



Département d'Ille-et-Vilaine

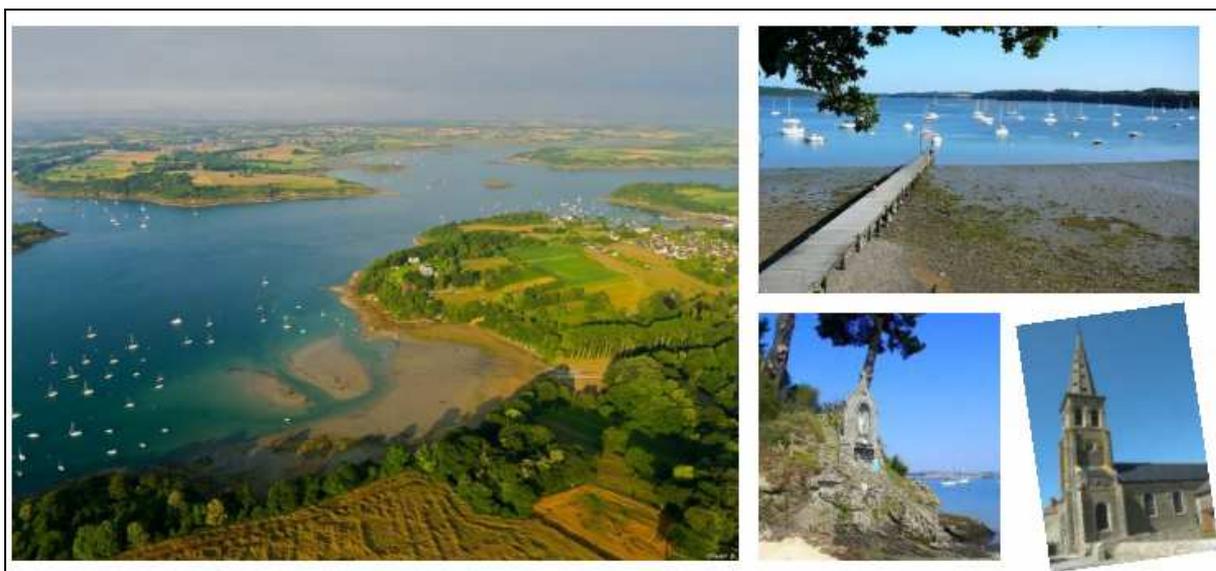
Commune de

LE MINIHIC-sur-RANCE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE



RAPPORT D'ENQUETE

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

SOMMAIRE

Index des abréviations	3
<u>Titre A : INTRODUCTION</u>	
A1 Localisation du projet	4
A2 Objet de l'enquête	4
A3 Organisateur de l'enquête	4
A4 Maîtrise d'ouvrage	4
A5 Maîtrise d'œuvre	4
A6 Contexte réglementaire	5
<u>Titre B : PROJET</u>	
B1 Composition du dossier d'enquête	6
B2 Le projet	10
- PADD	10
- Superficies des zones	13
- Règlement littéral	14
<u>Titre C : CONCERTATION AVEC LE PUBLIC</u>	
C1 Engagement de la concertation avec le public	15
C2 Mise en œuvre de la concertation	15
C3 Prise en compte de la concertation	16
<u>Titre D : AVIS</u>	
D1 Consultations engagées par la commune	17
D2 Avis émis	17
<u>Titre E : DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	
E1 Désignation du commissaire enquêteur	18
E2 Arrêté prescrivant l'enquête	18
E3 Publicité de l'enquête	18
E4 Mise à disposition du dossier d'enquête	19
E5 Réunion publique d'information et d'échange	19
E6 Autres actions engagées	19
E7 Chronologie générale	20
<u>Titre F : OBSERVATIONS</u>	
F1 Participation du public	22
F2 Classement thématique des observations	26
F3 Analyse des observations du public	27
F4 Synthèse générale des observations	88
<u>ANNEXES</u>	
<u>Cf. Sommaire des annexes</u>	

INDEX DES ABREVIATIONS

AE	Autorité Environnementale
CA	Chambre d'Agriculture
CE	Code de l'Environnement
C.E.	Commissaire enquêteur
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CD35	Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
CM	Conseil Municipal
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOCOB	Document d'Objectif (Site Natura 2000)
DOG	Document d'Orientations Générales (SCoT)
DP	Domaine Public
DPU	Droit de Prémption Urbain
DPM	Domaine Public Maritime
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EE	Evaluation Environnementale
ENE	Engagement National pour l'Environnement
ENS	Espace Naturel Sensible
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
GR	Chemin de Grande Randonnée
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
M.E.R.	Mémoire En Réponse
MO	Maître d'Ouvrage
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation
PREF35	Préfecture d'Ille-et-Vilaine
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SIAEP	Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable
SIC	Site d'Importance Communautaire (Natura 2000)
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
TA	Tribunal Administratif
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)
ZH	Zone Humide

TITRE A : INTRODUCTION

A1 - LOCALISATION DU PROJET

Le Minihic sur Rance est une commune littorale située au Nord-ouest de l'Ille-et-Vilaine. Elle forme une pointe qui en rive gauche de la Rance s'étend sur 390 ha au sein de l'estuaire. L'évolution de la population est continue, elle atteignait 1421 habitants en 2014.

Le Minihic sur Rance fait partie de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude (CCCE) créée en 1996. Depuis 2013 elle compte 28 296 habitants répartis 10 communes (Lancieux, La Richardais, Le Minihic sur Rance, Pleurtuit, Ploubalay, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Lunaire, Trégon, Le Plessix-Balisson et Dinard) et deux départements (Ille-et-Vilaine et Côtes-d'Armor).

Le Minihic sur Rance fait également partie du Pays de Saint-Malo et se trouve situé dans le périmètre de Parc naturel régional (PNR) « Rance - Côte d'Emeraude ». Elle est bordée par Pleurtuit au nord et à l'ouest et Langrolay-sur-Rance au Sud et dans le département des Côtes d'Armor.

Elle est traversée par la RD114 sur un axe nord/sud qui la relie à Dinard (16 minutes) et Saint-Malo (25 minutes) au nord, et à Dinan (20 minutes) par la N176 au sud. Elle est reliée par l'ouest à Pleurtuit (8 min), laquelle possède un aéroport (Dinard – Pleurtuit).

A2 - OBJET DE L'ENQUETE

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur sur la commune a été approuvé le 14 décembre 2001. Il a fait l'objet de trois modifications les 27 janvier 2006, 8 février 2008 et 16 décembre 2009 ainsi que de 2 révisions les 9 juin 2006 et 15 avril 2008.

Le Conseil municipal, lors de la réunion du 12 décembre 2013 (délibération 2013-070), après une présentation de l'intérêt pour la commune qu'il y avait de reconsidérer le contenu de son POS en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver le littoral, la qualité architecturale et l'environnement, a décidé de prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU sur l'ensemble du territoire communal. Il a par cette même délibération, fixé les modalités de la concertation.

Le 8 octobre 2015 les orientations générales du PADD ont été soumises au débat du conseil municipal.

Le 21 juillet 2016 le conseil municipal a procédé au bilan de la concertation et à l'arrêt de projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant une évaluation environnementale. Ce projet devant être soumis à l'avis du public, c'est à ce stade de la procédure que se situe cette enquête publique.

A3 - ORGANISATEUR DE L'ENQUETE

Le Plan Local d'Urbanisme de Le Minihic-sur-Rance ayant été élaboré sous la responsabilité de la commune, l'enquête publique est réalisée par M. le Maire (article L153-19 du CU). Elle a été prescrite par arrêtés municipaux en date des 24 et 25 octobre 2016.

A4 - MAITRISE D'OUVRAGE

Le Plan Local d'Urbanisme de Le Minihic-sur-Rance étant un PLU communal, la maîtrise d'ouvrage a été assurée par la commune, représentée par M. le Maire selon les dispositions prévues au chapitre III (Plans Locaux d'urbanisme) du titre II du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

A5 - MAITRISE D'ŒUVRE

Afin d'assurer la mission de maîtrise d'œuvre, la commune s'est entourée des bureaux d'études suivants :

Paysages de l'Ouest 2, rue Alain Bombard 44800 Saint-Herblain	Etude du PLU... Volet paysager et patrimoine de l'évaluation environnementale
THEMA Environnement 1, Mail de la Papoterie 37170 Chambray-Lès-Tours	Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement...

A6 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

M le Maire dans ses arrêtés des 24 et 25 octobre 2016 (annexe 3) et la Commune dans le rapport de présentation du projet rappellent les textes régissant l'élaboration du PLU et l'organisation de l'enquête publique. Nous avons pris note plus précisément des références suivantes :

CODE DE L'URBANISME

LIVRE I : REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRES II : PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME

SECTION I : CONTENU DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

- Articles L153-1 et suivants Plans Locaux d'Urbanisme (législation)
- Articles R153-1 et suivants Plans Locaux d'Urbanisme (réglementation)

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

- Articles L122-4 à L122-11 Evaluation de certains plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement (législation)
- Articles R122-17 à R122-24 Evaluation de certains plans... (Réglementation)

ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

- Articles L123-1 et suivants Champ d'application et objet de l'enquête publique (législation).
- Articles R123-1 et suivants Champ d'application de l'enquête publique (réglementation)
- Arrêté du 24 avril 2012 (caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique)

LOI LITTORAL :

- Articles L121-1 à L121-37 Aménagement et protection du littoral (législation)
- Articles R121-1 à R121-33 Aménagement et protection du littoral (réglementation)

COMPATIBILITES

Le rapport de présentation (Diagnostic territorial, page 9) présente les documents supra communaux liés à l'aménagement du territoire qui doivent être pris en compte par le PLU.

SCoT : La commune de Le Minihic-sur-Rance, ainsi que celles de la communauté de communes de la côte d'émeraude (CCCE), sont intégrées dans le périmètre du SCoT du Pays de Saint Malo. Celui-ci approuvé le 7 décembre 2007, fait l'objet d'une procédure de révision engagée en juillet 2013, son arrêt de projet est prévu fin 2016.

PLH : Programme local de l'Habitat de la CCCE 2014-2020 (arrêté le 17 septembre 2014).

SDAGE : SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 (adopté le 4 novembre 2015).

SAGE : SAGE Rance Frémur Baie de Beausais (approuvé le 9 décembre 2013).

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (validé le 8 septembre 2014)

PNR : Parc Naturel Régional « Rance - Côte d'Emeraude », regroupant 66 communes (en projet).
Il est rappelé, à titre informatif, que tant que le SCoT, en cours de révision n'a pas intégré certains éléments, le PLU ne peut totalement les ignorer.

SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie 2013-2016 (4 novembre 2013)

PCET : Plan Climat Energie Territorial et Agenda 21

PDALPD Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (16 mars 2009)

ScoRAN Schéma de Cohérence Régional de l'Aménagement Numérique du Territoire Bretagne (mai 2011)

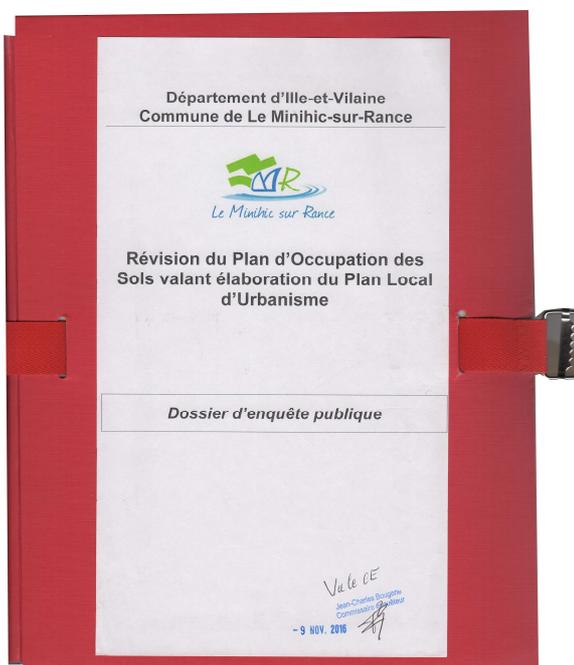
TITRE B : PROJET

B1 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Couverture : Le dossier d'enquête soumis à l'avis du public est contenu à l'intérieur d'une chemise cartonnée et sanglée qui comprend 5 pièces (A à E). Le sommaire général est en page 2 de couverture.

Pièce A : Notice introductive

- Note explicative de la réglementation (article R 123-8 du code de l'environnement) : 9 pages agrafées, format A4, orientées portrait, imprimées recto verso.
- Note de présentation du projet : 12 pages agrafées, format A4, orientées portrait, imprimées recto verso, les pages 6 et 12 comprennent des éléments cartographiques.
- Résumé non technique de l'évaluation environnementale : 14 pages agrafées, format A4, orientées portrait, imprimées recto verso, la page 8 présente une carte de synthèse des sensibilités environnementales.



Pièce B : Dossier Administratif

1. Pièces relatives à l'enquête publique

- Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 04/10/2016 (1 page).
- Arrêté municipal n° 2016-72 du 24/10/2016 prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du POS, valant élaboration du PLU, 3 pages recto verso.
- Arrêté municipal n°2016~73 du 25/10/2016 rectifiant le n°2016-72, 2 pages recto verso
- Publicité :
 - ◆ Avis d'enquête publié dans « Ouest France », « le Pays Malouin » et « le Télégramme » (1^{ère} insertion), 3 photos imprimées au recto.
 - ◆ Avis d'enquête publié dans « Ouest France », « le Pays Malouin » et « le Télégramme » (2^{ème} insertion), 3 photos imprimées au recto.
 - ◆ Certificat d'affichage sur les lieux publics : certificat 1 page imprimée au recto + 5 pages recto verso comprenant 9 photos des avis affichés en 6 endroits
 - ◆ Avis sur le site Internet de la commune, 2 pages imprimées au recto.

2. Pièces relatives au projet

- Délibération du 12 décembre 2013 prescrivant la révision du POS en PLU et définissant les modalités de la concertation, 4 pages recto verso.
- Délibération du 8 octobre 2015 prenant acte du débat sur les orientations du projet de PADD, 4 pages recto verso.
- Délibération du 21 juillet 2016 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet, 4 pages recto verso.
- Bilan de la concertation, 21 feuillets comprenant au total 41 pages dont :
 - ◆ Bilan, 6 pages imprimées recto verso.
 - ◆ Cahier d'observations ouvert au public (4 pages), la page 4 comprend la liste des courriers et courriels reçus.
 - ◆ Différents documents concernant la concertation engagée avec le public à partir du site Internet de la commune (présentation de documents, invitations aux réunions publiques), 7 pages imprimées recto verso.

- ♦ Copies de différents articles de presse parus durant la phase de concertation (Le Minihinfos, Ouest-France, Le Télégramme, le Pays Malouin), 18 pages, imprimées recto verso.
- ♦ Copies des affiches annonçant les réunions publiques, 6 pages imprimées recto verso.
- Avis des personnes publiques associées
 - ♦ Etat des 21 PPA ayant été destinataires (envoi recommandé) d'un exemplaire du projet de PLU pour avis (avec référence des accusés de réception échelonnés du 30 juillet au 3 août 2016).
 - ♦ Avis de Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).
 - ♦ Avis de M. le Président de la CCI de « Saint Malo Fougères ».
 - ♦ Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.
 - ♦ Avis du service Construction du département d'Ille-et-Vilaine.
 - ♦ Avis de M. le Président de la Région Bretagne.
 - ♦ Avis de M. le Président de la CLE, SAGE « Rance Frémur Baie de Beausais ».
 - ♦ Avis de l'ADICEE.
 - ♦ Avis de la commune de Pleurtuit.
 - ♦ Avis de M. le Préfet d'Ille et Vilaine reçu en mairie.
 - ♦ Avis de M. le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine.
- Avis de Monsieur le Directeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) reçu à la mairie et annexé le 21 novembre 2016
- Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) reçu et annexé le 29 novembre 2016.

Pièce C : Projet de PLU arrêté

1 : Rapport de présentation :

Celui-ci est relié par une spirale métallique, imprimé au format portrait, recto verso. Il comprend 252 pages numérotées. L'ensemble divisé en 8 chapitres aborde successivement : La diagnostic territorial, l'état Initial de l'Environnement, les choix retenus pour le projet de PLU, les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées, le suivi des impacts du PLU sur l'environnement, la prise en compte du cadre législatif et réglementaire, le résumé non technique de l'évaluation environnementale (présenté également en pièce A) et les annexes de l'évaluation environnementale.

Les pages 2, 42 et 194 ne sont pas imprimées. Toutes les pages sont orientées portrait sauf les pages 63, 166, 167, 239, 242 et 243 qui sont orientées paysage

2 : Projet d'aménagement et de développement durable :

Document relié par une spirale plastique sur la petite largeur gauche, imprimé au format paysage, uniquement au recto. Il comprend 15 pages numérotées dont la page de couverture. Il présente successivement les chapitres suivants :

- Œuvrer pour un espace social diversifié,
- Renforcer le dynamisme économique communal,
- Permettre un développement harmonieux de la commune en préservant son patrimoine,
- Préserver et mettre en valeur l'environnement du Minihic-sur-Rance,
- Renforcer les infrastructures viaires et celles des nouvelles technologies

3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Document agrafé de 9 pages numérotées, imprimées recto verso, orientées portrait, les pages 2 et 4 ne sont pas imprimées. Le sommaire est à la page 3.

4 : Règlement :

- Règlement écrit : Document agrafé, orientation portrait, imprimé recto verso comprenant 73 pages numérotés à partir de la page 4. Il présente successivement les dispositions générales, les dispositions réglementaires applicables aux différentes zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles et aux zones naturelles.
- Documents graphiques : Deux plans à l'échelle 1/2500^{ème} présentent le plan de zonage Nord et le plan de zonage Sud. Un plan à l'échelle 1/5000^{ème} présente le plan de zonage général de la commune.

5 : **Annexes :**

5 A : Servitudes d'utilité publique : Ensemble agrafé comprenant les dispositions applicables aux différentes servitudes suivantes. Elles comprennent toutes une page entête intégrée dans la numérotation, elles sont toutes au format A4, orientées portrait et imprimées recto verso.

Liste et réglementation des différentes servitudes

- ◇ 3 pages dont entête présentant la liste des servitudes.
- ◇ A4 : Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux (8 pages).
- ◇ A5 : Servitude des canalisations publiques d'eau et d'assainissement (8 pages).
- ◇ AC1 : Servitude de protection des monuments historiques, classés ou inscrits (11 pages).
- ◇ AC2 : Servitude liées aux sites inscrits et classés (12 pages).
- ◇ EL9 : Servitude de passage des piétons le long du littoral (13 pages).
- ◇ I4 : Servitude relative au transport d'énergie électrique (11 pages)

Plan au 1/5000^{ème} : Localisation des servitudes AC1, AC2, EL09 et I4 listées et réglementées précédemment, localisation de la servitude T5 dite aéronautique de dégagement (aérodrome de Dinard Pleurtuit).

- **5 B : Assainissement des Eaux Usées** : Document agrafé. Ses différentes pages, sauf indications contraires précisées ci-après, sont au format A4, orientées portrait, imprimées recto verso. La page de couverture non numérotée est intitulée « Pièce n°5 : Annexes », « Assainissement - Eaux Usées ». Il comprend :

Dossier de déclaration au titre du code de l'environnement :

1. Cadre réglementaire et objet du dossier (10 pages)
2. Collecte et traitement des Eaux Usées : Description du projet (42 pages, les pages 6, 7, 30, 31 et 33 sont orientées paysage).
3. Document d'incidences (77 pages, la page 39 est au format A3 orientée paysage, les pages 42, 43, 52 sont au format A4, orientées paysage)
4. Evaluation des incidences Natura 2000 (7 pages)
 - 4.4 : Extension de la station d'épuration à Pleurtuit - Plan des ouvrages projetés (2 pages), plan au format A3 orienté paysage, plié A4.
5. Moyens de surveillance et d'intervention (7 pages)

Etude de diagnostic du fonctionnement du réseau d'assainissement collectif du syndicat intercommunal de Pleurtuit - Le Minihic sur Rance – Langrolay

Pièces 3 - Schéma du réseau d'eaux usées : Plan au 1/5000^{ème} présentant le résultat de la visite nocturne sur l'ensemble des trois communes.

- **5 C : Eaux Pluviales** : 2 documents agrafés séparément. Leurs différentes pages, sauf indications contraires précisées ci-après, sont au format A4, orientées portrait, imprimées recto verso. La page de couverture non numérotée est intitulée « Pièce n°5 : Annexes », « Eaux pluviales ». Il comprend :

Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales : Document de 50 pages + 6 annexes :

Annexe 1 : Plan 1a - Situation géographique et hydrographique (Sites Natura 2000 et ZNIEFF)

Annexe 2 : Plan 1b - Situation géographique et hydrographique (Sites classés et inscrits)

Annexe 3 : Plan 3 - Occupation des sols - Etat Initial

Annexe 4 : Plan 4 - Plan du réseau pluvial - Etat initial

Annexe 5 : Plan 10 - POS et zones urbanisables

Annexe 6 : Mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales à la parcelle : Document de 16 pages dont les schémas (pages 4 à 6, 9 à 11) et les cartographies (pages 7 à 8 et 12 à 16). Les pages 4 à 7, 9 à 11 et 16 sont orientées paysage. La page 16 est au format A3.

Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales : Rapport définitif Phase 2 : Document de 38 pages + 7 annexes :

Annexe 1 : Plan 1 – POS et zones urbanisables

Annexe 2 : Mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales à la parcelle : Document de 6 pages dont les schémas présentés aux pages 4 à 6 sont orientées paysage

Annexe 3 : Schémas 3a à 3c, caractéristiques des bassins d'orage (orientées paysage)

Annexe 4, 5 et 6 : Cartes détaillées (bourg, orientées paysage, et La Rabinais)

Annexe 7 : Rapport d'inspection télévisée de 11 pages.

- **5 D : Inventaire des zones humides** : Document agrafé. Ses différentes pages, sauf indications contraires précisées ci-après, sont au format A4, orientées portrait, imprimées recto verso. La page de couverture non numérotée est intitulée « Pièce n°5 : Annexes », « Inventaire des zones humides » :
 - Délibération du 9 juillet 2014 du CM du Minihic sur Rance approuvent l'inventaire des ZH
 - Cartographie (A4) présentant les zones humides les plans d'eau et les cours d'eau inventoriés
 - Courrier, délibération du 26 novembre 2010 de la CLE du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais, approuvant l'inventaire des ZH et cours d'eau communaux (cartographie jointe)
 - Rapport final d'inventaire de 30 pages réalisé par Cœur Emeraude présentant la synthèse des données, étude et méthode de travail et les résultats pour les différents sites.
- **5 E : Pièces administratives** :
 - Délibération du 12 décembre 2013 prescrivant la révision du POS sous la forme de PLU et fixant les modalités de la concertation.
 - Délibération du 8 octobre 2015 prenant acte du débat en réunion du CM sur les orientations du PADD

6 : Documents annexés à la demande des PPA :

- Délibération du 27 octobre 2016 validant, après complément d'étude réalisé par « Théma Environnement », l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de la commune qui lui est annexé : Document de 40 pages imprimées recto verso au format A4, orientées portrait sauf pour les pages 5, 6, 18, 19 et 31 à 40 qui sont au format paysage.
 - Note technique du 19 mai 2016
 - Note technique du 22 septembre 2016
 - Cartographie présentant le complément 2015 de Cœur Emeraude

7 : Registre d'enquête

Celui-ci est un fascicule pré imprimé de marque « SEDI » réf : Mairies 328560. Il comprend 28 pages. La liste des pièces annexées se trouve pages 20 à 21, la clôture du registre est à la page 21.

Les pages 22 à 28 contiennent des extraits des codes de l'urbanisme et de l'environnement (lois ALUR, ENE, et réforme de l'enquête publique).

Documents annexés à la demande du commissaire enquêteur :

Les avis des PPA reçus après l'ouverture de l'enquête ont été annexés à l'initiative de la commune. Aucun document n'a été annexé à notre demande.

B2 - LE PROJET (SYNTHESE)

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, pages 5 à 8)

1. Le cadre législatif du PADD

Les principes d'aménagement du territoire communal sont présentés selon un ensemble de thématiques définies par l'article L.123-1-3 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.

Traduction réglementaire

Règlement graphique : Le territoire communal indépendamment des différentes mesures de protection de type environnemental, des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés est divisé en zones. La Commune de « Le Minihic sur Rance » a fait le choix de découper son territoire selon les indications suivantes :

Espaces urbanisés « U » (100, 06 ha) : Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces espaces sont divisés en :

Ua : Espaces urbanisés qui regroupent des activités industrielles, artisanales et commerciales et de services, notamment celles qui sont incompatibles avec l'habitat.

Uh : Espaces urbanisés destinés à accueillir les constructions à usage d'habitation, les commerces de la centralité commerciale, les équipements et services compatibles avec l'habitat.

- Uh1 : Constructions à valeur patrimoniale dont les caractéristiques architecturales doivent être préservées

- Uh2 : Urbanisation contemporaine

- Uh3 : Densité significative, seules quelques constructions sont autorisées sans extension de l'urbanisation

UL : Espaces urbanisés destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Umr : Espaces urbanisés destinés aux activités d'accueil et d'hébergement collectif (EHPAD)

Ucn : Espaces urbanisés destinés aux activités des chantiers navals (une zone à « Fosses Mortes »)

Espaces à urbaniser « AU » (5,21 ha) : Secteurs à caractère naturel destinés à être aménagés dans le cadre d'opérations.

1AUh Secteurs ouverts à l'urbanisation à court terme, destinés à l'habitat ou à des constructions compatibles avec celui-ci. Ce sont des zones non équipées ou insuffisamment équipées qui nécessitent un plan d'aménagement d'ensemble.

2AUh Secteurs fermés à l'urbanisation, qui seront affectés à des opérations d'habitat ou compatibles avec celui-ci. Cependant les équipements actuels situés en limite du domaine public étant jugés insuffisants, ils devront faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLU pour pouvoir être urbanisés.

Zone agricole « A » (102,88 ha) : Zone naturelle à vocation agricole où sont préférentiellement autorisées les constructions et installations ayant un rapport direct avec l'agriculture.

Toutefois sont autorisées les extensions et les annexes des logements de tiers dans les conditions précisées dans ce règlement.

Zones Naturelles « N » (180,21ha) : Espaces naturels de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. L'activité agricole doit être préservée.

Na : Secteurs terrestres à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages,

Nam Secteurs maritimes à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages,

Naot Zones de mouillage situées sur le DPM et bénéficiant d'Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT)

Nc Secteur de camping sur lequel s'appliquent certaines règles particulières

Ncim Secteur du cimetière

Ncn Secteurs naturels destinés aux activités des chantiers navals (Tanet, La Landriais)

Nf secteur de « La Ferme du Rivage »

NL Espaces remarquables terrestres au titre de la « Loi Littoral »

NLm Espaces remarquables maritimes au titre de la « Loi Littoral »

Ns Secteur de stationnement du chantier naval de « Fosse Mort »

Nts Secteur destiné aux terrains de sport et aux équipements sportifs.

Superficies : Le territoire s'étend sur 551,01 ha qui se répartissent de la façon suivante (p 133 à 149 du RP) :

Localisation	Superficie	%	Superficie cumulée	%
Territoire global	551,01 ha	100,00 %	551.01 ha	100,00 %
Territoire terrestre	388,36 ha	70,48 %	551.01 ha	100,00 %
Territoire maritime (DPM)	162,65 ha	29,52 %		

Zonages PLU (terrestre + maritime)		Superficie	%	Superficie cumulée	%
		551,01 ha	100,00 %	551,01 ha	100,00 %
U	Urbaines	100,06 ha	18,16 %	105,27 ha	19,10 %
AU	A urbaniser	5,21 ha	0,95 %		
A	Agricoles	102,88 ha	18,67 %	102,88 ha	18,67 %
N	Terrestres	180,21 ha	32,71 %	342,86 ha	62,22 %
N	Maritimes	162,65 ha	29,52 %		

Zonages PLU (terrestre)		Superficie	%	Superficie cumulée	%
		388,36 ha	100,00 %	388,36 ha	
U	Urbaines	100,06 ha	25,77 %	105,27 ha	27,11 %
AU	A urbaniser	5,21 ha	1,34 %		
A	Agricoles	102,88 ha	26,49 %	283,09 ha	72,89 %
N	Terrestres	180,21 ha	46,40 %		

Zones Urbaines : U		Superficie	%	Superficie cumulée	%
		100,06 ha	100,00 %	100,06 ha	100,00 %
Ua	Parc d'activités	2,35 ha	2,35 %	3,79 ha	3,79 %
Ucn	Chantier naval	1,44 ha	1,44 %		
Uh1	Habitat patrimonial	17,56 ha	17,55 %	94,70 ha	94,65 %
UH2	Habitat contemporain	69,23 ha	69,20 %		
Uh3	Habitat limité	7,91 ha	7,91 %		
UL	Equipements collectifs	0,71 ha	0,71 %	1,56 ha	1,56 %
Umr	EHPAD	0,85 ha	0,85 %		

Zones à Urbaniser : AU		Superficie	%	Superficie cumulée	%
		5,21 ha	100,00 %	5,21 ha	100,00 %
1AU	Ouverts à l'urbanisation	2,83 ha	54,32 %	5,21 ha	100,00 %
2AU	Urbanisation future	2,38 ha	45,68 %		

Zones N Terrestres		Superficie	%	Superficie cumulée	%
		180,21 ha	100,00 %	180,21 ha	100,00 %
NL	Loi Littoral (terre)	122,37 ha	67,90 %	173,50 ha	96,28 %
Na	A protéger (qualité des sites)	51,14 ha	28,38 %		
Nc	Camping	1,08 ha	0,60 %	6,71 ha	3,72 %
Ncim	Cimetière	1,11 ha	0,62 %		
Ncn	Chantier Naval (Tanet, Landriais)	2,13 ha	1,18 %		
Nf	Ferme du rivage	0,13 ha	0,07 %		
Ns	Stationnement Fosse Mort	1,00 ha	0,55 %		
Nts	Equipements sportifs	1,26 ha	0,70 %		

Zones N maritimes		Superficie	%	Superficie cumulée	%
		162,65 ha	100,00 %	162,65 ha	100,00 %
NLm	Loi Littoral (mer)	55,38 ha	34,05 %	130,68 ha	80,34 %
Nam	A protéger (qualité des sites)	75,30 ha	46,30 %		
Naot	Secteur de mouillage	31,97 ha	19,66 %	31,97 ha	19,66 %

Prise en compte du patrimoine naturel inventorié ou protégé (pages 78 et suivantes du RP)

Zone Natura 2000 : Le territoire est couvert par un site d'importance communautaire (SIC FR5300061 = estuaire de la Rance), classé en zone N au PLU

ZNIEFF : Le territoire est couvert par une ZNIEFF de type 2 (n°05250000 - Estuaire de la Rance, 6347 ha), classée en zone N au PLU.

Espaces Naturels sensibles : Il existe un espace naturel sensible du département à la limite sud avec Langrolay (Anse de Buc), celui-ci est classé en zone N et fait l'objet d'une préemption à ce titre par le conseil départemental.

Réseau pédestre : Les réseaux pédestre et équestre sont repérés au règlement graphique.

Parc Naturel Régional Rance Côte d'Emeraude : la procédure de création du PNR est en cours.

Inventaire des ZH : L'inventaire des zones humides ainsi que son complément sont repérés au règlement graphique.

Trame verte et bleue : Sur la base de celles déterminées au SCoT celles-ci sont classées en n au PLU.

Sites classés et inscrits : Ceux-ci sont préservés par un classement en espace remarquable (zone N), sauf pour 5 secteurs qui pour certaines bénéficient d'une préemption au titre du Conseil Départemental (ENS) :

- Partie Est de la RD 114,
- Espaces de stockage du chantier naval du grand val,
- Espace situé à proximité de l'école,
- Emprise du chantier naval de Tanet,
- Ancienne ferme du Rivage.

Règlement littéral : Le premier chapitre (Titre 1) est consacré aux dispositions générales, il précise :

- Le champ d'application territorial du PLU,
- La portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols,
- La division du territoire en zones,
- Les adaptations mineures,
- Les dérogations,
- Les définitions,
- Les ouvrages spécifiques,
- Le patrimoine archéologique,
- Les espaces boisés classés, défrichements,
- Les dispositions spécifiques,
- Les bâtiments sinistrés,
- Le principe de réciprocité,
- Les travaux de ravalement de façade et édification des clôtures,
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- L'application de l'article R151-21 du CU, divisions en zones U et AU,
- La réglementation relative aux zones humides,
- La protection des cours d'eau.

Les chapitres suivants (Titre 2) présente en 16 articles les règles se rapportant à chacune des zones

- Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites,
- Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières,
- Article 3 : Accès et voiries,
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux,
- Article 5 : Superficie minimale des terrains,
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives,
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Article 9 : Emprise au sol,
- Article 10 : Hauteur des constructions,
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions,
- Article 12 : Stationnement des véhicules,
- Article 13 : Espaces libres et plantations,
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols,
- Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 : Obligation en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques.

TITRE C : CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

C1 - ENGAGEMENT DE LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC (art. L103-2 du CU)

Dans sa libération du 12 décembre 2013, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du POS en PLU et d'engager une démarche de concertation tout au long de l'élaboration du projet, selon les modalités suivantes :

1. Organisation de 2 réunions publiques,
2. Parutions d'articles dans le bulletin municipal, le site Internet de la commune et la presse
3. Réalisation d'une exposition en mairie
4. Possibilité de consigner des observations sur un registre tenu en mairie, aux heures d'ouverture de la mairie.

C2 - MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Le bilan de la concertation approuvé le 21 juillet 2016, avant que ne soit procédé le jour même à l'arrêt de projet.

SYNTHESE des actions engagées (selon bilan dressé par la Commune)

<u>DATES</u>	<u>MOYENS / ACTIONS</u>	<u>OBJECTIFS</u>
Depuis la mise en révision du POS information ouverte et constamment tenue à jour.	Site Internet Communal	<ul style="list-style-type: none"> - Pages dédiées présentant les différentes étapes de la procédure, les modalités de la concertation, - Possibilité de télécharger tous les documents liés à la procédure, le porter à connaissance des services de l'Etat, les diaporamas de présentation aux réunions publiques, les délibérations du CM - Information sur les dates des réunions publiques - Extraits du bulletin municipal - Extraits d'articles de presse
	Envoi de Newsletter aux 210 personnes abonnées	
	Classeur à la mairie contenant les documents consultables	
	Registre tenu à la mairie à la disposition du public	
Juin 2014	Bulletin municipal	<ul style="list-style-type: none"> - Information sur la procédure et l'état d'avancement, publiées dans divers bulletins municipaux, ceux-ci sont bi annuels (Janvier et Juin). Le bulletin est distribué gratuitement dans les boîtes à lettres et en libre service à la mairie (tirage 900 exemplaires)
Janvier 2015	Bulletin municipal	
Juin 2015	Bulletin municipal	
Janvier 2016	Bulletin municipal	
Juin/Juillet 2016	Bulletin municipal	
25 juin 2015	Ouest-France	- Annonce réunion publique de concertation n°1
1 ^{er} juillet 2015	Ouest-France	- Annonce réunion publique de concertation n°1
2 juillet 2015	Exposition	- Diagnostic du territoire et PADD : Affichage salle réunion publique puis extérieur (bibliothèque) : 2 panneaux
2 juillet 2015	Réunion publique	- Présentation du diagnostic et du PADD
4 juillet 2015	Le Télégramme	- Relate la tenue de la réunion de concertation n°1
1 ^{er} juillet 2016	Ouest-France	- Annonce réunion publique de concertation n°2
6 juillet 2016	Le Télégramme	- Annonce réunion publique de concertation n°2
7 juillet 2016	Le Pays Malouin	- Annonce réunion publique de concertation n°2
1 juillet 2016	Exposition	- Intégration du plan de réglementation graphique dans un des deux panneaux affichés (extérieur bibliothèque) jusqu'à l'arrêt de projet puis l'enquête publique
8 juillet 2016	Ouest-France	- Annonce réunion publique de concertation n°2
8 juillet 2016	Réunion publique	- Présentation du projet avant qu'il ne soit arrêté

C3 - PRISE EN COMPTE DE LA CONCERTATION DANS LE PROJET

Le dossier d'enquête comprend un bilan de la concertation avec le public dont une synthèse est présentée ici.

THEMATIQUE	OBSERVATIONS QUESTIONS DU PUBLIC	REPONSES
ZONAGE	Objet de la distinction d'une zone Uh1 au sein du zonage U	Bâties d'intérêts nécessitant de garantir la qualité architecturale.
	Zone 2 AU : Devenir de la taxe foncière pour ces terrains, qu'implique ce zonage ? Pourquoi les zones 2AU ne restent pas en U comme au POS	Voir services fiscaux Pour être construite une 2AU doit passer en 1AU. N'ayant pas été bâties sous le POS, elles doivent faire l'objet d'une coordination (projet d'ensemble).
	Zone 1AU : que signifie ce zonage	Surfaces disponibles permettant de prévoir des opérations d'aménagement et de programmation (OAP).
DENSITE	Obligation en terme de surface minimum en zone U au projet de PLU.	Pas de taille minimale ou maximale pour une construction nouvelle. Sur les secteurs concernés par les OAP, une densité est demandée.
	Une obligation de densification avec des parcelles de 400 m2 n'est pas concevable pour une commune rurale et littorale.	L'étude a pris en compte l'ensemble des paramètres réglementaires et du diagnostic territorial pour élaborer le projet pour une urbanisation cohérente du territoire
EBC / HAIE CLASSEE	Remarque sur la lourdeur administrative pour les arbres en haie classée L130-1 au POS.	Une autorisation d'urbanisme est réglementaire et a pour objectif de protéger les trames vertes ou arbres d'intérêt tout en évitant les abattages abusifs
	Remarque sur la nécessité de classer les arbres de qualité	Les espaces boisés significatifs et/ou d'intérêt ainsi que les haies protégées, se situent en zone N ou A. En secteur urbanisé, les espaces boisés d'intérêt sont protégés au titre de la loi paysage
REGLEMENT	En zone N, intégration de la reconstruction après sinistre au règlement littéral	Ce point est mentionné dans le règlement
	En zone N, A, dispositions concernant le raccordement de la géothermie.	Ce point sera repris au règlement
PISTE DE SKATE	Pourquoi le terrain de l'ancien cours de tennis n'est pas classé en zone sport afin d'y accueillir un terrain de skate.	Le terrain à côté du cimetière est en zone naturelle et ne peut faire l'objet d'un aménagement nouveau par application notamment de la loi Littoral.
Hameau / Village	Pourquoi la notion de hameau n'est plus retenue comme au POS	La notion de hameau n'a pas d'existence dans la loi Littoral. La jurisprudence du Conseil d'Etat le confirme.
	Les terrains en « dent creuse » devraient pouvoir faire l'objet de construction nouvelle puisque cela ne correspond pas à une extension.	Les constructions ne sont possibles qu'en agglomération et village. En N et A, seules sont admises les extensions limitées et les annexes. La notion de village est retenue pour la Rabinais, pas pour la Huliais et St Buc.
PROCEDURE	Crainte d'une impossibilité pour les administrés de faire valoir leur demande / souhait au final.	Les demandes des administrés sont prises en compte tout au long de la procédure et particulièrement lors de l'enquête publique.
	Est-ce que la loi introduit une indemnisation pour un terrain devenu inconstructible notamment par application de la loi littoral ?	La législation ne prévoit aucune indemnisation en cas de classement d'un terrain en zone N alors qu'il était en zone U au POS.
	Quelle est la responsabilité de la commune lorsqu'un arbre classé en EBC cause des dommages	Le classement d'un arbre sous le régime EBC n'interdit pas l'entretien, la surveillance notamment pour la sécurité et l'obtention d'une autorisation d'abattage.
AUTRES	Pour les secteurs classés en en zone Uh1, qualité du bâti, quid de l'effacement du réseau.	En effet, l'effacement du réseau permet de participer à la mise en valeur de ces secteurs. Cette question ne concerne pas la mise en oeuvre du PLU.
	Le PLU peut-il gérer les constructions illégales situées en espace remarquable	Ce n'est pas géré par le pLU.

La Commune, dans son bilan indique que les questions et demandes soulevées par les particuliers dans leur demande écrite ou de rendez-vous sont essentiellement des demandes concernant la constructibilité de terrains ou de déclassement d'EBC. Elles relèvent donc plus particulièrement de la procédure de l'enquête publique.

Les questions concernant le projet de PLU qui ont trait à l'intérêt général ont été relevées et prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

TITRE D : AVIS (MRAe, PPA...)

D1 - CONSULTATIONS ENGAGEES PAR LA COMMUNE

La commune du Minihic-sur-Rance, après avoir procédé à l'arrêt de projet, a décidé par délibération n°2016-049 du 21 juillet 2016, de communiquer pour avis le projet de PLU :

- A la Mission Régionale d'Autorité Environnementale « Bretagne » (R104-21 à R104-25 du CU)
- A l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU (L153-16 du CU)
- Aux communes limitrophes, à la communauté de communes de la côte d'Emeraude et à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestier (CDPNAF) (L153-17 du CU)
- A la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, laquelle a été consultée pendant la phase d'élaboration du projet et doit émettre un avis sur le projet arrêté.
- Aux organismes qui ont demandé à être consultés et aux présidents d'associations agréées qui en feront la demande (L132-12 du CU).

Ainsi le projet arrêté a été adressé pour avis aux personnes publiques associées ou consultées suivantes

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Préfecture du département d'Ille-et-Vilaine | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Commission Dép. de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers | AR : 3 août 2016 |
| - Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) | AR : 3 août 2016 |
| - Conseil Régional de Bretagne | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Chambre de Commerce et d'Industrie (Saint-Malo) | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Chambre des Métiers d'Ille-et-Vilaine | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Section Régionale de Conchyliculture | AR : 1 août 2016 |
| - Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Malo | AR : 30 juillet 2016 |
| - Cap Emeraude (Communauté de communes de la Côte d'Emeraude) | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Cœur Emeraude (Parc Naturel Régional) | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - ADO Habitat Ille-et-Vilaine (Neotoa) | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Commission Locale de l'Eau (SAGE Rance Frémur Baie de Beausais) | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Institut National de l'Origine et de la Qualité | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Commune de Pleurtuit | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Commune de La Richardais | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Commune de Langrolay-sur-Rance | AR : 1 ^{er} août 2016 |
| - Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADICEE) | AR : 30 juillet 2016 |

D2 - AVIS EMIS

La Commune a joint au dossier les avis qu'elle avait reçus avant l'ouverture de l'enquête publique :

- | | |
|---|---------------------------|
| - Chambre de Commerce et d'Industrie (Saint-Malo) | reçu le 9 septembre 2016 |
| - Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine (Service construction) | reçu le 12 septembre 2016 |
| - Institut National de l'Origine et de la Qualité | reçu le 12 septembre 2016 |
| - Conseil Régional de Bretagne | reçu le 14 octobre 2016 |
| - Commission Locale de l'Eau (SAGE Rance Frémur Baie de Beausais) | reçu le 24 octobre 2016 |
| - Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADICEE) | reçu le 26 octobre 2016 |
| - Commune de Pleurtuit | reçu le 27 octobre 2016 |
| - Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) | reçu le 3 novembre 2016 |
| - Préfecture du département d'Ille-et-Vilaine | reçu le 4 novembre 2016 |
| - Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine (Service infrastructures) | reçu le 9 novembre 2016 |
| - DRAC, service de l'archéologie | reçu le 21 novembre 2016 |
| - Commission Dép. de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forest. | reçu le 29 novembre 2016 |

Une synthèse de ces avis est présentée en annexe 2 de ce rapport

L'avis de la CDPENAF nous a été remis après la fin de l'enquête le 15 décembre 2016.

TITRE E : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

E1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. le Président du TA de Rennes nous a désigné le 4 octobre 2016 (E16000296/ 35).
Jean-Charles BOUGERIE, commissaire enquêteur titulaire.
Gérard Besret, commissaire enquêteur suppléant.
Ce dernier n'est pas intervenu.

E2 - ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Le Minihic-sur-Rance par arrêtés n° 2016-72 et 2016-73 des 24 et 25 octobre 2016 (annexe 3) 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 de Le Minihic-sur-Rance. L'objet est la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

PARTICIPATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

E3 - PUBLICITE DE L'ENQUETE (R123-11)

PRESSE

PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUETE DANS LES JOURNAUX REGIONAUX (annexe 5)

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

AUTRES PUBLICATIONS (annexe 9)

En rubrique locale de Le Minihic-sur-Rance et sur certains sites Internet, une information a été publiée sur l'existence de l'enquête et sur la tenue des permanences.

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)

Infocale.fr : Agenda local de Le Minihic-sur-Rance

AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE (annexe 4 et 6)

La Commune nous a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête dans les locaux communaux et sur site. Nous avons pu constater que cet avis était présent aux emplacements suivants (format 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 |

Constatations complémentaires

Lors de nos déplacements sur la commune, nous avons constaté à plusieurs reprises que les affiches ci-dessus étaient toujours présentes. M. le Maire a fourni certificat d'affichage en date du 31 octobre 2016 attestant que l'avis d'enquête avait été affiché le 28 octobre aux emplacements ci-dessus.

MISE EN LIGNE DE L'AVIS D'ENQUETE SUR LES SITES INTERNET (annexe 7)

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 sur une page le contenu de l'avis d'enquête. La possibilité de télécharger le dossier était indiquée.

E4 - 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 nous ont été remis lors d'une visite en mairie dès notre 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.

E5 - REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION et D'ECHANGE (article R123-17)

Compte tenu de la procédure de concertation spécifique à l'élaboration des règlements d'urbanisme et du bilan de cette concertation, notamment de la dernière réunion publique organisée par la commune, qui a eu lieu le 8 juillet 2016 à la salle polyvalente Philippe de Dieuleveult, nous avons décidé de ne pas organiser une réunion d'information et d'échanges avec le public, nous en avons informé la commune.

E6 - AUTRES ACTIONS ENGAGEES

Procès verbal de synthèse des observations (annexe 1)

Il a été remis à M. le Maire le 21 décembre 2016 au cours d'une réunion qui s'est tenue en mairie.

Mémoire en réponse de la commune

Le 5 janvier 2017 nous avons reçu le mémoire en réponse de la commune aux observations présentées par le public.

Réponse aux avis des PPA

La Commune n'a pas produit de réponse aux avis des PPA avant l'enquête. A l'occasion de sa réponse aux observations du public elle a répondu à certaines observations formulées par les PPA.

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 nous avons demandé et obtenu un délai supplémentaire jusqu'au 20 janvier (au lieu du 14 janvier) afin de produire notre rapport et notre avis (article L123-15 du code de l'environnement).

E7 - CHRONOLOGIE GENERALE

E7.1 - HISTORIQUE DU PROJET

13 déc. 2000	Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU)
14 déc. 2001	Approbation du Plan d'Occupation des Sols du Minihic-sur-Rance
2006/2007	Inventaire des zones humides du Minihic-sur-Rance
7 déc. 2007	Approbation du SCoT du Pays de Saint-Malo
26 fév. 2008	Approbation du PLH de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude
1 ^{er} oct. 2009	Arrêté ministériel précisant les critères de délimitation des ZH
12 juill. 2010	Loi portant « Engagement National pour l'Environnement » (ENE)
26 nov. 2010	Validation par la CLE de l'inventaire des ZH
29 déc. 2011	Décret d'application de la loi ENE sur la réforme de l'évaluation environnementale
29 déc. 2011	Décret d'application de la loi ENE sur la réforme des enquêtes publiques.
24 avril 2012	Arrêté fixant les caractéristiques et dimensions de l'avis d'enquête publique
9 déc. 2013	Approbation de la révision du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais par la CLE
12 déc. 2013	Arrêté municipal prescrivant la Révision du POS en PLU Arrêté commun avec le précédent engageant la concertation avec le public
9 juil. 2014	Délibération municipale approuvant la révision de l'inventaire des zones humides
8 oct. 2015	Délibération actant le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
21 juillet 2016	Bilan de la concertation préalable avec le public Arrêt de Projet du Plan Local d'Urbanisme
29 juillet 2016	Notification du projet de PLU aux personnes publique associées dont Autorité environnementale, Etat, CDNPS et CDPENAF (accusés de réception échelonnés du 30 juillet 2016 au 3 août 2016.
30 Juillet au 3 août 2016	Accusés de réception des notifications reçues en recommandé par les PPA

E7.2 - PERIODE PREALABLE A L'ENQUETE

4 oct. 2016	Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant
24 oct. 2016	Arrêté municipal prescrivant et organisant l'enquête publique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
25 oct. 2016	Arrêté rectificatif (publication complémentaire de l'avis d'enquête dans le Pays Malouin)
27 oct. 2016	Délibération validant le complément d'inventaire des ZH pour les zones U et AU
27 oct. 2016	Publication du premier avis d'enquête dans le Pays Malouin
28 oct. 2016	Publication du premier avis d'enquête dans le Télégramme 22
	Publication du premier avis d'enquête dans Ouest-France 35
2 nov. 2016	Affichage de l'avis d'enquête par la commune aux lieux indiqués en E3 de ce rapport
	Retrait dossier papier par CE en mairie du Minihic-sur-Rance
9 nov. 2016	Réunion de présentation du projet au commissaire enquêteur
	Complétude et visa du dossier, ouverture du registre d'enquête
	Contrôle affichage de l'avis d'enquête et visites

10 nov. 2016	Pays Malouin : En bref (Publication d'une info sur le déroulement de l'enquête)
E7.3 - DURANT L'ENQUETE	
	Début de l'enquête
	Matin : Visa des avis des PPA joints au dossier d'enquête
Lundi 14 nov. 2016	Après-midi : Permanence CE de 14h00 à 17h00
	Après-midi : Visite de Fosse Mort de 17h00 à 18h00
	Publication du second avis d'enquête dans Ouest-France 35
	Publication du second premier avis d'enquête dans le Télégramme 22
Jeudi 17 nov. 2016	Publication du second avis d'enquête dans le Pays Malouin
Mercredi 23 nov. 2016	Matin : Permanence CE de 9h00 à 12h00
	Après-midi : Entretien avec les représentants des chantiers navals de Fosse Mort
	Visite de sites
Jeudi 1 ^{er} déc. 2016	Pays Malouin : En bref (Publication d'une info sur le déroulement de l'enquête)
Vendredi 2 déc. 2016	Après-midi : Permanence CE de 14h00 à 17h00
Lundi 5 déc. 2016	Journée Visites des différents sites faisant l'objet d'observations du public
Mercredi 7 déc. 2016	Après-midi : Permanence CE de 14h00 à 17h00
	Matin : Visite de sites (extension urbanisation)
	Après-midi : Audit de 13h30 à 14h00
Vendredi 14 déc. 2016	Après-midi : Permanence CE de 14h00 à 17h00
	<u>Fin d'enquête</u> A 17h00 nous avons, en présence de M. le Maire procédé à la clôture de l'enquête.
E7.4 - APRES L'ENQUETE	
15 déc. 2016	Réception de l'avis de la CDPENAF par la commune via la messagerie Internet (avis datant du 6 septembre 2016).
19 déc. 2016	La commune du Minihic-sur-Rance nous informe qu'un courrier a été reçu ce jour en Mairie (nous avons annexé celui-ci sous enveloppe au registre sans l'exploiter, hors délai).
21 déc. 2016	Mairie du Minihic-sur-Rance : Remise du PV de synthèse des observations présentées par le public
5 janv. 2017	Réception du mémoire en réponse de la commune du Minihic-sur-Rance.
	Remise à M. le Maire du registre d'enquête, du rapport, de l'avis et de divers documents listés sur bordereau.
	Remise d'une copie du rapport et de l'avis au TA

TITRE F : OBSERVATIONS

F1 - PARTICIPATION DU PUBLIC

INTERVENTIONS

Selon les indications données par la commune et nos constatations personnelles le public a participé tout au long de cette enquête de la façon suivante :

- Participation du public

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

- Nombres d'observations :

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

- Pages d'observations :

Pages sur registre d'enquête :	10	
Pages d'observations :	<u>133</u>	(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. Nous ne sommes pas en mesure de comptabiliser le nombre de personnes qui se sont déplacées à plusieurs reprises. Nous ne pouvons 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 nous 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

Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis des administrations, collectivités et services ayant répondu, dont celui de l'autorité environnementale (avis tacite) sont listés au titre D2 ci-dessus. Pour les PPA n'ayant pas répondu, leurs avis sont réputés favorables au projet. L'avis de la CDPENAF est parvenu après la clôture de l'enquête. Il n'a pas annexé au dossier d'enquête.

La synthèse de ces avis est jointe à ce rapport (annexe 2). Ces avis sont rappelés au début de chacune de nos analyses.

Observations du public

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

Le mémoire en réponse de la commune est joint à ce rapport en annexe 1. Ces avis et les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont rappelés au début de chacune de nos analyses.

Références

N°	REF	AUTEUR	SITUATION	DEMANDE
01	R01	M. MAUDET David	Règlement Art Uh5	Rétablissement de la superficie minimale
02	R02	M. VAUTIER Gilles	H274 en Na	Classement en zone U
03	R03	M ^{me} DUBOIS Françoise	Rue du Pré Josse	Projets en cours et capacité du réseau routier
04	R04	M. GAUTIER Pascal	ZH de la J110	Mise à jour des limites de la Zone humide
05	R05	M. AUDIFFREN Michel	1AUh De Gaulle / Artur	Suppression de la zone 1AUh
06	R06	M. GAUTIER Pascal	EBC de la J100	Réduction de l'EBC
07	R07	M. VAUTIER Gilles	H274 en Na (Cf. R02)	Classement en zone U ou AU
08	R08	M. ou Mme X	x	Signale dépôt de 3 courriers (Cf. courriers)
09	R09	M. LE GARREC J. François	C729 en Uh2	Modification implantation par rapport a la voie
10	R10	M. HELBECQUE Denis	C729 en Uh2	Modification implantation par rapport a la voie
11	R11	M ^{me} ORTIZ K (M ^{me} BOURGE)	J465 en NL (Rabinais)	Classement en zone constructible (Uh3)
12	R12	VIGIRANCE (association)	Divers	Signale dépôt d'un courrier (cf. C32)
13	R13	M ^{me} KNEBEL Marivonig	H2 et H3 en Na	Classement en A
14	R14	M. GOUJAT Pierre	Secteur projet en Uh2	Suppression du secteur sur son terrain (?)

COURRIERS ANNEXES				
15	C01	M. M ^{me} DEHARVENG Jérôme	B139 140 141 142 143 238 239 240 241 (NL)	Classement en zone constructible Suppression du classement EBC des haies
			Ensemble du territoire	Insuffisance des objectifs dans délibération Insuffisance des orientations du PADD Absence justification du rapport de présentation
16	C02	M. PONCELET Jean-Yves	P258 et 259 (La Huliais)	Classement en Village
17	C03	M. GARCON Jean-Jacques	C178 en Na	Classement en Uh2 ou aligner sur C310 - C311
18	C04	M. HOCHET Alain	E24 en NL	Classement en Uh2
19	C05	M. et M ^{me} GRAFFIN François	A209 en 2AU	Classement en zone constructible (CU 2011).
20	C06	Cabinet COUDRAY Avocats	E25 en NL	Classement en zone constructible (Uh2)
21	C07	M. MILIN Claude	C481 en Uh1	Extension de Uh1 sur Na (bande 100m)
22	C08	M. POULARD Christophe	42 rue Gal de Gaulle	Suppression ER n°12
23	C09	M. DAVID Louis	A208 en 2AUh	Suppression de 2AUh et classement en U
24	C10	M ^{me} MOTTAIS Eliane	J759 en Na (Rabinais)	Alignement limite Uh3 sur 762 et 875
25	C11	M. et M ^{me} RAYNARD JM	L'Ecluse (limite Pleurtuit)	Suppression préemption ENS sur leur propriété
26	C12	M ^{me} RUAULT Jeannine	J336 J352 NL (Rabinais)	J352 en Uh3, limite J336 alignée sur J337/459
27	C13	M ^{me} de la FRESNAYE	H174 à 176, 2AU bourg	Suppression 2AU et classement en Uh2

28	C14	M ^{me} CANCEL CASTERAS H. M ^{me} CASTERAS Martine	J366 en NL (Rabinais)	Classement en Uh3 dans Village ou en Na
29	C15	M. JUHEL José (non signé) (PJ à courriel)	Zonage NL	Autoriser la confortation du bâti existant. Autoriser installation autonome assainissement Autoriser installation de géothermie Interroger ministère de l'urbanisme
30	C16	M. GAUTIER Pascal Mme DAVID Valérie Mme RIOS Marie Dr. FRAVAL Pierre M. Mme DENIS Bruno		
31	C17	M. FORTIN Frédéric M. BIGNY Thierry M. VEILLARD David M. BONNET H. M. DAVID Charles M ^{me} SUAREZ S. M ^{me} GAUTIER Sylvie M ^{me} DAVID Charlotte M ^{me} RAUX Marjorie M M ^{me} LEFLEUR JP		
32	C18	M. DAVID Yann M ^{me} CHAMPIN Marie-Line		
33	C19	M ^{me} RAUX Marjorie	J134 J837 NL (St Buc)	Classement en Na
34	C20	M. GAUTIER Pascal	Zonage NL	Copie d'un courriel adressé au ministère de l'environnement et du développement durable Abordant les sujets suivants : Autoriser la confortation du bâti existant. Autoriser installation autonome assainissement Autoriser installation de géothermie
35	C21	M. ROMAND André	H24 25 - 2AUh (O bourg)	Suppression 2AU et classement en U
36	C22	SARL T.PIEL Chantier naval de Tanet	Zone Ncn Zone NL environnante	Règlementation en accord avec activité Evolution de la zone de stockage de bateaux Reconstruction en cas de sinistre Répondre aux éventuelles nouvelles normes Modification des ouvertures du bâti existant
37	C23	M ^{me} FANIEN Marie M. FANIEN Yann	A307 en A (Les Lambétys)	Rénovation et changement de destination des granges
38	C24	M. Mme POULARD Loïc	ZH de 1AUh (Goduçais)	Suppression de la ZH de 270 m2
39	C25	M. HAINRY W. M ^{me} VEILLARD D.	J837 NL (Saint Buc)	Classement en Na
40	C26	M ^{me} ALLEE Patricia	J308 à 310 et 768 en Uh3 (Rabinais)	Changement de destination
41	C27	M. HERGNO Jean François Pour indivision	H184 et H185 : ER 4	Suppression de l'ER 4
			H190 Servitude de projet	Suppression de la servitude de projet
42	C28	M. MACHELON Pierre-Antoine M ^{me} MACHELON Fadia	H519, H187 Servitude projet	Suppression de la servitude de projet
43	C29	M. SANGARNE Martin	A860 A862 (La Huliais)	Classer les parcelles en Village avec la Huliais
44	C30	M. Mme HERGNO	H189 Servitude de projet	Suppression de la servitude de projet

45	C31	M ^{me} GUILLORET Françoise Présidente ADICEE	Rapport de présentation	Diagnostic de l'activité agricole incomplet
				Evolution réelle de la population sur 10 ans
				Justifier les zones 1AUh et Ucn en extension
			PADD	Retirer La Huliais et St Buc des extensions (p6)
			Règlement graphique	Délimiter les EPR sur le règlement graphique
				Exclure le secteur de Fosse Mort en zone Ucn
				La zone Ua n'est pas en continuité de l'agglo
				Absence de zone 1AUh rue du haut Bignon
			Règlement écrit	Absence de marges pour les fonds de parcelles
				Fixer une règle de hauteur pour zones Umr, UL
46	C32	VIGIRANCE	Zones AU (RP)	Comment sont calculés les 5 ha
			Zone Umr (EHPAD)	Fixer une règle de hauteur pour la zone Umr
			Zonage Uh	Règles quotas à respecter, superficie maximale
			1AUh De Gaulle Artur	Etude de circulation, rue Bedel trop étroite.
			Zone UL	Déplacer le centre technique aux Reverdières
			Zone Nf	Pourquoi pédagogique et culturel
			ER en rouge rayé	Est-il prévu un déclassement ou classement.
			Règlement graphique	Documents graphiques ne sont pas à jour
47	C33	M. DELAHAIE Luc Collectif Fosse Mort	Espaces boisé (réf. 7 CDNPS)	EBC à mettre en conformité avec avis CDNPS : Partie boisée à déclasser sur la J67 selon avis CDNPS
			J795 : EBC	Aligner EBC de J795 sur pied de falaise : retirer EBC couvrant Ucn
			ENS de Ucn	Supprimer le droit de préemption au bénéfice du Conseil Départemental
			Risque incendie	Reconstruction : Inquiétudes à la lecture des dispositions générales (art.10)
			Zone Ucn	Nécessité du maintien de la zone Ucn mais une bande pourrait être retirée sans nuire à l'activité de la zone artisanale.
			AOT	Dissocier les AOT du PLU
48	C34	M. CAMPION Denis Chantier Naval : la Landriais	Zone NL	Demande possibilité d'utiliser les parcelles D219 à D222 en parking pour bateaux
			Zone Ncn	Possibilité extension : 30% l'atelier des bateaux

F2 - CLASSEMENT THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

Le classement thématique utilisé dans le PV de synthèse des observations du public est repris ici pour l'analyse de ces observations, ainsi une même observation peut concerner différents thèmes.

THEME N°1	<u>OBSERVATIONS GENERALES</u>
	1.1 RAPPORT DE PRESENTATION
	1.2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)
	1.3 REGLEMENT ECRIT
	1.4 REGLEMENT GRAPHIQUE
THEME N°2	<u>PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT</u>
	2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE
	2.2 BESOIN EN NOUVEAUX LOGEMENTS
	2.3 BESOIN EN FONCIER
THEME N°3	<u>ETAT INITIAL DE L'URBANISATION</u>
	3.1 ESPACES URBANISES
	3.1.1 Agglomération (U)
	3.1.2 Autres zones U
	3.1.3 Hameaux
	3.2 ESPACES NATURELS (Na)
	3.3 ESPACES AGRICOLES (A)
	3.4 POTENTIEL DE DENSIFICATION
THEME N°4	<u>LOI LITTORAL</u>
	4.1 URBANISATION EXISTANTE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE
	4.2 URBANISATION EXISTANTE DANS LA BANDE DES 100 M DU LITTORAL
	4.3 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES ESPACES URBANISEES
	4.3.1 Extension en continuité de l'agglomération
	4.3.2 Extension des Villages
	4.3.3 Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement
	4.3.4 Secteurs dédiés aux terrains de camping
	4.4 COUPURES D'URBANISATION
	4.5 ESPACES REMARQUABLES
THEME N°5	<u>PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</u>
	5.1 SITES NATURA 2000
	5.2 ZNIEFF
	5.3 ESPACES NATURELS SENSIBLES (DONT ZONES DE PREEMPTION)
	5.4 ZONES HUMIDES ET QUALITE DES EAUX
	5.5 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
	5.6 SITES ARCHEOLOGIQUES
THEME N°6	<u>PRESCRIPTIONS</u>
	6.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
	6.2 MARGES DE REcul (RD)
	6.3 ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL
	6.4 EMPLACEMENTS RESERVES ET SECTEURS DE PROJET
	6.5 LIAISONS DOUCES ET DEPLACEMENTS
	6.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
THEME N°7	<u>SERVITUDES</u>
	7.1 SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)
	7.2 SERVITUDE DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS (AC2)
	7.3 SERVITUDE RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DES LIGNES ET CANALIS. ELECTRIQUES (IA-A et IA-S)
	7.4 SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DU LITTORAL (EL09)
	7.5 SERVITUDE DE DEGAGEMENT - Aérodrome de Dinard - Pleurtuit (T5 et T7)
	7.6 SERVITUDE RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU (A4)
THEME N°8	<u>ZONES A RISQUE</u>
	8.1 ZONES à RISQUE DE SUBMERSION MARINE
THEME N°9	<u>PROCEDURE D'ENQUETE</u>

F3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Thème n°1 – OBSERVATIONS GENERALES

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

Rapport de Présentation

- Capacité d'accueil : Compléter le rapport de présentation en tenant compte de la préservation des espaces remarquables (protection des espaces pour activités agricoles et maritimes, fréquentation des espaces naturels et du rivage, stationnement existant et nécessaire).
- Suivi de l'impact du PLU sur l'environnement (évaluation) : Le suivi et l'évaluation présentés dans le RP sont peu précis, il est nécessaire de se doter d'un outil encore plus opérationnel afin de permettre un réel bilan.
- Espèces invasives : Annexer au PLU le document « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » (conservatoire national de Brest de juillet 2011) et y faire référence dans les articles 13 des zones. Les essences vernaculaires mentionnées pourraient être listées en annexe.
- SCoT et PLH : Nouveau projet de SCoT et de PLH (adopté le 2 novembre 2015, p9, p199),
Adaptations à faire :
 - La densité dans le projet (page 132 du RP) ne devra t-elle pas être plus forte (et non plus faible)
 - La référence au territoire de Langueux est mal venue (p 143, et 159)
 - Rectifier la référence aux chantiers navals de Tanet et La Landriais (p148) et non pas Tanais et Le Landriais

Règlement graphique :

- Les limites avec les communes voisines et leur nom pourraient être utiles
- Une zone NLM au Nord, légendée, n'est pas étiquetée
- Les noms des hameaux et lieux-dits pourraient être reportés
- Indiquer sur les plans que les servitudes sont reportées sur des plans annexes.

Règlement écrit :

- Le règlement mélange les références de l'ancienne et de la nouvelle codification du CU (R123-9 notamment).
- Art. 10 des DG : Le seuil de l'autorisation de défrichement est de 1 ha et non pas 2,5 ha (arrêté 35 du 28/02/2003)
- Les références au COS et au minimum parcellaire doivent être supprimées (articles 5 et 14 du règlement écrit)
- Ce qui n'est pas interdit à l'article 1 ni autorisé sous condition à l'article 2, est autorisé sans condition. Compte tenu de la qualité paysagère et architecturale de la commune il est nécessaire d'inverser ce principe réglementaire.
- Zones U, A et N : Aux articles 2, prévoir (sous réserve loi Littoral), les infrastructures publiques, les affouillements et exhaussement de sol si nécessaires aux équipements publics ou déclarés d'utilité publique.

CDPENAF

Règlement écrit : Articles A9 et N9 :

- Les extensions et annexes ne doivent être autorisées que pour les maisons d'habitations, Il convient donc de préciser ou bien de supprimer le terme « autres ».
- De la même manière, les abris pour animaux ne sont pas autorisables.
- Il est préconisé de préciser dans le règlement écrit que les annexes et les extensions ne devront pas avoir pour conséquence de réduire les interdistances égales ou inférieures à 100 m des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

DRAC Service de l'Archéologie

Rapport de présentation :

- Tableau des zones de protection demandées au titre de l'archéologie (à annexer au RP)

Documents graphiques :

- Reporter les zones de protection sur les plans de zonage avec identifiants et graphisme selon la nature de la zone
- En cas d'impossibilité de surcharger les plans de zonage, annexer un plan particulier des zones
- Intégrer une carte avec repérage des zones permettant de faire la correspondance avec le tableau

Règlement :

- Préciser dans le règlement les dispositions réglementaires en matière de protection archéologique

Institut National de l'Origine et de la Qualité

- La commune est située dans l'aire de l'indication géographique (IG) « Whisky de Bretagne » et dans la zone d'abattage de l'Appellation d'Origine Protégée : « Prés salés du Mont Saint-Michel ».
- La commune est située dans les aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Volailles de Bretagne » et « Volailles de Janzé ».

ADICEE

- Délimiter les espaces proches du rivage sur les documents graphiques du PLU conformément aux dispositions de l'article L146-4 du CU issu de la loi Littoral et de la circulaire du 14 mars 2006.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

PADD

- Est-il prévu un quota de logements sociaux ou de logements mixtes ?
- Pourrait-on construire une maison sur 1000 m² ?
- Rectifier l'incohérence du PADD (page 6) : Il est proposé de permettre le comblement des espaces libres de la Huliais, la Rabinais et Saint Buc alors que seul la Rabinais autorise ce comblement.

C32
C32
C31

REGLEMENT GRAPHIQUE

- Délimiter sur les documents graphiques les espaces proches du rivage.

C31

REGLEMENT ECRIT

- Article 10 (des dispositions générales) : Préciser, en zone Ucn, la possibilité de reconstruire en cas de sinistre (proximité EBC). C33
- Article Uh2 : En zone Uh3 à la Rabinais, autoriser le changement de destination pour les bâtiments d'exploitation en habitation (J308 à J310). C26
- Article Uh5 : Règlement rétablir la superficie minimum des parcelles constructibles (éviter la promiscuité). R01
- Article Uh6 : Modifier l'alignement des constructions afin de prendre en compte l'ensoleillement sud. R09, R10
- Article Uh7 : Donner des indications par rapport aux limites de fond de parcelles notamment en Uh3. C31
- Article UL10 : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à celle des bâtiments existants. C31
- Article Umr10 : EHPAD. Fixer une règle de hauteur (7,50m à l'égout du toit et hauteur au faîtage à 11,50 m ou hauteur maximum à 10,50 m). C31
- Fixer une règle de hauteur, bâtiments proche du littoral. C32
- Article Umr11 : EHPAD. Quelle vision architecturale de l'EHPAD en Umr. C32
- Au règlement graphique et écrit, dissocier dans l'appellation des zones Naot la notion d'autorisation d'occupation temporaire de celle du zonage PLU. C32
C33
- Zone Ncn : Autoriser la reconstruction en cas de sinistre, la modification des ouvertures du bâti existant et permettre de répondre aux éventuelles nouvelles normes. C22
- Article N2 : En secteur Ncn, confirmer la possibilité d'augmenter de 30% l'atelier des bateaux. C34
- Article N2 : En secteur NL, autoriser la confortation du bâti existant en secteur NL. C15 à C18, C20
- Article N4 : En secteur NL, autoriser les installations autonomes d'assainissement. C15 à C18, C20
- Article N15 : En secteur NL, autoriser l'installation de géothermie. C15 à C18, C20

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE :

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

PADD

- Le PLH prévoit 30% de production dite sociale dans les programmes de 5 logements et plus.
- La construction d'une maison sur 1000 m² n'est pas interdite et donc possible en théorie, sauf en secteur 1 AU et 2 AU. Dans les secteurs 1AU, l'OAP prévoit un minimum de logements à l'hectare qui n'est pas prévu pour des parcelles de 1000m². Dans les secteurs 2AU, seules les extensions de constructions existantes sont autorisées.
- Cette référence aux espaces libres de La Huliais et Saint Buc sera retirée.

REGLEMENT ECRIT

- Reconstruction en cas de sinistre : Prévues par l'article 12 des dispositions générales (page 15 du règlement).
- Uh2 : le règlement le permet
- Uh5 : il n'est pas prévu de superficie minimum des parcelles constructibles ; cela n'est d'ailleurs pas permis par le code de l'urbanisme (loi ALUR).
- Uh6 : la commune va étudier la meilleure solution réglementaire pour prise en compte de l'ensoleillement sud.
- Uh7 : il n'est pas prévu d'indication par rapport aux limites de fond de parcelle pour permettre une optimisation des secteurs constructibles (densification).
- UL10 : Secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics et en périmètre de protection des monuments historiques (projet soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France)
- Umr10 : Une règle de hauteur maximale pourrait être intégrée en référence aux bâtiments existants (avis des personnes publiques associées).

- Naot : La commune souhaite maintenir une référence aux zones AOT concernant les mouillages car ces zones ont une incidence sur l'occupation des sols. Pour le secteur de Fosse Mort, des modifications pourraient être opérées à la lumière des avis des personnes publiques associées.
- Zone Ncn : Reconstruction après sinistre : voir règlement – dispositions générales
La modification des bâtiments existants des zones d'activités des chantiers est possible dans le cadre des besoins liés à cette activité.
Une disposition pourrait être prévue au règlement pour permettre la prise en compte des réglementations liées à l'activité des chantiers navals.
Extension de 30% prévue au règlement.
- Zone NL : La réfection des bâtiments existants est possible par application de la loi. Pour lever l'éventuelle incertitude ce point pourra être rappelé dans le règlement de la zone.
Installation autonome d'assainissement et de géothermie : la commune pourrait solliciter les services de l'Etat pour vérifier la possibilité d'intégrer l'autorisation dans le règlement.

REGLEMENT GRAPHIQUE

- Aucune disposition légale ou réglementaire n'impose la délimitation, sur les documents graphiques du PLU, des espaces proches du rivage. La commune a préféré faire apparaître cette délimitation dans son rapport de présentation. Cela confère plus de souplesse dans la mise en œuvre du PLU sans pour autant ignorer la loi « littoral » et ses règles.

NOTRE ANALYSE

1.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Les observations générales relatives au rapport de présentation, rappelées ci-dessus, comprennent pour certaines des ajouts, des mises à jour du projet et des compléments d'information à apporter (Etat et INAO). Il existe des demandes de développement concernant les thèmes « capacités d'accueil » et « changement climatique ». Celles-ci sont utiles et doivent faire l'objet d'une attention particulière mais elles n'ont pas pour conséquence de modifier le projet. Certaines seront évoquées lors de nos analyses thématiques.

1.2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD (principes fondateurs, page 5) indique que la commune souhaite promouvoir la mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement et d'un développement urbain au service du projet démographique et social. En matière d'aménagement elle souhaite développer le territoire en cohérence avec les objectifs établis dans le SCoT et le PLH...par une prévision de logements... favorisant la mixité sociale (C32).

Il est également prévu de diversifier les 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). Elle s'engage enfin à favoriser la mise en œuvre de programmes de logements aidés qui permettent l'installation d'actifs (C32).

Le PADD ne prévoit pas de quotas mais engage la collectivité à respecter le PLH (quotas fixés par celui-ci). De cette façon si le PLH venait à être révisé, la commune est engagée à respecter ces nouveaux quotas sans avoir à modifier ou mettre en compatibilité son PLU (C32).

La constructibilité des parcelles de 1000 m² sera abordée au chapitre « densification ».

Il est exact qu'à la page 6, les lieudits de la Huliais et Saint Buc doivent être retirés des espaces urbanisés (C31).

1.3 REGLEMENT ECRIT

Zonage Ncn :

Dispositions générales : L'article 10 indique qu'en limite des EBC, tout projet de construction...devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant un recul pourra être imposé (C33).

L'article 12 précise que lorsque les dispositions d'urbanisme du règlement rendent impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, celle-ci sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré..., c'est donc le cas pour la zone Ncn (C22).

Zonage Ucn :

Le dernier alinéa de l'article 12 ne s'applique pas à la zone Ucn (Fosse Mort), cette zone étant en U, les constructions y sont autorisées. Pour respecter les prescriptions de l'article 10, il est nécessaire que la limite de l'EBC situé au Nord (pied de falaise) soit clairement identifiée, c'est à partir de celle-ci que s'appliquera une éventuelle marge de recul. Une emprise de l'EBC qui irait au-delà de sa limite réelle, cumulée avec une marge de recul imposée éventuellement par l'OAP, aurait pour conséquence de déplacer de manière excessive le projet vers le Sud. Aucune demande de modification de cette limite n'a été présentée à la CDNPS, la limite actuelle de l'EBC est maintenue mais l'échelle du plan de l'OAP ne permet de connaître l'emplacement exact de cette limite (limite parcellaire ?).

L'article Ucn 7 renvoi à l'OAP, celle-ci (page 8) fait référence pour les constructions neuves à une implantation au sein d'espaces délimités sur le schéma. L'échelle de celui-ci ne permet pas avec suffisamment de précision de percevoir la marge devant exister entre l'EBC et les nouveaux bâtiments (C33).

Article N2 : Il est prévu en « secteur Ncn » (page 67) « l'aménagement, la restauration des constructions existantes ainsi que leur extension dans la limite de 30% d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités économiques de chantiers navals, exigeant la proximité immédiate de l'eau ».

L'article 12 des dispositions générales répond à l'observation sur la reconstruction du bâti existant en cas de sinistre. Le projet de règlement apporte une réponse favorable à cette observation (C22), L'opportunité du classement de ces zones en Ncn sera analysée ci-après.

Changements de destination : Les changements de destination des anciens bâtiments d'exploitation en pierre ne sont pas abordés alors qu'il s'agit souvent de constructions pouvant être qualifiées de patrimoine bâti d'intérêt local, il est nécessaire d'apporter des précisions à ce sujet soit dans les dispositions générales, soit dans les règlements de zones (C26).

Superficie minimale des parcelles constructibles : La suppression de cette superficie minimale (articles 5) est imposée par la loi ALUR afin de permettre la densification et d'éviter l'étalement de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles (R01), à l'image de la suppression du COS (Cf. observation de l'Etat ci-dessus).

Hauteur du bâti : Les articles 10 des zones UL et Umr ne fixent aucune règle de hauteur, ceci permet de construire des bâtiments de très grande hauteur, une modification doit être apportée (C31, C32).

Zone Umr : La vision architecturale des constructions projetées, notamment les aspects extérieurs des constructions sont abordés aux articles 11 de chacune des zones, c'est le cas pour la zone Umr (art. Umr 11) à la page 45 du règlement. Il prévoit bien une recherche de qualité notamment sur les volumes, la toiture, la couleur et la nature des matériaux et les détails architecturaux. La rédaction de cet article 11, laisse aux architectes la possibilité de s'exprimer, il n'attire pas d'observation de notre part.

Zonage Uh : Un sous zonage Uh1 distingue les espaces urbanisés qui regroupent les constructions à valeur patrimoniale de la commune dans lequel des dispositions spécifiques visent à préserver leurs caractéristiques architecturales. Le secteur Uh2 englobe l'urbanisation contemporaine. Le secteur Uh3 a été déterminé par rapport à sa localisation sans qu'il soit tenu compte du caractère architectural de son bâti.

Les articles Uh1 à Uh9 sont identiques pour les secteurs Uh1 et Uh2, la hauteur à l'égout du toit (7 m au lieu de 4,50) et la hauteur maximale (11,00 m au lieu de 9) sont légèrement supérieures en Uh1 (art Uh10).

L'aspect extérieur des constructions abordé à l'article Uh11, est identique en zone Uh1 et Uh2. Il y a une incohérence dans la rédaction de celui-ci avec le « chapeau » de la zone Uh qui annonce des dispositions spécifiques visant à préserver les caractéristiques architecturales de ce bâti.

Ces secteurs sont généralement soumis à l'avis de l'ABF mais cela n'est pas toujours le cas, la commune ne dispose pas d'un recensement de son patrimoine bâti d'un intérêt local qui permettrait de le protéger, enfin ce bâti

d'intérêt local est présent sur tout le territoire et pas seulement en zone Uh1. Nous reviendrons sur cette absence d'inventaire ultérieurement (chapitre patrimoine bâti d'intérêt local).

Zone Ncn : L'article N 2 prévoit en « secteur Ncn » (page 67) l'aménagement, la restauration des constructions existantes ainsi que leur extension dans la limite de 30% d'emprise au sol maximum à la date d'approbation du PLU sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités économiques de chantiers navals, exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'article 12 des dispositions générales répond à l'observation sur la reconstruction du bâti existant en cas de sinistre. Le projet de règlement apporte une réponse favorable à cette observation C22), nous analyserons par ailleurs l'opportunité du classement de ces zones en Ncn.

Zones NL : L'article N2 admet sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement, en secteur NL, la réfection de bâtiments existants. Une réponse favorable est donc apportée à l'observation présentée.

Le terme employé de réfection de bâtiments existant couvre la possibilité d'engager des travaux qui permettent à la construction de perdurer dès lors qu'ils sont autorisés par l'ABF (construction dans un périmètre de monument classé ou inscrit à l'inventaire). La création ou la modification des ouvertures constitue une transformation de l'aspect visuel de la construction (C15 à C18, C20).

L'article N4.3 prévoit lorsqu'il n'existe pas de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif, l'évacuation des EU par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'article N15 ne prévoit pas d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, c'est également le cas pour les autres zones. Nous reviendrons sur cette absence de prescription au chapitre « Performances énergétiques et environnementales », ceci n'est pas cohérent avec les orientations du PADD (III-6) où la commune s'engage à favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique par une réduction des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables (C15 à C18, C20).

1.4 REGLEMENT GRAPHIQUE

Le rapport de présentation présente une analyse détaillée sur la méthode employée afin de procéder à la délimitation des espaces proches du rivage (RP, page 202 à 207). Celle-ci est très détaillée et a été adaptée afin de correspondre chaque fois que cela était possible à des limites physiques facilement identifiables. Le report de cette limite sur les plans de zonage aurait facilité la compréhension du règlement notamment la localisation des secteurs en extension dans les EPR (C31).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

Thème n°2 – PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ADICEE :

- Les hypothèses de développement fixées par le PLH de la Communauté de Communes ne s'appuient pas sur une étude rigoureuse de l'évolution de la population active. Tous les indicateurs actuels montrent une dégradation de la situation sur le pays de Saint Malo. La juste mesure serait de conserver comme objectif à minima le maintien d'une population de 1500 habitants à l'horizon 2026, cependant la valeur absolue de besoin en logements restant faible, cette observation ne remet pas en cause les principes généraux retenus.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

REGLEMENT GRAPHIQUE

- Préciser l'évolution réelle de la population dans les 10 prochaines années, le RP est muet sur l'évolution de l'emploi et sur la commune et le bassin d'emploi. C31

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Page 41, le RP prévoit 1580 habitants en 2026. En ce qui concerne l'emploi, le RP cite les 80 emplois de la maison de retraite, ce qui représente environ 35% des emplois de la commune. Pour un maintien du nombre d'emplois sur la commune, le PLU prend le parti de donner des possibilités de développement aux chantiers navals et à la zone artisanale.

NOTRE ANALYSE

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 de plus en 10 ans (et non pas 1600, erreur p.41 du RP). Le PADD (p.5) fixe pour objectif à l'horizon 2026 une population de 1600 habitants

La Commune ne peut seule étudier le développement de l'ensemble du Pays de Saint-Malo. Elle a l'obligation de reprendre les perspectives d'évolution déterminées au niveau du SCoT. L'évolution réelle ne sera connue qu'en fin de période.

Malgré les indicateurs parfois négatifs constatés durant ces dernières années sur le pays de Saint-Malo et le léger tassement démographique enregistré au Minihic sur Rance sur la période 2011/2014, compte tenu de l'évolution des effectifs scolaires et des projets à venir (permis de construire accordés) cette perspective de développement est plutôt mesurée (C31).

Conclusion :

L'évolution démographique sera à vérifier tout au long de la période de validité du PLU de façon à limiter l'ouverture à l'urbanisation aux besoins réels. Les perspectives d'évolution de l'emploi notamment celles qui sont liées aux activités des chantiers navals seront abordées ultérieurement, cependant compte tenu du volume de celui-ci sur la commune, l'impact de son évolution sur la population de la commune ne peut-être qu'accessoire (C31).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- L'évolution démographique retenue est-elle conforme aux 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 ?

2.2 BESOIN EN NOUVEAUX LOGEMENTS

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ADICEE

- Il convient de souligner la faible évolution du parc des résidences secondaires

NOTRE ANALYSE

Le besoin en logements nouveaux se détermine à partir de l'évolution démographique évoquée précédemment, du desserrement des ménages et des besoins en résidences secondaires.

Besoin en logements pour la nouvelle population : 72,5 % de la population communale est propriétaire de son logement, les autres sont locataires permanents ou bien occasionnels (résidences secondaires). La commune souhaite répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en favorisant la mixité sociale et la diversité des formes bâties (p.5 du PADD), elle souhaite également faire vivre la commune à l'année. Le nombre de logements à créer sur la base de 2 personnes par ménage est de 80 logements (160 / 2)

Desserrement des ménages : L'un des objectifs est de renouveler le parc de logements afin de maintenir une population constante. Le cumul des démolitions, des changements d'usage et du desserrement des ménages constitue le point mort, c'est-à-dire le besoin en logements indépendamment de l'évolution de la population.

Le rythme de construction est relativement stable depuis le début des années 2000, avec une moyenne de 11 log/an. Le nombre moyen de personnes par foyer a diminué pour atteindre 2,2 personnes en 2014. La commune justifie son projet par une poursuite de ce desserrement qui pourrait continuer de descendre jusqu'en 2026. Ainsi l'hypothèse retenue est calculée sur la base de 1,9 personnes par logement.

Compte tenu du vieillissement de la population, même si l'objectif de la commune est d'accueillir de jeunes ménages afin de la faire vivre à l'année, ce ratio demeure mesuré. Ainsi la production annuelle de logements destinée au maintien de la population actuelle est de 8 log/an, soit 80 logements sur la durée de validité du PLU.

Résidences secondaires : La commune est un lieu de séjour temporaire notamment estival avec la présence de nombreuses résidences secondaires (dont gîtes et chambres d'hôtes). Le ratio se maintient aux environs de 30% de 1975 à 1999. En 2014 il est de 27,5%. Le maintien de ce taux de 30% sur 25 ans montre que le nombre de résidences secondaires a évolué au même rythme que la population jusqu'en 1999.

En raison du léger tassement de ces dernières années, il a été décidé de ne pas évaluer de nouveaux besoins en résidences secondaires. Il est difficile de savoir dans quelle mesure ce tassement est le résultat d'une diminution des créations ou s'il ne s'agit pas de résidences secondaires qui deviennent permanentes lors du départ à la retraite de leurs propriétaires. La commune dans son PADD (p.8) affiche une volonté de promouvoir la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques.

Besoin globaux : La réflexion engagée se résume par une prévision de 160 logements à créer (80 + 80) sur la durée du PLU, soit 16 log/an, toutes natures confondues. Le PADD (p.5) arrondi cet objectif à 170 logements. Compte tenu de la modération des objectifs et de l'absence de nouvelles résidences secondaires cet objectif est cohérent.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

2.3 BESOIN EN FONCIER

RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES <u>ETAT</u> - L'économie de consommation foncière (p142 du RP) est à baser sur la consommation réelle et non pas celle du précédent projet (10 ha en 10 ans).	
OBSERVATIONS DU PUBLIC - Préciser comment sont calculés les 5 ha (C32)	C32

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
- Une analyse des potentialités de production de logements a été réalisée dans les espaces urbains et en périphérie immédiate. Dans un premier temps une surface d'environ 9 hectares est apparue comme mobilisable à l'échéance du PLU (page 21 du rapport de présentation). Par la suite dans le cadre de la définition des dispositions réglementaires du PLU, il est apparu que sur certains secteurs existaient des zones humides, que sur d'autres secteurs existaient des boisements que la commune souhaitait protéger au titre de la loi Paysage. Sur quelques parcelles des permis de construire avaient été délivrés. Enfin, au nord, de la maison de retraite le PLU propose un zonage 1AUh et non pas U. Il reste ainsi 5 hectares de parcelles libres dans les zones urbaines. Sur ces parcelles, il n'est pas ajouté des dispositions spécifiques aux boisements, aux zones humides, ni de périmètre de zone AU (d'aménagement d'ensemble). - Les documents graphiques spécifiques à ce travail sont joints en annexe au présent PV.

NOTRE ANALYSE

Besoin en extension en absence de densification

Afin d'éviter une consommation excessive des espaces naturels et agricoles, des objectifs de densification sont fixés au sein des espaces déjà urbanisés soit de manière naturelle (dents creuses, Bimby), soit par la fixation d'objectifs (dont OAP) lorsqu'il est possible de dégager des superficies importantes (1AU et 2AU). Sinon l'extension de l'agglomération ne peut se faire que par une emprise sur les espaces agricoles, laquelle doit également répondre à des objectifs de densification.

Ces derniers sont fixés par le SCoT, le caractère rural de la commune est pris en compte à ce niveau.

Le PLU s'engage à respecter ces données dans son PADD. La densité brute du centre, aujourd'hui estimée à 13 log/ha, doit se rapprocher des objectifs suivants (PLH) :

Zone urbaine : 35 à 40 log/ha en densité moyenne, 20 log/ha en densité minimale.

Zone d'urbanisation nouvelle : 25 log/ha en densité moyenne, 20 log/ha en densité minimale.

S'il n'existait aucune possibilité de densification dans les espaces déjà urbanisés, la commune devrait tendre vers une densification de 25 logt/ha de densité moyenne soit pour 170 logements : 6,8 ha en extension.

Espaces actuellement urbanisés

Agglomération : L'agglomération (p133 du RP) comprend au total deux zones Uh pour une superficie de 86,79 ha (17,56 ha en Uh1 et 69,23 ha en Uh2). Il existe deux autres zones U non affectées à l'économie, une zone UL de 0,71 ha (équipements d'intérêt collectif et services publics) et une zone Umr de 0,85ha (accueil et hébergement collectif).

Toutes ces zones sont comprises au sein du périmètre de l'agglomération soit 88,35 ha.

Espaces urbanisés, hors agglomération : Il existe une autre zone classée en U (Uh3) pour une superficie de 7,91 ha, celle-ci se situe au village de « La Rabinais », lequel est déjà selon le maître d'ouvrage, qualifié d'espace urbanisé (Cf. Villages).

Activités économiques

Il existait au POS une seule zone d'activité classée en espace urbanisé, le Parc « Les Reverdiers ». Celui-ci est reconduit au PLU en zone U avec une légère diminution à 2,35 ha de sa superficie. L'emprise se limite à la zone d'activité existante qui dispose de deux parcelles libres de construction.

La commune comprend également trois chantiers navals en bordure de la Rance (Fosse Mort, La

Landriais et Tanet) qui au POS étaient en zone N. Il est envisagé de maintenir les deux derniers en zone N (Ncn) et de classer celui de « Fosse Mort » en zone Ucn pour une superficie de 1,44 ha.

Au total les espaces urbanisés classés en U au titre des activités économiques ont une superficie globale de 3,79 ha.

Foncier actuellement urbanisé :

Le PLU procède au classement, en espace aggloméré et urbanisé, d'une superficie globale de 100,05 ha (88,35 ha + 7,91 ha + 3.79 ha) répartis entre l'agglomération, la Rabinais et Fosse Mort.

Espaces prévus en extension

Nous avons évalué précédemment les besoins nécessaires aux 170 logements sur la base de 25 logt/ha, à 6,8 ha en extension s'il n'existait aucune possibilité de densification dans les espaces urbanisés.

La commune s'engage dans son PADD (XIII) à augmenter la densification brute du centre bourg (aujourd'hui 13 logt/ha) pour se rapprocher des objectifs du PLH, à établir une réduction de 50% de la consommation d'espace à nombre de logements équivalents, à rester sous le seuil maximum d'une dizaine d'hectares de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Le premier objectif sera abordé au chapitre densification.

Réduction de la consommation d'espace de 50% à nombre de logements équivalents :

Il est prévu deux extensions de l'urbanisation dédiées à l'habitat en zone 1AUh, « rue du Général de Gaulle - Chevalerais » et « rue du Général de Gaulle - rue du Sous Lieutenant Hervé Arthur », pour une superficie totale de 1,8 ha (1,04 + 0,77 ha). Il sera ainsi économisé 5,9 ha (7,7 – 1,8) qui seront compensés par une densification sur les dents creuses et autres superficies disponibles au sein des espaces actuellement urbanisés (C31).

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 10ha - 1,8 ha = - 8,2 ha

L'extension globale de l'urbanisation se compose de 1,8 ha pour une superficie actuellement urbanisée de 100,05 ha soit 1,8% en extension.

Consommation d'espace naturel, agricole et forestier

Les autres zones AU sont en dents creuses (3,40 ha), elles peuvent cependant être qualifiées de parcelles retirées aux espaces naturels ou agricoles à l'exception de la zone sud bourg (1,18 ha comprenant les fonds de parcelles bâties de la rue de Bon Secours). La superficie totale des espaces consommés s'élève ainsi à environ 4ha (1,8 + 2,22).

Les autres zone U et AU sont à la Rabinais et au chantier naval de Fosse Mort, elles ne peuvent être qualifiées d'espace naturel ou agricole.

La superficie consommée évaluée à 4 ha, est nettement en dessous de l'objectif maximum de 10 ha

Conclusion : Cette superficie en extension est relativement mesurée compte tenu de la configuration du territoire et des objectifs identifiés au PADD. Nous reviendrons ultérieurement sur la définition des différents périmètres et sur la qualification du village de la Rabinais et de la zone d'activité de « Fosse Mort ».

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

Thème n°3 – ETAT INITIAL

3.1 ESPACES URBANISES

3.1.1 AGGLOMERATION (U)

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES : NEANT

OBSERVATIONS DU PUBLIC

AGGLOMERATION

- <u>Uh1</u> : Déplacer l'atelier municipal inscrit sur les parcelles H253, H258 et A401p dans la ZA des Reverdières (situé en secteur urbanisé, à proximité du manoir du Houx, il générera des nuisances).	R12, C32
- <u>Uh1</u> : Supprimer la zone 2AU Ouest bourg et classer la parcelle A209 en U (CU positif de 2011).	C05
- <u>Na</u> : Classer la parcelle H274 (Na) en U ou 2AU. Projet de deux maisons raccordées sur Guérouze Augmenter la superficie de la parcelle C481 en Uh1 par une emprise sur la zone Na Augmenter la superficie de la parcelle C178 en Uh1 par une emprise sur la zone Na	R02, R07 C07 C03
- <u>NL</u> : Classer la parcelle E24 en Uh2 au lieu de NL (en dehors des 100 m et urbanisée tout autour)	C04
- <u>NL</u> : Classer la parcelle E25 (NL) en Uh2 (secteur urbanisé, voie publique, limitrophe sur trois cotés de parcelles construites elle s'insère dans l'enveloppe bâtie (C06)	C06

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- UL : L'extension de l'atelier municipal a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- 2AU Ouest bourg : La commune ne souhaite pas modifier le périmètre de la zone 2AU. Voir ci-dessous.
- Na : H274 et C481 : La commune ne souhaite pas passer ce secteur en zone U ou 2 AU. L'extension de la zone UH1 sur la zone Na n'est pas prévue.
- NL - E24 et E25 : Ces parcelles sont situées dans le périmètre du site classé.
Elles présentent bien un caractère naturel car elles ne sont pas bâties et ne jouxtent que d'un seul côté le centre-bourg. Elles se situent, en leur point le plus proche, à 150 mètres environ des bords de Rance, qu'elles dominent. Elles s'ouvrent au Sud et à l'Est sur de vastes espaces naturels classés, au sein desquels seules deux constructions isolées existent sur des parcelles qui leur sont limitrophes. Par leur situation, leur caractère pour partie boisé et leur localisation à proximité des bords de Rance, ces parcelles présentent un caractère remarquable.
Compte tenu de leur proximité avec les bords de Rance mais encore de la fonction essentielle de transition paysagère qu'elles jouent entre les bords de Rance et l'espace urbanisé, leur classement en espace littoral remarquable s'avère compatible avec la loi « littoral ».

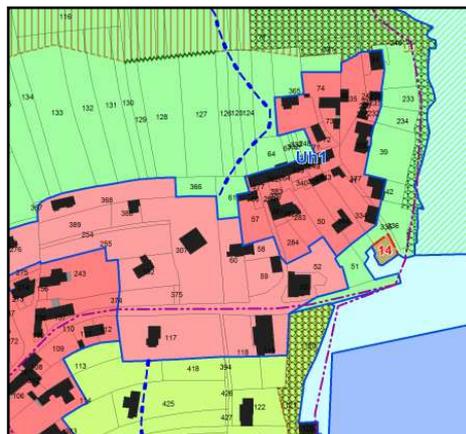
NOTRE ANALYSE

Le règlement graphique identifie le périmètre de l'espace aggloméré à partir de la localisation du bâti existant. Quand 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, autre qu'un site inscrit, ou situées dans la bande des 100m, l'agglomération s'arrête aux façades des bâtiments côté mer.

Il existe deux exceptions :

La Landriaies : Sur certaines parcelles des zones Uh1 et Uh2 la limite ne s'arrête pas aux façades côté mer des bâtiments, mais aux limites parcellaires. Les extensions côté mer ne pourront pas être autorisées car les nouvelles constructions sur ces parcelles sont liées à la notion d'espace urbanisé ce qui n'est pas garanti.

Nous formulons la même observation pour les parcelles B50 et B344 située en zone Uh1, une extension côté mer ne pourra pas être autorisée.



La limite des 100 m devrait être prolongée sur la zone Uh2 afin d'attirer l'attention sur les prescriptions liées à cette localisation.

Rue des Perrons : La limite des parcelles D103 à D108 et D120 se trouvant dans la bande des 100 m, la zone Uh2 s'arrête aux façades côté sud. Cette limite préserve ainsi de toute extension dans les EPR (Cf. chapitre extension dans les EPR).

Rue des Marais : (rue inexistante au cadastre). Les parcelles E107 à E113 sont limitées différemment. La zone Uh2 s'étend jusqu'aux limites parcellaires ce qui constitue une extension dans les EPR. La limite de l'agglomération (Uh2) devrait s'arrêter aux façades des constructions (côté mer).

Autres impacts : L'espace aggloméré de la commune est fortement impacté par des espaces naturels inscrits. Nous reviendrons sur les conséquences de cette mesure de protection, ceci ne remet pas en cause la notion d'espace aggloméré. Toute étendue de l'agglomération à d'autres parcelles nues constituerait une extension de l'agglomération, celles-ci ainsi que les demandes formulées par le public seront abordées par la suite dans ce rapport.

Il est indiqué (p133 du RP) que les zones U ont été rationalisées en les calant sur le périmètre actuellement urbanisé comprenant les autorisations d'urbanisation délivrées.

C'est le cas pour la parcelle qui accueille le centre technique municipal (R12, C32), celui-ci existe déjà, son extension a fait l'objet d'un permis de construire en cours de validité.

Autres observations :

La parcelle A209 (C05) n'est pas construite. Avec les parcelles qui l'entourent, elle participe à la configuration d'une dent creuse. Son classement au sein l'agglomération en zone 2AU est donc logique. La demande de reclassement en Uh1 sera étudiée au chapitre « densification ».

La parcelle H274 (R02, R07) possède bien deux possibilités de desserte à partir de Guérouze, n'étant pas construite elle ne peut pas être intégrée dans le périmètre de l'agglomération. Son éventuel classement en extension de l'urbanisation sera étudié au chapitre « Extensions ».

La parcelle C481 (C07), en zone Uh1, est impactée par la zone Na en raison d'une emprise légère de la bande des 100 m. Si cette partie était classée en Uh1 elle serait toujours inconstructible, la loi Littoral interdisant toute extension des espaces urbanisés vers le rivage dans la bande des 100 m. Le tracé de la limite de l'agglomération est logique.

La parcelle C178, en zone Uh1, est délimitée de la même manière que ses voisines, toutefois compte tenu de son orientation une très légère extension est possible sans toutefois dépasser la limite de la parcelle D311.

Les parcelles E24 et E25 (C04, C06) sont classées en zone NL car espaces non bâtis d'un site naturel classé, elles ne sont pas en zone agglomérée. Elles ne peuvent être assimilées à une dent creuse ou à un espace urbanisé car elles sont bordées côté mer par des parcelles nues et par deux autres parcelles bâties mais isolées et situées dans la bande des 100 m. Au sud il existe une habitation également isolée au sein d'une grande parcelle, celle-ci est également classée en site naturel classé. Il est logique que ces parcelles ne soient pas localisées à l'intérieur de l'agglomération. (Cf. chapitre loi Littoral).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

3.1.2 AUTRES ZONES U (Hors Ucn)

RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
ETAT :	
- <u>La Rabinais</u> : La qualification de village de la Rabinais, parfois présenté comme un hameau dans le PLU, ou d'espace urbanisé de densité significative n'est pas certaine, l'urbanisation étant relativement diffuse. Il n'est pas prévu d'extension spatiale mais sa densification possible trop peu contrainte pourrait correspondre à une extension de l'urbanisation, elle doit donc être encadrée. Il serait plus sûr de ne pas prévoir de construction nouvelle sur le secteur de la Rabinais.	
OBSERVATIONS DU PUBLIC :	
- <u>Uh1</u> : Déplacer l'atelier municipal inscrit sur les parcelles H253, H258 et A401p dans la ZA des Reverdières (situé en secteur urbanisé, à proximité du manoir du Houx, il générera des nuisances).	R12, C32
- <u>Ua</u> : La zone Ua n'étant pas en continuité de l'agglomération, elle peut être contestée.	C31
- <u>Uh3</u> : Intégrer la parcelle construite J366 en zone Uh3, elle est dans le prolongement du Village. La parcelle J465 en zone Uh3 au moins partiellement. La parcelle J352 et une partie de la J336 en Uh3 jusqu'à une limite allant de la J352 à la J337/349. Sur la parcelle J759 aligner la limite de la zone Uh3 sur celle des parcelles J762 et J875	C14 R11 C12 C10

REponses APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Ua</u> : Cette zone ne correspond pourtant pas à un espace naturel.	
- <u>Uh3</u> : LA RABINAIS : Il n'est pas prévu d'extension de la zone Uh3. Secteur en site classé.	

NOTRE ANALYSE

Zone Ua des Reverdières

Cette zone est actuellement urbanisée et se limite au contour de la zone d'activité existante. Le projet ne prévoit pas d'extension, il existe deux lots non construits mais qui font l'objet de d'autorisations de construire récemment accordés.

Il est également possible d'accueillir au sein de l'agglomération des activités compatibles avec l'habitat, ce qui avec les commerces et les services participe au maintien d'une activité sociale au cœur de l'agglomération.

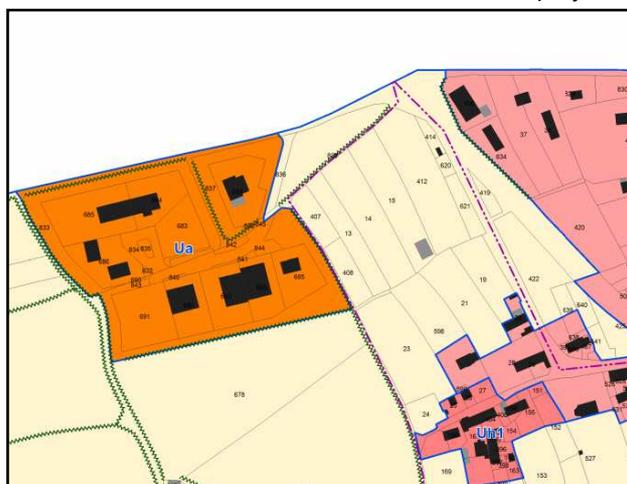
Cette zone Ua circonscrite à l'existant n'est pas située en continuité de l'agglomération mais seulement à 70 m du quartier de la Gandrais et à 110 m de la limite Nord-ouest de l'agglomération (antiquaire).

Cette marge de 110 m est occupé par de petites parcelles accueillant des jardins et des abris légers, la véritable coupure est constituée par la RD 114, or plus au sud à 70 m, l'agglomération à partie du village de la Gandrais se développe également et de manière importante à l'ouest de la RD 114.

En raison de la configuration de l'agglomération, notamment de ses trois façades maritimes sur la Rance et de la présence d'un corridor écologique à l'Est formant rempart, les perspectives de développement de l'habitat par une extension sur les surfaces agricoles n'existent que sur ce secteur entourant la partie agglomérée de la Gandrais.

Aussi, compte tenu de cette localisation de la zone Ua « Les Reverdières » et de son antériorité, elle doit être qualifiée d'espace urbanisé C31).

Cette zone d'activité comprend deux parcelles vacantes qui bénéficient de permis de construire en cours de validité, elle ne peut pas accueillir le centre technique municipal qui par ailleurs bénéficie d'un permis



de construire en cours de validité pour une extension sur son site actuel (R12, C32). La zone Ua n'attire pas d'observation particulière de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La zone Ua des Reverdières 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 ?
-

Zone Uh3 de la Rabinais

Le projet ne prévoit qu'un seul « Village » situé au lieu dit La Rabinais, classé en zone Uh3.

Description du site : L'ensemble est à dominante habitat, il présente un bâti ancien de qualité auquel sont venues s'ajouter des constructions plus récentes avec des formes urbaines contemporaines mais hétérogènes. Cette zone se situe en bordure de l'ancienne route principale d'accès au Minihic sur un axe qui rejoignait Dinan à Dinard (RD 114). Aujourd'hui cette route a été déviée, ce qui a permis d'y développer l'habitat par un classement approprié au POS.

La qualification de Village (loi ALUR) se pose en raison de la configuration du lieu, celui-ci est séparé de l'agglomération par une coulée verte (branche sud du ruisseau du Grand Val) et un espace paysager important, qui a pour conséquence de classer une partie de cette coulée verte en site naturel inscrit. Il est entièrement situé dans le périmètre de protection d'un site inscrit à l'inventaire des monuments historiques situé à proximité du manoir de Saint Buc (chapelle Sainte Anne). Toutes ces protections n'interdisent pas de classer ce lieu-dit en Village.

La Rabinais se distingue au titre de la loi ALUR par son étendue et la vie sociale qui s'y déroule notamment la présence des activités et services suivants :

- Emeraude Elagage
- SERFATI, vente de carrelages et dallages
- PC7, entreprise informatique,
- Energie Nautique
- Cabinet de soins infirmiers
- Gîtes et chambres d'hôtes

Le site est desservi par les transports en commun (arrêt rue de la Rabinais) et par une voirie ayant de bonnes caractéristiques (ancienne RD). A proximité immédiate outre la chapelle Sainte Anne se trouve le manoir de Saint-Buc, le secteur est traversé par un chemin de randonnée et un circuit équestre. Il existait par le passé non seulement une présence humaine mais des commerces, ce qui atteste de l'antériorité historique du village.

Le potentiel d'extension de l'agglomération en continuité de l'urbanisation existante se situe uniquement sur une petite frange Nord-ouest aux abords de la zone Uh1 de la Gandrais et de la zone artisanale des Reverdières.

En raison de ces faibles possibilités d'extension, de la configuration du secteur de la Rabinais et de la vie sociale existante, il est logique de classer celui-ci en « Village » tant du point de vue de la loi ALUR (qualification de Village) que de la loi Littoral (notion d'espace urbanisé).

Ce classement aurait pour avantage de permettre à ce village situé à environ 500 mètres de l'agglomération, de participer à la densification des espaces urbanisés de la commune et justifierait une modernisation de ses espaces publics. Dans ce cas et à condition que la notion de Village soit reconnue, que le périmètre de celui-ci soit limité à l'espace urbanisé actuel, Il est possible de compléter le village par quelques constructions.

Délimitation du périmètre :

La zone Uh3 se limite à l'espace urbanisé existant.

Côté Est de l'ancienne route : La limite se trouve au plus près possible du bâti existant ce qui correspond en règle générale à la limite du site naturel classé (strié en bleu sur le plan des servitudes). Il existe quelques exceptions :

Parcelles J319, J336 (C12), J339, J351, J352 (C12) et parties de J324 et J328 : Celles-ci ne sont pas en site naturel classé mais comme toutes les autres parcelles bâties situées à l'Est de la route, en site naturel inscrit. Les cinq premières, ne comprenant aucune construction, il est logique qu'elles ne soient pas en zone Uh3 (C12). Les autres parcelles étant construites, la limite de la zone Uh3 autorise de légères extensions du bâti existant.

Parcelle J366 : Cette parcelle bâtie se trouve dans une configuration particulière. Elle est classée en NL, en limite du zonage Uh3. Ce classement est motivé par l'existence d'un espace naturel classé. Si celle-ci avait été en site inscrit la commune l'aurait intégrée au village (C14).

L'article R121-4 du code de l'environnement relatif aux espaces remarquables (NL) ne fait pas de distinction, ainsi les parties naturelles des sites inscrits ou classés sont préservées.

Cette parcelle n'est pas une partie naturelle d'un site classé mais une partie urbanisée. Elle est en continuité immédiate de l'espace urbanisé de la Rabinais, desservie par une voirie ayant les mêmes caractéristiques que l'ensemble du village. Elle n'est ni en ZNIEF, ni en espace naturel sensible. Elle a les mêmes caractéristiques que les parcelles construites classées en Uh3.

Elle ne peut de ce fait être classée en NL au titre des espaces remarquables. Le Village de la Rabinais devrait, par cohérence avec les autres constructions, s'étendre sur cette parcelle J366 jusqu'à la façade nord de la maison (C14).

Côté Ouest de l'ancienne route

Parcelle J759 : Celle-ci n'est pas construite, elle est qualifiée partiellement de dent creuse par la collectivité ainsi les 2/3 de sa superficie sont en Na et 1/3 est en Uh3, à l'intérieur du périmètre du village de la Rabinais. La limite de la zone Uh3 sur les parcelles limitrophes correspond à celle du site naturel inscrit. Le décroché au droit de la parcelle J759 n'est pas motivé ni au plan de zonage ni sur celui des servitudes (absence de ZNIEFF, d'espace naturel classé ou inscrit) (C10). La seule motivation pour exclure cette dent creuse pourrait être l'absence de construction existante, mais alors pourquoi une partie de la parcelle est en Uh3 ? Par cohérence la parcelle J759 devrait être soit totalement en zone Na, soit classée en Uh3 jusqu'à la même limite que les deux parcelles limitrophes.

Parcelle J465 : Celle-ci est très grande et couverte par une zone humide. Elle n'a pas les caractéristiques d'une dent creuse, il s'agirait d'une extension de l'espace urbanisé du village (R11).

Autres limites : Les autres limites sont cohérentes avec la volonté de limiter le village au parcellaire bâti existant

Résumé : La délimitation de l'agglomération et de la zone d'activité des Reverdières est cohérente avec l'urbanisation existante, celle de la Rabinais comprend en deux endroits un tracé qui pourrait être modifié (J366 et J759).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

ZONE Ucn DE FOSSE MORT

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT :

- Fosse Mort : Les constructions devraient y être limitées à des extensions bâtementaires, elles même limitées. Le classement en Ucn d'un espace qui n'est manifestement ni un village, ni une agglomération paraît risqué juridiquement. Le règlement de cette zone est à revoir.

ADICEE :

- Fosse Mort : Exclure le classement du chantier naval de « Fosse Mort » de la zone « U » s'agissant d'un espace non urbanisé. L'ADICEE conteste la désignation de l'ensemble du chantier naval dont l'aire de stationnement des bateaux comme secteur déjà urbanisé. Un classement Ncn serait plus approprié.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- | | |
|--|-----|
| - Exclure le chantier naval et l'aire de stockage des bateaux de « Fosse Mort » de la zone Ucn (espace non urbanisé), ou limiter la constructibilité à l'existant. | C31 |
| - Maintenir la zone Ucn (indispensable au maintien de l'activité), une bande pourrait être retirée sans nuire à l'activité de la zone artisanale. | C33 |
| - Chantier Naval de Tanet (Ncn) : Règlementer la zone en accord avec activité | C22 |
| - En secteur Ncn, confirmer la possibilité d'augmenter de 30% l'atelier des bateaux. | C34 |

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Ucn - Fosse Mort : Des ajustements de zonage et de réglementation pourront être étudiés sur ce secteur en liaison avec les avis des personnes publiques associées.

NOTRE ANALYSE

Description : Le zonage Ucn est destiné aux activités des chantiers navals. Il comprend une seule zone d'une superficie de 1,44 ha (couleur violette). Les possibilités de construction sont réglementées par la mise en place d'une OAP. Il existe une habitation à son extrémité Ouest. Une très grande partie de sa superficie est située dans la bande des 100 m du littoral (Cf. chapitre bande des 100 m).

Cette zone d'activités maritimes dite de « Fosse Mort » accueille quelques entreprises dont le chantier naval du Grand-Val et le port à sec dit « Port Minic », des espaces de stationnement pour bateaux, une aire de carénage (Grand Val) et des parkings. Il existe enfin aux abords de la zone des espaces publics destinés à l'accès au rivage et des itinéraires de randonnée dont la servitude de passage le long du littoral.

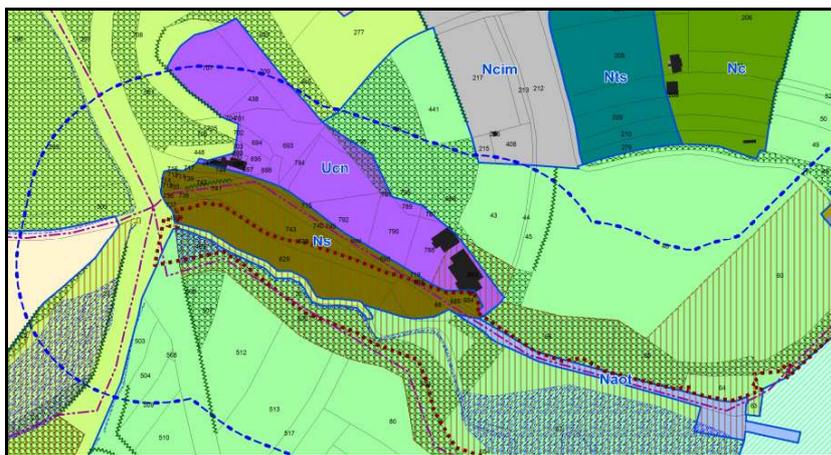
Il est prévu au Sud de la zone Ucn, une zone Ns dont une partie de l'emprise se situe sur le domaine public maritime. Elle est affectée au stationnement des bateaux.

L'accès au rivage se fait par un chemin d'environ 250 m emprunté par des tracteurs industriels destinés au treillage de remorques à bateaux de type « Triqueballe » (terme emprunté à l'exploitation forestière). Ils permettent de sortir les bateaux de l'eau et de les déplacer jusqu'aux aires de carénage et de stationnement (hivernage). La sortie de l'eau se fait en reculant le triqueballe dans la mer sur une cale bétonnée conçue pour cet usage.

Autorisations accordées : Le chantier du Grand Val bénéficie d'un permis de construire en cours de validité pour un bâtiment à usage d'activités maritimes d'une surface de plancher de 790 m². Celui-ci sera implanté au centre de la future zone Ucn, entre les bâtiments actuels du chantier du Grand Val et ceux de Port Minic. Ce projet a fait l'objet de recommandations de l'architecte des bâtiments de France.

Les entreprises localisées à Fosse Mort bénéficient également, selon leurs besoins, d'autorisations d'occupation temporaire du DPM (zone Ns) et d'un classement en Naot pour l'emprise du chemin accédant à la mer.

Des réunions de travail spécifiques à « Fosse Mort » ont été organisées avec les services de l'Etat préalablement à l'aboutissement du projet.



Constat :

- Tous les espaces privés ou publics des zones Ucn, Ns et Naot ne sont pas délimités physiquement sur le site. Cette situation est due au besoin d'emprises importantes libres de tout encombrement afin de faciliter les manœuvres des engins et des bateaux. L'utilisation de ces espaces s'impose entre les utilisateurs des espaces maritimes (entreprises et particuliers) et les autres usagers, notamment ceux qui empruntent les itinéraires de randonnée. Afin de remédier aux éventuels problèmes de sécurité un itinéraire précis de la servitude de passage le long du littoral a été repéré et fléché.
- Il y a une confusion entre l'objet du PLU qui doit être un règlement d'urbanisme et l'occupation de l'espace public par des acteurs privés qui relève d'autorisations ponctuelles qui ne sont pas délivrées par la même autorité et n'ont pas la même durée de validité. L'accès au rivage ne peut être affecté à un usager particulier (Naot), même si celui-ci peut par ailleurs faire l'objet d'une autorisation d'occupation partielle et temporaire sur une partie de ce même emplacement.
- La zone de Fosse Mort n'est pas destinée à accueillir un chantier naval spécifique, mais des activités maritimes en général.

Interrogations

- Est-il nécessaire de créer une zone d'activité maritime en bordure de la Rance ?
- Existe-t-il en bordure du bassin maritime de la Rance un meilleur emplacement ?
- Est-il nécessaire de créer une zone U à Fosse Mort alors que les deux autres chantiers navals du Minihic (La Landriais et Tanet) sont classés en Ncn ?

Chantiers navals en Bordure de la Rance :

La Rance maritime depuis la réalisation du barrage et de l'usine marémotrice (EDF) est devenue à la fin des années « 1960 » un vaste plan d'eau sur lequel la biodiversité s'est régénérée (Cœur Emeraude) où ont, non seulement perduré, mais se sont développées diverses activités nautiques. Ainsi il existe toujours 5 chantiers navals situés aux abords immédiats de la Rance, notamment en rive gauche, ceux-ci sont localisés sur les communes de Le Minihic-sur-Rance (3 chantiers), Plouër-sur-Rance (1 chantier), Saint-Malo / Quelmer (La passagère, 1 chantier en rive droite).

Sur les 5 chantiers, les trois sites du Minihic-sur-Rance représentent par leurs activités le pôle le plus important de la Rance (environ 80% de l'activité). La commune dispose de 250 mouillages (zonage Naot). Les trois chantiers présentent 300 places en port à sec (Port Minic), auxquels s'ajoutent environ 700 bateaux accueillis en hivernage soit 1000 bateaux au total. L'activité génère 25 emplois en CDI auxquels il faut ajouter des saisonniers et autres sous traitants spécialisés dans les divers métiers de la plaisance.

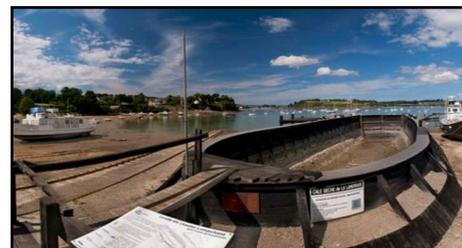
Les tâches principales assurées sur site sont l'hivernage, l'entretien et la restauration complète des embarcations. L'activité comprend six entreprises réparties sur les trois sites auxquelles il faut ajouter les prestataires extérieurs (mécanique, électronique, voilerie...).

La présence des bateaux sur le bassin maritime et les moyens nécessaires à leur gestion notamment l'hivernage, la maintenance et les travaux de remise à niveau, font partie de l'activité maritime. La vue des bateaux y compris en hivernage et celle des mâts surplombant le rivage participent à la qualité du

paysage, ils sont indissociables de l'image représentative du bord de mer.

Ce sont uniquement les bâtiments des entreprises de maintenance qui peuvent porter atteinte au paysage si des mesures de protection ne sont pas mises en place. Leur localisation doit donc être conçue de façon à ce qu'ils soient bien intégrés dans leur environnement.

La Landriais : L'aménagement actuel du chantier remonte aux années 1960, le site accueillait déjà depuis de nombreuses années des activités d'entretien et de réparation des bateaux dans des installations plus modestes situées en bordure immédiate du rivage de la Rance.



Cette antériorité du site se distingue par la présence d'une très ancienne cale sèche (photo) construite en 1908 pour les besoins d'un chantier naval présent depuis 1880. Il s'agit d'un ouvrage en bois consacré à la réparation des bateaux permettant leur mise au sec le temps des travaux d'entretien. L'association des amis de la baie de la Landriais s'est donnée pour objectif la préservation et la promotion du site. Cette association a restauré la cale sèche au début des années 2000. Cet ouvrage, classé à l'inventaire des monuments historiques dispose d'un périmètre de protection de 500m.

Le chantier de la Landriais n'est pas en zone Natura 2000 mais en site naturel inscrit. Son classement en Ncn permet de prendre en compte le bâti existant situé en secteur non naturel de site inscrit au même titre que les habitations en Na et Nh1. L'extension du bâti est autorisée dans la limite de 30% de sa superficie actuelle. Compte tenu de cette localisation et de son environnement immédiat, il n'est pas souhaitable qu'il soit classé en « U », le zonage Ncn permet de pérenniser son existence (C34).

Tanet : Celui-ci est situé à proximité d'anciennes maisons de marins bordant la Rance, ce qui témoigne d'une présence d'activité assez ancienne. Il dispose d'un accès au rivage mais ne possède pas de cale bétonnée aussi la descente des engins (type Triqueballe) est plus délicate et la période d'intervention est conditionnée par le niveau de la mer ce qui nécessite d'adapter les plages horaires de travail. Les activités de ce site comme ceux de la Landriais et de Fosse Mort sont en augmentation.



Ce site se trouve en site naturel inscrit et en site naturel classé. Il est entièrement en zone Natura 2000 (Estuaire de la Rance). Il est de ce fait impossible qu'il soit classé en « U ». Son classement en Ncn permet d'assurer la pérennité d'une activité existante sur un espace non naturel d'un site classé et inscrit (C22).

Fosse Mort : Les chantiers du Grand Val et Port Minic existent depuis la fin des années 1960, le site se situe le long d'une ria en bordure de laquelle a été autorisée l'exploitation d'une carrière d'extraction et de concassage de matériaux servant à la construction du barrage de la Rance.

Depuis les talus se sont reboisés, le chantier naval et le port à sec bénéficient en pied de falaise d'une plateforme abritée du rivage par un promontoire.



Le chantier, outre l'avantage d'avoir participé à la reconversion d'une ancienne carrière, bénéficie d'un environnement, en retrait du rivage de la Rance, qui permet aux constructions existantes d'être masquées du bord de mer.

Le 30 septembre 1983, M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine a approuvé le lotissement d'un terrain sis au lieu dit « Fosse Mort » au Minihic-sur-Rance. Le 7 octobre 2016, M. le Président du SCoT du Pays de Saint Malo fait savoir à M. le Maire du Minihic-sur-Rance que dans le cadre de la révision du ScoT, l'activité des chantiers navals est confortée et les infrastructures adaptées afin de répondre aux besoins du territoire, tant sur la Rance que sur le littoral. Ces décisions confirment la volonté des services de l'Etat et des élus d'avoir voulu créer ce site et de souhaiter aujourd'hui garantir sa pérennisation.

La technique utilisée sur les trois chantiers consiste à employer des tracteurs treuillant des triqueballes afin de sortir les bateaux de l'eau, cela évite de disposer de cales et d'appareils de levage de type portuaire, qui étant à demeure, impacteraient le paysage. La présence d'engins permanents créerait un risque de pollution en raison de la présence de lubrifiants et autres produits nécessaires au fonctionnement des engins. Les tracteurs, grâce à la technique utilisée, n'ont pas à descendre très loin sur les cales. Les dispositifs mécaniques présentant un risque (moteurs, lubrifiants), sont situés dans la partie haute des triqueballes.



L'emplacement des bâtiments actuels de Fosse Mort et celui de la nouvelle construction autorisée, sont judicieux car ils sont masqués depuis la Rance. Il est souhaitable de permettre une extension des activités à cet endroit afin de répondre aux besoins actuels de l'activité nautique. Cet objectif ne peut être atteint par un classement du site en Ncn (C31, C33).

Résumé :

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

Compte tenu de l'évolution de la pratique de cette activité, l'implantation des trois sites doit être pérennisée afin qu'ils puissent se développer dans un cadre réglementaire approprié, la préservation de l'environnement devant être un préalable à l'engagement de tout projet d'extension (C31, C33).

Les trois sites possèdent une aire de carénage. Ceux de la Landriais (C34) et de Tanet (C22) disposent par leur classement en Ncn d'une possibilité d'extension de leurs bâtiments, ce qui n'est pas le cas pour le site de Fosse Mort (C33) qui ne peut se satisfaire d'une simple extension.

Ce dernier est le mieux intégré dans l'environnement. La reconnaissance de ce site en zone d'activité maritime doit être prolongée. Le permis de construire récemment délivré a pour avantage non seulement de permettre le développement de l'activité, mais il contribue à une amélioration de la qualité de l'eau par une mise en conformité des différents ouvrages de collecte et d'évacuation des eaux pluviales et usées dans le respect des dispositions prévues par le SAGE.

Il est cependant nécessaire de mettre en œuvre des dispositions complémentaires afin que la qualité environnementale dont il bénéficie soit préservée :

- Le périmètre classé en U et les dispositions prévues au règlement écrit ne sont pas suffisants, tous les articles renvoient à l'OAP. Or celle-ci n'est pas assez prescriptive, toute la zone Ucn pourrait être construite.
- Cette zone Ucn devrait soit conserver une OAP avec une modification d'échelle des plans annexés, soit être remplacée par une zone 1AU avec maintien de l'OAP afin qu'un projet d'aménagement d'ensemble, avec affectation des différentes surfaces puisse être présenté. Celui-ci pourrait reprendre le projet actuel bénéficiant d'un permis de construire (parcelles 793, 794 et 795). La zone de Fosse Mort devrait être réduite dans sa partie ouest en bordure de la RD.
- Afin de permettre le dégagement du bâtiment par rapport à la voie d'accès, la limite de l'EBC situé au Nord doit être rendue plus lisible sur l'OAP.
- Le SAGE interdisant les aires de carénage en bordure immédiate de la Rance (sur cales), il est nécessaire de trouver une solution afin que la positionnement de l'aire récemment réalisée soit régularisé.
- La compatibilité du chantier naval de Fosse Mort avec la loi Littoral sera abordée ultérieurement.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

3.1.3 HAMEAUX

RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
ETAT :	
- La Huliais et Saint Buc ne sont pas constructibles ni densifiables, Ils sont en zone A (La Huliais) ou Na (Saint Buc). Le PADD doit être mis en cohérence avec les dispositions finalement retenues pour ces deux lieudits.	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- Classer les parcelles A258 et 259 au lieudit la Huliais en zone constructible comme avant.	C02
- Classer les parcelles A860 et A862 en Village avec le secteur de la Huliais.	C29
- Rattacher à la zone Na de Saint Buc les parcelles prévues en NL, J837 et J134	C25, C19

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
- <u>La Huliais</u> : Au regard de la jurisprudence relative à la loi « littoral », le secteur de la Huliais ne présente pas une densité et un nombre significatifs de constructions qui permettent d'y autoriser des constructions nouvelles.
- <u>Saint Buc</u> : Il n'est pas prévu d'extension de la zone Na de Saint Buc

NOTRE ANALYSE

Les espaces bâtis compris hors de l'agglomération et du village de la Rabinais, non affectés à l'usage agricole sont qualifiés de hameaux ou d'habitat isolé. Ils ne sont pas constructibles et sont tous classés en zone A ou N.

Les deux hameaux de la Huliais (3 ha) et de Saint-Buc (1,5 ha) qui étaient constructibles au POS ont été étudiés afin de savoir s'ils ne pouvaient pas être qualifiés de « Villages » (qualification : loi ALUR). Ceux-ci comprennent des constructions principales mais aucun des deux n'est implanté en continuité de l'agglomération existante.

- Le secteur de la Huliais (zone A), bien que possédant une densité de constructions significative (16 log/ha), possède un nombre de constructions peu important qui ne sont pas regroupées autour de plusieurs voies routières et ne possède ni service ni équipement collectif. Il ne peut donc pas être qualifié de village existant. Etant situé au cœur d'un espace agricole il est classé en zone A. Le classement en zone A est justifié (C02, C29).
- Le secteur de Saint Buc (zone Na), bien que possédant une densité de constructions significative (28 log/ha) et une chapelle à proximité, a un nombre de constructions peu important qui ne sont pas regroupées autour de plusieurs voies routières. Il ne peut donc pas être qualifié de village existant. Etant situé au cœur d'un espace naturel classé qualifié de remarquable (NL), le hameau de Saint Buc repéré en espace inscrit, est classé en Na. Nous aborderons ce zonage et son périmètre avec les zones N ci-après. Le périmètre classé en Na (au sein d'une zone NL) au plus près du bâti existant prend en compte le caractère patrimonial du bâti, il est logique qu'il ne soit pas reconnu en Village (25, C19).

Nous n'avons pas d'observation pour les autres lieudits et habitat isolé, classés en zone N et en zone A.

Il y a une erreur au PADD qui sera rectifié par le MO, ces lieudits (La Huliais et Saint Buc) n'étant pas des villages. Il est nécessaire que les annexes ne soient pas trop éloignées de l'habitat, il existe cependant un risque que celles-ci en étant accolées soient intégrées aux habitations.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

3.2 ESPACES NATURELS (N)

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT :

- Capacité d'accueil : Compléter le rapport de présentation en tenant compte de la préservation des espaces remarquables (protection des espaces pour activités agricoles et maritimes, fréquentation des espaces naturels et du rivage, stationnement existant et nécessaire).
- Usage du DPM : Le secteur Ns de Fosse-Mort, compte tenu de la fin de l'AOT du chantier naval, et de l'absence d'AOT sur la durée du PLU ne peut être maintenu en zonage spécifique lié au chantier naval.
- Le secteur Naot doit être retiré car aucune AOT n'y existe.
- Espèces invasives : Annexer au PLU le document « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » (conservatoire national de Brest de juillet 2011) et y faire référence dans les articles 13 des zones. Les essences vernaculaires mentionnées pourraient être listées en annexe.
- Implantation des annexes : Compte tenu de la jurisprudence, l'implantation des annexes de 25 m² maximum avec un éloignement maximum de 10 m de l'habitation devrait être remplacée par une implantation accolée de ces annexes aux habitations non agricoles.
- Sur la forme
Zones N : Aux articles 2, prévoir (sous réserve loi Littoral), les infrastructures publiques, les affouillements et exhaussement de sol si nécessaires aux équipements publics ou déclarés d'utilité publique.
Zones N : Mettre en conformité avec loi ALUR et la loi Littoral :
 - Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont possibles que dans les limites de la loi Littoral et art L121-10 du CU
 - Seules les habitations peuvent être agrandies et recevoir des annexes.
 - Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole seront interdits.
 - Dans la bandes des 100 m, tout est interdit : ni extension, ni annexe, ni changement de destination
 - L'extension des habitations étant limitée à 30% de l'emprise au sol des habitations et des annexes existantes avec une limite d'emprise au sol de 250 m², il convient d'ajouter une clause évitant de doubler la surface existante.Zone Ns : Enlever la référence au chantier Naval de Fosse Mort

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- | | |
|---|----------|
| - Classer la parcelle H274 (Na) en zone U ou 2AU. Il ne s'agit pas d'un espace naturel protégé. | R02, R07 |
| - Augmenter la superficie de la parcelle C178 en zone Uh1 par une emprise sur la zone Na | C03 |
| - Augmenter la superficie de la parcelle C481 en zone Uh1 par une emprise sur la zone Na | C07 |

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- C481 : L'extension de la zone Uh1 sur la zone Na n'est pas prévue.
- H274 : La commune ne souhaite pas passer ce secteur en zone U ou 2AU.

NOTRE ANALYSE

Il y a huit zonages de type N dont deux zones importantes et 6 petites zones dédiées :

- Na - 51,14 ha : Secteur terrestre (Na) et maritime (Nam) à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, et des paysages. Il existe des sous zones Naot qui correspondent aux mouillages situés sur le domaine public maritime délimitées selon les autorisations d'occupation temporaire (AOT).
- NL - 122,37 ha : Ce secteur correspond aux espaces remarquables terrestres et maritimes (NLm) identifiés au titre de la loi Littoral. Il englobe les sites classés et inscrits ainsi que les secteurs terrestres concernés par la zone Natura 2000 repérée : SIC Estuaire de la Rance.
- Nc 1,08 ha : Camping municipal situé au cœur des zones N.
- Ncim 1,11 ha : Cimetière.
- Ncn 2,13 ha : Secteur naturels destinés aux activités des chantiers navals.
- Nf 0,13 ha : Ferme du rivage (bien communal).
- Ns 1,00 ha : Espace de stationnement du chantier naval de Fosse Mort.
- Nts 1,26 ha : Terrains de sport et équipements sportifs.

Observation générale : 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 n'ont pas la même durée de validité et ne sont pas délivrées par la même autorité. De la même manière certains espaces ne

doivent pas être affectés à un chantier naval précis mais à une activité. La désignation des sous zones comprenant « aot » doit être revue, nous ne partageons pas l'avis du maître d'ouvrage à ce sujet.

Zone Na : Les zones Na se situent :

1. En bordure de la Rance entre la cale et le chantier naval de la Landriais. Elle comprend un espace qui n'est impacté ni par un site Natura 2000, ni par une ZNIEFF, ni un espace naturel inscrit ou classé. Elle couvre une zone humide et des espaces boisés classés, localisés dans la bande littorale des 100 m, en espace proche du rivage, la zone Na est prolongée jusqu'à la limite extérieure de la zone agglomérée. Les constructions situées dans cette zone, hors de la bande des 100 m sont les seules qui pourront bénéficier d'une extension ou d'une annexe. La parcelle C481 (C07) étant partiellement dans la bande des 100m, la limite entre les zones Uh1 et Na est cohérente, une modification de celle-ci ne permettrait pas de conclure à la constructibilité de la partie comprise à moins de 100m du rivage. La parcelle C178 en raison de l'orientation de la maison et de la faible largeur de la parcelle pourrait bénéficier d'une très légère extension jusqu'à la parcelle D311.
2. Une zone Na se trouve au sud du territoire le long du ruisseau de la Houssaye à partir du manoir de Saint-Buc (à l'Ouest de la RD 104). Ce corridor classé en Na se prolonge le long de la limite avec la commune de Langrolay-sur-Rance. Il ne comprend qu'une construction (annexe du manoir de Saint Buc), laquelle classée en EBC ne pourra pas bénéficier d'une extension ou d'annexe.
3. Un autre secteur Na se situe le long du corridor écologique ayant pour base le ruisseau du Grand Val et le long d'un second ruisseau orienté vers le nord constituant en prolongement du ruisseau du Grand Val et de la ria de Fosse Mort, une limite écologique naturelle d'importance, le long de laquelle s'adosse la limite Est de l'agglomération. Cet ensemble comprend quelques habitations dont le manoir du Houx (inscrit à l'inventaire des monuments historiques), ces constructions pourront bénéficier d'une extension et d'une annexe. La zone Na située en partie sud de l'école présente les mêmes caractéristiques (espace naturel de site inscrit) que le secteur voisin (classé en NL) (Cf. chapitre espaces remarquables).
4. Le Hameau de Saint-Buc est entièrement situé en site inscrit, les parcelles environnantes sont en site inscrit ou classé. Il est à 120 m du village de la Rabinais et à proximité de la chapelle Sainte Anne (70 m). La commune a décidé de classer en zone Na les parties bâties du hameau et en zone NL tout l'espace naturel périphérique compris en site inscrit ou classé.

Il y a deux habitations (J134, J837) en site inscrit et en NL, donc exclue du zonage Na du hameau. Celles-ci ne sont pas en continuité immédiate du village de Saint Buc (90 m) et n'ont pas les mêmes caractéristiques patrimoniales. Il est logique, étant isolées, que ces deux constructions soient en NL.

Toutes Les zones Na sont situées en grande partie à l'intérieur de l'un des périmètres de protection de sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Les projets devront être soumis à l'avis de l'ABF.

Nous n'avons pas d'autres observations à présenter concernant les zones Na, que celles que nous avons déjà évoquées lors de la délimitation du village de la Rabinais.

Zone NL : Les zones NL sont principalement localisées le long des trois façades maritimes. Elles comprennent tous les espaces qualifiés de remarquables au titre de la loi Littoral, notamment :

- Le site Natura 2000 SIC FR5300061 - Estuaire de la Rance,
- La frange littorale de la ZNIEFF,
- Les parties naturelles des espaces classés,
- Les espaces naturels sensibles,
- Les EBC et ZH situés le long du littoral.
- Les parties naturelles des sites inscrits ont été intégrées en zone NL au titre des espaces remarquables à l'exception de 5 secteurs qui seront analysés au chapitre des espaces remarquables.

En règle générale Il s'agit d'espaces qui ne peuvent être qualifiés d'espaces urbanisés, ceci à l'exception de la parcelle A 366 de la Rabinais qui selon nous devrait être rattachée à la zone Uh3 car elle constitue le point de départ de l'espace urbanisé (à partir de la façade nord de la construction).

Certaines demandes de classement en zone constructible de parcelles actuellement en NL sont assimilables à des demandes d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage alors que

celles-ci se trouvent en situation de Covisibilité avec la Rance, c'est notamment le cas pour les parcelles suivantes :

E 24 et E25 : Ces deux parcelles ne sont pas impactées par le site Natura 2000 ni par un espace naturel sensible (ENS) mais se trouvent à l'intérieur de la servitude de site naturel classé (Covisibilité avec la Rance). Elles ne peuvent être qualifiées d'espace urbanisé car non construites et n'ont pas les caractéristiques d'une dent creuse permettant de les intégrer à la zone Uh2. Ce classement respecte l'article L121-13 du CU.

E 30 : Cette parcelle construite n'est pas impactée par le site Natura 2000 (situé à sa limite Sud) ni par un espace naturel sensible (ENS) mais se trouve à l'intérieur de la servitude de site naturel classé (Covisibilité avec la Rance). Elle ne peut être qualifiée d'espace urbanisé car limitrophe uniquement par un petit côté à la zone Uh2, sa limite Nord est isolée de la zone Uh2 par les deux parcelles ci-dessus (E24 et E25), lesquelles ne sont pas construites.

Zones Nc, Nts et Ncim : Ces trois zones sont accolées, elles correspondent au terrain de camping, aux équipements sportifs et au cimetière. Il existe une seconde zone Nts accolée au groupe scolaire, intégrée à l'espace aggloméré qui accueille un plateau sportif.

Ces zones ne sont pas en site Natura 2000, ni en espace naturel sensible, ni en site naturel classé. Elles sont comprises dans les espaces proches du rivage et repérées en site naturel inscrit (Covisibilité avec la Rance). Elles sont toutes aménagées selon leur affectation.

Nous prenons notes qu'indépendamment de leur destination, les trois zonages accolés sont assimilables à des zones Na. Le classement en zone N du plateau scolaire est surprenant car en cas de validation de l'extension de l'agglomération en 1AUh, il y aura une zone naturelle (N) aménagée en équipement sportif au milieu d'un espace aggloméré.

Zones Ncn et Ns : Ces deux zones ont été analysées avec la zone Ucn de Fosse Mort.

La zone Ncn de Tanet est la seule en site Natura 2000, elle existe depuis plusieurs années, les deux chantiers classés en Ncn (La Landriais et Tanet) ne sont pas en site naturel classé, mais en site naturel inscrit. Il est nécessaire de pérenniser ces chantiers navals existants. Il serait utile pour cela de répondre à la demande d'emplacements de type Ns afin de permettre sous contrôle une extension du stationnement des bateaux.

Zone Nf : L'ancienne ferme du rivage est comprise au sein du site Natura 2000, ce qui lui vaut son classement au milieu de la zone NL (emplacement remarquable), elle est située dans la bande des 100 m. La motivation de ce zonage est de permettre le changement de destination des bâtiments, leur extension et l'implantation d'annexes afin de rendre les lieux accessibles au public.

Le classement en zone NL des parcelles environnantes est motivé par l'existence d'un site Natura 2000. Il est préconisé de tenir compte des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés, c'est le cas de la ferme du rivage (article L121-21 du code de l'urbanisme), est-ce utile de prévoir des extensions et des annexes ?

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

3.3 ESPACES AGRICOLES (A)

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT :

- Capacité d'accueil : Compléter le rapport de présentation en tenant compte de la préservation des espaces remarquables (protection des espaces pour activités agricoles et maritimes, fréquentation des espaces naturels et du rivage, stationnement existant et nécessaire)
- Implantation des annexes : Compte tenu de la jurisprudence, l'implantation des annexes de 25 m² maximum avec un éloignement maximum de 10 m de l'habitation devrait être remplacée par une implantation accolée de ces annexes aux habitations non agricoles.
- Sur la forme
Zones A : Aux articles 2, prévoir (sous réserve loi Littoral), les infrastructures publiques, les affouillements et exhaussement de sol si nécessaires aux équipements publics ou déclarés d'utilité publique.
Zones A : Mettre en conformité avec loi ALUR et la loi Littoral :
 - Les nouveaux bâtiments agricoles ne sont possibles que dans les limites de la loi Littoral et art L121-10 du CU
 - Seules les habitations peuvent être agrandies et recevoir des annexes.
 - Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole seront interdits.
 - Dans la bande des 100 m, tout est interdit : ni extension, ni annexe, ni changement de destination
 - L'extension des habitations étant limitée à 30% de l'emprise au sol des habitations et des annexes existantes avec une limite d'emprise au sol de 250 m², il convient d'ajouter une clause évitant de doubler la surface existante.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- | | |
|---|-----|
| - Autoriser en zone A (A307) les changements de destination des granges en habitation, afin de faciliter la mise en place d'une agriculture biologique. | C23 |
| - Classer les parcelles A258 et 259 au lieudit la Huliais en zone constructible comme avant. | C02 |
| - Classer les parcelles A860 et A862 en Village avec le secteur de la Huliais. | C29 |
| - Diagnostic de l'activité agricole et de l'espace rural incomplet. | C31 |

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Zone A : Changements de destination : La commune pourrait y étudier la possibilité d'admettre le changement de destination des 2 bâtiments existants (A307).

NOTRE ANALYSE

En 2015 la commune comprenait deux sièges d'exploitations agricoles avec une seule en activité principale. Celles-ci exploitent parfois des terres hors commune, à l'inverse des parcelles sont exploitées à partir de sièges situés hors de la commune.

Il est important quelque soit la localisation des sièges d'exploitation que les surfaces agricoles soient protégées afin de contribuer à une pérennisation globale de l'activité. Le zonage « A » délimite les zones naturelles à vocation agricole où sont préférentiellement autorisées les constructions et installations ayant un rapport direct avec l'agriculture.

Les extensions des habitations non liées à l'agriculture sont autorisées dans les conditions suivantes (article A2) :

- Ne pas créer de logement supplémentaire,
- Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction et de ses annexes existantes à partir de la date d'approbation du PLU,
- Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière.

Les annexes des habitations existantes non liées à l'agriculture sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Ne pas créer de logement supplémentaire,
- Etre situées sur la même unité foncière qu'une habitation existante,
- Etre implantées à 10 mètres maximum de l'habitation existante,
- Présenter une emprise au sol maximum de 25 m² par habitation existante à partir de la date d'approbation du PLU.

La superficie des zones A est de 102,88 ha alors que la superficie globale utilisée par l'activité agricole comprend :

53,00 ha	de cultures
35,24 ha	de prairies artificielles
<u>89,82 ha</u>	de prairies naturelles
178,06 ha	

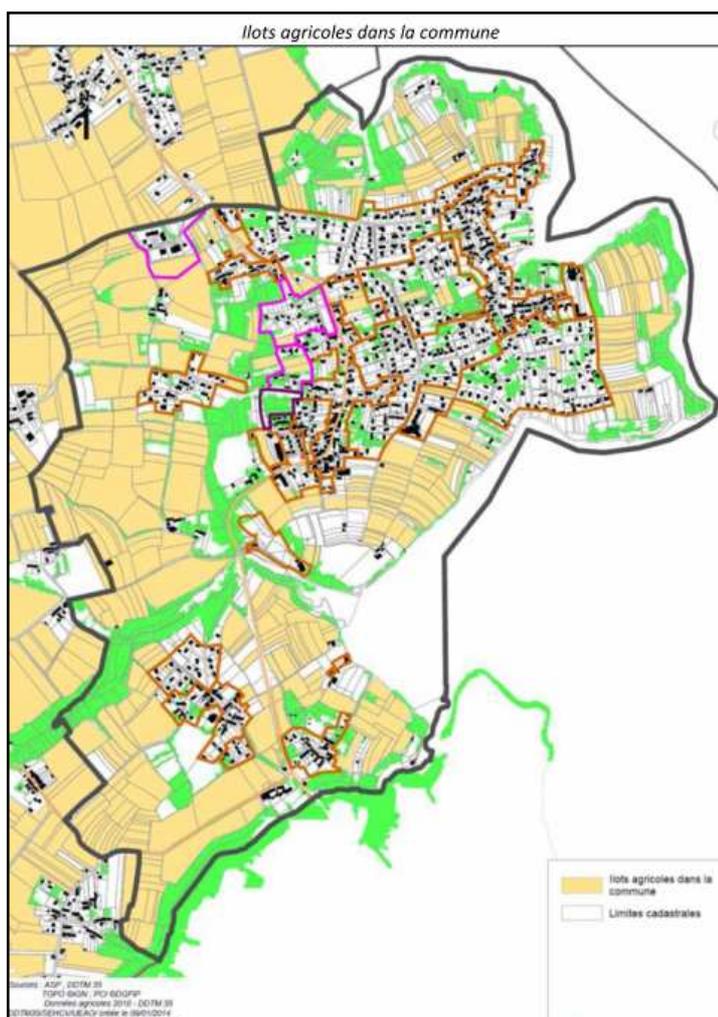
Le projet ne présente pas la surface agricole utile (SAU) de la commune mais compte tenu de ces éléments le potentiel de surface agricole est d'environ 178 ha, soit environ :

102 ha en zone A
76 ha en zone NL et Na (sur 173,51 ha),
(p.147 du RP).

Nos observations

Il est logique que le règlement soit modifié afin que les annexes ne soient pas trop éloignées du bâti principal, il est nécessaire cependant que des dispositions soient prises pour éviter que les annexes en étant accolées ne deviennent des extensions de l'habitation principale des tiers.

Le changement de destination sous conditions du patrimoine bâti ancien contribue à sa préservation, le règlement doit l'autoriser mais pas uniquement pour répondre à la demande présentée (23).



Nous avons abordé précédemment la situation du hameau de la Huliais (C02, C29), celui-ci ne pouvant être qualifié de village, il est en zone agricole. Les constructions existantes pourront donc disposer des possibilités ci-dessus concernant les extensions et les annexes. Ce secteur étant qualifié de hameau les parcelles non construites ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions (loi ALUR).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les surfaces agricoles sont-elles suffisamment protégées ?
- Le bâti ancien doit-il bénéficier d'une possibilité de changement de destination ?
- Les habitations des tiers situées en zone A peuvent-elles porter atteinte à l'activité ?

3.4 POTENTIEL DE DENSIFICATION

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

Densification du tissu urbain existant

- Espaces urbanisés dans les EPR : Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport, on ne retrouve pas de règle permettant de limiter l'extension de l'urbanisation dans les EPR urbanisés, hormis la hauteur maximale de constructions. Une correction est donc demandée pour limiter l'extension de l'urbanisation dans les EPR urbanisés.
 - La densification du tissu existant doit être mieux encadrée dans les EPR urbanisés et faire l'objet d'un suivi.
 - Suivi : L'effort de lutte contre l'étalement urbain doit être accompagné de mesures d'évaluation (R151-3 6°) permettant d'identifier, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaires, les mesures appropriées.
- Article Uh7 : La fin de la phrase devrait se terminer par « des limites séparatives » et non pas « en limites séparatives »
- Sur la forme :
La densification à la Rabinais portée à 16lg/ha devra être revue en cas de requalification en habitat diffus.

ADICEE :

- Zone Umr : Fixer une règle de hauteur pour la zone Umr qui englobe l'EHPAD soit en limitant sa hauteur à l'égout du toit à 7,50m et sa hauteur au faîtage à 11,50m, soit en limitant la hauteur maximum à 10,50m.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- | | |
|--|---------------|
| - <u>Rue du Haut Bignon, rue du Pré Josse</u> : Un ensemble de plusieurs parcelles nues, situées rue du Haut Bignon (Clos Rodier) devrait être en 1AUh. | C31 |
| - <u>Zone 1AUh de la Goduçais</u> : Supprimer la zone humide de 270 m2 de la parcelle A823 afin de faciliter la réalisation du projet (raccordement voirie engagé et sécurisé, raccordement aux réseaux réalisés). | C24 |
| - <u>Zone 2AUh Ouest bourg</u> : Supprimer la zone 2AUh Ouest bourg et classer les parcelles H24, H25, A208, et A209 en Uh2 (CU positif de 2011 pour ce dernier) | C21, C09, C05 |
| - <u>Zone 2AUh Sud bourg</u> : Supprimer la zone 2AUh et classer les parcelles H174 à H176 en Uh2 | C13 |
| - Pourrait-on construire une maison sur 1000 m2 ? | C32 |

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

- Pourriez-vous fournir le calcul qui permet de dire qu'il y a entre 9 et 11 hectares de dents creuses mobilisables par rapport aux données fournies par l'Etat ?
- Depuis quand le giratoire de la Goduçais a-t-il été aménagé ? L'inventaire des ZH fait-il une relation entre les deux ZH situées de part et d'autre du giratoire ? Qui a payé l'amorce de la voie et les différents branchements en attente pour les réseaux ?

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Uh2- Rue du Haut Bignon, rue du Pré Josse : Opération déjà en cours avec un bailleur social, sous convention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, 15 logements.
- 1AUh - La Goduçais : La procédure d'inventaire des zones humides a confirmé la présence d'une zone humide sur cette partie du terrain.
- 2AUh - Zone 2AUh Ouest bourg et Sud Bourg : Il s'agit de secteurs sur lesquels doivent être prévues des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'assurer une utilisation optimale du foncier existant compte tenu des impératifs de modération de consommation d'espace.
Par ailleurs, il s'agit de secteurs qui, compte tenu de leur superficie, nécessitent des renforcements voire des créations de réseaux, ce qui justifie leur classement en 2AU.

AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Une analyse des potentialités de production de logements a été réalisée dans les espaces urbains et en périphérie immédiate. Dans un premier temps une surface d'environ 9 hectares est apparue comme mobilisable à l'échéance du PLU (page 21 du rapport de présentation). Par la suite dans le cadre de la définition des dispositions réglementaires du PLU, il est apparu que sur certains secteurs existaient des zones humides, que sur d'autres secteurs existaient des boisements que la commune souhaitait protéger au titre de la loi Paysage. Sur quelques parcelles des permis de construire avaient été délivrés. Enfin, au nord, de la maison de retraite le PLU propose un zonage 1AUh et non pas U. Il reste ainsi 5 hectares de parcelles libres dans les zones urbaines. Sur ces parcelles, il n'est pas ajouté des dispositions spécifiques aux boisements, aux zones humides, ni de périmètre de zone AU (d'aménagement d'ensemble).
Les documents graphiques spécifiques à ce travail sont joints en annexe au présent PV.
- Aménagement réalisé sous maîtrise d'ouvrage commune et département en 2008/2009, RD 114 préexistante au giratoire.

NOTRE ANALYSE

La densification est imposée par le code de l'urbanisme et précisée par le SCoT du Pays de Saint-Malo. Celui-ci préconise une densité moyenne de 23 logements à l'hectare. Il encourage fortement le renouvellement urbain pour économiser le foncier. La diversité des types d'habitat est recommandée. Les zones d'urbanisation future de plus d'un ha (AU) doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PLH complète ces dispositions en fixant un objectif pour la commune de + 0,89% habitants/an soit une production de 100 logements sur la période 2014 - 2020 avec une densité minimale de 20 lg/ha pour les zones urbaines et à urbaniser, dont 20% minimum en zone urbaine.

Le PADD traduit ces objectifs dans le PLU pour la période 2016-2026 de la manière suivante :

- Offrir un nombre de logements répondant aux besoins actuels et futurs
 - ◆ Atteindre 1600 habitants environ d'ici 10 ans
 - ◆ Produire environ 170 logements sur 10 ans, en conformité avec le PLH
- Augmenter la densité brute du centre (actuellement 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'environ 10 ha de consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

Dispositions réglementaires mises en œuvre

Afin d'atteindre ces objectifs la commune a pris des dispositions suivantes :

- Le règlement écrit (p30) favorise la densification naturelle (Bimby) en permettant en zone Uh l'implantation des constructions à l'alignement, en préconisant les fronts bâtis, en imposant l'implantation des constructions sur un linéaire d'au moins 5 mètres sur l'une des limites latérales des parcelles. Les hauteurs actuelles sont conservées (RDC à R+1).

Zone Uh : La densification envisagée se fait essentiellement en surface au sol et non pas en hauteur. Compte tenu de la présence de nombreux espaces boisés classés et de haies protégées au titre de la loi paysage, l'étalement au sol ne portera pas atteinte à la morphologie générale du bourg y compris dans les espaces proches du rivage.

Il faut mettre en cohérence le rapport de présentation et préciser au règlement écrit les articles 6 et 7 afin que la densification n'ait pas pour conséquence de supprimer l'ensoleillement (Cf. chapitre règlement écrit).

Zone Umr et UL : L'absence de hauteur limite posera des difficultés, il ne sera pas possible de s'opposer à une construction quelle que soit sa hauteur, ce qui n'est pas imaginable. Elle devrait être limitée à celle de la première tranche de la maison de retraite (Umr) afin de maintenir un ensemble cohérent dans une zone qui se trouve dans un espace proche du rivage. Le dernier alinéa de la page 141 du rapport de présentation contredit ce qui est écrit avant. Il en est de même pour la zone UL.

Zone Ucn : Le règlement et l'OAP doivent être plus précis sur la densification de cette zone, autant en surface au sol qu'en hauteur afin de préserver le caractère paysager de la zone

Afin de garantir ces équilibres il a été convenu de

1. Identifier les dents creuses au sein du périmètre actuellement urbanisé

Il a été procédé à un inventaire des dents creuses isolées situées dans l'agglomération et dans les espaces urbanisés. Dans un premier temps une surface d'environ 9 ha est apparue comme mobilisable à l'échéance du PLU.

Mise à jour de cet inventaire

La commune confirme dans son mémoire en réponse qu'il existe dans l'agglomération des parcelles qui sont occupées soit par des zones humides, soit par des boisements, ceci explique les surfaces

parfois annoncées en quantité supérieure aux dents creuses effectivement mobilisables.

Depuis le recensement initial des 9 ha de dents creuses, des études ont été engagées et des autorisations d'urbanisme ont été délivrées en habitat groupé ou individuel, aussi au point « 0 » du PLU (2016) tous les espaces recensés à l'origine ne sont plus disponibles, d'autres qui n'avaient pas été recensés ont été consommés.

C'est ce qui explique pourquoi à une époque il n'existait que 5 ha mobilisables, actuellement de nouvelles autorisations d'urbanisme ont été délivrées ce qui réduit à nouveau le solde disponible. Selon les informations données par la commune toutes les parcelles suivantes ne sont plus disponibles :

N°	Parcelle	Superficie (m2)	Nb logements	Nature de l'opération
1	A 691	1 663	Activité	Permis de construire accordé
2	A 683	1 117	Activité	Permis en cours d'instruction
3	A 868	1 617	1	PC + Construction en cours
4	A 554	1 395	1	PC + Construction en cours
5	B 200	1 000	1	PC + Construction en cours
6	A 806	750	1	PC + Construction en cours
7	A 719, 723	750	1	PC + Construction en cours
8	A 805	541	1	PC + Construction en cours
9	A 804	534	1	PC + Construction en cours
10	A 794	693	1	PC + Construction en cours
11	A 801	430	1	PC + Construction en cours
12	A 792	610	1	PC + Construction en cours
13	A 188	3 318	5	PC + Construction en cours
14	A 820	1 835	2	Permis d'aménager accordé
15	C 323	4 470	10	Opération - Portage EPF – Projet du Clos Redier
16	C 850 à 856	2 775	4	PC + Construction en cours
17	C858	663	1	PC + Construction en cours
18	H 595	1 075	1	PC + Construction en cours
19	C 57	600	12	Projet Urbain Partenarial - Chemin des Pissois
20	C 278, 762	1 588		Projet Urbain Partenarial - Chemin des Pissois
21	C 59	1 453		Projet Urbain Partenarial - Chemin des Pissois
22	C 729	2 929		Projet Urbain Partenarial - Chemin des Pissois
23	C 818, 819, 821 à 823	2 731		Projet Urbain Partenarial - Chemin des Pissois
24	C 592	2 299		Projet Urbain Partenarial - Chemin des Pissois
25	D 297	1 620		1
26	E 200	544	4	Permis de construire accordé
27	E 177	2015	EHPAD	Permis en cours d'instruction
28	H 224	500	1	Construction réalisée
29	H 256, 258 A 401	3 400	Atelier	Permis de construire accordé
30	J 838	1 000	1	PC + Construction en cours
31	J 876	787	1	Permis de construire accordé
32	J 859	716	1	Construction réalisée
33	J 793 794 J 795	2 200	Ateliers	Permis de construire accordé (Chantier naval du Grand Val)
34	A 705	1 943	1	PC + Construction en cours
35	H 8	690	1	PC + Construction en cours
36	H 24, 25, 26	2 000	1	Permis de construire accordé
		54 251	57	

Les parcelles suivantes n'ont pas été affectées à l'habitat

- Zone d'activité pour 2 780 m² (1+ 2),
- Ateliers professionnels pour 5 600 m² (29 + 33)
- Extension de la maison de retraite pour 2 015 m² (27)

Elles totalisent 10 395 m² (environ 1,04 ha).

Sur les 5,42 ha ci-dessus, ce sont 4,38 ha qui ont été consommés en dents creuses « habitat ».

2. Densifier au sein du périmètre urbanisé (hors EPR)

Parmi ces 4,38 ha restant en dents creuses, il a été décidé que trois secteurs pouvaient être densifiés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (p 21 et 143 du RP), ce sont les zones

- 1AUh du Grand Rouet (0,39 ha) + OAP,
- 1AUh de la Goduçais (0,63 ha) + OAP
- 2AUh de l'Ouest du Bourg (1,20 ha),

Ajout : Un secteur bâti pouvant faire l'objet d'une densification par un classement en 2AUh a été ajouté à l'inventaire initial des parcelles non construites, celui-ci dit « Sud Bourg », a une superficie de 1,18 ha.

Soit un zonage AU de 3,40 ha au sein de l'agglomération

Résumé : Au total 10,18 ha de dents creuses ont été recensés (9+1,18) dont 7,78 ha (4,38 + 3,40) sont consommés ou affectés en AU. Le solde soit 2,40 ha correspond à un taux de rétention de 23,58%.

Les parcelles en dents creuses sont parfois constituées de jardins ou de parcs attenants à des propriétés bâties. Les propriétaires ne peuvent être contraints de construire ou de vendre ces parcelles, elles constituent la rétention naturelle. En raison de la morphologie du foncier disponible, de son caractère de dépendance, de jardin ou de parc d'agrément, le taux de rétention naturelle de 23,58% est cohérent.

Les zones AUh nécessitant un projet d'aménagement d'ensemble, sont compatibles avec le SCoT. Les deux zones 1AUh urbanisables dans un premier temps comprennent une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les zones 2AU, seront urbanisables après réalisation des raccordements nécessaires puis classement en 1AUh par modification du PLU (C21, C09, C05, C13).

Ces classements préservent les parcelles riveraines contre tout enclavement et contraignent les éventuels constructeurs à concevoir leur projet dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Le SCoT n'interdisait pas la prescription d'OAP pour les dents creuses situées en « U » ayant une superficie inférieure à 1ha.

La commune a saisi certaines opportunités afin d'engager ou de favoriser la réalisation d'opérations groupées. C'est notamment le cas au Clos Rodier (Uh1) où se situe un programme porté par l'établissement public foncier (EPF) et Emeraude habitat pour une superficie de 4470 m² (C31) et pour un projet urbain partenarial (PUP) le long du chemin du Pissois.

3. Densification dans les espaces proches du rivage (EPR)

La délimitation des espaces proches du rivage sera abordée au chapitre « Loi Littoral ». Les secteurs urbanisés, situés en EPR, pourront être densifiés, il est donc nécessaire que des limites soient fixées.

En Uh1 et Uh2 il est indiqué (page 31 du règlement) que : « lorsqu'une construction s'implante en continuité d'un bâtiment existant, la hauteur à l'éégout du toit majeur de la construction projetée sera



identique à celle de la construction existante avec une tolérance de plus ou moins 60 centimètres ».

En cas d'extension de deux maisons situées sur des parcelles voisines, celles-ci pourraient être accolées, l'une pourrait être 0,60 m au dessus de l'un des toits et la seconde 60 cm au dessus de cette première extension limitrophe, soit 1,20m. Ceci irait à l'encontre de la préservation de la morphologie existante. La rédaction de cet article doit être précisée.

Les hauteurs maximales à l'égout, des constructions nouvelles fixées à 7,00 m en Uh1 (11m au faîtage) et à 4,50m en Uh2 (9 m au faîtage) sont cohérentes avec la morphologie du bâti existant. Il ne s'agit donc pas d'une extension de l'urbanisation.

Il existe dans ces espaces peu de parcelles qui ne sont pas construites (environ 6). La notion d'extension d'urbanisation pourrait se comprendre lors de la division du parcellaire existant (BIMBY). Mais il s'agit de constructions en cœur d'îlot.

Les espaces urbanisés situés dans les EPR ne peuvent pas bénéficier d'extension en périphérie du périmètre actuellement urbanisé. Il existe cependant une petite exception pour les parcelles situées rue des Marais (rue inexistante au cadastre, donc sur le plan de zonage). Par cohérence et homogénéité la limite du zonage Uh2 devrait s'arrêter aux façades côté mer, des constructions situées sur les parcelles E107 à E113, sinon il s'agit d'une extension de l'urbanisation en EPR (Cf. chapitre extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage).

4. Traduction de la densification en logements :

Au total sur les 170 logements envisagés, 123 le seront dans les dents creuses et en densification, il reste à produire 47 logements hors de l'agglomération.

5. Effort de densification

Le périmètre actuellement urbanisé comprend en zone U, 100,06 ha (p.142 du RP) et en zone AU (1 et 2), 3,40 ha (p.144) soit 103,46 ha. La densité actuelle est estimée à 13 log/ha (DDTM) soit environ 1345 logements. Il est prévu d'ajouter dans ce même périmètre 123 logements, soit à l'horizon 2026 : 1468 logements. La densité urbaine sera de 14,2 log/ha soit une augmentation de 9,2% de la densification.

6. Besoins d'emprises nouvelles sur les espaces naturels et agricoles

Les dispositions mises en œuvre permettent de densifier au maximum la zone agglomérée et contribuent à réduire au minimum les emprises à prévoir en extension de l'agglomération (Le choix de ces sites sera abordé au chapitre extension de l'agglomération). La commune estime ces besoins en foncier à 1,81 ha pour 47 logements.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

Thème n°4 – LOI LITTORAL

4.1 URBANISATION EXISTANTE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

- Les espaces proches du rivage sont à reporter sur le plan de zonage
- L'exclusion de parties proches du rivage au sud-ouest de l'agglomération est à justifier, ou à revoir car ce versant de la Rance est très visible de l'autre rive et doit conserver ses qualités paysagères
- L'évolution de l'EHPAD doit être limitée en hauteur et en coloris des matériaux car elle sera visible dans le paysage depuis la Rance et Saint Suliac.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Zones NL :
- Classer la parcelle E24 en Uh2 au lieu de NL (en dehors des 100 m et urbanisée tout autour).
- Classer la parcelle E25 en Uh2 (secteur urbanisé, borde la voie publique, limitrophe sur trois cotés de parcelles construites elle s'insère dans l'enveloppe bâtie).

C04
C06

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- NL - E24 et E25 : Ces parcelles sont situées dans le périmètre du site classé. Elles présentent bien un caractère naturel car elles ne sont pas bâties et ne jouxtent que d'un seul côté le centre-bourg. Elles se situent, en leur point le plus proche, à 150 mètres environ des bords de Rance, qu'elles dominent....

NOTRE ANALYSE

Les caractéristiques topographiques de la commune, notamment sa configuration en avancée sur un la Rance et la proximité entre l'agglomération et la côte, ne permettent pas de classer en espace proche du rivage (EPR) l'ensemble du territoire communal.

La délimitation des EPR (page 202 du RP) est justifiée par la commune à partir de trois critères : la covisibilité avec l'espace maritime, la distance par rapport au rivage et la configuration des espaces situés entre l'urbanisation et le littoral (pages 202 et suivantes du RP).

Covisibilité : Les changements d'unité paysagère, notamment entre espaces bâtis et zones naturelles ont été pris en compte. Un travail de terrain a permis d'affiner la notion de covisibilité entre la terre et la mer.

Distance par rapport au visage : Dans un premier temps une marge de recul d'environ 400 m. par rapport au trait de côte a été déterminée.

Configuration des espaces situés entre les terrains concernés par les projets d'urbanisation et le littoral :

La superposition des deux tracés a permis selon l'urbanisation existante de définir la délimitation définitive. La configuration de ces espaces comprend du Nord au Sud quatre paysages différents qui selon les situations sont plus ou moins urbanisés.



Le maître d'ouvrage estime qu'au-delà de 400m, il n'existe plus de covisibilité. Si celle-ci s'arrête plus près de la mer, la délimitation se rapproche du rivage jusqu'à la perte de covisibilité.

Le tracé définitif est déterminé selon 12 sections clairement identifiées dans le rapport de présentation, lorsque c'est possible la limite emprunte le parcours d'une voie existante ou d'un espace public.

Ce découpage n'attire pas d'observations de notre part pour les sections 1 à 9 (Cf. carte).

Tracé n°10

Ce tracé 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).

Cette limite est à 350 m. de la Rance et à 150 m de la ria du Grand Val. S'agissant d'un espace non urbanisé la limite de l'EPR devrait rejoindre la limite d'emprise sud de la RD 114.

Il faudra évaluer au chapitre « extensions » si la zone 1AUh est justifiée et mesurée (art. 121-13 du CU).

Tracé 11 et 12

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 100 m, la limite de l'EPR ne devrait-elle pas s'aligner sur la bande des 100 m du littoral.

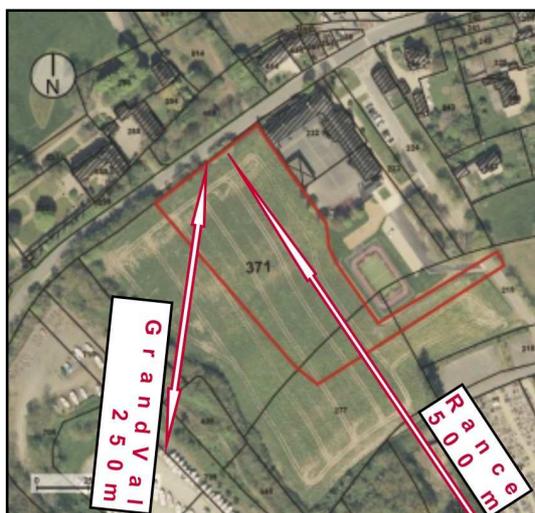
Espaces urbanisés situés dans les EPR :

- La frange Nord de la rue du RP Lebret jusqu'à la rue des Marins est classée en zone Uh2 (deux constructions sont en cours, rue de la Gautier) (section 1 et 2).
- La pointe de la Landriais est classée en Uh2 et en Uh1 (secteur ancien)
- Les constructions situées de part et d'autre de la rue des Marins (secteur ancien) sont en Uh1.
- Le hameau de Trégonde (secteur ancien) est classé en Uh1.
- Le secteur contemporain situé au Sud du hameau de Trégonde et de la rue du Maréchal Leclerc jusqu'à la rue du grand Rouet à l'Ouest est en Uh2.
- La maison de retraite et son extension sont classées en Umr.

Ces zonages n'attirent pas d'observation de notre part. Il est logique que les parcelles E24 et E25 ne soient pas classées en zone U celles-ci n'étant pas construites. Cela constituerait une extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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



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

RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
<u>ETAT</u>	
- Vérifier si la bande des 100 mètres ne devrait pas être maintenue dans certains espaces urbanisés particulièrement diffus	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Ucn</u> (Zone de Fosse Mort) : Exclure le chantier naval et l'aire de stockage de bateaux de « Fosse Mort » de la zone Ucn. Sinon... interdire tout nouveau permis dans la bande des 100 m.	C31
- <u>Uh1</u> : Etendre la limite de l'agglomération (Uh1) sur la zone Na (18 rue des Marins - C481)	C07
- <u>Ncn et NL</u> (Chantier Naval de Tanet) : Réglementer la zone en accord avec activité Permettre l'évolution du stockage des bateaux.	C22
- <u>Nf</u> : Zone pédagogique et culturelle de la ferme du rivage : N'est-ce pas adapter le PLU afin de le faire coller à l'utilisation qui est faite à ce jour (R12, C32)	R12, C32

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Ucn - Fosse Mort</u> : Le règlement de la zone Ucn est compatible avec les dispositions de la loi « littoral » qui, en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres, autorise les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Exiger de ces constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau qu'elles s'implantent, au surplus, en continuité des villages et des agglomérations, rendraient ces dispositions de la loi « littoral » relative à la bande des 100 mètres totalement vides de sens.	
- <u>Uh1</u> : L'extension de la zone Uh1 sur la zone Na n'est pas prévue.	
- <u>Ncn - Chantier naval de Tanet</u> : Le règlement de zone sera défini en compatibilité avec la loi « littoral », en y autorisant les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.	
- <u>Nf - ferme du Rivage</u> : Dans ce bâtiment communal, la commune souhaite pouvoir accueillir des activités pédagogiques et culturelles, sans avoir recours à des constructions nouvelles.	

NOTRE ANALYSE

Zones Uh1 et Uh2

La bande des 100 m est tracée au règlement graphique sur toutes les zones à l'exception des espaces urbanisés situés en zone U. Ces interruptions sont préjudiciables à la compréhension du règlement, en l'absence de ce tracé et bien qu'étant classées en zone urbanisée de type Uh1 ou Uh2, les constructions ne sont pas autorisées à l'exception, et sous conditions, d'extensions des constructions existantes situées dans les espaces urbanisés.

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

Zones Ucn et Ncn

Les parties bâties des trois chantiers navals de « La Landriais », « Fosse Mort » et « Tanet » sont situées dans la bande des 100m. Il est nécessaire (art. L121-17) de justifier que ces activités exigent la proximité immédiate de l'eau.

Ces trois chantiers ont un fonctionnement similaire :

- 1° Ils procèdent au treuillage des bateaux entre la mer et leur lieu de stationnement afin qu'ils puissent être stockés en hivernage,
- 2° Ils déplacent de la même manière les embarcations depuis la mer vers les ateliers,
- 3° Ils les déplacent entre leur lieu de stockage et les ateliers.

Les tâches réalisées comprennent les travaux d'entretien (carénage) et de maintenance, voire de remise en état plus ou moins complète des embarcations.

La proximité entre le stationnement des bateaux et les ateliers est une nécessité afin de limiter le risque accidentogène lié aux déplacements fréquents des engins.

Ces derniers (triqueballes), compte tenu de leur vocation, ont un gabarit beaucoup plus important que les tracteurs habituellement appelés à circuler sur des voies ou chemins ouverts à la circulation publique. Il n'est pas possible qu'ils soient autorisés à emprunter la voirie publique habituelle. L'usage de ces engins présente cependant un enjeu environnemental essentiel car ils évitent la présence permanente d'engins de levage positionnés à demeure le long des cales (C31, C32).

Compte tenu de la nécessité de pérenniser les activités nautiques sur le bassin de la Rance, nous estimons que ces trois chantiers sont nécessaires et exigent la proximité immédiate de l'eau (C31, C32).

Zones Nf

La zone Nf est entièrement dédiée à la ferme du rivage (0,13ha). Elle est en totalité dans la bande des 100 m et encerclée par une zone NL (Site Natura 2000...). Ce zonage permet de prendre en compte les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Le rapport de présentation précise (page 148) que : « Le sous secteur permet d'y autoriser le changement de destination des constructions existantes à des fins pédagogiques et /ou culturelles ».

L'article N1 applicable à tous les sous secteurs de la zone N, indique que : « Sont interdits dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage : Toutes construction, extension, installation ou changement de destination des constructions existantes. ».

Le second alinéa de ce même article précise que : « Sont interdites dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N2 ».

Selon l'article N2 en sous secteur Nf (bande des 100 m.) : Sont autorisés : « l'aménagement, la restauration des constructions existantes à des fins pédagogiques et/ou culturelles et dans les conditions fixées à l'article N9, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la dite zone, et de la préservation du caractère architectural originel des bâtiments concernés ou de leur meilleure intégration architecturale.

Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés »

Article N9 : Emprise au sol : En secteur Nf : L'emprise au sol des extensions et des annexes des bâtiments existants est limitée à 50 m² maximum (emprise au sol totale des constructions projetées).

La commune motive ces dispositions spécifiques en raison de la destination du site à des fins pédagogiques liées à un service public.

Nos observations :

Il est logique d'imposer, dans la bande des 100 m, des prescriptions environnementales notamment des interdictions de changement de destination et des extensions afin de préserver la qualité environnementale du site, mais il est illogique de permettre une mesure d'exception.

L'ouverture au public de cet ensemble architectural est nécessaire et doit se faire en préservant sa vocation originelle et ses caractéristiques architecturales. La réfection des bâtiments existants doit être autorisée en conformité avec l'article N2 (sous secteur NL).

Le caractère pédagogique d'une information qui consisterait à expliquer qu'il existe pour la zone Nf une exception à la protection environnementale dans le seul but d'accueillir les visiteurs n'est pas crédible.

Les objectifs pédagogiques et culturels présentés par la commune peuvent se dispenser de la création d'un zonage spécifique (Nf), situé dans la bande des 100 m au cœur d'un zonage NL. Les activités pédagogiques et culturelles devraient être de nature environnementale (connaissance de la Rance et des mesures de protection du site).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

4.3 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES ZONES URBANISEES

RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
<p><u>ETAT</u></p> <p><u>Zone 1AUh (rue du Général de Gaulle)</u> Il faudrait justifier que l'espace concerné (p143/144 du RP) n'est pas un espace remarquable, bien qu'en site inscrit, pour que son urbanisation soit possible.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'exclusion de parties proches du rivage à cet endroit situé, au sud-ouest de l'agglomération est à justifier, ou à revoir car ce versant de la Rance est très visible de l'autre rive et doit conserver ses qualités paysagères. - La proposition d'urbaniser celle-ci est en contradiction avec la préservation des sites inscrits ou classés. Ce terrain perçu depuis Saint Suliac participe à l'intérêt du paysage. De plus cette zone 1AUh se situe dans deux périmètres de monuments historiques. - Il est demandé un reclassement en zone naturelle de cette zone 1AUh à défaut d'un classement en espace remarquable. - Les conditions d'aménagement des zones 1AU ne sont pas claires (opération unique si > 1 ha, si plusieurs opérations nécessité d'un PUP). <p><u>ADICEE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Justifier la création de deux zones 1AUh au Nord et à l'Ouest du groupe scolaire, s'agissant d'espaces naturels en Covisibilité avec la Rance. 	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>1AUh : De Gaulle Artur</u> Supprimer la zone 1AUh, absence desserte convenable par la rue de l'abbé Bedel (R05) Y a-t-il eu une étude de circulation (rue abbé Bedel) avant d'engager une zone d'habitat près de l'école. Justifier la création de la zone 1AUh (Ouest du groupe scolaire) en espaces proches du rivage. - <u>1AUh De Gaulle Chevalerie</u> (Nord groupe scolaire) Justifier la création de la zone 1AUh (Nord du groupe scolaire) en espaces proches du rivage - <u>Na</u> : Classer la parcelle H274 (Na) en zone 2AU. Projet de deux maisons raccordées sur Guérouze. - <u>Na</u> : Classer les parcelles H2 et H3 (Na) en A. - <u>NL</u> : Classer la parcelle E24 (NL) en Uh2, celle-ci étant en dehors de la bande des 100 m et urbanisée autour Classer la parcelle E25 en Uh2 (secteur urbanisé, borde la voie publique, limitrophe sur trois cotés de parcelles construites elle s'insère dans l'enveloppe bâtie. 	<p>R05 C32 C31</p> <p>C31</p> <p>R02, R07</p> <p>R13</p> <p>C04 C06</p>
QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de Guérouze comprend deux amorces de voirie en attente, alors que la parcelle raccordable (H274) ne dispose d'aucune mesure de protection autre que son classement en Na. Quel est le devenir des deux amorces de voie ? 	

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
<ul style="list-style-type: none"> - <u>1AUh - De Gaulle</u> : La justification de ces zones sera approfondie dans le rapport de présentation. Ces zones sont parfaitement desservies, notamment par la rue du Général de Gaulle. Elles sont situées à proximité immédiate du bourg et de plusieurs équipements publics. Elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole. Elles sont compatibles avec l'ensemble des contraintes qui s'appliquent sur le territoire communal et notamment la loi « littoral » et le régime juridique des zones humides. Elles concernent en partie des terrains communaux sur lesquels est envisagée une opération de logements dont des logements sociaux. - <u>H274 - Guérouze</u> : La commune ne souhaite pas passer ce secteur en zone U ou 2 AU. - <u>E24 et E25</u> : Ces parcelles sont situées dans le périmètre du site classé. Elles présentent bien un caractère naturel car elles ne sont pas bâties et ne jouxtent que d'un seul côté le centre-bourg. Elles se situent, en leur point le plus proche, à 150 mètres environ des bords de Rance, qu'elles dominent. Elles s'ouvrent au Sud et à l'Est sur de vastes espaces naturels classés, au sein desquels seules deux constructions isolées existent sur des parcelles qui leur sont limitrophes. Par leur situation, leur caractère pour partie boisé et leur localisation à proximité des bords de Rance, ces parcelles présentent un caractère remarquable. Compte tenu de leur proximité avec les bords de Rance mais encore de la fonction essentielle de transition paysagère qu'elles jouent entre les bords de Rance et l'espace urbanisé, leur classement en espace littoral remarquable s'avère <u>compatible</u> avec la loi Littoral.

AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

- H274 - Guérouze : Ces 2 amorces de voie ont été réalisées dans le cadre du permis groupé « Hameau de Guérouze » afin de ne pas enclaver la parcelle H274. Ce secteur n'est pas prévu en extension de l'urbanisation dans le projet de PLU.

NOTRE ANALYSE

Nous avons analysé précédemment les raisons pour lesquelles la commune souhaite étendre son urbanisation sur 1,81 ha (47 logements) par une emprise sur les espaces agricoles.

Cette extension doit se faire dans la continuité des zones urbanisées (agglomération, villages et hameaux nouveaux intégrés à l'environnement - art. L121-8). Il est nécessaire de distinguer les extensions qui sont envisagées dans les espaces proches du rivage (art. L121-14).

C'est pourquoi nous analyserons successivement

- 4.3.1 : Extension en continuité de l'agglomération
 - Hors des espaces proches du rivage
 - Dans les espaces proches du rivage
- 4.3.2 Extension du village de la Rabinais.

4.3.1 EXTENSION EN CONTINUITE DE L'AGGLOMERATION

HORS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Le projet présente deux extensions de l'urbanisation, localisées hors des espaces proches du rivage. Elles se trouvent en entrée de l'agglomération coté Langrolay-sur-Rance (22), de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle.

Nous avons justifié précédemment les raisons pour lesquelles la zone 1AUh « Général de Gaulle / Artur » devrait être dans les EPR. Nous étudierons celle-ci au chapitre des extensions dans les EPR.

La zone 1AUh « Général de Gaulle / rue de la Chevalerie » ne se trouve pas dans les EPR, mais dans les espaces rétro littoraux (C31). Il faut élargir notre analyse à la configuration globale de la commune et notamment au potentiel d'extension existant.

L'agglomération de « Le Minihic-sur-Rance » a la forme d'une avancée sur la mer qui lui donne trois façades maritimes, l'une au Nord de la limite avec Pleurtuit jusqu'à la cale de « La Landriais », la deuxième à l'Est depuis cette cale jusqu'à la pointe du Crapaud et la troisième au Sud de cette pointe jusqu'au ruisseau du Grand Val. Ces trois limites sont bordées par des espaces naturels souvent qualifiés de remarquables en raison de multiples mesures de protection (site Natura 2000, ZNIEFF, sites naturels classés, espaces naturels protégés...). Les extensions sur ces espaces sont difficilement justifiables.

La quatrième façade de l'agglomération à l'Ouest est limitée par le corridor Est (trame verte et bleue) qui enveloppe l'agglomération jusqu'aux abords de la Gandrais. Celui-ci accueille un ruisseau, des zones humides et des espaces boisés classés. Il est qualifié de rempart par la commune (page 132 et 149 du RP).

Les possibilités d'extension de l'agglomération dans les espaces rétro littoraux sont donc très limitées. Elles se situent principalement en limite Nord-ouest de l'agglomération, à proximité du village de la Gandrais et de la ZA des Reverdières.

Il existe cependant quelques opportunités entre l'agglomération actuelle (U) et la coulée verte (Na)



Zone 1AUh « Général de Gaulle / rue de la Chevalerie ».

- Cette zone est non seulement en continuité immédiate mais localisée à proximité de la salle polyvalente et du centre bourg. Elle a une superficie de 1,04 ha et permet d'accueillir 28 logements (sur 47 prévus en extension).

La partie nord de la parcelle A401 n'est pas, selon nous, une extension mais un espace urbanisé compris dans l'agglomération, un permis de construire accordé dans le cadre du POS est toujours en cours de validité (extension du centre technique municipal).

La localisation de cette zone 1AUh est pertinente compte tenu des possibilités offertes (C31), elle permet de renforcer la centralité du bourg. La présence de l'OAP est indispensable afin que la sortie principale sur la RD soit aménagée. Le manoir du Houx et sa chapelle (classés à l'inventaire des monuments historiques) sont protégés par le classement en EBC de la parcelle Sud-ouest et en Na de la parcelle A287 (site naturel inscrit).



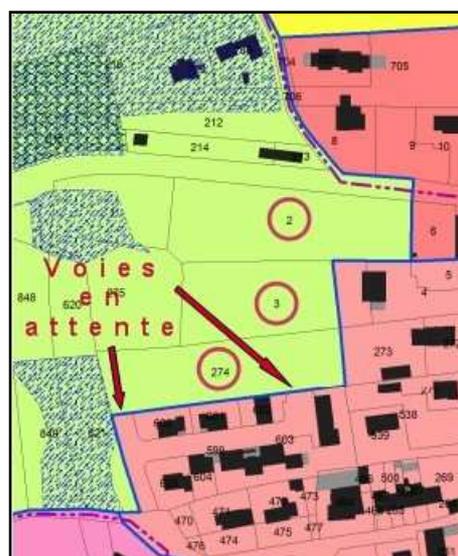
Parcelle H274 :

Cette parcelle se trouve dans la continuité de l'urbanisation actuelle, elle a la même configuration que la zone 1AUh précédente, elle est en continuité immédiate de l'agglomération (hors EPR), elle est classée en Na mais n'est impactée par aucun site naturel (inscrit ou classé). Elle n'est pas repérée en espace naturel sensible ou en EBC, elle ne constitue pas une zone humide. Il existe uniquement la servitude protection liée à la présence du manoir et de la chapelle du Houx qui impacte une grande partie du bourg dont la nouvelle zone 1AUh évoquée ci-dessus. Son classement en Na a pour unique but de renforcer la coulée verte repérée au SCoT du Pays de Saint-Malo. Afin d'être compatible avec celui-ci la commune doit inscrire ce corridor écologique, mais il lui appartient de le délimiter à la parcelle.

La desserte en voirie et réseaux de la parcelle H274 est déjà réalisée à partir d'une opération d'habitat groupé précédente dite de « La Guérouze ».

Les aménagements réalisés ne sont pas destinés à un simple désenclavement, ils ont les caractéristiques de deux amorces de voirie.

Compte tenu de cette antériorité et de ce niveau d'équipement déjà réalisé qui permet d'y accéder dans de bonnes conditions de sécurité (desserte interne), l'élargissement de la coulée verte à cette parcelle n'est pas suffisamment justifié. Il est souhaitable que cette parcelle soit classée en 1AUh avec mise en place d'une OAP afin de garantir un seuil minimal de densification.



Parcelle H2 et H3 : (rue monseigneur Diès)

Ces deux parcelles sont situées au Nord de la précédente, elles ont les mêmes caractéristiques et ne sont impactées par aucune mesure de protection. Leur classement actuel en Na permet de conforter la coulée verte. Le changement en zone A aurait pour seul avantage de permettre plus facilement lors d'une prochaine révision un classement éventuel en espace constructible, ceci ne sera pas possible, en raison de leur superficie. Il ne s'agit pas d'ajuster une limite mais de remettre en cause la coulée verte inscrite au SCoT.

Il existe cependant une petite exception pour la partie Est de la parcelle H2, celle-ci formant une dent creuse et par équité avec la parcelle H274, elle peut être classée en 1AUh ou Uh2 (dent creuse) jusqu'au prolongement avec la limite actuelle de la zone Uh2 tracée sur la parcelle H3

EXTENSION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Deux extensions de l'urbanisation sont envisagées dans les espaces proches du rivage :

Zone Umr (EHPAD - maison de retraite Thomas Boursin).

Compte tenu de l'antériorité de cet établissement nous sommes favorables à cette extension. Toutefois, il est indispensable qu'une limite de hauteur soit fixée pour l'ensemble de cette zone Umr.

Zone 1AUh « rue du Général de Gaulle – rue du Sous Lieutenant Hervé Artur »

Notre demande de modification du segment n°10 de la limite des EPR a pour conséquence de situer la zone 1AUh en extensions dans les espaces proches du rivage.

La commune justifie cette extension en raison de sa proximité avec les équipements (école et équipement sportif). Ce site surplombe la rue du Général de Gaulle (entrée de l'agglomération) avec une différence de niveau importante, il est peu visible de la route.

Il se trouve sur deux servitudes de protection concernant d'une part les sites et monuments naturels inscrits et d'autre part le périmètre de protection des monuments historiques (Manoir du Houx et sa chapelle). Une servitude de protection ne constitue pas par définition une interdiction d'urbaniser, il ne peut donc y avoir un avis défavorable à cette extension dans les EPR, au titre de ce classement.

Cependant s'agissant de la loi Littoral, l'article R121-4 du CU dit que doivent être préservés au titre des espaces remarquables : « 7° les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement ».

Ce site constituant un espace remarquable, il n'y a pas lieu de l'inscrire en extension de l'urbanisation (art. R121-5 du CU). Il doit être classé en NL (Cf. chapitre espaces remarquables) (R05, C31, C32) (Cf. chapitre Déplacements)

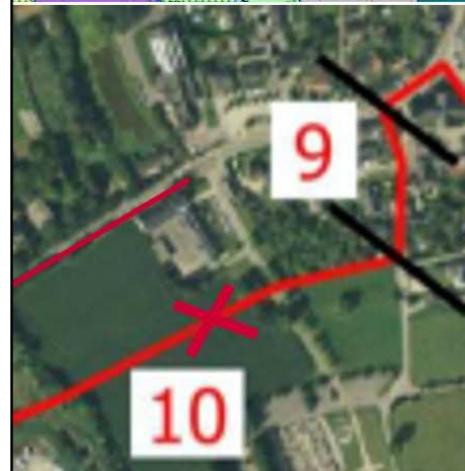
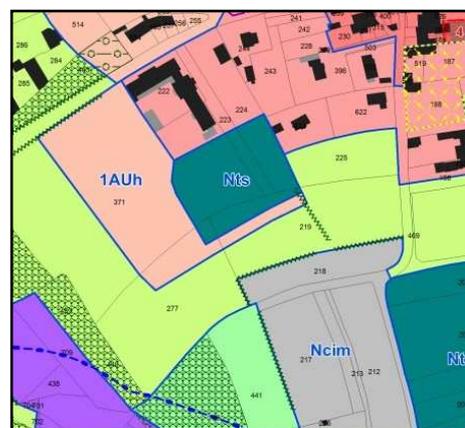
Autres extension de l'urbanisation dans les EPR

La situation des parcelles E24 et E25 a déjà été abordée.

Celles-ci ne sont pas construites et n'ont pas les caractéristiques d'une dent creuse. Elles sont impactées par un site naturel classé et située en covisibilité avec la Rance, elles doivent être qualifiées d'espace remarquable. Cette disposition prévue par l'article R121-4 du CU se suffit à elle seule pour qu'il n'y ait pas d'extension de l'urbanisation sur cet espace proche du rivage.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?



4.3.2 EXTENSION DES VILLAGES

RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Village de la Rabinais</u> : Intégrer en Uh3 à la Rabinais La parcelle J465 au moins partiellement. La parcelle J352 et une partie de la J336 jusqu'à une limite allant de la J352 à la J337/349.	R11 C12

REponses APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Village de la Rabinais</u> : Le parti d'aménagement retenu par la commune concernant La Rabinais a été de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle, ceci afin de limiter l'étalement urbain. D'autre part, les capacités d'urbanisation au sein et en extension du centre-bourg suffisent à répondre aux besoins de la commune.	

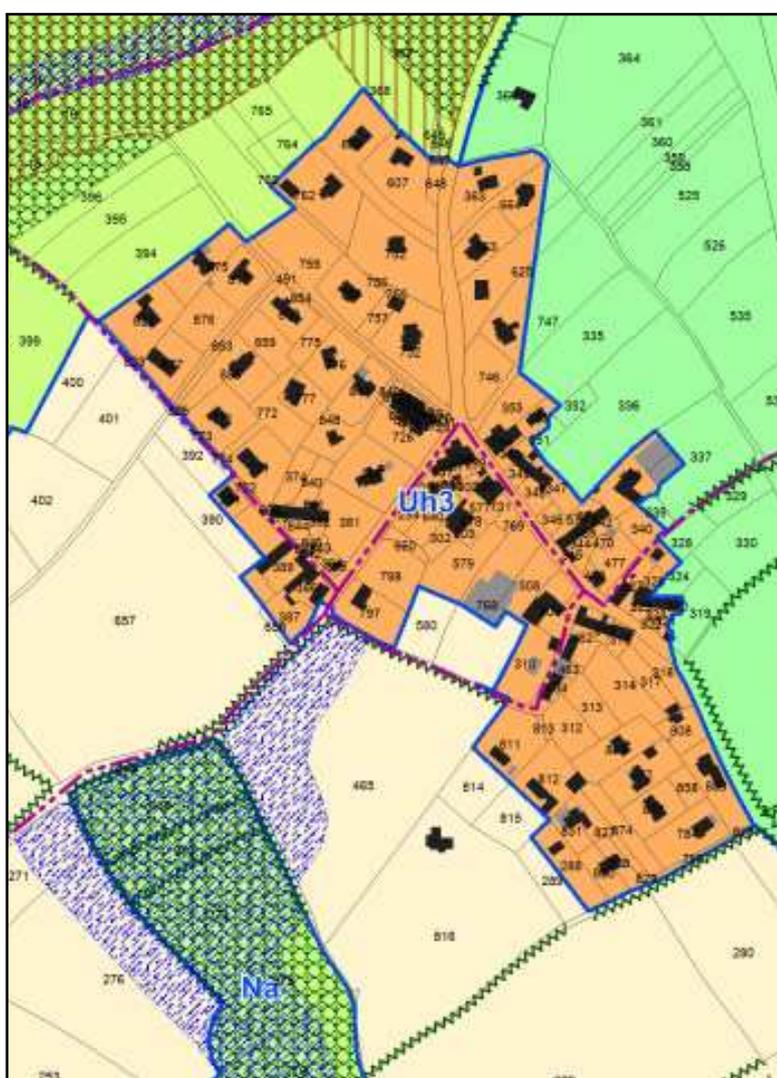
NOTRE ANALYSE

Nous avons émis un avis favorable à la qualification de Village du secteur de la Rabinais par un classement en Uh3. La commune souhaite que ce Village soit densifié mais ne souhaite pas que soient envisagées des extensions en dehors de ce périmètre. Nous partageons cet avis d'une manière générale et plus précisément pour les parcelles J465, J352 et J336 pour les raisons suivantes.

Ces parcelles n'étant pas en situation de dents creuses, elles ne peuvent pas être dans le périmètre urbanisé du village. L'extension du village à la parcelle J465 constitue une emprise importante sur la zone agricole, elle est fortement impactée par la présence d'une zone humide. Les autres parcelles, situées à la limite Est du village sont des parties naturelles des sites inscrits ou classés, elles sont à juste titre classées en espaces remarquables (NL au PLU) en application de l'article R121-4 du CU.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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



4.3.3 HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT

RAPPEL DES OBSERVATIONS (NEANT)

NOTRE ANALYSE

Il n'est pas prévu la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (sans objet)

4.3.4 SECTEURS DEDIES AUX TERRAINS DE CAMPING

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

- Le respect de l'article L121-9 doit être inclus dans le RP (Extension de l'urbanisation appliquée aux terrains de camping)
- Dans le plan de zonage, un sous zonage spécifique Nc est prévu pour le camping municipal situé hors agglomération.
Aucune extension du camping, ni construction nouvelle ne peuvent y être prévues.

NOTRE ANALYSE

L'article L121-9 du CU précise que l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU. Le terme « en outre » signifie que cet article vient en complément de l'article L121-8 qui dit que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

Le terrain de camping du Minihic-sur-Rance n'est pas en continuité de l'agglomération, la commune entend préserver l'équipement existant par la création d'un zonage spécifique Nc.

Ce zonage attire de notre part les observations suivantes :

- En l'absence de zone Nc, cet espace serait soit en NL, soit en Na, la création d'une zone N est donc justifiée. L'affectation au terrain de camping (c) permet de délimiter l'espace à l'intérieur duquel peuvent être prévus les aménagements listés à l'article N2 (secteur Nc). Il n'est donc pas prévu d'extension du terrain de camping, ni d'affectation sur le territoire communal d'un autre espace dédié au camping.
- Nous ne voyons pas dans le libellé du règlement écrit de la zone N, l'autorisation de réaliser des constructions nouvelles isolées du bâti existant. Cependant le libellé de l'alinéa 2, relatif aux extensions, renvoie à l'article N9 qui précise que les annexes sont autorisées.

Dans les zones agricoles naturelles et forestières...les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes... (Article L151-12 et R151-25 du CU). Les locaux communs d'un terrain de camping de type « sanitaires » sont-ils assimilables à des bâtiments d'habitation.

Le libellé de cet article de la zone Nc doit être précisé de façon à ce qu'il n'y ait aucune construction nouvelle.



SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

4.4 COUPURES D'URBANISATION

RAPPEL DES OBSERVATIONS

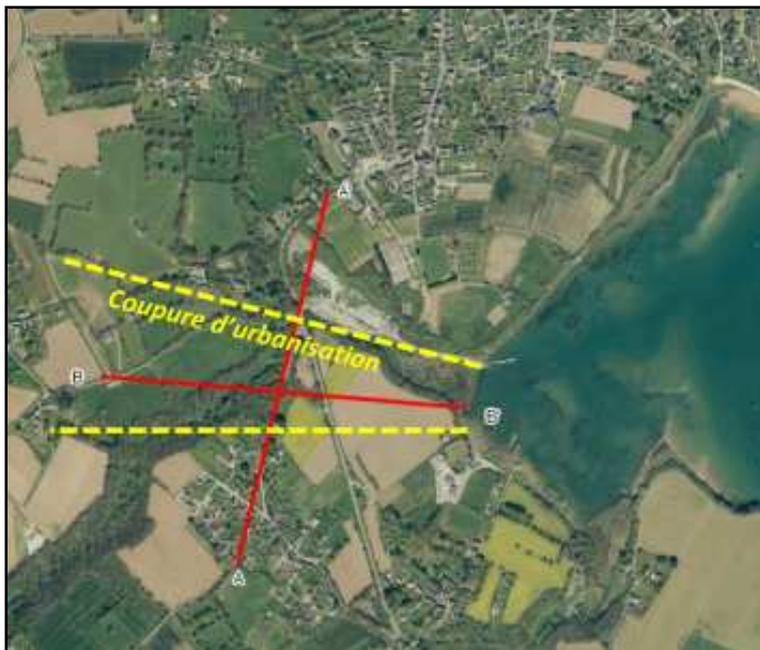
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

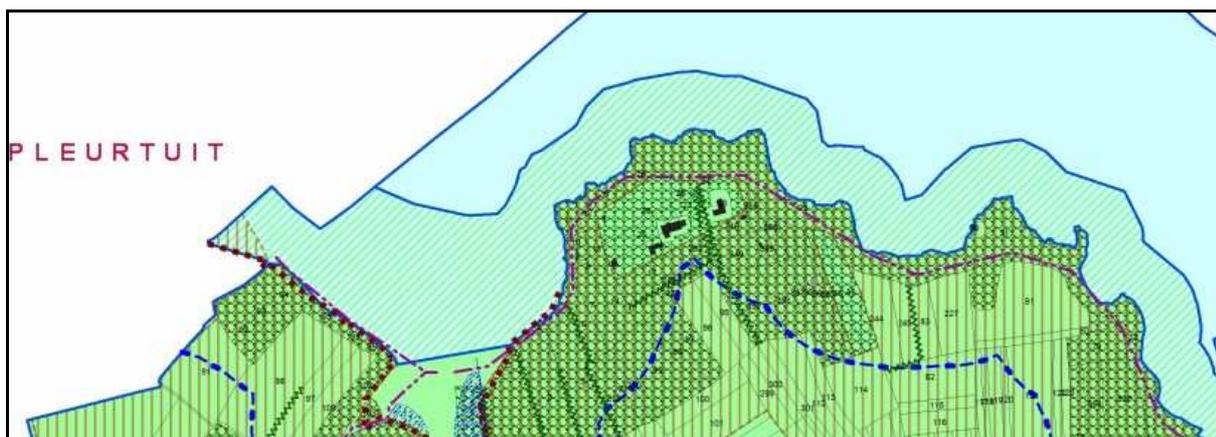
- Une coupure d'urbanisation, prolongée sur Pleurtuit en limite nord de la commune pourrait également être retenue au PLU Commune de Pleurtuit :
- Il serait souhaitable que la coupure d'urbanisation prévue au PLU de Pleurtuit au niveau de Saint-Antoine se prolonge sur la commune du Minihic sur Rance.

NOTRE ANALYSE

Les coupures d'urbanisation ne sont pas reportées au règlement graphique. Le rapport de présentation présente une coupure d'urbanisation de 500m de largeur et de 900m de longueur située entre les secteurs urbanisés du village de la Rabinais (Uh3) et le chantier naval de Fosse Mort. Nous n'avons pas d'observation à présenter sur cette localisation, cet espace étant classé en zone naturelle ou agricole. Il comprend des mesures de protection de type EBC et des superficies importantes en sites classés ou inscrits.



Au Nord de la commune le secteur de la grève de la Gautier est entièrement protégé par des sites classés et inscrits, des espaces boisés. Il est possible d'inscrire à cet endroit une coupure d'urbanisation qui intégrerait les quelques maisons des Hures sans que cela porte préjudice au site et permettrait de conforter la coupure présente sur la commune de Pleurtuit.



SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

4.5 ESPACES REMARQUABLES

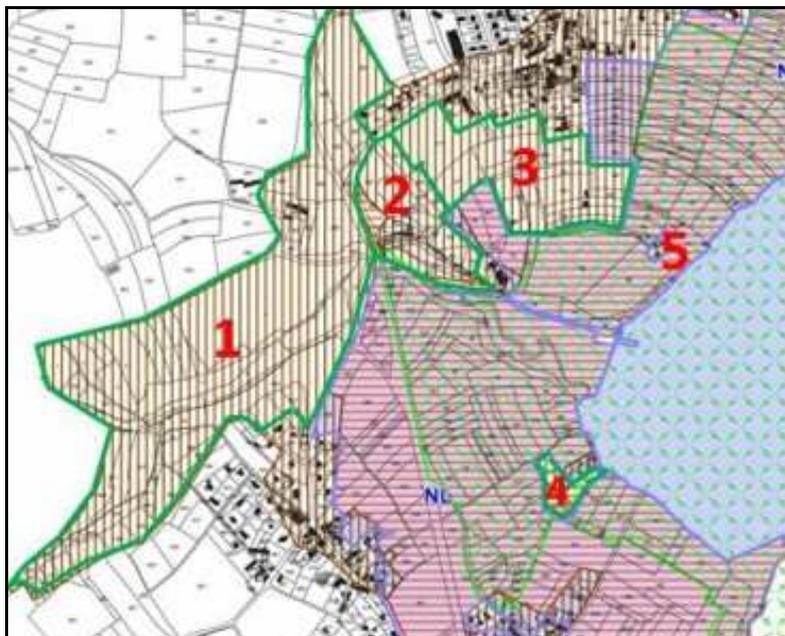
RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES <u>ETAT</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - La justification de l'exclusion de parties naturelles de sites inscrits est trop succincte, à défaut ceux-ci auront vocation à intégrer les espaces remarquables, montrer la constance de leur délimitation - Le règlement des zones NLm et NL doit être complété afin de ne pas faire obstacle à certains travaux d'intérêt général qui pourraient s'avérer nécessaires (L121-23, L121-25, L121-26, L121-4 et L121-5 du CU). - La loi Littoral ayant évolué en matière d'espaces remarquables (mars 2014), il est nécessaire dans le règlement de faire référence aux articles cités et d'indiquer le contenu mis à jour. 	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<u>ZONAGE NL</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Demandes de classement en Na</u> Classer les parcelles H2 et H3 (Na) en A. Classer les parcelles B139 à 143 et B238 à 241 (NL) en Na pour permettre une extension limitée du bâti. Rattacher à la zone Na de Saint Buc les parcelles prévues en NL, J837 et J134. - <u>Demandes de classement en Uh2</u> Classer la parcelle E24 en Uh2 au lieu de NL (est en dehors des 100 m et urbanisée tout autour). Classer la parcelle E25 en Uh2 (classement en espace remarquable non motivé, parcelle ni en site Natura 2000, ni en ZNIEFF, ni dans une partie naturelle d'un site inscrit). - <u>Demandes de classement en Uh3</u> Intégrer en Uh3 à la Rabinais la parcelle J366, construite et dans le prolongement du Village de la Rabinais. - <u>Chantiers Navals de Tanet et La Landriais</u> Permettre l'évolution de la zone de stockage de bateaux sur les parcelles situées en NL, sur les parcelles D219 et D222 situées en NL. 	R13 C01 C25, C19 C04 C06 C14 C22 C34
<u>ZONAGE Nf</u> : Zone pédagogique et culturelle de la ferme du rivage : N'est-ce pas adapter le PLU afin de le faire coller à l'utilisation qui est faite à ce jour.	R12, C32

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Voir supra</u> - <u>J837, J134 - Saint Buc</u> : Il n'est pas prévu d'extension de la zone Na de Saint Buc - <u>E 24 ET E25</u> : Ces parcelles sont situées dans le périmètre du site classé. Elles présentent bien un caractère naturel car elles ne sont pas bâties...Par leur situation, leur caractère pour partie boisé et leur localisation à proximité des bords de Rance, ces parcelles présentent un caractère remarquable. Compte tenu de leur proximité avec les bords de Rance mais encore de la fonction essentielle de transition paysagère qu'elles jouent entre les bords de Rance et l'espace urbanisé, leur classement en espace littoral remarquable s'avère <u>compatible</u> avec la loi « littoral ». - <u>J366 : La Rabinais</u> : Le parti d'aménagement retenu par la commune concernant La Rabinais a été de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle, ceci afin de limiter l'étalement urbain. D'autre part, les capacités d'urbanisation au sein et en extension du centre-bourg suffisent à répondre aux besoins de la commune. - <u>UL - Chantiers Navals (Tanet, Landriais)</u> : La question de savoir si le stockage de bateaux y sera autorisé devra être appréciée dans le cadre d'un projet global, au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme. - <u>Nf - ferme du Rivage</u> : Dans ce bâtiment communal, la commune souhaite pouvoir accueillir des activités pédagogiques et culturelles, sans avoir recours à des constructions nouvelles.

NOTRE ANALYSE

L'article R121-4 du CU prescrit une préservation des espaces maritimes et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Le PLU crée dans ce but une zone NL à terre et une zone NLm en mer. A l'intérieur de celles-ci sont regroupés les sites Natura 2000, les espaces naturels des sites classés et inscrits, les espaces naturels sensibles et les ZNIEFF.

La bordure du littoral étant quasiment entièrement en site classé, ce sont la totalité des espaces naturels de ces sites qui sont en zone NL à l'exception de 5 secteurs constitués de parties naturelles de sites inscrits. Il existe un sixième secteur situé entre la cale et le chantier naval de la Landriais. Il est en bordure du littoral, en site inscrit mais pas en site classé, le PLU le protège par une inscription en Na.



Ces dispositions ont pour conséquence de classer les espaces naturels de certains sites inscrits hors des espaces remarquables. Il en est de même pour les chantiers navals et les espaces accueillant des équipements publics (cimetière, terrain de sport, camping). Nous n'avons pas d'observation sur ces distinctions.

L'article R121-4 du CU précise que les parties naturelles des sites classés ou inscrits sont préservés par un classement en site remarquable « 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 ».

Cependant dans leur mise en œuvre nous formulons les observations suivantes :

- La zone de la Landriais classée en Na est suffisamment protégée mais cela permet une extension de la seule construction (C425) située hors de la bande des 100m. Pourquoi ?
- La zone Nf « ferme du rivage » doit être maintenue en NL
- Le secteur 3 doit être classé en NL. Nous avons émis un avis défavorable à l'extension de l'urbanisation en 1AUh « rue Général de Gaulle / Artur ». L'article R121-4 du CU ne fait pas de différence entre les parties naturelles des sites inscrits ou classés (extrait de plan ci-dessus).
- 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.
- Le classement en zone NL des parcelles J134 et J837 à Saint Buc est logique

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

Thème n°5 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

5.1 SITES NATURA 2000

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- | | |
|---|------------|
| - <u>Ferme du Rivage</u> : Zone pédagogique et culturelle : N'est-ce pas adapter le PLU afin de le faire coller à l'utilisation qui est faite à ce jour. | R12, C32 |
| - <u>Chantiers Navals de Tanet et La Landriais</u>
Permettre l'évolution de la zone de stockage de bateaux sur les parcelles situées en NL,
Sur les parcelles situées en Ncn et NL : D219 à D222. | C22
C34 |

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Nf - ferme du Rivage : Dans ce bâtiment communal, la commune souhaite pouvoir accueillir des activités pédagogiques et culturelles, sans avoir recours à des constructions nouvelles.
- Ncn - Chantiers Navals (Tanet, Landriais) : La question de savoir si le stockage de bateaux y sera autorisé devra être appréciée dans le cadre d'un projet global, au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme.

NOTRE ANALYSE

Le territoire de la commune est concerné par le site Natura 2000 Estuaire de la Rance. 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.

Le rapport de présentation (pages 78 à 83) présente l'intérêt de ce site et les différentes mesures de protection pour l'ensemble du bassin de la Rance et le littoral de la Manche. Ces dispositions sont présentées sur trois cartographies qui permettent de localiser et d'identifier les différentes mesures.

Le PLU a l'obligation de reprendre à son compte les périmètres de protection des sites Natura 2000.

La zone Nf du rivage (R12, C32) et la zone Ncn de Tanet (C22) sont à l'intérieur du site Natura 2000.

En mer nous n'avons pas d'observation à présenter pour la zone NLm, le système d'exploitation retenu pour le treuillage des bateaux permet de protéger le site Natura 2000.

Le classement en site Natura 2000 n'interdit pas leur fréquentation par le public, nous nous interrogeons à ce titre sur la possibilité d'y stocker des bateaux notamment sur les parcelles D219 à D222 (C34).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La zone Natura 2000 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 ?

5.2 ZNIEFF

RAPPEL DES OBSERVATIONS (NEANT)

NOTRE ANALYSE

Il existe sur la commune une ZNIEFF de type II n°05250000 Estuaire de la Rance sur une superficie de 6347 ha. Elle se trouve pour une grande partie en mer, mais aussi en limite terrestre essentiellement dans la bande des 100m. Elle est entièrement classée en zone NL et NLm, elle n'est pas impactée par les zonages précédemment abordés de la ferme du rivage et des sites terrestres des chantiers navals.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

5.3 ESPACES NATURELS SENSIBLES (DONT ZONES DE PREEMPTION)

RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES <u>Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine</u> - Les ENS et leurs zones de préemption devront figurer sur les plans du PLU.	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Lieudit L'Ecluse</u> Maintenir l'ENS et les EBC de la propriété de l'Ecluse mais exclure de la préemption les parcelles J 433, 434, 608, 610 (Le Minihic), ZM 169 (Pleurduit), même unité foncière clôturée de murs.	C11
- <u>Zone Ucn de Fosse Mort</u> Interrogation sur le droit de préemption au bénéfice du CD sur les hangars et ateliers.	C33

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC - <u>L'Ecluse et Fosse Mort</u> : Les ENS correspondent au périmètre de préemption du Département.

NOTRE ANALYSE

Il y a une erreur (p85 du RP, alinéa grisé). Le département possède plusieurs espaces naturels sensibles sur le territoire communal (et non pas un). Ceux-ci sont repérés sur les plans de zonage. Ils bénéficient tous d'un droit de préemption dont le bénéficiaire est le conseil départemental. Les ENS sont protégés, ils sont couverts par des parties naturelles de sites inscrits et classés qualifiés d'espaces remarquables par la commune à l'exception du secteur du ruisseau du Grand Val qui est en zone Na et A (parcelle J4).

Le lieudit l'Ecluse est situé à l'amont de ce ruisseau sur les deux communes du Minihic-sur-Rance et de Pleurduit. Il se trouve à l'intérieur d'une enceinte fermée formant une même unité foncière.

L'observation présentée concerne d'une part le classement partiel en Espaces Naturel Sensible (ENS) et d'autre part l'inscription d'un droit de préemption au bénéfice du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine pour ce même espace. Le classement de cette propriété ne semble pas homogène sur les deux communes. Il existe un EBC qui n'est pas remis en cause par les propriétaires C11).

La seconde observation concerne les hangars et ateliers situés sur la zone Ucn de Fosse Mort. Il est demandé que le droit de préemption au bénéfice du Conseil Départemental qui accompagne le classement en Espace Naturel Sensible soit retiré sur l'emprise des bâtiments (C33).

Nos observations : Nous ne connaissons pas les raisons qui ont conduit à ces classements en ENS et préemption. Nous constatons l'existence d'un ENS avec préemption sur le site de Fosse Mort alors qu'un permis de construire a été accordé, il est toujours en cours de validité.

Le PLU doit reporter les périmètres des ENS et des droits de préemption existants mais il n'a pas à les instituer. Le Conseil Départemental est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites...(Art L113-8 du CU). Afin de mener à bien cette action le département peut créer des zones de préemption avec l'accord de la commune (Art L215-1 du CU).

Nous observons que les périmètres des ENS et des droits de préemption étant bien reportés sur les documents graphiques du PLU, nous n'avons pas d'avis à émettre sur les deux observations qui sont présentées, celles-ci relevant d'une réglementation différente.

Il revient à la commune, si elle le juge utile, d'engager une procédure visant à modifier ces classements en ENS et préemption auprès du Conseil Départemental. Si cette modification est prise en compte, le PLU devra être mis en compatibilité.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

5.4 ZONES HUMIDES ET QUALITE DES EAUX

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

- Il est important de dire que l'inventaire des ZH n'a au titre de la loi sur l'eau qu'une valeur indicative.
- Il faut préciser que la politique de l'eau s'applique également aux ZH qui auraient pu être omises dans l'inventaire. Il convient de faire référence aux dispositions du SAGE dans les articles 2 des zones. Augmenter la visibilité des cours d'eau au plan de zonage.
- Le PLU fait état du SDEP 2007, il n'est donc pas conforme avec les SDAGE de 2010 puis 2016.
- Il est important de rappeler l'enjeu sanitaire lié aux zones conchylicoles, le rejet se faisant dans la Rance.

CLE (SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais)

- Annexer l'inventaire des ZH complété en 2015 (avec complément fait sur les zones U et AU).
- Compléter l'inventaire des cours d'eau en respectant le principe de continuité et l'inscrire au règlement graphique
- Plans d'eau : reprendre dans les dispositions générales du règlement, l'article 2 du règlement du SAGE et ses exceptions (les articles A1 et A2 de la zone A ne sont pas conformes au SAGE).
- Rappeler l'article 4 du SAGE (ANC) aux articles 4 de chaque zonage du PLU.
- Rappeler l'article 5 du SAGE dans les dispositions générales du règlement écrit (lieux interdits au carénage) et l'article 6 du SAGE dans les dispositions applicables aux zonages Ucn et Ncn concernant les chantiers navals.
- Indiquer dans les orientations du PADD la volonté de préserver les zones humides et les cours d'eau.
- Inciter à une gestion économe des eaux pluviales à une échelle cohérente (micro bassins versant), privilégier les techniques alternatives aux bassins tampons tout en gérant économiquement l'espace.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- | | |
|---|----------------|
| - Mettre à jour avec l'inventaire les limites de la ZH sur la parcelle J110, chemin de la Taupe. | R04 |
| - Supprimer la ZH de la parcelle J465 classée en N à la Rabinais. | R11 |
| - Supprimer la ZH de la Goduçais (1AUh) (la desserte de la zone en toute sécurité et les branchements des différents réseaux sont déjà prévus et réalisés à partir du rond point sur cette zone humide. | C24 |
| - En secteur NL, autoriser les installations autonomes d'assainissement. | C15 à C18, C20 |

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- L'inventaire des ZH fait-il une relation entre les deux ZH situées de part et d'autre du giratoire ?

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- ZH J110, J465 et de la Goduçais : Le périmètre des zones humides a fait l'objet d'une procédure d'inventaire prise en compte dans le PLU au titre du SAGE.
- NL - Installation autonome d'assainissement : La commune pourrait solliciter les services de l'Etat pour vérifier la possibilité d'intégrer l'autorisation dans le règlement

AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- ZH de la Goduçais : Le périmètre des zones humides a fait l'objet d'une procédure d'inventaire prise en compte dans le PLU au titre du SAGE.

NOTRE ANALYSE

ZONES HUMIDES

L'inventaire des zones humides a été réalisé, puis complété pour les zones U et AU. Il est nécessaire que le PLU soit compatible avec tous ces documents ainsi qu'avec le SAGE et le SDAGE. Nous n'avons pas d'autres observations générales sur le report de cet inventaire des ZH et cours d'eau.

Chemin de la Taupe : La conformité de la limite de la ZH (J110) est confirmée par le MO (R04).





La Rabinais : La ZH située sur la parcelle J465 (R11) doit être maintenue dès lors qu'elle figure à l'inventaire. Le PLU doit se limiter au report de celle-ci sur le plan de zonage.

Zone 1AUh de la Goduçais : Cette ZH se trouve dans un contexte particulier. Le bureau d'étude (Théma Environnement) en la qualifiant de zone humide fait référence aux directives permettant d'identifier les ZH. Nous n'avons aucune raison de remettre en cause cette décision.

Cependant compte tenu de l'antériorité des lieux, il nous semble évident que cette ZH fait partie d'un ensemble de zones humides s'inscrivant dans un corridor écologique plus étendu qui se trouve de l'autre côté du giratoire, lequel dispose d'un exutoire vers le rivage nord en direction de la Gautier. Cette trame bleue a été réduite dans sa partie amont il y a quelques années lors de l'aménagement de la route départementale 114 et du giratoire. Le retour à son état initial nécessiterait la suppression du giratoire ce qui est impossible. Le reliquat de ZH d'environ 270 m², situé sur la zone 1AUh ne peut à lui seul perdurer. Le plan annexé à l'OAP montre que la limite de celui-ci est parfaitement rectiligne en butée contre la route départementale qui forme barrage.

Lors de l'aménagement du giratoire un accès a été réalisé à partir de ce dernier afin que la desserte de la parcelle se fasse en toute sécurité. Nous estimons que le raccordement de cette zone AUh sur le giratoire est pertinent, il garantit la sécurité des usagers.

Le déplacement de cet accès un peu plus au Nord, tel qu'il est envisagé au PLU (OAP) le rend accidentogène en raison des mouvements de tourne à gauche des véhicules venant du centre bourg, de la proximité du passage piéton et de l'arrêt de bus.



Schéma directeur de gestion des eaux pluviales : Celui-ci annexé au PLU est en contradiction avec cette ZH. Elle ne devrait disposer d'aucun exutoire ayant pour conséquence de l'assécher. Aux pages 14 et 15 de l'annexe elle est intégrée au micro bassin qui s'écoule vers la grève de la Gautier. Il est indiqué qu'entre les « nœuds » 473 et 480 la canalisation de 300 mm doit être remplacée par une conduite de 400 mm avec abaissement du radier (473) d'environ 30 cm.



SAGE Rance Frémur : Le classement en 1AUh de la zone humide est contraire à la disposition du n°19 du SAGE (page 127 du règlement) qui demande que les zones humides soient protégées « dans les documents d'urbanisme par un classement, en zone agricole ou naturelle, permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités ».

L'annexe fournie par Cœur Emeraude préconise la création d'un zonage de type « Uh » pour les zones humides localisées en U, or le « h » de AUh veut dire habitat et non pas zone humide.

L'intégrité de la ZH est remise en cause par l'aménagement du giratoire et la réalisation en souterrain des raccordements aux différents réseaux. La suppression de cette ZH alors que tous ces travaux sont déjà réalisés, est non seulement engagée mais irréversible.

Cette situation est prévue par le SAGE (page 201 de son règlement) à l'article 3 de l'objectif général n°1 (page 201 du règlement).

SAGE Objectif général n°1 : Article 3 : Interdire la destruction des zones humides

« La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite dans tout le périmètre du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais, sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides...

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide, sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant ».

La disparition de cette zone humide est déjà effective, il est avéré qu'un accès à la parcelle doit être maintenu quelque soit le devenir de celle-ci, nous suggérons à la commune d'envisager une mesure compensatoire afin de restaurer sur une autre parcelle du même bassin versant une ZH dégradée au minimum sur une même superficie.

Cependant comme nous l'avons dit précédemment Le PLU n'a pas pour compétence de modifier l'inventaire des ZH mais uniquement de le reporter au règlement graphique.

QUALITE 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.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

5.5 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
<u>ETAT</u>	
- L'avis de la CDNPS du 11 octobre 2016 en ce qui concerne les boisements les plus significatifs sera à prendre en compte.	
<u>CDNPS</u>	
- Oui au déclassement des EBC des secteurs 1 et 3 et partie du 7.	
- Oui au déclassement des EBC 4, 5, 6 devant être protégés au titre de la loi Paysage par la commune	
- Non au déclassement du secteur 2 qui doit être maintenu en EBC	
- Non au déclassement d'une partie du secteur 7 qui doit être maintenue en EBC	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Tanet</u> : Réduire de 5 m l'EBC situé sur la parcelle voisine J100 afin d'obtenir l'abattage des peupliers.	R06
- <u>Fosse Mort</u>	
- J67 : Partie boisée à déclasser selon avis CDNPS.	C33
- J795 : Pied falaise retirer partie EBC couvrant Ucn.	C33
- <u>Les Rochettes</u> : Supprimer le classement des haies (EBC) ceinturant la propriété (parcelles B139 à 143 et 238 à 241) (NL).	C01

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE	
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- <u>Tanet</u> : Le régime des EBC n'interdit pas l'abattage, il est réglementé et soumis à autorisation.	
- <u>Fosse Mort</u> : L'avis de la CDNPS sera suivi. Il n'est pas prévu de modifier la zone EBC au niveau de la falaise	
- <u>Les Rochettes</u> : Ces haies sont sous le régime de la loi paysage, il n'est pas prévu de les supprimer.	

NOTRE ANALYSE

Les EBC sont protégés après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La commune ne peut procéder à une modification sans qu'elle soit soumise à cette commission. Nous prenons note des avis formulés par celle-ci et confirmés par la commune dans son mémoire en réponse.

Ainsi pour « Fosse mort » la partie de la parcelle J67 (C33) sera bien déclassée alors que celle de la parcelle J795 (J795) ne peut pas l'être car non soumis à la CDNPS. Il en est de même pour la demande de réduction de 5 m de l'EBC de Tanet.

Nous relevons à ce sujet que l'absence d'EBC n'oblige pas un propriétaire à abattre un arbre, de la même manière la présence d'un EBC n'interdit pas d'abattre un arbre si besoin. C'est son état sanitaire qui justifie son abattage quelle que soit sa localisation. S'il est en EBC ou en espace protégé au titre de la loi « Paysage », il est obligatoire de replanter. S'il n'est pas dans cette situation, il n'est pas interdit au propriétaire de replanter dès lors que la réglementation est respectée.

Les haies des Rochettes ne sont pas des EBC (C01) mais des éléments du paysage à protéger au titre du patrimoine naturel d'intérêt local.

Il s'agit effectivement de plantations arbustives. La commune souhaite le maintien de haies paysagères à cet endroit en raison de sa localisation au milieu des espaces remarquables.



SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

5.6 SITES ARCHEOLOGIQUES

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

- Observation sur la forme : Les sites archéologiques méritent d'être étayés avec la liste fournie lors du porter à connaissance (courrier DRAC du 23 septembre 2016), annexé à celui de M. le Préfet concernant le report de ces sites.

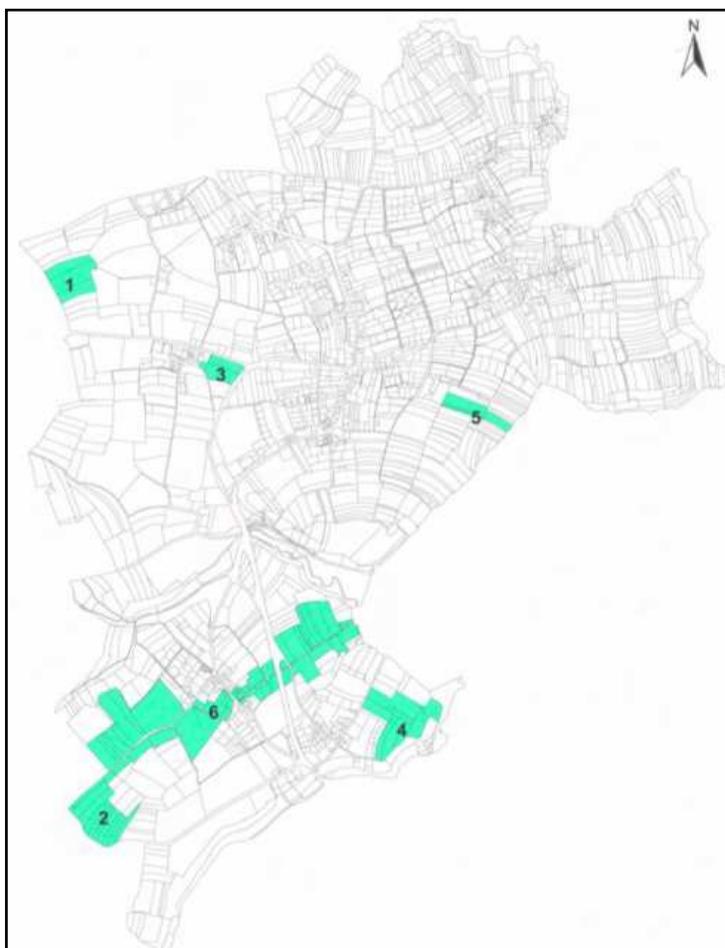
NOTRE ANALYSE

Les sites archéologiques sont repérés sur une cartographie intégrée au rapport de présentation mais il n'existe pas de tableau permettant de connaître 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. Or ceux-ci ne sont pas repris dans les documents graphiques, ni dans les annexes.

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme, notamment la réglementation relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont indiquées au chapitre 9 des dispositions générales du règlement écrit.

Il est donc important que les 6 sites soient repérés graphiquement, qu'ils soient décrits et que la réglementation soit mise à jour à partir des éléments fournis le 29 septembre 2014 et repris dans son avis du 23 septembre 2016.



SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les sites archéologiques sont-ils protégés ?

Thème n°6 – PRESCRIPTIONS

6.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

- Les renvois aux OAP, dans le règlement (ex : Ucn) donnent une valeur réglementaire et de conformité. Si ce n'est pas le cas, revoir la rédaction, seuls les articles 6 et 7 doivent être réglementés.
- Revoir l'OAP n°3 liée à la zone d'activités maritimes en indiquant que la zone verte destinée au stationnement des remorques l'est aussi pour les bateaux.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- | | |
|--|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - <u>OAP - La Goduçais</u> : Supprimer la ZH de la Goduçais (1AUh). La desserte sécurisée et les branchements des différents réseaux sont déjà prévus et réalisés à partir du rond point sur cette ZH. | C24 |
| <ul style="list-style-type: none"> - <u>OAP - Zone 1AUh : De Gaulle / Artur</u>
Supprimer la zone 1AUh, absence desserte convenable par la rue de l'abbé Bedel.
Y a-t-il eu une étude de circulation (rue abbé Bedel) avant d'engager une zone d'habitat près de l'école.
Justifier la création de la zone 1AUh (Ouest du groupe scolaire) en espaces proches du rivage. | R05
C32
C31 |
| <ul style="list-style-type: none"> - <u>OAP - Fosse Mort</u> : Exclure le chantier naval et l'aire de stockage des bateaux de « Fosse Mort » de la zone U (espace non urbanisé), ou limiter la constructibilité à l'existant.

Maintenir la zone Ucn (indispensable au maintien de l'activité, une bande pourrait être retirée sans nuire à l'activité de la zone artisanale. | C31

C33 |

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- OAP de la Goduçais : Le périmètre des zones humides a fait l'objet d'une procédure d'inventaire prise en compte dans le PLU au titre du SAGE.
- OAP - 1AUh - rue de Gaulle / Arthur : Cette zone est parfaitement desservie, notamment par la rue du Général de Gaulle. Elle est située à proximité immédiate du bourg et de plusieurs équipements publics. Elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Elle est compatible avec l'ensemble des contraintes qui s'appliquent sur le territoire communal et notamment la loi « littoral »...Elle concerne en partie des terrains communaux sur lesquels est envisagée une opération de logements dont des logements sociaux.
- OAP - Ucn – Chantier naval de Fosse Mort : Le règlement de la zone Ucn est compatible avec les dispositions de la loi « littoral » qui, en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres, autorise les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Exiger de ces constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau qu'elles s'implantent, au surplus, en continuité des villages et des agglomérations, rendraient ces dispositions de la loi « littoral » relative à la bande des 100 mètres totalement vident de sens.

NOTRE ANALYSE

La commune a décidé de mettre en place des OAP pour la zone Ucn de Fosse Mort et pour 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.

OAP 1AUh de la Goduçais : Cette zone a été abordée à plusieurs reprises, le maintien de la ZH présente plus d'inconvénients que d'avantages. Les schémas présentés dans l'OAP sont significatifs. Le déplacement de la sortie va non seulement être préjudiciable pour la sécurité des habitants de la nouvelle zone mais également pour les usagers du Bus et pour les piétons traversant la RD sur le passage déjà réalisé auprès du giratoire.

La commune a besoin de densifier ses espaces urbanisés,



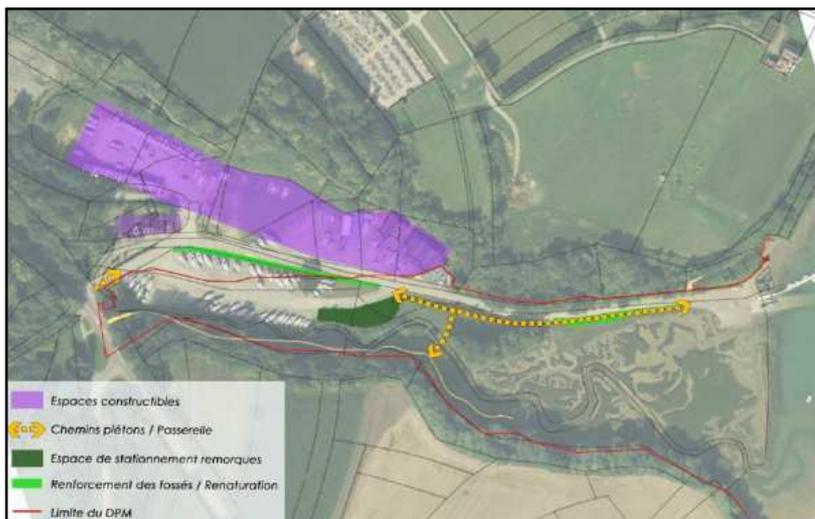
à cet endroit 12 logements sont prévus. Il est nécessaire d'engager une démarche afin que le reliquat de ZH soit supprimé et remplacé par une mesure compensatoire en conformité avec le SAGE (Cf. chapitre zones humides) (C24).

OAP de la zone 1AUh De Gaulle Artur : Cette OAP doit être supprimée pour les mêmes raisons environnementales que celles évoquées au chapitre extension de l'urbanisation dans les EPR.

L'OAP montre que cette zone sera desservie par une voie qui ne débouche pas immédiatement sur la rue du Général de Gaulle (R05, C32, C31). Les 19 logements devront contourner l'ensemble bâti pour rejoindre la rue du Général de Gaulle après avoir emprunté la rue abbé Bedel. Celle-ci bordée de murs en pierre (qui doivent être préservés), ne possède pas de caractéristiques suffisantes, son raccordement à la rue du Général de Gaulle, près de l'église n'est pas sécurisé (R05, C32, C31).



OAP de Fosse Mort : L'existence de cette ZA doit être consolidée, l'OAP est nécessaire mais l'affectation des espaces n'est pas suffisamment précise. Nous préconisons soit une modification d'échelle des plans annexés à l'OAP, soit le remplacement de la zone Ucn par une zone 1AU afin que soit présenté et validé un projet d'aménagement d'ensemble, nous invitons à se reporter au Thème 3 de ce rapport (Etat Initial), 3.1 (Espaces urbanisés), zone Ucn de fosse mort (C33).



Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les autres OAP.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

6.2 MARGES DE REcul (RD)

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine

- Routes départementales : Les marges de recul de 25 m prévues au règlement de la voirie départementale le long des RD 3, 64 et 114 de catégorie D, sont rappelées. Il est conseillé de les maintenir. Sinon il convient de prendre une délibération pour acter la prise de responsabilité vis-à-vis de la problématique bruit.
A l'article 15 des DG, ces marges de recul pour la voirie départementale ne peuvent rester un conseil.
- Accès sécurité : Prévoir dans les dispositions générales du règlement écrit un article spécifique indiquant que le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès.
- Servitudes d'alignement : La RD3 (La Landriais) et la RD114 (Bourg) font l'objet d'un plan d'alignement. Ils doivent être repris en intégralité et figurer dans les documents graphiques du PLU.

NOTRE ANALYSE

Nous n'avons pas d'observation à présenter sur cette disposition. Nous relevons cependant qu'il existe une incohérence entre l'alinéa « accès sécurité » demandé par le Conseil Départemental et le déplacement de la sortie de la zone 1AUh de la Goduçais, lequel crée des conditions de sécurité présentant un risque pour les usagers de la RD 114. Le département avait prévu à juste titre une sortie sécurisée de la zone 1AUh sur le giratoire.

Nous attirons l'attention sur la nécessité d'une cohérence entre les marges de recul et les éventuelles obligations pour certains zonages de s'aligner en bordure des voies (exemple la Goduçais).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

6.3 ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL

6.3.1 PATRIMOINE NATUREL D'INTERET LOCAL

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

CLE (SAGE Rance Frémur Baie de Beausseis)

- Reprendre les haies et boisements protégés par la loi Paysage dans le règlement écrit

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Les Rochettes : Supprimer le classement des haies ceinturant les habitations (parcelles B139 à 143, 238 à 241) (NL) (C01)

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Les Rochettes : Ces haies sont sous le régime de la loi paysage, il n'est pas prévu de les supprimer.

NOTRE ANALYSE

Nous avons déjà abordé le classement des haies des Rochettes. Celles-ci ne constituent pas un espace boisé classé. La présence de haies bocagères peut présenter un intérêt afin d'intégrer le bâti existant dans le paysage au sein d'une zone qualifiée d'espace remarquable (C01), c'est ce que souhaite la commune. Nous estimons que la protection des petites maisons accolées en forme de longère est utile au milieu de ce plateau découvert.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

6.3.2 PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

Patrimoine bâti et paysager

- L'étude du patrimoine est quelques peu succincte (aborder l'existence d'un grand nombre d'immeubles d'intérêt).
- Les sites d'intérêt culturel, mentionnés pour le tourisme, pourraient être intégrés dans le patrimoine.
- L'absence d'inventaire de ce patrimoine ne répond pas à l'article L101-2 du code de l'urbanisme concernant la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel (L151-19 du CU).

Sur la forme :

- Zone Uh1 : La préservation du patrimoine par le règlement de la zone Uh1 ne s'applique qu'aux constructions neuves, un additif est demandé.

NOTRE ANALYSE

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 ».

Or le seul repérage de ce bâti au règlement graphique se trouve dans la création du zonage Uh1 avec pour objectif au règlement écrit (page 25) : « Zone Uh1 correspondant aux espaces urbanisés qui regroupent les principales constructions à valeur patrimoniale de la commune dans lesquels des dispositions spécifiques visent à préserver leurs caractéristiques architecturales ».

Les zones Uh1 et Uh2 se distinguent à l'article Uh10 de la manière suivante : En Uh1 la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout du toit (4,50 en Uh2) et à 11m au faîtage (9m en Uh2). Ceci ne constitue pas une mesure de protection du patrimoine mais le respect d'une morphologie urbaine.

Tous les autres articles de la zone Uh ne font aucune distinction entre la zone Uh2 (habitat contemporain) et la zone Uh1 (dite patrimoniale).

Ainsi à l'article Uh11 (aspect extérieur des constructions) nous relevons les éléments suivants :

« D'une manière générale, sauf cas particulier de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture de la région...les constructions devront comporter...des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable... les bâtiments principaux seront soit en pierre soit en parpaing enduit...les clôtures seront soit des murs en pierre d'une hauteur minimum de 1,50m, soit des murs en pierre de 1m surmontés d'une grille, soit un grillage de d'une hauteur maximum de 1,00m posé en retrait de 1,50m...doublé d'une haie végétale ».

Nos observations : le caractère originel du bâti ancien d'intérêt local n'est pas préservé, à l'exception de l'avis formulé par l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans le périmètre de protection des quatre monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques ce qui n'est pas le cas par exemple pour le secteur de la Gandrais.

Il n'existe aucun inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local, alors que celui-ci est important sur le territoire communal tant dans la partie agglomérée que dans les espaces naturels et agricoles. Nous relevons également un patrimoine constitué de murets en pierre qui caractérisent l'aspect linéaire des rues du bourg. Le règlement autorise leur disparition (ER12) ou leur remplacement par un grillage.



SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

6.4 EMBLEMES RESERVES

RAPPEL DES OBSERVATIONS	
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES <u>Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine</u>	
<ul style="list-style-type: none">- <u>Emplacement réservé RD3</u> : Maintenir dans le PLU l'emplacement réservé destiné à l'aménagement de la RD3- <u>Sur la forme</u> : Les surfaces des emplacements réservés peuvent être indiqués avec moins de précision (p153)	
OBSERVATIONS DU PUBLIC	
<ul style="list-style-type: none">- <u>Cadastre</u> : Régulariser certains ER inscrits depuis 20 ans, ils sont déjà intégrés au domaine public.	C32
<ul style="list-style-type: none">- <u>ER4</u> : Supprimer l'ER 4 sur les parcelles H184 et H185 situé à proximité de la servitude de projet.	C27
<ul style="list-style-type: none">- <u>ER12</u> : Supprimer l'ER 12 qui constitue un lieu de vie permettant d'accéder dans une habitation.	C08
<ul style="list-style-type: none">- <u>Servitude de projet</u> : Supprimer le secteur de projet inscrit en zone Uh2 près de la Mairie sur les parcelles H188, H190, H189, H519 et H187.	R14, C27 C28, C30

REPONSES APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
<ul style="list-style-type: none">- <u>Cadastre</u> : Concerne l'élargissement des voies, les ER sont nécessaires pour permettre la régularisation.- <u>ER4 et Servitude de projet</u> : La commune ne prévoit pas de suppression de l'ER et de la servitude de projet.- <u>ER12</u> : La commune va étudier l'opportunité du maintien ou de la suppression de cet ER.

NOTRE ANALYSE

ER pour élargissements de voies

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) (C32). Il existe des rues qui ne figurent pas au cadastre et laissent supposer que de nombreuses propriétés sont enclavées alors que les voiries existent parfois depuis de nombreuses années. Il n'y a aucune interdiction pour que ces voies restent privées, mais l'absence d'indication dans le PLU complique la compréhension du projet, c'est notamment le cas pour la rue des Marais.

ER n°4 : Cet emplacement réservé sur les parcelles H184 et H185 est judicieux car il permet à la commune au titre de l'article L151-41 1°, de préserver le devenir de ce secteur situé en centre bourg avec pour objectif de faciliter l'accès à la mairie. Cet emplacement réservé d'une superficie globale de 288 m² est occupé par un hangar agricole (C27).

ER n°12 : Celui-ci est situé en centre bourg le long de la rue du Général de Gaulle. Il a une superficie de 576 m² et se trouve encastré entre plusieurs constructions en pierre dont une en fond de parcelle dispose d'un accès par la rue Monseigneur Diès. Les autres constructions situées au Nord et au Sud de l'emplacement réservé sont perpendiculaires à la rue, elles ont des façades orientées sud.

La description ci-dessus, la configuration du bâti ancien, l'étroitesse du lieu, son manque de visibilité (sortie rue du Général de Gaulle), le caractère patrimonial de l'ensemble de la rue nous interrogent sur la nécessité d'inscrire à cet emplacement un parking de voitures. Nous relevons qu'à cet endroit le muret en pierre en bordure de rue n'existe plus alors qu'il assurerait une continuité de ce patrimoine caractéristique de la rue du Général de Gaulle.

Nous n'émettrons pas d'avis au sujet du devenir de cet ER car compte tenu de la disparition du muret en pierre et de la nécessité de trouver un emplacement pour créer un parking en centre bourg, nous comprenons le choix fait par la commune au titre de l'article L151-41 1° (C08).



Servitude projet (L151-41 5°) Périmètre de projet rue de l'Abbé Bedel.

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués... dans les zones urbaines et à urbaniser des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Le règlement du PLU (article Uh2) autorise à l'intérieur du périmètre repéré au règlement graphique les seules extensions des habitations existantes sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à partir de la date d'approbation du PLU.

Le rapport de présentation (page 152) justifie ce périmètre de la manière suivante :

« Au regard de cette disposition qui est intégrée dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU, ce dernier prévoit la création d'un secteur de servitude situé derrière la mairie et identifié sur le règlement graphique. La commune indique que sa volonté est de contrôler les évolutions futures sur ce secteur qui intègre des bâtiments en ruine et une exploitation agricole en voie de cessation d'activité.

Pour permettre une meilleure adaptation entre la volonté de maîtriser l'urbanisation et le caractère urbanisé du secteur, il est proposé d'utiliser la servitude de projet prévue par le code de l'urbanisme. D'une durée de 5 ans maximum cette servitude permet de limiter les possibilités de constructions aux seules extensions du bâti existant, sans construction nouvelle ».

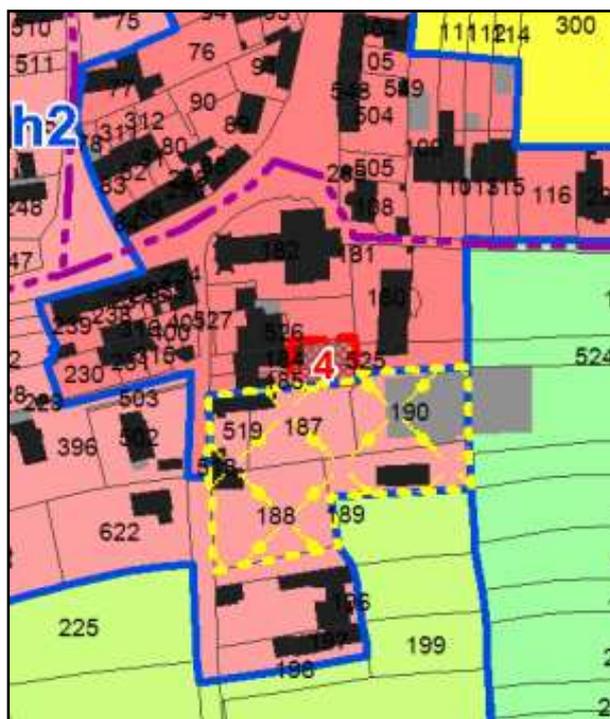
Observation : Cet espace de projet est en cohérence avec l'engagement pris par la commune dans son orientation 6 (Favoriser l'utilisation des outils réglementaires...pour gérer... la mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux). Cependant contrairement à ce qui est dit dans le rapport de présentation, il n'est pas indiqué dans les dispositions générales du règlement écrit.

Cette servitude en raison de sa localisation à proximité immédiate de la mairie et de l'église, est nécessaire et suffisamment justifiée par les indications données dans le rapport de présentation. Le règlement devrait cependant autoriser le changement de destination des bâtiments de caractère. (R17, C27, C28, C30).

Nous n'avons pas d'observations à présenter pour les autres emplacements réservés.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?



6.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

- Thèmes Energies renouvelables et Changement climatique :
Ceux-ci sont étudiés mais le rapport de présentation devra être complété à l'aide des éléments du service « Energie - climat » de la DDTM développés en annexe.
Il manque dans le PADD des orientations générales en matière de réseau d'énergie
Sur la Forme : Faire référence au PCAET s'il existe en remplacement du PCET (p15) et PDALPHD 2016-22.
Réactualiser (p159 du RP) avec la loi Transition énergétique pour une croissance verte d'août 2015.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- | | |
|---|----------------|
| - <u>Zonage NL</u> : Autoriser installation de géothermie (C15 à C18, C20) | C15 à C18, C20 |
| - <u>Article Uh6</u> : Modifier l'alignement des constructions pour la C729 afin de prendre en compte l'ensoleillement sud. | R09, R10 |
| - <u>Article Uh7</u> : Donner des indications par rapport aux limites de fond de parcelles notamment en Uh3. | C31 |

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- NL - Installation autonome...de géothermie : la commune pourrait solliciter les services de l'Etat pour vérifier la possibilité d'intégrer l'autorisation dans le règlement.
- Uh6 - Ensoleillement : La commune va étudier la meilleure solution réglementaire pour prise en compte de l'ensoleillement sud.
- Uh7 - Fond de parcelles : Il n'est pas prévu d'indication par rapport aux limites de fond de parcelle pour permettre une optimisation des secteurs constructibles (densification).

NOTRE ANALYSE :

Marges de recul et ensoleillement :

L'enjeu « Energie climat » est abordé à plusieurs reprises dans le rapport de présentation, il est fait référence au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de Bretagne 2013-2018 (SRCAE) arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013 (page 15, 121, 122, 123, 159).

Les mesures à mettre en œuvre sont listées (page 179 du RP). Le PADD dans son orientation 3, s'engage 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...

Toutes ces dispositions sont bien intégrées dans les réflexions et traduites dans le règlement graphique mais elles ne sont pas réglementées au niveau des projets individuels (articles 15 du règlement écrit).

C'est notamment le cas lorsque le PADD rappelle la nécessité d'implanter les constructions de façon à favoriser les économies d'énergie alors que les articles 6 et 7 par une implantation en limite de façade ou latérale, n'offrent pas la possibilité d'orientations différentes pour un meilleur ensoleillement et l'utilisation de l'énergie solaire. Il est nécessaire d'adapter le règlement écrit (R09, R10, C31).

Le zonage NL n'interdit pas l'installation de géothermie, cependant il existe différents systèmes de production de chaleur par la géothermie, il est nécessaire que celui-ci ne soit pas en contradiction avec la vocation de la zone NL. Au même titre que pour les autres articles 15, celui de la zone NL doit être complété en tenant compte du caractère spécifique de cette zone (C15 à C18 et C20).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Les performances énergétiques sont-elles suffisamment développées ?

Thème n°7 – SERVITUDES

7.1 SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT - Servitude AC1

- L'ajout au plan du toponyme localisant les monuments historiques serait utile
- La servitude de protection de 500 m autour des monuments historiques s'applique depuis les points extérieurs et non depuis leur centre. Vérifier et modifier les délimitations proposées sur la carte des servitudes.
- La proposition d'urbaniser rue du Général de Gaulle en zone 1AUh se situe dans deux périmètres de monuments historiques.

NOTRE ANALYSE

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).

Ces servitudes n'ont pas le même impact que des périmètres de protection interdisant tout aménagement ou extension de l'urbanisation mais le périmètre de protection de 500 mètres prescrit pour tout projet situé sur cette emprise d'obtenir l'avis préalable de l'architecte des bâtiments de France.

Il est donc important que le PLU rappelle cette obligation et que les projets d'extension de l'urbanisation intègrent cette servitude, notamment les conséquences qu'elle peut avoir sur les projets.

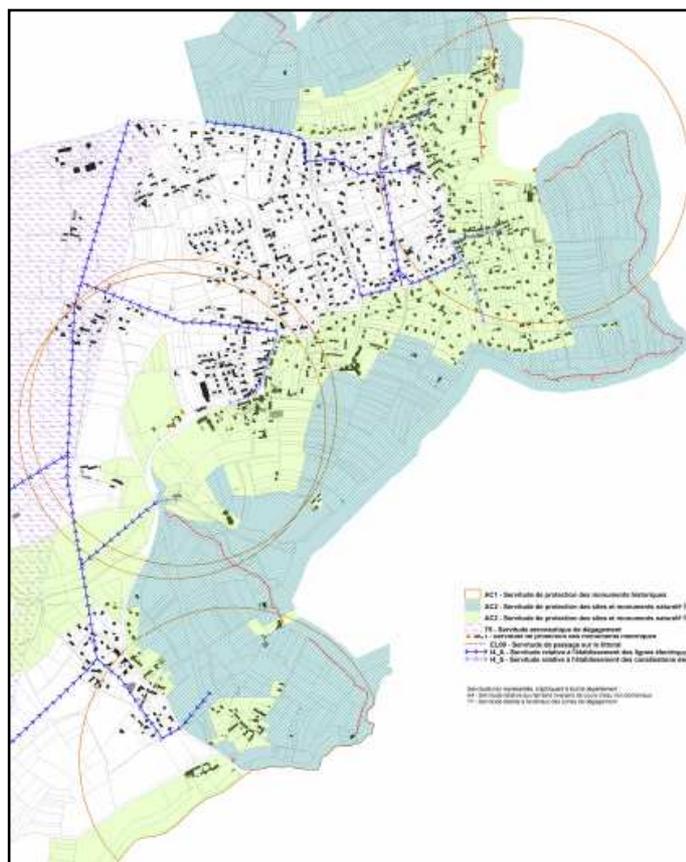
L'annexe « servitudes » présente le tracé de ces quatre périmètres (ci-contre).

La présentation des zones d'extension précise également l'existence de ces servitudes notamment pour les zones AU.

Le territoire du Minihic-sur-Rance en raison de sa faible superficie et de la présence de 4 servitudes est fortement impacté par celles-ci à l'exception du secteur Nord-ouest

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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



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

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

- La justification de l'exclusion de parties naturelles de sites inscrits est trop succincte, à défaut ceux-ci auront vocation à intégrer les espaces remarquables, montrer la constance de leur délimitation. La proposition d'urbaniser rue du Général de Gaulle est en contradiction avec la préservation des sites inscrits ou classés. Ce terrain perçu depuis Saint Suliac participe à l'intérêt du paysage. De plus la zone 1AUh se situe dans deux périmètres de monuments historiques. Il est demandé un reclassement en zone naturelle de cette zone 1AUh à défaut d'un classement en espace remarquable.

Sur la forme : La liste des servitudes (annexe) apparaît erronée pour ce qui concerne les sites et monuments naturels (vérifier auprès de la DREAL les dates et intitulés de protection des sites classés et inscrits de la Rance)

OBSERVATIONS DU PUBLIC

SITES INSCRITS (Ucn et NL)

- | | |
|---|-----|
| - <u>Zone Ucn de Fosse Mort</u>
Exclure le chantier naval et l'aire de stockage des bateaux de « Fosse Mort » de la zone U (espace non urbanisé), ou limiter la constructibilité à l'existant. | C31 |
| Maintenir la zone Ucn : Elle est indispensable au maintien de l'activité, une bande pourrait être retirée sans nuire à l'activité de la zone artisanale. | C33 |
| - <u>Chantiers Navals de Tanet</u>
Permettre l'évolution de la zone de stockage de bateaux sur les parcelles situées en site inscrit. | C22 |
| - Classer les parcelles B139 à 143 et B238 à 241 (NL) en Na ce qui permettrait une extension limitée des constructions existantes. | C01 |

SITES CLASSES (NL ET Nf)

- | | |
|---|----------|
| - <u>Chantier Naval de La Landriais</u>
Permettre l'évolution de la zone de stockage de bateaux sur les parcelles situées en site classé D219 à D222. | C34 |
| - <u>Zonage NL</u> : Classer la parcelle E24 en Uh2 au lieu de NL, elle est en dehors des 100 m et urbanisée tout autour. | C04 |
| - Classer la parcelle E25 en Uh2 (classement en espace remarquable non motivé, la parcelle n'est pas une partie naturelle d'un site inscrit. | C06 |
| - Intégrer en Uh3 au village de la Rabinais la parcelle J366, construite et dans le prolongement du Village de la Rabinais. | C14 |
| - <u>Ferme du Rivage</u> : Zone Nf, zone pédagogique et culturelle : N'est-ce pas adapter le PLU afin de le faire coller à l'utilisation qui est faite à ce jour. | R12, C32 |

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Chantiers Navals de Tanet, Landriais, Fosse Mort La question de savoir si le stockage de bateaux y sera autorisé devra être appréciée dans le cadre d'un projet global, au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Zone NL
- E24, E25 - B139 à 143 et B238 à 241 (NL) Les Rochettes : Ces parcelles sont situées dans le périmètre du site classé. Elles présentent bien un caractère naturel car elles ne sont pas bâties
- E366 - La Rabinais : Le parti d'aménagement retenu par la commune concernant La Rabinais a été de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle, ceci afin de limiter l'étalement urbain.
- J837, J134, J837 - Saint Buc : Il n'est pas prévu d'extension de la zone Na de Saint Buc
- Ferme du rivage Dans ce bâtiment communal, la commune souhaite pouvoir accueillir des activités pédagogiques et culturelles, sans avoir recours à des constructions nouvelles.

NOTRE ANALYSE

Le rapport de présentation (page 212 et 213) et l'annexe « servitudes » du règlement graphique présentent la délimitation des servitudes de type AC2 relatives à la protection des sites et monuments naturels en différenciant les sites classés des sites inscrits. Il est nécessaire de s'assurer que ces limites sont exactes.

Il s'agit de servitudes dont la délimitation relève d'une procédure indépendante de celle de l'élaboration

du PLU. Celui-ci doit reporter fidèlement le périmètre de ces sites.

L'existence de ces périmètres oblige les intéressés à ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention.

Les monuments naturels et sites peuvent être classés. Dans ce cas ils ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale et selon une procédure spécifique.

L'inscription en site naturel inscrit ou classé, s'agissant d'une servitude, n'a donc pas à elle seule pour conséquence d'interdire tout projet de construction ou d'urbanisation dans ces périmètres.

Le Minihic-sur-Rance étant une commune « loi Littoral », l'article R121-4 du CU, prescrit un classement en espaces remarquables des parties naturelles et des sites inscrits ou classés. La servitude dans ce cas devient une prescription supprime les possibilités de construction et d'extension de l'urbanisation.

Il est nécessaire de se reporter au chapitre « Espaces remarquables » de ce rapport afin de connaître notre avis sur les observations présentées à ce titre (C04, C06, C14, R12, C32).

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

-
- 7.3 **SERVITUDE RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DES LIGNES ET CANALIS. ELECTRIQUES (IA-A ET IA-S)**
 - 7.4 **SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DU LITTORAL (EL09)**
 - 7.5 **SERVITUDE DE DEGAGEMENT - AERODROME DE DINARD - PLEURTUIT (T5, T7)**
 - 7.6 **SERVITUDE RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU (A4)**

RAPPEL DES OBSERVATIONS (NEANT)

NOTRE ANALYSE

Celles-ci sont reportées sur l'annexe servitude du règlement graphique. Elles n'attirent pas d'observation de notre part.

Nous attirons l'attention sur la sécurisation de la servitude de passage EL09, sur le littoral, notamment au droit des chantiers navals, ceci ne remet pas en cause le tracé reporté au règlement graphique.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Nous n'avons pas d'observation à présenter sur ces servitudes, elles sont reportées au PLU, ce report est obligation.

Thème n°8 – ZONES à RISQUES

8.1 ZONES à RISQUE DE SUBMERSION MARINE

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT - Diagnostic

- Le diagnostic est insuffisant sur le risque de submersion marine (porter à connaissance de 2015).

NOTRE ANALYSE

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.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

Thème n°9 – PROCEDURE D'ENQUETE

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Interroger le ministère de l'urbanisme au sujet de la réglementation en zone NL (Copie d'un courriel adressé au Ministère de l'écologie et du développement durable)

C15 àC18,
C20

NOTRE ANALYSE

L'observation présentée est infondée, la participation des services de l'Etat à l'élaboration du PLU se fait au niveau décentralisé, elle est prévue par les textes, ceux-ci ont été présents tout au long de la procédure en qualité de personne publique associée (PPA).

A la fin de la procédure et avant l'enquête sur la base du projet arrêté, M. le Préfet représentant de l'Etat et ses services ont été consultés par la commune. M. le Préfet à partir d'une synthèse, a émis un avis favorable, assorti de réserves et de recommandations. Cet avis a été annexé en intégralité au dossier d'enquête et ainsi tenu à la disposition du public durant toute la période de l'enquête.

Le commissaire enquêteur doit connaître la réglementation, il doit intégrer dans sa réflexion les observations et avis présentés par les personnes publiques associées mais il n'est pas tenu d'émettre un avis conforme aux observations des PPA.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Notre avis doit porter sur le projet et non pas sur la procédure, cette observation ne sera pas reprise dans notre bilan.

F4 - SYNTHESE GENERALE DES OBSERVATIONS

La synthèse présentée à la fin de chaque thème est récapitulée ci-dessous. Elle servira de base à nos conclusions avant d'émettre un avis global sur le projet.

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 ?

THEME N°2 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- L'évolution démographique retenue est-elle conforme aux objectifs fixés par le SCoT ?
- Le point « 0 » retenu pour 2014 est-il compatible avec le recensement arrêté par l'INSEE ?
- L'objectif de 80 nouveaux habitants sur 10 ans est-il cohérent ?

2.2 BESOIN EN NOUVEAUX LOGEMENTS

- La production de 160 log/an permet-elle de répondre aux objectifs fixés par le SCoT et le PLH ?
- La production de 16 logt/an est-elle mesurée compte tenu de la conjoncture et des perspectives de développement escomptées par la commune ?

2.3 BESOIN EN FONCIER

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

THEME N°3 ETAT INITIAL

3.2 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 dit-elle être maintenue dans l'agglomération ?
- Les parcelles H274, C481, E24 et E25 doivent-elles être classées dans le périmètre aggloméré ?

3.1.2 AUTRES ZONES U

Zone Ua des Reverdières :

- La zone Ua des Reverdières 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 ?

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 ?

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 règlementaires et l'OAP du site de Fosse Mort sont-elles cohérentes ?

3.1.3 HAMEAUX

- Le classement en zone A et N des hameaux et habitations isolés, 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 ?

3.2 ESPACES NATURELS (N)

- La délimitation des zones Na est-elle cohérente ?
- La délimitation entre la zone Uh1 et Na sur la parcelle H274 doit 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 ?

3.3 ESPACES AGRICOLES (A)

- Les surfaces agricoles sont-elles suffisamment protégées ?
- Le bâti ancien doit-il bénéficier d'une possibilité de changement de destination ?
- Les habitations des tiers situées en zone A peuvent-elles porter atteinte à l'activité ?

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 ?

THEME N°4	LOI LITTORAL
-----------	--------------

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 covisibilité et la nature de l'espace séparant la zone concernée du rivage ?

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 ?

4.3 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES ZONES URBANISEES

4.3.1 EXTENSION EN CONTINUITE 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 ?

4.3.2 EXTENSION DES VILLAGES

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

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 ?

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 ?

4.5 ESPACES REMARQUABLES

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

THEME N°5	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
------------------	--------------------------------------

5.1 SITES NATURA 2000

- La zone Natura 2000 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 ?

5.2 ZNIEFF

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

5.3 ESPACES NATURELS SENSIBLES (dont zones de préemption)

- 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 ?

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 ?

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 ?

5.6 SITES ARCHEOLOGIQUES

- Les sites archéologiques sont-ils protégés ?

THEME N°6	PRESCRIPTIONS
------------------	----------------------

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 ?

6.2 MARGES DE REcul (RD)

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

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 ?

6.3.2 PATRIMONE BATI D'INTERET LOCAL

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

6.4 EMPLACEMENTS 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 ?

6.5 LIAISONS DOUCES ET DEPLACEMENTS

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

6.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les performances énergétiques sont-elles suffisamment développées ?

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 extensions sur les projets d'extension de l'urbanisation ?

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 ?

THEME N°8	ZONES A RISQUE
------------------	-----------------------

8.1 ZONES À RISQUE DE SUBMERSION MARINE

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

A partir de cette synthèse nous rédigerons nos conclusions et émettrons un avis global sur le projet.

Le 17 janvier 2017
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

