



Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de

Le MINIHIC sur RANCE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE



CONCLUSIONS ET AVIS

Arrêté municipal : 24 et 25 octobre 2016
Période d'enquête : 14 novembre au 14 décembre 2016
Référence TA : E16000296/35
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

A - PRESENTATION DU PROJET

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet de PLU de la commune du Minihiac-sur-Rance se décline selon 13 orientations générales avec lesquelles la partie réglementaire (graphique et écrite) doit d'être cohérente.

1. Le cadre législatif du PADD

Les principes d'aménagement du territoire communal sont présentés selon un ensemble de thématiques définies par l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

- Orientations générales en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Orientations générales en matière d'habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie, développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs.
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Principes fondateurs du PADD : 5 principes

- Amélioration de la qualité de vie des habitants en agissant notamment sur la revitalisation du centre,
- Mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement,
- Développement urbain au service du projet démographique et social,
- Préservation des richesses environnementales et paysagères,
- Soutien au maintien et au développement de l'activité économique

3. Orientations en matière d'aménagement

- Développer le territoire en cohérence avec les objectifs établis dans le SCoT et le PLH,
- Conforter le dynamisme démographique et le rythme de construction neuve sur la commune,
- Prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs (mixité sociale et diversité urbaine) :
 - Objectif de 1600 habitants environ d'ici 10 ans,
 - Production estimée à 170 env. sur une dizaine d'années, conforme aux objectifs du PLH,
- Faire vivre la commune à l'année et organiser le territoire en privilégiant densification et accueil de population nouvelle au sein des espaces urbanisés préexistants du bourg,
- Organiser les extensions d'urbanisation en continuité du bourg en cohérence avec un projet équilibré de développement et dans le respect de la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels,
- Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique (consommations énergétiques, énergies renouvelables, déplacements, eau, déchets, biodiversité).
- Permettre le comblement des espaces libres de la Huliais, la Rabinais et Saint Buc en respectant les limites de l'enveloppe actuelle de leurs espaces urbanisés,
- Intégrer les espaces marins du territoire communal dans la mise en œuvre réglementaire du PLU,
- Mettre en valeur les paysages et le littoral.

4. Orientations en matière d'équipement

- Répondre et anticiper les besoins de développement (équipements publics) et d'intérêt collectif ainsi que des espaces de loisirs.

5. Orientations pour la valorisation des paysages

- Assurer la protection des paysages de qualité et du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local.

6. Orientations en matière d'urbanisme

- Planifier la production de logements pour développer la programmation urbaine portée par le PLU.
- Favoriser l'utilisation des outils réglementaires à disposition de la commune (rythme de mise en œuvre des opérations dans les espaces centraux).
- Favoriser les opérations d'urbanisation groupées et mettre en œuvre une densification adaptée des espaces urbains préexistants, dans un souci de gestion économe du foncier.
- Diversifier les formes urbaines pour apporter un complément qualitatif.

7. Orientations pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Préserver les boisements et le réseau de haies de qualité,
- Limiter le risque de pollution sur les espaces sensibles et notamment maritimes.
- Limiter l'imperméabilisation et mettre en œuvre une gestion hydraulique adaptée.
- Organiser la gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant du territoire communal en favorisant les écoulements naturels ou réaliser les équipements nécessaires.
- Favoriser une gestion et une récupération des eaux pluviales à la parcelle pour réguler les évacuations dans les fossés et réseaux collecteurs.

8. Orientations pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

- Conforter un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue communale cohérente avec des continuités supra communales.
- Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur des espaces naturels remarquables (pointes, landes, zones humides, estrans, haies, boisements).
- Restaurer les continuités écologiques fragilisées en mettant en œuvre une protection adaptée entre les différents espaces naturels du territoire.

9. Orientations en matière d'habitat

- Favoriser la diversification des formes bâties (habitat collectif et intermédiaire, habitat groupé et maisons de ville, lots libres de petite taille), ainsi que la mixité sociale (location, accession et notamment primo accession, logements financés avec un prêt aidé).
- Favoriser la mise en œuvre de programmes de logements aidés qui permettent notamment l'installation d'actifs.

10. Orientations en matière de transports et déplacements

- Conforter des itinéraires de déplacements doux en répondant aux deux types d'usages actuels et futurs :
 - Les déplacements fonctionnels où chacun doit pouvoir accéder aux commerces et services en sécurité.
 - La découverte du territoire et de ses richesses paysagères et naturelles.

11. Orientations pour le développement des communications numériques

- Intégrer, dans les opérations significatives, des dispositifs permettant le développement d'équipements de communications numériques (programme haut débit du Pays, relayé par la Communauté de Communes).

12. Orientations en matière d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques, notamment celles liées à la plaisance et au nautisme.
- Préserver le potentiel de production agricole (terres et bâtiments agricoles) pour permettre le maintien, le développement et l'installation d'exploitations agricoles dans le respect de la qualité des paysages.
- Promouvoir la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques.

13. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Augmenter la densité brute du centre (estimée à 13 log/ha), pour se rapprocher des objectifs du PLH :
 - en zone urbaine : 35 à 40 log/ ha en densité moyenne, 20 log/ ha en densité minimale
 - en zone d'urbanisation nouvelle : 25 log/ha en densité moyenne, 20 log/ ha en densité minimale
- Etablir une réduction de 50% de la consommation d'espace à nombre de logements équivalent.
- Rester sous le seuil maximum d'une dizaine d'ha de consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ORGANISATION

Monsieur le Maire du Minihic-sur-Rance a prescrit l'ouverture d'une enquête publique de 31 jours, du lundi 14 novembre 2016 (à 8h30) au mercredi 14 décembre 2016 (à 17h00), inclus à la mairie du Minihic-sur-Rance. L'objet est la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

J'ai été consulté lors de la rédaction de cet arrêté (art R123-9 du code de l'environnement) et avons validé les dispositions me concernant.

PUBLICITE DE L'ENQUETE

PRESSE ECRITE

Un avis au public a été publié à deux reprises dans les journaux suivants :

- Le Pays Malouin Pays de Saint Malo 27 octobre 2016 et 17 novembre 2016
- Ouest-France Edition d'Ille-et-Vilaine 28 octobre 2016 et 14 novembre 2016
- Le Télégramme Edition des Côtes d'Armor 28 octobre 2016 et 14 novembre 2016

En rubrique locale du Minihic-sur-Rance et sur les sites Internet des journaux une information a été publiée sur l'existence de l'enquête et sur la tenue des permanences, nous avons eu connaissance notamment de ceux-ci :

Le Pays Malouin : Le Minihic-sur-Rance jeudi 10 novembre 2016 : En Bref (page 25)

Le Pays Malouin : Le Minihic-sur-Rance jeudi 1^{er} décembre 2016 : En Bref (page 25)

AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE

La Commune a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête dans les locaux communaux et sur site. J'ai constaté à partir du certificat établi par la commune que cet avis était présent aux emplacements suivants (A2, fond jaune) :

Locaux fréquentés habituellement par le public

- | | | |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|
| 1. Place de l'église | Mairie | Hall d'accueil |
| 2. Place de l'église | Mairie | Vitrine officielle extérieure |
| 3. Centre bourg | Bibliothèque | Vitrine sur mur extérieur |
| 4. Centre bourg | Local associatif | Vitrine dédiée aux associations |
| 5. Centre bourg | Salle polyvalente | Porte extérieure |
| 6. rue du Général de Gaulle | Giratoire Goduçais | Abri bus |

MISE EN LIGNE DE L'AVIS D'ENQUETE SUR LE SITE INTERNET COMMUNAL

www.le-minihic-sur-rance.fr : L'avis d'enquête était consultable sur le site de la commune (organisateur de l'enquête et maître d'ouvrage) à partir de la page d'accueil quelques jours avant le début de l'enquête.

L'information a été complétée auprès des abonnés (nombreuses résidences secondaires) par la publication d'une « NewsLetters-Actu_commune », rappelant le contenu de l'avis d'enquête. La possibilité de télécharger le dossier était indiquée.

MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Mise à disposition du commissaire enquêteur

Un exemplaire papier du dossier d'enquête et une copie numérisée sur CD m'ont été remis lors d'une visite en mairie dès ma nomination. Le projet arrêté était consultable dès l'origine sur le site Internet de la commune.

Mise à disposition du Public (annexe 8)

Le dossier papier tel qu'il est décrit au chapitre B1 a été mis à la disposition du public à l'accueil de la Mairie du Minihic sur Rance et pendant toute la durée de l'enquête.

La Commune a permis le téléchargement du dossier complet de l'enquête à partir d'un onglet situé sur la page d'accueil de son site Internet www.le-minihic-sur-rance.fr, selon les mêmes modalités que l'avis d'enquête.

PV DE SYNTHESE ET REPONSE

Le Procès-verbal de synthèse a été remis à M. le Maire le 21 décembre 2016 au cours d'une réunion qui s'est tenue en mairie. J'ai reçu le mémoire en réponse de la commune le 5 janvier 2017.

Remise du rapport

En raison du nombre d'observations présentées (48 observations sur 143 pages dont 71 pages annexées) et de la période de fin d'année j'ai demandé et obtenu un délai supplémentaire jusqu'au 20 janvier (au lieu du 14 janvier) afin de produire mon rapport et mon avis.

PARTICIPATION DU PUBLIC

- **Personnes reçues**

Personnes reçues pendant les permanences :	55	(au cours de 39 entretiens)
Personnes reçues sur Rendez-vous (Mairie et sur site) :	13	(au cours de 7 entretiens)
Total :	68	(soit 46 entretiens avec le C.E.)

- **Nombres d'observations :**

Courriers reçus ou déposés :	34
Observations portées sur le registre d'enquête :	14
Total :	48

- **Pages d'observations :**

Pages sur registre d'enquête :	10	
Pages d'observations :	133	(dont 71 pages annexées)
Total :	143	

- **Questions posées :** Les 48 contributions comprennent 99 observations dont certaines sont posées plusieurs fois par différentes personnes.

- **Spécificités :** De nombreuses interventions interpellent sur plusieurs thématiques et font l'objet de plusieurs analyses qui se cumulent. Je ne suis pas en mesure de comptabiliser le nombre de personnes qui se sont déplacées à plusieurs reprises. Je ne peux pas également quantifier les personnes qui ont consulté le dossier sur le site Internet sans s'être déplacées à la Mairie.

QUALITE DES INTERVENANTS

Les observations ont été déposées principalement par les propriétaires mais ceux-ci ont parfois fait appel à leur juriste, à une association locale ou à une personne de confiance. Certaines associations ou groupements ont pris connaissance du projet et formulé des observations après m'avoir rencontré :

- Association « VigiRance » du Minihic-sur-Rance
- Association Dinard Cote d'Emeraude Environnement (ADICEE de Dinard).
- Collectif des propriétaires et exploitants de la ZA de « Fosse Mort » regroupant 6 entreprises.

NATURE DES OBSERVATIONS

Aucun avis n'est globalement défavorable au projet de Plan Local d' Urbanisme.

Certains sujets ont été abordés à plusieurs reprises :

- Les conséquences du passage de POS en PLU et la suppression des constructions dans les hameaux.
- Les conséquences de la loi Littoral (espaces proches du rivage et espaces remarquables).
- Les extensions de l'urbanisation.
- La notion de projet d'aménagement lié en classement en AU et aux OAP.
- Le classement et le devenir des chantiers navals.

REFERENCES DES OBSERVATIONS

Il n'était pas prévu de dépôt des observations par courrier électronique. Les 48 observations présentées ont été référencées de la façon suivante :

- Observations portées sur le registre d'enquête : R01 à R14 14
- Observations transmises par courriers : C01 à C34 34

C - CONCLUSIONS

C1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Mes conclusions sont présentées à partir de la synthèse des observations située en fin de rapport. Elles se distinguent de la manière suivante :

- Avantages du projet à prendre en compte dans le bilan
- Inconvénients à prendre en compte dans le bilan
- Conclusions pour lesquelles j'émet un avis défavorable, ou sont hors sujet, ou ne peuvent être retenues au titre des avantages ou inconvénients.

C2 CONCLUSIONS

THEME N°1	OBSERVATIONS GENERALES
➤	Les observations générales, présentées par les PPA, sont-elles de nature à apporter une modification au projet de PLU ?
➤	Le tracé des espaces proches du rivage doit-il figurer sur les plans de zonage ?
➤	La délimitation de l'EBC et de la zone Ucn de Fosse Mort est-elle suffisamment précise ?
➤	L'extension du bâti existant dans la limite de 30% est-elle autorisée en zone Ncn ?
➤	Les changements de destination doivent-ils être autorisés ?
➤	L'absence d'indication de prescription de hauteur dans les zones Umr et UL est-elle un inconvénient ?
➤	Les aspects extérieurs des constructions sont-ils suffisamment développés en zone Umr ?
➤	Le patrimoine bâti situé en zone Uh1 est-il suffisamment protégé ?

Rapport de présentation : Il permet de bien comprendre les critères retenus pour établir le projet, c'est notamment le cas pour la délimitation des espaces proches du rivage, toutefois certains thèmes ne sont pas suffisamment développés, ni repris par la suite tel que l'enjeu « Climat énergie », ce qui a des conséquences entre autres sur l'orientation des constructions (ensoleillement).

Les autres observations émises notamment par les PPA, concernent des ajouts, des mises à jour du projet et des compléments d'information à apporter. Celles-ci doivent faire l'objet d'une attention particulière mais elles n'ont pas pour conséquence de le modifier.

PADD : Celui-ci en matière de mixité sociale en se limitant à faire référence au SCoT et au PLH, confirme les objectifs qui lui sont imposés. Ainsi il sera toujours compatible en cas de révision du PLH.

Il favorise la diversification des formes bâties et la mise en œuvre de programmes de logements aidés qui permettent l'installation d'actifs (habitat collectif et intermédiaire, habitat groupé et maisons de ville, lots libres de petite taille), ainsi que la mixité sociale (location, accession et notamment primo accession, logements fiancés avec un prêt aidé). A la page 6, les lieudits de la Huliais et Saint Buc doivent être retirés, ceux-ci n'étant pas des Villages.

Règlement graphique : Il manque parfois de repères, l'obligation pour la commune de travailler sur le fond de plan cadastral n'empêche pas d'indiquer les noms des voies et lieudits afin d'en faciliter la localisation. La délimitation des espaces proches du rivage devrait être reportée sur les plans de zonage. Il est nécessaire de mettre à jour la localisation et les limites des espaces boisés. L'échelle des plans figurant dans les OAP ne permet pas toujours de bien les comprendre alors qu'il s'agit d'annexes au règlement donc de documents opposables, c'est notamment le cas pour l'OAP de Fosse Mort.

Règlement écrit : J'aurai l'occasion de revenir sur certains articles de ce règlement lors des conclusions thématiques ci-dessous, j'observe dès à présent que :

- Les dispositions générales et le règlement de chaque zonage n'abordent pas les changements de destination alors qu'il s'agit d'une mesure permettant de préserver le bâti ancien. Le patrimoine bâti, en l'absence d'inventaire, n'est pas suffisamment protégé aux articles 11 des différentes zones.
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre est autorisée.
- Les aspects extérieurs des constructions sont suffisamment développés pour la zone Umr.
- La réfection des bâtiments existant en NL couvre bien la possibilité d'engager des travaux qui puissent

permettre à la construction de perdurer. La demande de création ou de modification des ouvertures constitue cependant une transformation de l'aspect visuel de la construction.

- Certains articles renvoient aux OAP alors que celles-ci ne sont pas toujours précises (art 6 et 7 en zone Ucn).
- Les art. 10 (UL et Umr) ne sont pas renseignés alors qu'une prescription de hauteur est indispensable.
- Les articles 15 ne sont pas renseignés, ils ne permettent pas, comme aux articles 6 et 7, de prendre en compte l'ensoleillement, incohérence avec l'orientation 3 (6°) du PADD.
- Il est logique que les articles 5 (superficie minimale des terrains) ne soient pas complétés (loi ALUR).

CONCLUSION

- ➡ Le rapport de présentation détermine de manière précise les espaces proches du rivage.
- ➡ Le PADD en faisant référence au SCoT et au PLH s'engage à respecter les objectifs de mixité urbaine et sociale.
- ➡ Le PADD favorise la diversification des formes bâties, la mise en œuvre de programmes de logements aidés ainsi que la mixité sociale.
- ➡ La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre est autorisée.
- ➡ Les aspects extérieurs des constructions sont suffisamment développés pour la zone Umr.
- ➡ La réfection des bâtiments en zone NL couvre la possibilité d'engager des travaux de rénovation.
- ➡ Il n'y a pas lieu d'autoriser la création ou la modification des ouvertures extérieures en zone NL.
- ➡ L'enjeu « Climat énergie » n'est pas suffisamment développé dans le rapport de présentation et dans les articles 15 des différents zonages.
- ➡ Les articles 6 et 7 du règlement doivent être adaptés afin de prendre en compte l'ensoleillement.
- ➡ Les lieudits « la Huliais et Saint Buc » doivent être retirés du PADD (P. 6), ceux-ci ne sont pas des Villages.
- ➡ La délimitation des espaces proches du rivage pourrait être reportée sur les plans de zonage.
- ➡ Les possibilités de changement de destination devraient être précisées dans le règlement écrit.
- ➡ Le patrimoine bâti en l'absence d'inventaire, n'est pas suffisamment protégé aux articles 11.
- ➡ Les autres observations générales (PPA) doivent faire l'objet d'une attention particulière mais n'ont pas pour conséquence de modifier le projet.

THEME N°2	PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT
-----------	-------------------------------

2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- L'évolution démographique retenue est-elle conforme avec les objectifs fixés par le SCoT ?
- Le point « 0 » retenu pour 2014 est-il compatible avec le recensement arrêté par l'INSEE ?
- L'objectif de 160 nouveaux habitants sur 10 ans est-il cohérent ?

L'hypothèse de développement retenue correspond au rythme démographique de croissance fixé par le PLH soit + 0,89% par an. Sur la base du recensement INSEE 2014 (1421 habitants) cette croissance permettrait d'atteindre 1580 habitants en 2026 soit 160 habitants en 10 ans (et non pas 1600, erreur p.41 du RP). Le PADD (p.5) confirme cette analyse en prenant pour objectif à l'horizon 2026 une population de 1600 habitants. Ce chiffre est cohérent compte tenu des objectifs fixés par le PLH et des perspectives d'évolution de la population évaluées par l'INSEE.

CONCLUSION

- ➡ L'évolution démographique est conforme aux objectifs fixés par le PLH de la communauté de communes de la Côte d'Émeraude et par le SCoT du Pays de Saint-Malo.
- ➡ L'état initial de la démographie prend pour référence les données de l'INSEE.
- ➡ L'accueil de 160 nouveaux habitants sur la durée du PLU est cohérent au regard des objectifs affichés.

2.2 BESOIN EN NOUVEAUX LOGEMENTS

- La production de 170 logements permet-elle de répondre aux objectifs fixés par le SCoT et le PLH ?
- La production de 17 logt/an est-elle mesurée compte tenu de la conjoncture et des perspectives de développement escomptées par la commune ?

La traduction de la population nouvelle en logements à créer sur la base de deux habitants par foyer nécessite 80 logements auxquels sont ajoutés 80 autres nécessaires au desserrement des ménages.

Cette évaluation globale de 160 logements arrondie à 170 logements nouveaux sur la durée du PLU est correcte et mesurée car les besoins en résidences secondaires ne sont pas évalués. Or même si la commune souhaite privilégier le logement à l'année, elle ne pourra pas empêcher que certaines constructions seront destinées à la location saisonnière.

Cette production de logements est également judicieuse lorsqu'on prend en compte les autorisations d'urbanisme actuellement autorisées mais non réalisées et toujours en cours de validité que ce soit en habitat individuel ou en habitat groupé.

CONCLUSION

- ➡ La production globale de 170 logements sur la durée du PLU est cohérente avec les objectifs fixés en matière d'évolution démographique et de desserrement des ménages.
- ➡ La production d'environ 17 logt/an est mesurée car l'évolution des résidences secondaires et les autorisations d'urbanisme en cours ne sont pas prises en compte.

2.3 BESOIN EN FONCIER

- L'extension globale de 1,8% de l'urbanisation existante est-elle démesurée ?

Les besoins nécessaires aux 170 logements, sur la base de 25 logt/ha, sont de 6,8 ha en l'absence de densification dans les espaces urbanisés. Or la densification mise en œuvre va permettre de limiter les extensions à 1,8 ha, soit 5 ha de moins.

La consommation foncière dédiée à l'habitat, sur les dix dernières années, a été d'environ 10 ha en extension de l'urbanisation (RP page 40). La réduction sera donc de 10 ha - 1,8 ha = - 8,2 ha. L'extension globale de l'urbanisation comprend 1,8 ha pour une superficie actuellement urbanisée de 100,05 ha soit 1,8% en extension.

Les zones AU à l'exception de la zone sud bourg (rue de Bon Secours) pouvant être affectées à un usage agricole ont une superficie totale d'environ 4 ha (dont 1,8 en extension). La superficie consommée évaluée à 4 ha, est nettement en dessous de l'objectif maximum de 10 ha

La superficie en extension est relativement mesurée compte tenu de la configuration du territoire et des objectifs identifiés au PADD.

CONCLUSION

- ➡ La commune envisage de limiter à 1,8 ha l'extension de l'urbanisation, soit + 1,8% du territoire actuellement urbanisé (il en faudrait 6,8 ha en absence de densification).
- ➡ La commune réduit de 8,2 ha la surface inscrite en extension par rapport à la surface effectivement consommée durant les dix dernières années.
- ➡ Le total des surfaces AU retiré aux espaces agricoles est d'environ 4 ha (y compris en dents creuses) soit nettement en dessous de l'objectif maximum de 10 ha.
- ➡ La superficie globale en extension de l'urbanisation dédiée à l'habitat est mesurée compte tenu de la configuration du territoire et des objectifs du PADD.

3.1 ESPACES URBANISES**3.1.1 AGGLOMERATION (U)**

- La délimitation de l'agglomération est-elle cohérente ?
- La parcelle accueillant l'extension du centre technique municipal doit-elle être classée en agglomération ?
- La parcelle A209 doit-elle être maintenue dans l'agglomération ?
- Les parcelles H274, E24 et E25 doivent-elles être classées dans le périmètre aggloméré ?
- Les parcelles C481 et C178 doivent-elles bénéficier d'une extension sur la zone Na ?

Lorsque les emprises bâties ne sont pas impactées par un site Natura 2000, une ZNIEFF ou un site naturel classé, la limite de l'agglomération correspond à la limite parcellaire des surfaces bâties. Lorsque ces parcelles sont impactées par une mesure de protection dont les sites classés, ou lorsque ces limites sont situées dans la bande des 100m, l'agglomération s'arrête au nu des bâtiments côté mer.

La Landriais : Afin d'assurer la continuité de l'agglomération, entre deux zones Uh1, la limite de l'agglomération sur une zone Uh2 ne s'arrête pas aux façades des bâtiments mais aux limites parcellaires. Je suggère de continuer le tracé de la bande des 100 m sur la zone Uh2 afin d'éviter toute erreur.

Rue des Marais : L'agglomération au droit des parcelles E107 à E113 s'étend jusqu'aux limites parcellaires ce qui constitue une extension dans les EPR et crée une disparité avec la limite constructible sur les parcelles D103 à D108 et D120 qui ne s'arrête pas à la bande des 100 m mais aux façades coté mer.

Centre technique municipal : Celui-ci bénéficie d'un permis de construire pour extension. En raison de sa localisation dans les espaces rétro littoraux, il est logique qu'il soit compris dans l'espace aggloméré.

Parcelle A209 : Elle n'est pas construite mais constitue avec les parcelles qui l'entourent une dent creuse dans les espaces rétro littoraux, il est donc logique qu'elle soit dans les espaces urbanisés.

Parcelle H274 : Elle n'est pas construite, elle est dans les espaces rétro littoraux mais n'a pas les caractéristiques d'une dent creuse, il est logique qu'elle ne soit pas intégrée dans l'agglomération (cf. extension).

Parcelle C481 et C178 : Elles sont construites, en zone Uh1, côté littoral, la C481 est en espace proche du rivage, légèrement impactée par la bande des 100 m, la limite de l'agglomération est cohérente. La parcelle C178 ne borde pas la bande des 100m, en raison de l'orientation du bâti et de la faible largeur de la parcelle, elle pourrait bénéficier d'une très légère extension jusqu'à la parcelle D311.

Parcelles E24 et E25 : Elles ne sont pas construites, sont situées côté littoral, en zone NL, dans les espaces proches du rivage, elles n'ont pas les caractéristiques d'une dent creuse, il s'agit d'une demande d'extension dans les EPR, leur classement hors de l'agglomération est logique (cf. extension).

CONCLUSION

- ➡ Les limites de l'agglomération sont globalement homogènes sur l'ensemble du périmètre.
- ➡ Le centre technique municipal, situé sur une parcelle construite est logiquement en agglomération.
- ➡ La parcelle A209 constitue avec ses voisines, une dent creuse, il est logique qu'elle soit en agglomération.
- ➡ La limite des 100 m étant tracée sur le plan de zonage elle doit être prolongée sur les zones U.
- ➡ La limite de l'agglomération sur les parcelles E107 à E113 doit s'arrêter aux façades côté mer.
- ➡ La parcelle C178 peut bénéficier d'une très légère extension jusqu'à la limite de la D311.
- ➡ La parcelle C481 est impactée par la bande des 100 m, la limite de l'agglomération est cohérente.
- ➡ Les parcelles H274, E24 et E25 n'ont pas les caractéristiques d'une dent creuse elles constituent une extension de l'urbanisation.

3.1.2 AUTRES ZONES U

ZONE UA DES REVERDIERS :

- La zone Ua des Reverdiers doit-elle être prise en compte au titre des espaces urbanisés situés dans le prolongement de l'agglomération ?
- La zone Ua actuelle peut-elle accueillir le centre technique municipal ?

La zone d'activité des « Reverdiers » existe depuis longtemps, au Nord-ouest de la commune, en direction de La Richardais. Elle est la seule zone économique de la commune à l'exception des chantiers navals situés en bordure de la Rance. Les deux lots disponibles ont été vendus et font l'objet de projets de constructions. Elle n'est pas en continuité immédiate de l'agglomération mais à environ 100 m de celle-ci, à l'ouest de la RD 114. Son intégration dans l'espace aggloméré ne pose aucun doute en raison de son antériorité et de son niveau d'équipement. Il n'existe actuellement aucune possibilité d'accueil, il n'est prévu au PLU aucune extension de cette zone, la périmètre de la zone Ua se limite au parcellaire initial du projet.

CONCLUSION

- ➡ La zone Ua des Reverdiers en raison de son antériorité et de sa proximité de l'agglomération (100m) est logiquement intégrée à l'agglomération.
- ➡ Il n'existe aucune extension de la zone d'activité des Reverdiers sur les espaces naturels et agricoles.

ZONE UH3 DE LA RABINAIS

- Le secteur de la Rabinais peut-il être qualifié de village ?
- La densification de 16 lg/ha est-elle cohérente ?
- La délimitation du périmètre du village de la Rabinais est-elle cohérente et suffisamment motivée ?
- Le classement des parcelles J366 et J759 doit-il être modifié ?

Le secteur de la Rabinais en raison de l'étendue de sa morphologie urbaine qui accueille un nombre d'habitations important, de son existence très ancienne en bordure de l'ancien axe Dinan Dinard, de sa vie sociale (6 artisans et services dont un cabinet infirmier), de sa desserte par un arrêt de Bus, est logiquement qualifié d'espace urbanisé de type Village par un classement en Uh3.

Sa capacité à accueillir quelques constructions au sein de son périmètre lui permet de contribuer à la densification tout en évitant l'extension de son urbanisation. La délimitation de la zone Uh3 en limite du parcellaire bâti existant est cohérente mais pourrait bénéficier de deux modifications.

- La parcelle J366 n'est pas en espace naturel d'un site classé, mais en espace construit en continuité du bâti existant, la zone Uh3 devrait intégrer cette parcelle jusqu'à la façade nord de la maison.
- La parcelle J759 est en dent creuse jusqu'aux parcelles limitrophes, la zone Uh3 devrait être étendue jusqu'à cette limite.

Les parcelles J319, J336, J339, J351, J352 et J465 ne comprennent aucune construction, elles n'ont pas les caractéristiques de dents creuses, leur classement en zone Uh3 doit être étudié au titre de l'extension de l'urbanisation du village de la Rabinais. Il en est de même pour les parcelles J324 et J328, la limite de la zone Uh3 est cohérente avec les parcelles voisines, de légères extensions des constructions existantes sont permises.

CONCLUSION

- ➡ La qualification de village du secteur de la Rabinais est logique.
- ➡ L'accueil de quelques constructions lui permet de participer à la densification.
- ➡ La délimitation de la zone Uh3 en limite du parcellaire bâti permet de contenir la zone.
- ➡ La parcelle J366 devrait par cohérence être intégrée en Uh3 jusqu'à la façade nord de la maison.
- ➡ La zone Uh3 (parcelle J759) devrait être étendue jusqu'à la limite des deux parcelles voisines.
- ➡ Les parcelles J319, J336, J339, J351, J352 et J465 sont logiquement hors de la zone Uh3.
- ➡ La délimitation de la zone Uh3 (parcelles J324 et J328) est cohérente avec la délimitation générale.

ZONE UCN DE FOSSE MORT

- Le développement des activités maritimes doit-il être autorisé sur le site de Fosse Mort ?
- Le classement en U du site de Fosse mort est-il satisfaisant ?
- Les dispositions réglementaires et l'OAP du site de Fosse Mort sont-elles cohérentes ?

Les chantiers navals du Minihic-sur-Rance regroupent le plus gros potentiel de gestion et d'entretien en relation avec les activités nautiques présentes sur la Rance maritime.

Compte tenu de l'évolution de la pratique de cette activité, l'implantation des trois sites doit être pérennisée. Il est nécessaire qu'ils puissent se développer dans un cadre réglementaire adapté, la préservation de l'environnement doit être assurée avant l'engagement de tout projet d'extension.

Après avoir procédé à une analyse complète des chantiers navals de La Landriais et de Tanet, j'estime, compte tenu de leur localisation, de leur caractère environnemental et de leurs perspectives de développement, que la pérennisation de ces deux sites ne nécessite pas leur classement en zone U.

J'aborderai ultérieurement le classement retenu par la commune en zone Ncn.

Le classement du site de Fosse Mort en espace bâti est nécessaire afin lui permettre de perdurer dans son environnement actuel et de mener à leur terme les projets de développement engagés. La qualification de zone d'activité maritime doit être confortée. Il est cependant nécessaire de mettre en œuvre des dispositions complémentaires afin que la qualité environnementale dont il bénéficie soit préservée.

Les plans annexés à l'OAP ne sont pas assez précis quant à la localisation des espaces bâtis. Les dispositions prévues au règlement écrit ne sont pas suffisantes, tous les articles renvoient à l'OAP, laquelle manque de lisibilité.

Je demande que soit prévue une réduction de l'emprise de la zone Ucn en bordure de la RD 114. L'OAP doit être précisée : La limite de l'EBC en pied de falaise étant confirmée, il est nécessaire de la délimiter de manière plus précise, les espaces constructibles doivent être localisés à l'intérieur de la zone. Il faudra enfin trouver une solution pour régulariser le positionnement de l'aire de carénage. Nous aborderons ultérieurement la compatibilité de ce projet avec la loi Littoral.

CONCLUSION

- Le choix fait par la commune ne pas classer les zones de la Landriais et de Tanet en espace urbanisé est judicieux afin de préserver leur environnement.
- Le classement de Fosse Mort en espace urbanisé qualifié de zone d'activité maritime est nécessaire afin de conforter son existence dans un cadre environnemental protégé.
- La zone Ucn de Fosse Mort et son OAP doivent être revues. L'emprise du zonage doit être réduite en bordure de la RD114, les emprises constructibles doivent être mieux délimitées à l'intérieur de la zone, la limite de l'EBC en pied de talus doit être précisée, l'emplacement de l'aire de carénage doit être validé.

3.1.3 HAMEAUX

- Le classement en zone A et N des hameaux et habitations isolées, est-il cohérent ?
- Le hameau de la Huliais doit-il être qualifié de Village
- Le hameau de Saint Buc doit-il être qualifié de Village ?

Le classement en zone A et N des hameaux et habitations isolées dès lors qu'ils ne peuvent être qualifiés de village, est cohérent avec la loi ALUR et la loi Littoral.

Le secteur de la Huliais compte tenu du nombre de ses constructions, de la morphologie de son bâti, de son absence de continuité avec l'agglomération ne peut être qualifié de village, il est logique qu'il soit assimilé à un hameau et localisé en zone A.

Le village de Saint Buc compte tenu du nombre de ses constructions et de son absence de continuité avec l'agglomération ne peut être qualifié de village, il est logique qu'il soit assimilé à un hameau et localisé en zone N. Cependant en raison de la morphologie de son bâti et du caractère patrimonial et homogène que représente l'ensemble du hameau, il est logique qu'il soit contenu au plus près du bâti existant à l'intérieur d'une petite zone Na. Il est logique que les constructions situées à l'écart sur les parcelles 134 et 837 ne soient pas intégrées dans ce périmètre, il s'agirait d'une extension alors qu'il est entouré d'espaces remarquables (loi Littoral).

CONCLUSION

- Le classement du secteur de la Huliais en zone A est judicieux compte tenu de ses caractéristiques
- Le classement du secteur de Saint Buc en zone Na est judicieux compte tenu de ses caractéristiques et du caractère patrimonial de ce secteur situé au milieu de zones NL.
- Le classement de tous les autres hameaux et des habitations isolées non occupés par des agriculteurs en zones A et N est nécessaire afin d'être en cohérence avec les lois ALUR et littoral.

3.2 ESPACES NATURELS (N)

- La délimitation des zones Na est-elle cohérente ?
- La délimitation entre la zone Uh1 et Na sur les parcelles C178 et C481 doit-elle être modifiée ?
- La délimitation des zones NL permet-elle de protéger le littoral de la Rance ?
- Les zones Nc, Nts et Ncim sont-elles utiles ?
- Les zones Ncs et Ns permettent-elles d'assurer la pérennisation des chantiers navals tout en garantissant la protection de l'environnement ?
- La création d'une zone Nf spécifique à la ferme du rivage est-elle utile ?

Il y a une confusion entre l'objet du PLU qui doit rester un règlement d'urbanisme et ne pas se substituer aux autorisations d'occupation temporaire (aot). Celles-ci sont temporaires et révocables. Les noms des sous zones ne devraient pas se terminer par « aot »

Na Je n'ai pas d'observation sur les critères retenus pour la délimitation des zones Na dès lors que celles-ci ne sont pas retenues au titre des espaces remarquables. Observations spécifiques :

- En bordure du littoral un seul secteur est classé en zone Na, ce qui a pour conséquence d'autoriser les extensions et les annexes pour les quelques constructions situées en Na hors de la bande des 100 m.
- La limite de la zone Uh1 sur la parcelle C481 borde la bande des 100m, son extension ne changerait rien.
- La limite de la zone Uh1 sur la parcelle C178 peut être légèrement étendue jusqu'à la parcelle D311.
- Le classement de la parcelle H274 ne serait utile que s'il était possible ultérieurement de la classer en espace urbanisé, il est nécessaire de l'étudier au titre des extensions de l'urbanisation.
- La délimitation du hameau de Saint Buc en Na au plus près du bâti existant est cohérente. Les deux parcelles J134 et J837 isolées des autres constructions sont logiquement classées en NL.

NL Les zones NL accueillent les espaces remarquables, elles sont destinées principalement à protéger le littoral nous ne concluons pas ici sur les délimitations de ces zones, celles-ci seront abordées dans le cadre de la loi littoral. Ponctuellement je rappelle certains avis émis lors de la délimitation des espaces urbanisés.

La parcelle J366 ne devrait pas être totalement en zone NL, elle constitue le prolongement du village de la Rabinais et devrait y être partiellement intégrée.

Les parcelles E24, E25 et E30 sont logiquement en zone NL, absence de dents creuses et isolées.

Nc, Nts et Ncim : Ces trois zones accueillent le camping, les équipements sportifs et le cimetière. Ces zones ne peuvent être qualifiées d'espaces urbanisés car elles sont séparées de l'agglomération, leur classement en N est logique.

Ncn et Ns : Il est nécessaire de conforter l'existence des chantiers navals tout en préservant leur environnement, le classement de La Landriais et de Tanet en Ncn permet d'assurer leur pérennité tout en préservant les abords de la Rance. Il est nécessaire d'étudier la possibilité d'une légère extension des zones Ns afin de faciliter le stationnement des bateaux.

Nf Cette ferme peut être ouverte au public tout en étant classée en NL comme toutes les constructions situées dans cette configuration. Il n'y a aucune raison de créer des annexes ou de modifier le bâti extérieur, cela porterait atteinte au paysage et à ce patrimoine en pierre situé dans la bande des 100m au cœur d'espaces remarquables.

CONCLUSION

- Les critères retenus afin d'identifier les zones Na dès lors que celles-ci ne sont pas qualifiées d'espaces remarquables sont judicieux.
- La délimitation du hameau de Saint Buc en zone Na au plus près du bâti existant est cohérente.
- La création d'un zonage NL afin d'accueillir les espaces qualifiés de remarquables permet d'isoler et de protéger ceux-ci de manière spécifique.

- ➡ La création des zonages Nc, Nts et Ncim (camping, équipements sportifs et cimetière) est logique, il ne s'agit pas d'espaces urbanisés.
- ➡ La création d'un zonage Ncn permet de pérenniser les chantiers navals de La Landriais et Tanet en assurant la protection de leur environnement immédiat.
- ➡ La parcelle J366 devrait être intégrée partiellement au village de la Rabinais (Uh3).
- ➡ La limite de la zone Uh1 sur la parcelle C178 peut être légèrement étendue jusqu'à la parcelle C311 afin de prendre en compte la forme de la parcelle, à cet endroit elle ne borde pas la bande des 100m.
- ➡ La création d'un zonage Nf spécifique à un équipement municipal, situé dans la bande des 100m au cœur d'une zone NL, n'est pas nécessaire, la zone NL n'empêche pas l'ouverture au public.
- ➡ Les parcelles E24, E25 et E30 sont logiquement en NL.
- ➡ La limite de la zone Uh1 sur la parcelle C481 est cohérente, elle borde la bande des 100m.
- ➡ Le classement en Na de la parcelle H274 doit être abordé au titre de l'extension de l'urbanisation.
- ➡ Les parcelles J134 et J837 (Saint Buc) étant isolés du hameau, doivent être maintenues en NL.
- ➡ Le contenu de la zone NL sera abordé au chapitre Espaces Remarquables.

3.3 ESPACES AGRICOLES (A)

- Les surfaces agricoles sont-elles suffisamment protégées ?
- Les habitations des tiers situées en zone A peuvent-elles porter atteinte à l'activité ?

Le classement en A des espaces affectés aux usages agricoles permet de les protéger sur une superficie d'environ 102 ha. L'agriculture dispose en réalité d'un potentiel de 178 ha par un classement de 76 ha supplémentaires en zones NL et Na. Ces espaces se répartissent entre la culture (53ha), les prairies artificielles (35 ha) et les prairies naturelles (90 ha), certaines parcelles sont en zones humides.

En raison de la superficie du territoire et de la qualification de commune « loi Littoral », j'estime que l'activité agricole est bien protégée par la mise en place d'un zonage A, mais également par le classement en zones protégées NL et Na de parcelles à usage agricole.

L'activité doit être protégée vis-à-vis des non agriculteurs occupant l'espace rural. Le règlement doit être modifié afin que les annexes ne soient pas trop éloignées du bâti principal, il faut éviter cependant que les annexes en étant accolées, ne deviennent des extensions de l'habitation principale.

En raison de son importance et de sa morphologie, il est logique que le secteur de la Huliais soit classé en hameau. Celui-ci pourra accueillir sous conditions des annexes et des extensions limitées.

CONCLUSION

- ➡ L'activité agricole possède 102 ha en zone A, il y a également 76 ha de terres agricoles en zones NL et Na, ce qui porte le potentiel total à 178 ha, l'activité est bien protégée.
- ➡ Le règlement doit être précisé afin que les annexes ne soient pas trop éloignées du bâti toutefois des précautions doivent être prises pour que celles-ci ne soient pas assimilées à des extensions.
- ➡ Le classement du hameau de la Huliais en zone agricole est logique.

3.4 POTENTIEL DE DENSIFICATION

- Le recensement des dents creuses permet-il de densifier au maximum la zone agglomérée actuelle ?
- L'absence de hauteur en zone Umr, est-elle en contradiction avec la nécessité de maîtriser la densification dans les espaces proches du rivage ?
- La densification dans les espaces proches du rivage est-elle suffisamment contraignante
- Les dents creuses repérées par un classement en zone 1AUh et 2AUh est-il cohérent ?
- Existe t-il d'autres secteurs au sein de la zone agglomérée qui pourraient être classés en AU ?

La densification prévue est compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Malo. La production de logement à l'horizon 2026 est de 170 logements.

Le recensement des dents creuses a permis de dégager une capacité totale de 10,18 ha. La commune a délivré des autorisations d'urbanisme ou procédé à un classement en zone AU pour une superficie totale de 7,78 ha. Le solde estimé à environ 2,40 ha n'est pas affecté. Il correspond à un taux de rétention naturelle de 23,58%. J'estime que ce taux est cohérent et en deçà des taux habituellement rencontrés sur les communes « loi Littoral ».

Ainsi sur 170 logt, 123 sont prévus en dents creuses, il en reste 47 à créer en extension de l'agglomération

Afin d'obtenir un taux maximum de densification au sein de l'agglomération, il est prévu des dispositions réglementaires (implantation des constructions à l'alignement, préconisation de fronts bâtis, implantation des constructions sur un linéaire d'au moins 5 mètres sur l'une des limites latérales des parcelles).

Les hauteurs habituelles sont conservées (RDC à R+1) pour maintenir la morphologie actuelle de l'ensemble du Bourg notamment sa perception visuelle depuis l'autre rive de la Rance. De cette façon et grâce aux EBC et autres espaces boisés, la densification dans les espaces proches du rivage ne porte pas atteinte à la perception visuelle de l'agglomération depuis l'autre rive de la Rance.

Le village de la Rabinais permettra d'accueillir quelques constructions complémentaires mais limitées.

Toutes les zones classées en AU, soumises à un plan d'aménagement d'ensemble et à des OAP sont utiles car en évitant d'enclaver des espaces non construits, elles contribuent à la densification imposée par la loi ALUR et le SCoT, c'est notamment le cas pour la zone Sud bourg située aux abords de la mairie.

Effort de densification

Le périmètre actuellement urbanisé comprend une densification de 13 log/ha. En y ajoutant 123 logements la densification s'élève à 14,2 logements/ha ce qui représente une augmentation de la densification actuelle de 9,2%.

Besoins d'emprises nouvelles sur les espaces naturels et agricoles

Le besoin en extension afin d'accueillir les 47 autres logements est de 1,81 ha, mes conclusions sur les extensions seront abordés au chapitre Loi Littoral.

Observations ponctuelles :

- Les zones Umr et UL doivent disposer de prescriptions quant à la hauteur des constructions (articles 6 et 7)
- Les alignements et marges de recul imposés par le règlement doivent être complétés afin que la densification au sol n'ait pas pour conséquence de supprimer l'ensoleillement (Cf. règlement écrit et climat énergie).
- L'OAP de la zone Ucn doit localiser les espaces constructibles et donner une indication de hauteur.

CONCLUSION

- ➔ La densification dans l'espace aggloméré est compatible avec les orientations du SCoT.
- ➔ Le recensement des dents creuses a permis d'identifier un potentiel de 10,18 ha.
- ➔ Les dispositions réglementaires liées aux alignements et marges de recul permettent de densifier par une augmentation de l'emprise au sol des constructions.
- ➔ Le maintien de la hauteur des habitations au niveau actuel (RDC et RDC + 1), permet de conserver la morphologie actuelle du bâti.
- ➔ Le maintien de la hauteur de l'habitat facilite la densification dans les espaces urbanisés compris dans les EPR tout en conservant l'impact visuel actuel depuis l'autre rive de la Rance.
- ➔ Le village de la Rabinais ne bénéficiera pas d'une extension mais en accueillant quelques constructions, il participera à la densification générale du territoire communal.
- ➔ La densification de l'agglomération en s'élevant de 13 lgt/ha à 14,2 log/ha va s'accroître de 9,2 %.
- ➔ Le taux de rétention de 23,58 % de dents creuses qui ne seraient pas urbanisées est logique compte tenu de la consistance du bâti.
- ➔ Les zones Umr et UL doivent également comprendre des prescriptions de hauteur.
- ➔ Les alignements sur rues, sur limites latérales et sur fonds de lots doivent permettre des adaptations afin de prendre en compte l'ensoleillement des constructions selon leur orientation.
- ➔ L'OAP de la zone Ucn doit localiser les espaces constructibles et donner une indication de hauteur.

4.1 URBANISATION EXISTANTE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- La délimitation des espaces proches du rivage est-elle cohérente avec la distance au rivage, la visibilité et la nature de l'espace séparant la zone concernée du rivage ?

La méthode utilisée afin de délimiter les espaces proches du rivage est bien présentée dans le rapport de présentation mais cette limite n'est pas reportée sur les plans de zonage. Ce report n'est pas obligatoire mais il est difficile d'apprécier les conséquences de cette limite sur le plan réglementaire, certaines zones urbaines étant situées à la fois hors et dans ces espaces. Le tracé des 12 sections n'attire pas d'observations de ma part pour les sections 1 à 9.

Le tracé n°10 est le seul à maintenir un espace non urbanisé hors des espaces proches du rivage, au sud de la RD 114 (1AUh - De Gaulle / Artur) alors qu'il se trouve à 350 m de la Rance et 150 m de la ria du grand Val. S'agissant d'un espace non urbanisé cette limite devrait être reportée à la RD 114.

Il y a une particularité à la jonction entre les tronçons 10 et 11, la limite des EPR se situe à l'intérieur de la bande des 100m, la limite de l'EPR ne devrait-elle pas s'aligner sur cette bande des 100 m du littoral.

CONCLUSION

- La délimitation des espaces proches du rivage est bien détaillée dans le rapport de présentation.
- La limite de l'EPR (section 10) doit être déplacée à la RD 114.
- La limite de la section n°10 doit être reportée à la RD 114.
- Les sections 11 et 12 ne devraient-elles pas s'aligner sur la bande des 100m ?

4.2 URBANISATION EXISTANTE DANS LA BANDE DES 100 M DU LITTORAL.

- L'ouverture de la ferme du rivage au public est-elle nécessaire ?
- Le zonage Nf situé dans la bande des 100 m, au cœur d'une zone NL est-il cohérent ?

Le report de la bande des 100 m sur les plans de zonage n'est pas obligatoire. Celle-ci étant reportée, son interruption sur les zones urbanisées crée un doute sur sa constructibilité (ex : zone Uh2 de La Landriais).

La limite proposée par la commune sur la parcelle C481 est cohérente, présence de cette bande des 100 m (C07).

Les trois chantiers navals situés dans la bande des 100m exigent la proximité immédiate de l'eau, ce qui n'est pas le cas pour la zone Nf qui devrait être reclassée en NL.

CONCLUSION

- Le report de la bande des 100m est utile bien que non obligatoire.
- L'interruption de la bande des 100m sur la zone Uh2 de la Landriais est ambiguë.
- La zone Nf ne peut pas bénéficier d'une possibilité d'extension ou d'annexe, elle doit être en NL.
- La limite de la zone Uh1 sur la parcelle C481 est cohérente en raison de la bande des 100m.
- Les chantiers navals exigent la proximité immédiate de l'eau.

4.3 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES ZONES URBANISÉES**4.3.1 EXTENSION EN CONTINUITÉ DE L'AGGLOMERATION**

- L'extension de la zone Umr (EHPAD) est-elle justifiée, motivée et limitée ?
- La création de la zone 1AUh « rue du Général de Gaulle – rue du Sous Lieutenant Hervé Artur » dans les EPR est-elle justifiée et motivée ?
- L'extension de l'urbanisation aux parcelles E24 et E25 est-elle justifiée ?

La commune à partir de son projet de développement démographique a estimé à 170 le nombre de logements supplémentaires nécessaires. 123 seront accueillies dans la zone agglomérée (dents creuses et densification) 47 le seront par une extension de l'urbanisation sur 1,81 ha.

Extensions envisagées en 1AUh :

- La zone « Général de Gaulle - Chevalerie » s'étend sur 1,04 ha. Celle-ci est en continuité immédiate de l'agglomération, à proximité de la salle polyvalente et du centre bourg, en zone rétro littorale, cette extension est judicieuse.
- La zone « Général de Gaulle - Artur » est, selon moi, dans les espaces proches du rivage à 350 m de la Rance et 150 m de la ria du grand Val, ce site devrait être en espace remarquable car non urbanisé, il n'y a pas lieu de positionner une extension de l'urbanisation à cet endroit.

Autres conclusions :

- La partie nord de la parcelle A401 bénéficie d'un permis de construire en cours de validité, elle est comprise dans un espace urbanisé, il faut maintenir son classement en UL ;
- La parcelle H274 est à proximité de la zone 1AUh précédente et bénéficie de raccordements de voirie en attente, elle pourrait logiquement être en 1AUh avec OAP.
- Les parcelles H2 et H3 (rue Diès) ne sont pas desservies et constituent une partie significative du corridor écologique (trame verte), il n'y a pas lieu de prévoir une extension à cet endroit sauf pour la partie Est de la parcelle H2 (dente creuse) jusqu'au prolongement de la limite sur la parcelle H3.
- La zone Umr de l'EHPAD ne constitue pas une extension, mais la prise en compte d'une dent creuse sur laquelle un projet est en cours.
- Les deux parcelles E24, E25 ne justifient pas la création d'une extension à cet endroit situé dans une partie naturelle d'un site classé, celles-ci doivent être maintenues en HL.

CONCLUSION

- ➔ L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation est très limitée (47 logements sur 170).
- ➔ La zone 1AUh « Général de Gaulle - Chevalerie » est logique en espace rétro littoral.
- ➔ Le classement en zone Umr de l'EHPAD est logique (extension en cours).
- ➔ La zone 1AUh « Général de Gaulle - Artur » doit être supprimée et reclassée en NL.
- ➔ La parcelle H274 pourrait être en 1AUh (raccordements existants).
- ➔ La partie Est de la parcelle H2 étant en dent creuse elle pourrait être en espace urbanisé.
- ➔ Le classement de la partie nord de la parcelle A481 en UL est judicieux.
- ➔ Les parcelles H2 (partiel) et H3 doivent être maintenues en Na.
- ➔ Les deux parcelles E24 et E25 doivent être maintenues en NL.

4.3.2 EXTENSION DES VILLAGES

- Le Village de la Rabinais doit-il bénéficier d'une extension sur les espaces naturels et agricoles ?

La décision de la commune de classer le secteur de la Rabinais en Village (Uh3) en limitant son urbanisation au secteur actuel sans aucune possibilité d'extension est judicieux. Nous avons eu l'occasion d'émettre un avis sur la délimitation de cet espace urbanisé.

Il n'y a pas lieu de donner satisfaction aux demandes d'extension sur les parcelles J465, J352 et J336 qui par ailleurs sont soit des parties naturelles des sites inscrits ou classés (J352 et J336 en NL), soit couvertes par une importante zone humide (J465 en A).

CONCLUSION

- ➔ Le classement du secteur de la Rabinais en zone Uh3 avec limitation du périmètre à l'urbanisation existante, sans aucune extension est judicieux.
- ➔ Il n'y a pas lieu de donner satisfaction aux demandes d'extensions sur les parcelles J465, J352 et J336.

4.3.3 HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT – SANS OBJET

4.3.4 SECTEURS DEDIES AUX TERRAINS DE CAMPING

- Le zonage Nc (camping) devrait-il être en continuité de l'agglomération ?
- Le terrain de camping peut-il bénéficier d'une extension ?

Le terrain de camping n'est pas dans la continuité de l'agglomération mais il s'agit d'un camping existant. A l'exception des campings situés au sein des espaces agglomérés, ceux-ci (en extension ou pas) ne sont pas considérés par la loi Littoral comme des espaces urbanisés. La commune prend en compte cette règle en classant le camping en zone N. Cependant elle affecte un indice c (Nc) afin de permettre la réalisation des aménagements nécessaires à son fonctionnement. En son absence ce secteur serait en NL, il est nécessaire que ce périmètre soit limité au permis actuel d'exploiter le camping.

Le règlement de la zone Nc est ambiguë, l'alinéa 2 de l'article N2 (En secteur Nc) renvoie à l'article N9, lequel précise que les annexes sont autorisées.

CONCLUSION

- ➡ Le terrain de camping, classé en zone Nc respecte la règle qui veut qu'un camping ne soit pas qualifié d'espace urbanisé.
- ➡ Il doit être justifié que le tracé de la zone Nc ne comprend pas une extension du camping (vérifier avec permis d'exploiter le camping).
- ➡ Le règlement de la zone Nc doit être complété afin qu'il n'y ait aucune construction nouvelle isolée du bâti existant y compris aucune annexe.

4.4 COUPURES D'URBANISATION

- La coupure d'urbanisation affichée dans le rapport de présentation est-elle prise en compte dans le règlement graphique ?
- La création d'une coupure d'urbanisation en limite nord de la commune est-elle nécessaire ?

La coupure d'urbanisation positionnée au Sud de la ria du Grand Val est judicieuse. L'inscription d'une seconde coupure d'urbanisation en limite et en cohérence avec la commune de Pleurtuit est possible sans que cela remette en cause le zonage actuel.

CONCLUSION

- ➡ La coupure d'urbanisation localisée au Sud de la ria du grand Val est judicieuse.
- ➡ Une nouvelle coupure en limite et en cohérence avec Pleurtuit serait également judicieuse.

4.5 ESPACES REMARQUABLES

- Les critères retenus afin de procéder au classement des espaces remarquables sont ils cohérents ?

Les espaces remarquables sont prescrits par la loi Littoral. Ce classement nécessite un zonage spécifique qui est plus prescriptif qu'une servitude. Ainsi les parties naturelles des sites inscrits et classés qualifiés d'espaces remarquables deviennent inconstructibles. J'attire l'attention sur le fait que la loi Littoral ne fait pas de distinction entre un site classé et un site inscrit.

La commune classe ses espaces remarquables en zone NL et NLm. Son littoral étant entièrement en site inscrit ou classé, les espaces naturels terrestres de ces sites sont en zone NL à l'exception de 5 secteurs.

Le choix de ne pas classer la totalité des espaces naturels de ces sites en NL n'est pas contraire à l'article R121-4 qui précise que ces sites sont préservés « dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique ». J'émet donc un avis favorable à la méthode mise en place.

Le classement en Na du secteur compris entre la cale et le chantier naval de La Landriais permet de protéger cette zone. Quelques constructions situées hors de la bande des 100m bénéficieront d'une possibilité d'extension (ex. C425), il faudrait le justifier. La zone Nf doit être classée en NL. Le secteur 3 comprenant l'extension en 1AUh « rue Général de Gaulle / Artur » doit être reclassé en NL. Le classement en zone NL des parcelles J134 et J837 à Saint Buc est logique. La parcelle J366 n'est pas une partie naturelle d'un site classé, elle ne devrait pas être en NL mais intégrée partiellement en Uh3.

CONCLUSION

- ➔ La création d'une zone NL a permis d'y regrouper les espaces qualifiés de remarquables par la commune afin de mieux les protéger.
- ➔ Le choix de ne pas classer en espace remarquable les cinq parties de sites classés et inscrit repérés par la commune est conforme à l'article R121-4 dès lors qu'il est motivé. J'émet un avis favorable pour ces secteurs sauf pour le n°3.
- ➔ Le secteur n°3 en raison de sa localisation devrait être en espace remarquable (zone NL).
- ➔ L'absence de classement en espace remarquable du secteur allant de la cale au chantier naval de La Landriais devrait être mieux motivée.
- ➔ La zone Nf devrait être en espace remarquable de type NL.
- ➔ La parcelle J366 (La Rabinais n'est pas une partie naturelle d'un site classé, elle devrait être partiellement intégrée en Uh3).
- ➔ Il est logique que les parcelles E24 et E25 soient en espace remarquable.
- ➔ Le classement des parcelles J134 et J837 est logique.

THEME N°5 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

5.1 SITES NATURA 2000

- La zone Natura 2000 « Estuaire de la Rance » est-elle suffisamment protégée ?
- La zone Nf doit-elle être maintenue
- La zone Ncn de Tanet doit-elle perdurer
- Le stationnement des bateaux sur les parcelles D219 à D222 peut-il être autorisé ?

Le Site d'Importance Communautaire (SIC) n°FR5300061 est désigné depuis le 17 février 2014 « Zone Spéciale de Conservation » (ZSC) sur une superficie de 2788 ha. Il est décrit au rapport de présentation (page 79). Avec les espaces classés et inscrit il a servi de base à la délimitation de la zone NL à terre et NLM en mer. La zone Nf (ferme du rivage) est entièrement en site Natura 2000. Elle doit être reclassée en zone NL.

La zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR5313003 (Ilot Notre-Dame-et-Chevret) est également présentée dans le rapport de présentation et protégée au titre de la directive « Oiseaux ».

La zone naval de Tanet est en site Natura 2000, la nécessité d'être à proximité immédiate de l'eau et la technique de treuillage des bateaux par l'usage de triqueballe permet de maintenir ce chantier naval en site Natura 2000 .

Je laisse le soin à la commune d'apprécier avec la DDTM s'il est possible d'envisager en site Natura 2000 une extension du stationnement des bateaux du chantier naval de La Landriais, sinon il sera nécessaire de trouver une autre solution afin que le chantier existant puisse exercer son activité d'hivernage.

CONCLUSION

- ➔ Le site Natura 2000 Estuaire de la Rance (SIC et ZPS) est reporté et protégé au PLU par son inscription en zones NL et NLM.
- ➔ Le chantier naval de Tanet localisé en site Natura 2000, est préservé par la création d'une zone Ncn, ceci lui permet d'exercer son activité à la proximité immédiate de l'eau.
- ➔ La zone Nf (ferme du rivage) est classée dans une zone spécifique alors qu'elle se situe au cœur du site Natura 2000. Son reclassement en NL est nécessaire, cela n'empêche pas de l'ouvrir au public.
- ➔ Il est nécessaire de trouver une solution afin que l'aire de stationnement des bateaux à la Landriais puisse être étendue, il existe une possibilité, mais celle-ci se situe en site Natura 2000 (SIC).
- ➔ Les chantiers navals de La Landriais et Fosse Mort ne sont pas situés en site Natura 2000.

5.2 ZNIEFF

- La ZNIEFF Estuaire de la Rance est-elle suffisamment protégée ?

La ZNIEFF de type II n°05250000 Estuaire de la Rance couvre une superficie de 6347 ha. Elle se trouve en mer et très légèrement en limite terrestre. Elle est protégée par son inscription en zone NLM et très légèrement en NL le long du rivage. Cette ZNIEFF n'est pas impactée par la zone Nf et les chantiers navals mises à part les manoeuvres de treuillage des bateaux.

CONCLUSION

- ➡ La ZNIEFF de type II n°05250000 Estuaire de la Rance est protégée en zones NLM et NL.
-

5.3 ESPACES NATURELS SENSIBLES (DONT ZONES DE PREEMPTION)

- Le périmètre des ENS et des droits de préemption institués par le Conseil Départemental sont-ils repris dans le règlement graphique du PLU ?
- La commune peut-elle modifier les périmètres des ENS et préemptions dans son PLU sans l'accord du département ?

Il n'existe qu'un seul graphisme qui permet de repérer sur les plans de zonage, les espaces naturels sensibles et leur droit de préemption institué au bénéfice du département. Ces ENS sont protégés par un classement en NL (Littoral) et en Na (ruisseau du Grand Val) car ils sont couverts par des parties naturelles de sites inscrits et classés qualifiés d'espaces remarquables par la commune. Il existe une petite exception pour la parcelle J4 qui est en A.

Le lieu-dit l'écluse s'étend à l'amont de ce ruisseau. Il est impacté par un ENS et un droit de préemption. Il en est de même pour les chantiers navals de Fosse Mort et de Tanet. Ceux-ci sont impactés par un ENS et un droit de préemption y compris sur les parties bâties. Il serait intéressant d'interroger le département à ce sujet afin de rassurer les entreprises sur la pérennité de leurs activités.

Le PLU doit reporter sur les plans de zonage les mesures de protection environnementales, il n'est pas dans ses compétences de modifier ces ENS.

CONCLUSION

- ➡ Les espaces naturels sensibles sont protégés par un classement en zones NL et Na à l'exception de la parcelle J4 (L'écluse).
 - ➡ Le PLU doit se limiter à leur report, il n'a pas à remettre en cause leur classement.
-

5.4 ZONES HUMIDES ET QUALITE DES EAUX

- L'inventaire des ZH est-il mis à jour ?
- Les ZH des parcelles J110 (chemin de la Taupe) et J465 (La Rabinais) doivent-elles être modifiées ?
- La ZH de la zone 1AUh de la Goduçais doit-elle être maintenue ?
- Les installations autonomes d'assainissement doivent-elles être autorisées en NL ?

ZH : L'inventaire des zones humides a été réalisé, puis complété pour les zones U et AU. Il est reporté au règlement graphique. Celui-ci est en conformité avec le SDAGE et le SAGE. Le PLU doit se limiter au report sur le plan de zonage.

Les limites de la ZH du chemin de la Taupe sont conformes à l'annexe ZH et confirmées par le maître d'ouvrage. La ZH de la parcelle J465 (La Rabinais) est également conforme.

La ZH de la Goduçais (1AUh) a les caractéristiques d'une zone humide sur 270 m² mais cet état est maintenu artificiellement car les infrastructures réalisées, notamment le giratoire de la RD114 et les travaux de desserte de la zone 1AUh (y compris les raccordements aux réseaux en attente), font barrage et retiennent l'eau sur la parcelle.

Le déplacement de l'accès remettrait en cause sa sécurisation. Les travaux routiers réalisés jusqu'ici portent atteinte à la pérennisation de cette ZH. En conformité avec le SAGE, je suggère la mise en œuvre d'une mesure compensatoire de restauration d'une ZH dégradée, au minimum sur une même superficie et

sur un même bassin versant. Cependant comme indiqué précédemment le PLU n'a pas pour compétence de modifier l'inventaire des ZH.

Qualité de l'eau : Il est nécessaire de permettre la réalisation d'installation d'assainissement individuel, toutefois le dispositif retenu doit être compatible avec la nécessité de préserver le caractère remarquable et environnemental de la zone.

CONCLUSION

- ➔ L'inventaire des ZH est reporté sur les plans de zonage, y compris le complément pour les zones U et AU.
 - ➔ Je recommande la mise en œuvre d'une mesure compensatoire (après accord de la CLE) afin de supprimer la ZH de la Goduçais et la remplacer par la réhabilitation d'une autre ZH sur le même bassin versant.
 - ➔ La ZH du chemin de la Taupe est conforme à l'inventaire.
 - ➔ La ZH de la parcelle J465 est conforme à l'inventaire des ZH.
 - ➔ La ZH de la Goduçais est conforme au complément d'inventaire des zones AU.
-

5.5 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

- Le PLU peut-il modifier des EBC sans qu'ils soient soumis à la CDNPS ?
- La commune peut-elle maintenir la présence de haies paysagères ?

Les EBC inscrits au PLU ont été soumis à l'avis de la CDNPS. Certaines modifications sont apportées. Ainsi la partie de l'EBC situé sur la parcelle J67 à Fosse Mort sera bien déclassée, mais celle située en pied de falaise derrière les ateliers du chantier naval est maintenue en l'état, elle n'a pas été soumise à la commission.

J'ai émis un avis favorable à la pérennisation de la zone d'activité maritime de Fosse Mort (Ucn) en raison de sa bonne insertion dans le paysage. Je suggère que la limite sud de l'EBC (J795) située en pied de falaise soit rendue lisible avant la mise en œuvre du projet de nouvel atelier.

Le mauvais état sanitaire d'un arbre permet sa suppression mais ne remet pas en cause le classement en EBC, il doit être remplacé. J'émet un avis défavorable à la demande de réduction de 5 m de l'emprise de l'EBC de Tanet.

Les haies des Rochettes ne sont pas des EBC mais des éléments protégés au titre de la loi Paysage (Cf. espaces protégés au titre du patrimoine naturel d'intérêt local).

CONCLUSION

- ➔ Les EBC sont reportés et protégés au règlement graphique.
 - ➔ Les modifications demandées par la commune ont été soumises à l'avis de la CDNPS.
 - ➔ Je recommande de rendre plus lisible la limite sud de l'EBC de Fosse Mort (J795).
 - ➔ J'émet un avis défavorable à la demande de réduction de 5 m de l'EBC de Tanet.
 - ➔ Les haies des Rochettes ne sont pas des EBC.
-

5.6 SITES ARCHEOLOGIQUES

- Les sites archéologiques sont-ils protégés ?

Les sites archéologiques sont repérés sur une cartographie intégrée au rapport de présentation, il doit être ajouté un tableau présentant leurs caractéristiques. A la page 154 du rapport de présentation il est indiqué que le règlement graphique identifie les zones de présomption de prescriptions archéologiques alors qu'ils ne sont pas repérés sur ces plans ni dans les annexes.

CONCLUSION

- ➔ Les sites archéologiques sont bien localisés dans le rapport de présentation.
- ➔ Le rapport de présentation doit préciser les caractéristiques des sites archéologiques, ils doivent être localisés au règlement graphique.

6.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- Les OAP sont-elles nécessaires ?
- L'OAP de la Goduçais doit-elle être modifiée ?
- L'OAP de la zone 1AUh « Général de Gaulle / rue Artur » doit-elle être maintenue ?
- L'OAP de Fosse Mort doit-elle être modifiée ?

LE PLU comprend des OAP pour la zone Ucn de Fosse Mort et pour toutes les zones 1AUh. Des OAP auraient pu être mises en place pour des zones U dès lors qu'il existe un risque d'enclavement empêchant toute densification, la commune pourra faire jouer son droit de préemption urbain chaque fois que cela sera nécessaire.

L'OAP de la zone 1AUh de la Goduçais devra être modifiée afin de prendre en compte une éventuelle suppression de la ZH et son remplacement par une mesure compensatoire. L'OAP de la zone 1AUh « De Gaulle / Artur » doit être supprimée dès lors qu'il sera admis que ce secteur soit reclassé en NL (espaces remarquables). L'OAP de Fosse Mort doit être précisée afin que les surfaces constructibles soient mieux localisées. L'OAP « Sud bourg » doit être maintenue, elle facilite la densification en évitant un enclavement des fonds de parcelle de la zone 1AUh

CONCLUSION

- Le PLU comprend des OAP au chantier naval de Fosse Mort et pour chaque zone 1AUh.
- L'OAP de Fosse Mort doit préciser les surfaces constructibles et préciser certains aménagements.
- L'OAP de la zone 1AUh de la Goduçais devra être adaptée au devenir de la zone humide.
- L'OAP de la zone 1AUh « De Gaulle / Artur » devra suivre le devenir cette zone 1AUh.
- L'OAP Sud bourg doit être maintenue afin de favoriser la densification.

6.2 MARGES DE REcul (RD)

- La commune a-t-elle l'obligation de reporter les marges de recul sur son règlement graphique ?

La Commune est libre de reporter ou pas les marges de recul proposées par le Conseil Départemental.

Nous attirons l'attention sur les conséquences de ces reports dans les espaces urbanisés quant au bruit mais aussi sur la dimension des parcelles bordant la RD 114 et leur nécessaire densification ainsi que sur l'orientation des façades des constructions qui devrait faciliter leur ensoleillement.

CONCLUSION

- La Commune est libre de reporter ces marges de recul sur son PLU.

6.3 ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL**6.3.1 PATRIMOINE NATUREL D'INTERET LOCAL**

- Les haies protégées du lieudit Les Rochettes, doivent-elles être maintenues au titre du patrimoine naturel d'intérêt local ?

La commune a procédé au repérage du patrimoine naturel d'intérêt local dans son règlement graphique. Cette mesure de protection au titre de la loi paysage est nécessaire. J'émet un avis défavorable à la demande de déclassement des haies des Rochettes. Elles présentent un intérêt paysager afin d'intégrer les petites maisons accolées en forme de longère au milieu d'un plateau découvert.

CONCLUSION

- La commune en application de la loi Paysage a procédé au repérage du patrimoine naturel d'intérêt local
- J'émet un avis défavorable à la demande de déclassement des haies des Rochettes

6.3.2 PATRIMOINE BÂTI D'INTERET LOCAL

- Le patrimoine bâti d'intérêt local est-il suffisamment protégé ?

La commune possède un patrimoine bâti de qualité qu'elle s'engage à préserver dans son PADD par son orientation n°5 : « Assurer la protection des paysages de qualité et du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local ».

Le seul repérage de ce bâti au règlement graphique se trouve dans la création du zonage dit « patrimonial » Uh1, lequel au règlement écrit, pour cet objet, ne se distingue pas du zonage Uh2. La seule mesure de préservation repose sur l'existence de périmètres de protection de sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques mais ceux-ci ne couvrent pas tout le territoire de la commune c'est notamment le cas pour le village de la Gandais (classé en Uh1). Il existe des constructions de caractère sur tout le territoire communal y compris en zone rurale.

En l'absence d'un inventaire du patrimoine, je demande que le règlement soit adapté pour l'ensemble du territoire afin que le patrimoine ancien soit protégé.

Je recommande indépendamment du PLU, que la commune envisage la réalisation d'un inventaire de ce patrimoine au titre du patrimoine bâti d'intérêt local.

CONCLUSION

- ➡ La commune s'engage dans son PADD à assurer la protection de son patrimoine bâti d'intérêt local.
- ➡ La zone Uh1 ne couvre qu'une partie du territoire, il est nécessaire que le règlement écrit soit adapté afin de protéger le patrimoine ancien sur l'ensemble du territoire communal.
- ➡ La commune devra réaliser un inventaire de son patrimoine bâti d'intérêt local.

6.4 EMBLEMES RESERVES

- Les emplacements réservés destinés aux élargissements de voies sont-ils justifiés ?
- L'ER n°4 est-il nécessaire ?
- L'ER n°12 est-il justifié, porte-t-il préjudice aux propriétés riveraines ?
- Le périmètre de servitude de projet est-il nécessaire et suffisamment justifié ?

Le règlement graphique comprend six emplacements réservés destinés à l'élargissement de la voirie. Plusieurs de ces élargissements sont déjà réalisés alors que le classement dans le domaine public n'a pas été opéré (cadastre). Cette situation ne facilite pas la lecture du PLU, notamment lorsqu'il s'agit d'évaluer les parcelles enclavées. Certaines rues existent alors qu'elles ne figurent pas au cadastre (exemple : rue des Marais). Il sera nécessaire, indépendamment du PLU, d'engager une procédure de classement et/ou déclassement d'emprises.

J'émetts deux avis défavorables aux demandes de retrait d'une part de l'emplacement réservé n°4 et d'autre part de la servitude de projet de la rue de l'abbé Bedel, compte tenu de leur emplacement stratégique à proximité immédiate de la mairie.

L'emplacement réservé n°12 destiné à un parking, valide l'abattage d'un mur en pierre non reconstruit, il permet de réaliser un parking qui en raison de la proximité de façades de maisons, devra se limiter à quelques places. Le débouché de celui-ci sur la rue du Général de Gaulle ne sera pas sécurisé (absence de visibilité). Je recommande à la commune, en raison de la configuration des lieux, de trouver un autre emplacement.

Je n'ai pas d'autres observations à présenter, les ER sont tous repérés au règlement graphique, leur superficie, leur destination et leur bénéficiaire sont indiqués.

CONCLUSION

- ➡ La Commune a procédé au repérage des emplacements réservés sur les plans de zonage. Leur superficie, leur destination et leur bénéficiaire sont indiqués.
- ➡ Je recommande à la commune de trouver un autre emplacement que l'ER 12 en raison de la configuration des lieux.
- ➡ Il est nécessaire d'engager, avec l'accord des propriétaires, une procédure de classement et/ou déclassement des emplacements réservés déjà intégrés au domaine public.
- ➡ J'émetts un avis défavorable aux demandes de suppression de l'ER n°4 et de la servitude de projet de la rue de l'Abbé Bedel en raison de l'emplacement stratégique de ce secteur.

6.5 LIAISONS DOUCES ET DEPLACEMENTS

- Les cheminements piétonniers sont-ils intégrés au projet ?
- Le repérage d'un pôle multimodal est-il nécessaire ?

Le rapport de présentation présente la cartographie des circuits pédestres et des circuits équestres. Le PDIPR figure bien au règlement graphique que ce soit en zone urbaine ou rurale, il est nécessaire de s'assurer qu'il est à jour. L'opération du Pré Rodier a bénéficié d'une autorisation d'urbanisme qui prévoit les conditions de sa desserte. Le projet de PLU ne prévoit pas de pôle multimodal associant un des arrêts de bus, un parking voiture, des emplacements de stationnement sécurisés pour les cycles, voire une aire de covoiturage.

CONCLUSION

- ➡ Le PDIPR est reporté sur les plans de zonage.
- ➡ Il aurait été intéressant de prévoir un mini pôle multimodal.
- ➡ L'opération du Pré Rodier a bénéficié d'une autorisation d'urbanisme qui prévoit sa desserte.

6.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les performances énergétiques sont-elles suffisamment développées ?

La Commune s'engage dans son PADD à favoriser...un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique par une réduction des consommations énergétiques, le développement des énergies renouvelables...

- Les articles 15 des zones (Performances énergétiques et environnementales) ne sont pas renseignés.
- Les articles 6 et 7 ne permettent pas une orientation des maisons facilitant leur ensoleillement.

Le règlement du zonage NL n'interdit pas l'installation de géothermie, il sera nécessaire de s'assurer que le dispositif retenu respecte le caractère environnemental de la zone.

CONCLUSION

- ➡ La Commune s'engage dans son PADD...à réduire l'empreinte écologique des quartiers et les consommations énergétiques.
- ➡ Les articles 15 des zones devraient être renseignés.
- ➡ Les articles 6 et 7 des zones devraient permettre une variante lors de l'implantation des façades de façon à ce que celle-ci captent au maximum l'ensoleillement.
- ➡ Le règlement de la zone NL n'interdit pas la géothermie.

THEME N°7	SERVITUDES
-----------	------------

7.1 SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)

- L'existence de périmètres de protection relatifs aux monuments historiques est-elle intégrée aux réflexions sur les projets d'extension de l'urbanisation ?

Il existe quatre servitudes AC1 relatives à la protection des monuments historiques (chapelle Saint Anne, manoir du Houx et sa chapelle et la cale sèche de la Landriais) qui sont reportées sur le plan des servitudes. Les constructions ne sont pas interdites dans ces périmètres mais elles sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

CONCLUSION

- ➡ Le plan des servitudes présente le périmètre de protection de 500 m autour des quatre sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques.
- ➡ Les constructions sont autorisés dans les périmètres de protection de 500 m mais sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

7.2 SERVITUDE DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS (AC2)

- Le report du périmètre des servitudes relatives aux espaces naturels classés et inscrit entraîne t-il à lui seul une interdiction de construire ou d'urbaniser ?
-

La servitude de protection des sites et monuments naturels est représentée au plan des servitudes. Ce n'est pas la commune qui procède à ces classements. Il y a les sites inscrits et les sites classés. La loi Littoral ne fait pas de différence entre ces deux catégories mais elle distingue les parties naturelles, des parties urbanisées.

La loi Littoral précise que sont préservées les parties naturelles des sites inscrits ou classés « dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique ».

Ma conclusion sur ces classements est au chapitre Loi Littoral : Espaces remarquables.

CONCLUSION

- ➡ La servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits et classés est reportée sur l'annexe « Servitudes ».
 - ➡ La commune a procédé au classement en espace remarquable (NL) les sites qui selon elle constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral.
 - ➡ J'ai apporté mes conclusions au chapitre : Espaces Remarquables.
-

THEME N°8 ZONES A RISQUES

8.1 ZONES à RISQUE DE SUBMERSION MARINE

- La Commune est-elle soumise au risque de submersion marine ?
-

Il est indiqué dans le rapport de présentation (pages 102 et 184) que la commune n'est pas soumise au risque d'inondation, ni par remontée de nappe, ni par submersion marine. Il est nécessaire de s'assurer que cette situation est toujours réelle. Le diagnostic sur le risque de submersion marine devra être complété.

CONCLUSION

- ➡ La commune n'est pas soumise au risque d'inondation, ni par remontée de nappe, ni par submersion marine.
- ➡ Le diagnostic devra être complété si besoin.

D - BILAN

A V A N T A G E S	I N C O N V E N I E N T S
THEME N°1 - OBSERVATIONS GENERALES	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le rapport de présentation détermine de manière précise les espaces proches du rivage. ➤ Le PADD en faisant référence au SCoT et au PLH s'engage à respecter les objectifs de mixité urbaine et sociale ➤ Le PADD favorise la diversification des formes bâties, la mise en œuvre de programmes de logements aidés ainsi que la mixité sociale. ➤ La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre est autorisée ➤ Les aspects extérieurs des constructions sont suffisamment développés pour la zone Umr ➤ La réfection des bâtiments en zone NL couvre la possibilité d'engager des travaux de rénovation. ➤ Il n'y a pas lieu d'autoriser la création ou la modification des ouvertures extérieures en zone NL 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'enjeu climat énergie n'est pas suffisamment développé dans le rapport de présentation et dans les articles 15 des différents zonages ➤ Les articles 6 et 7 du règlement doivent être adaptés afin de prendre en compte l'ensoleillement ➤ Les lieudits « la Huliais et Saint Buc » doivent être retirés du PADD (P. 6), ceux-ci ne sont pas des Villages ➤ La délimitation des espaces proches du rivage pourrait être reportée sur les plans de zonage ➤ Les possibilités de changement de destination devraient être précisées dans le règlement écrit ➤ Le patrimoine bâti en l'absence d'inventaire, n'est pas suffisamment protégé aux articles 11.
THEME N°2 – PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	
2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'évolution démographique est conforme aux objectifs fixés par le PLH de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude et par le SCoT du Pays de Saint-Malo. ➤ L'état initial de la démographie prend pour référence les données de l'INSEE. ➤ L'accueil de 160 nouveaux habitants sur la durée du PLU est cohérent au regard des objectifs affichés. 	
2.2 BESOIN EN NOUVEAUX LOGEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ La production globale de 170 logements sur la durée du PLU est cohérente avec les objectifs fixés en matière d'évolution démographique et de desserrement des ménages ➤ La production d'environ 17 logt/an est mesurée car l'évolution des résidences secondaires et les autorisations d'urbanisme en cours ne sont pas prises en compte. 	
2.3 BESOIN EN FONCIER	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ La commune envisage de limiter à 1,8 ha l'extension de l'urbanisation, soit + 1,8% du territoire actuellement urbanisé (il en faudrait 6,8 ha en absence de densification) ➤ La commune réduit de 8,2 ha la surface inscrite en extension par rapport à la surface effectivement consommée durant les dix dernières années. ➤ Le total des surfaces AU retiré aux espaces agricoles est d'environ 4 ha (y compris en dents creuses) soit nettement en dessous de l'objectif maximum de 10 ha. ➤ La superficie globale en extension de l'urbanisation dédiée à l'habitat est mesurée compte tenu de la configuration du territoire et des objectifs du PADD. 	

THEME N°3 – ETAT INITIAL	
3.1 ESPACES URBANISES	
3.1.1 AGGLOMERATION (U)	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Les limites de l'agglomération sont globalement homogènes sur l'ensemble du périmètre. ➔ Le centre technique municipal, situé sur une parcelle construite est logiquement en agglomération. ➔ La parcelle A209 constitue avec ses voisines, une dent creuse, il est logique qu'elle soit en agglomération. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ La limite des 100 m doit être prolongée sur l'ensemble des zones U ➔ La limite de l'agglomération sur les parcelles E107 à E113 doit s'arrêter aux façades côté mer. ➔ La parcelle C178 peut bénéficier d'une très légère extension jusqu'à la limite de la D311.
3.1.2 AUTRES ZONES U	
ZONE UA DES REVERDIERS :	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ La zone Ua des Reverdiers en raison de son antériorité et de sa proximité de l'agglomération (100m) est logiquement intégrée à l'agglomération. ➔ Il n'existe aucune extension de la zone d'activité des Reverdiers sur les espaces naturels et agricoles. 	
ZONE UH3 DE LA RABINAIIS	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ La qualification de village du secteur de la Rabinais est logique ➔ L'accueil de quelques constructions lui permet de participer à la densification ➔ La délimitation de la zone Uh3 en limite du parcellaire bâti permet de contenir la zone 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ La parcelle J366 devrait par cohérence être intégrée en Uh3 jusqu'à la façade nord de la maison ➔ La zone Uh3 (parcelle J759) devrait être étendue jusqu'à la limite des deux parcelles voisines
ZONE UCN DE FOSSE MORT	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Le choix fait pas la commune ne pas classer les zones de la Landriais et de Tanet en espace urbanisé est judicieux afin de préserver leur environnement. ➔ Le classement de Fosse Mort en espace urbanisé qualifié de zone d'activité maritime est nécessaire afin de conforter son existence dans un cadre environnemental protégé. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ La zone Ucn de Fosse Mort et son OAP doivent être revues. L'emprise du zonage doit être réduite en bordure de la RD114, les emprises constructibles doivent être mieux délimitées à l'intérieur de la zone, la limite de l'EBC en pied de talus doit être précisée, l'emplacement de l'aire de carénage doit être validé.
3.1.3 HAMEAUX	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Le classement du secteur de la Huliais en zone A est judicieux compte tenu de ses caractéristiques ➔ Le classement du secteur de Saint Buc en zone Na est judicieux compte tenu de ses caractéristiques et du caractère patrimonial de ce secteur situé au milieu de zones NL. ➔ Le classement de tous les autres hameaux et des habitations isolées non occupés par des agriculteurs en zones A et N est nécessaire afin d'être en cohérence avec les lois ALUR et littoral. 	
3.2 ESPACES NATURELS (N)	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Les critères retenus afin d'identifier les zones Na dès lors que celles-ci ne sont pas qualifiées d'espaces remarquables sont judicieux. ➔ La délimitation du hameau de Saint Buc en zone Na au plus près du bâti existant est cohérente. ➔ La création d'un zonage NL afin d'accueillir les espaces qualifiés de remarquables permet d'isoler et de 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ La parcelle J366 devrait être intégrée partiellement au village de la Rabinais (Uh3). ➔ La limite de la zone Uh1 sur la parcelle C178 peut être légèrement étendue jusqu'à la parcelle C311 afin de prendre en compte la forme de la parcelle, à cet endroit elle ne borde pas la bande des 100m. ➔ La création d'un zonage Nf spécifique à un

<ul style="list-style-type: none"> ➡ protéger ceux-ci de manière spécifique. ➡ La création des zonages Nc, Nts et Ncim (camping, équipements sportifs et cimetière) est logique, il ne s'agit pas d'espaces urbanisés. ➡ La création d'un zonage Ncn permet de pérenniser les chantiers navals de La Landriais et Tanet en assurant la protection de leur environnement immédiat. 	<p>équipement municipal, situé dans la bande des 100m au cœur d'une zone NL, n'est pas nécessaire, la zone NL n'empêche pas l'ouverture au public.</p>
3.3 ESPACES AGRICOLES (A)	
<ul style="list-style-type: none"> ➡ L'activité agricole possède 102 ha en zone A, il y a également 76 ha de terres agricoles en zones NL et Na, ce qui porte le potentiel total à 178 ha, l'activité est bien protégée. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Le règlement doit être précisé afin que les annexes ne soient pas trop éloignées du bâti toutefois des précautions doivent être prises pour que celles-ci ne soient pas assimilées à des extensions.
3.4 POTENTIEL DE DENSIFICATION	
<ul style="list-style-type: none"> ➡ La densification dans l'espace aggloméré est compatible avec les orientations du SCoT ➡ Le recensement des dents creuses a permis d'identifier un potentiel de 10,18 ha ➡ Les dispositions réglementaires liées aux alignements et marges de recul permettent de densifier par une augmentation de l'emprise au sol des constructions ➡ Le maintien de la hauteur des habitations au niveau actuel (RDC et RDC + 1), permet de conserver la morphologie actuelle du bâti. ➡ Le maintien de la hauteur de l'habitat facilite la densification dans les espaces urbanisés compris dans les EPR tout en conservant l'impact visuel actuel depuis l'autre rive de la Rance. ➡ Le village de la Rabinais ne bénéficiera pas d'une extension mais en accueillant quelques constructions, il participera à la densification générale du territoire communal. ➡ La densification de l'agglomération en s'élevant de 13 lgt/ha à 14,2 log/ha va s'accroître de 9,2 %. ➡ Le taux de rétention de 23,58 % de dents creuses qui ne seraient pas urbanisées est logique compte tenu de la consistance du bâti. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Les zones Umr et UL doivent également comprendre des prescriptions de hauteur ➡ Les alignements sur rues, sur limites latérales et sur fonds de lots doivent permettre des adaptations afin de prendre en compte l'ensoleillement des constructions selon leur orientation. ➡ L'OAP de la zone Ucn doit localiser les espaces constructibles et donner une indication de hauteur.
THEME N°4 - LOI LITTORAL	
4.1 URBANISATION EXISTANTE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE	
<ul style="list-style-type: none"> ➡ La délimitation des espaces proches du rivage est bien détaillée dans le rapport de présentation 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Le report de la limite des EPR sur les plans de zonage aurait facilité leur compréhension ➡ La limite de l'EPR (section 10) doit être déplacée à la RD 114 ➡ Les sections 11 et 12 ne devraient-elles pas s'aligner sur la bande des 100m ?
4.2 URBANISATION EXISTANTE DANS LA BANDE DES 100 M DU LITTORAL	
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Le report de la bande des 100m est utile bien que non obligatoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ L'interruption de la bande des 100m sur la zone Uh2 de la Landriais est ambiguë. ➡ La zone Nf ne peut pas bénéficier d'une possibilité d'extension ou d'annexe, elle doit être en NL.
4.3 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES ZONES URBANISÉES	
4.3.1 EXTENSION EN CONTINUITÉ DE L'AGGLOMÉRATION	
<ul style="list-style-type: none"> ➡ L'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération est très limitée (47 logt sur 170) 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ La zone 1AUh « Général de Gaulle - Artur » doit être supprimée et reclassée en NL

<ul style="list-style-type: none"> ➔ La zone 1AUh « Général de Gaulle - Chevalerie » est logique en espace rétro littoral. ➔ Le classement en zone Umr de l'EHPAD est logique (extension en cours) 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ La parcelle H274 pourrait être en 1AUh (raccordements existants) ➔ La partie Est de la parcelle H2 étant en dent creuse elle pourrait être en espace urbanisé
4.3.2 EXTENSION DES VILLAGES	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Le classement du secteur de la Rabinais en zone Uh3 avec limitation du périmètre à l'urbanisation existante, sans aucune extension est judicieux 	
4.3.3 HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT – SANS OBJET	
4.3.4 SECTEURS DEDIES AUX TERRAINS DE CAMPING	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Le terrain de camping, classé en zone Nc respecte la règle qui veut qu'un camping ne soit pas qualifié d'espace urbanisé. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Il doit être justifié que le tracé de la zone Nc ne comprend pas une extension du camping (vérifier avec permis d'exploiter le camping). ➔ Le règlement de la zone Nc doit être complété afin qu'il n'y ait aucune construction nouvelle isolée du bâti existant y compris aucune annexe.
4.4 COUPURES D'URBANISATION	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ La coupure d'urbanisation localisée au Sud de la ria du grand Val est judicieuse 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Une nouvelle coupure en limite et en cohérence avec Pleurtuit serait également judicieuse
4.5 ESPACES REMARQUABLES	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ La création d'une zone NL a permis d'y regrouper les espaces qualifiés de remarquables par la commune afin de mieux les protéger ➔ Le choix de ne pas classer en espace remarquable les cinq parties de sites classés et inscrit repérés par la commune est conforme à l'article R121-4 dès lors qu'il est motivé. J'émet un avis favorable pour ces secteurs sauf pour le n°3 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Le secteur n°3 en raison de sa localisation devrait être en espace remarquable (zone NL) ➔ L'absence de classement en espace remarquable du secteur allant de la cale au chantier naval de La Landriais devrait être mieux motivée. ➔ La zone Nf devrait être en espace remarquable de type NL ➔ La parcelle J366 (La Rabinais n'est pas une partie naturelle d'un site classé, elle devrait être partiellement intégrée en Uh3).
THEME N°5 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	
5.1 SITES NATURA 2000	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Le site Natura 2000 Estuaire de la Rance (SIC et ZPS) est reporté et protégé au PLU par son inscription en zones NL et NLm ➔ Le chantier naval de Tanet localisé en site Natura 2000, est préservé par la création d'une zone Ncn, ceci lui permet d'exercer son activité à la proximité immédiate de l'eau. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ La zone Nf (ferme du rivage) est classée dans une zone spécifique alors qu'elle se situe au cœur du site Natura 2000. Son reclassement en NL est nécessaire, cela n'empêche pas de l'ouvrir au public. ➔ Il est nécessaire de trouver une solution afin que l'aire de stationnement des bateaux à la Landriais puisse être étendue, il existe une possibilité, mais celle-ci se situe en site Natura 2000 (SIC)
5.2 ZNIEFF	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ La ZNIEFF de type II n°05250000 Estuaire de la Rance est protégée en zones NLm et NL. 	
5.3 ESPACES NATURELS SENSIBLES (DONT ZONES DE PREEMPTION)	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Les espaces naturels sensibles sont protégés par un classement en zones NL et Na à l'exception de la parcelle J4 (L'écluse). 	
5.4 ZONES HUMIDES ET QUALITE DES EAUX	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ L'inventaire des ZH est reporté sur les plans de zonage, y compris le complément pour les zones U et AU. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Je recommande la mise en œuvre d'une mesure compensatoire (après accord de la CLE) afin de

	supprimer la ZH de la Goduçais et la remplacer par la réhabilitation d'une autre ZH sur le même bassin versant.
5.5 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Les EBC sont reportés et protégés au règlement graphique. ➡ Les modifications demandées par la commune ont été soumises à l'avis de la CDNPS. 	➡ Je recommande de rendre plus lisible la limite sud de l'EBC de Fosse Mort (J795).
5.6 SITES ARCHEOLOGIQUES	
➡ Les sites archéologiques sont bien localisés dans le rapport de présentation	➡ Le rapport de présentation doit préciser les caractéristiques des sites archéologiques, ils doivent être localisés au règlement graphique.
THEME N°6 - PRESCRIPTIONS	
6.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	
➡ Le PLU comprend des OAP au chantier naval de Fosse Mort et pour chaque zone 1AUh.	➡ L'OAP de Fosse Mort doit préciser les surfaces constructibles
6.2 MARGES DE REcul (RD) NEANT	
6.3 ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL	
6.3.1 PATRIMOINE NATUREL D'INTERET LOCAL	
➡ La commune en application de la loi Paysage a procédé au repérage du patrimoine naturel d'intérêt local	
6.3.2 PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL	
➡ La commune s'engage dans son PADD à assurer la protection de son patrimoine bâti d'intérêt local.	<ul style="list-style-type: none"> ➡ La zone Uh1 ne couvre qu'une partie du territoire, il est nécessaire que le règlement écrit soit adapté afin de protéger le patrimoine ancien sur l'ensemble du territoire communal. ➡ La commune devra réaliser un inventaire de son patrimoine bâti d'intérêt local
6.4 EMBLEMES RESERVES	
➡ La Commune a procédé au repérage des emplacements réservés sur les plans de zonage. Leur superficie, leur destination et leur bénéficiaire sont indiqués.	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Je recommande à la commune de trouver un autre emplacement que l'ER 12 en raison de la configuration des lieux. ➡ Il est nécessaire d'engager, avec l'accord des propriétaires, une procédure de classement et/ou déclassement des emplacements réservés déjà intégrés au domaine public
6.5 LIAISONS DOUCES ET DEPLACEMENTS	
➡ Le PDIPR est reporté sur les plans de zonage.	
6.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
➡ La Commune s'engage dans son PADD...à réduire l'empreinte écologique des quartiers et les consommations énergétiques.	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Les articles 15 des zones devraient être renseignés ➡ Les articles 6 et 7 des zones devraient permettre une variante lors de l'implantation des façades de façon à ce que celle-ci captent au maximum l'ensoleillement.
THEME N°7 - SERVITUDES	
7.1 SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)	
➡ Le plan des servitudes présente le périmètre de	

<p>protection de 500 m autour des quatre sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques.</p> <p>➔ Les constructions sont autorisés dans les périmètres de protection de 500 m mais sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.</p>	
7.2 SERVITUDE DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS (AC2)	
<p>➔ La servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits et classés est reportée sur l'annexe « Servitudes »</p> <p>➔ La commune a procédé au classement en espace remarquable (NL) les sites qui selon elle constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral.</p>	
THEME N°8 - ZONES À RISQUES	
<p>➔ La commune n'est pas soumise au risque d'inondation, ni par remontée de nappe, ni par submersion marine.</p>	<p>➔ Le diagnostic devra être complété si besoin.</p>

E - MESURES PROPOSEES

Afin de

« Supprimer, réduire ou compenser »

Il existe de nombreux avantages dans ce projet. Ceux-ci sont liés à l'évolution de ce règlement d'urbanisme qui d'un plan d'occupation des sols devient un plan local d'urbanisme, véritable projet d'aménagement et de développement durable prenant en compte les dispositions réglementaires imposées notamment par les lois issues des Grenelles de l'environnement.

Il existe cependant des inconvénients pour lesquels il est nécessaire de mettre en oeuvre des dispositions permettant de les supprimer, les réduire ou les compenser. Ceux-ci n'ont pas tous la même importance, il peut être remédié facilement à certains lorsqu'il s'agit de mises à jour, de mises en conformité, de l'adaptation de formulations ou de définitions. La commune du Minihic-sur-Rance, dans son mémoire en réponse aux observations du public apporte par ailleurs des éléments de réponse.

Je propose que soient mises en oeuvre les mesures suivantes :

A MISES A JOUR

1. Les différentes mises à jour demandées par les PPA sont indispensables.
2. La limite des 100 m, étant tracée sur le plan de zonage, elle doit être prolongée sur les zones U.
3. Les hameaux de la Huliais et Saint Buc doivent être retirés du PADD (p.6, erreur matérielle).
4. Les caractéristiques des sites archéologiques doivent être précisées et leur localisation indiquée au règlement graphique.
5. Le diagnostic sur les zones à risque doit être complété.
6. L'enjeu « Climat énergie » doit être développé dans le rapport de présentation.
7. Il est nécessaire de préciser que la zone Nc ne comprend pas d'extension du camping par rapport à l'autorisation actuelle d'exploitation.
8. La limite des sections 11 et 12 des EPR ne devrait-elle pas s'arrêter à la bande des 100 m.
9. Une coupure d'urbanisation peut être définie au Nord, en cohérence avec la commune de Pleurtuit, sans que cela modifie le règlement actuel, ces espaces étant déjà protégés.
10. L'absence d'espace remarquable sur la zone Na de la Landriais devrait être mieux motivée.

B COMPLEMENTS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT

11. Les articles 15 du règlement (Climat énergie) doivent être renseignés.
12. Les articles 2 ou les dispositions générales doivent prévoir des changements de destination.
13. Les articles 2 des zones A et N doivent réduire la distance des annexes par rapport au bâti principal mais en étant accolées elles permettraient une extension « déguisée » de l'habitation.
14. Les articles 10 des zones Umr et UL doivent être renseignés.

C OBSERVATIONS POUR MEMOIRE (Hors PLU ou soumises à avis extérieur)

15. La réalisation d'un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local est nécessaire.
16. Il faut engager, hors PLU, une procédure de classement des ER déjà intégrés au domaine public.

D MODIFICATIONS

Suppression de zonages

17. La zone Nf située dans la bande des 100m, en site Natura 2000, sans nécessité de la proximité immédiate de l'eau, doit être supprimée et reclassée en NL sans que cela empêche l'ouverture de la ferme du rivage au public.
18. La zone 1AUh « Général de Gaulle / Artur », partie naturelle d'un espace inscrit, située dans les EPR doit être supprimée et classée en NL avec un report de la limite de l'EPR à la RD 114.

Modifications localisables

19. Les parcelles E107 à E113 ne doivent pas être en agglomération au-delà des façades côté mer.
20. La parcelle C178 peut bénéficier d'une très légère extension sans atteindre la bande des 100m.
21. La parcelle J366 doit être en Uh3 jusqu'à la façade nord de l'habitation principale.
22. La parcelle H274 peut être classée en 1AUh avec OAP.
23. La parcelle H2 peut être en zone urbanisée dans sa partie Est (dent creuse)
24. La parcelle J759 peut être classée en Uh3 (La Rabinais) jusqu'à la limite Uh3 des voisines.
25. Les chantiers navals de la Landriais et de Tanet devraient bénéficier d'une possibilité d'extension pour le stationnement des bateaux en hivernage.
26. L'ER n°12 doit être supprimée en raison de sa configuration (*et le mur en pierre reconstruit*).
27. La zone Ucn et son OAP du chantier de Fosse Mort doivent être plus précises sur le périmètre de la zone, sur la localisation et la hauteur des espaces constructibles.
28. La ZH de la Goduçais dont la destruction est irréversible doit être supprimée et remplacée par une mesure compensatoire consistant en la restauration d'une zone humide au minimum de superficie équivalente sur le même bassin versant (demander accord CLE)

Modifications générales

29. Le patrimoine bâti d'intérêt local devrait être protégé sur l'ensemble du territoire communal (constructions + murs) par l'extension à toutes les zones de la prescription inscrite aux articles 2 des zones Nf et Nc, visant à la préservation du caractère architectural originel des bâtiments et des constructions anciennes en pierre.
30. Les articles 6 et 7 de toutes les zones d'habitation doivent prévoir une dérogation aux alignements et marges de recul prévus, favorisant l'ensoleillement des façades principales.

F - AVIS du Commissaire enquêteur

La révision du POS en PLU constitue pour la commune du Minihic-sur-Rance une étape importante en raison de la nature de la tâche qui a pour objectif de transformer un plan d'urbanisme en véritable projet de développement.

Il s'agit d'un profond changement dans le classement et la destination des espaces non construits, l'objectif étant d'abandonner une ancienne réglementation avant de repartir sur de nouvelles bases. Cela a nécessité beaucoup d'études préalables prenant en compte la spécificité du territoire : une commune « loi Littoral » en bordure du bassin maritime de la Rance.

La commune doit respecter également la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) à laquelle s'ajoutent les lois complémentaires (ENE, ALUR...) et divers décrets pris pour leur application. Elles sont généralement issues des différents Grenelles et obligent à une limitation très contraignante de la consommation des espaces par une densification et une reconstruction de la commune sur elle-même.

Le Minihic-sur-Rance, commune située sur l'estuaire de la Rance et isolée de la mer par le barrage et l'usine hydro-électrique, a par ailleurs la particularité de présenter son agglomération en avancée sur un promontoire dominant le bassin maritime et lui offrant ainsi trois façades sur la mer.

Enfin les élus se sont trouvés devant une contrainte de temps, la date limite de révision des POS en PLU étant fixée au 27 mars 2017. Cette contrainte n'enlève rien à la nécessité d'aboutir à un projet qui soit conforme avec la réglementation et les divers documents supra communaux.

J'ai eu l'occasion de constater au cours des différents entretiens que j'ai eu, que le public avait été associé à la concertation sans que je puisse m'en porter garant, celle-ci ayant eu lieu préalablement à l'enquête, hors de ma présence.

Il relève du bilan établi ci-dessus que ce projet présente de nombreux avantages. Il prend en compte notamment :

- La protection des espaces proches du rivage par une limitation de l'agglomération aux espaces actuellement urbanisés alors que cette limite se situe souvent dans la bande des 100m
- La densification des porosités situées à l'arrière en excluant les parties protégées (espaces boisés, zones humides) par un classement pour certains secteurs en zones AU affectées d'une OAP.
- La densification au sol avec le maintien d'une hauteur modeste du bâti afin de conserver la morphologie de l'agglomération visible depuis l'autre rive de la Rance.
- La limitation de l'extension de l'agglomération sur les espaces agricoles et naturels.
- La nécessité de maintenir les activités économiques notamment les chantiers navals, lesquels ont un périmètre d'action qui s'étend au-delà du territoire communal à l'ensemble du bassin maritime.
- La nécessité de préserver le caractère environnemental par l'application de la loi littoral.

J'estime que ce projet de PLU prend en compte tous les enjeux du territoire et met en œuvre toutes les dispositions nécessaires comme en témoignent tous les avantages du projet rappelés ci-dessus dans mon bilan.

Cependant il subsiste des inconvénients pour lesquels je propose des mesures compensatoires. Celles-ci n'ont pas toutes la même portée et doivent être différenciées entre recommandations et réserves.

A : (1 à 10) Ces mesures rappellent la nécessité de procéder à des mises à jour, de rectifier les erreurs et de préciser certaines dispositions afin de rendre l'ensemble cohérent et conforme à la réglementation. Elles sont récapitulées ici pour mémoire et font l'objet de recommandations.

B : (11 à 14) Celles-ci sont nécessaires afin que les différents articles du règlement écrit soient complets et en cohérence avec les engagements pris au PADD. Elles n'auront que peu de conséquences sur le projet, elles sont indiquées en recommandations.

C : (15 à 16) Le PLU n'a pas pour vocation de prendre des décisions qui sont hors de ses compétences. Ces mesures sont indiquées pour mémoire afin de rappeler à la commune la nécessité d'engager ces démarches

D : Les modifications à apporter au projet sont regroupées en trois catégories.

(17 à 18) Suppression des deux zones Nf et 1AUh « Général de Gaulle / Artur » Cette mesure est importante car il existe un risque juridique, cependant compte tenu de la protection de la ferme du rivage par un classement en zone naturelle et de la localisation de la zone 1AUh, j'admets qu'il peut y avoir débat. Si après avoir mesuré les conséquences d'un tel classement, la commune décide leur maintien, j'estime en raison des nombreux avantages

du projet que celles-ci ne peuvent avoir pour conséquence de justifier à elles seules un avis globalement défavorable.

(19 à 28) Modifications localisables : Ces mesures sont destinées à mettre en cohérence certaines zones entre elles et à répondre de manière équitable, aux observations posées par le public, celles-ci devant être, selon moi, prises en considération. J'ai eu l'occasion dans mon rapport et mes conclusions d'analyser ces situations individuelles. En raison du caractère très local de ces mesures, elles ne peuvent cependant justifier un avis globalement défavorable. Elles seront qualifiées de recommandations.

(29 à 30) Modifications générales : Ces deux dernières mesures s'appliquent à l'ensemble du territoire. Elles ont pour conséquence de modifier le projet sur deux aspects fondamentaux qui concernent la protection du patrimoine et la limitation des consommations énergétiques.

En leur absence la préservation de certains éléments du patrimoine bâti de caractère pourrait être irréversible et les constructions neuves ou extensions pourraient s'avérer consommatrices d'énergie en raison d'une mauvaise orientation. Ce sont donc tous les projets sur le bâti communal existant et à venir qui sont concernés par l'une et/ou l'autre de ces mesures.

C'est la raison pour laquelle je formule deux réserves à ce sujet. Mes propositions sont en adéquation avec les objectifs fixés par le PADD et avec la réglementation qui impose que le patrimoine soit préservé et qu'il soit tenu compte de l'orientation du bâti afin que celui-ci capte un maximum d'ensoleillement.

Je considère enfin, compte tenu des engagements pris dans le PADD et de certaines réponses apportées par le maître d'ouvrage, que ces mesures sont facilement levables.

COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,

A partir des éléments figurant dans le dossier d'enquête, de mes analyses comprises dans le rapport d'enquête et en conformité le bilan dressé ci-dessus.

J'émet pour le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Minihic-sur-Rance :

UN AVIS FAVORABLE

SOUS RESERVE QUE :

- Le patrimoine bâti d'intérêt local soit protégé sur l'ensemble du territoire communal par l'extension à tout le territoire de la prescription inscrite aux articles 2 des zones Nf et Nc, visant à la préservation du caractère architectural originel des constructions anciennes en pierre (et des murs).
- Les articles 6 et 7 de toutes les zones d'habitation soient complétés afin de prévoir une dérogation aux alignements et marges de recul prévus initialement afin de favoriser l'ensoleillement des façades principales.

Le 17 janvier 2017
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

