

Département d'Ille-et-Vilaine  
**Commune de le Minihic-sur-Rance**

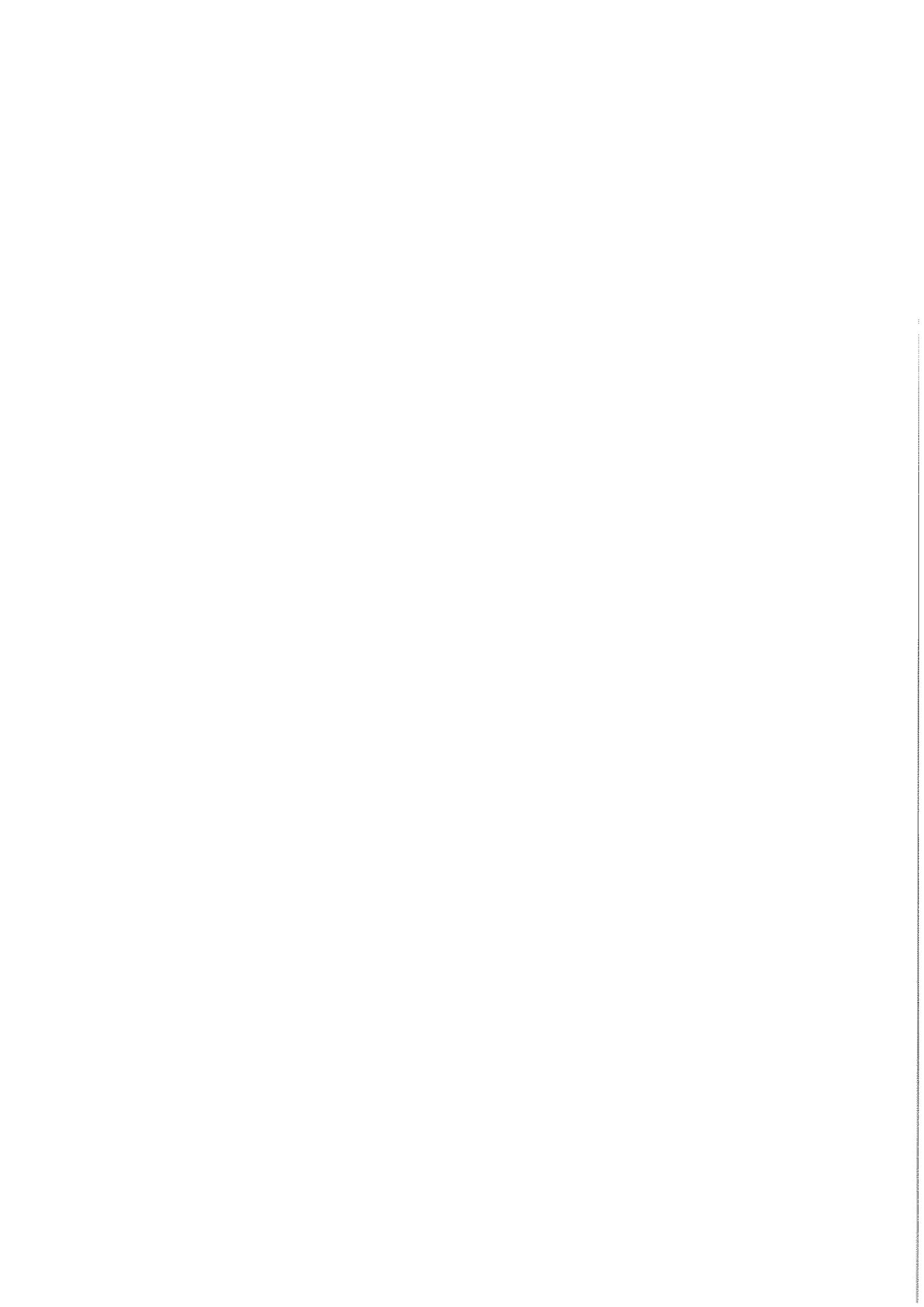


**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Révision allégée n°1**

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE**

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

	Date de prescription	Arrêt	Délibération CM
Document en vigueur	12/12/2013	21/07/2016	21/03/2017
Révision allégée n°1	19/04/2017	18/12/2018	
Modification n°1	19/04/2017		



Reçu en mairie le

21 Mars 2019

LE MINIHC SUR RANCE



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne  
sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme  
du Minihic-sur-Rance (35)**

n° MRAe 2018-006687

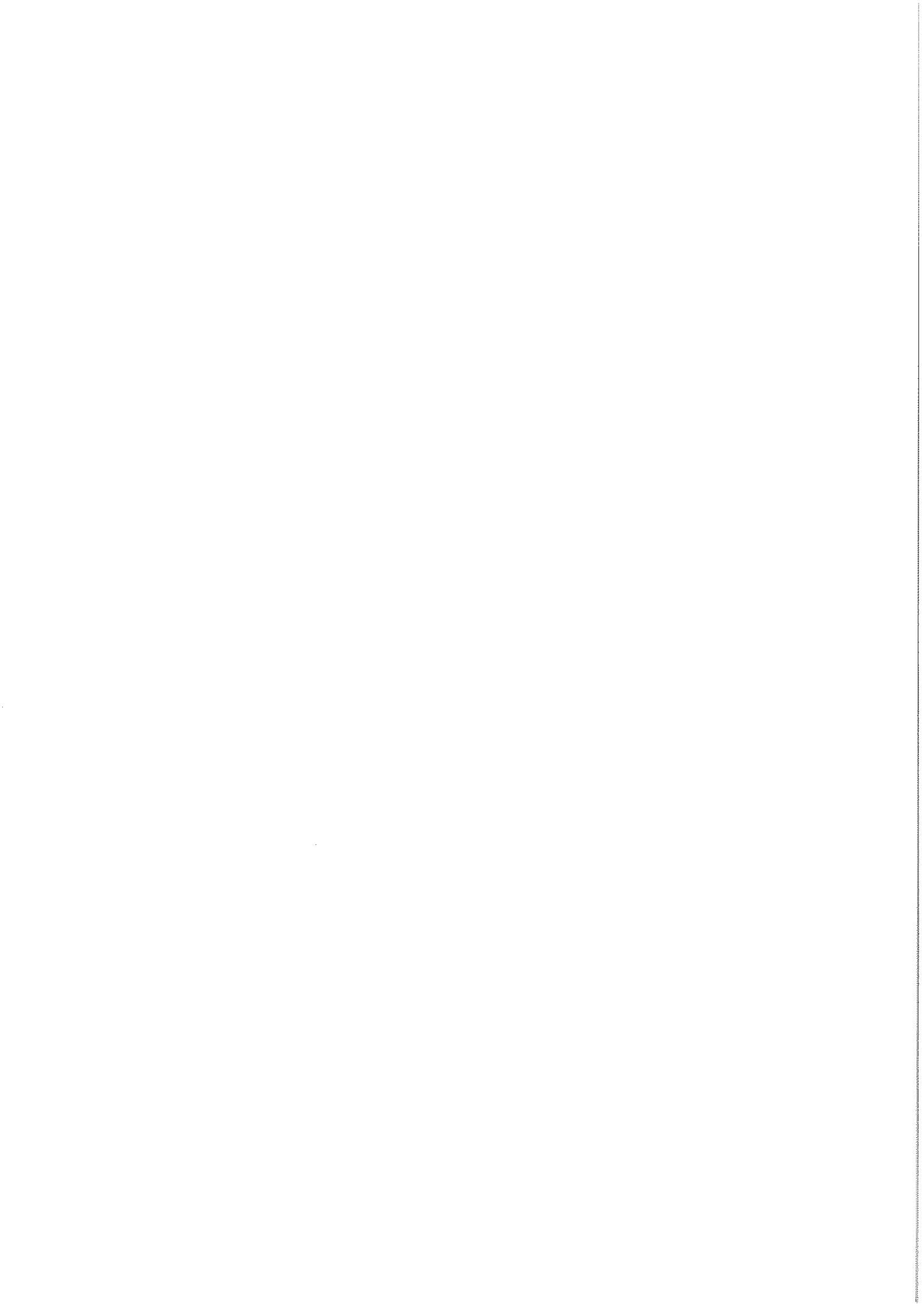
La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 21 décembre 2018. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)).

Fait à Rennes, le 21 mars 2019  
La présidente de la MRAe Bretagne

Aline Baguet



## AVIS DDTM35 – Révision Allégée n°1 PLU de Le Minihic-sur-Rance

Reçu le 07/12/2018 par mail

- L'objectif 14 du SCoT, dans sa partie contextuelle, précise que les logements à coût abordable doivent être prévus proches des équipements, commerces, services. Or, le secteur de projet est situé à 1 km du centre et de l'école (plus de 10 minutes à pied). Sachant qu'il existe des poches de densification 1AUh plus proches des services, et même de zones 2AU, la remarque sera certainement faite lors de l'étude du dossier
- De même, il sera noté que l'activité paramédicale se trouve excentrée, et par conséquent éloignée de nombreux quartiers, ce qui favorisera la mobilité motorisée.
- D'ailleurs, il serait judicieux d'indiquer la proportion qui sera autorisée pour le parking de l'activité paramédicale. Attention à ne pas surdimensionner.
- La densité moyenne minimale de 10 à 14 lgts/ha (page 9) devrait être revue à la hausse pour démontrer la volonté de la commune d'optimiser un foncier précieux dans une commune littorale.
- En indiquant que le projet est susceptible d'intégrer des logements sociaux (page 11) et en précisant par ailleurs qu'il existe des hypothèses sans LLS, la notice envoie un message négatif. Envisager une extension d'urbanisation en plus des zones à urbaniser déjà prévues, devrait assurer que les logements sociaux seront réalisés.
- Il est indiqué que la localisation du projet répond aux attentes de la patientèle existante (page 11) : il y a eu un sondage ? si oui, divers sites auraient-ils été proposés à la population, notamment plus proches du centre ? Dans l'état actuel, il n'y a pas de justification, juste une information non vérifiable.
- La parcelle 422 accueillera le projet (page 11). En fonction de la position du bâtiment sur cette parcelle, il pourra être estimé qu'il n'y a pas continuité d'urbanisation au niveau du PC (jurisprudence).
- Dysfonctionnements urbains ? page 13 Quels sont les dysfonctionnements ?
- Il y a une incohérence entre l'indication d'hypothèses sans logements sociaux (pages 11 et 14) et l'annonce de "la mutualisation des locaux et des parkings, ainsi que l'implantation de logement d'habitat social, ...". (page 13). D'un côté ça va peut-être se faire sous conditions, de l'autre il semblerait que ça se fera ?
- La notice devrait contenir une étude démontrant qu'il y a eu une recherche de différents sites d'implantation pour l'activité paramédicale, notamment le repérage des dents creuses (y compris zone 1AU), les potentiels de renouvellement urbain, la résorption des logements vacants. En effet, il apparaît qu'il s'agit d'une opportunité foncière et non d'une localisation judicieuse par rapport aux besoins et à la cohérence d'ensemble.
- Page 28 : l'intégration d'un projet d'aménagement ne doit pas être uniquement traitée par écran végétal. L'intégration dépend beaucoup de la composition du bâti et de la couleur des matériaux (notamment interdire les couleurs claires en façade). Ce sujet est à traiter avec attention.



- Page 34 : le SRCAE est caduc. Le SRADDET est en cours d'élaboration à la Région Bretagne.

- Comme il est dit plus haut, cet aménagement excentré va générer des déplacements motorisés, ce qui est d'ailleurs repéré page 35 dans la synthèse. Le cheminement piéton est relégué en arrière-plan. Il est dommage que ce projet ne soit pas étudié au regard des circulations douces existantes ou en projet, ni en termes de réduction des distances, que ce soit pour la patientèle ou pour les futurs habitants des LLS voulant accéder aux services du centre-bourg.

En conclusion, pour **maîtriser le projet**, s'assurer que **les logements sociaux seront bien réalisés** et pour **réduire les risques de contentieux au niveau de la loi littoral**, je vous engage à **prévoir une zone 1AU** (et non U) avec une **opération d'ensemble unique** sur l'ensemble des parcelles concernées par le projet, en précisant notamment les emprises d'implantation des différents éléments du programme : activité paramédicale et logements sociaux.







Direction générale des services

Pennrenerezh ar servijoù  
Direction de l'aménagement et de l'égalité  
Service Connaissance, Observation,  
Planification et Prospective  
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,  
Chargé de la planification régionale du SRADDET  
Tél. : 02 90 09 17 37  
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Claude RUAUD  
Mairie de Le Minihic-sur-Rance  
Place de l'Eglise

35870 LE MINIHIC-SUR-RANCE

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances  
N° : 288559/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le **31 DEC. 2018**

Objet : révision allégée n° 1 du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que j'ai bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : révision allégée n° 1 du PLU du 21 décembre 2018 et je vous en remercie.

La Bretagne connaît aujourd'hui une croissance démographique remarquable. Cette dynamique est un indicateur fort de l'attractivité et de la vitalité de notre région, qui place la problématique de la gestion de l'espace et de l'usage des sols au cœur des préoccupations de tous les acteurs du territoire. Elle constitue également un défi majeur en matière d'aménagement, d'armature territoriale et de centralités, d'habitat et d'équipements, d'accessibilité, de formation et d'emploi.

Dans une perspective de responsabilité partagée sur l'aménagement du territoire breton, la Région a lancé l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Cette démarche de concertation va ainsi mobiliser en 2017 et 2018 l'ensemble des collectivités et des acteurs socio-économiques pour formaliser un **nouveau projet de territoire pour la Bretagne**, qui sera celui de toutes les bretonnes et les bretons.

Durant cette élaboration, la Région sera très attentive à la participation et à la prise en compte de l'ensemble des projets de territoires bretons, qu'ils soient déclinés en Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), en Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI), ou en Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), quels que soient leur état d'avancement. De la même manière, pour veiller à la cohérence et à l'articulation de ces démarches stratégiques dans la diversité des calendriers de construction, la Région encourage et participe au partage et à la nécessaire diffusion des travaux, réflexions et phases de validation en cours, et ce à chaque échelle de planification.

C'est pourquoi, pour répondre à l'attente des territoires, soucieux de disposer d'éléments sur les politiques régionales, le site internet de la Région Bretagne met à disposition les publications relatives à l'élaboration du SRADDET, ainsi que sur la politique régionale d'aménagement durable et la stratégie foncière régionale ([www.bretagne.bzh](http://www.bretagne.bzh), rubrique les politiques/territoires/aménager durablement l'espace). Parmi ces publications, la contribution initiale de la Région aux SCOT de Bretagne synthétise les préconisations régionales de référence en matière de planification territoriale, jusqu'à l'adoption du SRADDET. Dans le cadre de la procédure que vous menez actuellement, je vous invite à prendre connaissance de ces publications qui pourront, je l'espère, apporter des éléments utiles à votre réflexion.

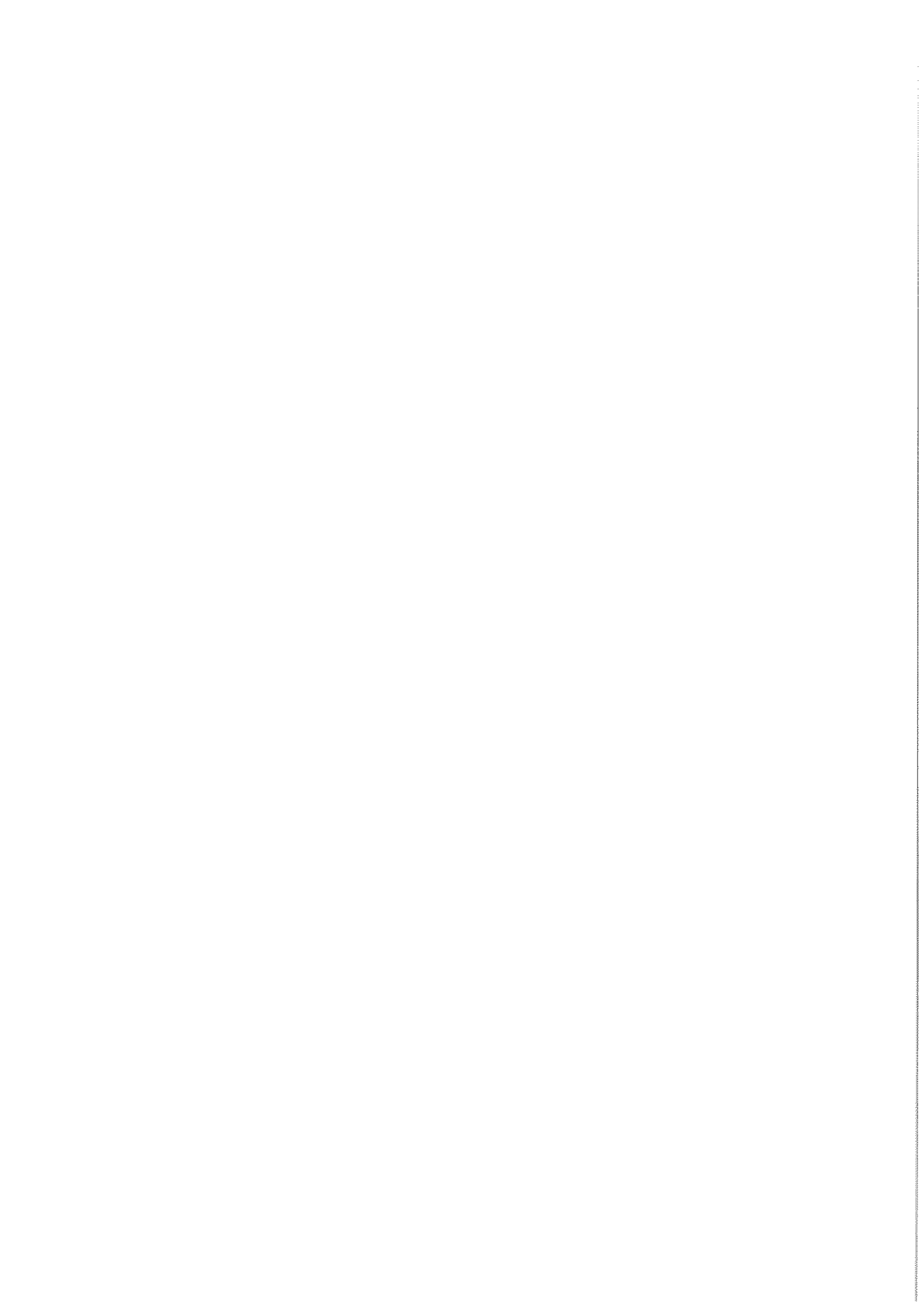
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du service connaissances, observation,  
planification et prospective,

Catherine GUEGUEN

CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE  
283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7  
Tél. : 02 99 27 10 10 | [twitter.com/regionbretagne](https://twitter.com/regionbretagne)  
[www.bretagne.bzh](http://www.bretagne.bzh)

KUZUL-RANNVRO BREIZH  
283 bati ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7  
Pgz : 02 99 27 10 10 | [twitter.com/regionbretagne](https://twitter.com/regionbretagne)  
[www.breizh.bzh](http://www.breizh.bzh)



Reçu en mairie le  
28 JAN. 2019  
LE MINIHC SUR RANCE

AGENCE DEPARTEMENTALE  
DU PAYS DE SAINT MALO

SERVICE CONSTRUCTION

Affaire suivie par

Guy JEZEQUEL

Monsieur Claude RUAUD  
Maire  
Mairie de Le Minihic-Sur-Rance  
Place de l'Eglise  
35870 LE MINIHC-SUR-RANCE

Tél. : 02 99 02 45 02  
Fax : 02 99 02 45 66  
guy.jezequel@ille-et-vilaine.fr

La Gouesnière, le 23 JAN. 2019

Monsieur le Maire,

J'accuse bonne réception de votre courrier du 15 janvier 2019 relatif à la révision allégée n°1 du PLU de votre commune.

Je vous prie de bien vouloir excuser l'absence de représentant du service construction de l'agence départementale lors de la rencontre prévue le mardi 26 mars 2019.

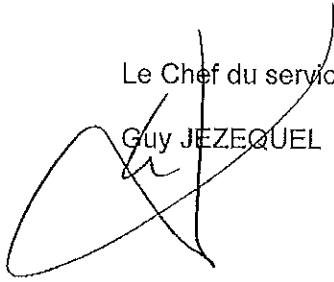
Je vous remercie de bien vouloir adresser un compte-rendu de cette réunion au Service Construction de l'agence départementale du pays de Saint-Malo.

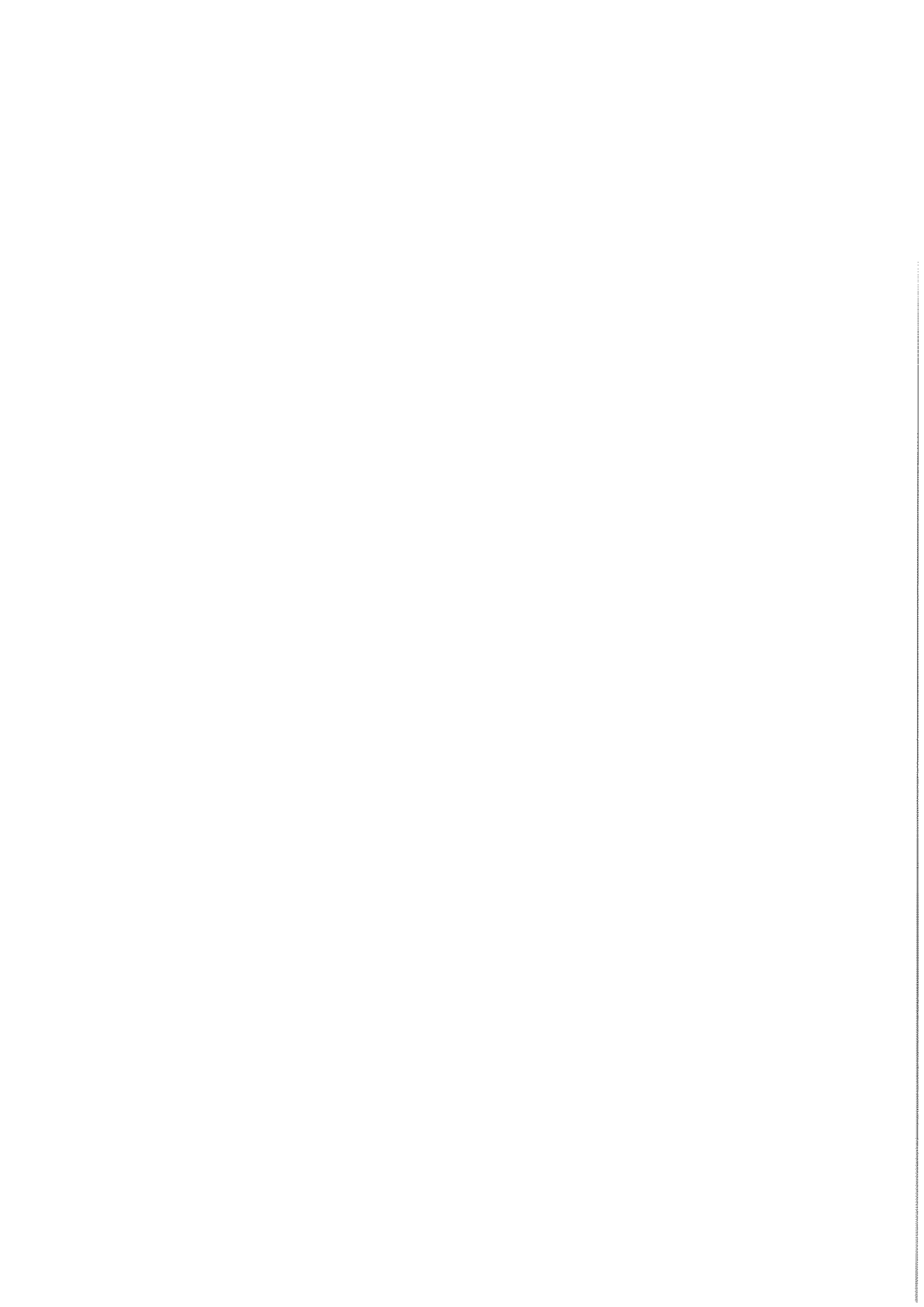
Vous souhaitant une bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef du service construction,

Guy JEZEQUEL







Reçu en mairie le

21 MARS 2019

LE MINIHC SUR RANCE

Pleurtuit, le 20/03/2019

Monsieur le Président,  
Alain LAUNAY,

Dossier suivi par :  
Anne ROOS  
Ligne directe : 02 57 11 01 22  
Courriel : a.roos@cote-emeraude.fr  
Réf : 163-AL-AR-20032019

À  
Monsieur le Maire  
Claude RUAUD  
Mairie  
Place de l'église  
35870 LE MINIHC SUR RANCE

**Objet : REVISION ALLEGEE N°1 PLU de LE MINIHC SUR RANCE – Arrêt du projet  
Avis des Personnes Publiques Associées**

Monsieur le Maire,

En application des dispositions du code de l'urbanisme, la commune de Le Minihic-sur-Rance nous a adressé le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme en vue de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées programmée le 26 mars 2019.

Nous vous remercions de bien vouloir excuser la Communauté de Communes Côte d'Émeraude qui ne pourra être présente lors de cette réunion.

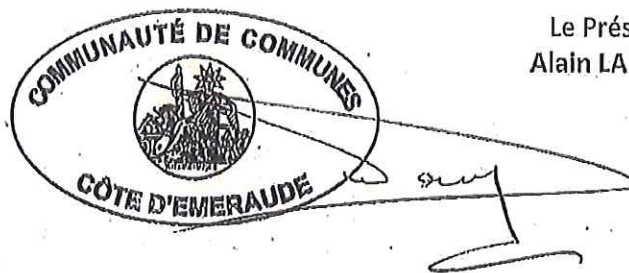
Par la présente, nous vous informons que la Communauté de Communes Côte d'Émeraude émet un avis favorable à votre projet de PLU assorti d'observations reprises en annexe jointe au présent courrier.

Nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

BEAUSSAIS-SUR-MER  
DINARD  
SAINT-LUNAIRE  
SAINT-BRIAC-SUR-MER  
LANCIEUX  
PLEURUIT  
TREMEREUC  
LA RICHARDAIS  
LE MINIHC-SUR-RANCE

SIEGE ADMINISTRATIF  
CAP EMERAUDE  
1, esplanade des équipages  
35730 PLEURTUIT  
Tél. 02 23 15 13 15  
Fax. 02 23 15 03 11  
[accueil@cote-emeraude.fr](mailto:accueil@cote-emeraude.fr)  
[www.cote-emeraude.fr](http://www.cote-emeraude.fr)

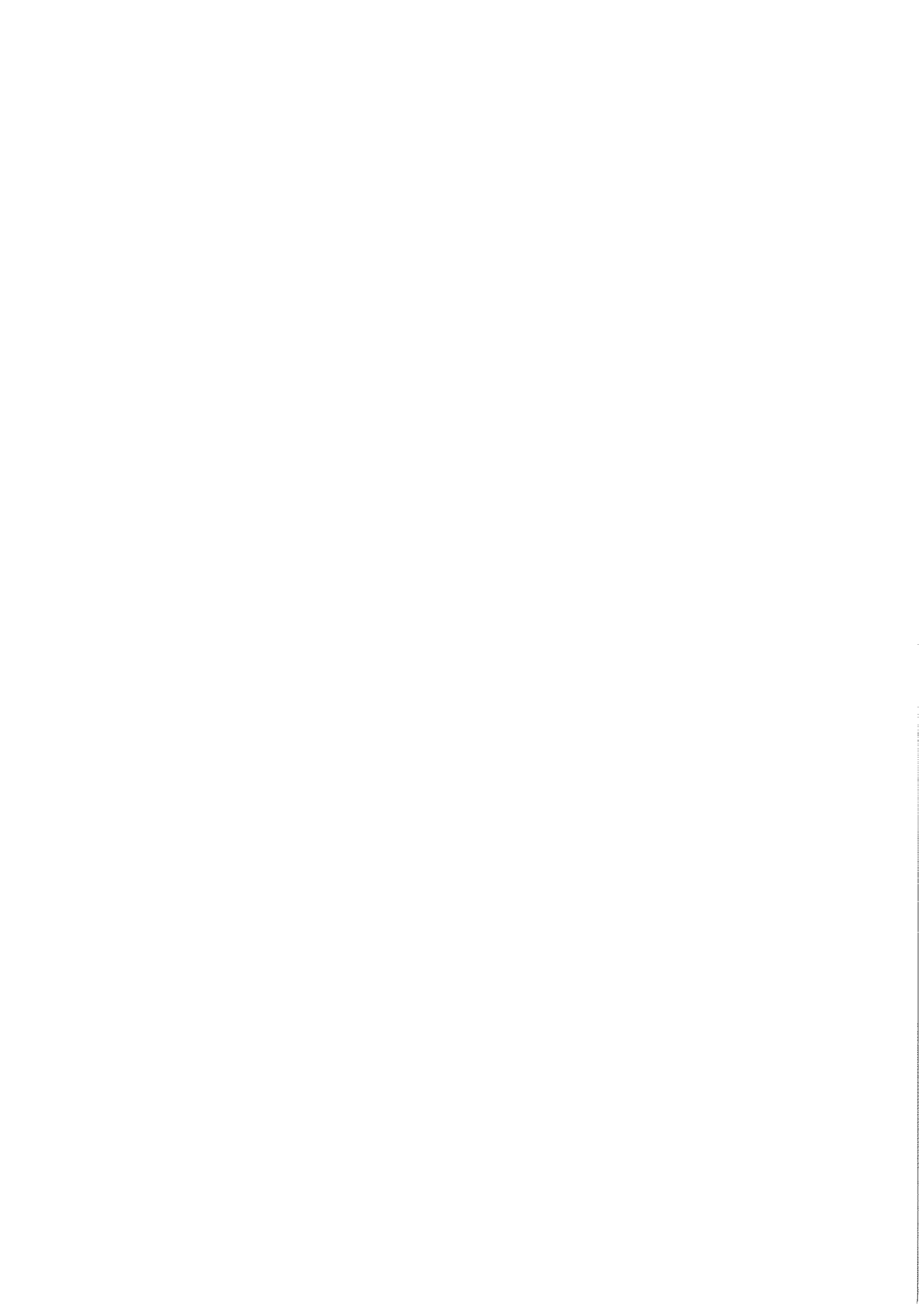


Le Président,  
Alain LAUNAY



Imprimé sur du papier 100% recyclé sans chlore







## AVIS SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE MINIHC SUR RANCE

La Communauté de Communes Côte d'Émeraude a été sollicitée, le 26 décembre 2018, par la commune de Le Minihic-sur-Rance, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, sur l'arrêt du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

L'avis de la Communauté de Communes Côte d'Émeraude porte sur la compétence qui lui incombe en matière de programme local de l'habitat.

Il apporte aussi des observations au regard des actions que la Communauté de Communes Côte d'Émeraude réalise sur le territoire communautaire au titre de ses autres compétences ou des services apportés aux communes.

### I - Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire a été approuvé par délibération n°2015-013 en date du 21 janvier 2015. Le PLH actuel est rendu exécutoire à compter du 05 avril 2015 et jusqu'au 05 avril 2021.

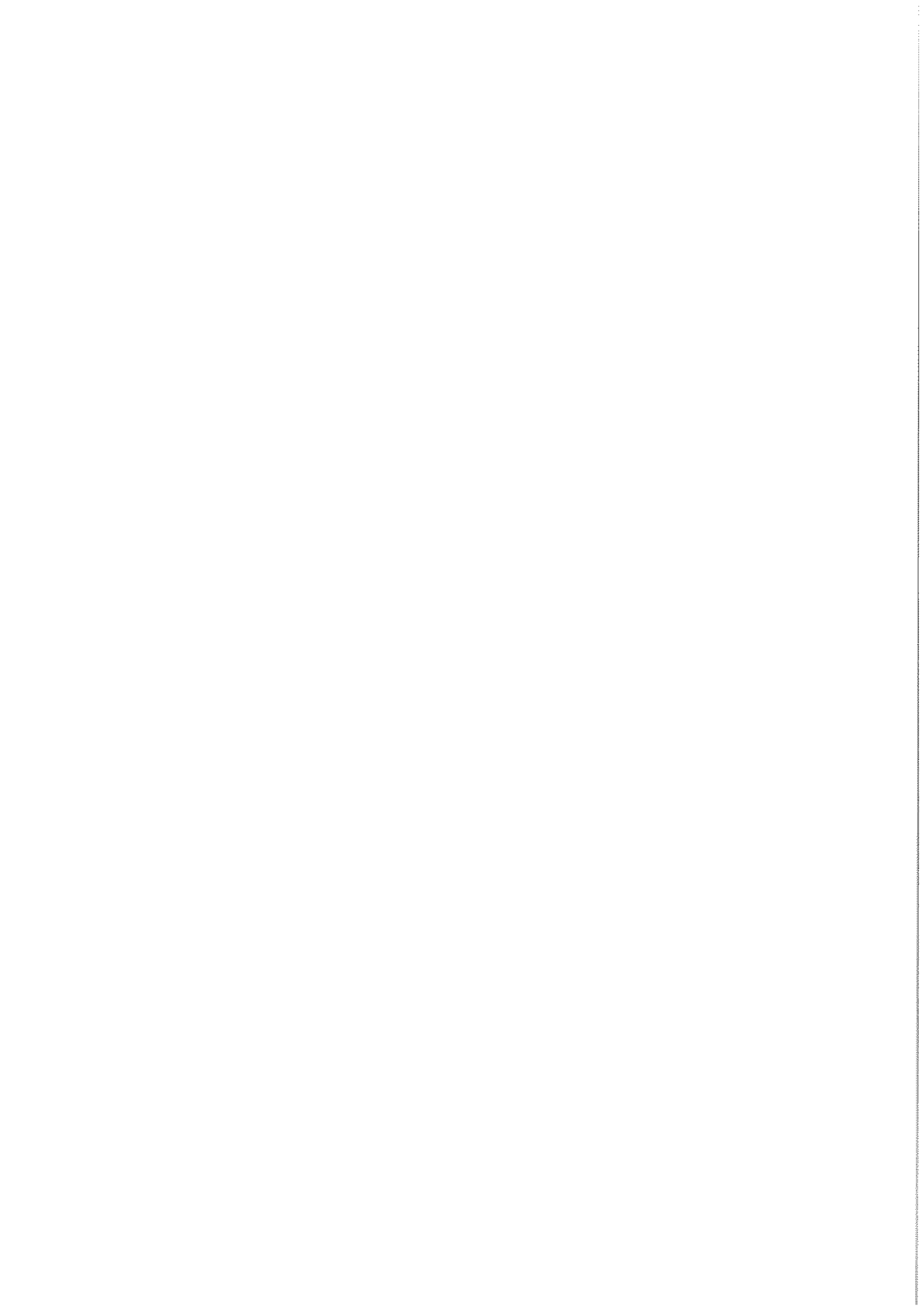
Le PLH communautaire s'organise autour de 6 orientations stratégiques :

- Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire.
- Poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'habitat aidé dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.
- Conforter la mise en place d'une politique en faveur de l'accès à la propriété pour les ménages modestes.
- Développer un parc de logements et d'hébergements adaptés aux besoins des populations dites spécifiques.
- Poursuivre les efforts en termes d'amélioration et de requalification du parc de logements existants.
- Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté à la nouvelle politique de l'habitat.

Le PLH a été pris en compte par le projet de révision allégée du PLU.

Cependant, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH sur le territoire communal, le projet nécessiterait d'être complété ou précisé sur un point.

Orientation n°1 : Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire. (action n°1)  
Il serait souhaitable que le nombre de logement soit précisé sur l'OAP permettant de confirmer le respect l'objectif de densité du PLU en zone U. (20 logements/ha minimum)







Orientation n°2 : Poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'habitat aidé dans un objectif de mixité sociale et générationnelle (action n°6 et n°7)

Le programme PLH 2014-2020 prévoit que l'offre sociale à réaliser est d'environ 24 logements pour la commune du Minihic s/Rance.

A ce jour, 19 logements sociaux sont en cours de réalisation sur le territoire communal.

Si les logements sociaux n'étaient pas réalisés dans le cadre de ce projet (activités paramédicales), il serait souhaitable d'en tenir compte lors de prochaines opérations.

## II- Autres compétences communautaires

### 1 – Aménagement de l'espace

Schéma directeur des infrastructures cyclables et intermodales d'intérêt communautaire approuvé par délibération n°2014-085 du 17 septembre 2014.

Une réflexion d'ensemble sur les liaisons douces pourrait être réalisée sur le territoire communal afin de permettre la connexion de ce site avec les liaisons existantes mais aussi avec les futures liaisons cyclables avec La Richardais et Pleurtuit en entrée de bourg.

### 2- Energie renouvelable

PCAET – Lancement de l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial approuvé par délibération n°2018-100 du 05/07/2018.

Le projet de révision allégée pourrait encourager le recours à ces techniques dans le cadre du projet opérationnel (orientation du faîtage, panneaux solaires ...)

### 3- Nouvelles technologies de l'information et de la communication

Pour permettre l'intégration des éléments au SIG, la donnée devra être en concordance avec le standard CNIG.

## III- Observations au titre de prestation de service aux communes

L'instruction des autorisations du droit des sols est réalisée par un service communautaire mutualisé dans le cadre de conventions avec les communes.

Afin de prévenir d'éventuelles difficultés d'application dans le cadre de l'instruction, le service ADS formule les observations suivantes :

### Sécurisation des actes

A la lecture de l'OAP, le graphique fait apparaître 2 accès à créer et un existant pour éviter tout enclavement alors que le descriptif annonce seulement 2 accès. L'OAP est cohérente avec le PLU quant aux servitudes, prescriptions et informations réglementaires.

