

Arrêté municipal du 15 avril 2019

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PORTANT SUR LES PROJETS
DE REVISION ALLEGEE N°1 ET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LE MINIHC-SUR-RANCE**

ENQUETE N°E19000059/35

6 mai 2019 – 7 juin 2019

**Partie 1
RAPPORT D'ENQUETE**

Fait à Rennes, le 7 juillet 2019

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE.....	3
1.1. Le projet de révision allégée n°1 du PLU	3
1.1.1. Description du projet et de ses incidences sur l'environnement.....	3
1.1.2. La concertation préalable.....	7
1.1.3. Les avis des personnes publiques associées ou consultées	7
1.1.4. Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint	8
1.1.5. Le cadre réglementaire de l'enquête	10
1.2. Le projet de modification n°1 du PLU	10
1.2.1. Description du projet et de ses incidences sur l'environnement.....	10
1.2.2. Les avis des organismes consultés.....	15
1.2.3. Le cadre réglementaire de l'enquête	16
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	17
2.1. Organisation de l'enquête	17
2.2. Composition du dossier d'enquête.....	17
2.2.1. Le dossier d'enquête publique relatif au projet de Révision allégée n° 1.....	18
2.2.2. Le dossier d'enquête publique relatif au projet de Modification n° 1	18
2.3. Publicité, affichage, information du public	19
2.4. Déroulement de l'enquête	19
2.5. Bilan de l'enquête	20
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	20
3.1. Observations portant sur le projet de révision allégée n°1.....	20
3.2. Observations relatives au projet de modification n° 1.....	22
4. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	23
5. QUESTIONS ET REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR	24
5.1. Projet de révision allégée n°1.....	24
5.2. Projet de modification n°1.....	24
6. MEMOIRE EN REPONSE	25
7. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.....	25

Annexes :

1. Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêteur du 14 juin 2019
2. Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêteur, du 27 juin 2019

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

La commune de Le Minihic-sur-Rance est une petite commune de 3,91 km² de superficie, située à l'ouest du département d'Ille-et-Vilaine, en bordure de Rance, ce qui lui confère le statut de commune littorale. En 2015 sa population s'élevait à 1420 habitants. Elle fait partie du territoire de la Communauté de communes Côte d'Emeraude (CCCE).

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Minihic-sur-Rance a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017.

Depuis, la commune a été sollicitée pour un projet de création d'un bâtiment à vocation d'activités paramédicales, sur un terrain classé en zone agricole au PLU, situé au nord de l'agglomération, dans le secteur de la Gandrais. Elle souhaite répondre favorablement à cette demande, ce qui nécessite la modification du zonage règlementaire par le biais d'une procédure de révision allégée.

Par ailleurs, la commune souhaite procéder à divers ajustements du règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme adopté en 2017 afin de :

- Prendre en compte les observations du contrôle de légalité ;
- Clarifier la rédaction du règlement écrit ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Rectifier 1120 m² de zonage au règlement graphique ;
- Supprimer un emplacement réservé ;
- Supprimer un cours d'eau.

Ce sont ces deux projets qui font l'objet de la présente enquête publique conjointe.

1.1. LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

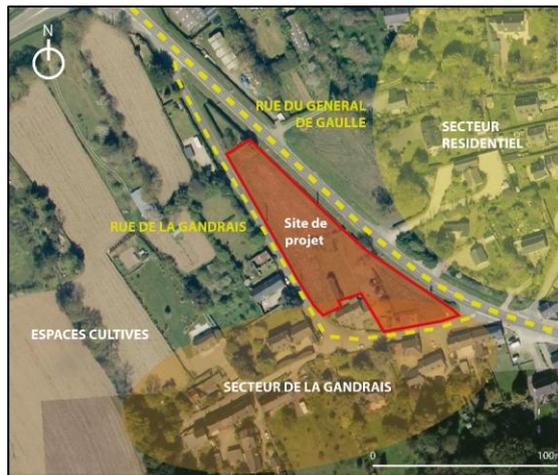
1.1.1. Description du projet et de ses incidences sur l'environnement

La commune a été sollicitée pour un projet de création d'un bâtiment à vocation d'activités paramédicales, porté par des professionnels regroupés sous forme de SCI.

Les professionnels actuellement établis en location sur la commune de Pleurtuit au Lieu-dit Saint-Antoine, le long de la RD 114, doivent, pour maintenir et développer cette activité, avoir des locaux adaptés et élargir le nombre de service paramédicaux. La situation géographique de l'implantation du projet est essentielle compte-tenu de la patientèle existante.

Le projet d'aménagement est susceptible d'intégrer l'implantation de logements sociaux en fonction de l'évolution du dossier.

La parcelle pressentie pour permettre cette installation, cadastrée A 422, est située au nord-ouest de la partie agglomérée de la commune, entre les rues de la Gandrais et du Général de Gaulle. Elle est en partie classée en zone urbaine Uh2 et en partie en zone agricole A au PLU.



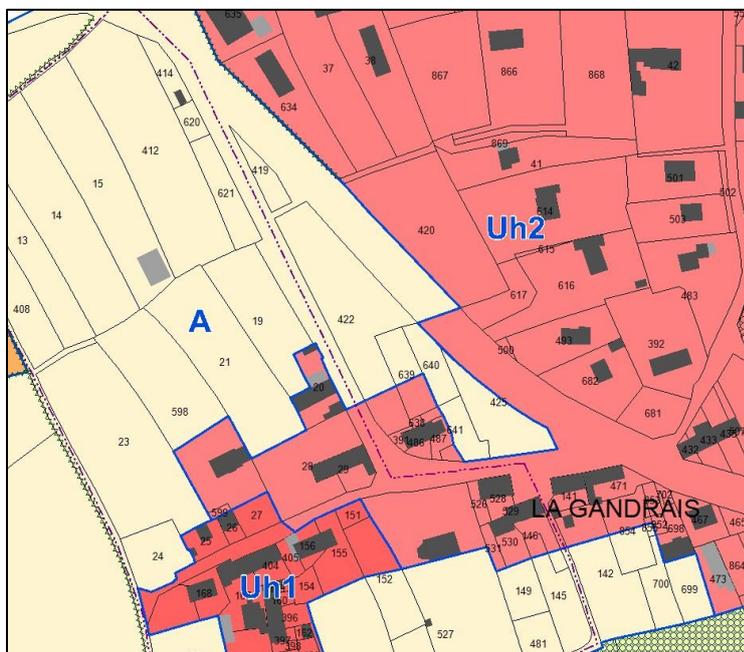
Plan de situation

Les parcelles adjacentes à la parcelle A 422, cadastrées A n°639, 640, 641, 642 et 425, sont classées pour partie en zone A et pour partie en zone Uh2. Elles doivent être intégrées au projet afin de permettre un aménagement cohérent du secteur dans la continuité de l'urbanisation existante.

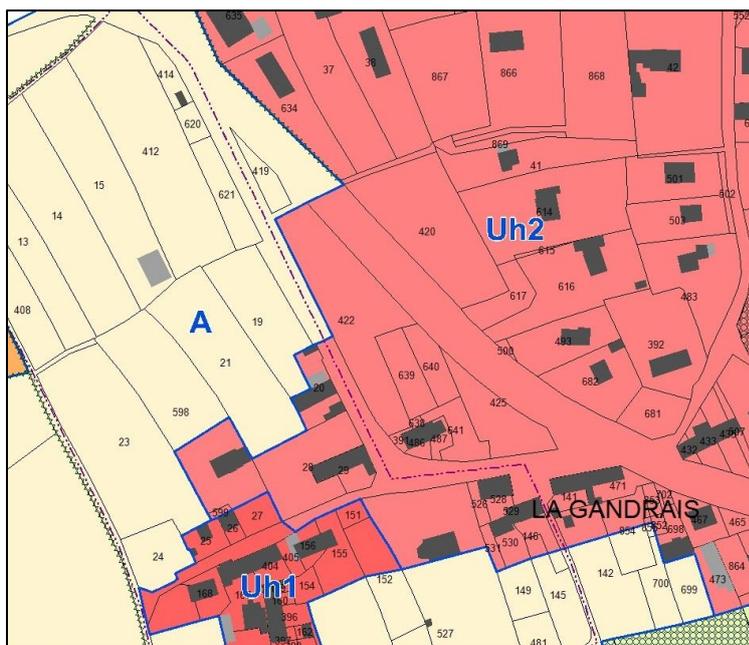
Le zonage A, agricole, du PLU ne permet pas l'accueil de bâtiment de services et de logements. La réalisation du projet nécessite le reclassement des parcelles en zone urbaine Uh2 par le biais d'une procédure de révision allégée du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision allégée n°1 comprend :

- Le transfert de 4960 m² (dont voirie) de la zone A vers la zone Uh2 par modification du règlement graphique ;

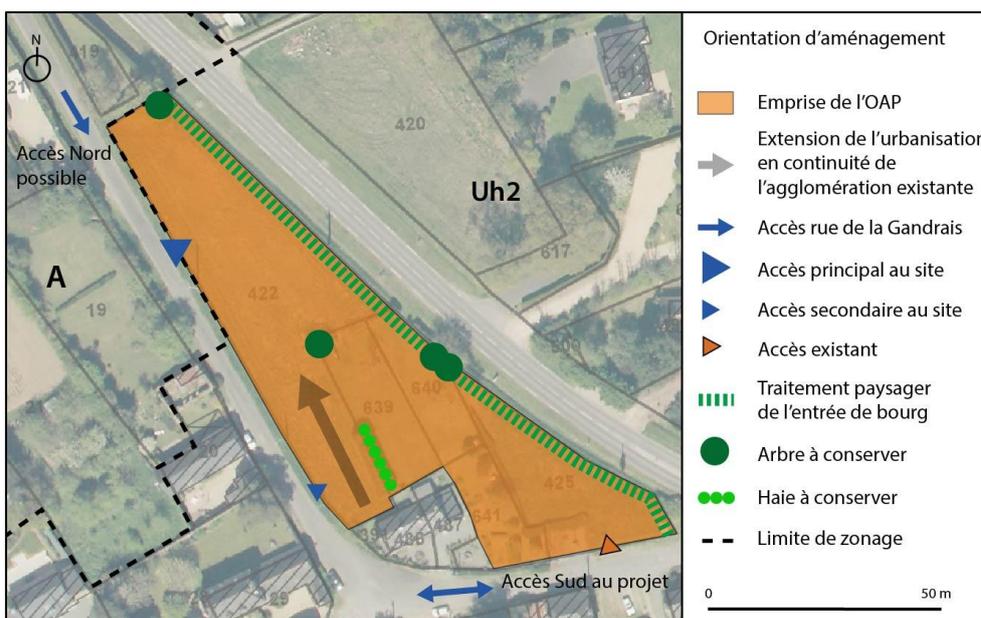


Le plan de zonage avant révision allégée



Le plan de zonage après révision allégée

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la Gandrais.



Il est précisé que la mise en place de l'OAP est motivée par un double projet :

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

Par ailleurs, le texte de l'OAP précise : « qu'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. »

L'évaluation environnementale du projet aboutit aux conclusions suivantes :

- Les ressources du sol et du sous-sol du secteur ne présentent pas de richesses particulières, les terres ne sont plus cultivées depuis 2014. De plus, dans la mesure où le secteur est déjà anthropisé, le projet présente peu d'incidences sur les sols et sous-sols.
- Le projet entraîne cependant une augmentation de 0,71 % de la surface de zone Uh2 totale du PLU. Avec une diminution de 0,2 % de la zone A, l'impact du projet vis-à-vis de l'activité économique agricole est considéré comme minime.
- La proximité d'une zone Natura 2000 (190 m) et d'une ZNIEFF (310 m) est susceptible d'entraîner une augmentation, à la marge, des nuisances sonores pour la faune.
- Le site de projet n'est pas concerné par des zones liées au patrimoine naturel, des zones humides, ou des éléments de la trame verte et bleue. Le projet n'aura pas d'impact, outre-mesure, sur la biodiversité.
- Le site du projet, se situe en entrée de bourg et présente peu d'éléments paysagers structurants, hormis certaines haies bordant les parcelles 639, 640, 641, 642.
- Le site pourrait faire l'objet d'un traitement paysager afin que le projet n'ait pas un impact trop important sur les perspectives en entrée de bourg.
- Le cadre de vie est favorisé par la multitude de milieux, ainsi que par sa proximité avec le bourg ; aussi, l'accès au bourg pour les piétons est relativement aisé. Un arrêt de bus permet également la desserte du secteur.
- Les masses d'eaux superficielles et souterraines présentent une qualité chimique de moyenne à médiocre, mais en cours d'amélioration pour atteindre les objectifs de qualité définis à l'horizon 2027.
- Le projet n'augmentera pas de manière significative la demande en eau potable et ne se situe pas dans un périmètre de captage. Il n'augmentera pas non plus de manière significative les rejets dans le réseau collectif d'assainissement.
- La qualité de l'air sur la commune du Minihic-sur-Rance est satisfaisante par son emplacement proche du littoral et l'absence d'axes routiers à grand flux et d'activités humaines polluantes.
- Les déplacements en véhicules seront facilités par l'aménagement d'un carrefour en entrée Nord rue de la Gandrais, évitant ainsi un débouché sur la rue du Général de Gaulle (RD114).
- Par ailleurs, un cheminement piéton est possible depuis le centre-bourg.

Mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser)

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques environnementales du site, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été mises en œuvre :

- Le projet prévoit une urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine en évitant une extension le long des axes. Il **évite** ainsi la fragmentation des espaces agricoles et naturels.
- Pour **éviter** la destruction des principaux éléments végétaux et paysagers, les arbres existants seront conservés dans le projet.
- Afin de **compenser** des incidences importantes sur la biodiversité, des haies ou aménagements paysagers pourraient être créés aux pourtours du projet.
- Afin de **compenser** la dévalorisation paysagère du site, le projet prévoit un travail sur les entrées de bourg afin de requalifier les franges.
- En regroupant les services en un seul lieu, le projet **évite** la dispersion des activités paramédicales sur le territoire communal.
- Afin de **réduire** l'incidence sur l'augmentation des risques d'inondation, le traitement paysager sur la frange est du site pourrait utiliser des matériaux perméables et allier des aménagements qui permettraient de **limiter** les risques d'inondations. L'OAP intègre ces éléments.

- L'accès au site s'effectue en impasse, ce qui tend à **limiter** les déplacements autres que ceux de la patientèle et des riverains. De ce fait, l'augmentation des circulations sera limitée. L'accès au bâtiment d'accueil des activités paramédicales s'effectuera par le Nord de la rue de la Gandrais, ce qui permettra de **limiter** les nuisances pour les riverains habitant plus au Sud.

1.1.2. La concertation préalable

Dans sa délibération du 19 avril 2018, la municipalité de Le Minihic-sur-Rance a défini les modalités de la concertation, imposée par l'article L.103 du code de l'urbanisme, de la façon suivante :

Informations sur le site internet de la commune, mise à disposition en mairie d'un dossier de présentation ainsi que d'un registre d'observations destiné à recueillir les remarques et observations tout au long de la procédure, article dans le bulletin municipal.

La délibération du 18 décembre 2018 dresse le bilan de la concertation. Celle-ci s'est déroulée de la façon suivante :

- A compter du 17 octobre 2018, affichage en mairie de la délibération prescrivant la révision allégée du PLU ;
- Publication de la délibération prescrivant la révision allégée n°1 et fixant les modalités de la concertation dans le journal d'annonces légales diffusé dans le département (Ouest-France du 3 mai 2018) ;
- Article dans le bulletin municipal du mois de juin 2018 ;
- Informations sur le site internet de la commune à partir du 17 octobre 2018 ;
- Mise à disposition du dossier de présentation aussi ainsi que d'un registre d'observation à partir du 17 octobre 2018 ;
- Articles dans le journal Ouest-France du 19 octobre et du 29 novembre 2018.

Cette concertation n'a donné lieu à aucune remarque ou observation du public tant sur le registre d'observation que par courrier ou courriel.

1.1.3. Les avis des personnes publiques associées ou consultées

Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

Dans son courrier du 21 mars 2019, la MRAe indique avoir reçu le dossier le 21 décembre 2018 et n'avoir pas pu étudier, dans le délai de 3 mois qui lui est imparti, le dossier de révision allégée. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Avis de la direction départementale des territoires et de la mer 35

Dans son avis, reçu par mail le 7 décembre 2018, la DDTM 35 indique que le SCoT précise que les logements à coût abordable doivent être prévus à proximité des équipements communs, des commerces et des services. Or, le secteur concerné par le projet est situé à 1 km du centre et de l'école sachant qu'il existe des poches de densification (1AUh) plus proches des services et même des zones 2AU.

Elle note que le projet, de par sa localisation, favorisera la mobilité motorisée.

Elle attire l'attention sur la répartition entre les aires de stationnement et leur risque de surdimensionnement.

Elle indique :

- Que la densité moyenne minimale des logements devrait être revue à la hausse ;
- Qu'il conviendrait de s'assurer que les logements sociaux seront effectivement réalisés ;

- Que le dossier affirme que le projet répond à une demande de la patientèle mais que cette assertion n'est pas justifiée, ni vérifiable ;
- Qu'il y a un risque de discontinuité avec l'urbanisation existante et que ce point devra être surveillé lors de l'instruction des permis de construire ;
- Que la notice devrait contenir une étude démontrant qu'il y a eu une recherche de différents sites d'implantation et qu'il ne s'agit pas d'une opportunité foncière ;
- Que l'intégration du projet d'aménagement ne doit pas être uniquement traitée par écran paysager mais dépend beaucoup de la composition du bâti et de la couleur des matériaux ;
- Que le projet n'est pas étudié au regard des circulations douces existantes ou en projet, ni en termes de réduction des distances.

En conclusion, la DDTM affirme qu'il convient de s'assurer que les logements sociaux seront bien réalisés et engage la commune à prévoir une zone 1AU avec une opération d'ensemble unique sur la totalité des parcelles concernées par le projet, en précisant notamment les emprises d'implantation des différents éléments du programme : activité paramédicale et logements sociaux.

Avis du Conseil Régional

Dans son avis du 31 décembre 2018, la région Bretagne donne des informations sur les éléments de politique régionale mis à disposition des communes sur le site Internet de la Région Bretagne.

Avis du Conseil Départemental

Dans son courrier du 23 janvier 2019, le département d'Ille-et-Vilaine prie de bien vouloir excuser son absence lors de la réunion d'examen conjoint prévue le 26 mars 2019.

Avis de la communauté de communes Côte d'Émeraude

Dans son courrier daté du 20 mars 2019, le président de la communauté de communes Côte d'Émeraude indique que celle-ci émet un avis favorable au projet assorti des observations suivantes :

- Préciser le nombre de logement prévus sur l'OAP permettant de confirmer le respect de l'objectif de densité du PLU de 20 logements par hectare minimum en zone U ;
- Le PLH pour la période 2014-2020 prévoit la reconstruction de 24 logements sociaux pour la commune de Le Minihic-sur-Rance. A ce jour 19 logements sociaux sont en cours de réalisation. Si les logements sociaux n'étaient pas réalisés dans le cadre de ce projet, il serait souhaitable d'en tenir compte dans des prochaines opérations.
- Une réflexion d'ensemble sur les liaisons douces pourrait être réalisée sur le territoire communal.
- Le projet de révision allégée pourrait encourager le recours aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables.

1.1.4. Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, une réunion examen conjoint s'est déroulée le 26 mars 2019 en mairie de Le Minihic-sur-Rance.

Loi littoral

La DDTM indique que Loi littoral doit être prise en compte et que le premier permis délivré devra être localisé en continuité de l'urbanisation ou bien délivré conjointement, avec une instruction concomitante.

Réponse la commune : le document graphique de l'OAP indique le sens de l'urbanisation qui doit être réalisée en continuité, conformément aux dispositions de la Loi littoral.

Pertinence de la localisation du site

La DDTM pointe l'absence d'étude permettant de justifier la localisation du projet.

Réponse la commune : La patientèle concernée ne réside pas uniquement sur le territoire communal et doit être considérée au regard du bassin de vie comprenant également les communes de Pleurtuit et de La Richardais.

D'autres secteurs ont été étudiés mais n'ont pas été retenus pour les raisons suivantes :

- Le potentiel foncier communal disponible (entre la salle de sports et le manoir du Houx) est réservé pour accueillir des programmes de construction de logements sociaux en périmètre des abords d'un monument historique inscrit, dont la desserte routière n'est pas adaptée ;
- Le projet était un temps envisagé sur la place Thomas Boursin mais c'est le seul secteur adapté à l'accueil de commerces de proximité ;
- Le secteur du Clos Redier va recevoir 15 logements sociaux et sa desserte n'est pas adaptée à l'apport d'une circulation induite par l'activité d'une dizaine de professionnels.

La desserte et les mobilités

La DDTM et le pays Saint-Malo interrogent sur les modalités d'accès et de desserte du site, situé en périphérie du bourg, notamment pour les déplacements alternatifs à la voiture.

Réponses de la commune :

- Les chemins ruraux existent ainsi qu'un cheminement piéton séparé de la voie principale, jusqu'à la rue de Bel-Air.
- Le réaménagement de certaines rues facilite les déplacements piétons et cyclistes.
- La ligne de transport en commun emprunte la rue du Général-de-Gaulle, il y a un arrêt situé à proximité du site du projet.
- Un projet d'aire de covoiturage est à l'étude à 100 m au nord du site.

Nota : dans le dossier intitulé « Pièces Administratives », une carte des mobilités et des secteurs non retenus est annexée au compte rendu de la réunion d'examen conjoint.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le pays de Saint-Malo demande l'inscription d'une densité minimale pour le projet afin de tendre vers la densité moyenne de 22 logements à l'hectare définie pour l'ensemble des projets de la commune.

Réponse de la commune : La densité de 22 logements par hectare sera respectée, cette mention sera reprise dans la rédaction de l'OAP. La superficie la parcelle est de 2091 mètres carrés, ce qui correspond à 4 ou 5 logements en application de la densité moyenne, sous réserve des spécificités du site.

La DDTM indique que le seul traitement paysager n'est pas suffisant et que les orientations d'aménagement devraient aussi traiter l'aspect architectural des futures constructions.

Réponse de la commune : L'aspect urbain sera traité, l'OAP prévoit des formes de bâti diversifiées dont la qualité architecturale est garantie par le règlement de la zone Uh.

Les différentes options du projet

La DDTM et le pays de Saint-Malo s'interrogent sur la pertinence du maintien de plusieurs options pour le projet et la possible absence de logements sociaux. Ils soulignent l'intérêt d'une opération d'ensemble permettant d'appréhender les interactions entre les logements sociaux et l'activité médicale. Ils estiment qu'un travail avec les bailleurs sociaux aurait été pertinent.

Réponse de la commune : En cas de désistement du porteur de projet, la commune achètera les terrains pour y installer des logements sociaux. A l'inverse, si le projet médical nécessite l'ensemble du foncier, les logements sociaux seront construits de l'autre côté de la rue du Général de Gaulle.

1.1.5. Le cadre réglementaire de l'enquête

Selon l'article L.153-33 du Code de l'urbanisme, la révision du PLU est effectuée selon les modalités définies dans le chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Cependant l'article L.153-34 précise que lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

L'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33).

Elle s'est déroulée de façon conjointe avec celle portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance.

1.2. LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

1.2.1. Description du projet et de ses incidences sur l'environnement

Le projet de modification comporte 11 objets :

Objet 1 : Implantation des annexes dans les zones A agricoles et N naturelles

Le contrôle de légalité, lors de l'approbation du PLU, a indiqué que dans les communes littorales et en secteur d'habitat diffus (zones N, naturelles et Agricoles) les annexes doivent être accolées.

Afin de sécuriser le PLU, le projet de modification propose de n'autoriser les annexes que lorsqu'elles sont accolées à la construction principale.

Par ailleurs, il clarifie, dans les dispositions générales, la définition des extensions et des annexes.

Les articles A2 et N2 du règlement littéral : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES sont modifiés pour préciser que les annexes des habitations devront être accolées à la construction principale existante.

L'étude d'incidence indique que la modification du règlement écrit du PLU précise les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones N et A et qu'en conséquence elle n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000, l'environnement, le paysage, la ressource et la qualité de l'eau, la biodiversité, la qualité de l'air, les risques, les déchets et le cadre de vie.

Objet 2 : Droit à construire des zones agricoles A

Le règlement écrit de la zone A autorise la construction de nouveaux bâtiment agricoles, y compris le logement de fonction, pour les exploitations existantes, sans préciser qu'ils ne sont possibles que par dérogation préfectorale prévue à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme et uniquement pour les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le projet de modification propose de compléter le texte de l'article A2 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES) par l'ajout de la mention « à condition qu'ils fassent l'objet d'une dérogation préfectorale conformément à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme et uniquement pour les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

L'étude d'incidence indique que la modification du règlement écrit du PLU précise les règles des constructions déjà autorisées au sein des zones agricoles et qu'en conséquence elle n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000, l'environnement, le paysage, la ressource et la qualité de l'eau, la biodiversité, la qualité de l'air, les risques, les déchets et le cadre de vie.

Objet 3 : Droit à construire dans les zones Na

Lors de l'approbation du PLU, le contrôle de légalité a demandé que les dispositions du règlement relatives aux droits à construire admis au sein des zones A et Na soient clarifiées.

La zone Na autorise l'extension de bâtiments d'activité non agricole, or, au regard des textes en vigueur seules les habitations peuvent recevoir une extension en zone naturelle.

Il s'avère que sur le territoire communal, il n'existe aucun bâtiment d'activité non agricole en zone Na.

Le projet de modification prévoit de régulariser le règlement en retirant de l'article N 2 « sont admis en secteurs Na » la mention suivante: « L'aménagement et l'extension des bâtiments ou installations nécessaires à la poursuite des activités existantes autres qu'agricoles (exception faite des aménagements, constructions ou extensions visant à créer des "installations classées soumises à autorisation" non compatibles avec le caractère naturel de ledit secteur).

Cette suppression n'aura aucun effet sur l'emploi.

L'étude d'incidence indique que la modification du règlement écrit du PLU précise les règles des constructions déjà autorisées au sein de zones Na et qu'en conséquence elle n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000, l'environnement, le paysage, la ressource et la qualité de l'eau, la biodiversité, la qualité de l'air, les risques, les déchets et le cadre de vie.

Objet 4 : Réglementation applicable dans la bande des 100 m

Lors de l'approbation du PLU, le contrôle de légalité a demandé la mise en conformité des articles Nf et Na du règlement avec la réglementation applicable dans la bande des 100 mètres.

Les dispositions de l'article N2 relatives aux secteurs Na et Nf sont en effet en contradiction avec la réglementation applicable concernant la bande des 100 mètres, (les extensions, les annexes, les affouillements de sols et les exhaussements y sont interdits en dehors des zones urbanisées). Celle-ci est rappelée dans les dispositions générales ainsi qu'autre titre de l'article N1.

Le projet de modification vise à clarifier le règlement et à lever toute ambiguïté en interdisant toute extension dans les zones Na et Nf. Il précise qu'en zone Nf seuls sont admis les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans le cadre de la bande des 100 mètres.

L'étude d'incidence indique que la modification du règlement écrit du PLU précise les règles déjà applicables dans la bande des 100 mètres et qu'en conséquence elle n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000, l'environnement, le paysage, la ressource et la qualité de l'eau, la biodiversité, la qualité de l'air, les risques, les déchets et le cadre de vie.

Objet 5 : Forme des toitures pour les volumes secondaires en zone Uh

La commune propose de modifier le règlement afin de définir des formes de toiture pour les volumes secondaires des constructions en zone Uh.

Le projet de modification prévoit de différencier, dans l'article Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS du règlement écrit, les règles applicables aux toitures des bâtiments principaux de celles des constructions secondaires ou de moindre taille (annexe, extension, ...).

L'article Uh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS est modifié en conséquence.

Afin de clarifier le règlement, les définitions de volumes principales et secondaires sont reprises dans les dispositions générales :

- Le volume principal désigne une ou plusieurs constructions formant un ensemble architectural, il s'agit de la structure qui possède la hauteur au faîtage la plus élevée.
- Le volume secondaire désigne les constructions attenantes au volume principal et ayant une hauteur à l'égout et une hauteur au faîtage moins élevée que celle du volume principal.

L'étude d'incidence indique que la modification des articles Uh 10 et Uh 11 n'engendrera pas d'incidence sur la biodiversité, les zones Natura 2000, l'environnement, la ressource et la qualité de l'eau, la qualité de l'air, les risques, les déchets et le cadre de vie dans la mesure où elle vient préciser les règles applicables aux toitures.

Par contre, elle est susceptible d'impacter les paysages et le cadre de vie, car elle permet la construction de toitures monopentes et des toitures terrasses.

Objet 6 : Hauteur et aspect des clôtures en zone Uh

Le projet de modification propose d'adapter les possibilités d'édification de clôtures en limite séparative en fonction du contexte bâti environnant en zone Uh.

L'alinéa de l'article Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, sous titre 11-3, relatif aux clôtures en limites séparatives est ainsi rédigé :

- Elles seront réalisées en pierre, parements en pierre, ou constituées de haies végétales arbustives, renforcées le cas échéant d'un grillage intégré aux plantations. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Des clôtures de types différents pourront être autorisées en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet.

Sont interdits :

- les plaques en béton d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre,
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings...),
- les éléments de béton préfabriqué, les carreaux de plâtre, les briques creuses, et tous les matériaux de fortune (bâche...).

L'étude d'incidence indique que la modification de cet Uh 11 n'engendrera pas d'incidence sur la biodiversité, les zones Natura 2000, l'environnement, la ressource et la qualité de l'eau, la qualité de l'air, les risques, les déchets et le cadre de vie dans la mesure où elle vient préciser les règles applicables aux clôtures édifiées en limite séparative.

Par contre elle est susceptible d'impacter faiblement les paysages et le cadre de vie, car elle modifie les règles applicables aux clôtures édifiées en limite séparative.

Objet 7 : Mise en cohérence de la délimitation des espaces proches du rivage avec celle de la bande des 100 mètres

La limite des espaces proches du rivage doit se situer au-delà de la bande des 100 mètres, or au lieu-dit « Fosse Mort » cette limite se situe en deçà. La carte des limites des espaces proches du rivage est incluse dans le rapport de présentation et possède une valeur indicative. Toutefois le projet de modification corrige cette incohérence.

L'étude d'incidence indique que cette mise en cohérence du rapport de présentation avec la cartographie de la bande des 100 m aura un impact plutôt positif sur le paysage et la biodiversité puisqu'elle permettra une meilleure compréhension de la règle.

Objet 8 : Rectification d'erreurs matérielles dans le tableau des emplacements réservés, le règlement graphique et le règlement écrit ;

Le projet de modification du PLU prévoit les rectifications suivantes :

➤ Rapport de présentation

Tableau récapitulatif des emplacements réservés proposés au PLU (page 164), la rédaction étant exacte au règlement graphique.

- L'emplacement n°6 change de destination « Création de la rue de Vire Court » est remplacé par « Création du chemin piétonnier ».
- Une des lignes concernant l'emplacement réservé n°9 est supprimée.
- Les deux lignes concernant l'emplacement réservé n°10 sont assemblées.
- L'emplacement réservé n°12 est incorrect, il est supprimé dans le tableau.
- Les emplacements réservés n°13, 14, 15 dans le tableau ont pour numéros 12, 13, 14 au règlement graphique, cela est corrigé.

➤ Règlement écrit :

Des erreurs matérielles sont rectifiées :

- La codification de certains articles du Code de l'Urbanisme.
- Trois renvois
- Deux erreurs matérielles

➤ Règlement graphique :

- La codification d'un article du Code de l'Urbanisme dans la légende.

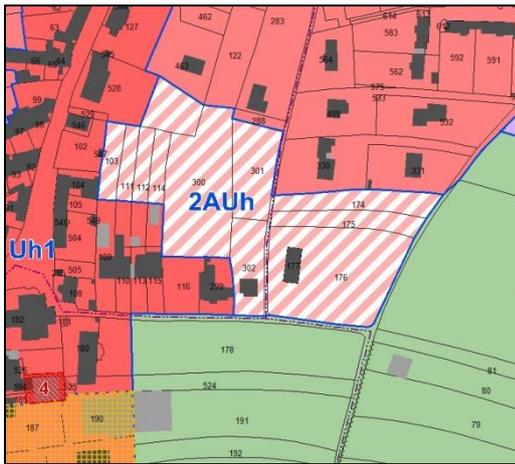
L'étude d'incidence indique que ces rectifications d'erreurs matérielles n'auront pas d'impact sur les zones Natura 2000, l'environnement, le paysage, la ressource et la qualité de l'eau, la biodiversité, la qualité de l'air, les risques, les déchets et le cadre de vie.

Objet 9 : Rectification de la limite du zonage de la zone 2AU située au sud-est du Bourg (1120 m²);

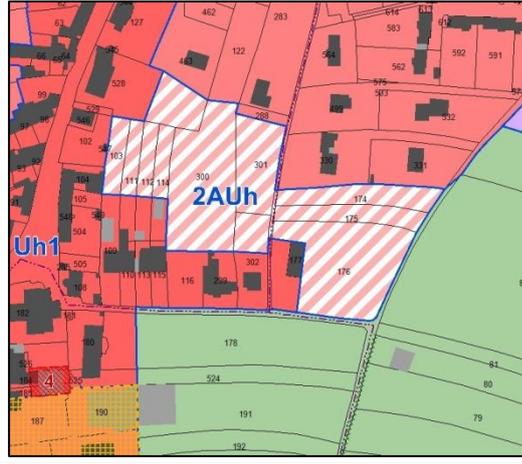
Le projet de modification concerne la rectification du périmètre de la zone 2AUh située au sud-est du bourg (rue de Bon Secours), afin d'intégrer une partie des parcelles déjà bâties en zone Uh1.

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

Il s'agit d'un ajustement du périmètre de la zone 2AU, d'une rectification, plutôt que d'une ouverture de la zone à l'urbanisation. 1120 m² sont transférés de la zone 2AU à la zone Uh1.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

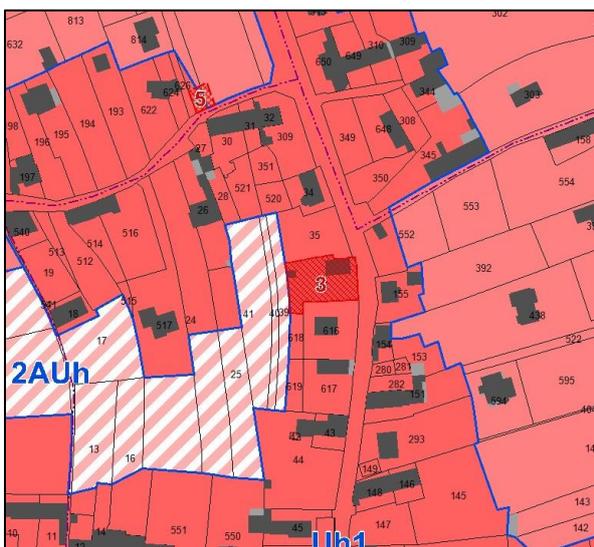
L'étude d'incidence indique que cette rectification du zonage pour intégrer le bâti à la zone Uh n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000, l'environnement, le paysage, la ressource et la qualité de l'eau, la biodiversité, la qualité de l'air, les risques, les déchets et le cadre de vie.

Objet 10 : Suppression de l'emplacement réservé N°3

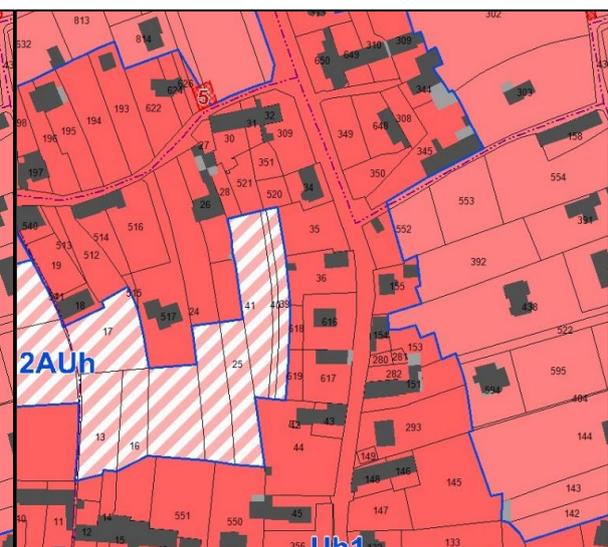
Le projet de modification concerne la suppression de l'emplacement réservé N°3, initialement prévu pour permettre l'accès au secteur d'aménagement d'ensemble (zone 2AUh à l'ouest).

Il apparaît que cet accès n'est pas une solution de desserte sécurisée de la zone car il débouche sur l'axe routier principal de la commune, en légère courbe ce qui réduit la visibilité. Toute opération d'aménagement devra justifier d'un autre accès aux caractéristiques adaptées à l'opération.

Le projet prévoit la suppression de l'emplacement réservé N°3 du document graphique et du tableau des emplacements réservés figurant page 164 du rapport de présentation.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

L'étude d'incidence indique que cette suppression de l'emplacement réservé N°3 n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000, l'environnement, le paysage, la ressource et la qualité de l'eau, la biodiversité, la qualité de l'air, les risques, les déchets et le cadre de vie.

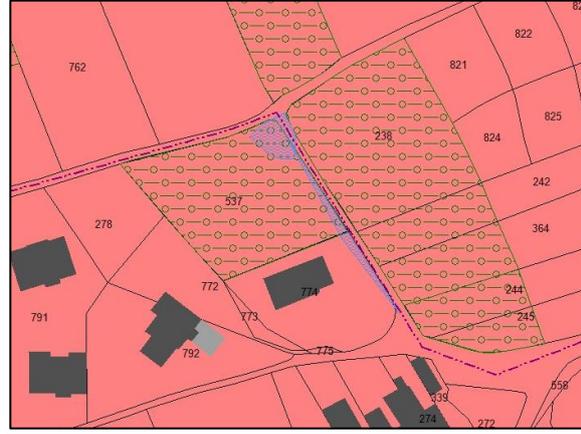
Objet 11 : Suppression du cours d'eau du chemin des Pissois

Le cours d'eau présent dans le secteur du Chemin des Pissois n'existe plus.

Le projet de modification fait suite à la modification de l'inventaire des cours d'eau établie par délibération n°2018-004 du conseil municipal en date du 25 janvier 2018. Le projet de modification du règlement graphique supprime le cours d'eau.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

L'étude d'incidence indique que la suppression du cours d'eau au règlement graphique, n'aura pas d'incidence sur la ressource en eau car la modification de l'inventaire des cours d'eau témoigne de l'absence de cours d'eau à cet endroit.

Cette modification est cependant susceptible d'avoir un impact indirect sur la biodiversité, les éléments potentiellement humides et proches d'une zone humide représentant des zones d'habitat potentielles pour la faune et la flore. Il n'est pas prévu de mesure corrective.

1.2.2. Les avis des organismes consultés

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le maire de la commune a notifié, le 21 décembre 2018, avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées.

Le projet a également été transmis à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

Dans son courrier du 4 avril 2019, la MRAe indique avoir reçu le dossier le 26 décembre 2018 et n'avoir pas pu étudier, dans le délai de 3 mois qui lui est imparti, le dossier de modification du PLU. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Avis de la Mme la Préfète d'Ille et Vilaine

Dans son avis, reçu le 21 janvier, le secrétaire général de la préfecture émet deux observations :

Objet n°2 : le règlement de la zone A n'intègre pas les dispositions de la Loi ELAN du 23 novembre 2018. Il devra être mis en conformité avec la nouvelle réglementation.

Objet n°9 : La réduction de la zone 2 AU aurait dû faire l'objet d'une délibération motivée : toutefois l'argument de la rectification d'une erreur de zonage apparaît défendable.

Avis du conseil régional

Dans son avis du 31 décembre 2018 la région Bretagne donne des informations sur les éléments de politique régionale mis à disposition des communes sur le site internet de la Région Bretagne.

Avis du conseil départemental

Dans son courrier du 7 janvier 2019, le département d'Ille-et-Vilaine accuse réception du dossier de modification et indique que sauf avis contraire émis dans le délai de 3 mois à compter de la réception de ce dossier, son avis sera réputé favorable.

Avis de la communauté de communes Côte d'Émeraude

Dans son courrier daté du 20 mars 2019, le président de la communauté de communes Côte d'Émeraude indique que celle-ci émet un avis favorable au projet assorti des observations suivantes :

- Il serait souhaitable de favoriser la mobilité douce dans le règlement du PLU à l'occasion d'une modification ;
- Pour permettre l'intégration des éléments au SIG, la donnée devra être en concordance avec le standard CNIG ;
- Objet n°8 : la rectification des erreurs matérielles fait apparaître un oubli (article R.111-50 du code de l'urbanisme au lieu du R.111 23 - page 23 de la notice) ;
- Objet n°2 : possibilités de construction agricole hors agglomération et village par dérogation préfectorale, le règlement de la zone A n'intègre pas les dispositions de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, article L .120-10 du CU qui supprime la notion d'incompatibilité, (page 33 de la notice). Il devra être mis en conformité avec la nouvelle réglementation.

Avis de la commune de Pleurtuit

Dans sa délibération du 8 mars 2019, la municipalité de Pleurtuit a émis un avis favorable sur le projet de modification.

1.2.3. Le cadre réglementaire de l'enquête

L'article L153-36 Code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme 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'article L153-41 du Code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification du PLU de le Minihic-sur-Rance est engagée conformément aux dispositions des articles L.153.36 à L.153-40 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33).

Elle s'est déroulée de façon conjointe avec celle portant sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Le Minihic-sur-Rance.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 14 mars 2019, la commune de Le Minihic-sur-Rance a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique conjointe ayant pour objets la révision allégée n°1 et la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 2 avril 2019, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur.

Le lundi 15 avril 2019, la commissaire enquêteur a rencontré, en mairie de Le Minihic-sur-Rance

- M. Claude RUAUD, maire de la commune,
- M. François MOREAU, 1^{er} adjoint,
- M. Johann COUËTHUAN, secrétaire de mairie.

Cette réunion a permis de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique conjointe et de visiter les lieux concernés par les projets de modification et de révision allégée : secteur de la Gandrais, centre bourg, salle des sports, zone 2AU sud-est du bourg...

L'arrêté de M. le Maire de Le Minihic-sur-Rance portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 15 avril 2019. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 6 mai 2019 au vendredi 7 juin 2019 inclus. Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de Le Minihic-sur-Rance, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et sur le site Internet de la commune.

Il indique que chacun pourra faire part éventuellement de ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- soit en les adressant par correspondance à Madame la commissaire enquêteur en mairie de Le Minihic-sur-Rance,
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique.minihic@orange.fr.

Le 29 avril 2019, la commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Le Minihic-sur-Rance, Mme Anne ROSS du service urbanisme. Cette réunion a permis d'obtenir des éclaircissements sur certains points apparus à la lecture des dossiers d'enquête, de viser les pièces des dossiers et de parapher les registres d'enquête. Elle a été suivie d'une visite de certains lieux concernés par le projet de modification : Emplacement réservé N°3, chemin des Pissois.

2.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, l'ensemble des documents mis à la disposition du public en mairie de Minihic-sur-Rance était constitué des pièces suivantes :

- L'arrêté municipal du 15 avril 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe ;
- Les copies des attestations de parution dans la presse, sur le site Internet ainsi que la liste et les photographies des points d'affichages ;

2.2.1. Le dossier d'enquête publique relatif au projet de Révision allégée n° 1

Composé des pièces suivantes:

- **La note de présentation (17 pages)** indiquant les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête publique, les textes régissant l'enquête publique, son insertion dans la procédure de révision allégée et le contenu du dossier d'enquête.
- **La notice explicative** : complément au rapport de présentation exposant les motivations des changements apportés au PLU et comportant une évaluation environnementale et son résumé non technique (50 pages).
- **Les avis des personnes publiques associées ou consultées**
 - Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)
 - Avis de la direction départementale des territoires et de la mer 35
 - Avis du conseil régional
 - Avis du conseil départemental
 - Avis de la communauté de communes Côte d'Émeraude
- **Les pièces administratives**
 - Délibération motivée du conseil municipal du 19 avril 2018 prescrivant la révision allégée n°1
 - Délibération du 18 décembre 2018 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n° 1
 - Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 26 mars 2019
 - Pièces de procédure : éléments de concertation
- **Le registre d'enquête publique.**

2.2.2. Le dossier d'enquête publique relatif au projet de Modification n° 1

Composé des pièces suivantes :

- **La note de présentation (17 pages)** indiquant les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête publique, les textes régissant l'enquête publique, son insertion dans la procédure de modification et le contenu du dossier d'enquête.
- **La notice explicative** : complément au rapport de présentation exposant, pour chacun des 11 objets, les motivations des changements apportés au PLU et comportant une évaluation environnementale et son résumé non technique (67 pages).
- **Les avis des personnes publiques associées ou consultées**
 - Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)
 - Avis de la Mme la Préfète d'Ille et Vilaine
 - Avis du conseil régional
 - Avis du conseil départemental
 - Avis de la communauté de communes Côte d'Émeraude
 - Avis de la commune de Pleurtuit
- **Les pièces administratives**
 - Délibération du conseil municipal du 19 avril 2018 prescrivant la modification n°1 du PLU
- **Le registre d'enquête publique.**

Nota :

Suite à la demande de la commissaire enquêteur, la délibération du conseil municipal du 25 janvier 2018 entérinant la suppression du cours d'eau Chemin des Pissois et l'inventaire des cours d'eau mis à jour le 16 janvier 2018 par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Rance Frémur – Baie de Beaussais. ont été annexés au dossier d'enquête le 20 mai 2019.

2.3. PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC

Un avis d'ouverture d'enquête publique, sur fond jaune, format A2, a été affiché en mairie, sur le panneau d'affichage situé à l'extérieur de la mairie, sur le panneau d'affichage des associations, près de l'arrêt de bus situé rue du Général de Gaulle et en deux endroits du secteur de la Gandrais. L'enquête a également été annoncée sur le site Internet de la commune.

Les avis dans la presse ont été publiés de la façon suivante :

1er avis :

- Journal Ouest France du 18 avril 2019
- Journal Le Pays Malouin du 18 avril 2019

2ème avis :

- Journal Ouest France du 11-12 mai 2019
- Journal Le Pays Malouin du 16 mai 2019

Une copie de toutes ces publications et des affichages des avis figure dans le dossier d'enquête publique.

2.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A compter du lundi 6 mai 2019, deux dossiers d'enquête présentant les projets de révision allégé n°1 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les avis des personnes publiques associées et deux registres d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs en mairie de Le Minihic-sur-Rance, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le dossier était aussi accessible depuis un poste informatique.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 séances de permanence : il y a reçu 20 personnes dont Monsieur le Maire de Le Minihic-sur-Rance.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Mardi 7 mai 2019	8h30 - 12h00		3
Lundi 20 mai 2019		14h00 – 17h00	6
Vendredi 7 juin 2019		14h00 – 17h00	11
TOTAL			20

L'enquête a essentiellement intéressé des personnes résidant à proximité du secteur de la Gandrais, retenu pour le projet de révision allégée et d'autres personnes, concernées par l'assouplissement des règles de construction prévu dans le cadre de la modification n° 1.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme.

2.5. BILAN DE L'ENQUETE

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Le Minihic-sur-Rance a donné lieu à 9 observations dont une pétition rassemblant 69 signatures.

Le projet de modification n°1 du PLU de Le Minihic-sur-Rance a donné lieu à 4 observations écrites.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Les dépositions inscrites dans les registres mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers déposés ou adressés en mairie ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes.

3.1. OBSERVATIONS PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION ALLEE N°1

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Le Minihic-sur-Rance a donné lieu à 9 observations qui se répartissent de la façon suivante :

- 1 Inscription au registre d'enquête, référencée R1 RA
- 4 Courriers référencés C1 RA à C4 RA
- 4 Messages électroniques référencés M1 RA à M 4 RA

Précision : Certaines dépositions ont été déposées en double exemplaires (M2 et M3), d'autres comportent plusieurs signatures. Une pétition rassemble 69 signatures (C3 RA).

R1 RA : MM Baudouin GAVILLY-FROSSARD, Emmanuel FONTAINE et André GASNIER-LOMBARD, représentant l'association VigiRance (2 signatures); déclarent n'avoir aucune objection à émettre sur le projet, sous réserve que les 3 conditions suivantes soient remplies :

- le sens de circulation prévu dans le dossier devra être respecté ;
- Le calvaire doit être conservé ;
- L'esthétique du village devra être respectée.

Ils indiquent attendre les esquisses du futur projet des architectes.

C1 RA : Mme Jeanne DUHIL, MM Xavier LEENHARDT et Armand CORBEL, résidant respectivement 1, 3, et 5 rue de la Gandrais LE MINIHC-SUR-RANCE (3 signatures) ; constatent la présence permanente de leurs 6 véhicules stationnés devant leurs habitations. Ils demandent que ces parkings sauvages soient intégrés à l'aménagement prévu dans le cadre de la révision allégée par la création de 3 places de parking au droit de la parcelle A 425. En annexe photographies de la rue de la Gandrais, état actuel, schéma d'implantation des stationnements demandés et du revêtement souhaité.

C2 RA : Mme et M. F BERTHOUX, 7 rue de la Gandrais, LE MINIHC-SUR-RANCE ; déclarent avoir assisté à de nombreux accidents sur la route départementale D 114 car celle-ci est empruntée par de nombreux véhicules qui ne respectent pas la limitation de vitesse.

Ils s'opposent au projet d'implantation de cabinets d'infirmiers et de kinésithérapeutes pour les raisons suivantes :

- Insuffisance de places de stationnement ;
- Absence de visibilité et dangerosité pour les véhicules et les piétons ;
- Existence dans le village d'autres sites mieux adaptés pour recevoir ce type d'équipement et des logements sociaux ;
- Impact paysager et esthétique de nouvelles constructions à l'entrée d'un village typique des bords de Rance.

Ils regrettent l'absence d'information concrète des habitants, préjudiciable à leur participation à l'enquête publique.

C3 RA : courrier reprenant le texte du courrier C2, assorti d'une pétition rassemblant 69 signatures, remise par M. BRUNT, Mme HOOKER et Mme ROUXEL, ainsi rédigée :

« Considérant le manque de clarté du projet de modification du PLU situé zone A de La Gandrais, les habitants du quartier sus-désigné s'opposent à la bétonisation de terres agricoles de première qualité. Ils s'étonnent de l'absence de plan de circulation, l'augmentation du trafic dans la rue de la Gandrais rendant très dangereux les deux carrefours avec la rue du Général de Gaulle. »

C4 RA : Mme ROUXEL ; s'oppose au projet de révision allégée pour les raisons suivantes :

- Urbanisation de terres agricoles de première qualité qui ne sont plus exploitées puisque les fermes traditionnelles de la commune ont été chassées de leurs terres par l'urbanisation mal maîtrisée ;
- Il serait plus judicieux de conserver ces terrains pour de jeunes exploitants récemment installés en agriculture biologique ;
- L'augmentation de la circulation entrainera la construction d'un giratoire à l'intersection entre la rue de la Gandrais et de la rue du Général de Gaulle, endroit extrêmement dangereux ;
- Le classement de ce secteur a changé à de multiples reprises, il serait « extravagant » que les services de l'équipement qui s'étaient opposés à toute construction dans cette zone changent encore d'avis.
- Si le manque de médecin est très inquiétant, il y a sur abondance de services paramédicaux. La commune de Pleurtuit compte 50 paramédicaux pour quatre médecins.

M1 RA et M3 RA : M. Xavier LEENHARDT, 3 rue de la Gandrais, LE MINIHC-SUR-RANCE ; expose dans son courrier adressé à M. le Maire, qu'il a rencontré la commissaire enquêtrice le lundi 20 mai 2019, pour lui remettre un dossier (Cf. C1 RA) et exposer ses réserves principalement liées au stationnement des véhicules au droit des habitations du 1,3 et 5 rue de la Gandrais.

Cette requête commune a été rédigée au nom des résidents des 3 habitations du 1,3, et 5 rue de la Gandrais.

Il indique avoir commis une erreur car il pensait que la révision allégée du PLU était actée, et que l'enquête publique permettrait uniquement de donner un avis sur les travaux annexes d'aménagement du site, du type stationnement.

Il précise que les échanges auprès de la commissaire enquêtrice, ont permis de comprendre que cette enquête publique donne le droit de valider ou de refuser cette révision allégée du PLU .

En conséquence, il fait part de son refus de voir acter la révision allégée du PLU et donc le classement en zone Uh des parcelles concernées.

Il souhaite que la zone impactée à savoir les parcelles A n° 422, A n° 425, A n°639, A n°640 et A n°641, reste en l'état.

Toutefois, si ce projet venait à être validé il demande que les réserves émises au titre du stationnement soient prises en considération.

M4 RA : Mme Jean DUHIL, 1 rue de la Gandrais LE MINIHC-SUR-RANCE ; reprend les mêmes arguments que ceux développés par M. Xavier LEENHARDT dans les observations M1 et M3.

M2 RA : M. Bruno GUILLOU 13 rue de la Gandrais LE MINIHC-SUR-RANCE ; considère que le projet d'implantation d'un site d'activités paramédicales rue de la Gandrais ne manquera pas de générer d'importantes contraintes de circulation dans le hameau si les accès à la maison médicale ne devaient se faire que par la seule rue de la Gandrais.

Il ne comprend pas pourquoi ces accès ne pourraient pas se faire par la rue du Général de Gaulle (avec beaucoup moins de nuisances) comme c'est actuellement le cas pour le cabinet de kinésithérapie situé un peu plus loin, et comme c'est le cas pour toutes les résidences situées sur cet axe, en face, de l'autre côté de la rue et plus généralement entre le bourg de le Minihic et celui de La Richardais. Et ce d'autant plus que la vitesse autorisée peut facilement être abaissée à l'entrée de Le Minihic.

Il estime que la rue de la Gandrais, considérée comme une petite voie tertiaire, n'est pas adaptée à un tel projet qui entrainera les va-et-vient des patients d'une dizaine de professionnels dans une rue étroite où il est déjà difficile pour deux véhicules de se croiser. Cette augmentation du trafic viendra s'ajouter aux déplacements des occupants des quinze résidences actuelles et de celles à venir, ce qui conduira à dégrader la qualité de vie de ce « hameau champêtre ».

Il estime que les nuisances sonores sont largement sous-estimées dans le dossier, et qu'il conviendrait, si les deux accès au site paramédical devaient se faire par la rue de la Gandrais, de parler de nuisances sonores très significatives.

Il rappelle que la rue de la Gandrais est actuellement un lieu de passage très fréquenté par les randonneurs à pied (cette rue et l'impasse du Pourquoi-pas permettent d'accéder aux chemins de randonnée).

3.2. OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION N° 1

Le projet de modification n°1 du PLU de Le Minihic-sur-Rance a donné lieu à 4 observations écrites, toutes inscrites au registre d'enquête publique.

Elles sont référencées R1 Modif à R4 Modif et classées par ordre d'objet de modification.

Objet n°1 ;

R2 Modif : Mme Anne et M. Michael TAGLIANTE SARACINO, 6 rue des Marins LE MINIHC-SUR-RANCE ; demandent que, page 29, le titre du cartouche précise que les règles d'implantation des annexes concernent les zones A et N.

Objet n°5

R2 Modif : Mme Anne et M. Michael TAGLIANTE SARACINO, 6 rue des Marins LE MINIHC-SUR-RANCE ; constatent que le règlement modifié, page 43, autorise des volumes secondaires et des pentes de toiture inférieures à 35°. Ils demandent que le registre des couleurs autorisées (noir ou bleu ardoise - Cf. page 37 du règlement écrit) soit élargi pour tenir compte des matériaux compatibles avec ce type de pente (par exemple toiture en zinc prépatiné ou naturel).

R3 Modif : Mme Chantal OLLIVIER, 5, rue des Marins LE MINIHC-SUR-RANCE ; déclare être favorable à l'objet n°5 du projet de modification du PLU, car il conduira à un assouplissement du règlement qui lui permettra de réaliser son projet d'extension.

R4 Modif : Anonyme ; déclare être intéressé par la modification de l'article 11 du règlement et notamment par l'assouplissement de la règle des toitures à double pente. Cette modification lui permettra de réaliser son projet de cellier avec une toiture monopente sur la parcelle, 322 située en zone Uh 3 (secteur de la Rabinais).

Objet n°6

R2 Modif : Mme Anne et M. Michael TAGLIANTE SARACINO, 6 rue des Marins LE MINIHC-SUR-RANCE ; indiquent que, page 45, il existe une ambiguïté sur la définition du niveau de référence à partir duquel la clôture peut être édifiée. Ils citent l'exemple, d'un terrain situé en surplomb par rapport à la rue.

Ils proposent que le niveau de référence soit précisé dans le chapitre du règlement consacré aux définitions.

Objet n°11

R1 Modif ; M. Marc HENRY, 2, chemin des Pissois, LE MINIHC-SUR-RANCE demande :

- Si la suppression du cours d'eau traversant le chemin des Pissois implique le busage du cours d'eau ;
- Pourquoi le cours d'eau (situé au nord du chemin des Pissois) n'est pas mentionné sur le plan ;
- Si le busage est envisagé, (dans cette partie nord), permettra t-il de créer une petite route de dégagement ?

4. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la commissaire enquêteur a rencontré, le 18 juin 2019 en mairie de Le Minihic-sur-Rance:

- M. Claude RUAUD, maire de la commune,
- M. Marc JAN, 2^{ème} adjoint,
- M. Johann COUËTHUAN, secrétaire de mairie,
- Mme Anne ROSS chargée de l'urbanisme,

pour leur communiquer les observations consignées dans le Procès-verbal de synthèse accompagnées de questions (annexe 1 du rapport d'enquête). Les questions sont reproduites ci-après.

5. QUESTIONS ET REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1. PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1

- Lors de la concertation, les habitants du secteur de la Gandrais ont-ils été spécifiquement informés du projet de révision allégée ? (panneau d'information, réunion de quartier, entretiens)
- Pourquoi le projet de construction d'un bâtiment paramédical et de logements sociaux n'est-t-il pas localisé dans les zones 1AU et 2AU, plus proches du centre, prévues par le PLU approuvé en mars 2017 ?
- Est-il exact que les services de l'Etat s'étaient opposés au classement de ce secteur en zone urbanisable lors de la révision du PLU en 2016 ?
- La SCI formée par les professionnels concernés par ce projet est-elle propriétaire de la parcelle A 422 ?
- Sauf erreur, cette parcelle est classée pour partie en zone A et pour partie en zone Uh2 (partie Sud).
- Quel est le nombre de logements sociaux prévus, où seront-ils localisés ?
- La densité de 22 logements/ha imposée par le SCoT sera-t-elle respectée ?
- Qu'est-il prévu sur les parcelles A 639, 640, 641, et 425 ?
- Quel sera le nombre d'activités paramédicales prévu sur le secteur de la Gandrais ?
- Quel est le nombre de places de stationnement prévu ? Où seront-elles localisées ?
- Quel sera le trafic automobile généré par ces cabinets médicaux ? Par les nouveaux logements ?
- Comment et où se feront les accès et sorties sur la rue du Général de Gaulle depuis la rue de la Gandrais ?

5.2. PROJET DE MODIFICATION N°1

Objet 2 : Droit à construire des zones agricoles A ;

- Il semble que le règlement n'intègre pas la Loi Elan du 23 novembre 2018 (Cf. avis de Mme la Préfète). Quelle sera la nouvelle rédaction de cet article ?

Objet 8 : Rectification d'erreurs matérielles dans le tableau des emplacements réservés, le règlement graphique et le règlement écrit

- Le tableau des emplacements réservés modifié est-il en cohérence avec le règlement graphique (ER N° 12, 13, 14) ?

Objet 10 : Suppression de l'emplacement réservé N°3

- Cette suppression risque d'empêcher l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUh. Quelles sont les autres possibilités d'accès ?

Objet 11 : Suppression du cours d'eau du chemin des Pissois

Lors de la visite des lieux, le 29 avril 2019, j'ai pu constater un écoulement d'eau significatif dans ce fossé.

- La suppression de ce cours d'eau fait suite à la modification de l'inventaire des cours d'eau de la commune. Cette suppression a été réalisée à la demande de la municipalité, dans quel objectif ?
- Page 64, titre 2 : le paragraphe sur l'éclairage ne semble pas concerner ce projet.

6. MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêteur, a été transmis par voie électronique le 27 juin 2019 et reçu par voie postale le 1^{er} juillet 2019 (Cf. annexe 2 du rapport d'enquête).

7. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

La commissaire enquêteur clôt ce jour la Partie 1 – Rapport d'enquête publique conjointe

Les parties :

- 2.1 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1
- 2.2 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1

font l'objet de deux documents séparés clos ce même jour et associés au présent rapport.

Fait à Rennes, le 7 juillet 2019

La commissaire enquêteur



Danielle FAYSSE

Annexes :

1. Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêteur daté du 14 juin,
2. Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêteur du 27 juin 2019.