



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	<u>Etaient présents :</u>	M. RUAUD, M. JAN, Mme BRION, Mme CHAMPOLLION, CHOLOU, HOUZÉ-ROZÉ M. DOUET, RIVE, ROLLAND
Nombres de membres : En exercice : 15 Présents : 9 Procurations : 5 Nombre de votants : 14	<u>Absents excusés :</u>	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
Secrétaire de séance : Mme CHOLOU	<u>Absents :</u>	M. MOREAU

Délibération n°2018-023 : Prescription de la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme –
Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé par délibération du 21 mars 2017.

Monsieur le Maire expose les objectifs de la révision allégée :

Après l'approbation du PLU, la commune a été sollicitée pour un projet de création d'un bâtiment à vocation d'activité paramédicale sur le secteur de la rue de la Gandrais et rue du Général de Gaulle. Le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'environ 160 m² avec ses aménagements connexes (parking, ...), comprenant 8 locaux. Il est porté par des professionnels organisés sous forme de SCI, propriétaire de la parcelle concernée par ce projet.

Les professionnels, actuellement établis dans le secteur, en location, doivent, pour maintenir et développer cette activité, avoir des locaux adaptés et élargir le nombre de services paramédicaux. Pour la viabilité de l'activité, la situation géographique de l'implantation du projet est essentielle (patientèle existante).

La parcelle cadastrée section A n°422, d'une superficie de 2091 m², se situe en agglomération, à l'entrée nord du bourg, elle est entourée de parcelles bâties, de parcelles enherbées et de jardins d'agrément. Les parcelles cadastrées section A n°639, 640, 641 et 425 d'une contenance de 1945 m² jouxtent ce terrain et doivent être intégrées afin de permettre un aménagement cohérent de ce secteur.

Au regard du PLU, ces terrains sont situés en partie en zone urbanisable (Uh2) et en partie en zone agricole (A).

Pour permettre la réalisation de ce projet, il convient de modifier partiellement sur ce secteur le zonage A en zone U.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU communal prévoit dans les orientations en matière d'équipement commercial et de développement économique d'une part le

soutien au maintien et au développement de l'activité économique et, d'autre part, la préservation du potentiel de production agricole pour permettre le maintien, le développement et l'installation d'exploitations agricoles dans le respect de la qualité des paysages communaux.

Ces terrains présentent des difficultés pour une valorisation en terre agricole eu égard à leur situation géographique en agglomération, isolés entre 2 voies, à leur superficie et restent à ce jour enherbés. Le classement en zone urbanisable n'affectera donc pas l'activité agricole.

De plus, il est aujourd'hui nécessaire de pouvoir répondre aux besoins de la population vieillissante en termes de service de proximité dans le domaine paramédical.

Le PADD du PLU prévoit dans les orientations en matière d'habitat de favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale. La zone pourra recevoir de l'habitat à vocation sociale.

Ce projet permettra de surcroît de maîtriser et d'améliorer la forme de l'urbanisation de l'entrée de bourg, puisque ces terrains se situent à la suite d'une zone artisanale et en continuité d'un secteur bâti d'habitations.

Permettre la réalisation de ce projet contribuera à :

- soutenir le maintien et le développement de l'activité économique,
- répondre aux besoins de services de proximité en matière de soins paramédicaux au regard notamment de la population vieillissante,
- regrouper plusieurs activités relevant du même domaine en un même bâtiment/lieu permettant la mutualisation des locaux et des parkings,
- répondre à l'objectif de diversification des formes bâties et de mixité sociale,
- améliorer le traitement urbain de l'entrée de bourg tout en travaillant avec exigence la dimension paysagère et identitaire de l'entrée de ville.

L'objectif poursuivi par la révision allégée est donc de :

- Faire évoluer le règlement graphique du PLU sur le secteur de la rue de la Gandrais - rue du Général de Gaulle par une réduction de la zone agricole au bénéfice d'un zonage U afin de permettre l'installation d'activités paramédicales regroupées, l'habitat à vocation sociale et d'améliorer le traitement urbain de l'entrée de bourg, et d'établir une orientation d'aménagement et de programmation de ce périmètre.

Au vu des éléments exposés, les objectifs de la révision ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette révision implique un changement de zonage qui a pour conséquence de réduire une zone agricole du PLU.

L'article L153-34 du code de l'urbanisme permet dans ces conditions de mettre en œuvre une révision selon la procédure allégée. Dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées.

En application des articles L104-2 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale sera consultée.

En application des articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, une concertation avec la population sera réalisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Les moyens d'information utilisés seront les suivants :

- Information sur le site internet de la commune
- Mise à disposition d'un dossier de présentation, ainsi que d'un registre d'observations servant à recueillir par écrit les remarques et observations tout au long de la procédure à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Article dans le bulletin municipal.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2017 ;

VU les articles L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU les articles L 153-31 et L. 153- 34 du code de l'urbanisme ;

VU l'article L 103-2 et L. 103-4 notamment du code de l'urbanisme ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- DECIDE de prescrire la révision «allégée» du PLU qui annule et remplace la délibération n°2018-67 du 22 novembre 2017 ;
- DECIDE de définir l'objectif poursuivi de la révision ainsi :
 - Faire évoluer le règlement graphique du PLU sur le secteur de la rue de la Gandrais - rue du Général de Gaulle par une réduction de la zone agricole au bénéfice d'un zonage U afin de permettre l'installation d'activités paramédicales regroupées, l'habitat à vocation sociale, l'amélioration du traitement urbain de l'entrée de bourg ; et d'établir une orientation d'aménagement et de programmation de ce périmètre.
- ADOPTE les modalités de la concertation suivantes, afin de permettre au public de s'exprimer sur le projet de révision :
 - Information sur le site internet de la commune : <http://www.le-minihic-sur-rance.fr>
 - Mise à disposition d'un dossier de présentation, ainsi que d'un registre d'observations servant à recueillir par écrit les remarques et observations tout au long de la procédure à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.
 - Article dans le bulletin municipal.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision allégée du PLU, et tout document s'y rapportant ;
- Demande, en cas de transfert de la compétence PLU à la communauté de communes avant la fin de cette procédure, au Président de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude la possibilité de la poursuivre jusqu'à son terme.
- DIT que conformément aux articles L 153-11, L 132-7, L 132-9 et L 132-12 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :
 - aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
 - au Président du Syndicat Mixte du Pays de Saint Malo en charge du SCOT ;
 - au Président de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude en tant que président de l'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ;
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
 - au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture ;
 - aux Maires des communes limitrophes ;
 - Pleurtuit
 - La Richardais
 - Langrolay Sur Rance
- DIT que conformément à l'article R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département (Ouest France). Chacune de ces formalités de publicité précisera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

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



L'an deux mil dix-huit, le dix-huit décembre, 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 : 11/12/2018	<u>Etaient présents</u> :	M. RUAUD, MOREAU, M. JAN, Mme ALLEE, Mme BRION
Nombres de membres : En exercice : 15 Présents : 11 Procurations : 1 Nombre de votants : 12	<u>Absents excusés</u> :	Mmes, GRAVELEAU, HOUZÉ-ROZÉ M. DELAHAIE, DOUET, LE MASSON, ROLLAND
Secrétaire de séance : M. DELAHAIE	<u>Absents</u> :	Mme CHAMPOLLION donnant pouvoir à Mme BRION Mme CHOLOU, M. DABROWSKI, M. RIVE

Délibération n°2018 075 : Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal que :

Par délibération en date du 19 avril 2018, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme et de fixer les modalités de la concertation avec le public.

Cette procédure a été prescrite aux fins de permettre l'installation sur la commune de professionnels de services paramédicaux.

Les professionnels, actuellement établis en location dans le secteur, doivent, pour maintenir et développer cette activité, avoir des locaux adaptés et élargir le nombre de services paramédicaux.

La réalisation de ce projet contribuera à :

- soutenir le maintien et le développement de l'activité économique,
- répondre aux besoins de services de proximité en matière de soins paramédicaux au regard notamment de la population vieillissante,
- regrouper plusieurs activités relevant du même domaine en un même bâtiment/lieu permettant la mutualisation des locaux et des parkings,
- répondre à l'objectif de diversification des formes bâties et de mixité sociale en permettant, en plus des activités paramédicales, la possibilité de réaliser de l'habitat à vocation sociale,
- améliorer le traitement urbain de l'entrée de bourg tout en travaillant avec exigence la dimension paysagère et identitaire de l'entrée de ville.

Au regard du PLU, ces terrains sont situés en partie en zone urbanisable (Uh2) et en partie en zone agricole (A).

Ce secteur n'accueille plus de culture. Situé au nord de l'agglomération, il est positionné à proximité de la voie principale de communication de la commune, et est accessible que ce soit pour les piétons ou pour les véhicules, sans difficultés de gestion de flux routiers.

Pour permettre la réalisation de ce projet, il convient de modifier partiellement sur ce secteur le zonage A en zone U.

Le projet de révision allégée du PLU répond à l'objectif poursuivi qui est donc de :

- Faire évoluer le règlement graphique du PLU sur le secteur de la rue de la Gandrais - rue du Général de Gaulle par une réduction de la zone agricole au bénéfice d'un zonage U afin de permettre l'installation d'activités paramédicales regroupées, l'habitat à vocation sociale, d'améliorer le traitement urbain de l'entrée de bourg, et d'établir une orientation d'aménagement et de programmation de ce périmètre, tel que présenté au dossier annexé à la présente délibération.

En application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation du public dont a fait l'objet le projet de révision sous forme allégée du PLU doit par ailleurs maintenant être tiré.

Les modalités de concertation figurant sur la délibération de prescription sont :

- Information sur le site internet de la commune
- Mise à disposition d'un dossier de présentation, ainsi que d'un registre d'observations servant à recueillir par écrit les remarques et observations tout au long de la procédure à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Article dans le bulletin municipal.

Les moyens d'information utilisés ont été les suivants :

- ✓ Affichage de la délibération prescrivant la révision allégée n°1 du PLU et fixant les modalités de la concertation avec le public en Mairie,
- ✓ Publication de la délibération prescrivant la révision allégée n°1 du PLU et fixant les modalités de la concertation avec le public dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département (Ouest-France 35 – 03/05/2018),
- ✓ Article dans le bulletin municipal (Le Minihinfos - juin 2018)
- ✓ Information sur le site internet de la commune www.le-minihic-sur-rance.fr (à partir du 17/10/2018)
- ✓ Mise à disposition d'un dossier de présentation, ainsi que d'un registre d'observations servant à recueillir par écrit les remarques et observations tout au long de la procédure à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, (à partir du 17/10/2018)
- ✓ Articles dans les informations locales d'un journal local (Ouest-France 35 – 19/10/2018 et 29/11/2018)

Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription ont été accomplies et les moyens ont été offerts au public pour s'informer et s'exprimer sur le projet de révision. Cette concertation n'a donné lieu à aucune remarque et/ou observation du public tant sur le registre d'observation que par courrier ou courriel.

En application de l'article L.153-14 du même code, le projet de révision allégée n°1 du PLU doit être arrêté par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-16 à L.153-18 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision allégée n°1 du PLU fera l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme et de toutes personnes publiques habilitées qui en auront fait la demande, conformément aux articles L132-12 et L132-13 du même code.

Monsieur le maire précise que la révision allégée n°1 fait l'objet d'une évaluation environnementale et que l'avis de l'Autorité environnementale sera sollicité, conformément aux articles L.104-6 et R.104-23 du Code de l'Urbanisme.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA ainsi que l'avis de l'Autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique qui sera ensuite réalisée.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire relatif :

- Aux objectifs et au contenu de la révision allégée n°1 du PLU ;
- Aux modalités de la concertation réalisées et leur résultat ;
- Aux éléments de la procédure de la révision allégée n°1 du PLU ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-14 et suivants et R.153-3 à R.153-7

Vu la délibération n°2017-025 du conseil municipal en date du 21 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

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

Envoyé en préfecture le 19/12/2018

Reçu en préfecture le 19/12/2018

Affiché le **19 DEC. 2018**

ID : 035-213501810-20181218-DELIB2018_75-DE

Vu la délibération n°2018-023 du conseil municipal en date du 19 avril 2018 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,

Vu le bilan de la concertation détaillé ci-dessus,

Vu le projet de révision allégée n°1 du PLU dont le dossier est annexé à la présente ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo approuvé le 08 décembre 2017 ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

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

- TIRE le bilan de la concertation conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme,
- ARRETE le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance tel qu'il est annexé à la présente délibération, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme
- PRECISE que :
 - Le projet de PLU arrêté est prêt à être transmis pour avis :
 - aux personnes publiques associées,
 - aux communes limitrophes,
 - à l'Autorité environnementale,
 - Le projet de révision allégée n°1 du PLU, arrêté par le conseil municipal fera l'objet, avant enquête publique, d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme et de toutes personnes publiques habilitées qui en auront fait la demande, conformément aux articles L132-12 et L132-13 du code de l'urbanisme ;
 - Les avis recueillis des autorités susvisées seront joints au dossier pour sa mise à l'enquête publique.
 - Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme la délibération sera affichée en mairie pendant le délai d'un mois.

Pour extrait conforme,
Le Minihic sur Rance, le 19 décembre 2018
Le Maire
Claude RUAUD





PROJET : Révision allégée du PLU de Le Minihic-sur-Rance

MOA : Commune de Le Minihic-sur-Rance

REUNION

Objet : Réunion d'examen conjoint

Date 26/03/2019

Etaient présents :



REVISION ALLEGEE N°1 du Plan Local d'Urbanisme
REUNION D'EXAMEN CONJOINT (art. L.153-34 CU)
MARDI 26 MARS 2019 - Mairie de Le Minihic-sur-Rance

PRESENCES

Personnes Invitées	Nom-Prénom / Fonction	Adresse mail	Emargement
ETAT	- POTIER Fabrice	Collec.pays@ville-st-malo.fr	
REGION	- Absent - avis transmis		
DEPARTEMENT	- Absent excusé		
CHAMBRE D'AGRICULTURE	- Absent		
CHAMBRE DE COMMERCE & DE L'INDUSTRIE	- Absent		
CHAMBRE DES METIERS & ARTISANAT	- Absent		
P.E.T.R DU PAYS DE SAINT-MALO	- ROGER Joseph chargé de mission aménagement	scot@pays-st-malo.fr	
SECTION REGIONALE DE CONCHYLICULTURE	- Absent		
Personnes Invitées	Nom-Prénom / Fonction	Adresse mail	Emargement
COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE D'EMERAUDE	- Absent excusé, avis transmis		
COMMUNE DE PLEURTUIT	- JP BERNARD-HERVE	jean-pierre.bernard-herve@pleurtuit.com	
COMMUNE DE LA RICHARDAIS	- Absent		
COMMUNE DE LANGROLAY SUR RANCE	- Absent		
COMMUNE DE LE MINIHIC SUR RANCE	- ROUS Anne I S. urbanisme - RUAUD Pierre-Loic - PICHONET Eméantine-secr - LOUËTUHAN Johann secrétaire de mairie - POLLAND Marie-Perle conseillère municipale	urbanisme_mairie_minihic@orange.fr mairie_minihic@wanadoo.fr dgsminihic@orange.fr mairie_minihic	
BUREAU D'ETUDES FUTUR PROCHE	- JACOB Jean-François - MALESIEUX Vincent Chargé d'études	jf.jacob@futur-proche.fr v.malesieux@futur-proche.fr	

Les PPA ont été invitées par courrier à participer à cette réunion. Cette invitation était accompagnée de la notice explicative qui sera mise à l'enquête publique.

Les PPA suivantes sont excusées : Conseil Départemental, Communauté de Communes Côte d'Emeraude.

Un support de présentation sous format diaporama est annexé au présent procès-verbal.

La commune a reçu par courrier les avis de de : la Mission Régionale d'Autorité environnementale, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude.

Compte tenu de l'absence de réponse de la Mission Régionale d'Autorité environnementale à l'échéance d'un délai de trois mois, aucune observation n'est formulée.

Concernant les continuités d'urbanisation (loi Littoral)	<p>La DDTM indique que la loi « Littoral » doit être prise en compte. En fonction de la position du bâtiment sur cette parcelle, il pourra être estimé qu'il n'y a pas continuité d'urbanisation. Les premiers permis délivrés devront être localisés en continuité d'urbanisation, ou bien délivrés conjointement avec une instruction en même temps.</p> <p>La commune et le bureau d'étude précisent que l'application de la loi « Littoral » est bien prise en compte dans l'OAP qui indique sur le graphique le sens de l'urbanisation qui doit être réalisé en continuité.</p>
Concernant le choix de l'hypothèse d'implantation du projet	<p>La DDTM s'interroge sur la pertinence de la localisation du site. Elle pointe l'absence d'étude permettant de justifier la localisation du projet, soit au regard de la patientèle, soit au regard de la prise en compte d'autres sites potentiels.</p> <p>La commune de Pleurtuit indique que la localisation du projet paraît cohérente au regard de sa situation géographique et de son accès aisé.</p> <p>La commune justifie le choix du site par le fait que la patientèle concernée ne réside pas uniquement sur le territoire communal, au regard du bassin de vie, les territoires des communes de Pleurtuit et de La Richardais (au nord de la commune) sont aussi concernés.</p> <p>La commune précise que d'autres secteurs ont été étudiés mais n'ont pu être retenus.</p> <p>Afin de justifier de la localisation du projet, la commune précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle dispose de peu de foncier, - que le foncier communal disponible est réservé pour accueillir des programmes de construction de logements sociaux (cas du terrain entre salle des sports et manoir du houx) en périmètre des abords d'un monument historique inscrit et dont la desserte routière n'est pas adaptée pour la gestion d'un flux routier résultant de l'adjonction d'une activité d'une dizaine de professionnel, - que le projet avait été un temps envisagé sur la place thomas Boursin (projet de restructuration de la place), en cœur de village mais qu'il a été abandonné car il compromettrait le seul secteur le plus adapté pour l'accueil de commerces de proximité (superette multi-services). De plus, la configuration des lieux n'est pas adaptée à la gestion des flux routiers liés à l'adjonction d'une activité d'une dizaine de professionnel, - que, le secteur du Clos Redier, qui va d'ailleurs recevoir 15 logements sociaux (permis délivré), n'a pas été retenu eu égard à la configuration de la desserte des terrains qui, là aussi, entrainerait des problèmes de gestion des flux routiers liés à l'adjonction de l'activité d'une dizaine de professionnel.

<p>Concernant l'accessibilité et les mobilités</p>	<p>Les personnes publiques associées présentes (DDTM et PETR) s'interrogent sur les modalités d'accès et de desserte, notamment via les modes de déplacements alternatifs. Le projet étant situé en périphérie du bourg, il n'est pas propice aux déplacements piétons. Ils précisent qu'il peut être utile d'indiquer les arrêts de transport en commun.</p> <p>La commune répond que le projet a pris en compte les modalités d'accès et de desserte du secteur de la Gandrais au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des chemins ruraux existants, - un cheminement piéton séparé de la voie principale de ce secteur jusqu'à la rue de Bel Air (centre-bourg). La commune précise qu'un travail de fléchage et d'identification de ces modes d'accès est à prévoir. - le réaménagement de certaines rues (exemple de la rue du Maréchal Leclerc avec création d'une liaison douce en site propre) facilite les déplacements piétons et cycles. - le transport en commun emprunte la rue du Général de Gaulle et un arrêt est situé à proximité du site du projet. <p>Elle évoque un élément supplémentaire pouvant servir le projet : Le projet d'une aire de covoiturage en lien avec la communauté de communes, au niveau du château d'eau sur la commune de Pleurtuit (à 100m au Nord du projet), carrefour important vers Pleurtuit et la Richardais.</p> <p><i>En annexe : carte mobilités et secteurs non-retenus</i></p>
<p>Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposée</p>	<p>Le PETR évoque l'intérêt d'inscrire une densité minimale pour le projet dans les cas envisagés de créations de logements sociaux, en lien avec les autres OAP du PLU afin de tendre vers la densité moyenne de 22 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des secteurs de projets de la Commune.</p> <p>La commune répond que la densité moyenne de 22 logements/ha sera respectée sous réserve des spécificités techniques du site qui doivent être prises en compte.</p> <p>Cette mention sera reprise dans la rédaction de l'OAP.</p> <p>La superficie de la parcelle "projet" est de 2091 m² ce qui correspond à 4/5 logements en application de la densité moyenne (sous réserve des spécificités techniques du site). Le reliquat de la zone correspond à des jardins privés attenants à des habitations.</p> <p>La DDTM s'interroge sur le traitement paysager, une barrière végétale ne conviendrait pas. La végétation n'est pas le seul élément à travailler. L'insertion devrait se traduire aussi par des orientations sur l'aspect architectural des futures constructions.</p> <p>La commune répond que l'aspect urbain sera également traité avec un travail sur le bâti. L'OAP prévoit des formes de bâti diversifiées dont la qualité architecturale est garantie par le règlement de la zone Uh particulièrement détaillé à l'article Uh.11 (volume, toiture, matériaux, couleurs...).</p>

<p>Concernant les différentes options du projet</p>	<p>Les personnes publiques associées présentes (DDTM et PETR) s'interrogent sur la pertinence du maintien de plusieurs options pour le projet, et la possible absence de logements sociaux. En indiquant qu'au vu du parcours résidentiel, il est préférable d'envisager la production de logements sociaux. Elles indiquent qu'un travail avec les bailleurs sociaux aurait été pertinent.</p> <p>Elles soulignent également l'intérêt d'une opération d'ensemble qui permettrait d'appréhender les interactions entre les deux projets et limiterait les éventuelles complications.</p> <p>La commune de Pleurtuit indique la cohabitation entre activités paramédicales et logements sociaux paraît cohérente. De plus, elle indique que, plus le projet accueillera des professionnels d'activité paramédicale, plus la commune aura de chances d'attirer un médecin.</p> <p>La commune souhaite maintenir l'implantation de logements sociaux. Elle répond qu'en cas de désistement du porteur de projet, la commune rachètera les terrains. A l'inverse, si le projet paramédical nécessite l'ensemble du foncier prévu sur le site, les logements sociaux seraient construits de l'autre côté de la rue de Général de Gaulle, sur la parcelle 420 appartenant à la commune, bien que la desserte y soit moins aisée.</p> <p>Une réunion conjointe entre les porteurs de projets et les bailleurs sociaux pourra être mise en place pour travailler sur le phasage des travaux.</p>
---	---

Pour la Commune de Le Minihic-sur-Rance, le Maire :

Le ...2. 6 MARS 2019.....

A Le Minihic sur Rance



Signature :

LE MAIRE,
CLAUDE RUAUD

Annexes :

- avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en vue de cette réunion transmis par courrier.
- avis de la DDTM 35 en vue de cette réunion transmis par mail.
- avis du Conseil Régional en vue de cette réunion transmis par courrier.
- avis de Conseil Départemental 35 en vue de cette réunion transmis par courrier.
- avis de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude en vue de cette réunion transmis par courrier.
- carte mobilités et secteurs non-retenus.
- analyse de la densité moyenne.
- diaporama de présentation utilisé lors de la réunion d'examen conjoint.

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).

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

Pennrenerzh 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'Église

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, 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

KUZUL-RANNVRO BREIZH

283 ball ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7

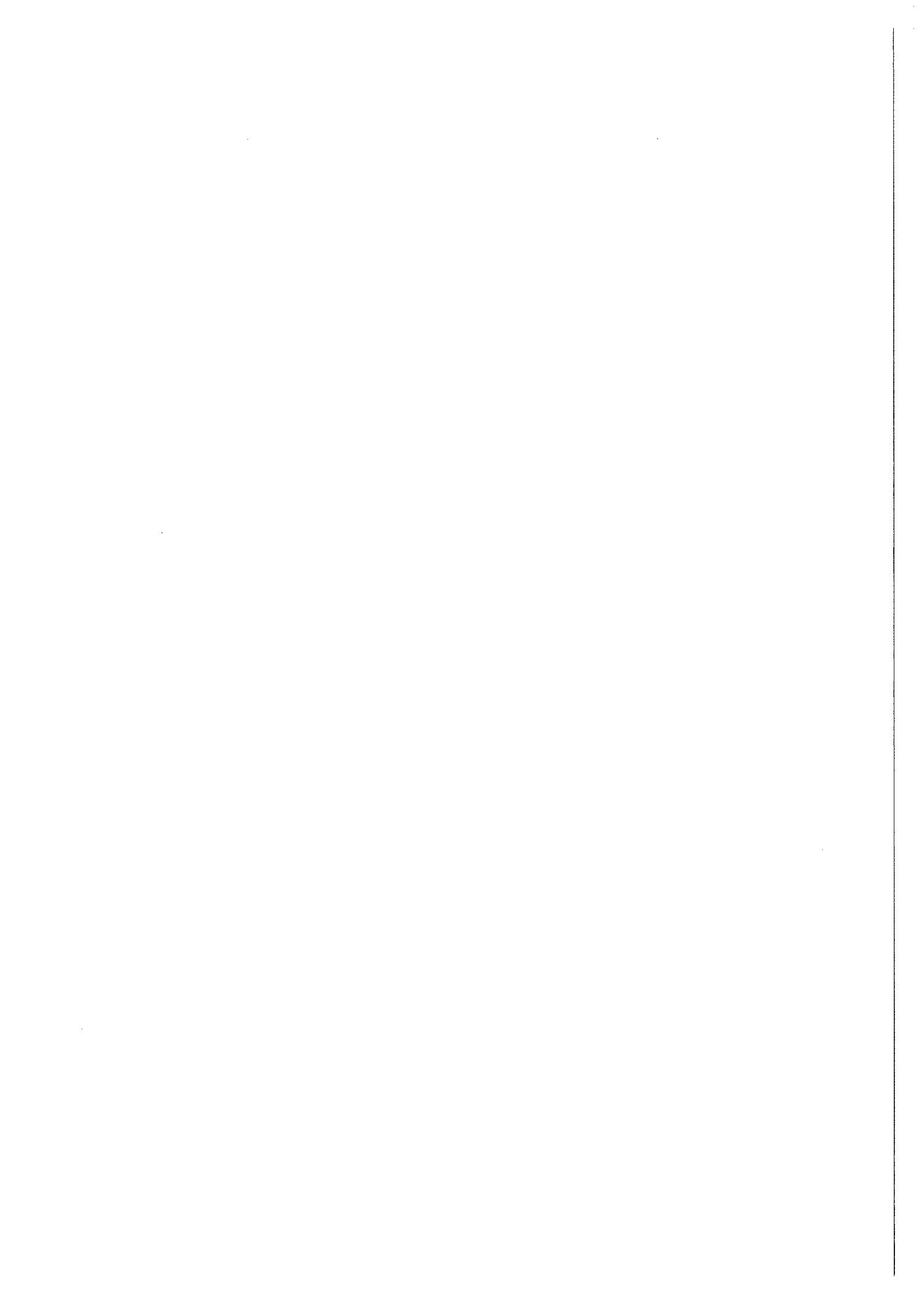
Pg: 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne

www.breizh.bzh

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

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.

SIRET : 233 500 016 00040 • TVA Intracommunautaire : FR10 233 500 016



Reçu en mairie le

28 JAN. 2019

LE MINIHIC 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 MINIHIC-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

Pleurtult, 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
Maire
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.

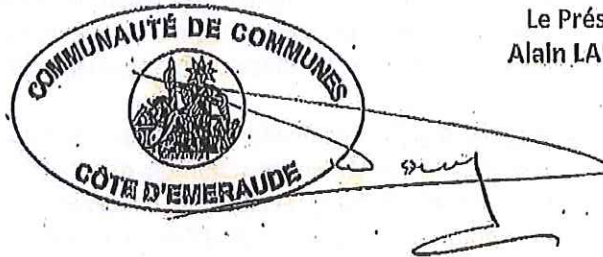
Par la présente, nous vous informons que la Communauté de Communes Côte d'Émeraude émet un avis favorable à votre projet de PLU assorti d'observations reprises en annexe jointe au présent courrier.

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-BINAC-SUR-MER
LANCIEUX
PLEURUIT
TREMEREUC
LA RICHARDAIS
LE MINIHC-SUR-RANCE

SIEGE ADMINISTRATIF
CAP EMERAUDE
1, esplanade des équipages
35730 PLEURUIT
Tél. 02 23 15 13 15
Fax. 02 23 15 03 11
accueil@cote-emeraude.fr
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 Minihc-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 faitage, 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.

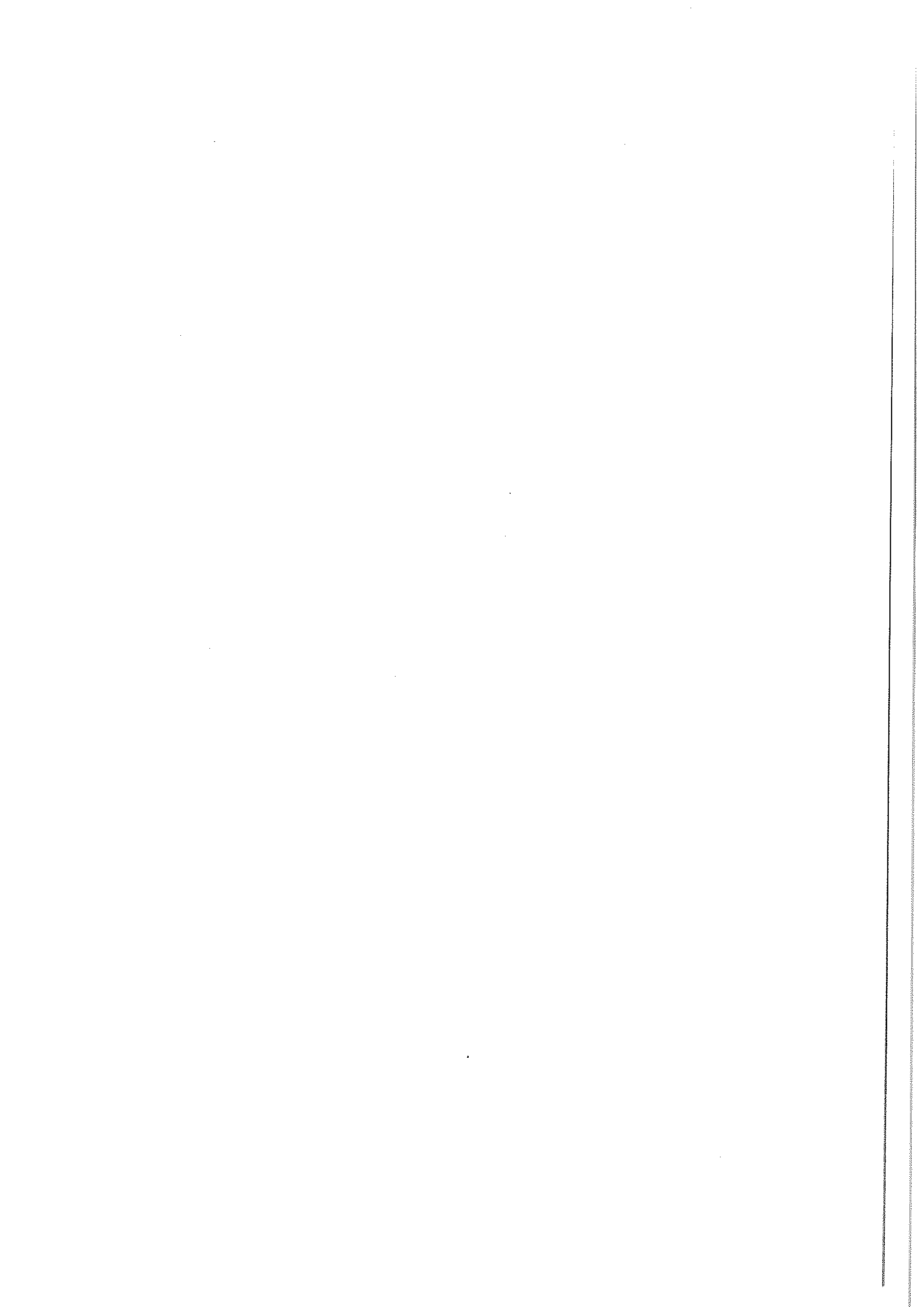
III- Observations au titre de prestation de service aux communes

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.



Carte mobilités et secteurs non-retenus



ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Cheminement piéton existant
-  Cheminement piéton en projet
-  Réaménagement piétonnier (rue du Marchéal Leclerc)
-  Arrêt de transport en commun
-  Aire de covoiturage en projet

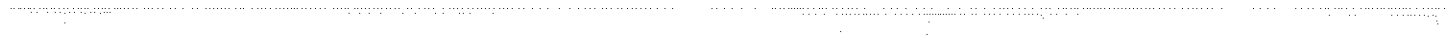
SECTEURS NON-RETENUS

-  Secteurs étudiés et non-retenus pour l'implantation du projet

Handwritten text in the top left corner, appearing to be a list or notes.

Handwritten text in the middle right area, possibly a signature or date.

Handwritten text in the top right corner, possibly a page number or reference.



Analyse de la densité moyenne par rapport au nombre de logements minimum programmés sur l'ensemble des OAP au PLU (révision allégée incluse – OAP secteur La Gandrais)

OAP secteur La Goduçais :

- surface disponible : 6000 m²
- nbre mini de logement : 12
- densité moyenne 22lgmts/ha = 13 logements

OAP secteur rue Sœur Athanase / rue du Grand Ruet

- surface disponible : 3864 m²
- nbre mini de logement : 8
- densité moyenne 22lgmts/ha = 8.5 logements

OAP secteur rue du Général de Gaulle / rue de la Chevalerie

- surface disponible : 8700 m²
- nbre mini de logement : 28
- densité moyenne 22lgmts/ha = 19 logements

OAP secteur La Gandrais

- Surface disponible : 2091m²
- nombre mini de logement : 4 (à 5 fonction des contraintes technique spécifiques au terrain)
- densité moyenne 22lgmts/ha = 4.6 logements

TOTAL des OAP

- Surface disponible : 20 655 m²
- nombre mini de logement : 52
- densité moyenne 22lgmts/ha = 45.4 logements

Différence entre nombre de logements minimum programmés et densité moyenne : + 6 logements supplémentaires en programmation par rapport à la densité moyenne inscrite à l'objectif n°4 du DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo en vigueur.





Le Minihic-sur-Rance

PLU Révision allégée

Réunion d'examen conjoint

26 mars 2019

Futur Proche

1

Description du site

REVISION ALLEE

❖ *Situation du bourg :*

- Nord-Ouest du bourg, entre les rue du Général de Gaulle et de la Gandrais
- 4960 m² concernés par le changement de zonage sur les parcelles

Un site au nord du bourg

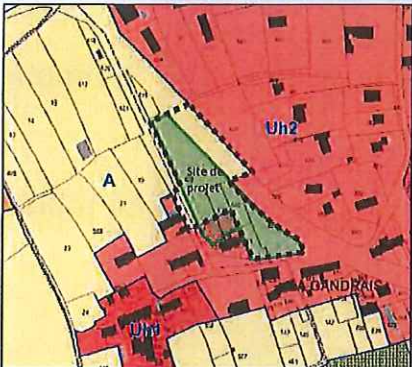


À proximité de la rue général de Gaulle

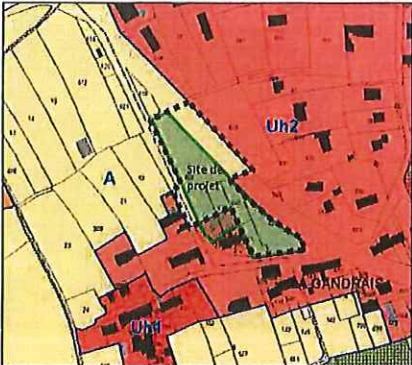


2

2

Description du projet		REVISION ALLEGEE
<p style="text-align: center;">Projet</p> <p>Après l'approbation du PLU, la commune a été sollicitée pour un projet de bâtiment d'activité paramédicale.</p> <p>Le projet comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Création d'un bâtiment d'accueil d'activités paramédicales</i> <ul style="list-style-type: none"> • 8 locaux d'activités paramédicales <p>Et / ou</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Création de logements sociaux</i> <p>L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à ces habitations sont autorisées.</p>	<p style="text-align: center;">PROPOSITION DU BUREAU D'ETUDES</p> <p>❖ La notice différencie l'emprise de projet (4063m², en vert ci-dessous) et l'emprise concernée par l'évolution du règlement graphique (4960m², entourée pointillé jaune ci-dessous)</p>	
<p style="text-align: center;">Evolution du règlement graphique</p> <p>L'implantation souhaitée sur la parcelle 422 nécessite le passage d'une zone A en zone Uh2.</p>	3	

3

Description du projet		REVISION ALLEGEE
<p style="text-align: center;">Projet</p> <p>Les professionnels porteurs du projet d'activités para médicales ont fait part à la commune de la qualité de cet emplacement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il leur permet de s'installer sur la commune et de proposer une nouvelle offre de soins pour les habitants sans que ces derniers ne soient obligés de se déplacer sur des communes voisines, • Il permet aux professionnels exerçant une partie de leur activité en soins à domicile de se positionner à proximité de la principale voie de communication vers les communes voisines situées au nord. <p>Ainsi cette activité économique pourra satisfaire les besoins des patients communaux et extra communaux.</p>	<p>Un autre terrain en propriété communale a été temporairement envisagé comme site d'accueil des services para médicaux. Sur cet espace à l'arrière de la salle polyvalente, en visibilité directe avec un monument historique et non loin des écoles sont ressorties de l'analyse préalable des contraintes d'accès et des problèmes de gestion des flux routiers liés à l'adjonction d'une activité d'une dizaine de professionnels.</p>	
	4	

4

Orientation d'Aménagement et de Programmation REVISION ALLEGEE

PROPOSITION DU BUREAU D'ETUDES

❖ Ajout de la mention suivante :
La mise en place de la présente OAP est motivée par un double projet :

- La création d'un bâtiment d'activité paramédicale
- La production de logements sociaux

Afin d'anticiper au mieux l'évolution du projet, et de garantir sa faisabilité, il convient d'intégrer une destination cumulative et une solution alternative :

- Si les conditions sont réunies, l'équipement paramédical et les logements sociaux seront réalisés.
- Si les conditions ne sont pas réunies, le projet portera uniquement sur l'équipement paramédical et n'intégrera pas les logements sociaux.
- Dans l'hypothèse où le projet d'équipement paramédical ne pourrait être concrétisé, un projet alternatif consisterait en l'implantation de logements sociaux, sur tout ou partie de l'emprise foncière du site.

PROPOSITION DU BUREAU D'ETUDES

❖ Ajout des orientations suivantes :

- L'opération proposera des formes de bâti diversifiées.
- Un traitement paysager sera demandé, il devra améliorer l'aspect paysager de l'entrée de bourg tout en assurant une transition paysagère cohérente entre la rue du Général de Gaulle et l'emprise du projet.


L'utilisation de matériaux perméables et les aménagements permettant de limiter l'augmentation des risques d'inondations seront demandés. En matière d'aspect extérieur des constructions, le règlement de la zone Uh n'autorise pas les couleurs vives, le blanc,...Sont recommandées les teintes issues de couleurs complémentaires sans utilisation du blanc....

- Les arbres significatifs (4) préservés et intégrés dans l'aménagement du site.
- Deux accès routier depuis la rue de la Gandrais.
- L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à ces habitations sont autorisées,

5

5

Orientation d'Aménagement et de Programmation REVISION ALLEGEE



Orientation d'aménagement

- Emprise de l'OAP
- Extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération existante
- Accès rue de la Gandrais
- Accès principal au site
- Accès secondaire au site
- Accès existant
- Traitement paysager de l'entrée de bourg
- Arbre à conserver
- Hale à conserver
- Limite de zonage

0 50m

6

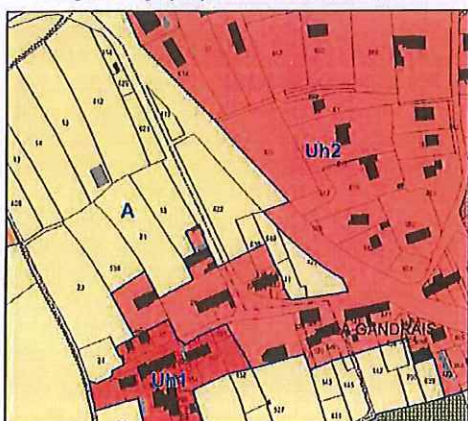
6

Evolution apportée au règlement graphique

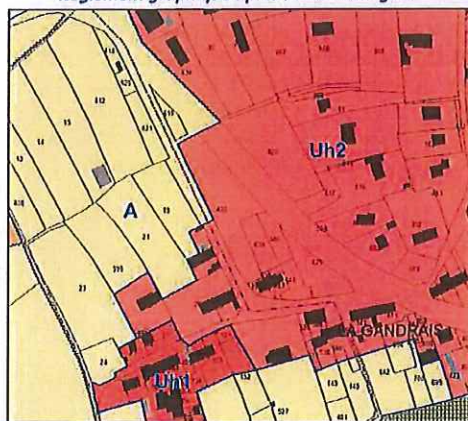
REVISION ALLEGEE

- ❖ Evolution du règlement graphique :
- 4960 m² de zone A passent en zone Uh2
- Parcelles 422, 425, 639, 640, 641

Règlement graphique avant révision allégée



Règlement graphique après révision allégée



7

Incidence du projet sur l'environnement

REVISION ALLEGEE

Etat initial de l'environnement

- ❖ Typologie d'espace : Un espace enherbé peu paysager
- ❖ Une ancienne parcelle (n°422) agricole en déprise
- ❖ Absence de site d'importance environnemental, Natura 2000 situé au minimum à 190m
- ❖ Absence d'élément paysager marquant

Evaluation environnementale

La révision allégée ne présente pas d'incidences sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

PROPOSITION DE LA COMMUNE

Traitement paysager

- ❖ Volonté d'améliorer, au travers du projet, le traitement urbain de l'entrée de bourg tout en travaillant avec exigence la dimension paysagère et identitaire de la ville.

PROPOSITION DU BUREAU D'ETUDE

Traitement paysager

- ❖ Intégrer dans l'OAP la mention :
 - Un traitement paysager sera demandé, il devra améliorer l'aspect paysager de l'entrée de bourg tout en assurant une transition paysagère cohérente entre la rue du Général de Gaulle et l'emprise du projet.

8

8