

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

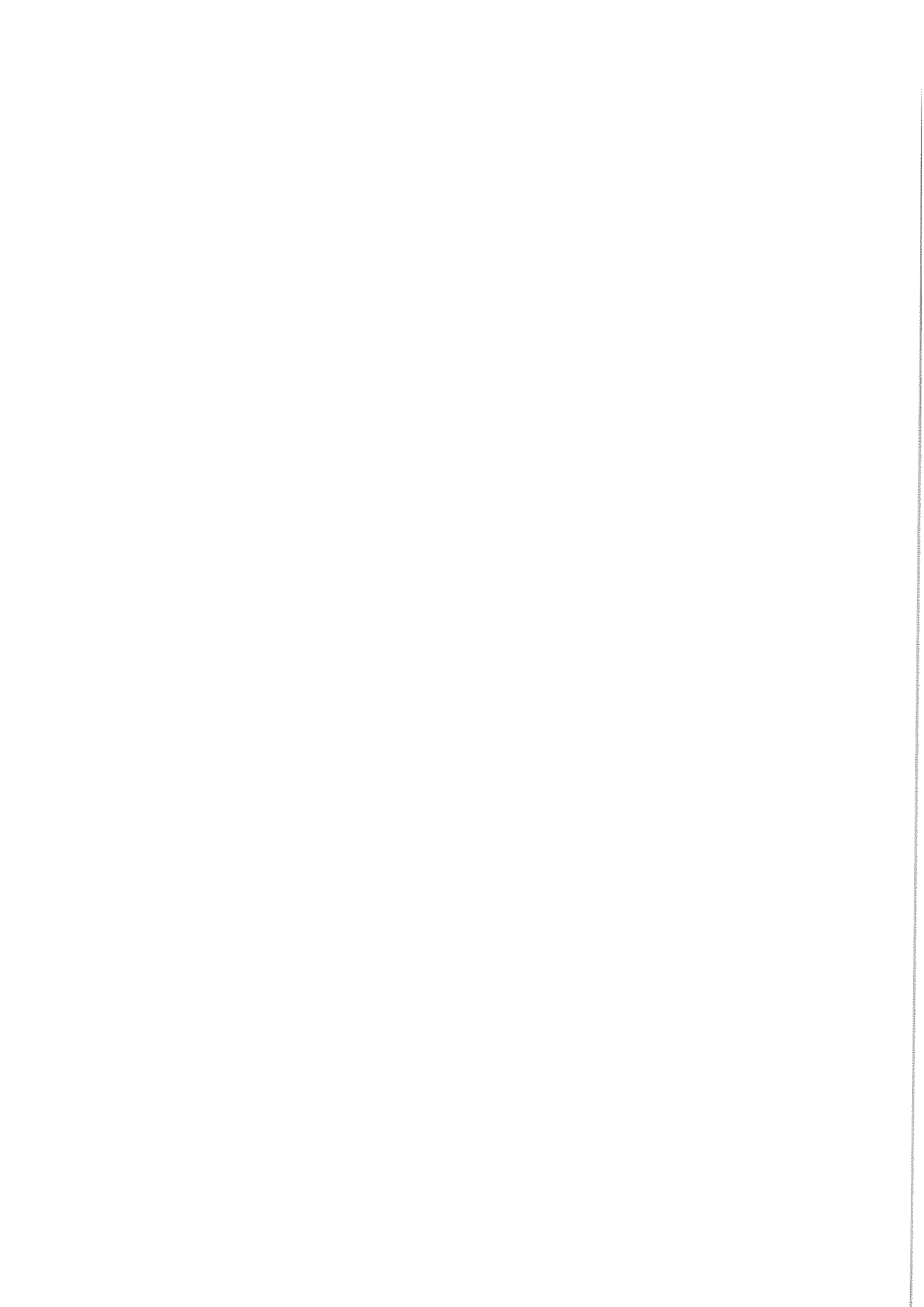


PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

PIECES ADMINISTRATIVES

	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		



L'an deux mil dix-huit, le dix-neuf avril, à vingt heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle de ses délibérations sous la présidence de Monsieur Claude RUAUD, Maire de Le Minihic sur Rance.

Date de convocation :
12/04/2018

Nombres de membres :
En exercice : 15
Présents : 9
Procurations : 5
Nombre de votants : 14

Secrétaire de séance :
Mme CHOLOU

Etaient présents : M. RUAUD, M. JAN, Mme BRION,
Mme CHAMPOLLION, CHOLOU,
HOUZÉ-ROZÉ
M. DOUET, RIVE, ROLLAND

Absents excusés : Mme ALLEE donnant pouvoir à Mme
CHOLOU
Mme GRAVELEAU donnant pouvoir à
Mme HOUZE-ROZE
M. DABROWSKI donnant pouvoir à M.
DOUET
M. DELAHAIE donnant pouvoir à M.
ROLLAND
M. LE MASSON donnant pouvoir à M.
RUAUD

Absents : M. MOREAU

Délibération n°2018-024 : Prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du 21 mars 2017, le conseil municipal de Le Minihic-sur-Rance a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU).

Monsieur le maire expose que :

Après une année de mise en œuvre, il est nécessaire de procéder à des ajustements du document d'urbanisme et permettre ainsi une application efficace dans le cadre de l'urbanisme opérationnel.

La modification n°1 du PLU porte sur les objets suivants :

1- Rectifier le périmètre, en périphérie, de la zone 2AU au Sud-Est du bourg (rue de Bon Secours) en intégrant la partie bâtie en zone Uh1.

L'objet de cet ajustement est de réintégrer le bâti à usage d'habitation en zone U, le règlement applicable en zone 2AU ne permettant aucune construction.

Il s'agit donc plus d'un ajustement du périmètre de la zone 2AU, d'une rectification, plutôt qu'une ouverture de la zone à l'urbanisation stricto sensu.

Ce point de modification est motivé par les éléments suivants :

L'objectif du classement de ce secteur en zone 2AU est d'en permettre l'urbanisation et la densification au sein du bourg à moyen ou long terme par une opération d'aménagement d'ensemble qui établira notamment les conditions de desserte et de viabilisation.

Elle n'a pas pour objet d'empêcher les possibilités d'extension des constructions existantes, parmi lesquelles s'intégrera l'opération, comme cela est établi pour les deux autres zones 2AU du PLU qui ont tenu compte des constructions existantes et ne les ont pas intégrées dans leur périmètre.

Le périmètre de la zone 2AU concernée couvre 11 800m² de terrain.

La surface objet de la modification représente environ 1120 m² comprenant 2 habitations existantes représentant un total de 220 m² d'emprise au sol.

La modification en zone U, qui concerne environ 900 m² soit 7.6 % de surface libre de la zone 2AU, est mineure. Elle n'obère donc pas l'objectif de la zone 2AU qui représentera environ 10 680 m² de surface.

Cette modification en zone U correspond à une bande de terrain qui s'insère entre du bâti existant, situé rue de Bon Secours, rue étroite et bordée de constructions, sur laquelle la création de nouveaux accès serait problématique.

La desserte de l'opération sera plus opérationnelle du côté de la rue Angèle Belair qui est, quant à elle, plus adaptée.

2- Prendre en compte des observations du contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU, la commune s'était alors engagée à procéder à ces ajustements lors d'une prochaine modification ou révision. Il s'agit de :

- Rectifier la délimitation des espaces proches du rivage figurant dans le rapport de présentation ;
- Clarifier les dispositions du règlement relatives aux droits à construire admis au sein de la zone A, Na ;
- Mettre en conformité le règlement avec la réglementation applicable dans la bande des 100 mètres.

3- Supprimer du règlement graphique du cours d'eau secteur chemin des Pissois suite à la modification de l'inventaire des cours d'eau par délibération n° 2018-004 du conseil municipal en date du 25 janvier 2018.

4- Supprimer de l'Emplacement réservé n°3, accès secteur d'aménagement d'ensemble.

Il apparaît que la prévision d'accès n'est pas une solution de desserte sécurisée de la zone.

La voie est l'axe routier principal de la commune, en légère courbe sur cette portion impliquant une visibilité insuffisante. Toute opération d'aménagement devra justifier d'un autre accès aux caractéristiques adaptées à l'opération.

5- Compléter l'article 11 du règlement de la zone Uh :

- Définir les possibilités de forme de toiture pour les volumes secondaires des constructions.
- Adapter les possibilités d'édification de clôtures en limite séparative en fonction du contexte bâti environnant.

6- Rectifier les erreurs matérielles dans les documents du PLU relevées depuis l'approbation correspondant à de mauvaises transcriptions sur les documents graphiques ou dans le règlement.

En application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une révision s'impose, le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni ne porte atteinte à l'économie générale du PLU,
- 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 ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. En l'occurrence, le projet de modification du périmètre de la zone 2AU au Sud-Est du bourg (rue de Bon Secours) correspond non pas à une ouverture à l'urbanisation mais à une rectification, à la marge, du périmètre selon les motivations sus-énoncées.

En application de l'article L153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique.

MAIRIE DE LE MINIHIC SUR RANCE
Département d'Ille et Vilaine

Envoyé en préfecture le 20/04/2018

Reçu en préfecture le 20/04/2018

Affiché le **23 AVR. 2018**

ID : 035-213501810-20180419-DELIB2018_024-DE

Le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05/01/2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-36 et suivants relatifs à la modification du Plan Local d'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération n° 2017-025 du conseil municipal en date du 21/03/2017,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

- DECIDE de prescrire la modification n°1 du Plan Local d'urbanisme en application des dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme ;
- APPROUVE les objectifs de la modification du PLU tels que motivés dans l'exposé ci-dessus :
 - 1- Rectifier le périmètre de la zone 2AU au Sud-Est du bourg en périphérie (rue de Bon Secours) en intégrant la partie bâtie en zone Uh1 ;
 - 2- Prendre en compte des observations du contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU en rectifiant la délimitation des espaces proches du rivage figurant dans le rapport de présentation, en clarifiant les dispositions du règlement relatives aux droits à construire admis au sein de la zone A, Na, et en mettant en conformité le règlement avec la réglementation applicable dans la bande des 100 mètres ;
 - 3- Supprimer du règlement graphique le cours d'eau secteur chemin des Pissois ;
 - 4- Supprimer l'Emplacement réservé n°3 ;
 - 5- Compléter l'article 11 du règlement de la zone Uh concernant les formes de toiture des volumes secondaires et les clôtures en limite séparative ;
 - 6- Rectifier les erreurs matérielles dans les documents du PLU.
- DIT que le projet de modification n°1 du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;
- DIT qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal ;
- AUTORISE M. le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation de service concernant la modification du PLU ;
- DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,
Le Minihic sur rance, le 19 avril 2018
Le Maire,
Claude RUAUD



