête et des observations du public.

Le **jeudi 13 avril 2023**, après la clôture de l'enquête et après rédaction du procès-verbal de clôture de l'enquête, la commissaire-enquêtrice, aidée de l'agent d'accueil de la mairie, a effectué les photocopies du registre d'enquête avec les observations du public, les pièces annexes et la lettre reçue pendant l'enquête publique, en 2 exemplaires destinés respectivement à la Commune et à elle-même.

Le **jeudi 13 avril 2023, à 18h**, la commissaire-enquêtrice s'est entretenue avec Monsieur LE ROUSSEAU, Maire-adjoint délégué à l'Aménagement et aux projets de voirie, et lui a remis le **procès-verbal de synthèse des observations du public ainsi qu'un exemplaire des copies du registre d'enquête, des pièces annexées à 3 des observations et de la lettre reçue. Ce procès-verbal de synthèse des observations** a été établi par la commissaire-enquêtrice en 2 exemplaires qui ont été émargés par Monsieur Le Rousseau, Maire-adjoint.

La commissaire-enquêtrice a également transmis ce procès-verbal sous forme de fichier informatique à Madame Breton, Responsable de l'Urbanisme à la Mairie, par message électronique.

Dans ce procès-verbal établi sur 7 pages, la commissaire-enquêtrice indiquait que **7 observations ont été formulées** par le public pendant l'enquête, dont **6 par inscription sur le registre d'enquête et 1 lettre** adressée en mairie à son attention.

A la suite de quoi, l'ensemble des observations référencées et lesdites lettres ainsi que les pièces annexées étaient classées par date et résumées dans la deuxième partie dudit procès-verbal.

La troisième partie de ce procès-verbal listait et résumait l'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) et les Avis des Personnes Publiques reçus avant le début de l'enquête publique.

La quatrième partie consacrée aux interrogations de la commissaire-enquêtrice précisait qu'ayant obtenu toutes les précisions qu'elle souhaitait au cours de la réunion préparatoire et au cours de ses permanences en mairie, elle n'avait pas d'autres questions à formuler.

Enfin, la commissaire-enquêtrice rappelait que le maître d'ouvrage dispose légalement de quinze jours pour lui adresser son mémoire en réponse.

La copie de cette lettre "procès-verbal" datée du 13 avril 2023 et portant les mentions de remise du 13 avril 2023 est annexée au présent rapport. Il appartiendra au maître d'ouvrage de joindre son **exemplaire original de ce Procès-verbal de synthèse des observations** aux pièces administratives de l'enquête dès le retour du dossier d'enquête à son siège lors de la remise de son rapport par la commissaire-enquêtrice, afin de le conserver en archive.

3.6- Réponse du maître d'ouvrage aux observations - le Mémoire

La Commune de LA BOUEXIERE, sous la signature de Monsieur Stéphane PIQUET, Maire, a adressé son mémoire en réponse, avec bordereau d'envoi en date du 24 avril 2023, à la commissaire-enquêtrice en lettre simple. L'enveloppe d'expédition, timbrée, ne comporte pas de cachet d'oblitération.

La commissaire-enquêtrice l'a **reçu à son domicile le 26 avril 2023**, soit 13 jours après la remise du procès-verbal de synthèse des observations. La commissaire-enquêtrice l'a visé, puis joint au dossier de l'enquête.

Une **version numérique** a également été transmise par message électronique à la commissaire-enquêtrice au Service Urbanisme de la Mairie.

La copie de ce mémoire en réponse comprenant le bordereau d'envoi, le Mémoire de 4 pages **est jointe en annexe du présent rapport.**

Les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public, seront intégrées en totalité ou résumées à la suite du résumé des observations dans la 2^{ème} partie de ce rapport, "Conclusions et Avis motivé du commissaire-enquêteur", au paragraphe III-Analyse des observations formulées par le public.

Compte tenu de ce qui précède,

- ✓ la commissaire-enquêtrice constate que l'enquête publique qui a eu lieu du lundi 13 mars 2023, à 14 heures au jeudi 13 avril 2023 à 17 heures 30 s'est déroulée conformément aux dispositions prévues à l'arrêté municipal du 13 février 2023 qui la prescrivait et l'organisait,

et précise que :

- ✓ le projet présenté,
- ✓ les observations formulées par le public,
- ✓ les avis des Personnes Publiques Associées,
- ✓ les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations dans son Mémoire en réponse,

feront l'objet d'un commentaire détaillé, d'une analyse au fond et d'un avis dans ses conclusions.

Dans un document séparé accompagnant le présent rapport, la commissaire-enquêtrice fait part de ses conclusions personnelles et donne son avis motivé sur le projet de Révision Allégée n°3 soumis à enquête.

Le présent rapport comporte **25 pages** dactylographiées dont la liste des annexes, et 2 annexes.

Fait le **06 mai 2023**



Christianne PRIOUL
Commissaire-enquêtrice

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
Révision Allégée N° 3 du
PLAN LOCAL D'URBANISME

IV- ANNEXES

- Copie du **Procès-verbal de synthèse des observations** formulées par le public pendant l'enquête publique relative à la Révision Allégée n°3 du PLU de LA BOUEXIERE (7 pages), en date du **13 avril 2023**, remis à la Commune de La Bouexière, maître d'ouvrage, le **13 avril 2023** ;
- Copie du **Mémoire en réponse** (bordereau + 4 pages) de la Commune de La Bouexière à la commissaire-enquêtrice en date du **24 avril 2023**, posté le **24 avril 2023** et reçu le **26 avril 2023** au domicile de la commissaire-enquêtrice puis visé.
