

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 2.2
CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1**

Fait à Rennes, le 07 Juillet 2019

SOMMAIRE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1. Le projet présenté à l'enquête publique.....	3
1.2. Déroulement de l'enquête publique	3
1.3. Bilan de l'enquête publique.....	4
2. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
2.1. Objet 1 : Implantation des annexes dans les zones agricoles (A) et naturelles (n)	6
2.2. Objet 2 : Droit à construire des zones agricoles A.....	6
2.3. Objet 3 : Droit à construire dans les zones Na	7
2.4. Objet 4 : Réglementation applicable dans la bande des 100 m.....	8
2.5. Objet 5 : Forme des toitures pour les volumes secondaires en zone Uh.....	8
2.6. Objet 6 : Hauteur et aspect des clôtures en zone Uh.....	9
2.7. Objet 7 : Mise en cohérence de la délimitation des espaces proches du rivage avec celle de la bande des 100 mètres	10
2.8. Objet 8 : Rectification d'erreurs matérielles dans le tableau des emplacements réservés, le règlement graphique et le règlement écrit.....	10
2.9. Objet 9 : Rectification de la limite du zonage de la zone 2AU située au sud-est du Bourg.....	11
2.10. Objet 10 : Suppression de l'emplacement réservé N°3.....	12
2.11. Objet 11 : Suppression du cours d'eau du chemin des Pissois	12
3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR	14

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

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.

La commune de Le Minihic-sur-Rance 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.

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

Le projet comporte 11 objets :

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

Objet 2 : Droit à construire des zones agricoles A ;

Objet 3 : Droit à construire dans les zones Na ;

Objet 4 : Réglementation applicable dans la bande des 100 m ;

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

Objet 6 : Hauteur et aspect des clôtures en zone Uh ;

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

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

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

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

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

L'enquête publique a été 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 conjointement avec celle portant sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Le Minihic-sur-Rance.

1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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 consignants 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.

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.

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.

1.3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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.

Le 18 juin avril 2019, la commissaire enquêteur a rencontré :

- 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 remettre le Procès-verbal de synthèse, rassemblant les observations recueillies lors de l'enquête ainsi que les questions de la commissaire enquêteur (annexe 1 du rapport d'enquête).

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique **le 27 juin 2019** et reçu par courrier postal le 1^{er} juillet (annexe 2 du rapport d'enquête).

Méthodologie :

Le chapitre 3.1. de la partie 1 Rapport d'enquête, synthétise toutes les dépositions recueillies lors de l'enquête publique dans l'ordre de leur enregistrement.

Dans le chapitre 2 de cette partie 2.2. Conclusions et avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Le Minihic-sur-Rance, la commissaire enquêteur procédera à une **analyse de chacun des 11 objets que comporte le projet**. Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions du public, les avis émis lors de la consultation administrative, ainsi que les réponses de la commune à ces avis et aux questions de la commissaire enquêteur.

Nota : Le mémoire en réponse, comporte 1 page de réponses aux questions de la commissaire enquêteur et 2 pages de réponses aux observations du public.

Dans l'analyse thématique, ces réponses ne sont pas systématiquement reprises dans leur intégralité. Il convient de se reporter à l'annexe 2 du rapport d'enquête.

Dans le chapitre 3, la commissaire enquêteur formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Le Minihic-sur-Rance.

2. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. OBJET 1 : IMPLANTATION DES ANNEXES DANS LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

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.

Observation du public

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.

Réponse de la commune

La correction sera apportée au dossier d’approbation

Appréciation de la commissaire enquêteur

Le projet de modification ne fait qu’adapter le règlement du PLU aux jurisprudences récentes. Dans les communes littorales, les annexes isolées sont considérées comme étant constitutives d’urbanisation, ce qui est proscrit. En conséquence, elles doivent être accolées au bâtiment principal. La modification ne pourra avoir qu’un impact positif sur l’environnement puisqu’elle empêche l’extension de l’urbanisation dans les espaces naturels et agricoles.

Il conviendra cependant de préciser dans le cartouche que la modification concerne les zones Agricoles et Naturelles.

2.2. OBJET 2 : DROIT A 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. »

Dans leurs avis, Mme la Préfète d'Ille et Vilaine et la communauté de communes Côte d'Émeraude indiquent que 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.

Dans le Procès-verbal de synthèse la commissaire enquêteur a interrogé la commune sur ce point :

- 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 ?

Réponse de la commune :

Les nouvelles dispositions de l'article L. 121-8 issues de la Loi ELAN seront intégrées au dossier d'approbation de la procédure afin de répondre à la demande de Mme la Préfète.

Nota : il s'agit de l'article L.121-10 et non L.121-8.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La nouvelle rédaction de l'article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES, devra intégrer les dispositions de la Loi Elan qui supprime dans l'article L.121-10, la notion d'activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

« Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

2.3. OBJET 3 : DROIT A 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 zone 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 « 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.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Cette clarification permettra de mettre le règlement en cohérence avec la réalité communale puisqu'il n'existe aucun bâtiment d'activité non agricole en zone Na. Seule l'extension des habitations y est autorisée.

2.4. OBJET 4 : REGLEMENTATION 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).

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.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, les extensions les annexes, les affouillements de sols et les exhaussements sont interdits en dehors des zones urbanisées.

La modification envisagée ne fait qu'appliquer cette règle aux zones Na et Nf.

Je rappelle que cette interdiction figure déjà dans les dispositions générales du règlement ainsi qu'autre titre de l'article N1.

2.5. 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.

Lors de l'enquête publique cette modification a donné lieu à trois observations, toutes favorables au projet :

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 mono pente sur la parcelle, 322 située en zone Uh 3 (secteur de la Rabinais).

Réponse de la commune :

Concernant le registre des couleurs autorisées pour les toitures, ce point ne faisant pas partie des points de la procédure de modification en cours, il ne peut être pris en compte dans la présente procédure.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Cet assouplissement des règles de construction permettra d'autoriser des volumes secondaires plus petits avec des pentes et formes de toitures moins contraignantes. Il répond manifestement à une attente des particuliers.

Par contre, il est susceptible d'impacter les paysages et le cadre de vie car il permet la construction de toitures mono pentes et de toitures terrasses.

Toutefois, les dispositions rajoutées à l'article 11.1 du règlement de la zone Uh sont précises et permettront à mon avis de garantir l'harmonie architecturale de l'ensemble de la construction et son intégration dans son environnement.

La modification du registre des couleurs autorisées pour les toitures ne fait pas l'objet de la présente modification. Cette demande pourra être prise en compte lors d'une prochaine procédure de modification, simplifiée ou non.

Dans l'immédiat, je rappelle que l'article 4 des dispositions générales du règlement du PLU intitulé « adaptations mineures » précise : « En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente ».

Enfin, page 42 de la notice explicative, il conviendra de rectifier une erreur matérielle : l'article Uh 10 concerne la hauteur des constructions et non l'aspect extérieur.

2.6. OBJET 6 : HAUTEUR ET ASPECT DES CLOTURES 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 maintenant 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...).

Observation du public :

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 édifée. 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.

Réponse de la commune :

Ce point ne faisant pas partie des points de la procédure de modification en cours, il ne peut être pris en compte dans la présente procédure.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Le projet de modification de l'article consacré aux clôtures séparatives introduit une règle de hauteur maximale de 2 m et des dispositions interdisant l'utilisation de matériaux peu qualitatifs. J'estime que l'impact de ces modifications sur le paysage et le cadre de vie devrait être positif.

Des précisions sur le niveau de référence à prendre en compte pour l'édification des clôtures pourraient être apportées dans les dispositions générales du règlement à l'occasion d'une procédure de modification simplifiée ou non.

2.7. OBJET 7 : MISE EN COHERENCE DE LA DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE AVEC CELLE DE LA BANDE DES 100 METRES

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. Le projet de modification corrige cette incohérence.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Cette mise en cohérence est parfaitement logique et justifiée. Elle n'aura aucun impact sur l'environnement.

2.8. OBJET 8 : RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES DANS LE TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES, LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET LE REGLEMENT ECRIT

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.

Avis de la communauté de communes Côte d'Émeraude

Son avis favorable est assorti de l'observations suivante :°la rectification des erreurs matérielles fait apparaitre un oubli (article R.111-50 du code de l'urbanisme au lieu du R.111 23 - page 23 de la notice).

La commissaire enquêteur a interrogé la commune sur la question de la cohérence entre le règlement graphique et le tableau des emplacements réservés modifié (ER N° 12, 13, 14).

Réponse de la commune :

A l'approbation, les pièces modifiées suite à la présente procédure seront mises à jour.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Toutes ces modifications permettront d'expurger les erreurs de codification des règlements écrits et graphiques, d'actualiser le tableau des emplacements réservés. Elles faciliteront la lecture et l'utilisation des différents documents.

2.9. OBJET 9 : RECTIFICATION DE LA LIMITE DU ZONAGE DE LA ZONE 2AU SITUÉE AU SUD-EST DU BOURG

Le projet de modification concerne la rectification de 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. 1120 m² sont transférés de la zone 2AU à la zone Uh1.

Avis de la Mme la Préfète d'Ille et Vilaine :

La réduction de la zone2 AU aurait dû faire l'objet d'une délibération motivée : toutefois l'argument de la rectification d'une erreur de zonage apparaît défendable.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il s'agit d'un ajustement du périmètre de la zone 2AU, d'une rectification d'une superficie de 1 120 m² sur un total de 11 800 m² pour permettre l'extension des deux constructions existantes, plutôt que

d'une ouverture de la zone à l'urbanisation. Cette modification ne compromet pas l'aménagement et la desserte de la zone 2AU.

La délibération du conseil municipal du 19 avril 2018 motive clairement cette modification.

2.10. OBJET 10 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE 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.

La commissaire enquêteur a interrogé la commune sur les autres possibilités d'accès au site : Cette suppression risque d'empêcher l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUh. Quelles sont les autres possibilités d'accès ?

Réponse de la commune :

Le choix a été fait d'identifier ce secteur en urbanisation à long terme.

Ce zonage non-ouvert donne du temps à une réflexion qui permettra de définir un ou plusieurs accès sur des emprises négociées entre la commune et les propriétaires des terrains.

Appréciation de la commissaire enquêteur

La suppression de cet emplacement réservé N°3 me paraît justifiée pour des raisons de sécurité et aussi parce qu'il impacte une propriété bâtie.

Néanmoins, la question des accès à cette vaste zone 2AU, enclavée dans le tissu urbain du centre bourg, devra être résolue.

2.11. 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

Observation du public :

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.

Réponse de la commune :

Il n'y a pas de cours d'eau au nord et traversant le chemin des Pissois. Il s'agit d'un fossé d'écoulement et de gestion des eaux pluviales.

Ce point concerne le fossé en partie sud du chemin. La procédure de suppression du cours d'eau de l'inventaire a été réalisée.

Dans le cadre de la présente modification n°1, il s'agit de mettre à jour le règlement graphique du PLU. Il n'est pas prévu de le combler à ce jour.

La commissaire enquêteur a interrogé la commune sur la motivation de cette suppression :

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.

Réponses de la commune :

Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur et de l'aménagement de la voirie et des réseaux, la commune s'est interrogée sur le classement en cours d'eau de ce fossé afin de vérifier les conditions des travaux au droit de celui-ci.

La commune a sollicité l'expertise conjointe des techniciens de Cœur Emeraude et du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais, dont les conclusions démontrent que ce fossé d'écoulement ne pouvait être défini comme un cours d'eau en application des critères réglementaires.

La procédure de suppression du cours d'eau de l'inventaire a été réalisée.

Dans le cadre de la présente modification n°1, il s'agit de mettre à jour le règlement graphique du PLU.

Le paragraphe sur l'éclairage n'est pas approprié : il s'agit d'une erreur. Elle sera corrigée.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Je prends acte de ces réponses qui corroborent les résultats de la visite de terrain du 16 janvier 2018: le tronçon est considéré comme un fossé d'écoulement sur 63 mètres. Le compte rendu de cette visite, effectuée en présence des responsables de la CLE du SAGE Rance-Frémur et du technicien de CŒUR Emeraude, a été annexé au dossier d'enquête, à ma demande, le 20 mai 2019.

Je retiens que l'étude d'incidence indique que la suppression du cours d'eau au règlement graphique, n'aura pas d'impact 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.

Toutefois l'étude précise que la modification est 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.

En tout état de cause, les zones humides et les boisements protégés qui jouxtent ce fossé devront être conservés.

3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussignée Danielle FAYSSE, commissaire enquêteur, désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de modification du PLU de la commune de Le Minihic-sur-Rance qui s'est déroulée du 6 mai 2019 au 7 juin 2019 ;

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public et des avis émis lors de la consultation administrative ;
- procédé à des visites des secteurs concernés par le projet de modification ;
- tenu 3 séances de permanence et reçu 20 personnes ;
- analysé les 4 observations formulées par le public;
- entendu M. le Maire de Le Minihic-sur-Rance ;
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêteur ;

Estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique par voie d'affiches en mairie, dans différents lieux d'affichage, ainsi que par voie de presse et sur le site Internet de la commune;
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 33 jours consécutifs en mairie de Le Minihic-sur-Rance et sur le site Internet de la commune ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance de la nature du projet et de son incidence sur l'environnement.

Compte-tenu de l'analyse thématique du projet développée dans le chapitre 2 de ce document, émets les conclusions suivantes :

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.

Le contrôle de légalité, qui a été effectué suite à cette approbation du PLU, a donné lieu à plusieurs observations. La commune s'était alors engagée à procéder à certains ajustements lors d'une prochaine modification.

Ainsi, la plupart des modifications envisagées ne font que mettre en cohérence le règlement écrit du PLU avec les dispositions de la Loi littoral ou sa jurisprudence (objets 1, 2, 4, 7,) ou bien d'autres dispositions du Code de l'urbanisme (objet 3).

Elles n'appellent pas d'observation de ma part, si ce n'est que la rédaction de l'article A2 de la zone agricole (A) devra être modifiée pour intégrer les nouvelles dispositions introduites à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme par la Loi ELAN. Celles-ci assouplissent les règles pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières dans les communes littorales.

L'objet 8 qui procède à la rectification d'erreurs matérielles dans le tableau des emplacements réservés, le règlement graphique et le règlement écrit, permettra d'améliorer la cohérence des différentes pièces constitutives du PLU et facilitera leur compréhension.

Les modifications portant sur les forme des toitures pour les volumes secondaires en zone Uh (objet 5) et la hauteur et aspect des clôtures en zone Uh (objet 6) visent, pour les premières, à assouplir les règles de construction et, pour les secondes, à encadrer les types de clôtures admis en limite séparative. Cet assouplissement présente à mon avis l'avantage d'autoriser des volumes secondaires plus petits, avec des pentes et formes de toitures moins contraignantes, tout en imposant le respect

de prescriptions de nature à garantir l'harmonie architecturale de l'ensemble de la construction et son intégration dans son environnement.

Le projet de rectification de la limite du zonage de la zone 2AU située au sud-est du Bourg (1120 m²) permet l'extension des deux habitations existantes et n'obère pas l'aménagement de la zone 2AU. Cette modification peut s'apparenter à la rectification d'une erreur matérielle.

La suppression de l'emplacement réservé N°3 (objet 10) vise à supprimer, pour des questions de sécurité routière, l'accès à la zone 2AU d'urbanisation future depuis la route départementale. Elle permettra également de libérer une parcelle bâtie d'un emplacement réservé.

La suppression du cours d'eau du chemin des Pissois (objet 11) ne fait qu'entériner la modification de l'inventaire des cours d'eau actée par délibération du conseil municipal du 25 janvier 2018.

Enfin, je relève que le projet de modification comporte l'introduction de nouvelles définitions dans les dispositions générales du règlement écrit: extensions, annexes, volume principal, volume secondaire. Ces définitions me paraissent de nature à améliorer l'information du public et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En conclusion, j'estime que le projet de modification du PLU présenté à l'enquête publique permettra de rectifier des erreurs matérielles, d'améliorer sa conformité par rapport à certaines dispositions du Code de l'urbanisme, en particulier celles relatives à la Loi littoral et d'assouplir certaines dispositions apparues trop restrictives lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il aura, à mon avis, très peu d'impact sur l'environnement et le cadre de vie.

C'est pourquoi, j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Le Minihic-sur Rance.

Cet avis favorable est assorti des recommandations suivantes :

- La nouvelle rédaction de l'article A2 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES) devra intégrer la nouvelle rédaction de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme qui supprime la notion d'activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Rectification, dans la notice explicative, des erreurs matérielles relevées dans le chapitre 2.

Fait à Rennes, le 7 juillet 2019

La commissaire enquêteur



Danielle FAYSSE